

Pla d'ordenació Urbanística Municipal de Viladrau

Doc. 5 **NORMES URBANÍSTIQUES**

“DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL”

Abril de 2023



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 PER AL 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 a Protegir.....	20
Article 22. Catàleg de Masies i Cases Rurals. Inventari d'Habitatges i d'altres Construccions en Sòl No Urbanitzable	20
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.	Condicció 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 intervenció mitjançant 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.....	28
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.....	29
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 en béns sotmesos a un règim de protecció patrimonial, cultural o urbanístic ..	30
Article 53.	Llicències d'usos i d'obres de caràcter provisional	30
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 en ús residencial	31
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 32

Subsecció I. En Sòl Urbà..... 32

Article 61.	Requeriments per assolir la condició de solar	32
Article 62.	Simultaneïtat entre les obres d'urbanització i les d'edificació	32
Article 63.	Sòl urbà consolidat	33
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 en 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.....	35

TÍTOL SEGON. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I ÚS

CAPÍTOL I. REGULACIÓ DELS USOS	36
SECCIÓ I. DISPOSICIONS SOBRE USOS	36
Article 75. Definició i bases de la regulació.....	36
Article 76. Condicions de permissibilitat dels usos	36
Article 77. Desenvolupament de la regulació d'usos	36
Article 78. Classes d'usos	37
Article 79. Ús d'habitatge. Regulació	37
Article 80. Ús residencial. Regulació	38
Article 81. Ús terciari. Regulació	38
Article 82. Docent. Regulació	40
Article 83. Esportiu. Regulació	40
Article 84. Sòcio-cultural. Regulació.....	40
Article 85. Religios. Regulació	40
Article 86. Sanitari-assistencial. Regulació	40
Article 87. Industrial. Regulació	41
Article 88. Garatge aparcament.....	41
Article 89. Agrari o rural.....	41
Article 90. Càmping.....	42
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.....	44
Article 98. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.....	45
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	46
Article 102. Definició.....	46
Article 103. Característiques	46
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.....	50
Article 119. Ventilació i il·luminació.....	51
Article 120. Cossos sortints	51
Article 121. Vol màxim dels cossos sortints	51
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.....	57
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 per a la prestació de serveis de la xarxa viària	59

SECCIÓ III. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS (CLAU SV) I SISTEMA HIDRÀULIC (CLAU SH)	59
Article 144. Sistema d'espais lliures públics (clau SV). Definició, titularitat i regulació	59
Article 145. Sistema hidràulic (Clau SH)	60
SECCIÓ IV. SISTEMES D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS	63
Article 146. Disposicions generals.....	63
Article 147. Definició i tipus	63
Article 148. Titularitat i gestió.....	64
Article 149. Regim general	64
Article 150. Condicions generals d'ordenació i edificació	64
Article 151. Condicions d'ordenació i d'edificació en equipaments de nova construcció	65
Article 152. Condicions d'ordenació i d'edificació en equipaments preexistents.....	65
Article 153. Regulació dels usos	65
SECCIÓ V. SISTEMA D'EQUIPAMENTS SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS (CLAU SE(ST))	65
Article 154. Definició i tipus	65
Article 155. Titularitat i gestió.....	65
Article 156. Instal·lacions de serveis tècnics i ambientals no compatibles amb usos urbans.....	66
Article 157. Condicions d'ús	66
Article 158. Condicions d'ordenació	66
SECCIÓ VI. SISTEMA D'EQUIPAMENTS HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC (CLAU SE(HDP))	67
Article 159. Sistema d'equipaments habitatge dotacional públic (clau SE(hdp))	67
SECCIÓ VII. SISTEMA DE PROTECCIÓ DE SISTEMES (CLAU SS)	67
Article 160. Sistema de protecció de sistemes (clau SDjS)	67
CAPÍTOL III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ	69
SECCIÓ I. DISPOSICIONS GENERALS	69
Article 161. Definició, categories d'aquesta classe de sòl, i drets i deures dels propietaris	69
Article 162. Determinacions i ordenació en el sòl urbà	70
SECCIÓ II. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ	71
Article 163. Definició de zones.....	71
Subsecció I. Regulació de les zones d'ordenació, segons edificació alineada a vial	71
Article 164. Paràmetres específics	71
Article 165. Alineació de vial	71
Article 166. Alçada reguladora i nombre màxim de plantes.....	71
Article 167. Regulació sobre parets mitgeres	72
Article 168. Fondària edificable	72
Article 169. Espai lliure interior de parcel·la	72
Article 170. Zones.....	72
Article 171. Definició i desenvolupament de les zones de formació històrica.....	72
Article 172. Plans especials urbanístics.....	73
Article 173. Sòls provinents de les anteriors zones de "jardins privats" i assimilades	73
Article 174. Zona de nucli històric (clau R1)	73
Article 175. Zona de creixement històric (clau R2)	76
Article 176. Zona de fronts d'edificació compacta (clau R4).....	77
Article 177. Zona de fronts d'edificació separada (clau R5).....	78
Subsecció II. Regulació de les zones d'ordenació segons edificació aïllada	80
Article 178. Paràmetres específics	80
Article 179. Forma i dimensió de la parcel·la	80

Article 180.	Desenvolupament del volum edificable	80
Article 181.	Ocupació màxima de parcel·la	80
Article 182.	Sòl lliure d'edificació	80
Article 183.	Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	80
Article 184.	Separacions mínimes	81
Article 185.	Construccions auxiliars	81
Article 186.	Tanques.....	81
Article 187.	Adaptació topogràfica i moviment de terres.....	82
Article 188.	Zones.....	82
Article 189.	Zona d'edificació aïllada unifamiliar (clau R6)	83
Article 190.	Zona d'edificació aïllada plurifamiliar (clau R7)	85
Article 191.	Zona d'Indústria (clau A1).....	87
Article 192.	Zona d'equipaments privats i serveis (clau A2)	90
Article 193.	Subzona d'habitatges de protecció pública (clau HPP).....	91
SECCIÓ III.	ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ.....	91
Article 194.	Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà.....	91
Article 195.	Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat.....	92
Article 196.	Antics edificis d'estiueig en sòl urbà	92
CAPÍTOL IV.	REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	94
SECCIÓ I.	DISPOSICIONS GENERALS.....	94
Article 197.	Definició i objectius.....	94
Article 198.	Desenvolupament i normativa aplicable	94
Article 199.	Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable	94
Article 200.	Deures dels propietaris del sòl urbanitzable	94
Article 201.	Gestió del sòl urbanitzable	95
Article 202.	Sectors	95
CAPÍTOL V.	REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE	96
SECCIÓ I.	REGULACIÓ GENERAL	96
Subsecció I.	Disposicions generals.....	96
Article 203.	Definició.....	96
Article 204.	Regulació del sòl no urbanitzable	96
Article 205.	Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable.....	96
Subsecció II.	Disposicions comuns per a totes les categories de sòl no urbanitzable	96
Article 206.	Noves infraestructures	96
Article 207.	Camins rurals	97
Article 208.	Segregació de finques en Sòl No Urbanitzable	97
Article 209.	Moviment de terres amb finalitats agrícoles.....	98
Article 210.	Marges	98
Article 211.	Tanques.....	99
Article 212.	Condicions de posició i d'implantació dels edificis	100
Article 213.	Condicions volumètriques i d'acabats	100
Article 214.	Magatzems	100
Article 215.	Construccions ramaderes	101
Article 216.	Construccions d'utilitat pública i d'interès social.....	101
Article 217.	Instal·lacions d'aprofitament d'energies renovables.....	102
Article 218.	Habitatges i construccions vinculades	102
Article 219.	Construcció de piscines.....	103

Article 220.	Condicions de rehabilitació.....	103
Subsecció III.	Disposicions comunes de protecció i de paisatge	104
Article 221.	Regulació del paisatge agrari	104
Article 222.	Regulació del paisatge forestal	104
Article 223.	Regulació de les fonts	105
Article 224.	Aplicació del Catàleg de Paisatge.....	105
Subsecció IV.	Regulació de les zones en sòl no urbanitzable	105
Article 225.	Zones en el sòl no urbanitzable	105
Article 226.	Franges de protecció de la línia elèctrica de Molt Alta Tensió (MAT)	105
Article 227.	Zona Rústica (clau N1)	107
Article 228.	Zona de protecció forestal (clau N2.1).....	107
Article 229.	Zona de protecció del sistema general viari (clau N3.SX)	108
Article 230.	Zona de protecció del sistema hidràulic (clau N3.SH)	108
Article 231.	Zona de sòls de valor natural i de connexió (clau N4)	109
Article 232.	Zona de veïnat rural (clau VR).....	109
Article 233.	Zona de reserva natural del Parc del Montseny (clau ZRN).....	110
Article 234.	Zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic del Parc del Montseny (clau ZAINEP)	111
Article 235.	Zona d'interès natural del Parc del Montseny (clau ZIN)	113
SECCIÓ II.	DETERMINACIONS D'APLICACIÓ A L'ÀMBIT DE PARC DEL MONTSENY	115
Subsecció I.	Disposicions generals.....	115
Article 236.	Contingut	115
Article 237.	Qualificacions urbanístiques.....	115
Subsecció II.	Definició dels elements bàsics del territori en l'àmbit de Parc del Montseny	116
Article 238.	Elements bàsics del territori	116
Article 239.	Relleu	116
Article 240.	Xarxa hidrològica	116
Article 241.	Àrees forestals	117
Article 242.	Xarxa viària bàsica del Parc del Montseny.....	117
Article 243.	Enclavaments agrícoles.....	117
Article 244.	Edificacions i elements construïts.....	117
Article 245.	Estructura de la propietat del sòl: transferències, segregacions, divisions i parcel·lacions de finques..	118
Subsecció III.	Determinacions de protecció ambiental en el sòl no urbanitzable del Parc del Montseny	118
Article 246.	Protecció de la gea.....	118
Article 247.	Protecció dels recursos hídrics, dels cursos d'aigua i de les riberes	119
Article 248.	Protecció de la connectivitat ecològica	119
Article 249.	Protecció del paisatge.....	120
Article 250.	Estudi d'impacte i integració paisatgística.....	120
Article 251.	Prevenició de la contaminació lluminosa	121
Article 252.	Protecció contra la contaminació acústica	121
Subsecció IV.	Regulació general de les edificacions en l'àmbit municipal de Parc del Montseny	122
Article 253.	Disposicions generals.....	122
Article 254.	Definició i classificació de les edificacions existents	122
Article 255.	Noves edificacions	123
Article 256.	Protecció dels jaciments arqueològics.....	124
Article 257.	Criteris bàsics d'intervenció en les edificacions.....	124
Article 258.	Criteris arquitectònics per a les noves construccions.....	125
Article 259.	Espais exteriors vinculats a l'edificació	126

Article 260.	Regulació de les obres de reparació i/o millora de les edificacions	126
Article 261.	Regulació de les obres d'ampliació de les edificacions.....	127
Article 262.	Regulació de les obres de reconstrucció i rehabilitació d'edificacions.....	127
Article 263.	Regulació de les obres de restauració d'edificacions d'interès patrimonial.....	128
Article 264.	Regulació específica de les piscines.....	128
Article 265.	Regulació específica de les tanques.....	128
Article 266.	Sanejament i abocaments	129
Article 267.	Moviments de terres. Rebliment.....	129
Article 268.	Foment de l'eficiència energètica i de la utilització d'energies renovables en els edificis.....	130
Subsecció V. Regulació dels usos i activitats en les àrees de sòl no urbanitzable de Parc del Montseny.....		131
Article 269.	Usos i activitats compatibles	131
Article 270.	Usos i activitats incompatibles	131
Article 271.	Usos i activitats principals i complementaries.....	132
Article 272.	Classificació dels usos	132
Article 273.	Règim transitori de les activitats existents	134
Article 274.	Condicions d'accessibilitat als espais lliures i edificis de concurrència pública	134
Article 275.	Actuacions en terrenys forestals	134
Article 276.	Condicions tècniques per a l'obertura de camins o pistes vinculades a la gestió forestal	134
Article 277.	Instruments d'ordenació forestal	135
Article 278.	Usos i activitats ramaderes.....	135
Article 279.	Usos i activitats agrícoles.....	135
Article 280.	Regulacions generals dels aprofitaments cinegètics i piscícoles	136
Article 281.	Activitats extractives i d'aprofitament de recursos minerals	136
Article 282.	Ús d'habitatge.....	136
Article 283.	Ús residencial.....	136
Article 284.	Ús de restauració	137
Article 285.	Ús hotelier	137
Article 286.	Ús de turisme rural	137
Article 287.	Ús de càmping	138
Article 288.	Activitats d'educació ambiental i d'educació en el lleure.....	138
Article 289.	Ús industrial i comercial.....	138
Article 290.	Usos de serveis vinculats al Parc del Montseny.....	138
Article 291.	Usos i activitats vinculats a la xarxa viària	139
Subsecció VI. Regulació general dels sistemes en l'àmbit de Parc del Montseny		139
Article 292.	Tipus de sistemes.....	139
Article 293.	Sistemes urbanístics	139
Article 294.	Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes.....	139
Article 295.	Gestió i execució dels sistemes.....	139
Article 296.	Infraestructures de serveis tècnics	140
Article 297.	Disposicions generals sobre els sistemes de serveis tècnics i ambientals.....	140
Article 298.	Infraestructura hidràulica	141
Article 299.	Serveis de subministrament d'aigua, gas i sanejament.....	141
Article 300.	Servei de telecomunicació	142
Article 301.	Servei de subministrament d'energia elèctrica	142
Article 302.	Tractament de residus	143
Article 303.	Altres instal·lacions ambientals	144
Article 304.	Sistema viari i xarxa viària bàsica de l'àmbit de Parc del Montseny. Contingut.....	144
Article 305.	Xarxa viària bàsica de Parc del Montseny.....	144
Article 306.	Disposicions generals sobre la xarxa viària.....	145
Article 307.	Titularitat i ús de la xarxa viària bàsica de Parc del Montseny	145

Article 308.	Règim general de la xarxa viària	146
Article 309.	Intervencions a la xarxa rodada principal	146
Article 310.	Zones de servitud de la xarxa rodada principal	146
Article 311.	Domini públic viari i franges de protecció	146
Article 312.	Intervencions a la xarxa rodada secundària	147
Article 313.	Intervencions a la xarxa de senders.....	147
Article 314.	Desenvolupament de la xarxa viària bàsica de Parc del Montseny.....	147
Article 315.	Senyalització	147
Subsecció VII. Àrees de tractament específic de Parc del Montseny.....		148
Article 316.	Definició de les àrees de tractament específic	148
Article 317.	Regulació de les àrees de tractament específic.....	148
Article 318.	Caracterització de les àrees de tractament específic	148
Article 319.	Desenvolupament de les àrees de tractament específic.....	148

TÍTOL QUART. CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR

CAPÍTOL I. INSTRUMENTS DE PROTECCIÓ.....	149	
Article 320.	Catàlegs.....	149
Article 321.	Disposicions normatives	149
CAPÍTOL II. NORMES DE CARÀCTER GENERAL.....	150	
Article 322.	Disposicions generals.....	150
Article 323.	Intervencions previstes en els elements del Catàleg de Béns a Protegir.....	150
Article 324.	Categories de protecció	150
Article 325.	Nivells de protecció del Catàleg de Béns a Protegir	151
Article 326.	Normes generals en relació als béns immobles.....	152
Article 327.	Regulació de les obres en edificis o elements inclosos en el catàleg	153
Article 328.	Òrgan competent per autoritzar les obres en els béns protegits.....	153

TÍTOL CINQUÈ. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA: FORA D'ORDENACIÓ.....	155
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA: VOLUMS DISCONFORMES	155
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA: PARCEL·LACIONS ANTERIORS AL PRESENT POUM.....	155

ANNEX I. FITXES DELS POLÍGONS I SECTORS DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE	157
1. Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat.....	165
2. Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat.....	233
3. Sectors de sòl urbanitzable delimitat	241

ANNEX II. NORMES URBANÍSTIQUES DEL DESPLEGAMENT DE LES NSP QUE ES MANTENEN VIGENTS EN LO EXPRESSAMENT NO MODIFICAT PEL POUM	253
1. Modificació puntual de les NSP en els àmbits de Mas Miquel i Casadevall i àrea d'aportació ...	255
2. Pla parcial urbanístic del sector "Les Guilleries"	259

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 Decret legislatiu 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
 - 1. Catàleg del Patrimoni Arquitectònic i Cultural
 - 2. Catàleg de Béns Naturals
 - Document 13. Catàleg de Masies i Cases Rurals. Inventari d'Habitatges i d'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.07a Catàleg de Béns a Protegir. Sòl urbà i urbanitzable
- O.07b Catàleg de Béns a Protegir. Sòl no urbanitzable

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'article 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 amb les tingudes en compte en el 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. Sense 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 s'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 en 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 en 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 que comportin diferents graus de preservació, s'haurà 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 de 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 atènyer-se a la superfície real.
4. Els drets urbanístics que es defineixin mitjançant l'aplicació o concurrència de diversos paràmetres urbanístics s'entendran acotats, sens 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 de gestió que desplegui aquest planejament general, així com en 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, a 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 s'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. Podrà limitar-se a denegar 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 PER AL 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 a 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 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 instruments 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 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 a 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, de 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 sessions 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 a 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 sòl 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 en 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 a d'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 a Protegir, procurant evitar la confusió de règims jurídics i establint les corresponents previsions en llur normativa.
5. L'apartat anterior no serà d'aplicació per als 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 de 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 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 llicències, 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 del 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 per al 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'aquells que siguin necessaris 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 que 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 a l'article 70 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
3. A 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 màxima, 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 escau, en diverses classes i categories de sòl, simultàniament.
2. Les finalitats dels plans especials urbanístics poden ésser qualsevol de les que es determinen a 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 a Protegir

1. El DOCUMENT 12 d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal conté els Catàlegs de Béns a Protegir, que incorpora separadament:
 - a) El Catàleg del Patrimoni Arquitectònic i Cultural, amb els béns arquitectònics, històrics, arqueològics i, en general, culturals.
 - b) El Catàleg de Béns 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 elements catalogats es conté en el TÍTOL QUART d'aquestes Normes Urbanístiques en el que es refereix a aspectes generals i comuns del 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 a Protegir, que incorpora aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, són d'aplicació preferent a la normativa urbanística derivada de la qualificació en la que 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 amb l'element o elements concernits.

Article 22. Catàleg de Masies i Cases Rurals. Inventari d'Habitatges i d'altres Construccions en Sòl No Urbanitzable

1. El Catàleg de Masies i Cases Rurals. Inventari d'Habitatges i d'altres Construccions en Sòl No Urbanitzable, 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 elements catalogats es conté en el TÍTOL QUART d'aquestes Normes Urbanístiques en el que es refereix a aspectes generals i comuns del 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 contradiguin o se'n alterin 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 o 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 com a 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 efectuar-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 requisits següents:
 - 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 als 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. A 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 respecte 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

1. 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 precisions següents:
 - 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 en el 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 legislació 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 amb sostre, adjudicant-lo en el projecte de reparcel·lació corresponent a l'administració actuant en concepte d'avanç de les obligacions a satisfer en el polígon deficitari o, en el seu cas, a l'ens que 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 en sectors de planejament derivat o en 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 existeixin 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, amb 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 les Normes Urbanístiques 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, sense 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 defineixen 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 a 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 estiguin suficientment detallades. En cas contrari caldrà la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic 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 a 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 la llicència urbanística prèvia, amb les excepcions que estableix l'article 40, els actes 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 metre d'alçada.
 - i) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva, amb les excepcions assenyalades en l'article 40.4.
 - j) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals, amb les excepcions assenyalades en l'article 40.4.
 - 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 públiques de comunicacions electròniques que, d'acord amb la legislació sobre telecomunicacions, estiguin subjectes al règim de declaració responsable que s'hi estableix.
 - o) Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica, excepte les relatives a la instal·lació de panells solars fotovoltaics, en els termes que estableix l'article 9 bis del Text refós de la Llei d'urbanisme, introduït pel Decret llei 16/2019, de 26 de novembre.
2. També estan subjectes a llicència urbanística prèvia, amb les excepcions que estableix l'article 40:
 - 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, amb les excepcions que estableixen l'anterior apartat 2 i l'article 40, els actes següents:
 - 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 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'ús dels edificis i les instal·lacions, excepte a ús residencial.
 - d) La construcció o la 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 intervenció mitjançant llicència urbanística o comunicació prèvia

No estan subjectes a intervenció mitjançant llicència urbanística o comunicació prèvia els actes següents:

1. Les obres d'urbanització incloses en els plans 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, l'esplanació de terrenys, l'obertura, la pavimentació i la 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.
5. Abans de la realització dels actes contemplats en el present article es notificarà a l'administració municipal les actuacions que s'han de dur a terme i el marc de planificació i/o les autoritzacions prèvies de l'administració forestal, de l'administració competent en matèria de medi ambient o de l'administració competent en matèria de protecció del domini públic.

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 del 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 a l'article 28 del RLUC, la documentació següent:
 - Memòria justificativa que compregui la finalitat o ús a que es pretenguin 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 consignin 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 que s'haurà de presentar serà la mateixa que per a 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 en 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'atendrà, en el 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

1. La documentació que s'haurà de 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 per als 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 llicència d'obres d'urbanització s'acompanyarà el projecte tècnic, integrat, com a mínim, pels documents següents:
 - 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 compondran 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.
2. L'Ajuntament de Viladrau podrà requerir la introducció, mitjançant acord respecte a l'informe previ a l'atorgament de la llicència, de 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 amb la condició de prefabricades, les llicències s'atorgaran atenent a l'establert per a obres de nova planta.
2. En relació amb 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 en el projecte corresponent, i de no ser així, o tractar-se d'instal·lacions en edificació existent, seran objecte de llicència específica.
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 en quins d'aquests hagin de romandre posteriorment.

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

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 dificultin 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 autoritzats en virtut d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es defineixen a l'article 53 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sense 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 efecte 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 a 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 corresponguin, 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 requereixen 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 que s'adjuntarà 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 comportat 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 en 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 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 comportin 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 a l'article 53 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i atenen-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 legislació 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 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 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 a 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 als 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 manca de trams d'urbanització que impedeixin 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 a 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 a 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 en 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 ser costejades 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 el 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 i executat el planejament derivat, 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, sense 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 a 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 de Béns a Protegir*" i en el "*Catàleg de Masies i Cases Rurals. Inventari d'Habitatges i d'altres Construccions en Sòl No Urbanitzable*" 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 a 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 sense 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 per als 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 per al medi ambient.
6. Els projectes aprovats per l'Ajuntament per a 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 que estableix l'art. 108 del Text refós de la Llei d'urbanisme i 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 d'un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà o dins d'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 en el present POUM o instruments de desenvolupament d'aquest, que sigui incompatible amb el 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 que estableix l'art. 108 del Text refós de la Llei d'urbanisme i 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 assenyalava 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 en cada zona.
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 residencials 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 inclogui 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 específiques. 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 permesos 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. Per raó de llur funció es distingeixen els usos següents:
 1. Habitatge, en les modalitats de:
 - a) Unifamiliar
 - b) Plurifamiliar
 2. Residencial, en les modalitats de:
 - a) Allotjament temporal
 - b) Allotjament comunitari
 - c) Habitatges dotacionals
 3. Terciari, en les modalitats de:
 - a) Comercial
 - b) Oficines i serveis
 - c) Restauració
 - d) Recreatiu
3. Docent
4. Esportiu
5. Cultural, social i religió
6. Sanitari-assistencial
7. Espai lliure públic
8. Industrial, en les modalitat de:
 - a) Indústria
 - b) Magatzem
 - c) Taller
9. Aparcament
10. Agrari, en les modalitat de:
 - a) Agrícola
 - b) Forestal
 - c) Pecuari
 - d) Artesanal
11. Càmping
12. Serveis tècnics i ambientals
13. Cementiri
14. 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, arrengrerat, 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 residència 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 hotel·ler, 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 establertes per als 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 *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: es 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 m².

- Mitjà establiment comercial (MEC): establiment, individual o col·lectiu, amb una superfície de venda igual o superior a 800 m² i inferior a 1.300 m².

- Gran establiment comercial (GEC): establiment, individual o col·lectiu, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m² i inferior a 2.500 m².

- 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 pels 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, pistes de tennis, camps de polo 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 cíviqes, polítiques o similars (les cases de cultura, els centres cíviqs i centres socials), i biblioteques, museus, sales d'art i d'exposició, ludoteques, teatres, cinemes, auditoris, sales de conferències, arxius i similars.

Article 85. Religios. 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 que, 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 a 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 modalitats següents:

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 categories següents:
 - a) Indústria tipus I. Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial i que no produeixen efectes molestos ni són perilloses respecte a 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, 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. Dins d'aquest ús es distingeixen les modalitats següents:

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. Comprèn 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*, al *Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic*, i al *Pla director urbanístic de les activitats de càmping*, aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya (Edicte de 28 de juny de 2021. DOGC núm. 8448 de 2.7.2021) o normatives que les substitueixin.
3. La concessió de llicències d'obres o activitats relatives a l'ús de càmping també resta sotmesa al que determina l'article 47.6.e. del Text refós de la Llei d'urbanisme.
4. L'activitat de càmping que es proposi, a banda de sotmetre's a les determinacions establertes pel *Pla director urbanístic de les activitats de càmping*, s'ajustarà al que determini la normativa sectorial vigent en matèria d'allotjaments turístics i, principalment, tota aquella que tingui relació amb els establiments de càmping.
5. A no ser que el *Pla director urbanístic de les activitats de càmping* o la legislació sectorial determini majors limitacions, s'estableix la regulació següent:
 - a) El percentatge màxim admès per a l'activitat en relació a la presència d'albergs fixes només es podrà assolir quan la tipologia d'aquests albergs pugui ser considerada com a singular, entenent com a tals aquelles instal·lacions fixes amb una especial vinculació al medi natural (com poden ser les cabanes d'arbres o altres models similars que podem englobar sota la definició de "glàmping") i que, en cap cas, són assimilables a una morfologia convencional d'habitatge.
Quan la tipologia dels albergs fixes sigui la d'un "bungalow" convencional o la d'una "mobil-home", el percentatge màxim admissible es limitarà a un 25 % de les unitats d'acampada totals.
 - b) L'ocupació de les edificacions destinades a serveis col·lectius o comuns de càmping no podrà excedir del 5 % de l'àrea objecte d'ordenació i la seva alçada no sobrepassarà els 4 metres amidats des de qualsevol punt de terreny natural, llevat que ja siguin edificacions preexistents.
6. En qualsevol cas, la instal·lació d'establiments de càmping en les zones en què estigui autoritzat aquest ús exigirà, amb caràcter previ, l'aprovació d'un pla especial urbanístic (PEU) en sòl no urbanitzable, amb el contingut i determinacions establertes per la legislació vigent.

Els futurs plans especials urbanístics que desenvolupin la implantació d'aquest ús també hauran de tenir en compte les prescripcions següents:

- a) No és possible preveure cap de les instal·lacions ni unitats d'acampada en zones inundables i menys encara sobre terrenys afectats per la zona de flux preferent. En cas que l'àmbit englobi algun curs d'aigua caldrà que la proposta de zonificació l'incorpori dins de zones específiques i els atorgui un cert grau de protecció, mantenint-los, en tot cas, lliures d'edificacions o obstacles que puguin dificultar el pas de les aigües.
- b) En relació a la geomorfologia i relleu, els futurs plans especials urbanístics hauran de preveure una bona integració amb la topografia existent, minimitzant, en tot moment, els moviments de terres a realitzar.
- c) En relació als riscos geològics caldrà que els futurs plans especials urbanístics incloguin un estudi d'identificació dels riscos geològics (EIRG) en l'àmbit de la futura activitat i, si s'escau, adoptin les mesures preventives i/o correctores més adients.
- d) En relació al risc d'incendi caldrà que els futurs plans especials urbanístics incloguin també un document específic d'avaluació del risc d'incendi i de mesures de prevenció d'incendis forestals.
- e) En relació a la documentació ambiental, que obligatòriament haurà d'acompanyar als futurs plans especials urbanístics, caldrà que s'hi inclogui una avaluació específica i suficientment detallada dels efectes potencials sobre els hàbitats d'interès comunitari identificats i les espècies de fauna potencials existents en l'àmbit del Pla, incorporant, si s'escau, les mesures preventives i/o correctores més adients.

Article 91. Serveis tècnics i ambientals

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per als 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

Comprèn 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.
- b) Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en els sòls urbà i urbanitzable.
- c) Les activitats extractives estan sotmeses al règim d'autorització o llicència ambiental, d'acord amb el que preveu la *Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats*.
- d) 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.
- e) 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 amb el 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.
- f) 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.
- g) Altres requisits:
 - L'efectivitat de la llicència resta condicionada a la prestació o establiment de les garanties econòmiques i de tot ordre corresponent.
 - 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. Les activitats que es vulguin implantar al municipi hauran de seguir allò establert a la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambientals d'activitats, modificada per la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica i per la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i allò establert a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

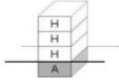
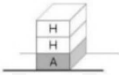

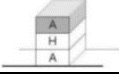
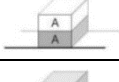
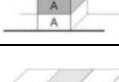




Article 95. Nivells de regulació dels usos i activitats

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 a 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 situacions següents:

Situació	Tipus d'activitat	
0	Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte a 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 altres 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 a 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 m ²	(d)									
Oficines i Serveis	< 150 m ²										
	> 150 m ²			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 m ²										
	> 150 m ²										
Sanitari assistencial	< 150 m ²										
	> 150 m ²			(a)							
Cultural				(a)							
Social	< 150 m ²										
	> 150 m ²										
Religiós	< 150 m ²										
	> 150 m ²										
Esportiu	< 150 m ²										
	> 150 m ²										

- 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

- Qualsevol ús o activitat compatible o admesa pel planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:
 - Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i, fonamentalment, sobre l'ús residencial, pugui permetre la seva compatibilitat.
 - 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.*
- 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, anotacions, nivells d'emissió i immissió, cabals, m³, 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 a 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, 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 a aparcament o garatges.

Article 103. Característiques

1. Els plans parcials urbanístics, els plans de millora urbana i els plans especials urbanístics, si es deriven 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 sobreposició 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 sòl urbà, objecte d'un pla especial urbanístic o d'un pla 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 en 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 es refereix 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, 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 a ser edificable separatament ha de donar front a la 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 o la longitud de façana mínimes es consideren igualment edificables.

d) Les parcel·les mínimes seran indivisibles.

La condició de parcel·la indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament a l'inscriure la finca al 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, disposar dels serveis urbanístics bàsics, assenyalats per l'article 27.1 de l'esmentat Text refós, tenir assenyalades alineacions i rasants si el planejament urbanístic les defineix, que 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 neta per parcel·la és el resultat de dividir la superfície del sostre permès en 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 de l'espai públic com del 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 que la planta del 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 en 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 coberta:

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 celoberts 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 m².
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 m².
4. En cap cas s'admet la construcció d'elements o cossos sortints en els celoberts i de ventilació.
5. Tant els celoberts com els patis 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 les 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 cossos 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 similars, fixos, es limitaran al disposat per als 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 més 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 per als 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 a l'interior com a 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 m³ per a un espai lliure de fins a 30 m²
 - 2 m³ per a un espai lliure de fins a 80 m²
 - 3 m³ per a un espai lliure de fins a 120 m²
 - 4 m³ per a un espai lliure de fins a 200 m²
 - 5 m³ per a un espai lliure de més de 200 m²
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 dins dels límits i amb el compliment dels deures establerts a l'ordenament urbanístic o, en virtut d'aquest pel Pla d'ordenació urbanística municipal 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 urbanística 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 a 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 urbanística municipal, planejament derivat i ordenances que el desenvolupin.
 - c) L'ordenació de l'ús dels terrenys i construccions previstes 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 per 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 urbanístic 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 riscos 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 (SUNC)
 - Sòl urbanitzable delimitat (SUD)
 - Sòl no urbanitzable (SNU)
2. Dins del sòl urbà, atenent 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 específica 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 als terrenys inclosos en la zona fluvial de domini públic hidràulic determinada per l'avinguda de la màxima crescuda ordinària (MCO), tenint en compte els requeriments hidràulics, geomorfològics, històrics i cadastrals.

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 destinats 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 preveu 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 sòl 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 viària, destinats a la circulació de vehicles i persones, i a 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 del 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 viària complementària 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 viària 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 sòl 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.

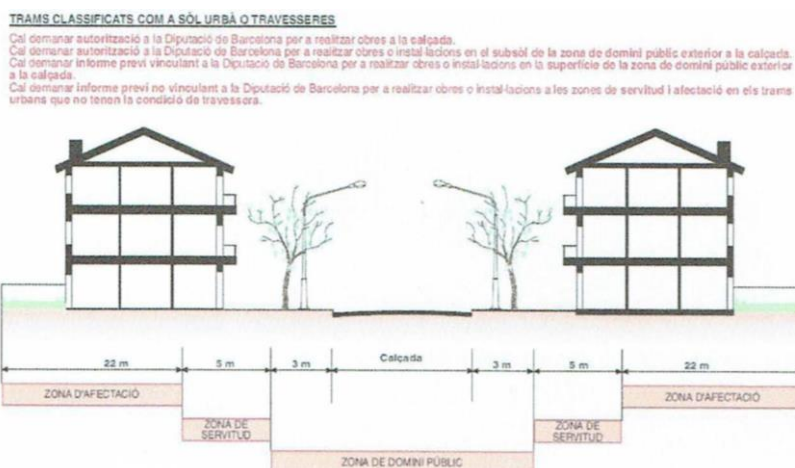
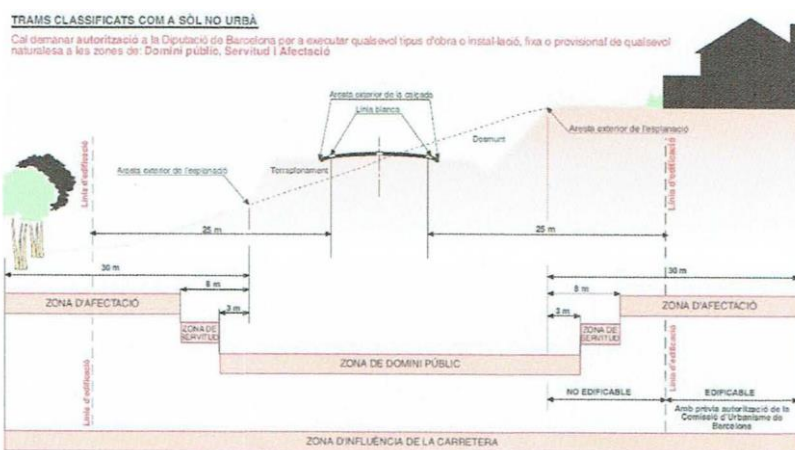
La xarxa viària bàsica del municipi de Viladrau compren les següents carreteres:

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 viària 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 viària supramunicipal dels catàlegs oficials de carreteres que serveix per enllaçar el municipi amb la resta del territori. Correspon a les carreteres, competència de la Generalitat de Catalunya i de 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.
3. Totes les actuacions que afectin la zona d'influència de la carretera (a menys de 30 metres de l'aresta exterior de l'esplanació) s'han de realitzar d'acord amb el que es disposa al Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de carreteres i el Reglament que la desenvolupa.
4. La línia d'edificació s'ha de situar a 25 metres de l'aresta exterior de la calçada en tot el sòl que no sigui urbà consolidat en el moment de l'aprovació definitiva del present POUM. En la zona compresa entre la línia 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 manteniment de les edificacions existents.

5. Per a l'execució de qualsevol obra o actuació dins la zona d'influència de les carreteres és necessari que el promotor sol·liciti i obtingui autorització de l'administració competent en matèria de carreteres i, juntament amb la sol·licitud, haurà d'aportar la documentació corresponent al planejament derivat o projecte constructiu per a garantir el compliment de les condicions establertes per la legislació i reglament vigents.

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, a prop del pont d'en Fàbregues, amb aquest darrer àmbit 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 viària rural. Inclou els camins ramaders, les vies pecuàries i pistes forestals, que són de titularitat pública. 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 a 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 secundària.
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 Vilatorrada a Seva transcorre tangent al límit del terme municipal de Viladrau, a l'alçada del Puig de l'Agulla.

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

Article 142. Sistema d'aparcament (clau SA)

1. Correspon a les àrees destinades a aparcaments complementaris en el sistema viari per donar resposta a les necessitats actuals i evitar la sobreocupació 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 al 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 a vehicles turisme o motocicletes a 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 per a la prestació de serveis de la xarxa viària

Sense 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 viària 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 viària, diferents al 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 distància 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.

Les noves implantacions d'establiments dedicats a la venda de carburants, localitzades fora de la trama urbana consolidada (TUC), en tot cas poden incorporar un establiment comercial amb una superfície de venda de fins 200 m², com a servei complementari de la benzinera, amb la comunicació corresponent a la direcció general competent en matèria de comerç. Qualsevol altra implantació comercial resta subjecta a les determinacions del *Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre*.

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

Article 144. Sistema d'espais lliures públics (clau SV). 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 situats 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 m². 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 per al confort tèrmic dels espais urbans. En cas que s'hagin de pavimentar s'hi preveuran sistemes que maximitzin la permeabilitat i s'hi procuraran espais d'ombra amb arbrat, pèrgoles o similars.

Article 145. Sistema hidràulic (Clau SH)

1. Definició i zones

El Sistema Hidràulic (Clau SH) inclou la delimitació probable de les lleres que conformen el domini públic cartogràfic o atermenament estimat.

Es defineix com l'espai ocupat per l'avinguda de la màxima crescuda ordinària (MCO), tenint en compte els requeriments hidràulics, geomorfològics, històrics i cadastrals. Cal definir aquest sistema en tota la longitud dels trams de cursos d'aigua naturals que transcorrin pel terme municipal.

El planejament urbanístic no hi permetrà cap ús, llevat dels previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic i de les zones de servitud.

Es prohibeix, amb caràcter general, i sens perjudici del disposat a l'article 100 del Text refós de la Llei d'aigües, aprovat per RDL 1/2001, de 20 de juliol, tota activitat susceptible de provocar la contaminació o degradació del domini públic hidràulic i, en particular, acumular residus sòlids, runes o substàncies, qualsevol que sigui la seva naturalesa i el lloc on es dipositiu, que constitueixin o puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o de degradació del seu entorn, segons disposa l'article 97 a) del mateix text legal.

D'acord amb l'article 6 del Reglament del Domini Públic Hidràulic (RDPH), els marges de les lleres públiques estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal:

- a) A una zona de servitud de 5 m d'amplada per a ús públic, que es regula en el RDPH.

La zona de servitud té les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH i ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i ser apta i practicable en tot moment.

- b) A una zona de policia de 100 m d'amplada a la que es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que es desenvolupin.

En la zona de policia, segons l'article 9 del RDPH, les següents activitats i usos del sòl resten sotmesos al disposat en dit reglament:

- Les alteracions substancials del relleu del terreny.
- Les extraccions d'àrids.
- Les construccions de qualsevol tipus, tinguin un caràcter definitiu o provisional.
- Qualsevol ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament de la massa d'aigua, de l'ecosistema aquàtic i, en general, del domini públic hidràulic.

Zona de Flux Preferent (Clau ZF):

Inclou la delimitació de la zona constituïda per la unió de la zona o zones on es concentra preferentment el flux durant les avingudes, o via d'intens desguàs, i de la zona on, per a l'avinguda associada a 100 anys de període de retorn, es puguin produir danys greus sobre persones o béns, quedant delimitat el seu límit exterior mitjançant l'envolupant d'ambdues zones, d'acord amb l'establert a l'article 9 del RD 638/2016, de 9 de desembre, que modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic (RD 849/1986).

El planejament urbanístic haurà de limitar els usos a l'àmbit de l'espai afectat per la zona de Flux Preferent segons la situació bàsica del sòl afectat previst en el Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, del Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, d'acord amb les disposicions normatives de l'article 9 bis del Reglament del Domini Públic Hidràulic, de les quals es destaca el següent:

1. D'acord amb les determinacions de l'apartat 1, en els terrenys en situació bàsica de "sòl rural" en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016 no seran compatibles els usos següents:
 - a) Instal·lacions de productes perillosos per la salut i entorn com a conseqüència del seu arrossegament, dilució o infiltració, o centres escolars o sanitaris, residències d'avis o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població; o parcs de bombers, centres penitenciaris o instal·lacions de serveis de protecció civil.

- b) Edificacions, obres de reparació o rehabilitació que suposin un augment de volum en planta i canvis d'ús que augmenti la vulnerabilitat, garatges subterranis, soterranis i qualsevol edificació sota rasant i instal·lacions permanents d'aparcaments de vehicles en superfície.
 - c) Zones d'acampada, zones destinades a allotjament en càmpings i edificis d'usos vinculats.
 - d) Depuradores.
 - e) Hivernacles i tanques que no siguin permeables.
 - f) Granges.
 - g) Replens que modifiquin la rasant i que redueixin la capacitat de desguàs.
 - h) Acopis de materials.
 - i) Infraestructures lineals paral·leles a la llera.
2. D'acord amb les determinacions de l'apartat 2, en els terrenys que estiguin en situació bàsica de "sòl urbanitzat" en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016 es podran admetre noves edificacions, obres de reparació i rehabilitació que no suposin un increment de l'ocupació en planta o del volum, canvis d'ús, garatges soterranis i qualsevol edificació sota rasant, si i només si:
- a) No representin un augment de la vulnerabilitat.
 - b) Que no s'incrementi la inundabilitat de l'entorn.
 - c) Que no siguin instal·lacions de productes peril·losos per a la salut.
 - d) Que no siguin centres escolars o sanitaris, residències de persones grans o amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials.
 - e) Que no siguin parcs de bombers, centres penitenciaris i instal·lacions de protecció civil.
 - f) Les edificacions residencials es dissenyaran en concordança amb el risc i tipus d'inundació existent i els nous usos es disposaran a una cota que no es vegin afectats per una avinguda de 500 anys de període de retorn.

Zona inundable (Clau ZI):

Compren els terrenys que puguin resultar inundats pels nivells teòrics que assolirien les aigües en les avingudes associades a 500 anys de període de retorn, atenent a estudis geomorfològics, hidrològics i hidràulics, així com de series d'avingudes històriques i documents o evidències històriques de les mateixes en llacs, llacunes, embassaments, rius o rieres, d'acord amb l'establert a l'article 14 del RD 638/2016, de 9 de desembre, que modifica el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RD 849/1986).

El planejament urbanístic haurà de limitar els usos a l'àmbit territorial afectat atenent a les condicions d'inundació, segons la situació bàsica del sòl afectat previst en el Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, del Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, d'acord amb les disposicions normatives de l'article 14 bis del Reglament del Domini Públic Hidràulic, de les quals es destaca el següent:

1. En els terrenys en situació bàsica de "sòl rural", en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016, les noves edificacions i usos associats s'establiran fora de la zona inundable, en la mesura del possible.
 - a) Excepcionalment, es permetrà la construcció d'edificacions, sempre i quant estiguin dissenyades tenint en compte el risc d'inundacions i els nous usos residencials es disposin a una cota tal que no es vegin afectats per una avinguda de 500 anys de període de retorn i dimensionats, segons les sol·licitacions mecàniques derivades d'una riuada d'aquestes característiques i tenint en compte la càrrega sòlida transportada.
 - b) S'evitarà l'establiment d'equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials, com hospitals, centres escolars o sanitaris, residències de persones grans o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on es puguin donar grans aglomeracions de població, acampades, zones destinades a acampada y edificis d'usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores i instal·lacions dels serveis de protecció civil.
2. En els terrenys que estiguin en situació bàsica de "sòl urbanitzat" en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016 es podran admetre noves edificacions, tenint en compte, en la mesura del possible, les condicions establertes en els apartats a) i b) del punt anterior.

Quan no es disposi del corresponent instrument de planificació sectorial aprovat per l'ACA que delimiti les zones inundables, el POUM ha d'incorporar un estudi d'inundabilitat com a document integrant de l'informe

ambiental, que ha de ser informat favorablement per l'ACA en el si de la tramitació del document, i que es redactarà a partir del document tècnic "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local", aprovat per l'Agència Catalana de l'Aigua, o documents tècnics emesos amb posterioritat i aprovats per l'Agència. Els resultats dels estudis serviran per delimitar els espais fluvials i zones inundables (Zona inundable i Zona de Flux Preferent) d'acord amb les condicions anteriors.

2. Autoritzacions administratives d'obres i actuacions

Sistema hidràulic (Clau SH) / DPHC i zones associades:

Les autoritzacions d'obres en zona de domini públic hidràulic, en zona de servitud i en zona de policia s'hauran de tramitar d'acord amb allò establert al Reial decret 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'aigües; al Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic (modificat pel RD 638/2016, de 9 de desembre); al Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya i al Reial decret 9/2008, d'11 de gener, pel que es modifica el Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic. En concret:

- L'atorgament de l'autorització i/o concessió administrativa per a l'ús de l'aigua i l'autorització i/o informe, i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, resta condicionat, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, i la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de Prevenció i Control Ambiental d'activitats de Catalunya, respectivament, a l'autorització expressa de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Per a les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals i les seves modificacions, guals, etc.) i encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, cal aplicar l'establert a l'article 70 de les Determinacions Normatives del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya, aprovat pel Decret 1/2017, de 3 de gener, sens perjudici de l'establert a l'article 126 ter "Criteris de disseny i conservació per a obres de protecció, modificacions de les lleres i obres de pas" del RDPH (modificat pel RD 638/2016). En els aspectes complementaris als regulats en la normativa del Pla de gestió i en l'article 126 ter del RDPH, es consideraran els criteris establerts al document tècnic redactat per l'ACA "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" i la instrucció provisional, i sotmesa a modificacions en cas de supòsits rellevants no previstos sobre les recomanacions genèriques pel disseny de guals inundables amb caràcter permanent i temporal, de juny de 2018.
- Qualsevol actuació en zona de servitud del DPH estarà sotmesa a les disposicions de l'article 7 del Reglament del Domini Públic Hidràulic.
- Per poder realitzar qualsevol tipus de construcció en zona de policia de lleres se sol·licitarà l'autorització prèvia a l'organisme de conca, a menys que el corresponent Pla d'Ordenació Urbana, d'altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració haguessin estat informats per l'ACA i hagueren recollit les oportunes previsions formulades a l'efecte (article 78.1 RDPH). En tot cas, s'estarà al previst als articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.
- En sòl rural, d'acord amb el Reial decret 638/2016, de 9 de desembre, del Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació, els documents urbanístics o projectuals que es redactin per a l'ampliació o canvi d'ús de totes aquelles edificacions que es trobin dins la franja de 100 m d'amplada, al costat dels marges de les lleres, que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, d'acord amb l'article 6 del Text refós de la Llei d'aigües, aprovat pel RDL 1/2001, de 20 de juliol, es redactaran en concordança amb els resultats d'un estudi annex, signat per tècnic competent, adaptat a les "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (ACA, març de 2003) i a l'aplicació de les directives dels articles 9 i 14 del RDPH (modificat pel RD 638/2016).

Zona de Flux Preferent i Zona inundable:

- D'acord amb l'article 9 bis, 9 ter, 14 i 14 bis, les administracions competents fomentaran l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, d'acord amb l'establert a la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del Sistema Nacional de Protecció Civil i la normativa de les comunitats autònomes en relació a les edificacions existents en zona de Flux Preferent i en zona inundable. Així mateix, el promotor de qualsevol nova actuació haurà de subscriure una declaració responsable en la que expressi clarament que coneix i

assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, compromentent-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que consideri oportú adoptar per a la seva protecció. Amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en el que s'acrediti que existeix anotació registral, indicant que la construcció es troba en zona inundable.

3. Per a les edificacions existents que ocupen terrenys inundables de la Zona de Flux Preferent, no es permetrà obres de reparació o rehabilitació que suposin un increment de l'ocupació en planta o del seu volum, canvis d'ús que incrementin la vulnerabilitat de la seguretat de les persones o béns front a les avingudes. Tampoc es permetrà en sòl rural, en Zona de Flux Preferent, noves edificacions, garatges subterranis, soterranis i qualsevol edificació sota rasant i instal·lacions permanents d'aparcaments de vehicles en superfície.

Tant per a les edificacions existents en Zona de Flux Preferent, com pel que fa a les edificacions existents que ocupen les Zones inundables, les administracions competents fomentaran l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, d'acord amb l'establert a la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del Sistema Nacional de Protecció Civil i la normativa de les comunitats autònomes. El promotor haurà de subscriure una declaració responsable en la que expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, compromentent-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que consideri oportú adoptar per a la seva protecció. Amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en el que s'acrediti que existeix anotació registral, indicant que la construcció es troba en zona inundable.

Els documents urbanístics o projectuals que es redactin per a l'ampliació o canvi d'ús de totes aquelles edificacions que es trobin dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, d'acord amb l'art. 6 del Text refós de la Llei d'aigües, es redactaran en concordança amb els resultats d'un estudi annex, signat per tècnic competent, adaptat a les "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (ACA, març de 2003) i, en qualsevol cas, les ampliacions de totes les edificacions quedaran condicionades a l'aplicació de les directives dels articles 9 i 14 del RDPH (modificat pel RD 638/2016).

Per a les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc.) i encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, cal aplicar l'establert a l'article 70 de les Determinacions Normatives del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya, aprovat pel Decret 1/2017, de 3 de gener, sens perjudici de l'establert a l'art. 126 ter "Criteris de disseny i conservació per a obres de protecció, modificacions de les lleres i obres de pas" del RDPH (modificat pel RD 638/2016). En els aspectes complementaris als regulats en la normativa del Pla de gestió i en l'article 126 ter del RDPH es consideraran els criteris establerts al document tècnic redactat per l'ACA "Guia tècnica Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" i la instrucció provisional i sotmesa a modificacions en cas de supòsits rellevants no previstos sobre les recomanacions genèriques per al disseny de guals inundables amb caràcter permanent i temporal, de juny de 2018.

4. D'acord amb l'article 100.1 del RDL 1/2001 resta prohibit, 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, excepte que es compti amb la prèvia autorització administrativa.

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, religió 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 tennis, 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 1.6.2006, 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.
- f) **Equipaments. Serveis tècnics i ambientals [(clau: SE(st))]:** 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, abastament, centres de producció, transformació i distribució de gas, plantes de tractament i transferència de residus sòlids urbans, deixalleries i altres serveis similars.
- g) **Equipaments. Habitatge dotacional públic [(clau: SE(hdp))]:** compren reserves de sòl destinats a habitatges dotacionals públics. Aquest sistema urbanístic d'equipaments 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.

Article 148. Titularitat i gestió

1. Els sòls que el POUM qualifica com a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris podran ésser de titularitat pública o 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 reconguin 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 específiques 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 a 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 atindrà 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. És preferible que els equipaments s'ajustin a l'ordenació de la zona on es situïn 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'inclouï 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 m²st/m²s.
 - b) Equipaments administratius, s'admet una edificabilitat d'1,50 m²st/m²s.
 - c) Equipaments esportius: l'índex d'edificabilitat neta serà de 0,30 m²st/m²s. 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 a 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 D'EQUIPAMENTS SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS (CLAU SE(ST))

Article 154. Definició i tipus

El sistema d'equipaments 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 subministrament 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 urbanístics 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 podrà 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 específica.
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. Instal·lacions de serveis tècnics i ambientals no compatibles amb usos urbans

D'acord amb l'article 47.4.d) de la Llei d'urbanisme, el sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic, entre d'altres:

- Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics, com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic, així com les instal·lacions de venda de carburants localitzats fora de la trama urbana.
- La regulació d'aquestes infraestructures en sòl rural correspon a la Generalitat i subsidiàriament a l'Ajuntament, tal i com es determina en el *Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació*.

L'autorització d'aquestes actuacions, amb excepció de les telecomunicacions sotmeses al règim de *declaració responsable* si no afecta a elements històrics-artístics o a terrenys amb protecció, ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial. Segons preveu l'article 47.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aquestes actuacions s'han d'implantar sobre la superfície de sòl que requereixi la seva funcionalitat, la qual serà susceptible de segregació sempre que no doni lloc a una resta de finca matriu inferior a la unitat mínima de conreu o forestal.

Aquest tipus d'activitats poden ser de titularitat pública o privada.

En el cas concret d'infraestructures de radiocomunicacions utilitzades per a la prestació de servei de comunicacions electròniques disponibles al públic (disposició addicional 3a de la Llei estatal 12/2012, només serà preceptiu un projecte d'actuació específica en les situacions, que requereixen llicència urbanística, següents:

- Quan, si es tracta d'una instal·lació de nova construcció, hi hagi impacte en espais naturals protegits.
- Quan hi hagi impacte en el patrimoni històric-artístic.
- Quan hi hagi un ús privatiu o ocupació de béns de domini públic.

Article 157. 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 158. 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'EQUIPAMENTS HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC (CLAU SE(HDP))

Article 159. Sistema d'equipaments habitatge dotacional públic (clau SE(hdp))

1. Definició

El POUM preveu, com a sistema urbanístic d'equipaments, 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 a la Memòria Social.

2. Usos

Habitatge dotacional públic unifamiliar i plurifamiliar.

3. Condicions de l'edificació

- 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.
- L'edificabilitat màxima sobre la parcel·la serà d'1,00 m²st/m²s.
- Densitat: el nombre màxim d'habitatges admissible haurà de respectar la proporció d'un habitatge per cada 60,00 m² construïts.
- 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
Coefficient d'edificabilitat	0,40 m ² st/m ² s
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 a 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 160. Sistema de protecció de sistemes (clau SDiS)

1. Definició

El POUM preveu, com a sistema urbanístic, sòls que assegurin 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 Guïlleries"

A la zona de "Protecció forestal" (clau: f1), qualificada pel pla parcial urbanístic "Les Guïlleries", 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 a 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 161. 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 26 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 Inter local i amb vies que delimiten el sòl urbà, per sí sola, no comporta que el terreny tingui la condició de sòl urbà.
2. El POUM distingeix dins de 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 reparcellació, 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 del 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 de 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 s'escau, i d'infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de 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, agrupades 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 162. Determinacions i ordenació en el sòl urbà

1. Els límits de sòl urbà, 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 té una clau que l'identifica i permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús, establerts 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 163. Definició de zones

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix per al sòl urbà les següents zones:
 - a) Nucli històric (clau R1)
 - b) Creixement històric (clau R2)
 - c) Fronts d'edificació compacta (clau R4)
 - d) Fronts d'edificació separada (clau R5)
 - e) Edificació aïllada unifamiliar (clau R6)
 - f) Edificació aïllada plurifamiliar (clau R7)
 - g) D'Indústria (clau A1)
 - h) 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 a 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 164. 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 condiona 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 165. 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 166. 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 a 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 distància entre els dos carrers, a la rasant de cada un d'ells.
5. En cap cas, es podran realitzar soterranis accessibles des del carrer o que es manifestin exteriorment en la composició arquitectònica del pla de façana.

Article 167. Regulació sobre parets mitgeres

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

Les parets mitgeres que quedin vistes, com 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 25°; 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 168. 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 de 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 169. 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.

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.

Article 170. 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 fronts d'edificació compacta (**clau R4**)
- Zona de fronts d'edificació separada (**clau R5**)

Article 171. 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 172. 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 173. Sòls provinents de les anteriors zones de “jardins privats” i assimilades

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. Resten adscrites a les qualificacions urbanístiques confrontants i s'assenyalen gràficament.

2. Titularitat

L'ordenació d'aquestes peces de sòl respecta el domini particular dels terrenys, d'acord amb el seu destí.

3. Condicions d'ús

- a) Els terrenys només podran destinar-se a jardí, hort o qualsevol altra activitat compatible amb un espai lliure d'edificació.
- b) Els usos seran per adscripció als de la resta del solar i edificació a la que estan annexats, sempre que sigui compatible amb la preservació del jardí.
- 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 m².
 - El 5 % de la superfície total de l'espai qualificat, si la superfície del mateix és compresa entre 200 i 500 m².
 - El 2 % de la superfície total de l'espai qualificat, si la superfície del mateix és superior a 500 m².

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 m².
 - El 25 % de la superfície total de l'espai qualificat, si la superfície del mateix és compresa entre 200 i 500 m².
 - El 15 % de la superfície total de l'espai qualificat, si la superfície del mateix és igual o superior a 500 m².

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

Article 174. Zona de 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 admeses

- 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 en el 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:

- a) Habitatge en les modalitats unifamiliar i plurifamiliar; en aquest segon cas, sempre que la façana mínima a vial sigui de 6 m.
- b) Residencial.
- c) Terciari, en les modalitats comercial, d'oficines i serveis i de restauració.
- d) Industrial, en la modalitat de taller, només en planta baixa, i categoria primera i segona.
- e) Els usos propis del sistema d'equipaments sense vulnerar les condicions d'edificació i arquitectòniques de la zona.
- f) 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 se situarà a l'alçada mitjana dels existents, en el tram de carrer comprès entre les dues vies transversals en què se 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 a aquesta zona en el plànol normatiu O.03 "Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable":

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 en la que es pretén edificar.

c) Cossos sortints.

A més de les previstes als articles 120 i 121 d'aquestes normes, s'estableixen les següents limitacions per als 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.
- d) Densitat d'habitatges.
- El nombre màxim d'habitatges admissible per parcel·la haurà de respectar la proporció d'un habitatge per cada 75 m² 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 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.
 - Pareds 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, zinc o ferro fos.
 - Fusteria de fusta envernissada o pintada.
- b) Pareds mitgeres vistes.
- Les parets mitgeres que quedin vistes, com 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 de la façana principal.

Article 175. Zona de 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, de les Planes, Torrentosa i dels Vernets.

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 admeses

- a) S'admeten les obres de conservació i millora de l'edificació existent.
- b) S'admeten les obres d'ampliació dels edificis existents; 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:

- a) Habitatge, en modalitats d'unifamiliar i plurifamiliar.
- b) Residencial.
- c) Terciari, en la modalitat de comercial, d'oficines i serveis, i de restauració.
- d) 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.

L'alçada del ràfec de l'edifici se situarà a l'alçada mitjana dels existents en el tram de carrer comprès entre les dues vies transversals en què se 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 a aquesta zona en el plànol normatiu O.03 "Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable".

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 en la que es pretén edificar.

3. Cossos sortints.

A més de les previstes en els articles 120 i 121 d'aquestes normes s'estableixen les següents limitacions per als 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.

4. Densitat d'habitatges

La densitat d'habitatges no podrà ser superior a dos (2) per parcel·la amb un nombre màxim de plantes PB+1 o, amb un nombre màxim de plantes PB+2, un habitatge per cada 125 m² de sostre construït en referència a la divisió parcel·l·ària existent en el moment d'entrada en vigor del POUM. En tot cas, la possibilitat de generar més d'un habitatge restarà condicionada a l'efectiu manteniment del caràcter unitari de les edificacions i dels seus valors arquitectònics.

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 edificis seran els que s'estableixen a l'apartat 5 de l'article 172 d'aquestes normes.

6. Reserva mínima de places d'aparcament

En aquesta zona no s'exigeix un mínim de places d'aparcament.

Article 176. 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, amb una densitat de 100 m² de sostre construït per habitatge.
- 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 que donen 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" 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 dos 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 en 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 s'admetran 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'article 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'article 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 a cada habitatge.

Article 177. 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 varies i caràcter dissemblant, mantenint, però, l'edificació alineada al carrer o separada. Les edificacions poden estar separades o, bé, formant grups arrencats.

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

Les normes reflecteixen, en el 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 al 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 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 s'admetran 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 en els 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'article 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 m² 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 construïran amb murs de pedra natural o arrebossats i pintats amb colors de la gamma dels 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 en 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, com 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 a cada habitatge.

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

Article 178. 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 179. Forma i dimensió de la parcel·la

Aquests paràmetres es concreten en la regulació de cada zona.

Article 180. Desenvolupament del volum edificable

1. El volum màxim edificable resultant per a cada parcel·la es desenvoluparà en una o varies 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 181. Ocupació màxima de parcel·la

1. L'ocupació màxima de parcel·la que es podrà edificar és l'establerta a 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 182. 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 no tindran caràcter invasiu.

Article 183. 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 a 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. El punt de referència que es considerarà serà el centre de gravetat de la planta baixa o part de la planta baixa que tingui aquesta consideració.

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 se 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 1,90 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 184. 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 en 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 185. Construccions auxiliars

1. A les zones R6 i A2 s'admet la implantació de construccions auxiliars, al servei de l'edificació principal, destinades 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 de complir 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 cas que se situés el garatge en aquesta posició només s'admetrà un gual per parcel·la.

Article 186. Tanques

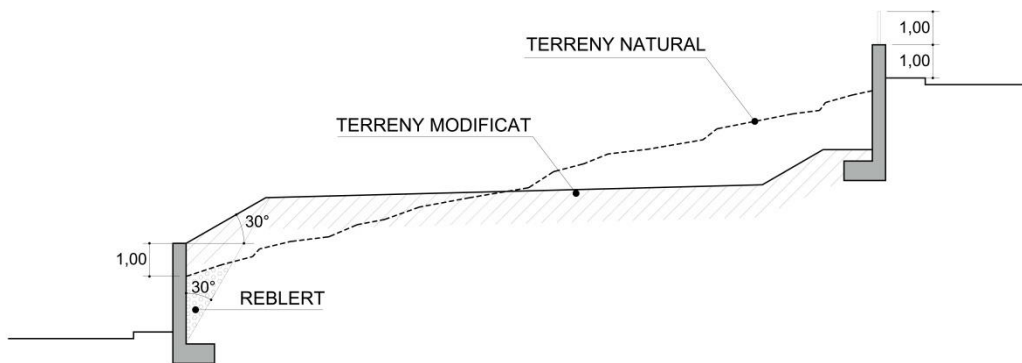
1. Les tanques amb front a vials, equipaments i espais lliures públics es regularan, en quant a alçades i a materials, per les disposicions establertes per a cada zona, i se subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests espais públics.

2. L'alçada màxima de les tanques opaques a la resta de límits no podrà ultrapassar l'alçada d'1,80 m, amidats des de les cotes naturals del terreny en aquests límits.

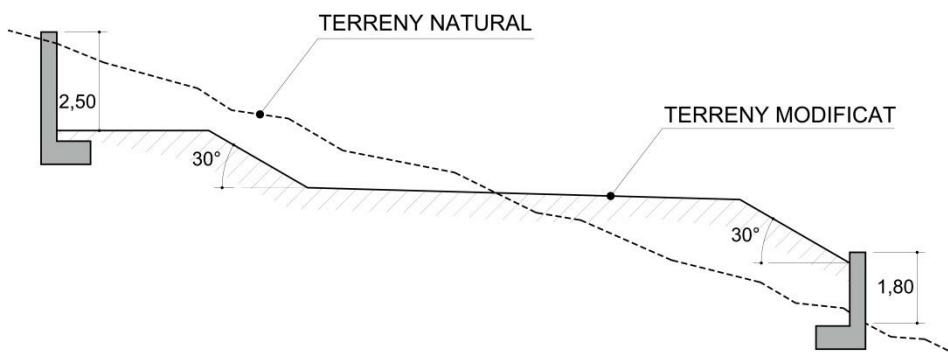
Article 187. Adaptació topogràfica i moviment de terres

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 següents 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 que 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 30°, 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 articles 176.6, 188.6 i 189.6)



(Gràfic article 186)



Article 188. Zones

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

- Zona R6 D'edificació aïllada unifamiliar.
- Zona R7 D'edificació aïllada plurifamiliar.
- Zona A1 D'Indústria.
- Zona A2 D'equipaments privats i serveis.

Article 189. 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 m²
- Subzona II R6.2: parcel·la mínima de 600 m²
- Subzona III R6.3: parcel·la mínima de 1.000 m²
- Subzona IV R6.4: parcel·la mínima de 1.500 m²
- Subzona V R6.5: parcel·la mínima de 2.000 m²
- Subzona VI R6.6: parcel·la mínima de 3.000 m²
- Subzona VII R6.7: parcel·la mínima de 6.000 m²

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

- Subzona R6 (mc).

Correspon a la Subzona 6.v ("veïnat rural de Masmiquel"), provinent de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau, "Àmbits de Masmiquel 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.
- Residencial.
- Garatges limitats als d'ús particular, amb una previsió d'1 plaça d'aparcament 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 per als 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 per al 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 procedeixen 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, implantades legalment, 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 m² 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 neta per parcel·la és el següent:

Qualificació	Subzona	Índex d'edificabilitat (m ² st/m ² s)
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

A la qualificació urbanística R6.3*, establerta a l'àmbit del pla parcial d'ordenació del sector 4 "Passeig de les Farigoles", l'asterisc significa que l'índex d'edificabilitat neta de cada parcel·la és de 0,30 m² de sostre per cada m² de sòl, tal com ho estableix l'esmentat pla parcial.

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 màxima permesa serà de 7,00 m, i el nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis (PB+1).

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 d'1 m de la cota natural del terreny.
- e) Nombre màxim d'habitatges
S'admet exclusivament un habitatge per parcel·la.
6. Tanques
- a) Les tanques que se situïn davant dels espais públics s'ajustaran en tota la seva longitud a les alineacions que es fixen en el plànol normatiu O.03 "Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable".
- b) Aquests tancaments es construïran 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 està 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.
- En els carrers amb pendent s'admetrà que la part opaca de la tanca, a partir d'1,00 m, segueixi en pla horitzontal de longitud variable, segons el pendent del carrer, fins a una alçada màxima d'1,50 m, a partir de la qual es tornarà a situar a l'alçada d'1,00 m.
- 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'article 165 d'aquestes normes sobre materials, elements i colors de la nova edificació.

Article 190. Zona d'edificació aïllada plurifamiliar (clau R7)

1. Definició

Comprèn algunes àrees disperses, edificades amb blocs plurifamiliars aïllats, d'habitatges distribuïts en alçada o en parcel·les indivises on hi ha, o pot haver-hi més d'un habitatge en règim de propietat horitzontal tombada, en àrees de ciutat-jardí que envolten el nucli històric.

a) 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 1.6.2006, amb les modificacions específiques que es determinen:

- A la unitat d'edificació UE-R1, el nombre màxim d'habitatges serà de 33.
- 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 37.
- 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 m²st/m²s, 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 amb les modificacions específiques que determina el POUM en aquest article i en l'ANNEX II de les Normes Urbanístiques.

b) Així mateix, en determinats polígons d'actuació urbanística, definits pel POUM, s'ha establert aquesta zonificació que contempla, també, desenvolupaments d'edificis d'habitatges arrencats, en la consideració que el compacte edificat esdevé plurifamiliar. A les fitxes corresponents dels PAU s'especifiquen condicions concretes relatives als diferents paràmetres edificatoris, addicionant un asterisc (*) a la clau de zona.

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

- Subzona R7.1: parcel·la mínima de 600 m²

- Subzona R7.2: parcel·la mínima de 2.000 m²

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

amb una quarta subzona en aquest sector, que introdueix el POUM:

- Subzona R7(lg)u* (unifamiliar) a la unitat d'edificació UE-R5 i part de la UE-R4 i UE-R6.

Per poder desenvolupar l'edificació amb la tipologia unifamiliar aïllada, a partir de les finques adjudicades en el projecte de reparcel·lació del sector, s'haurà de formular un projecte de parcel·lació d'acord amb el que estableix el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel que s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

- d) 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, vinculat als habitatges.

2. Condicions d'ús

Són usos admesos:

- Habitatge, en les modalitats d'unifamiliar i de plurifamiliar.
- Residencial.
- Garatges limitats a ús de caràcter particular, amb una previsió d'1 plaça d'aparcament per habitatge.
- 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 (24.3.1986), o quan es trobin entre d'altres ja construïdes, implantades legalment, 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 neta per parcel·la és el següent:

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

5. Condicions d'edificació

- 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 admesa serà de 10 m i el nombre màxim de plantes: 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.
- Només 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.

- A la subzona R7.1 s'admet un habitatge per cada 120 m² de parcel·la.
- A la subzona R7.2 s'admet un habitatge per cada 200 m² de parcel·la.

f) Accessos.

- Els conjunts d'habitatges plurifamiliars corresponents al model de divisió horitzontal tombada disposaran d'un únic accés a vial públic.

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 en el 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 està 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 191. Zona d'Indústria (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 Noguera i d'altres al capdavant 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 que, de manera específica, s'inclouen en 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 m².
- 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 ² st/m ² s
- Subzona A1.1a	Indústria aïllada especial	0,83 m ² st/m ² s
- Subzona A1.1c	Indústria aïllada compartimentada	0,80 m ² st/m ² s
- Subzona A1.2	Indústria agrupada	0,60 m ² st/m ² s

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 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 arrencades.

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 m² de parcel·la.
 - L'arbrat de l'espai lliure interior en proporció d'un arbre per cada 50 m² 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 amb 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 dels documents s'especifiquen en el 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 a 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 a l'apartat 5 e) del present article.

Article 192. 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 hotelier i residencial, que es distribueixen per diferents àrees urbanes del municipi reforçant les seves possibilitats turístiques i col·lectives.

Resta inclosa dins d'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 1.6.2006, a la que el POUM li adscriu la clau A2(lg)a. Els paràmetres, condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús, específics 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.

Només és possible la implantació de les categories d'establiments comercials següents:

- Els PEC no singulars, només en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant i sempre que no configuren un GEC col·lectiu o un GECT (article 9.2 del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre).
- Els ECS, que es detallen a l'article 6.1.b) del Decret llei 1/2009 i també es classifiquen en PEC, MEC, GEC i GECT, en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre).

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 neta per parcel·la es fixa en 1,00 m²st/m²s.

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 del 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 193. 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 194. Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà

1. Aquest POUM estableix vint-i-set polígons d'actuació urbanística:
 - PAU-1 "Prat de l'Orella-nord"
 - 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 "Carrer de les Piscines"
 - 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 "Carrer d'Elisabet Martí"
 - 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 "Carrer de la Rectoria"
 - PAU-27 "Coll de Ses Pregàries"

2. Les determinacions de cada un d'aquests polígons es contenen en fitxes individualitzades a 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.
5. Els projectes d'urbanització que desenvolupin els àmbits poligonals s'hauran de subjectar a les determinacions establertes per la normativa vigent (Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn i Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001) d'acord amb la zona de protecció. Així mateix, els projectes de noves edificacions o els projectes d'urbanització han d'incloure la documentació tècnica necessària, d'acord amb les indicacions de l'Annex 1 del Decret 190/2015, perquè es pugui avaluar la conveniència de les instal·lacions d'il·luminació exterior projectades i aportar les consideracions oportunes. Atenent a que el municipi forma part de la Reserva de la Biosfera del Montseny, en les noves instal·lacions d'enllumenat exterior s'adoptaran, com a mínim, les prescripcions establertes per a zones de protecció alta (E2), amb la possibilitat d'aplicar les prescripcions de les zones de protecció màxima (E1), per minimitzar l'impacte que la il·luminació intrusa pugui tenir sobre els valors de la Reserva.

Article 195. Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat

1. Aquest POUM estableix dos sectors subjectes a la formulació de plans de millora urbana:
 - PMU-1 "Sot del Torrent"
 - PMU-2 "Torrent de la Font Nova"
2. Les determinacions d'aquests plans de millora urbana es contenen en fitxes individualitzades a 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 la fitxa és vinculant i de compliment obligatori, excepte la fitxa gràfica en que l'ordenació de referència proposada per a les zones i sistemes locals és indicativa.
5. Els projectes d'urbanització que desenvolupin els sectors s'hauran de subjectar a les determinacions establertes per la normativa vigent (Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn i Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001) d'acord amb la zona de protecció. Així mateix, els projectes de noves edificacions o els projectes d'urbanització han d'incloure la documentació tècnica necessària, d'acord amb les indicacions de l'Annex 1 del Decret 190/2015, perquè es pugui avaluar la conveniència de les instal·lacions d'il·luminació exterior projectades i aportar les consideracions oportunes. Atenent a que el municipi forma part de la Reserva de la Biosfera del Montseny, en les noves instal·lacions d'enllumenat exterior s'adoptaran, com a mínim, les prescripcions establerts per a zones de protecció alta (E2), amb la possibilitat d'aplicar les prescripcions de les zones de protecció màxima (E1), per minimitzar l'impacte que la il·luminació intrusa pugui tenir sobre els valors de la Reserva.

Article 196. Antics edificis d'estiueig en sòl urbà

1. 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 forma part de la memòria històrica i col·lectiva de la població. D'altra banda, la conservació i el manteniment d'aquests edificis esdevé oneros 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 de 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) Cap habitatge resultant tindrà una superfície construïda inferior a 100 m².
 - e) Se cedirà a l'administració actuant (Ajuntament) el 10 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic.
 - f) Es preveurà una reserva per a destinar a espais lliures públics ("zones verdes"), de 20 m² de sòl per cada 100 m² 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 a adquirir espais lliures públics de nova creació en el municipi.
 - g) 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 n'Enric Ysamat)	2 hab.
- Avinguda de Marcos Redondo, 4 (Can Marcos Redondo).....	3 hab.
- Avinguda de Marcos Redondo, 5 (Magnòlia Blanca).....	3 hab.
- Passeig de Ramon Bofill, 1 (Can Pujol).....	4 hab.
- Passeig de Ramon Bofill, 33-35 (Castell de la Boruga).....	5 hab.
- Passeig de Ramon Bofill, 6 (Can Torra).....	3 hab.
- Carretera de Vic, 1 (Casa Bancells).....	3 hab.
- Carrer de Jacint Verdguer, 7 (Ca les Godós).....	3 hab.
- Passeig de les Farigoles, 4 (Can Sallés).....	2 hab.
- Passeig de la Pietat, 4 (Casa Mestres).....	2 hab.
- Avinguda de Marcos Redondo, 3 (Casa Millet)	2 hab.
- Avinguda de la Verge de Montserrat, 17-21 (Ca l'Ysamat Marfà).....	3 hab.
- Carrer del Pla de Montfalcó, 7 (Can Coll).....	2 hab.
- Carrer del Pla de Montfalcó, 8 (Can Soliguer).....	3 hab.
- Carrer del Pla de Montfalcó, 18 (Torre Cabanas).....	2 hab.
- Carrer del Pla de Montfalcó, 20 (Can Secanell).....	2 hab.
- Avinguda de la Verge de Montserrat, 15 (Casa-torre "Can Clanxet").	4 hab.
- Carrer del Doctor Ariet, 6 (Antic CEA Santa Marta)	4 hab.
2. A banda dels edificis relacionats a l'apartat g) del punt anterior, altres edificis unifamiliars acabats de construir abans de l'any 1970, amb una superfície destinada a habitatge superior a 350 m², es podran acollir al mateix procediment establert anteriorment, podent-se generar un nombre màxim d'habitatges equivalent a dividir el sostre actualment destinat a l'habitatge per l'estàndard 150 m² de sostre, i cap habitatge resultant tindrà una superfície construïda inferior a 100 m² de sostre. En cas de xifres decimals iguals o superiors a 0,50 el nombre d'habitatges serà el número enter superior i en cas que sigui menor, el número enter inferior.

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 197. Definició i objectius

1. Aquesta classe de sòl està integrada pels terrenys què, 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 198. 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 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.
3. Els projectes d'urbanització que desenvolupin els sectors s'hauran de subjectar a les determinacions establertes per la normativa vigent (Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn i Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001) d'acord amb la zona de protecció. Així mateix, els projectes de noves edificacions o els projectes d'urbanització han d'incloure la documentació tècnica necessària, d'acord amb les indicacions de l'Annex 1 del Decret 190/2015, perquè es pugui avaluar la conveniència de les instal·lacions d'il·luminació exterior projectades i aportar les consideracions oportunes. Atenent a que el municipi forma part de la Reserva de la Biosfera del Montseny, en les noves instal·lacions d'enllumenat exterior s'adoptaran, com a mínim, les prescripcions establerts per a zones de protecció alta (E2), amb la possibilitat d'aplicar les prescripcions de les zones de protecció màxima (E1), per minimitzar l'impacte que la il·luminació intrusa pugui tenir sobre els valors de la Reserva.

Article 199. 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 els 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 els sectors. La seva destinació, posició i mida és indicativa, encara que prescriptiva, pel que fa als criteris.

Article 200. 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 el 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 de 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, agrupades 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 a 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 201. 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 i 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 a 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 el 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 202. Sectors

1. Aquest POUM estableix tres sectors de sòl urbanitzable delimitat:
 - SUD-1 "Els Castanyers"
 - SUD-2 "Mas dels Segalàs"
 - SUD-3 "Les Casiques"
2. Les determinacions per a cada un d'aquests sectors es contenen en forma de fitxes a 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 de referència 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 203. Definició

El sòl no urbanitzable compren terrenys que es caracteritzen per la 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 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 en relació amb 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 204. 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. Inventari d'Habitatges i d'altres Construccions en Sòl No Urbanitzable*, 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 es 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 Béns a Protegir* i el *Catàleg de Béns Naturals*.

Article 205. Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable

1. Les actuacions que es derivin del POUM hauran de prendre en consideració i garantir el compliment de les mesures i objectius de conservació establerts a l'annex 6 de l'acord GOV/150/2014, de 4 de novembre.
2. 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.
3. 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 per a totes les categories de sòl no urbanitzable

Article 206. Noves infraestructures

Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl no urbanitzable, com també la millora dels que ja 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 207. 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 instruments d'ordenació forestal. S'admetrà l'alteració de camins públics amb el tràmit administratiu corresponent.
3. 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, excepció feta de l'obertura de camins i l'execució d'obres previstes en els corresponents instruments d'ordenació forestal o que s'executin sota la intervenció de l'administració forestal i de l'administració competent en medi ambient. Això, sens perjudici de les autoritzacions que siguin preceptives, d'acord amb la legislació de règim local o sectorial.

No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal, quan sigui preceptiva.

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 l'asfalt en els camins privats, i s'utilitzaran les tècniques pròpies del lloc.

Els camins es construïran 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 208. 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 per al 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, relatiu al sòl no urbanitzable*.
3. El Departament de la Generalitat que correspongui 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 en el 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 209. 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, propi de clima mediterrani.
- Els talussos resultants en els límits d'una propietat o en el límit de camins existents tindran un 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 a 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 210. 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 que sigui necessari 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 en els 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 211. Tanques

1. La construcció de tanques en sòl no urbanitzable es limitarà a aquells casos 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. S'admetrà 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 agràries de caràcter productiu en explotació o en activitats agràries per a consum propi.
 - En punts d'aigua i basses de reg.
 - Per a controlar el bestiar que practica la pastura extensiva; en aquest cas, únicament s'admetran instal·lacions no fixes amb filat que no pugui ocasionar ferides als animals.

No s'admetrà la instal·lació d'una tanca, sempre que impliqui la modificació del "perfil natural del terreny".
4. Tancament en 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 tancar-los.
 - 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 oberta amb facilitat a fi de que puguin desenvolupar la seva tasca sense impediments.
5. Tancament en torrents:
 - Si limita amb una zona de Domini Públic Hidràulic caldrà respectar els marges de la zona de servitud de 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 llandes com a l'interior de les finques, atendra a les regulacions establertes pel Departament de la Generalitat competent en la matèria en quan als temes ramader, forestal o conreus.
7. L'alçada màxima es considerarà en 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, com a mínim, les següents distàncies:
 - Xarxa de carreteres: l'establert per la legislació vigent.
 - Camins: mínim 1 m des del límit del voral.
9. 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.
10. 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 bacterià (*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*.
11. 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 212. Condicions de posició i d'implantació dels edificis

1. En sòl no urbanitzable les noves edificacions seran les pròpies d'activitats agrícoles, ramaderes o, en general, rústiques.
2. Els edificis s'ubicaran dins de 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 distància màxima de l'edificació a camí d'ús públic existent és de 200 m.
 - Els bancals o marjades s'acabaran amb 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.
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 1/5.000, que reflecteixi les corbes de nivell cada 5 metres i els camins existents, on 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 de l'entorn de la construcció a implantar, a escala 1/1.000, 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 213. Condicions volumètriques i d'acabats

Totes les edificacions, estigui destinades a habitatge o a d'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 a una o dues aigües. Tindran un pendent màxim del 30 % en tots els 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 tinguin 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 214. Magatzems

1. A l'espai agrícola s'admet l'ús de magatzems de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària, quan estigui vinculats a una explotació 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 determina 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 25 m des del límit de carreteres i a més de 10 m de camins públics d'ample major de 4 m.
- Les construccions seran d'uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració en les condicions naturals de l'entorn.
- Per a la seva construcció caldrà desenvolupar un estudi d'impacte i integració paisatgística.

Article 215. 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 demostrï 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 el sòl "rústic" (N1) s'admet l'ús de granja quan estigui vinculat a una explotació agrícola 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 s'admet 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. Pel que fa a les altres condicions d'ubicació, s'estarà al que disposa el *Decret 40/2014, de 25 de març, d'ordenació de les explotacions ramaderes*.
5. En els llocs on sigui freqüent, l'arbrat es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions en fileres d'arbres d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud amb 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 216. 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 riscos 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 es situïn i 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 217. Instal·lacions d'aprofitament d'energies renovables

Les instal·lacions d'energies renovables (eòliques, solars tèrmiques i fotovoltaïques, 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.

Per a la implantació de les de potència inferior s'estarà a les determinacions establertes pel Decret 16/2019, modificat pel Decret llei 24/2021, de 26 d'octubre, d'acceleració del desplegament de les energies renovables distribuïdes i participades i als Criteris per a la implantació de plantes solars fotovoltaïques, aprovats per la Comissió de Territori de Catalunya.

Article 218. Habitatges i construccions vinculades

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 m², dels quals 500 m², com a màxim, es destinaran a habitatge i uns altres 500 m², com a màxim, a construccions d'ús complementari o auxiliar (cellers i magatzems). Els espais pavimentats no podran superar els 300 m²; per a qualsevol altre ús o per l'augment d'aquest llinar es redactarà un pla especial urbanístic.
3. 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 en el *Catàleg de Masies i Cases Rurals*, en vista a destinar-les als usos previstos a l'article 47.3.bis de l'esmentat Text refós, segons es determini per a cadascuna d'elles en el referit Catàleg.
4. El projecte haurà de preveure el corresponent sistema de captació d'aigua, depuració d'aigües residuals i subministrament energètic, de forma autònoma. Si s'ha de requerir el subministrament o servei de la xarxa pública o de companyia s'haurà de justificar com a solució menys impactant en funció d'una fàcil disponibilitat, en el cas concret.
5. Les condicions arquitectòniques que hauran de complir les noves edificacions seran les següents:
 - a) Els habitatges i edificacions estaran constituïts, 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 en 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 s'admetrà 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 o 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 ocult darrera del massís de façana.
- e) No s'admeten les divisions reals o aparents dels vidres amb llistons que generin plafons inferiors a 20x30 cm.
- f) 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.
- g) L'enrajolat de les terrasses serà de color ocre, semblant al de la terra que l'envolta.
- h) Els ampits de les terrasses seran massissos o amb baranes senzilles de ferro o fusta. No s'admetran els balustres.
- i) 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.
- j) 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.
- k) Es poden incorporar altres solucions singulars no previstes en aquest article mitjançant la redacció prèvia d'un pla especial urbanístic.

Article 219. 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, haurà 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 podrà 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 m².
4. Els establiments dedicats a activitats complementàries del sector agrari no estaran subjectes als dos apartats anteriors.
5. Cada nova piscina que es construeixi haurà de disposar d'un comptador independent que no inclogui cap altre 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 220. 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 en sòl no urbanitzable, en ús o en desús, que no estiguin inclosos en el *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 comunes de protecció i de paisatge

Article 221. Regulació del paisatge agrari

El paisatge agrari del municipi està configurat per conreus de tipus herbaci de secà i regadiu, i arbres fruiters i ornamentals.

Les condicions que s'estableixen són:

1. Els nous magatzems, coberts o annexos, 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, d'alçada igual o superior a 1,50 m, si hi són presents.
 - Es mantingui, com a mínim, una faixa lliure de conreu, de 5 m d'amplada, i amb presència de vegetació arbòria o arbustiva natural respecte als conreus ja existents, sens perjudici del que es disposi, en relació al terreny en qüestió, en un instrument d'ordenació forestal vigent.
 - 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 222. 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 explícita.

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 demostrï 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 223. 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 que pugui produir-li un impacte negatiu en la qualitat i quantitat de l'aigua que hi brolla.
2. No s'admet 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 peu i sense cost, a les fonts d'ús públic local.

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 224. 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 225. 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 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 del Parc del Montseny (clau ZRN)
- Zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic del Parc del Montseny (clau ZAINEP)
- Zona d'interès natural del Parc del Montseny (clau ZIN)

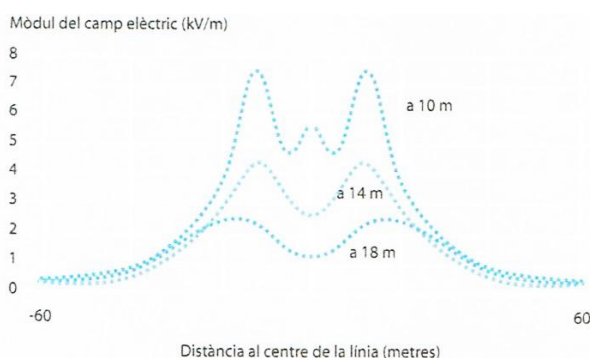
Article 226. Franges de protecció de la línia elèctrica de Molt Alta Tensió (MAT)

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 se 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.

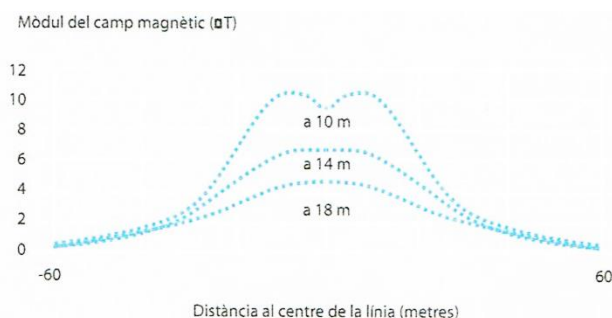
- Reial Decret 1955/2000, d'1 de desembre, pel que es regulen les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediments d'autorització d'instal·lacions d'energia elèctrica.
- Reial Decret 223/2008, de 15 de febrer, Reglament sobre condicions tècniques i garanties de seguretat 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:

- L'alçada mínima dels conductors al terreny, amb màxima fletxa vertical, en que les condicions més desfavorables siguin de:
 - 10,30 m, de conductors a rasants de carretera o camí.
 - 8,10 m, de conductors en qualsevol punt del terreny.
- En els encreuaments de la línia amb altres línies i vies de comunicació els vans d'intersecció i els recolzaments que els delimiten hauran de complir 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.
- En cas d'instal·lació de lluminàries la distància 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.
- 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.
- Els moviments de terres que es duguin a terme a l'entorn dels recolzaments s'hauran d'efectuar a una distància 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 distància 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.
- 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 de 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.
- 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.
- 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 227. 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

- La utilització racional dels recursos naturals dins dels límits establerts per la legislació d'aplicació.
- Compatibilitzar l'activitat agro-ramadera amb la conservació de les característiques del territori.
- Millorar la qualitat paisatgística.
- Controlar les noves construccions.
- Controlar el perill d'incendi forestal.
- 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, en el capítol V del títol Tercer del RLU, en els articles concordants del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i al 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.

Si ho possibilita el *Pla director urbanístic de les activitats de càmping* i la legislació sectorial, s'admet l'ús de càmping si el sòl resta inclòs en un cercle de 500 m de radi, essent el centre un edifici catalogat en el que s'hi ubiquin serveis propis d'aquest ús.

Article 228. 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 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

- Ús principal: forestal
- Usos compatibles:
 - L'ús agrícola únicament s'admetrà si és preexistent o si està emparat per un instrument d'ordenació forestal vigent. No s'admetrà, en altre cas, la rompuda de sòls forestals.
 - Usos o activitats vinculats a la protecció ambiental.
 - Docent, únicament s'admeten els usos docents de lleure que es desenvolupin a l'aire lliure. No s'admetran els usos educatius corresponents a ensenyaments reglats.

- Serveis tècnics i ambientals: únicament s'admetran aquells que requereixin situar-se, forçosament, en el medi rural.
 - El procediment per a la tramitació de les autoritzacions d'usos i activitats compatibles serà l'establert per la legislació urbanística vigent. Per al desenvolupament de qualsevol activitat forestal serà necessària llicència municipal, amb excepció dels actes contemplats a l'article 40 de les presents Normes Urbanístiques i aquelles activitats emparades per un instrument d'ordenació forestal vigent.
3. Regulació de l'ordenació
- Podran autoritzar-se construccions vinculades a usos forestals, sempre que es compleixin les següents condicions:
- a) Que la construcció s'implanti en una finca que assoleixi, com a mínim, la unitat de finca mínima forestal (25 ha).
 - b) Que tant en la concepció del projecte com en la seva execució i en les obres d'infraestructura vinculades no es produeixi impacte ecològic.

S'estableix la condició de 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 a la seva implantació.

L'edificabilitat màxima no podrà ser superior a 6.000 m², 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 llinars de la finca serà de 10,00 m, sens perjudici del límit d'edificació establert per a 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 229. Zona de protecció del sistema general viari (clau N3.SX)

1. El POUM defineix els espais lliures afectats per 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 (Decret legislatiu 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 para 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 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 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 Pla territorial parcial de les Comarques Centrals (PTPCC) 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, recollides pel planejament territorial (PTPCC), 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 regulen 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.

Si ho possibilita el *Pla director urbanístic de les activitats de càmping* i la legislació sectorial, s'admet l'ús de càmping si el sòl resta inclòs en un cercle de 500 m de radi, essent el centre un edifici catalogat en el que s'hi ubiquin serveis propis d'aquest ús.

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 dos veïnats rurals que s'inclouen en aquesta zona són:

- Veïnat de Les Paitides
- Veïnat de Les Índies

El POUM defineix per a 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·l·lària.

3. Les condicions d'edificació i les actuacions que es puguin dur a terme, així com el règim d'usos es regulen a les fitxes normatives corresponents al Catàleg de Masies i Cases Rurals.

Article 233. Zona de reserva natural del Parc del Montseny (clau ZRN)

1. Definició, objectiu i règim general:

- a) La “zona de reserva natural del Parc del Montseny” és la de màxima protecció del Parc del Montseny. Correspon a espais naturals poc transformats i d'excelsionat 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, al terme municipal de Viladrau, es distingeix la “zona de reserva natural” de:
 - Matagalls–Sant Marçal, situada a cavall dels municipis d'Àrbúcies, 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 en les Subseccions anteriors d'aquesta SECCIÓ I, i en 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 de la zona de reserva natural.

- a) El règim de restriccions excepcionals, necessari per preservar els valors que caracteritzen els terrenys d'aquesta zona, assenyalat 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'excelsionat 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 en 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'especifica en el *Catàleg del Patrimoni Arquitectònic i Cultural* o, si és el cas, en el *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 pel manteniment d'hàbitats i espècies de flora i fauna que hagin de ser objecte de conservació en l'àmbit de 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) A 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 recollida 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 específiques i estiguin d'acord amb allò que es disposa a l'article 280 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 en el projecte, sens perjudici d'allò que es disposa en el 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 dels 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 del Parc del Montseny (clau ZAINEP)

1. Definició, objectiu i règim general
 - a) La "zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic del Parc del Montseny" 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 està 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 en el 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 previstes del Parc del Montseny.

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 del Parc del Montseny".

Aquesta franja de protecció restarà sotmesa, a més, a les directrius, criteris o condicions tècniques de gestió que estableixi l'administració hidràulica competent.

- b) A l'esmentada franja de protecció, dins dels 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 en 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 de 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 de la "zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic del Parc del Montseny" seran d'aplicació, amb caràcter general, les determinacions de l'article 235 referents a les disposicions específiques per a l'esmentada zona.
- c) A la "zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic del Parc del Montseny" no s'admet la implantació de nous conreus forestals. En els conreus forestals existents en la data d'aprovació del POUM seran d'aplicació, amb caràcter general, els criteris que s'estableixen a l'article 235.4 j) d'aquesta normativa.

4. Limitacions en l'edificació

A la “zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic del Parc del Montseny” s'admeten com a noves edificacions les definides a l'article 255 del present text normatiu, excepte en el cas de les edificacions pròpies de les explotacions agràries, definides a l'article 254 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 del Parc del Montseny” 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) A la “zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic del Parc del Montseny” s'admeten els aprofitaments forestals en finques de titularitat privada. En qualsevol cas, serà d'aplicació el que estipulen els articles del 275 al 277 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 del Parc del Montseny” 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 del Parc del Montseny”.

8. Ús recreatiu

El tipus de lleure característic de la “zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic del Parc del Montseny” 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 interpretatives 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 de la zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic es regularan, amb caràcter general, en les Ordenances d'ús públic del Parc del Montseny.

9. Plans directores de gestió

a) Atenent les característiques i el 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 del Parc del Montseny (clau ZIN)

1. Definició, objectiu i règim general

a) La “zona d'interès natural del Parc del Montseny” 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 del Parc del Montseny" 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 de 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 en 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 de Béns a Protegir* o, si és el cas, en el *Catàleg de Masies i Cases Rurals. Inventari d'Habitatges i d'altres Construccions en Sòl No Urbanitzable*.
- c) En el supòsit que en 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'altre, 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 del seu àmbit territorial, no s'admeten les varietats (OMG) modificades genèticament.

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 d'herbicides ni de cremes, amb l'objectiu de preservar la biodiversitat i els hàbitats de fauna, alhora que es redueix la 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 en el manteniment de la diversitat biològica en els sistemes agraris i a la conservació de l'estructura del paisatge agrícola en mosaic es promourà la sembra de barreges de cereals i lleguminoses a 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 impedit 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.

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 de Parc del Montseny, en concordança amb les determinacions contingudes en els plans territorials parcials i sectorials.
2. Aquestes limitacions i determinacions s'apliquen a les zones definides pel POUM en l'àmbit de Parc del Montseny, inclòs en el terme municipal de Viladrau, segons els seus valors naturals, així com a les edificacions i elements construïts existents en el mateix.
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 i sens perjudici de l'informe previ que hagi d'emetre l'ens gestor del Parc del Montseny, si s'escau.
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 de Viladrau del Parc del Montseny en coherència amb les declaracions a que estan subjectes en virtut de la *Llei 12/1985 d'espais naturals*, atenent les seves potencialitats i fragilitats respecte a les quals estableix les regulacions específiques ajustades a les finalitats concretes de conservació i millora.

Les zones que s'estableixen són les regulades pels articles 233, 234 i 235:

- Zona de reserva natural del Parc del Montseny (clau ZRN).
- Zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic del Parc del Montseny (clau ZAINEP).
- Zona d'interès natural del Parc del Montseny (clau ZIN).

Les característiques d'aquestes zones estan descrites a la Memòria del POUM i als articles citats, i la seva distribució territorial i delimitació es precisa en els 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 específiques per a cadascuna d'elles. Les primeres es despleguen íntegrament en la Secció II, Subsecció IV, i les segones en la Secció I, Subsecció III d'aquestes normes.

2. A més de les qualificacions anteriors, específiques de l'àmbit de Parc del Montseny, existeixen en el mateix 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 l'àmbit de Parc del Montseny

Article 238. Elements bàsics del territori

El POUM defineix els elements bàsics del territori en l'àmbit de Parc del Montseny. Es tracta sempre de sòl no urbanitzable i 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 de l'àmbit de 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, i regula i canalitza el cicle hídic. Alhora, 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'aliment 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 consegüent 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 de 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 puguin 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 la legislació sectorial i 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 estructurin el territori de 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 recorren pel territori de Parc del Montseny, els camins d'ús públic i d'altres que es consideren estratègics per a 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 de 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 de 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 de Masies i Cases Rurals* i, si s'escau, al *Catàleg del Patrimoni Arquitectònic i Cultural*; altres, amb l'objecte de preservar-los i possibilitar-los-hi nous cicles de vida; i en d'altres el seu interès radica en la seva funció 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 de Parc, els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable tenen naturalesa rústica i els seus propietaris tenen dret d'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 a 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 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 en els *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. Les finques segregades hauran de tenir accés directe i immediat -o bé mitjançant servitud de pas, legalment constituïda-, i des de la vialitat existent de domini públic, d'acord amb els plànols cadastrals.
5. Podran autoritzar-se segregacions inferiors a la unitat mínima de conreu 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'hagi realitzat la segregació o divisió.

També podran autoritzar-se quan es procedeixi a la particularització del sòl corresponent al suport i entorn d'un edifici que se sotmeti legalment a divisió horitzontal, d'acord amb la legislació aplicable i els catàlegs que incorpora el POUM.

6. 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 o, si és el cas, en els instruments d'ordenació forestal.
3. Els paratges inclosos en l'*Inventari d'espais d'interès geològic de Catalunya*, que es troben dins l'àmbit de Parc del Montseny, són objecte d'especial protecció; en concret:
 - Parcialment, la Geozona 219 Sobrevià-Coll de Romagats.
 - El Geòtop de les Mines de Sant Marçal.

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 en l'àmbit de 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 específiques 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:
 - a) S'admeten exclusivament les obres i els moviments de terres destinats a la construcció d'aforaments i altres instal·lacions vinculades a la gestió, tant 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.
 - b) 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.
 - c) 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, amb excepció de les indicades en l'apartat a).
 - d) 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.
 - e) 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.
 - f) Les fonts i surgències naturals, existents en l'àmbit de 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 natural, 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.
 - g) 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.
 - h) 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 a 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 a 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.
 - i) 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.
 - j) 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 riscos d'inundació que estableix el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 248. 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 de l'àmbit municipal de 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 projectes d'infraestructures i de nous assentaments que es desenvolupin en l'àmbit qualificat com a "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 de 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, banda i banda, 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. Així mateix, en 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 amb 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 (aqueductes).

Article 249. 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 determina a l'article 250 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 en altres punts d'especial significació geogràfica.
4. A efectes de l'aplicació de l'article 7.1 de la *Llei 12/1985, d'espais naturals*, la totalitat de 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 250. Estudi d'impacte i integració paisatgística

1. Totes les actuacions, usos, activitats i noves construccions en sòl no urbanitzable, dins l'àmbit de 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 l'àmbit de Parc del Montseny, 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 riscos, 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 als espais inclosos en el *Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN)* ni les condicions específiques de caràcter més restrictiu que derivin de la inclusió de Parc del Montseny en la Xarxa Natura 2000.

Article 251. 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 de 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 al cel. En conseqüència, l'enllumenat exterior, tant públic com privat, s'ajustarà a allò que disposa l'esmentada Llei per tal d'assolir les següents finalitats:
 - Mantenir el 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 exteriors 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 en l'àmbit de 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 252. Protecció contra la contaminació acústica

1. Els espais qualificats de "zona de reserva natural del Parc del Montseny" (clau ZRN) i de "zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic del Parc del Montseny" (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 del Parc del Montseny" (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 l'àmbit municipal de Parc del Montseny

Article 253. Disposicions generals

1. Les intervencions que són 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, ramaderes 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 254. Definició i classificació de les edificacions existents

Les construccions situades en sòl no urbanitzable, dins l'àmbit de Parc del Montseny, es tipifiquen en funció de les seves característiques d'ús, tipologia, estat de conservació o 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 els 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 arquitectònic o cultural, 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, familiar o plurifamiliar, construïdes específicament amb aquesta finalitat, que són de construcció antiga i que han sofert una transformació tant gran que no s'hi reconeix la tipologia original, o bé que són construccions contemporànies sense adscripció a tipologies, volumetries o materials característics d'aquest àmbit geogràfic 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 cria 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 cria 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 primera 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 arquitectònic o cultural (artístic 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 a equipaments comunitaris existents, tan públics com privats.

g) Dotacions i serveis propis de 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 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, bars i bar-restaurant.

i) Edificacions residencials.

Edificacions destinades a l'ús residencial, d'acord amb la definició d'aquest ús que es fa als articles 272 i 80 del present text normatiu.

j) Serveis tècnics.

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 de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

k) 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 de Béns a Protegir*", esmentat en el punt e) i en el "*Catàleg de Béns Naturals*".

l) 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 arquitectònic o cultural.

m) 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.

Article 255. Noves edificacions

1. 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. Inventari d'Habitatges i d'altres Construccions en Sòl No Urbanitzable*".

b) Les que derivin del desenvolupament de sistemes urbanístics i supralocals de 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 254.

d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques i les necessàries per a l'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 de 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 261 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 de 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 261 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 específiques 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 urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.
 5. Amb caràcter general, les noves edificacions s'adequaran als criteris que estableixen els articles 257, 258 i 259 d'aquestes normes, a més dels establerts específicament per a cada cas.

Article 256. 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.
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. 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.
4. L'autorització de qualsevol obra o moviment de terra, susceptible d'afectar els béns arqueològics situats dins de l'àmbit de Parc del Montseny i inclosos en el *Catàleg de Béns a Protegir*, està condicionada a l'obtenció de l'informe favorable del Departament de Cultura.

Article 257. Criteris bàsics d'intervenció en les edificacions

Els criteris d'intervenció en les edificacions existents són els que es fixen singularitzadament per a cada una d'elles en els respectius Catàlegs de *Masies i Cases Rurals. Inventari d'Habitatges i d'altres Construccions en Sòl No Urbanitzable* i dels béns a protegir. Amb caràcter general, i subsidiàriament, s'aplicaran els articles del 258 al 263 i les disposicions següents:

1. Operarà, com a criteri bàsic d'intervenció, l'adaptació al lloc, al context paisatgístic i a les condicions arquitectòniques i tipològiques característiques d'aquest àmbit geogràfic.
2. Els projectes adoptaran i justificaran els sistemes constructius i les mesures cautelars suficients per tal d'afectar el mínim possible, i durant el menor temps, el medi natural i l'arbrat existent al voltant de l'edificació durant el procés d'execució de les obres.
3. Les intervencions hauran de respectar 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 originària de les seves façanes i la configuració de les teulades, que en cap cas no podran ser objecte de modificacions substancials.
4. No s'admetrà l'aixecament de les teulades o la modificació dels seus pendents per incrementar el volum que contenen, amb les excepcions que estableixen els catàlegs, si és el cas, i amb l'objectiu únic de complir requeriments d'habitabilitat en espais que formen part del programa funcional de l'edificació tradicional preexistent.

5. 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.
6. L'ordenació i disseny dels espais exteriors a l'entorn immediat a l'edificació s'ajustaran als criteris que estableix l'article 258 del present text normatiu.

Article 258. Criteris arquitectònics per a les noves construccions

1. Les noves construccions que es basteixin, a l'àmbit de Parc del Montseny, ja siguin edificacions de nova implantació o per a l'ampliació d'edificis preexistents, hauran d'integrar els criteris arquitectònics següents:
 - a) 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.
 - b) 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.
 - c) La volumetria serà compacta, amb poca superfície de tancament en relació al volum que conté, i desenvolupada en una única unitat. No s'admetran les configuracions de tipus palafítics, és a dir, configuracions obertes en planta baixa que mitjançant suports verticals sostenen una edificació o part d'ella.
 - d) En el cas d'ampliacions, l'alçada de les construccions de nova planta no serà superior a la de l'edifici principal preexistent.
 - e) No s'admetran les tribunes volades i els balcons, quan per llur nombre, dimensions o ritme esdevinguin elements fonamentals de la composició de la façana.
 - f) 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 aparells similars als emprats en l'arquitectura tradicional de l'indret.
 - g) Les cobertes es resoldran mitjançant configuracions molt simples, amb dos vessants i carener central. No són admissibles les llucanes. El material serà sempre la teula àrab comuna.
 - h) 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.
2. Les noves construccions contigües a masies o cases rurals tindran la implantació topogràfica més adequada per garantir la qualitat tipològica i 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.
3. 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.
4. La construcció, ampliació i reforma dels espais i 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.

5. Es considera excepció a aquestes condicions arquitectòniques el tractament d'aquelles instal·lacions tècniques en les quals, per raó de la seva dimensió, característiques tècniques o implantació sobre el territori, la seva aplicació podria esdevenir inadequada o contraproductent. En aquest supòsit, el criteri de disseny serà la millor ocultació o mimesi de la instal·lació tècnica en el paisatge del seu entorn.

Article 259. 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 espècies arbòries utilitzades hauran de ser les pròpies de 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.
7. L'enllumenat dels espais exteriors de l'edificació s'ajustarà al que estableix l'article 251 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.

Als efectes d'aquestes normes, s'entén per barreres arquitectòniques tots aquells impediments, traves o obstacles físics que limiten o impedeixen la llibertat de moviment de les persones.

Article 260. 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 norma 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 m².
7. Els projectes que comportin obres de reparació, d'adequació, de millora o de manteniment d'un ús existent admès pel POUM restaran subjectes a llicència municipal.
8. Amb caràcter general, les obres de *reparació* i *millora* de les edificacions s'adequaran als criteris que estableixen els articles 257, 258 i 259 del present text normatiu i, subsidiàriament, al que es determina en el "Catàleg de Masies

i Cases Rurals. Inventari d'Habitatges i d'altres Construccions en Sòl No Urbanitzable” i en el “*Catàleg de Béns a Protegir*”.

Article 261. 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, s'admetrà 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 a l'àmbit de Parc del Montseny.
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 m², 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.
6. Els paràmetres referits en l'anterior apartat 5 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 255.2 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 en 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 262, 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 257, 258 i 259 del present text normatiu i, subsidiàriament, al que es determina en el “*Catàleg de Masies i Cases Rurals. Inventari d'Habitatges i d'altres Construccions en Sòl No Urbanitzable*” i en el “*Catàleg de Béns a Protegir*”.

Article 262. Regulació de les obres de reconstrucció i rehabilitació d'edificacions

1. S'admet reconstruir o rehabilitar:
 - a) Els elements inclosos en el “*Catàleg de Masies i Cases Rurals. Inventari d'Habitatges i d'altres Construccions en Sòl No Urbanitzable*”.
 - b) Els elements d'interès patrimonial inclosos en el “*Catàleg de Béns a Protegir*”.
 - c) Les construccions adscrites a serveis propis de Parc del Montseny definides a l'article 254 g) de les presents normes.

- d) 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 quan estigui degudament justificada en base als instruments relacionats en 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 257, 258 i 259 del present text normatiu.

Article 263. Regulació de les obres de restauració d'edificacions d'interès patrimonial

1. S'entén per obra de *restauració* la destinada a retornar un edifici al 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 254 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 arquitectònic o cultural 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 en la corresponent fitxa.

Article 264. Regulació específica de les piscines

1. Les piscines 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 m², hauran 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.

Article 265. 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) formades amb elements verticals i longitudinals flexibles o rígids, estesos entre aquells, compatibles amb la circulació de la fauna silvestre i que s'atenguin a les següents condicions:
 - 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 serà d'integració paisatgística amb l'entorn. Les tanques de maçoneria existents, associades a edificis, queden excloses del compliment d'aquesta norma.
 - c) Amb caràcter general, no s'admeten 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 de 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. Per a l'aplicació d'aquesta excepcionalitat caldrà que la documentació tècnica per a sol·licitar-ne la llicència s'acompanyi de la justificació suficient.

3. Qualsevol tanca que, per ella mateixa o juntament amb altres, encercli una superfície superior a 1 ha haurà de ser permeable a la fauna, per la qual cosa haurà de preveure cada 50 m lineals de tanca una obertura per al pas lliure de la fauna, a ran de terra, d'1 m² 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 de Parc del Montseny i els serveis d'emergència municipals.
5. Les tanques hauran de col·locar-se a una distància 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 per senders senyalitzats que integren la xarxa viària bàsica de 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 l'article 388 del Codi civil.

Article 266. Sanejament i abocaments

1. L'evacuació d'aigües residuals de totes les edificacions, en l'àmbit de Parc, es realitzarà 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, o bé, si el cas ho permetés, mitjançant connexió a xarxa o canalització d'aigües residuals.
2. Per a la concessió de qualsevol llicència de nova construcció, ampliació, reforma o rehabilitació, s'haurà d'incorporar a l'actuació pretesa la realització d'una instal·lació de tractament d'aigües residuals, a menys que estigui ja realitzada i en condicions correctes de funcionament.
3. 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.
4. 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.

Article 267. Moviments de terres. Rebliment

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 a 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 a 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 a 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 en 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 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 268. 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 excloïen l'enderrocament de les façanes o constitueixen 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, que hauran de complir amb les prescripcions i els paràmetres d'eco-eficiència que estableix el *Decret 21/2006, de 14 de febrer*, i el 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 de 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 desvirtuin 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 se situaran, preferentment, sobre els edificis, adaptant-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 i les activitats admesos en l'edificació, per les determinacions del POUM, i es compleixin les següents condicions:
 - Que es justifiqui la potència 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 potència instal·lada no superi el límit esmentat en 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 fotovoltaica, 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. Se situaran, preferentment, sobre els edificis, adaptant-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 admetre 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 i bombes de calor geotèrmic per a la climatització i obtenció d'aigua calenta sanitària en 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 298.2 d'aquelles Normes Urbanístiques.
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 de Parc del Montseny

Article 269. Usos i activitats compatibles

1. En principi, dins l'àmbit territorial municipal de Parc del Montseny s'admetran els usos especificats als articles del 278 al 291 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 47 i següents 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.

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 específiques per a cadascuna de les zones del Parc del Montseny, les quals es recullen en els articles 233, 234 i 235 d'aquestes normes.
3. La nova implantació d'un ús estarà subjecte al tràmit d'audiència als propietaris veïns, de conformitat amb el previst a l'art. 8 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i a la informació pública que correspongui en els termes aplicables al règim de sòl no urbanitzable.

Article 270. 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 es pot destinar a usos que, atenent els valors de 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 valors que li són propis i l'assoliment de les seves finalitats.
2. Es consideren incompatibles i, per tant, no seran admesos 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 contrària als objectius i determinacions del POUM, i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats admesos en la zona i en l'àmbit de 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 de 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.

Article 271. 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 el Parc del Montseny, el POUM admet per a les explotacions agràries (agrícola, ramadera o forestal), situades totalment o parcialment en l'àmbit de Parc, que 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 tècnica-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 l·lindars definits als articles 259 i 261, respectivament, del present text normatiu.

Article 272. 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 de 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:
Regulats en l'article 89 d'aquestes normes, més els usos complementaris citats en l'article anterior.
2. Usos vinculats a l'aprofitament de recursos naturals:
Inclou les activitats extractives, regulades en l'article 93 d'aquestes normes, més d'altres vinculades a l'explotació dels recursos naturals, com són les cinegètiques i les piscícoles.
3. Ús d'habitatge:
Regulat per l'article 79 d'aquestes normes, se'n estableixen les categories següents:
 - Habitatge unifamiliar.
 - Habitatge familiar.El present article regula l'ús d'habitatge sens perjudici de la regulació específica de cada construcció que es contingui en el "*Catàleg de Masies i Cases Rurals. Inventari d'Habitatges i d'altres Construccions en Sòl No Urbanitzable*" o, per derivació, en el "*Catàleg de Béns a Protegir*", sens perjudici del que estableix l'article 282 del present text normatiu.
4. Ús residencial:
És el regulat per l'article 80 d'aquestes normes i únicament aquelles modalitats admeses en la regulació específica de cada construcció que es contingui en el "*Catàleg de Masies i Cases Rurals. Inventari d'Habitatges i d'altres Construccions en Sòl No Urbanitzable*" o, per derivació, en el "*Catàleg de Béns a Protegir*".
5. Ús esportiu:
És el regulat per l'article 83 d'aquestes normes i, en el cas de l'àmbit de Parc del Montseny, únicament admès com a ús preexistent. Les instal·lacions de petit format associades a un ús principal, com una piscina, pista de tenis o similar, no tindran la consideració d'ús esportiu als efectes regulats per aquest article.

6. Ús de serveis vinculats 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 290 de les presents normes i amb les excepcions que en el mateix es regulen.
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.
 7. Ús docent o educatiu:
Es refereix a les activitats d'ensenyament i formació que no incloguin allotjament. 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.
 8. 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 el 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 sobre sòl qualificat d'equipament si se'n justifica la conveniència de la seva localització dins el Parc i la compatibilitat amb els objectius del POUM.
 9. Ús cultural:
S'hi recullen les activitats relacionades amb la cultura, no incloses en l'ús educatiu. Si requereixen d'una edificació o instal·lació permanent s'han de desenvolupar sobre sòls qualificats d'equipament.
 10. Ús científic:
S'hi recullen les activitats relacionades amb la recerca científica. Si requereixen d'una edificació o instal·lació permanent s'han de desenvolupar sobre sòls qualificats d'equipament.
 11. Ús comercial:
Compren, tan sols, 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 ambulat.
 12. Ús industrial:
Dins l'àmbit de Parc del Montseny només s'admeten les activitats industrials descrites a l'article 289 d'aquesta normativa i amb les condicions que s'hi estableixen.
 13. 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 subministraments 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.
Els únics establiments comercials admesos són els "petits establiments comercials" (PEC) dedicats a la venda directa de productes agro-rurals del lloc on s'ubiquin, en els àmbits permesos pel planejament urbanístic.
 14. 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 270.2 del present text normatiu.
- La regulació per a la implantació, manteniment i/o ampliació d'aquests usos es detalla als articles del 278 al 291 d'aquestes normes.

Article 273. 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 d'autoritzacions anteriors a l'entrada en vigor del POUM, poden romandre sobre el territori en tant es mantingui l'ús concret que va ser objecte d'autorització, amb les condicions que estableix la *Disposició Transitòria Segona* d'aquestes normes.

Els canvis d'ús en les esmentades edificacions s'han d'ajustar, en qualsevol cas, a les determinacions del POUM.

Article 274. 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, 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 275. Actuacions en terrenys forestals

1. Les actuacions en terrenys forestals que es recullen en aquest article se sotmetran al tràmit de llicència urbanística municipal o comunicació prèvia, segons sigui el cas, amb excepció d'aquelles que s'hagin d'efectuar sobre terrenys que disposin d'instrument d'ordenació forestal aprovat i vigent (article 40 de les presents normes) i als tràmits assenyalats a la legislació vigent en aquesta matèria.
2. Els aprofitaments en les finques forestals s'adequaran al que estableixi el corresponent instrument d'ordenació forestal, d'acord amb el que determina l'article 277.1 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 i vigent, 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 i vigent, no necessitaran autorització prèvia de l'administració forestal competent; no obstant això, haurà de comunicar-ho per escrit a l'Ajuntament per a que en tingui coneixement abans de l'inici dels treballs.

Article 276. 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 de Parc del Montseny han d'estar incloses en el corresponent instrument d'ordenació forestal vigent, d'acord amb el que estableix l'article 277.1 d'aquestes normes. Aquelles finques que no disposin de cap instrument d'ordenació forestal vigent les hauran de justificar mitjançant un projecte marc que reculli el conjunt de les infraestructures vinculades a l'activitat forestal de la finca.
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 de 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 4 %, amb una amplada màxima de 3,50 m.
 - b) Disposició de cunetes, trenques i passos d'aigua allà on sigui necessari.
 - c) Alçària 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 sobrerres 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, si n'hi ha, 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 306.4 del present text normatiu.

Article 277. Instruments d'ordenació forestal

1. Els instruments d'ordenació forestal a que fan referència aquestes normes són aquells que determini la legislació sectorial vigent.

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.

Article 278. 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. 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 municipal del Parc del Montseny. Els tancaments necessaris per al maneig del bestiar s'ajustaran als tipus i regulacions específiques que estableix l'article 265 d'aquestes normes.
3. 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.

Article 279. 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. 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.

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.
4. 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 guarda de la maquinària corresponent, així com la prestació de serveis a la pagesia i a l'activitat agrícola.
5. S'admeten altres activitats complementàries a l'activitat agrícola principal, d'acord amb l'article 271 d'aquest text normatiu.

Article 280. Regulacions generals dels aprofitaments cinegètics i piscícoles

En l'àmbit de 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 281. Activitats extractives i d'aprofitament de recursos minerals

1. No s'admet 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 de 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 282. Ús d'habitatge

1. S'admet l'ús d'habitatge en les masies i cases rurals incloses al "*Catàleg de Masies i Cases Rurals. Inventari d'Habitatges i d'altres Construccions en Sòl No Urbanitzable*" o, per remissió, al "*Catàleg de Béns a Protegir*".

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 en 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 la desenvolupa.
3. 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 283. Ús residencial

1. No s'admet la implantació de nous usos residencials, d'acord amb la definició de l'article 272 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 284. Ús de restauració

1. S'admet l'ús de restauració en les masies i cases rurals incloses pel POUM en el "*Catàleg de Masies i Cases Rurals. Inventari d'Habitatges i d'altres Construccions en Sòl No Urbanitzable*" i, per derivació, en el "*Catàleg de Béns a Protegir*" i en les que així s'indiqui en la corresponent fitxa.
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. Inventari d'Habitatges i d'altres Construccions en Sòl No Urbanitzable*", es requerirà la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.
3. S'admeten els establiments de restauració, existents en la data d'aprovació del POUM, que hagin estat autoritzats a l'empara del planejament urbanístic vigent i s'adeqüin a la legislació sectorial vigent.

Article 285. 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 de Masies i Cases Rurals. Inventari d'Habitatges i d'altres Construccions en Sòl No Urbanitzable*" i, per derivació, en el "*Catàleg de Béns a Protegir*". 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. S'admeten els establiments hotelers, existents en la data d'aprovació del POUM, que hagin estat autoritzats a l'empara del planejament urbanístic vigent 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, 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, sotmetre's a la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic, tal com estableix l'apartat 1 del present article.

Article 286. Ús de turisme rural

1. S'admet l'ús de turisme rural en les masies i cases rurals incloses pel POUM en el "*Catàleg de Masies i Cases Rurals. Inventari d'Habitatges i d'altres Construccions en Sòl No Urbanitzable*" i, per derivació, en el "*Catàleg de Béns a Protegir*" i en les que així s'indiqui en la corresponent fitxa. 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.
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 del POUM, que hagin estat autoritzats a l'empara del planejament urbanístic vigent 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. Inventari d'Habitatges i d'altres Construccions en Sòl No Urbanitzable*", 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 287. Ús de càmping

L'ús de càmping no és admissible dins l'àmbit de Parc del Montseny.

Article 288. 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 de Masies i Cases Rurals. Inventari d'Habitatges i d'altres Construccions en Sòl No Urbanitzable" i, per derivació, en el "Catàleg del Patrimoni Arquitectònic i Cultural", i en les que així s'indiqui en la corresponent fitxa.
3. S'admeten les activitats d'educació ambiental i d'educació en el lleure, existents en la data d'aprovació del POUM, que hagin estat autoritzades a l'empara del planejament urbanístic vigent 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 corresponent catàleg, es requerirà la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.
5. 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 de 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.
6. 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.

Article 289. Ús industrial i comercial

1. Únicament s'admeten les activitats industrials estrictament vinculades a la primera transformació dels productes agraris de Parc del Montseny, quan la naturalesa de l'activitat n'exigeixi l'emplaçament en el medi rural a peu d'exploració. 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 de 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 indústries a emplaçar prop de la matèria prima (bòbiles, tractament de pedres naturals, plantes embotelladores d'aigua mineral, etc.) o les indústries no compatibles amb els usos urbans.
3. Els únics establiments comercials admesos són els "petits establiments comercials" (PEC) dedicats a la venda directa de productes agro-rurals del lloc on s'ubiquin, en els àmbits permesos pel planejament urbanístic.

Article 290. Usos de serveis vinculats al Parc del Montseny

1. L'ús de serveis vinculats al Parc del Montseny, que es defineix a l'article 272.6 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 serveis de 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 291. Usos i activitats vinculats a la xarxa viària

1. S'admetran, únicament, les estacions de servei i de subministrament de carburants, existents en el moment de l'aprovació del POUM, que hagin estat autoritzades a l'empara del planejament urbanístic vigent 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 (definites a l'article 272.13), 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 de Parc del Montseny

Article 292. Tipus de sistemes

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)
- e) Equipaments públics (SE)

Pel que fa al sistema hidràulic, situat dins l'àmbit de Parc del Montseny, seran d'aplicació, amb caràcter general, les determinacions de protecció ambiental que estableix l'article 247 del present text normatiu.

Article 293. Sistemes urbanístics

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 294. 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 són o hauran de ser de titularitat pública. Tanmateix, s'admeten els de titularitat privada que estiguin en funcionament abans de l'aprovació del POUM, sempre que el manteniment de la seva titularitat privada i destí siguin conformes amb les determinacions de la seva qualificació urbanística, sens perjudici del que disposa la legislació específica en la matèria.
3. 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 295. 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 292 d'aquestes normes, serà la que determina el POUM.
En qualsevol cas, el desenvolupament d'aquestes 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 296. Infraestructures de serveis tècnics

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 en les diferents infraestructures de serveis tècnics i ambientals que es poden desenvolupar dins l'àmbit de Parc del Montseny es realitza atenent les següents definicions:
 - a) 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.
 - b) 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.
 - c) 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).
 - d) 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 sí, tals com estacions de regulació, de compressió, de mesura i d'altres sistemes auxiliars. El sistema inclou els dipòsits d'emmagatzematge de gasos líquids del petroli (GLP).
 - e) Serveis de telecomunicació.
Cobreix totes les formes de comunicació a distància, 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.
 - f) 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.
2. El POUM regula les infraestructures dels serveis tècnics, sens perjudici del que estableix la legislació tècnica específica sobre la matèria.

Article 297. 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 aquells elements que assegurin les condicions de protecció de la instal·lació.
3. Els espais lliures d'edificació o d'instal·lacions en 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 llicència municipal, 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 fonts renovables dins l'àmbit de Parc del Montseny, per la qual cosa no seran admissibles els parcs eòlics, les centrals d'energia electro-solar, 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 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 268 d'aquestes normes.

Article 298. 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'aquífer de la zona, aspecte que caldrà justificar mitjançant un estudi de recàrrega de l'aquífer.
 - 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 301.8 del present text normatiu.

Article 299. Serveis de subministrament d'aigua, gas i 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 265 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 potable i les estacions depuradores d'aigua residual, atesa la seva magnitud i potencial impacte es tracten, específicament, a l'article 303 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 300. Servei de telecomunicació

1. No s'admet la implantació d'instal·lacions de telecomunicació dins l'àmbit de 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 mitjançant projecte d'actuació específica. 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 301. Servei de subministrament d'energia elèctrica

1. Es prohibeix a tot l'àmbit de 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 la xarxa elèctrica existent.
 - b) Subministrar amb línia de baixa tensió a partir del centre de transformació existent més proper.
Per als subministraments allunyats més d'1 km de la xarxa de distribució existent s'haurà de plantejar l'alternativa de sistemes autònoms de producció d'energia a partir de fons renovables.
 - c) Els trams més propers a l'edifici o instal·lació, que es consideri, hauran de transcórrer soterrats i, amb caràcter general, les noves esteses hauran d'incorporar el soterrament de la major part possible de la línia.
 - d) Es reduiran els trams de mitja tensió a aquells que tècnicament siguin imprescindibles mitjançant la màxima llargada possible dels trams de baixa tensió (de 1.000 a 1.200 m).
 - e) Les esteses aèries adoptaran els següents criteris:
 - Hauran de discórrer per àrees forestals arbrades, de forma contigua a les vies de comunicació, si n'hi ha, 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 traçats que discorrin per cotes baixes i subministraments de baix a dalt.
 - Es finalitzarà la línia aèria abans de sortir del bosc.
 - f) Les esteses soterrades s'efectuaran, també, 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 justificar 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 i 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 a l'avifauna. No s'admeten 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'abaliment, necessaris per garantir el tràfic dels mitjans de transport aeri en cas d'incendi.
 - e) Incorporació en 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 de 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. Qualsevol nova estesa que suposi substitució d'alguna existent haurà de comportar la retirada de la substituïda. Si l'edificació o instal·lació a la que ha de servir té alguna estesa fora de servei, encara que la nova no suposi, tècnicament parlant, la seva substitució, s'haurà de procedir, igualment, a la seva retirada. Per tal de reduir el seu impacte negatiu sobre la vegetació, l'ornitofauna i el paisatge, 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 disminueixi el seu impacte negatiu a partir de la incorporació de les prescripcions tècniques a què es fa referència a l'apartat 5.
 - b) Per a la sol·licitud 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 a 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 s'ajustaran 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 reconeixibles 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 seguiran un traçat sinuós adaptat a la morfologia del terreny i minimitzant els efectes negatius sobre el paisatge.
 - c) Es prendran mesures necessàries per evitar l'erosió, especialment en els marges i talussos resultants.
 - d) Es prendran les mesures necessàries 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 302. Tractament de residus

1. Amb caràcter general, es prohibeixen, a tot l'àmbit de Parc del Montseny, els abocadors, els dipòsits controlats, les plantes de tractament de residus i les incineradores, així com el tractament o eliminació de qualsevol tipus de residu o deixalla.
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 303. 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 de Parc del Montseny, tenint en compte el seu interès públic, es regiran per les disposicions generals per als sistemes urbanístics.

Article 304. Sistema viari i xarxa viària bàsica de l'àmbit de Parc del Montseny. Contingut

Fa referència a la vialitat existent dins l'àmbit de 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 de Parc del Montseny 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, i senders i corriols, inclosos dins l'àmbit territorial de 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 305. Xarxa viària bàsica de Parc del Montseny

1. Entre la vialitat existent, dins l'àmbit de Parc del Montseny, el POUM selecciona els elements viaris d'ús públic més consolidat i que estructurin millor el territori i d'altres de caràcter estratègic, no necessàriament d'ús públic, que assegurin l'accessibilitat general al Parc i, així, estableix la seva *xarxa viària bàsica*.
2. La *xarxa viària bàsica* de 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 de 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 competent.
3. La *xarxa viària bàsica* de 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.
5. Fora d'aquestes xarxes, únicament podran obrir-se nous camins en les circumstàncies i casos previstos a l'article següent.

Article 306. Disposicions generals sobre la xarxa viària

1. 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. No s'admet l'obertura de cap nou camí si no és prevista en el POUM.

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 276.1. Els esmentats camins es regulen específicament a l'article 276 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 301.8 del present text normatiu.

2. Les noves infraestructures d'accessibilitat que hagin d'implantar-se, necessàriament, dins l'àmbit de 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 de 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 250 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 248.2 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* de 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. 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 de Parc del Montseny, són actuacions sotmeses a llicència urbanística, amb les excepcions determinades en l'article 40.4 d'aquestes normes.

Article 307. Titularitat i ús de la xarxa viària bàsica de 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. L'aprovació del POUM comporta la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels béns immobles i dels 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.

Article 308. Règim general de la xarxa viària

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 d'aquestes normes.

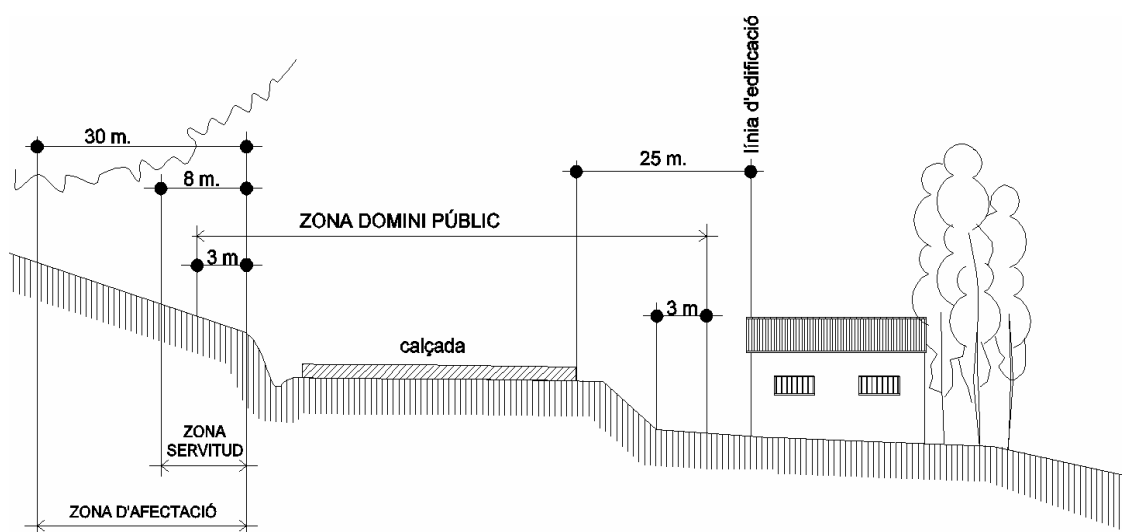
Els camins d'ús públic d'aquesta xarxa podran romandre tancats temporalment a la circulació rodada.

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 dona accés. El POUM és l'instrument legitimador del control d'accés d'aquests camins.

Article 309. 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 306.2 del present text normatiu.

Article 310. Zones de servitud de la xarxa rodada principal



Article 311. Domini públic viari i franges de protecció

1. La zona de domini públic comprèn els terrenys ocupats per 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 per la conservació de la carretera o 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 està 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 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 l'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 312. Intervencions a la xarxa rodada secundària

1. Als efectes d'aplicació d'aquestes normes, 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 de Parc del Montseny només s'admetran petites modificacions de traçat, aconsellades per a una millor adaptació topogràfica, la millora de les condicions de la circulació o per a 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 en 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 a les mateixes.
4. L'obertura de nous camins de la xarxa rodada secundària, així com qualsevol modificació dels existents, haurà d'ajustar-se a les prescripcions tècniques establertes a l'article 276.2 d'aquestes normes, sens perjudici del que estableix el seu article 306.
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 313. Intervencions a la xarxa de senders

Fora de les tasques de manteniment dels senders senyalitzats només seran admissibles les senyalitzacions de caràcter eventual.

Article 314. Desenvolupament de la xarxa viària bàsica de Parc del Montseny

1. El desenvolupament de les xarxes rodades, principal i secundària, assenyalades en els 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 en els 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, així com els d'execució "*ex novo*", requeriran la formulació d'un projecte d'urbanització. Quan es tracti de traçats no definits en el 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 315. Senyalització

1. S'admet la instal·lació a la xarxa viària de Parc del Montseny dels rètols de caràcter informatiu que es considerin necessaris per al correcte desenvolupament de les activitats admeses dins l'àmbit de 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.

2. Resta expressament prohibit pintar rètols o indicacions sobre elements del patrimoni natural i construït (roques, arbres, construccions, etc.).
3. No s'admet cap tipus de publicitat dins de l'àmbit de Parc del Montseny.

Subsecció VII. Àrees de tractament específic de Parc del Montseny

Article 316. Definició 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 'singulares' en les quals es preveu una superior utilització, ja sigui des del punt de vista quantitatiu (és 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. Les àrees de tractament específic són les situades al Coll de Bordoriol i Sant Marçal i queden definides amb la clau ATE en els plànols d'ordenació normatius O.04, a escala 1/5.000.

Article 317. Regulació de les àrees de tractament específic

A les àrees de tractament específic seran d'aplicació íntegra totes les disposicions recollides en les presents normes, sempre i quan no siguin contradictòries o incompatibles amb les de la present subsecció.

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 318. Caracterització de les àrees de tractament específic

A les àrees de tractament específic, 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 319. Desenvolupament de les àrees de tractament específic

1. El desenvolupament de les àrees de tractament específic es podrà fer mitjançant 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.
2. El desenvolupament de les àrees de tractament específic requerirà el tràmit que li correspongui, d'acord amb el marc legislatiu vigent.

TÍTOL QUART. CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR

CAPÍTOL I. INSTRUMENTS DE PROTECCIÓ

Article 320. Catàlegs

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Viladrau, en compliment de l'article 59 de la Llei d'urbanisme, incorpora els catàlegs com a documents que formen part del mateix 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 procedeix, habilitats per a un nou cicle de vida.

El POUM, d'acord amb els articles 50, 59 i 71 de la Llei d'urbanisme i els articles 55, 75 i 95 del Reglament que la desenvolupa, 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. INVENTARI D'HABITATGES I D'ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.

Article 321. Disposicions normatives

1. Les disposicions normatives genèriques es contenen en el capítol següent d'aquestes Normes Urbanístiques. Tanmateix, en el document del Catàleg de masies i cases rurals es plasmen normes generals i específiques.
2. Les disposicions normatives 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, són 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 322. Disposicions generals

1. La catalogació d'un element comprès dins d'un entorn paisatgístic, construcció o edificació, implica l'afectació global d'aquest entorn, i per a 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 que 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 a Protegir 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 323. 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 componen, 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 a permetre la seva possible reconstrucció total o parcial.
- Reportatge fotogràfic detallat i complet sobre la totalitat de l'edificació, amb visions de conjunt i de detall dels diferents elements que la componen, tant de la formalització exterior com dels espais interiors. El reportatge fotogràfic dels espais interiors d'habitatges, efectivament habitats, no s'ha d'estendre sobre elements interiors no catalogats i, en qualsevol cas, ha de ser compatible amb el dret a la intimitat de les persones que l'habiten.

Article 324. 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 compleixen 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 subsol o sota les aigües.

Per a la declaració dels BCIL caldrà que el Consell Comarcal iniciï 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, del 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 subsol, 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 indirectament 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 9/1993, 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 325. 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 componen. Sols es permetran actuacions de restauració i consolidació que no malmetin, perjudiquin o desvirtuin el bé. A 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 BCIL o BPU que, atenent als seus valors arquitectònics, escultòrics o històrics, formen un tot indivisible.

Nivell de protecció 2: CONSERVACIÓ

En termes generals, s'admeten 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 admeses 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 a 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 especial 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 admeses 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.

En quant als béns arquitectònics, aquest nivell protegeix els béns o conjunts BCIL i BPU, els valors dels quals es troben fonamentalment en 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.

En quant als Béns naturals i ambientals-paisatgístics, aquest nivell protegeix àrees, entorns i elements puntuals que tinguin valor ecològic i mediambiental (ex: boscos, miradors, cingleres, abrics, jardins històrics, fonts naturals i 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 326. 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 dins 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, restaurar el sòl que hagi pogut veure's alterat i mantenir ordenat i net l'entorn de qualsevol residu i instal·lacions innecessàries.

Article 327. Regulació de les obres en edificis o elements inclosos en el catàleg

1. La legislació vigent sobre el patrimoni és:
 - *Llei 9/1993, 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, sotmesos a la legislació anterior, ja tinguin la qualificació de BCIN (bé cultural d'interès nacional) o 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 328. Òrgan competent per autoritzar les obres en els béns protegits

Els béns protegits es classifiquen en el POUM, segons la seva naturalesa i grau de protecció, en les següents categories:

- Béns culturals d'interès nacional (BCIN).
- Béns culturals d'interès local (BCIL).
- Béns de protecció urbanística (BPU).
- Patrimoni arqueològic.
- Béns d'interès natural.
- Masies i cases rurals.

El POUM constitueix per a tots aquests béns un instrument urbanístic de protecció. A tal efecte, el POUM els inclou en alguns dels següents Catàlegs:

- Catàleg de Masies i Cases Rurals. Inventari d'Habitatges i d'altres Construccions en Sòl No Urbanitzable.
- Catàleg del Patrimoni Arquitectònic i Cultural.
- Catàleg de Béns Naturals.

Qualsevol projecte d'intervenció en un bé immoble d'interès nacional ha d'incloure un informe del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya sobre els seus valors històrics, artístics i arqueològics i sobre el seu estat actual, i també d'avaluació de l'impacte de la intervenció que es proposa.

L'òrgan competent per a la concessió de la llicència urbanística destinada a realitzar intervencions en els béns immobles inclosos en els respectius Catàlegs, en els seus usos o en el seu entorn de protecció, si és el cas, és l'Ajuntament de Viladrau.

D'acord amb l'establert a l'article 34 de la *Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català*, és preceptiva, prèviament a la concessió de la llicència municipal, l'autorització del Departament de Cultura en el cas dels monuments

històrics, jardins històrics, zones arqueològiques o paleontològiques d'interès nacional i d'aquells béns culturals declarats d'interès nacional que encara no gaudeixin d'un instrument de protecció urbanística.

Per altra part, la Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya és l'òrgan competent per a autoritzar intervencions en jaciments arqueològics i/o àrees d'expectativa arqueològica i les intervencions arqueològiques preventives, d'acord amb allò que determina el *Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic*, aprovat pel *Decret 78/2002, de 5 de març*. 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 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. La regulació és la que estableix l'art. 108 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

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 108 del Text refós 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 del Pla d'ordenació urbanística municipal, poden mantenir-se mentre no esdevinguin incompatibles amb el nou planejament i 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 del POUM, situades en sòl urbà, que constin segregades o dividides en document públic, en 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 del POUM hauran de complir, inexcusablement, els expressats paràmetres.

Viladrau, abril de 2023

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

1. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ

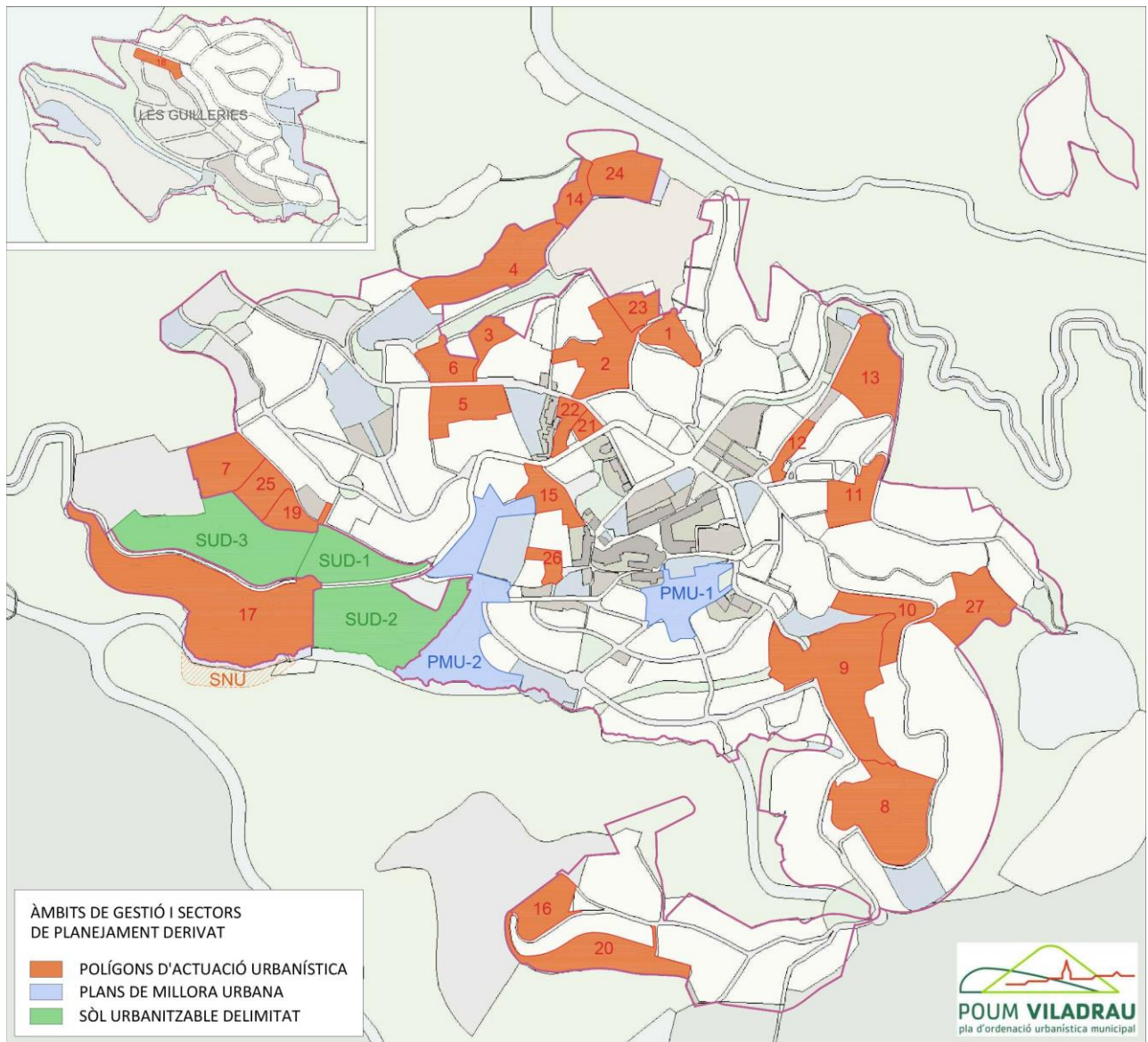
- PAU-1 "Prat de l'Orella-nord"
- PAU-2 "Carrer de Girona"
- PAU-3 "Antic camí de les Índies"
- PAU-4 "Carrer del Pirineu"
- PAU-5 "Passeig de Les Farigoles"
- PAU-6 "Carrer de les Piscines"
- PAU-7 "Passeig dels Castanyers – Carrer Pomaret"
- PAU-8 "Pla de la Sanitat"
- PAU-9 "Can Pujol"
- PAU-10 "Avinguda 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 "Carrer d'Elisabet Martí"
- 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 "Carrer de la Rectoria"
- PAU-27 "Coll de Ses Pregàries"

2. PLANS DE MILLORA URBANA EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

- PMU-1 "Sot del Torrent"
- PMU-2 "Torrent de la Font Nova"

3. SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

- SUD-1 "Els Castanyers"
- SUD-2 "Mas dels Segalàs"
- SUD-3 "Les Casiques"



POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	RÈGIM DEL SÒL URBÀ		SUPERFÍCIE (m2)			EDIFICABILITAT (m2st)	NOMBRE MÀX. HABITATGES	SISTEMA D'ACTUACIÓ
	CONSOLIDAT	NO CONSOL.	SÒL PRIVAT	SÒL PÚBLIC	TOTAL			
PAU-1 "Prat de l'Orella-nord"	X		3.362,55	1.441,03	4.803,58	2.090,00	7	compensació
PAU-2 "Carrer de Girona"		X	10.734,27	2.039,07	12.773,34	5.367,13	19	cooperació
PAU-3 "Antic camí de les Índies"		X	2.945,15	673,02	3.618,17	1.178,06	3	cooperació
PAU-4 "Carrer del Pirineu"		X	13.894,89	2.366,60	16.261,49	6.947,44	22	cooperació
PAU-5 "Passeig de les Farigoles"		X	7.594,38	1.396,49	8.990,87	3.178,64	10	cooperació
PAU-6 "Carrer de les Piscines"	X		4.065,63	995,41	5.061,04	2.032,81	6	cooperació
PAU-7 "Passeig dels Castanyers - Carrer Pomaret"	X		8.662,43	1.318,26	9.980,69	3.464,97	6	compensació
PAU-8 "Pla de la Sanitat"	X		19.202,12	2.953,71	22.155,83	6.444,18	10	cooperació
PAU-9 "Can Pujol"	X		22.050,71	5.819,98	27.870,69	3.895,01	8	cooperació
PAU-10 "Avinguda Verge de Montserrat - Sot d'en Miquel"	X		6.135,17	1.727,15	7.862,32	2.454,06	5	cooperació
PAU-11 "Carrer de les Planes"		X	5.706,87	1.581,70	7.288,57	2.282,74	5	cooperació
PAU-12 "Carrer d'Arbúcies"		X	1.801,83	738,27	2.540,10	2.485,97	15	cooperació
PAU-13 "Carrer d'Arbúcies - Antic camí de Cal Mostatxo"		X	4.154,83	10.092,82	14.247,65	6.133,84	41	compensació
PAU-14 "Zona Industrial"		X	2.614,74	1.675,71	4.290,45	1.568,84	0	cooperació
PAU-15 "Sot de la Font Nova"		X	2.743,55	2.919,53	5.663,08	1.371,77	6	cooperació
PAU-16 "Tancat d'en Sert"	X		6.000,00	1.474,80	7.474,80	1.800,00	4	cooperació
PAU-17 "Mas Molins - Mas Segalàs"	X		29.648,81	14.813,46	44.462,27	26.593,11	0	compensació
PAU-18 "Carrer d'Elisabet Marti"	X		5.770,00	175,50	5.945,50	2.019,50	10	compensació
PAU-19 "Passeig dels Castanyers-2"	X		3.792,77	707,11	4.499,88	1.896,38	4	cooperació
PAU-20 "Pla de Montfalcó"		X	10.863,52	2.993,99	13.857,51	1.629,52	6	cooperació
PAU-21 "Carretera de Vic - Passeig de les Farigoles"	X		1.123,46	440,80	1.564,26	449,38	1	compensació
PAU-22 "Puigtorrat"	X		1.830,30	1.179,95	3.010,25	2.168,96	17	cooperació
PAU-23 "Carrer de la Ginesta"	X		3.595,86	529,63	4.125,29	1.797,83	4	cooperació
PAU-24 "Fàbrica Vella"		X	7.575,95	1.201,16	8.777,11	6.822,69	0	cooperació
PAU-25 "Passeig dels Castanyers-3"		X	2.995,90	2.455,63	5.451,53	1.647,74	6	cooperació
PAU-26 "Carrer de la Rectoria"	X		2.022,00	429,42	2.451,42	808,80	2	compensació
PAU-27 "Coll de ses Pregàries"	X		10.183,73	783,51	10.967,24	2.545,93	4	cooperació
TOTAL			201.071,42	64.923,71	265.994,93	101.075,30	221	

PLANES DE MEJORA URBANA	SUPERFÍCIE DE REFERENCIA (m2)			EDIFICABILITAT (m2t)	NÚMERO MÀX. VIVIENDAS	SISTEMA DE ACTUACIÓ
	SUELO PRIVADO	SUELO PÚBLICO	TOTAL			
PMU-1 "Sot del Torrent"	4.960,63	6.318,90	11.279,53	2.881,75	23	cooperació
PMU-2 "Torrent de la Font Nova"	9.496,71	18.658,95	28.155,66	5.698,02	30	compensació
TOTAL	14.457,34	24.977,85	39.435,19	8.579,77	53	

SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	% DE SUPERFÍCIE			EDIFICABILITAT (m2st)	NOMBRE MÀX. HABITATGES	SISTEMA D'ACTUACIÓ
	SÒL PRIVAT (% màxim)	SÒL PÚBLIC (% mínim)	TOTAL (m2)			
SUD-1 "Els Castanyers"	57,00	43,00	11.792,47	4.127,36	24	compensació
SUD-2 "Mas dels Segalàs"	69,00	31,00	27.412,23	9.923,22	0	compensació
SUD-3 "Les Casiques"	68,50	31,50	29.335,00	8.053,34	28	cooperació
TOTAL			68.539,70	22.103,92	52	

1. Localització

Plànols d'ordenació O.03-1B i O.03-1D

Coordenades UTM: x: 449388 y: 4633316

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest polígon abasta l'illa situada al nord de la unitat d'actuació UA-2 Extensió nord "Prat de l'Orella", definida 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 del seu àmbit què, 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 cal esmenar.

Segons consta en els 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, en els arxius de la DG d'Urbanisme no hi ha constància que s'hagués tramitat i emès el preceptiu informe. Per tant, cal concloure que no es va tramitar cap instrument de planejament (en el seu 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 m² va quedar reduïda fins a 243 m², 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'interior 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 què, inclús la modificació puntual de les NSP per a 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 referit 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, quan a la finca municipal aquest segment és de 18,50 metres.

El POUM tracta de donar solució a aquesta problemàtica possibilitant una solució urbanística que preservi els interessos públics i privats concurrents. A banda dels sòls que es van cedir a l'administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament de Viladrau, en el marc del procediment reparcel·latori, els terrenys de l'esmentada illa pertanyen actualment a una sola propietat i és en aquest àmbit que es circumscriu el polígon que es delimita, incorporant l'acabament de la part confrontant del carrer de la Ginesta, al nord.

Es considera que el sòl qualificat inicialment com a "sistema hidràulic" (clau: SH) avui en dia no té virtualitat ja que no és un "curs d'aigua" i en el procés d'urbanització es va construir una claveguera que discorre des del carrer de Prat de l'Orella fins al límit del sòl urbà. En l'Avanç del POUM ja es va plantejar la possibilitat de reconvertir aquesta qualificació en "zona verda" i al sistema viari i la seva protecció, destinacions més adients. Per tant, l'ordenació que proposa el POUM possibilita mantenir els aprofitaments urbanístics en quant al nombre d'habitatges i l'edificabilitat i, alhora, preveure uns itineraris de sòl públic que compensin la superfície del sistema de "cursos d'aigua" prevista per les NSP. Evidentment, al disminuir la superfície de sòl qualificada de zona 6.2, anterior al POUM, per generar el sòl destinat a sistemes s'han d'acomodar els paràmetres d'ordenació corresponents per poder encabir l'edificabilitat de 2.090 m²st i el nombre màxim d'habitatges de referència (7) establint, alhora, una ordenació volumètrica específica que assegni una correcta inserció de l'edificació en el terreny i l'entorn.

3. Objectius

- a) En el marc d'una nova ordenació de l'illa, delimitada pels carrers de Sant Martí, de la Ginesta, de Prat de l'Orella i el límit nord-est de l'antiga UA-1, definir un àmbit de gestió urbanística específica que garanteixi la cessió a l'administració actuant dels sòls destinats a "sistemes" i la urbanització dels mateixos.

b) Establir condicions pròpies d'ordenació de la subzona R6.2* del polígon, definint gàlibs de volumetria específica.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge			
(SV) Espais lliures públics	345,89	7,20 %			
(SX) Viari	1.019,65	21,23 %			
(SS) Protecció de sistemes	75,49	1,57 %			
Total sistemes	1.441,03	30,00 %			
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif. prom.	Sostre (m ²)	màx. hab.
(R6.2*) Edif aïllada. unif. Subzona II	3.362,55	70,00 %	0,62	2.090,00	7
Total zones	3.362,55	70,00 %	0,62	2.090,00	7
Total àmbit	4.803,58	100,00 %			

- A la qualificació assignada a la subzona R6.2* li correspondran parcel·les que compleixin amb les condicions d'ordenació següents:

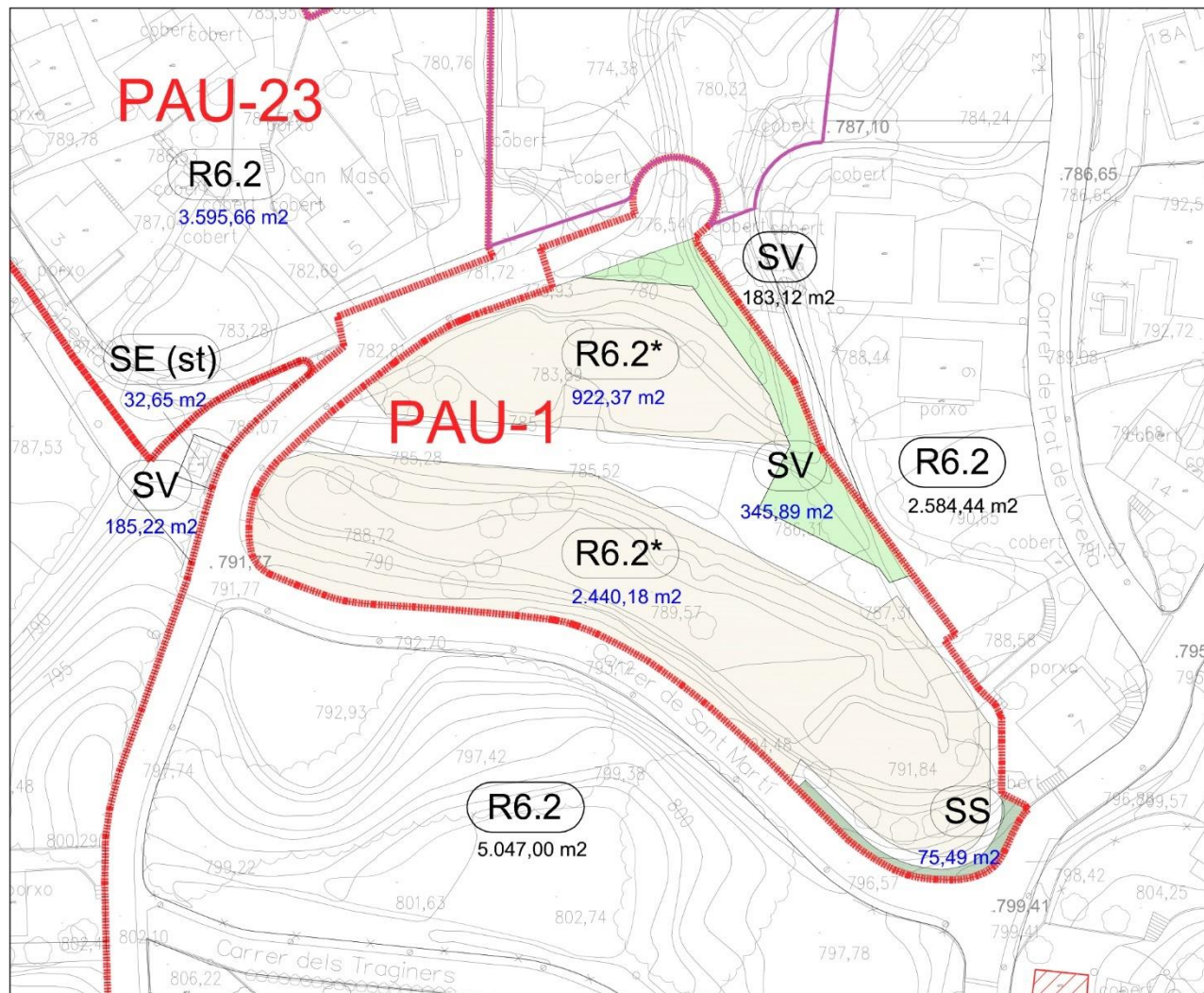
- Parcel·la mínima: 400 m².
- L'edificabilitat de cada parcel·la es concretarà en el projecte de reparcel·lació, de manera que per al conjunt de parcel·les no es superin els 2.090 m² de sostre.
- Ocupació màxima: 40 % (1.345,02 m²). En el projecte de reparcel·lació es concretarà l'ocupació màxima de cada parcel·la, de manera que per al conjunt de parcel·les no es superin els 1.345,02 m² d'ocupació.
- Alçada reguladora màxima: 6,50 m.
- Nombre màxim de plantes: PB+1.
- Separacions mínimes de l'edificació per sobre de la planta que té la consideració de soterrani:
 - Als carrers de Sant Martí i de la Ginesta: 2,00 m.
 - A la part inferior del sistema SX, a les parcel·les que donin front al carrer de Sant Martí: 2,00 m.
 - A la part nord-est que confronta amb el sistema SV: 2,00 m.
 - Al límit lateral de les parcel·les: 2,00 m.
- S'admet la construcció d'habitatges adossats i aparellats, que es podran construir successivament amb la condició de que a la paret mitgera se li doni tractament de façana.
- Les rampes d'accés a les diferents parcel·les que donin front al carrer de Sant Martí podran adossar-se al carrer i no és necessari que se separin 2 m del carrer o veïns.
- Encara que es tracta d'edificació aïllada, el tipus d'ordenació correspon a una volumetria específica de configuració flexible i, en conseqüència, l'adaptació topogràfica és la que s'especifica gràficament en aquesta fitxa, atès que la implantació dels habitatges ve donada per la cota del carrer d'accés i no per la topografia de la parcel·la.
- La façana mínima de la parcel·la es referida al sistema viari (SX).
- Voladissos i tribunes en vial interior:
 - A la planta soterrani, el garatge podrà ocupar els 2 m de separació del vial, amb una amplada màxima de 4,50 m, i es permetrà cobrir els 2 m de separació amb un voladís obert sobre l'accés a l'edifici, amb una longitud màxima de 5,00 m a partir del cos del garatge.
 - Es permet l'existència de tribunes sobre els 2 m de separació del carrer, amb un cos sortint d'un màxim d'un metre cinquanta, i una longitud màxima de 4,50 m.

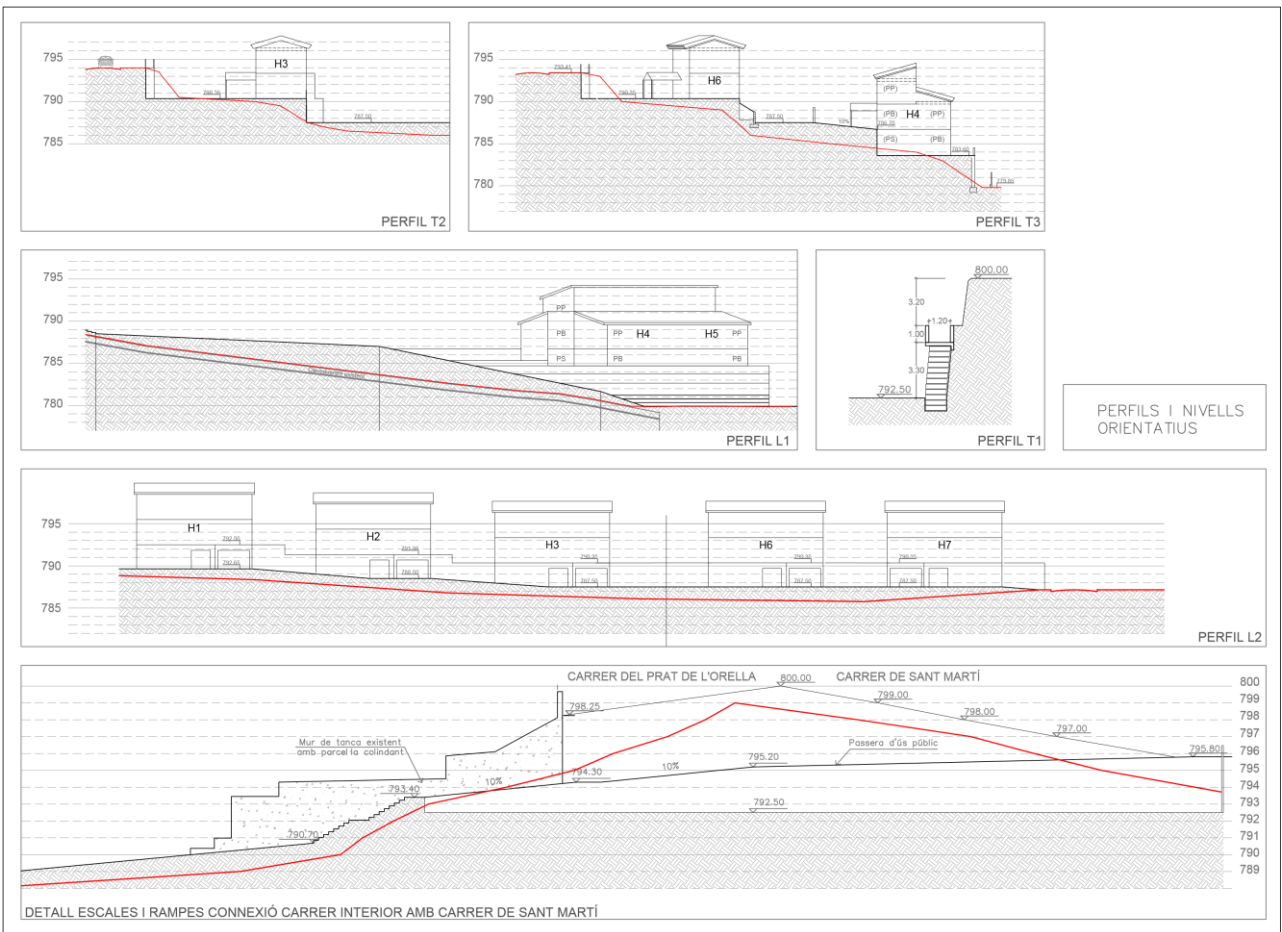
5. Condicions de gestió i execució

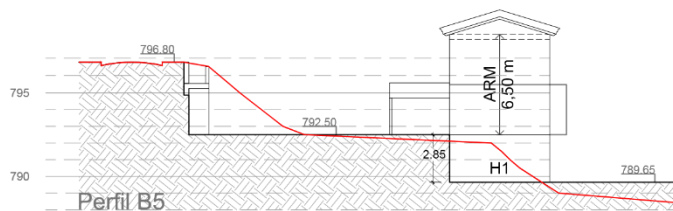
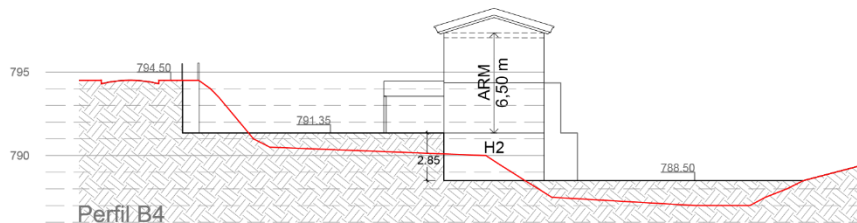
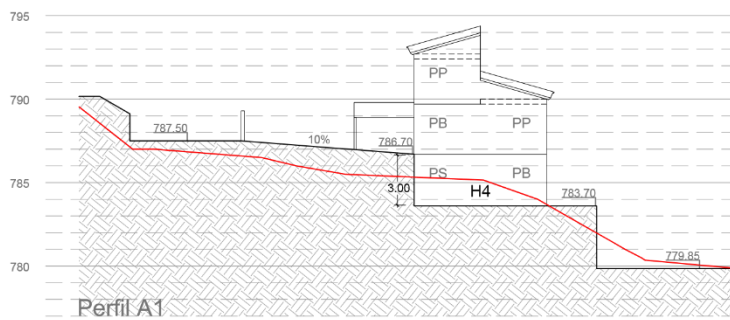
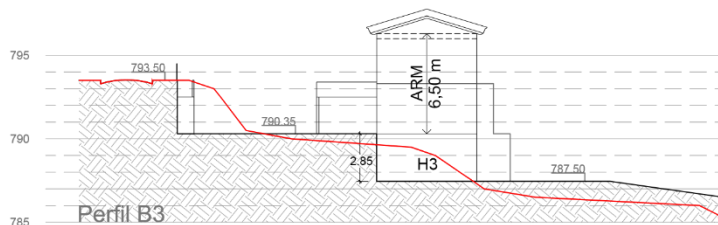
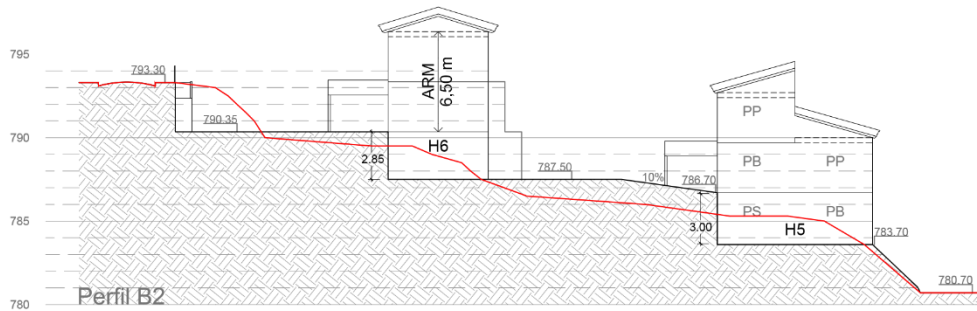
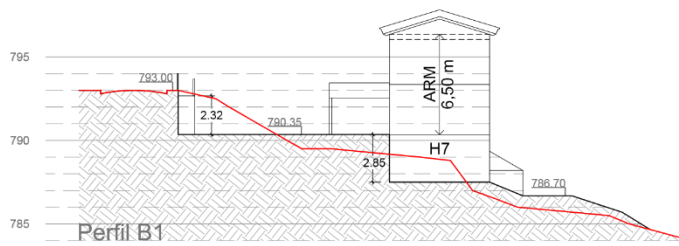
a) S'haurà de procedir a la formulació d'un projecte de reparcel·lació, circumscrit a l'àmbit del polígon definit, per dur a terme la cessió -gratuïta i lliure de càrregues- a l'administració actuant dels sòls qualificats com a "sistemes" i, mitjançant la formulació d'un projecte d'urbanització, dur a terme les obres corresponents. El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA.

- b) Atenent 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, ja que es va dur a terme en el marc de la gestió urbanística de l'anterior UA-1.

6. Fitxes gràfiques







PERFIS I NIVELLS ORIENTATIUS A DEFINIR EN ELS PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ I D'URBANITZACIÓ

PAU-2 "CARRER DE GIRONA"

1. Localització

Plànol d'ordenació O.03B

Coordenades UTM: x: 449252 y: 463320

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 m² 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 inscrita 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 a la redacció i tramitació administrativa del corresponent projecte d'urbanització.

3. Objectius

- Definir un nou traçat viari que possibiliti la connexió amb el carrer de Les Guilleries, amb un pendent assumible, 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.
- Establir una nova parcel·lació, tenint en compte la topografia i les preexistències en quant a les finques ja edificades i consolidades.
- Reconèixer el model tipològic d'habitatges arrencats front al carrer de Girona mitjançant una qualificació urbanística específica d'habitatges plurifamiliars (subzona R7.2*) i mantenir la qualificació de subzona R6.2 en la resta de les parcel·les, qualificació equivalent a l'assignada per les NSP.
- Establir dues unitats de zona 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.
- Reconèixer i incorporar com a sistema d'equipaments (serveis tècnics i ambientals) el sòl en el que hi ha implantat el centre 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		941,74	7,37 %			
(SV) Espais lliures públics		1.064,68	8,33 %			
(SE(st)) Equip. Serveis tècnics i amb.		32,65	0,26 %			
Total sistemes		2.039,07	15,96 %			
ZONES		Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m ²)	màx. hab.
(R6.2)	Edif. aïllada unif. Subzona II	8.492,76	66,49 %	0,50	4.246,38	14
(R7.2*)	Edif. aïll. plur. Sub. II	2.241,51	17,55 %	0,50	1.120,75	5
Total zones		10.734,27	84,04 %	0,50	5.367,13	19
Total àmbit		12.773,34	100,00 %			

A la qualificació assignada a la subzona R7.2* li correspondran les condicions d'edificabilitat, ocupació, alçada reguladora màxima, nombre màxim de plantes, distàncies mínimes als llindars, superfície, longitud mínima de façana, i la resta de paràmetres i condicions que es van establir per a la subzona 6.2 de les anteriors NSP.

5. Condicions de gestió i execució

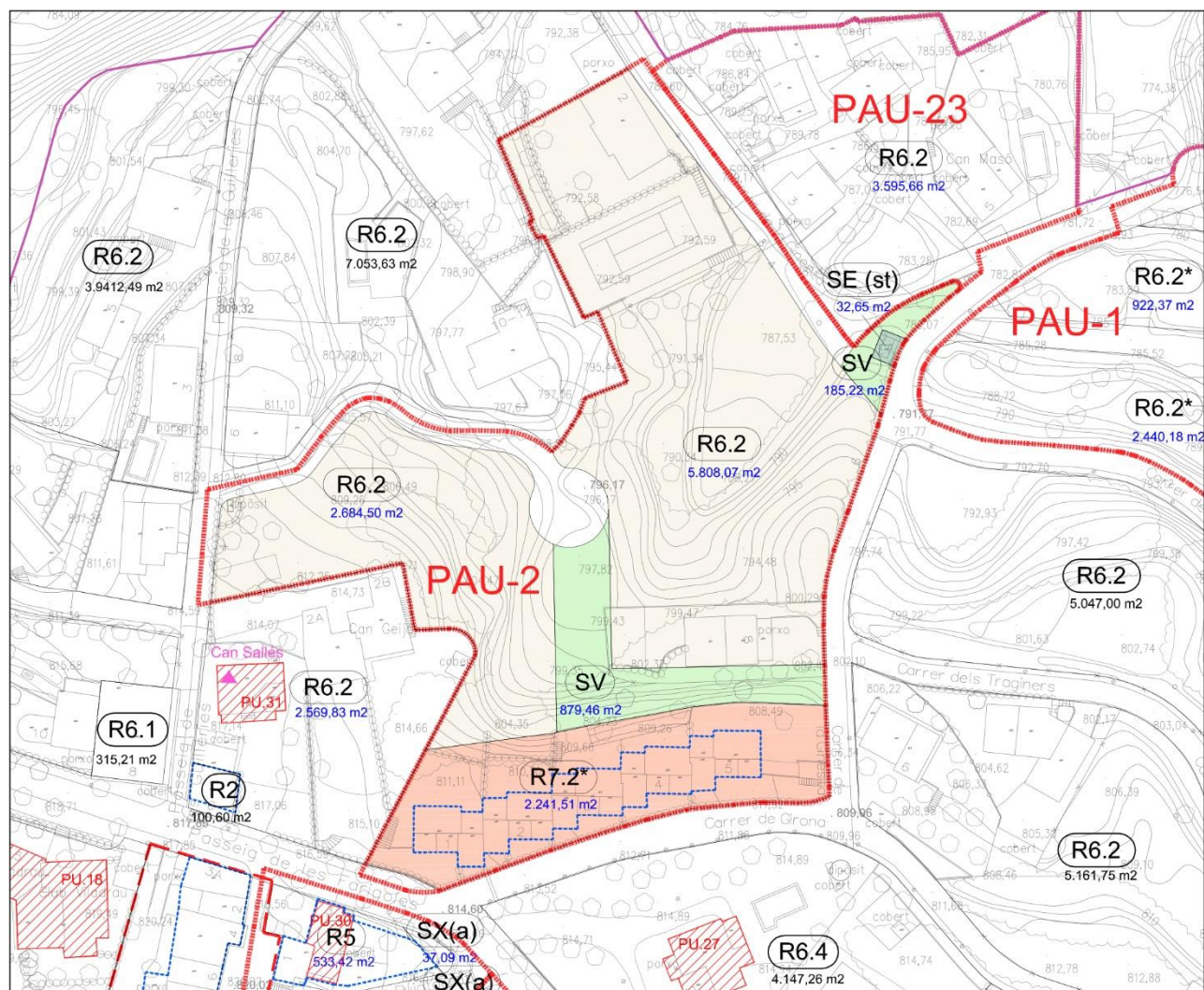
- El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.
- A banda de la cessió del sòl destinat a sistemes s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Condicions respecte al sanejament

En principi, es preveu que tots els àmbits poligonals i els sectors de planejament derivat, en el moment del seu desenvolupament, connectin amb el sistema de sanejament en alta fins a l'EDAR. En el supòsit que no puguin garantir la connexió a cap sistema de sanejament en alta, a la fitxa s'especifica que s'haurà de contemplar una reserva econòmica per a aquesta finalitat; així mateix, en cas que això no sigui possible, hauran d'establir una qualificació urbanística de sistema general de serveis tècnics on s'ubicaria un sistema de sanejament autònom; s'haurà de comunicar a l'ACA el projecte d'urbanització i, en el seu cas, assumir els costos de les actuacions necessàries per tal de connectar les instal·lacions d'evacuació de les seves aigües residuals als sistemes públics de sanejament, aportant a l'ACA la part proporcional del cost d'inversió de les infraestructures de sanejament que li donaran servei. En els àmbits de nova urbanització s'exigirà que s'implantint xarxes separatives d'aigües residuals.

Així mateix, respecte de la xarxa de sanejament, el corresponent projecte d'urbanització haurà de contemplar xarxes de clavegueram separatives: una per a les aigües residuals i una altra per a les aigües pluvials. La xarxa d'aigües pluvials incorporarà els dispositius necessaris per a la retenció de residus o productes contaminants que pugui arrossegar l'aigua abans del seu abocament al medi.

7. Fitxa gràfica



PAU-3 "ANTIC CAMÍ DE LES ÍNDIES"

1. Localització

Plànol d'ordenació O.03B

Coordenades UTM: x: 449084 y: 4633369

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. L'objectiu és possibilitar la cessió i urbanització de la vialitat inclosa. Es tracta, per tant, d'un sòl urbà no consolidat en el qual 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) s'ajusten les qualificacions urbanístiques a la realitat existent i, així mateix, es defineix un nou polígon d'actuació garantint la seva viabilitat econòmica.

3. Objectius

- 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 compleixen amb la exigència de façana mínima de parcel·la a la via pública.
- Definir una nova ordenació de la parcel·lació tenint en compte l'estructura existent i la necessitat, en alguns casos, de compensar superfícies per a possibilitar que totes les finques compleixin amb els paràmetres mínims de superfície i longitud mínimes de façana.
- Preveure qualificacions urbanístiques que, atenent les característiques i geometria de la parcel·lació i edificació existents, s'acomodin a aquesta realitat.
- Incorporar a l'àmbit la vialitat confrontant en la que cal completar la urbanització.
- Determinar les condicions específiques d'implantació de l'edificació aïllada.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge			
(SX) Viari	673,02	18,60 %			
Total sistemes	673,02	18,60 %			
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edific.	Sostre (m ²)	màx. hab.
(R6.3*) Edif aïll. unifamiliar Sub. III	2.945,15	81,40 %	0,40	1.178,06	3
Total zones	2.945,15	81,40 %	0,40	1.178,06	3
Total àmbit	3.618,17	100,00 %			

- A la subzona R6.3*, d'edificació aïllada unifamiliar agrupada, les edificacions respectaran 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

- El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.
- 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.

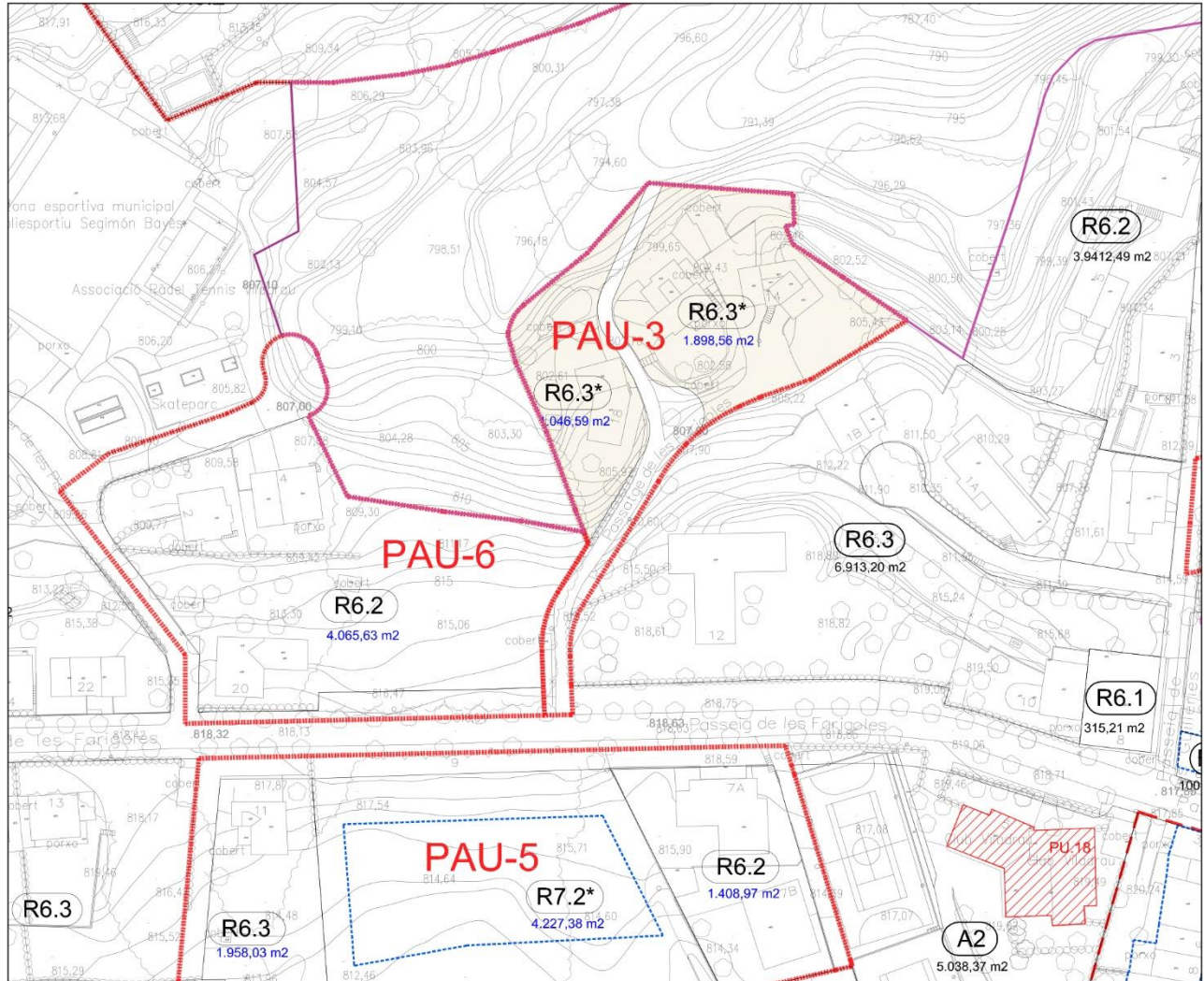
6. Condicions respecte al sanejament

En principi, es preveu que tots els àmbits poligonals i els sectors de planejament derivat, en el moment del seu desenvolupament, connectin amb el sistema de sanejament en alta fins a l'EDAR. En el supòsit que no puguin garantir la connexió a cap sistema de sanejament en alta, a la fitxa s'especifica que s'haurà de contemplar una reserva econòmica per a aquesta finalitat; així mateix, en cas que això no sigui possible, hauran d'establir una qualificació urbanística de sistema general de serveis tècnics on s'ubicaria un sistema de sanejament autònom; s'haurà de comunicar a l'ACA el projecte d'urbanització i, en el seu cas, assumir els costos de les actuacions necessàries per tal de connectar les instal·lacions d'evacuació de les seves aigües residuals als sistemes públics de

sanejament, aportant a l'ACA la part proporcional del cost d'inversió de les infraestructures de sanejament que li donaran servei. En els àmbits de nova urbanització s'exigirà que s'implantint xarxes separatives d'aigües residuals.

Així mateix, respecte de la xarxa de sanejament, el corresponent projecte d'urbanització haurà de contemplar xarxes de clavegueram separatives: una per a les aigües residuals i una altra per a les aigües pluvials. La xarxa d'aigües pluvials incorporarà els dispositius necessaris per a la retenció de residus o productes contaminants que pugui arrossegar l'aigua abans del seu abocament al medi.

7. 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 i el passeig de Les Guilleries, incloent els sòls urbans situats al nord del carrer del Pirineu, 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

- 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 del Pirineu.
- 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.
- Incorporar a l'àmbit tot l'ample del carrer del Pirineu i la peça de sòl urbà situada a nord del mateix.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge			
(SX) Viari	2.366,60	14,55 %			
Total sistemes	2.366,60	14,55 %			
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m ²)	màx. hab.
(R6.2) Edif. aïllada unif. Subzona II	13.894,89	85,45 %	0,50	6.947,44	22
Total zones	13.894,89	85,45 %	0,50	6.947,44	22
Total àmbit	16.261,49	100,00 %			

5. Condicions de gestió i execució

- El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.
- 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.

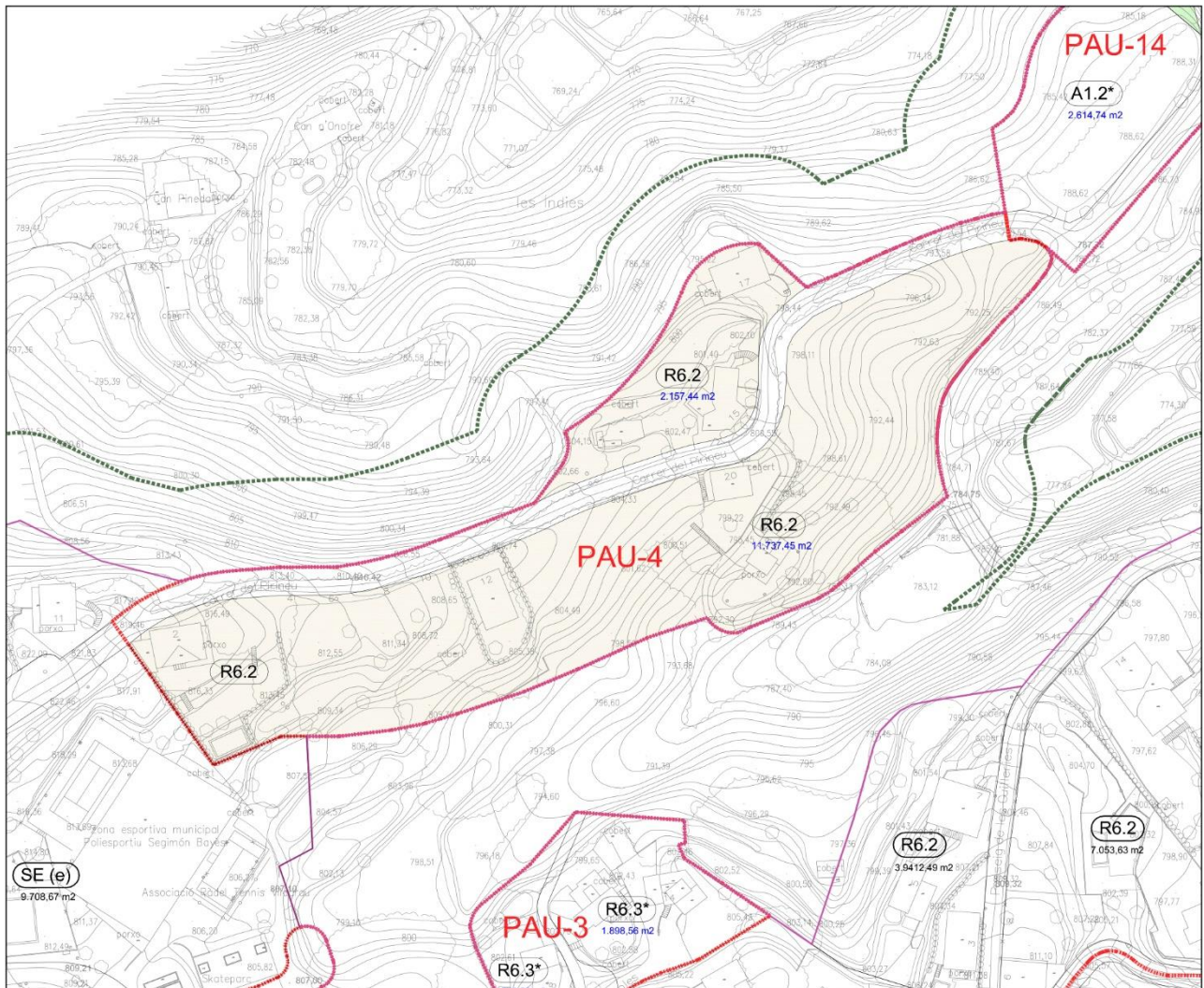
6. Condicions respecte al sanejament

En principi, es preveu que tots els àmbits poligonals i els sectors de planejament derivat, en el moment del seu desenvolupament, connectin amb el sistema de sanejament en alta fins a l'EDAR. En el supòsit que no puguin garantir la connexió a cap sistema de sanejament en alta, a la fitxa s'especifica que s'haurà de contemplar una reserva econòmica per a aquesta finalitat; així mateix, en cas que això no sigui possible, hauran d'establir una qualificació urbanística de sistema general de serveis tècnics on s'ubicaria un sistema de sanejament autònom; s'haurà de comunicar a l'ACA el projecte d'urbanització i, en el seu cas, assumir els costos de les actuacions necessàries per tal de connectar les instal·lacions d'evacuació de les seves aigües residuals als sistemes públics de sanejament, aportant a l'ACA la part proporcional del cost d'inversió de les infraestructures de sanejament que li donaran servei. En els àmbits de nova urbanització s'exigirà que s'implantin xarxes separatives d'aigües residuals.

Així mateix, respecte de la xarxa de sanejament, el corresponent projecte d'urbanització haurà de contemplar xarxes de clavegueram separatives: una per a les aigües residuals i una altra per a les aigües pluvials. La xarxa

d'aigües pluvials incorporarà els dispositius necessaris per a la retenció de residus o productes contaminants que pugui arrossegar l'aigua abans del seu abocament al medi.

7. 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, 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 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 de la unitat d'actuació, ja que restava subjecta al procediment d'equidistribució de beneficis i càrregues i havia 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, bàsicament, a l'àmbit del projecte de reparcel·lació en el seu dia aprovat, però incloent i ajustant el sòl adscrit al sistema viari que, erròniament, no va incorporar l'esmentat projecte. També s'incorpora el vial generat en el desenvolupament edificatori del sòl situat a l'est del polígon, amb la qualificació urbanística adient a les parcel·les que hi donen front.

D'altra banda, tenint en compte que al bell mig del polígon hi ha una finca sense edificar, de 4.227,38 m² de superfície, amb una geometria força regular, es considera adient preveure una tipologia d'habitatges plurifamiliars arrencats, 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

- Recuperar l'àmbit poligonal pel que respecte a la inclusió de part del sòl destinat a sistema viari, tal com van definir les NSP.
- Ajustar, bàsicament, 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 1/1.000).
- 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	1.396,49	15,53 %			
Total sistemes	1.396,49	15,53 %			
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m ²)	màx. hab.
(R6.3) Edif. aïllada unif. Subzona III	1.958,03	21,78 %	0,40	783,21	2
(R7.2*) Edif. aïll. plurifamiliar Sub. II	4.227,38	47,02 %	0,40	1.690,95	6
(R6.2) Edif. aïll. unifamiliar Subz. II	1.408,97	15,67 %	0,50	704,48	2
Total zones	7.594,38	84,47 %	0,41	3.178,64	10
Total àmbit	8.990,87	100,00 %			

- L'ordenació que es preveu per a la subzona d'habitatges plurifamiliars (R7.2*), a banda de la regulació general que s'estableix a les Normes Urbanístiques per a la subzona R7.2, 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.

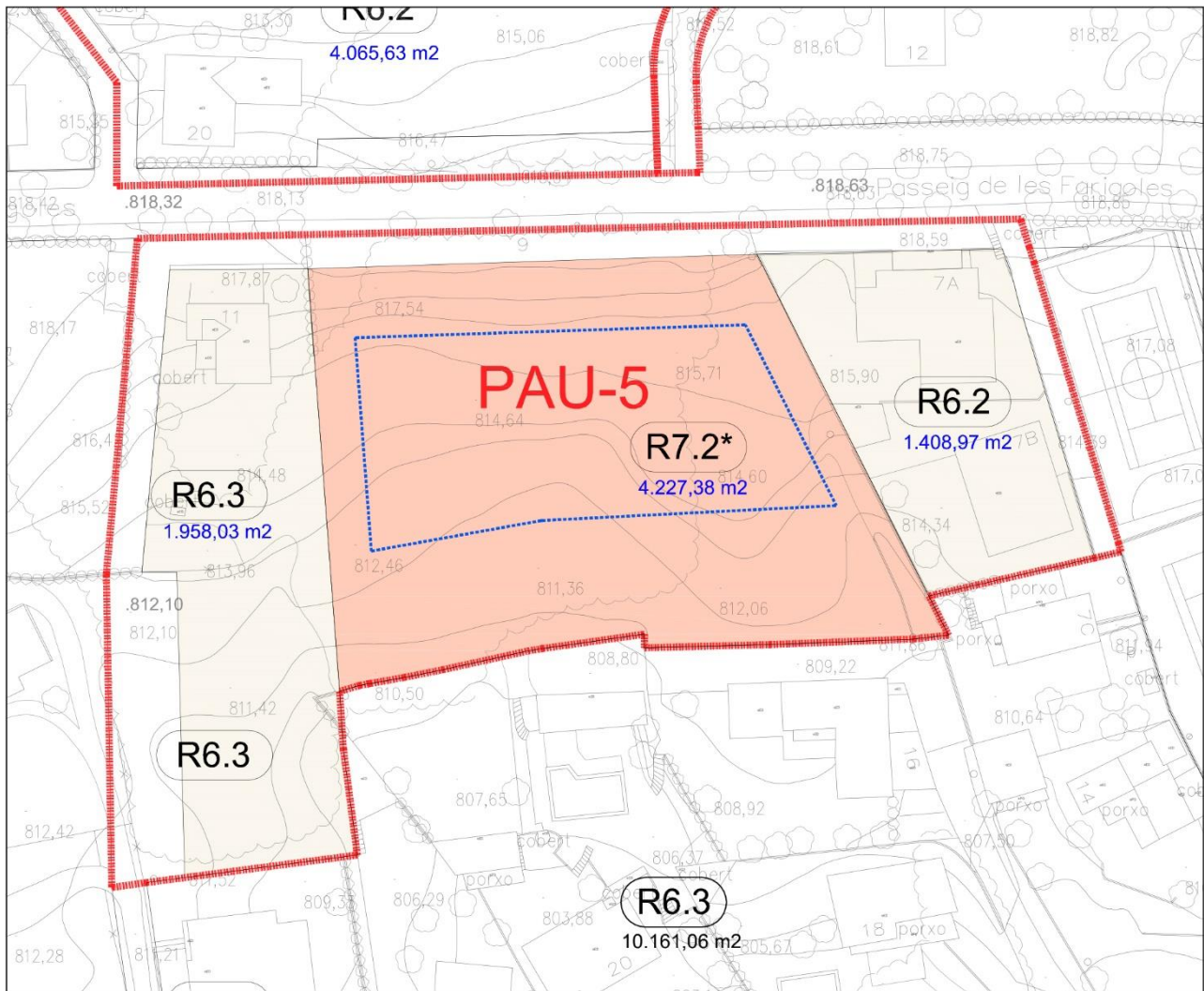
5. Condicions de gestió i execució

- 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. Condicions respecte al sanejament

En principi, es preveu que tots els àmbits poligonals i els sectors de planejament derivat, en el moment del seu desenvolupament, connectin amb el sistema de sanejament en alta fins a l'EDAR. En el supòsit que no puguin garantir la connexió a cap sistema de sanejament en alta, a la fitxa s'especifica que s'haurà de contemplar una reserva econòmica per a aquesta finalitat; així mateix, en cas que això no sigui possible, hauran d'establir una qualificació urbanística de sistema general de serveis tècnics on s'ubicaria un sistema de sanejament autònom; s'haurà de comunicar a l'ACA el projecte d'urbanització i, en el seu cas, assumir els costos de les actuacions necessàries per tal de connectar les instal·lacions d'evacuació de les seves aigües residuals als sistemes públics de sanejament, aportant a l'ACA la part proporcional del cost d'inversió de les infraestructures de sanejament que li donaran servei. En els àmbits de nova urbanització s'exigirà que s'implantin xarxes separatives d'aigües residuals. Així mateix, respecte de la xarxa de sanejament, el corresponent projecte d'urbanització haurà de contemplar xarxes de clavegueram separatives: una per a les aigües residuals i una altra per a les aigües pluvials. La xarxa d'aigües pluvials incorporarà els dispositius necessaris per a la retenció de residus o productes contaminants que pugui arrossegar l'aigua abans del seu abocament al medi.

7. Fitxa gràfica



PAU-6 "CARRER DE LES PISCINES"

1. Localització

Plànols d'ordenació O.03A i O.03B

Coordenades UTM: x: 449017 y: 4633317

2. Àmbit, antecedents i justificació

L'àmbit d'aquest polígon es recolza en una part de la unitat d'actuació UA-6b "Passeig de les Farigoles", 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 que formava part de la UA-6b "Passeig de Les Farigoles", amb una superfície que no aconsegueix 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 possibilitar la re-definició parcel·laria, en alguna d'elles, i finalitzar correctament el carrer de les Piscines. Es tracta, per tant, d'un sòl urbà no consolidat en el que s'estableixen les qualificacions urbanístiques a la realitat existent, completar i urbanitzar la vialitat i, en conseqüència, es defineix un nou polígon d'actuació garantint la seva viabilitat econòmica.

3. Objectius

- Redactar un projecte de reparcel·lació a l'objecte d'adequar la parcel·lació d'acord amb la qualificació urbanística determinada i garantir la cessió del sòl destinat al sistema viari.
- 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.

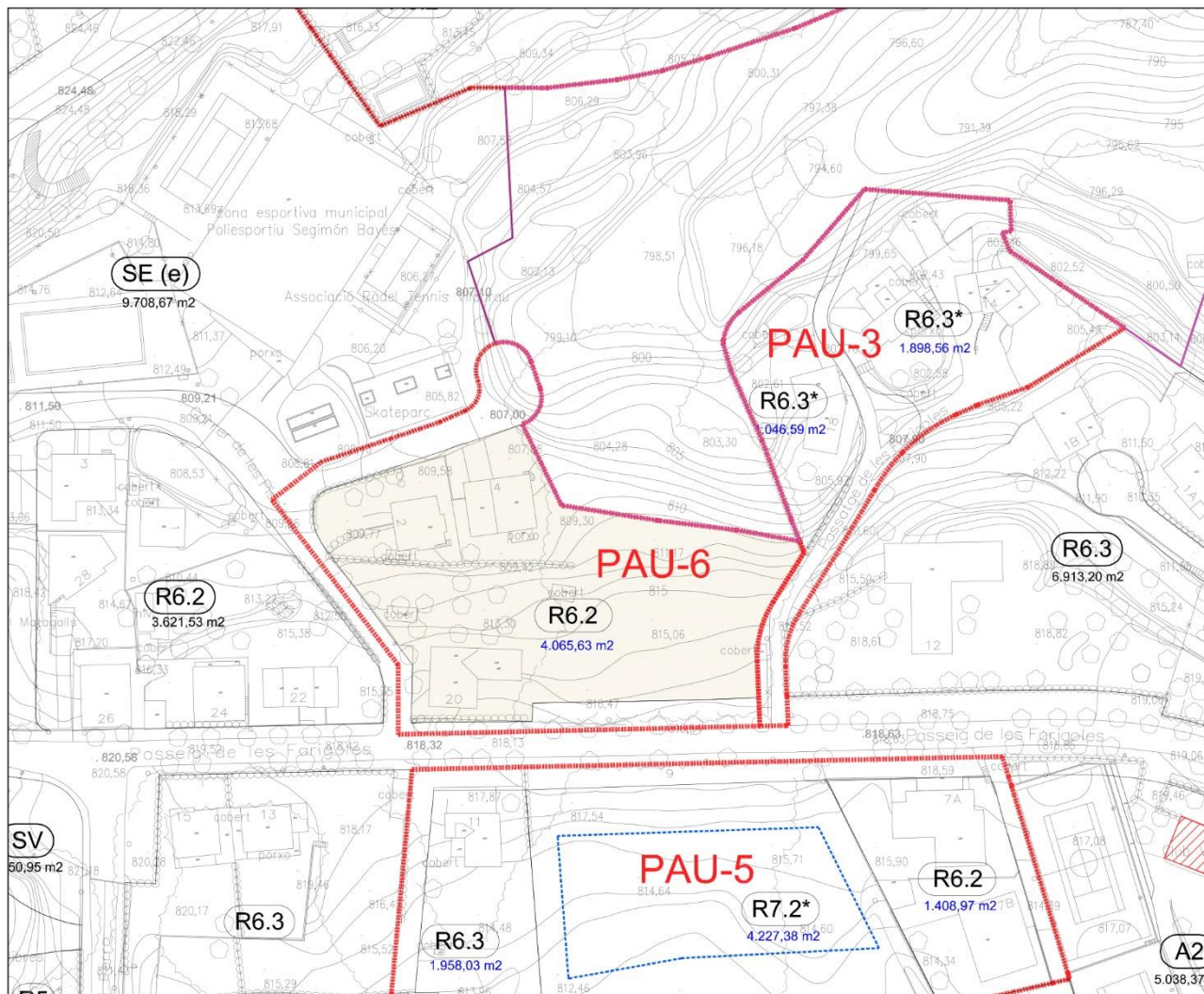
4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge			
(SX) Viari	995,41	19,67 %			
Total sistemes	995,41	19,67 %			
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m ²)	màx. hab.
(R6.2) Edif. aïllada unif. Subzona II	4.065,63	80,33 %	0,50	2.032,81	6
Total zones	4.065,63	80,33 %	0,50	2.032,81	6
Total àmbit	5.061,04	100,00 %			

5. Condicions de gestió i execució

- El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.
- 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 de les qualificacions urbanístiques R6.3 i R7.2*, es reconeix l'estructura parcel·laria derivada del projecte de reparcel·lació aprovat que, en una única parcel·la indivisible, va generar una sèrie de finques amb determinades vinculacions funcionals; en aquest sentit, s'estableixen les dues qualificacions urbanístiques esmentades, assignant la R6.3 a les 3 finques que disposen d'accés directe front el passeig dels Castanyers i la prolongació del carrer Pomaret, i la qualificació R7.2* a la part del polígon que s'ha de desenvolupar amb divisió horitzontal tombada, amb condicions específiques pel que respecte a determinats paràmetres. Així mateix, s'incorpora la vialitat corresponent al carrer Pomaret, amb un ample de 8 m, i part del camí de les Casiques, amb un ample de 6 m, per garantir una adient funcionalitat pel que respecte a l'accés a la part qualificada R7.2* i per seguretat en cas d'intervenció per motius d'incendis.

La delimitació del polígon d'actuació urbanística té per objecte garantir la cessió del sòl destinat al sistema viari i 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 els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització que contemplin la cessió del sòl de destí públic, la implantació dels serveis urbanístics que manquen i l'execució de les obres pendents de realitzar, en els sòls destinats a vialitat.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge			
(SX) Viari	1.318,26	13,21 %			
Total sistemes	1.318,26	13,21 %			
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m ²)	màx. hab.
(R6.3) Edif. aïll. unifamiliar Subz. III	3.987,85	39,95 %	0,40	1.595,14	3
(R7.2*) Edif. aïll. plurifamiliar. Reg. Esp.	4.674,58	46,84 %	0,40	1.869,83	3
Total zones	8.662,43	86,79 %	0,40	3.464,97	6
Total àmbit	9.980,69	100,00 %			

5. Condicions de gestió i execució

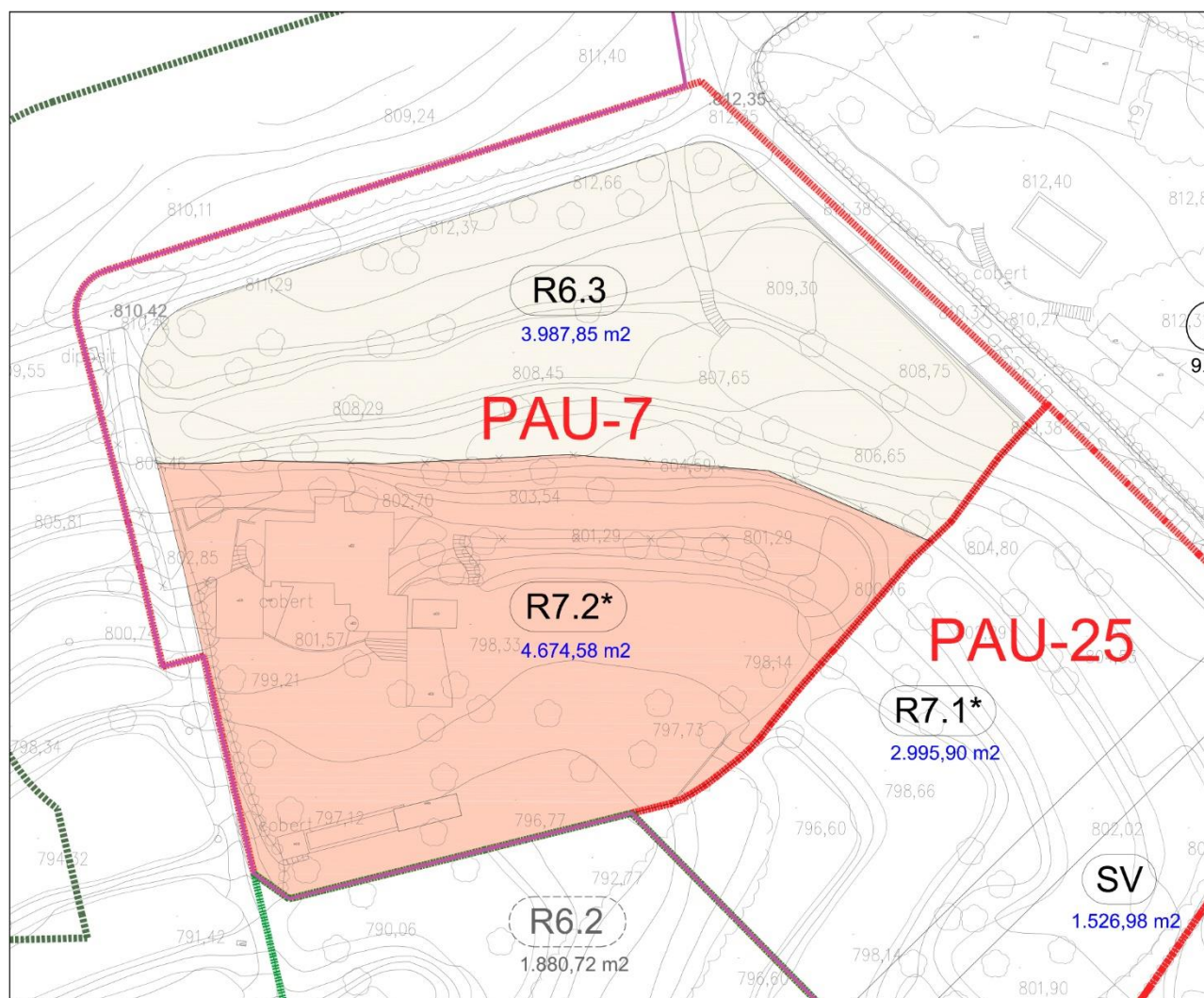
- a) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA que, tenint en compte la reparcel·lació anteriorment formulada en la que ja es va cedir el 10 % de l'aprofitament urbanístic, només tindrà per objecte la indemnització econòmica corresponent a la part de sòl privat inclòs en el sistema viari, per a la seva posterior urbanització.
- b) A la zona R7.2* el nombre màxim d'habitatges serà de 3, l'ocupació màxima del 20 % i la distància mínima entre edificacions 1 vegada l'alçada màxima de l'edifici confrontant.
- c) Atinent 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. Condicions respecte al sanejament

En principi, es preveu que tots els àmbits poligonals i els sectors de planejament derivat, en el moment del seu desenvolupament, connectin amb el sistema de sanejament en alta fins a l'EDAR. En el supòsit que no puguin garantir la connexió a cap sistema de sanejament en alta, a la fitxa s'especifica que s'haurà de contemplar una reserva econòmica per a aquesta finalitat; així mateix, en cas que això no sigui possible, hauran d'establir una qualificació urbanística de sistema general de serveis tècnics on s'ubicaria un sistema de sanejament autònom; s'haurà de comunicar a l'ACA el projecte d'urbanització i, en el seu cas, assumir els costos de les actuacions necessàries per tal de connectar les instal·lacions d'evacuació de les seves aigües residuals als sistemes públics de sanejament, aportant a l'ACA la part proporcional del cost d'inversió de les infraestructures de sanejament que li donaran servei. En els àmbits de nova urbanització s'exigirà que s'implantint xarxes separatives d'aigües residuals.

Així mateix, respecte de la xarxa de sanejament, el corresponent projecte d'urbanització haurà de contemplar xarxes de clavegueram separatives: una per a les aigües residuals i una altra per a les aigües pluvials. La xarxa d'aigües pluvials incorporarà els dispositius necessaris per a la retenció de residus o productes contaminants que pugui arrossegar l'aigua abans del seu abocament al medi.

7. 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 5.4.1991 i 1.12.2000, 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 m² i 1.375 m², 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 al Registre de la Propietat de les esmentades dues finques destinades a “sistemes”, de titularitat municipal; en el cas 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 diverses 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

- 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 dona accés i que enllaça amb el carrer de les Ametistes.
- Adequar les qualificacions urbanístiques a la realitat de la parcel·lació, vinculada amb l'edificació existent, i reconèixer un tram viari generat.
- Prèviament a la redacció d'un nou projecte de reparcel·lació, verificar la correcta inscripció al 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.
- 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).
- Completar les obres d'urbanització.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge
(SX) Viari	2.205,21	9,95 %
(SV) Espais lliures públics	748,50	3,38 %
Total sistemes	2.953,71	13,33 %

ZONES		<u>Superfície</u>	<u>Percentatge</u>	<u>Índex edific.</u>	<u>Sostre (m²)</u>	<u>màx. hab.</u>
(R6.3)	Edif. aïllada unif. Subzona III	12.248,92	55,29 %	0,40	4.899,56	8
(R6.5)	Edif. aïllada unif. Subzona V	3.079,69	13,90 %	0,25	769,92	1
(R6.6)	Edif. aïllada unif. Subzona VI	3.873,51	17,48 %	0,20	774,70	1
Total zones		19.202,12	86,67 %	0,33	6.444,18	10
Total àmbit		22.155,83	100,00 %			

5. Condicions de gestió i execució

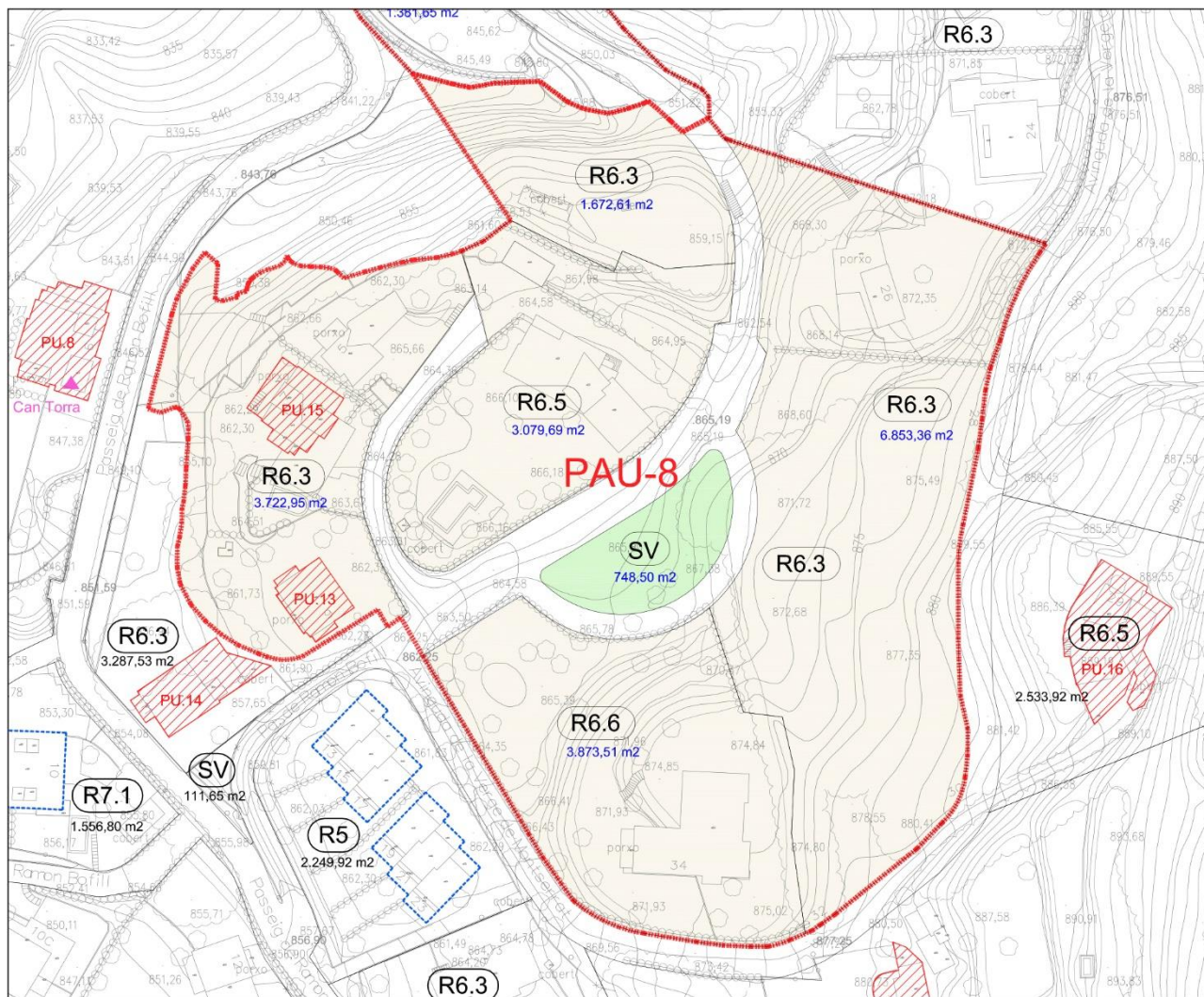
- Respecte del projecte de reparcel·lació, aprovat en data 5.4.1991, caldrà verificar la correcta descripció de les finques que van haver de ser cedides a l'Ajuntament i la corresponent inscripció al Registre de la Propietat i, en el seu cas, procedir a la formulació d'una operació jurídica complementària.
- S'haurà de formular un projecte de reparcel·lació que abasti la totalitat del sòl del polígon.
- 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.
- El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.
- Atenent 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. Condicions respecte al sanejament

En principi, es preveu que tots els àmbits poligonals i els sectors de planejament derivat, en el moment del seu desenvolupament, connectin amb el sistema de sanejament en alta fins a l'EDAR. En el supòsit que no puguin garantir la connexió a cap sistema de sanejament en alta, a la fitxa s'especifica que s'haurà de contemplar una reserva econòmica per a aquesta finalitat; així mateix, en cas que això no sigui possible, hauran d'establir una qualificació urbanística de sistema general de serveis tècnics on s'ubicaria un sistema de sanejament autònom; s'haurà de comunicar a l'ACA el projecte d'urbanització i, en el seu cas, assumir els costos de les actuacions necessàries per tal de connectar les instal·lacions d'evacuació de les seves aigües residuals als sistemes públics de sanejament, aportant a l'ACA la part proporcional del cost d'inversió de les infraestructures de sanejament que li donaran servei. En els àmbits de nova urbanització s'exigirà que s'implantin xarxes separatives d'aigües residuals.

Així mateix, respecte de la xarxa de sanejament, el corresponent projecte d'urbanització haurà de contemplar xarxes de clavegueram separatives: una per a les aigües residuals i una altra per a les aigües pluvials. La xarxa d'aigües pluvials incorporarà els dispositius necessaris per a la retenció de residus o productes contaminants que pugui arrossegar l'aigua abans del seu abocament al medi.

7. Fitxa gràfica



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 15.9.1995 i 3.4.1996, respectivament. El projecte de reparcel·lació no va tenir en compte el sistema de "cursos d'aigua" inclòs dins del 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 pel 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	<u>Superfície</u>	<u>Percentatge</u>			
(SX) Viari	1.391,35	4,99 %			
(SV) Espais lliures públics	3.412,00	12,24 %			
(SX(a)) Viari Aparcament	1.016,63	3,65 %			
Total sistemes	5.819,98	20,88 %			

ZONES	<u>Superfície</u>	<u>Percentatge</u>	<u>Índex edif.</u>	<u>Sostre (m²)</u>	<u>màx. hab.</u>
(R6.2) Edif. aïllada unif. Subzona II	2.603,88	9,34 %	0,50	1.301,94	3
(R6.3) Edif. aïllada unif. Subzona III	4.913,43	17,63 %	0,40	1.965,37	4
(R6.6.6*) Edif. aïllada unif. Subzona VI	14.533,40	52,15 %	0,0432	627,70	1
Total zones	22.050,71	79,12 %	0,17	3.895,01	8
Total àmbit	27.870,69	100,00 %			

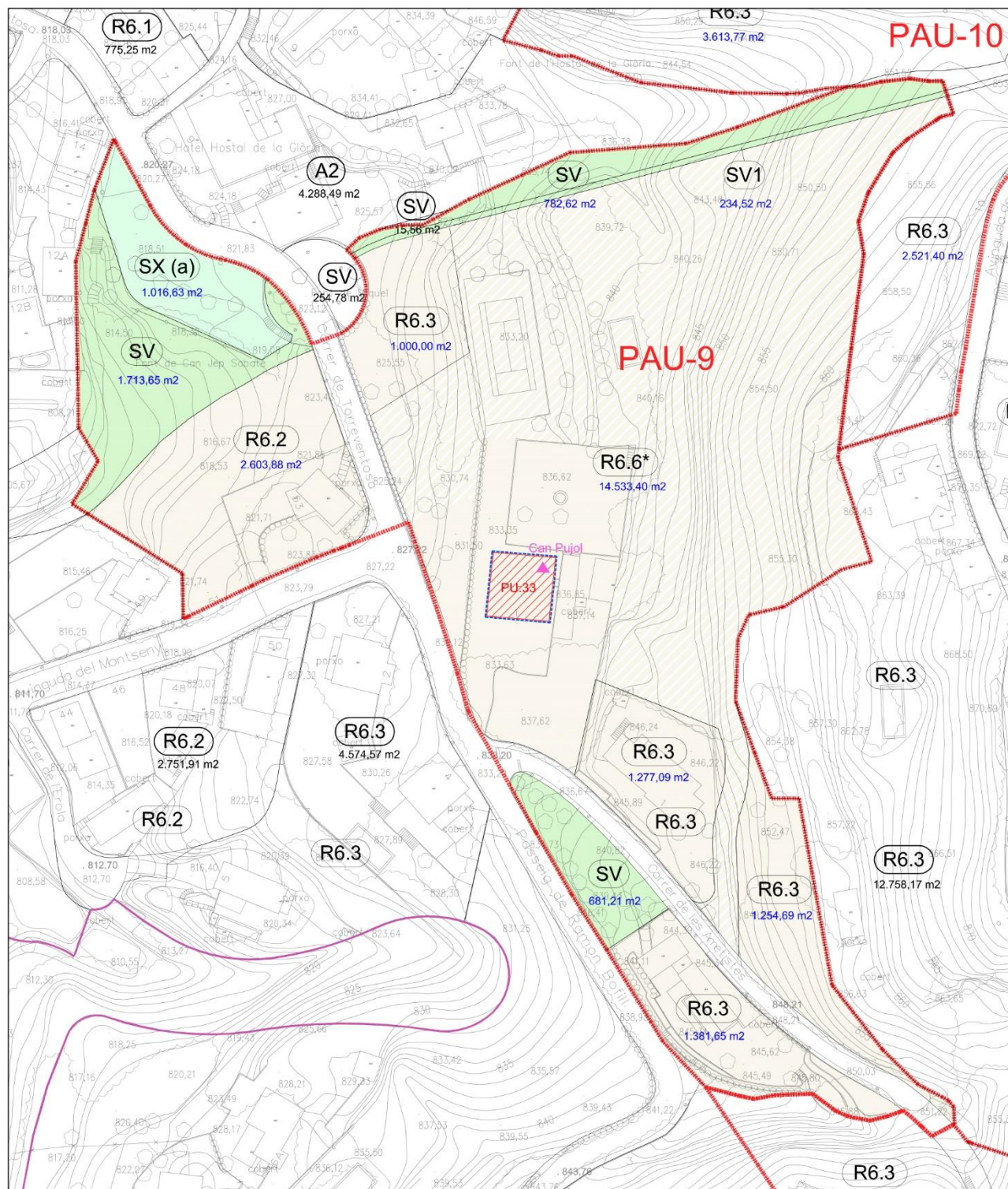
- a) La qualificació urbanística R6.6* resta vinculada al sòl on se situa l'edifici "Can Pujol" i, a banda del sòl que ocupa aquest edifici, no generarà aprofitament urbanístic, atès que en el document previ a l'aprovació provisional es qualificava de zona de "jardins privats" (JP).
- b) Pel que respecte 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 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.

c) En el desenvolupament d'aquest àmbit, la xarxa de clavegueram existent es traslladarà fora del subsistema d'espais lliures de protecció.

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 10.5.1996 i 20.1.2006, 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 m²) i l’altra que abastava el que va considerar com a “zona verda” (1.210 m²); 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 en el planejament vigent- aquests sistemes; les superfícies són de 119 m² per al sistema de “cursos d’aigua”, 186 m² per a la vialitat i 905 m² 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

- Mantenir l’àmbit del polígon en els mateixos termes del projecte de reparcel·lació aprovat.
- 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, tenint en compte que es considera adient qualificar com a “zona verda” els petits trams viaris a l’intern de la “zona verda”.
- 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.
- 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”.
- Dur a terme les obres d’urbanització.

4. Condicions d’ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge			
(SX) Viari	309,63	3,94 %			
(SV) Espais lliures públics	1.417,52	18,03 %			
Total sistemes	1.727,15	21,97 %			
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m ²)	màx. hab.
(R6.3) Edif. aïllada. unif. Subzona III	6.135,17	78,03 %	0,40	2.454,06	5
Total zones	6.135,17	78,03 %	0,40	2.454,06	5
Total àmbit	7.862,32	100,00 %			

5. Condicions de gestió i execució

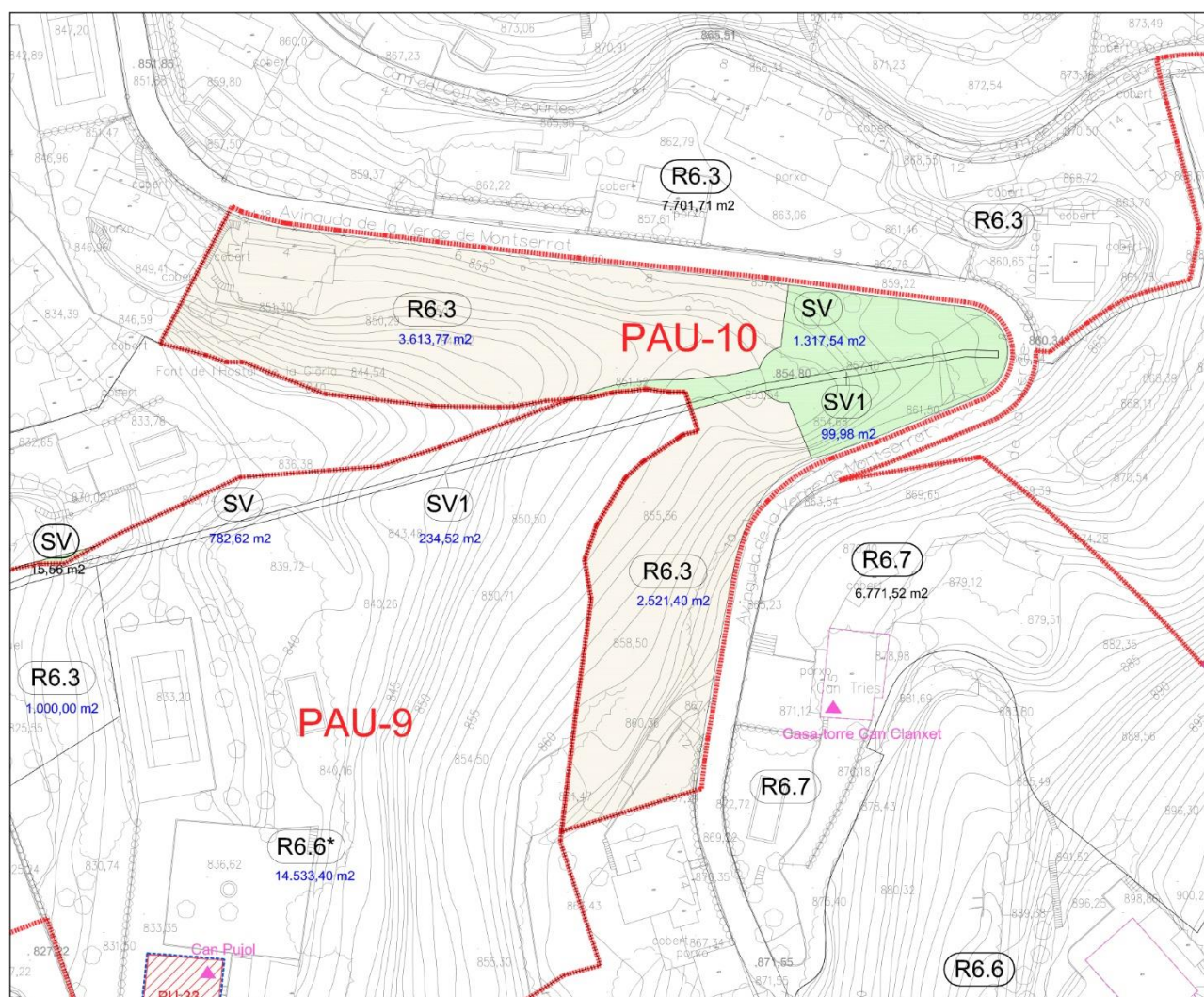
- S’haurà de procedir a la re-avaluació del projecte d’urbanització aprovat per, en el seu cas, assolir els objectius assenyalats en l’apartat 2 d’aquesta fitxa.
- El sistema d’actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.
- Atenent la naturalesa del polígon d’actuació urbanística 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. Condicions respecte al sanejament

En principi, es preveu que tots els àmbits poligonals i els sectors de planejament derivat, en el moment del seu desenvolupament, connectin amb el sistema de sanejament en alta fins a l'EDAR. En el supòsit que no puguin garantir la connexió a cap sistema de sanejament en alta, a la fitxa s'especifica que s'haurà de contemplar una reserva econòmica per a aquesta finalitat; així mateix, en cas que això no sigui possible, hauran d'establir una qualificació urbanística de sistema general de serveis tècnics on s'ubicaria un sistema de sanejament autònom; s'haurà de comunicar a l'ACA el projecte d'urbanització i, en el seu cas, assumir els costos de les actuacions necessàries per tal de connectar les instal·lacions d'evacuació de les seves aigües residuals als sistemes públics de sanejament, aportant a l'ACA la part proporcional del cost d'inversió de les infraestructures de sanejament que li donaran servei. En els àmbits de nova urbanització s'exigirà que s'implantint xarxes separatives d'aigües residuals.

Així mateix, respecte de la xarxa de sanejament, el corresponent projecte d'urbanització haurà de contemplar xarxes de clavegueram separatives: una per a les aigües residuals i una altra per a les aigües pluvials. La xarxa d'aigües pluvials incorporarà els dispositius necessaris per a la retenció de residus o productes contaminants que pugui arrossegar l'aigua abans del seu abocament al medi.

7. Fitxa gràfica



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	<u>Superfície</u>	<u>Percentatge</u>			
(SX) Viari	1.032,71	14,17 %			
(SV) Espais lliures públics	548,99	7,53 %			
Total sistemes	1.581,70	21,70 %			
ZONES	<u>Superfície</u>	<u>Percentatge</u>	<u>Índex edif.</u>	<u>Sostre (m²)</u>	<u>màx. hab.</u>
(R6.3) Edif. aïllada unif. Subzona III	5.706,87	78,30 %	0,40	2.282,74	5
Total zones	5.706,87	78,30 %	0,40	2.282,74	5
Total àmbit	7.288,57	100,00 %			

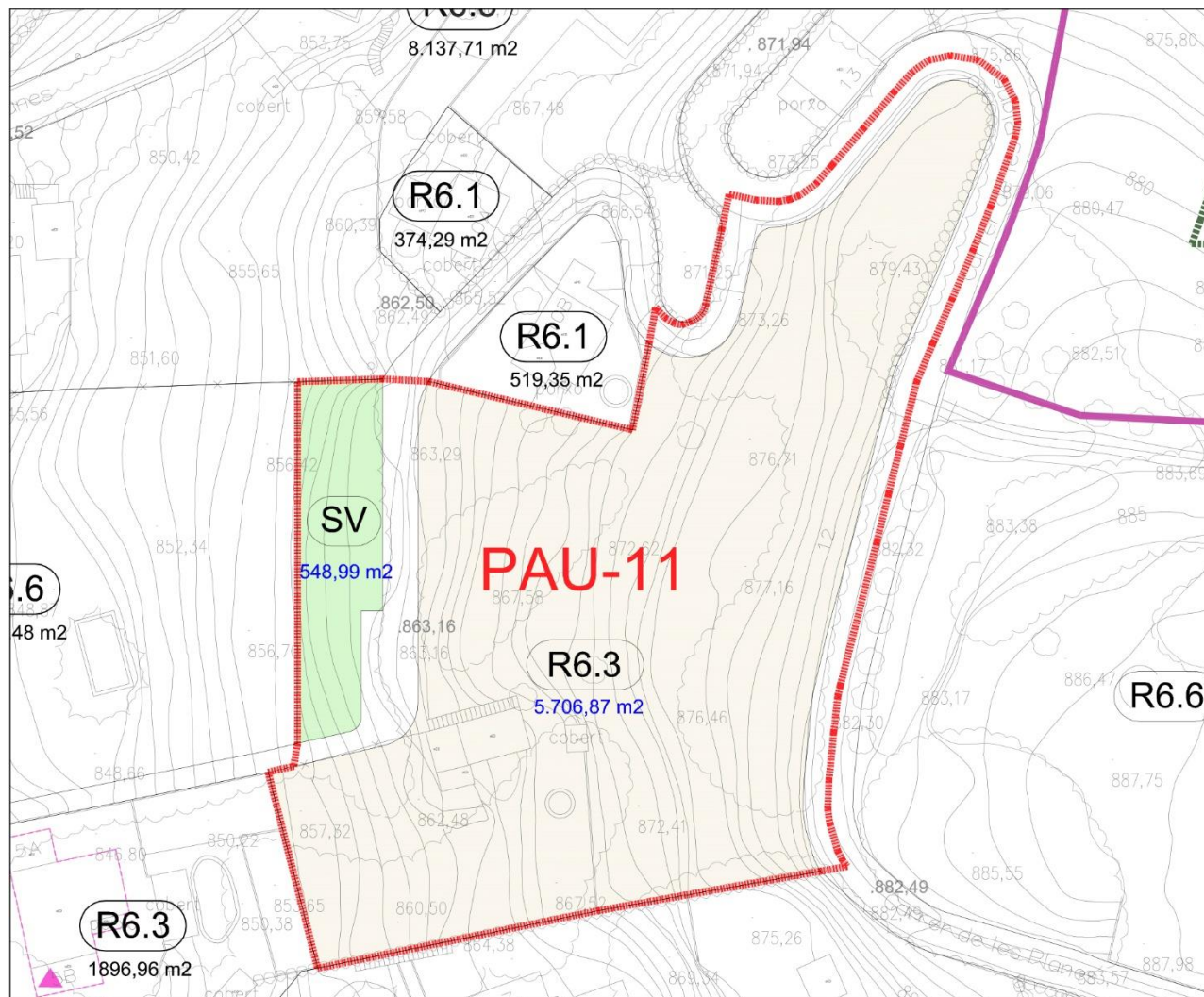
5. Condicions de gestió i execució

a) El sistema d’actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COMPENSACIÓ.
 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. Condicions respecte al sanejament

En principi, es preveu que tots els àmbits poligonals i els sectors de planejament derivat, en el moment del seu desenvolupament, connectin amb el sistema de sanejament en alta fins a l’EDAR. En el supòsit que no puguin garantir la connexió a cap sistema de sanejament en alta, a la fitxa s’especifica que s’haurà de contemplar una reserva econòmica per a aquesta finalitat; així mateix, en cas que això no sigui possible, hauran d’establir una qualificació urbanística de sistema general de serveis tècnics on s’ubicaria un sistema de sanejament autònom; s’haurà de comunicar a l’ACA el projecte d’urbanització i, en el seu cas, assumir els costos de les actuacions necessàries per tal de connectar les instal·lacions d’evacuació de les seves aigües residuals als sistemes públics de sanejament, aportant a l’ACA la part proporcional del cost d’inversió de les infraestructures de sanejament que li donaran servei. En els àmbits de nova urbanització s’exigirà que s’implantin xarxes separatives d’aigües residuals. Així mateix, respecte de la xarxa de sanejament, el corresponent projecte d’urbanització haurà de contemplar xarxes de clavegueram separatives: una per a les aigües residuals i una altra per a les aigües pluvials. La xarxa d’aigües pluvials incorporarà els dispositius necessaris per a la retenció de residus o productes contaminants que pugui arrossegar l’aigua abans del seu abocament al medi.

7. 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 no consolidat en el què, per assolir uns objectius concrets en quant a l’ordenació urbanística, es defineix un nou polígon d’actuació.

3. Objectius

- 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.
- Redefinir l’àmbit front al carrer de les Planes i la qualificació urbanística a l’entorn de l’edificació confrontant.
- 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.
- Determinar les condicions específiques d’implantació de l’edificació.
- 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	1.573,65	61,95 %	1,50	2.360,47	14
Total zones	1.801,83	70,93 %	1,38	2.485,97	15
Total àmbit	2.540,10	100,00 %			

- 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.
- A la zona R2* s’admet només un habitatge, alineat al carrer de les Planes, de PB+1.
- 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 gàlils 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 m²st/m²sòl i l’ocupació màxima en el 80 %.
- Front el carrer d’Arbúcies es preveu una planta semisoterrada, amb 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 de garatge, amb la previsió mínima d’1 plaça d’aparcament per habitatge. El nombre de plantes serà SS+2PP; 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 consigna 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

- El sistema d’actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

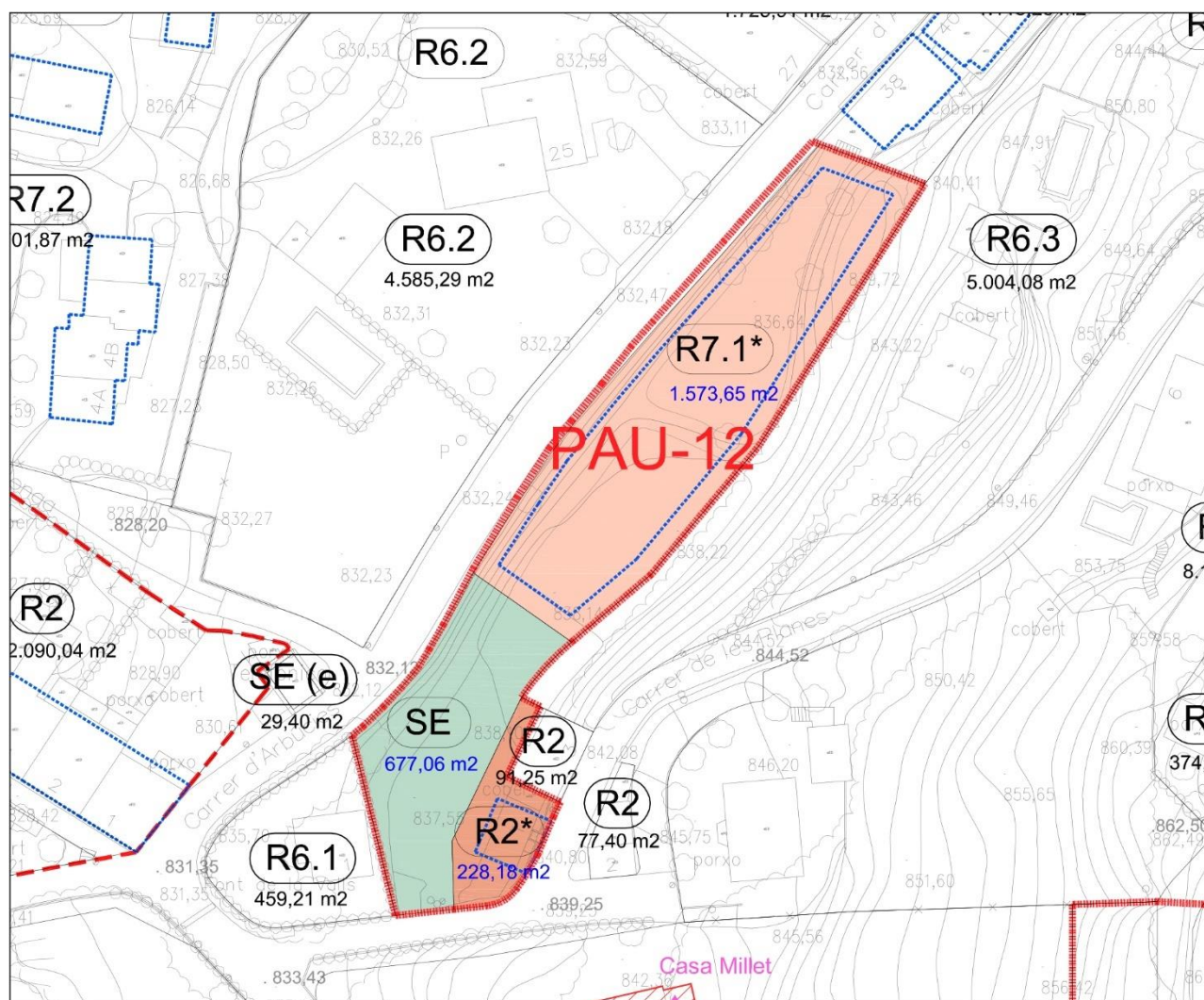
- b) S'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.
- c) Les superfícies de sòl cedides anteriorment a l'Ajuntament, en virtut d'instruments de gestió urbanística, no generaran drets d'adjudicació d'aprofitament urbanístic.

6. Condicions respecte al sanejament

En principi, es preveu que tots els àmbits poligonals i els sectors de planejament derivat, en el moment del seu desenvolupament, connectin amb el sistema de sanejament en alta fins a l'EDAR. En el supòsit que no puguin garantir la connexió a cap sistema de sanejament en alta, a la fitxa s'especifica que s'haurà de contemplar una reserva econòmica per a aquesta finalitat; així mateix, en cas que això no sigui possible, hauran d'establir una qualificació urbanística de sistema general de serveis tècnics on s'ubicaria un sistema de sanejament autònom; s'haurà de comunicar a l'ACA el projecte d'urbanització i, en el seu cas, assumir els costos de les actuacions necessàries per tal de connectar les instal·lacions d'evacuació de les seves aigües residuals als sistemes públics de sanejament, aportant a l'ACA la part proporcional del cost d'inversió de les infraestructures de sanejament que li donaran servei. En els àmbits de nova urbanització s'exigirà que s'implantin xarxes separatives d'aigües residuals.

Així mateix, respecte de la xarxa de sanejament, el corresponent projecte d'urbanització haurà de contemplar xarxes de clavegueram separatives: una per a les aigües residuals i una altra per a les aigües pluvials. La xarxa d'aigües pluvials incorporarà els dispositius necessaris per a la retenció de residus o productes contaminants que pugui arrossegar l'aigua abans del seu abocament al medi.

7. Fitxa gràfica



1. Localització

Plànols d’ordenació O.03B i O.03D
 Coordenades UTM: x: 449744 y: 463322

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 i de l’entorn, assegurar la preservació de la part arbrada existent 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, front a edificis plurifamiliars confrontants de PB+2, preveure la implantació d’aquesta tipologia front el carrer d’Arbúcies, amb edificis de PB+2+àtic, preveient parcel·les unifamiliars en la part del polígon que confronta al carrer de les Planes.
- c) Establir una zona destinada a aparcament, front el cementiri, per augmentar l’oferta de places públiques, ja que la secció del carrer d’Arbúcies, amb doble sentit de circulació, esdevé insuficient per a generar places associades a la vialitat.
- d) Preveure una zona destinada a la construcció d’habitatges de protecció pública.
- e) Garantir un ample viari de 10 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		1.340,16	9,41 %			
(SX (a)) Aparcament		1.141,70	8,01 %			
(SV) Espais lliures públics		7.590,81	53,28 %			
(SE(st)) Equipaments. Serveis tècnics i amb.		20,15	0,14 %			
Total sistemes		10.092,82	70,84 %			
ZONES		Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m ²)	màx. hab.
(R6.1)	Edif. aïll. unif. Subzona I	2.139,93	15,02 %	0,75	1.604,94	4
(R7.1*)	Edif. aïll. plurif. Reg. específica	1.250,00	8,77 %	2,29	2.862,00	24
(R7.1*/HPP)	EAP. Reg. Esp. hab. prot. públ.	764,90	5,37 %	2,18	1.666,90	13
Total zones		4.154,83	29,16 %	1,47	6.133,84	41
Total àmbit		14.247,65	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 10 metres entre alineacions de vial. Respecte al carrer de les Planes l’alineació recularà fins a 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 llandars que confrontin amb la zona verda; 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 R7.1*, d’edificació aïllada plurifamiliar, es podrà establir un màxim de 3 parcel·les, aptes per construir un total de 24 habitatges, respectant els gàlils planimètrics fixats per a les plantes B+2 i per a la planta Àtic, destinant-se la planta baixa a garatge-aparcament i accessos als habitatges. 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 els corresponents a la zona R7.1.

- d) A la subzona R7.1*/HPP, destinada a habitatges de protecció pública, la tipologia edificatòria s'estableix en bloc plurifamiliar aïllat per poder construir fins a 13 habitatges, respectant els gèl·lips planimètrics fixats per a les plantes B+2 i per a la planta Àtic, destinant-se la planta baixa a garatge-aparcament i accessos als habitatges. 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 els corresponents a la zona R7.1.

5. Condicions de gestió i execució

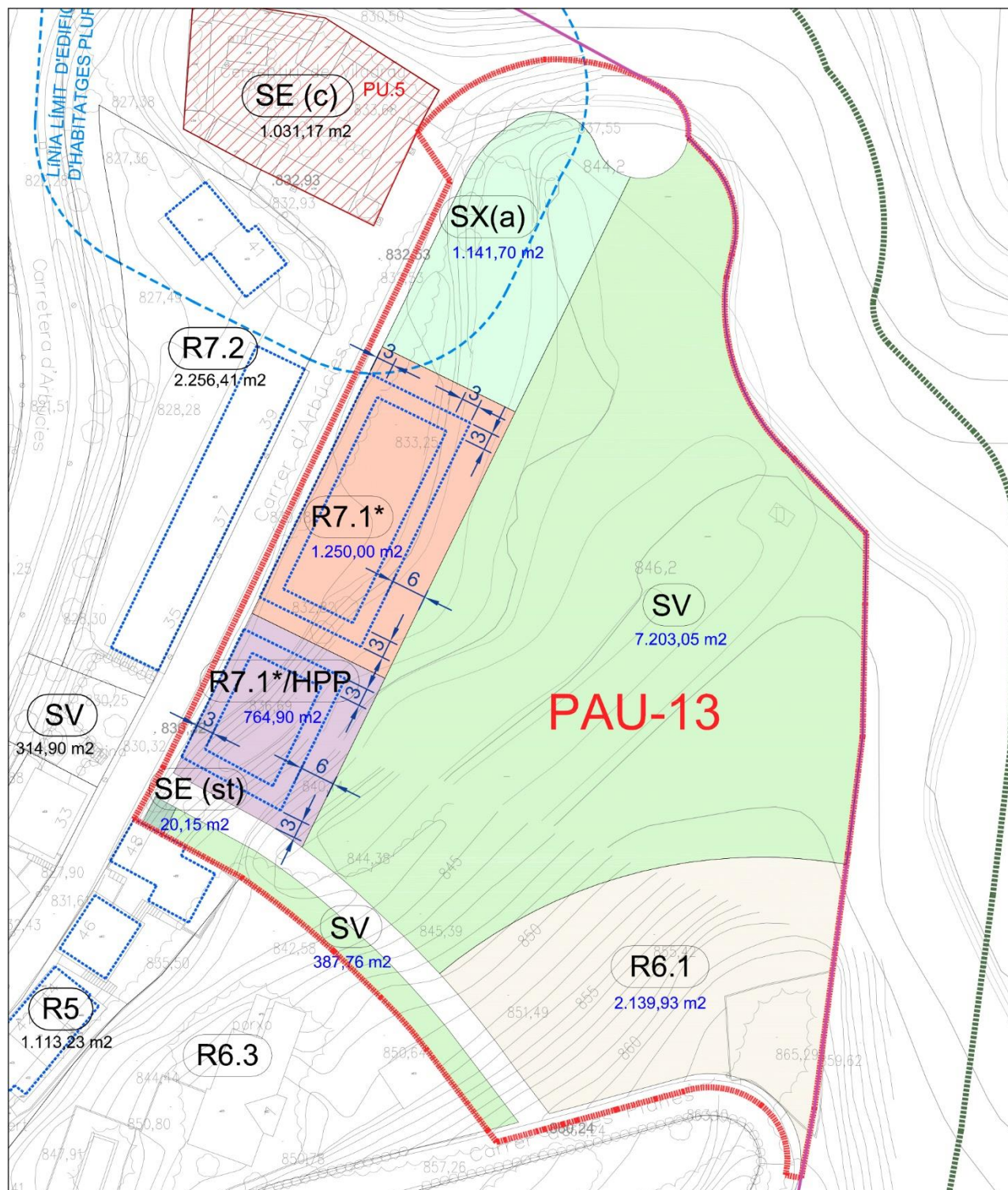
- a) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA.
- b) A banda de la cessió del sòl destinat a sistemes s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Condicions respecte al sanejament

En principi, es preveu que tots els àmbits poligonals i els sectors de planejament derivat, en el moment del seu desenvolupament, connectin amb el sistema de sanejament en alta fins a l'EDAR. En el supòsit que no puguin garantir la connexió a cap sistema de sanejament en alta, a la fitxa s'especifica que s'haurà de contemplar una reserva econòmica per a aquesta finalitat; així mateix, en cas que això no sigui possible, hauran d'establir una qualificació urbanística de sistema general de serveis tècnics on s'ubicaria un sistema de sanejament autònom; s'haurà de comunicar a l'ACA el projecte d'urbanització i, en el seu cas, assumir els costos de les actuacions necessàries per tal de connectar les instal·lacions d'evacuació de les seves aigües residuals als sistemes públics de sanejament, aportant a l'ACA la part proporcional del cost d'inversió de les infraestructures de sanejament que li donaran servei. En els àmbits de nova urbanització s'exigirà que s'implantin xarxes separatives d'aigües residuals.

Així mateix, respecte de la xarxa de sanejament, el corresponent projecte d'urbanització haurà de contemplar xarxes de clavegueram separatives: una per a les aigües residuals i una altra per a les aigües pluvials. La xarxa d'aigües pluvials incorporarà els dispositius necessaris per a la retenció de residus o productes contaminants que pugui arrossegar l'aigua abans del seu abocament al medi.

7. Fitxa gràfica



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 arrencades 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 contigüïtat 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 arrencades, 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 a 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	961,73	22,42 %			
(SV) Espais lliures públics	713,98	16,64 %			
Total sistemes	1.675,71	39,06 %			
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m ²)	màx. hab.
(A1.2*) Indústria agrupada	2.614,74	60,94 %	0,60	1.568,84	0
Total zones	2.614,74	60,94 %	0,60	1.568,84	0
Total àmbit	4.290,45	100,00 %			

- a) A banda de les condicions generals d’edificació i usos en aquesta subzona A1.2* “Indústria agrupada”, les condicions específiques són:
 - A 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.

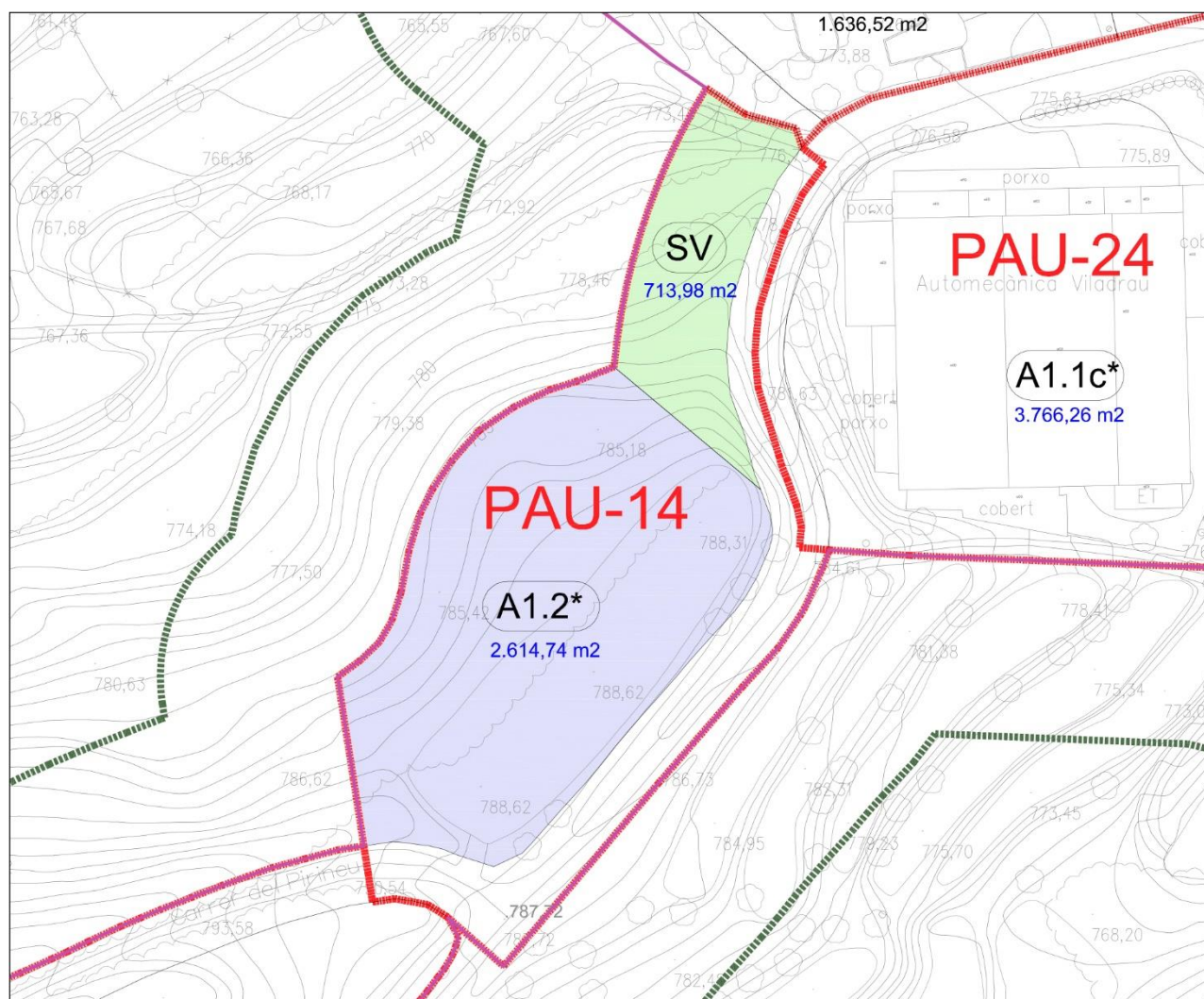
- b) A banda de la cessió i urbanització del sòl destinat a sistemes s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Condicions respecte al sanejament

En principi, es preveu que tots els àmbits poligonals i els sectors de planejament derivat, en el moment del seu desenvolupament, connectin amb el sistema de sanejament en alta fins a l'EDAR. En el supòsit que no puguin garantir la connexió a cap sistema de sanejament en alta, a la fitxa s'especifica que s'haurà de contemplar una reserva econòmica per a aquesta finalitat; així mateix, en cas que això no sigui possible, hauran d'establir una qualificació urbanística de sistema general de serveis tècnics on s'ubicaria un sistema de sanejament autònom; s'haurà de comunicar a l'ACA el projecte d'urbanització i, en el seu cas, assumir els costos de les actuacions necessàries per tal de connectar les instal·lacions d'evacuació de les seves aigües residuals als sistemes públics de sanejament, aportant a l'ACA la part proporcional del cost d'inversió de les infraestructures de sanejament que li donaran servei. En els àmbits de nova urbanització s'exigirà que s'implantin xarxes separatives d'aigües residuals.

Així mateix, respecte de la xarxa de sanejament, el corresponent projecte d'urbanització haurà de contemplar xarxes de clavegueram separatives: una per a les aigües residuals i una altra per a les aigües pluvials. La xarxa d'aigües pluvials incorporarà els dispositius necessaris per a la retenció de residus o productes contaminants que pugui arrossegar l'aigua abans del seu abocament al medi.

7. 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 a 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 les subzones R6.2 i R7.2, però preveient la implantació d'habitatges arrengrats 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

- Definir una nova ordenació de l'edificació amb dues qualificacions urbanístiques: una destinada a establir un conjunt plurifamiliar d'habitatges adossats, separats de la vialitat, amb alguns paràmetres específics; i, d'altra banda, una zona destinada a habitatges unifamiliars aïllats amb paràmetre específic de superfície mínima de parcel·la.
- 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.
- Determinar les condicions específiques d'implantació de l'edificació.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge			
(SX) Viari	624,87	11,03 %			
(SV) Espais lliures públics	2.294,66	40,52 %			
Total sistemes	2.919,53	51,55 %			
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m ²)	màx. hab.
(R7.2*) Edif. aïllada. plurif. Suzona. II	1.842,87	32,54 %	0,50	921,43	4
(R6.2*) Edif. aïllada unif. Subzona II	900,68	15,91 %	0,50	450,34	2
Total zones	2.743,55	48,45 %	0,50	1.371,77	6
Total àmbit	5.663,08	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, R7.2* i R6.2*, les condicions específiques són:

- A la zona R7.2* es determina una parcel·la que podrà ser objecte de divisió horitzontal tombada, amb espais lliures d'ús privatiu i, en el seu cas, comunitari. S'admetrà fins a un màxim de quatre habitatges.
- A la zona R7.2* l'índex d'edificabilitat neta es fixa en 0,50 m²st/m²sòl, l'ocupació màxima en el 30 %, l'alçada reguladora màxima en 7,00 metres, el nombre màxim de plantes en PB+1PP i les separacions mínimes a l'indars en 3,00 metres.
- A la zona R6.2* la superfície mínima de parcel·la s'estableix en 400 m².

5. Condicions de gestió i execució

a) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

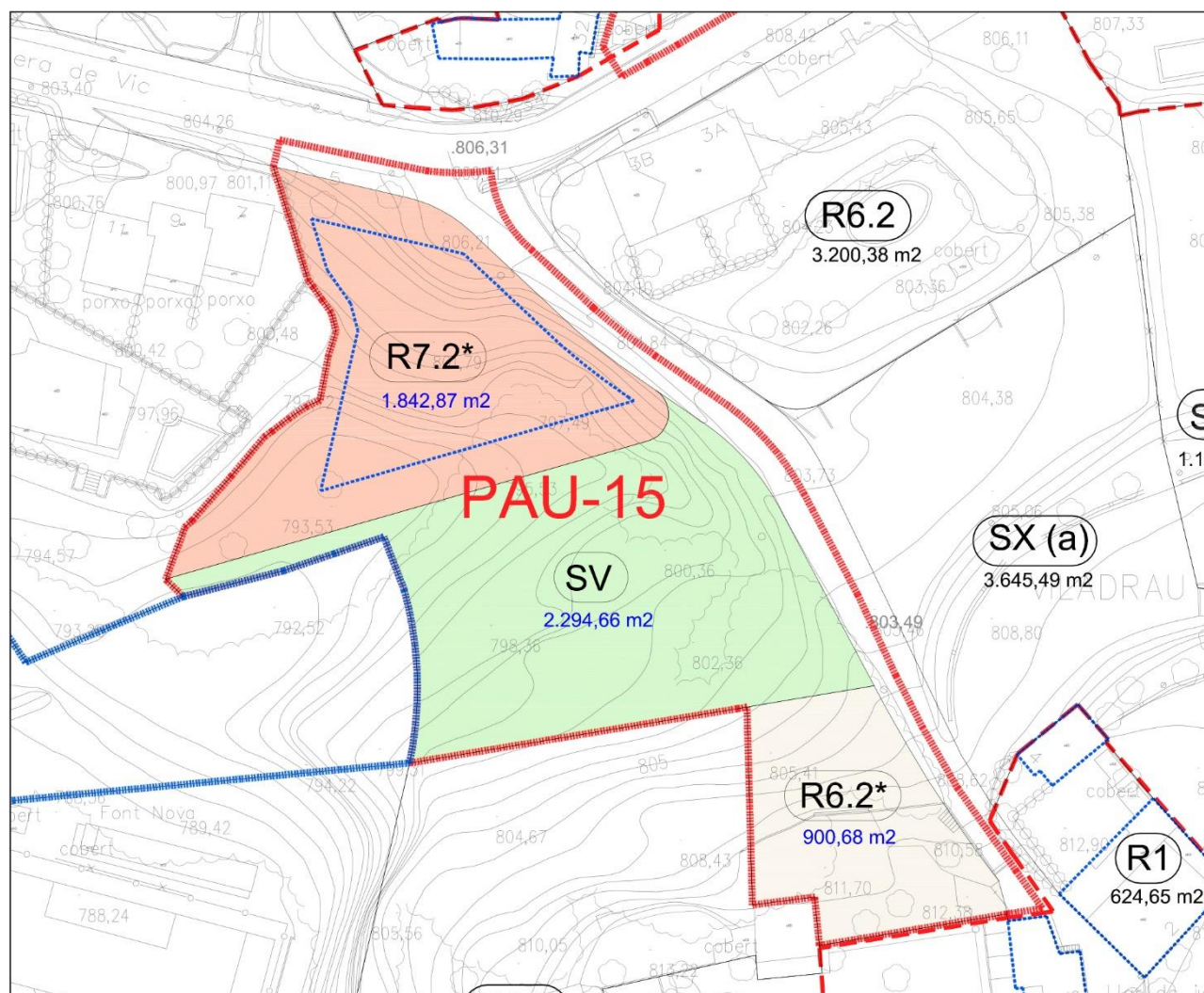
- b) A banda de la cessió i urbanització del sòl destinat a vialitat i espais lliures públics s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Condicions respecte al sanejament

En principi, es preveu que tots els àmbits poligonals i els sectors de planejament derivat, en el moment del seu desenvolupament, connectin amb el sistema de sanejament en alta fins a l'EDAR. En el supòsit que no puguin garantir la connexió a cap sistema de sanejament en alta, a la fitxa s'especifica que s'haurà de contemplar una reserva econòmica per a aquesta finalitat; així mateix, en cas que això no sigui possible, hauran d'establir una qualificació urbanística de sistema general de serveis tècnics on s'ubicaria un sistema de sanejament autònom; s'haurà de comunicar a l'ACA el projecte d'urbanització i, en el seu cas, assumir els costos de les actuacions necessàries per tal de connectar les instal·lacions d'evacuació de les seves aigües residuals als sistemes públics de sanejament, aportant a l'ACA la part proporcional del cost d'inversió de les infraestructures de sanejament que li donaran servei. En els àmbits de nova urbanització s'exigirà que s'implantin xarxes separatives d'aigües residuals.

Així mateix, respecte de la xarxa de sanejament, el corresponent projecte d'urbanització haurà de contemplar xarxes de clavegueram separatives: una per a les aigües residuals i una altra per a les aigües pluvials. La xarxa d'aigües pluvials incorporarà els dispositius necessaris per a la retenció de residus o productes contaminants que pugui arrossegar l'aigua abans del seu abocament al medi.

7. Fitxa gràfica



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.

En l’àmbit, estructurat en quatre parcel·les, hi ha construït un habitatge unifamiliar aïllat a 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, incloent el semi-vial confrontant, 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.

A la part interior del polígon s’estableix una franja en la que no es podrà implantar edificació, atesa la convenient preservació de la vegetació arbòria existent.

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 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, tenint en compte que el front amb les zones verdes s’ha de considerar “front a vial” a través de l’esmentat espai públic.

4. Condicions d’ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge			
(SX) Viari	871,86	11,66 %			
(SV) Espais lliures públics	602,94	8,07 %			
Total sistemes	1.474,80	19,73 %			
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m ²)	màx. hab.
(R6.4) Edif. aïllada unif. Subzona IV	6.000,00	80,27 %	0,30	1.800,00	4
Total zones	6.000,00	80,27 %	0,30	1.800,00	4
Total àmbit	7.474,80	100,00 %			

5. Condicions de gestió i execució

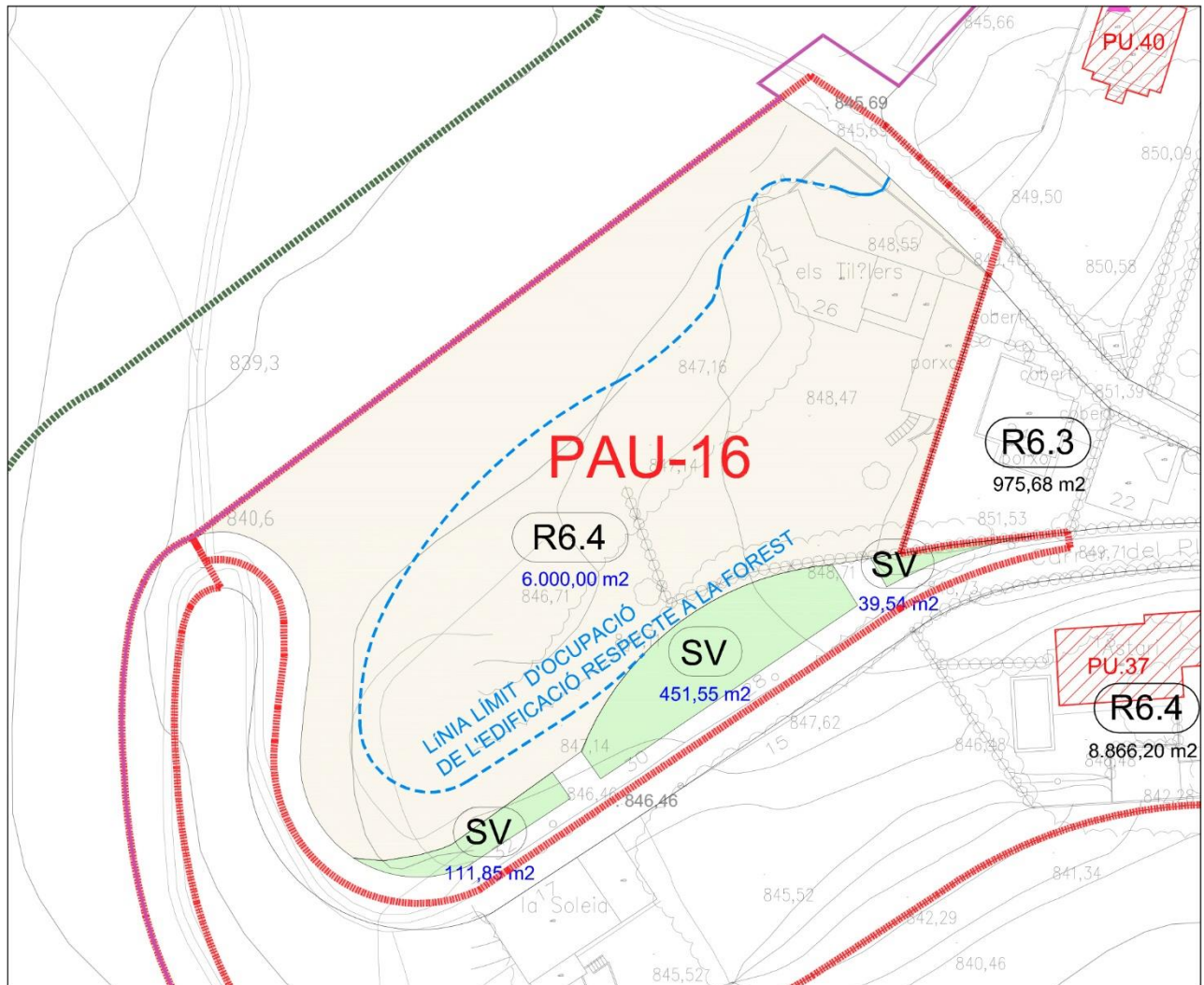
- a) El sistema d’actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.
- b) Es respectaran els límits de l’àmbit d’implantació de l’edificació que s’assenyalen en el plànol de qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable (nucli urbà) de referència O.03-1F.
- c) Atenent 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 del polígon, d’acord amb el que es disposa a l’article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d’urbanisme.

6. Condicions respecte al sanejament

En principi, es preveu que tots els àmbits poligonals i els sectors de planejament derivat, en el moment del seu desenvolupament, connectin amb el sistema de sanejament en alta fins a l’EDAR. En el supòsit que no puguin garantir la connexió a cap sistema de sanejament en alta, a la fitxa s’especifica que s’haurà de contemplar una reserva econòmica per a aquesta finalitat; així mateix, en cas que això no sigui possible, hauran d’establir una

qualificació urbanística de sistema general de serveis tècnics on s'ubicaria un sistema de sanejament autònom; s'haurà de comunicar a l'ACA el projecte d'urbanització i, en el seu cas, assumir els costos de les actuacions necessàries per tal de connectar les instal·lacions d'evacuació de les seves aigües residuals als sistemes públics de sanejament, aportant a l'ACA la part proporcional del cost d'inversió de les infraestructures de sanejament que li donaran servei. En els àmbits de nova urbanització s'exigirà que s'implantin xarxes separatives d'aigües residuals. Així mateix, respecte de la xarxa de sanejament, el corresponent projecte d'urbanització haurà de contemplar xarxes de clavegueram separatives: una per a les aigües residuals i una altra per a les aigües pluvials. La xarxa d'aigües pluvials incorporarà els dispositius necessaris per a la retenció de residus o productes contaminants que pugui arrossegar l'aigua abans del seu abocament al medi.

7. Fitxa gràfica



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 Noguera i la carretera de Vic; va assolir la condició de “sòl urbà” en el període de vigència 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 primera vinculada a les activitats industrials de l'empresa Lliquats 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 van 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 viabilitat, el sistema d'espais lliures i el lligam amb el proposat sector confrontant SUD-2 “Mas dels 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 Noguera, al costat de l'existent, externa a l'àmbit poligonal. L'enllaç del polígon amb l'accés de ponent de la ctra. GI-520 s'acomoda a la connexió definida en el projecte de millora de l'esmentada via, ja redactat per la DG de Carreteres de la Generalitat de Catalunya. Pel que respecte a l'accés per la part de llevant, l'esmentat projecte no l'integra, però és necessari preveure una rotonda que possibiliti l'entrada i sortida dels camions i altres vehicles de manera segura per a la circulació; en aquest sentit, el POUM incorpora el sòl corresponent al polígon. Es requalifica com a zona d'equipaments “Serveis tècnics i ambientals” (SE(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 Noguera, 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 urbanitzable, permetrà culminar el futur passeig de ribera que connectarà l'Arboretum, des del Mas de Torrent fins a aquest indret, seguint el traçat de l'esmentat curs d'aigua. 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 l'ampliació de la mateixa i una de nova, de major dimensió, a l'interior del nou sector SUD-2 “Mas dels Segalàs”, connectada amb el polígon, amb un vial d'amplària suficient que permeti la implantació de places d'aparcament, en cordó, per a camions.

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 nou tram viari a l'interior del polígon, connectat amb el confrontant nou sector SUD-2 “Mas dels 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, i ampliació de la rotonda existent.
- 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, incloent la construcció de la rotonda d'accés des de la ctra. G-520.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	<u>Superfície</u>	<u>Percentatge</u>			
(SX) Viari	7.547,55	16,97 %			
(SV) Espais lliures públics	3.937,89	8,86 %			
(SE(st)) Equip. Serveis tècnics i amb.	1.074,79	2,42 %			
(SS) Protecció de sistemes	2.253,23	5,07 %			
Total sistemes	14.813,46	33,32 %			
ZONES	<u>Superfície</u>	<u>Percentatge</u>	<u>Índex edific.</u>	<u>Sostre (m²)</u>	<u>màx. hab.</u>
(A1.1) Subzona Indústria aïllada	11.674,11	26,26 %	1,00	11.674,11	0
(A1.1a) Sub. Indústria aïllada especial	17.974,70	40,42 %	0,83	14.919,00	0
Total zones	29.648,81	66,68 %	0,89	26.593,11	0
Total àmbit	44.462,27	100,00 %			

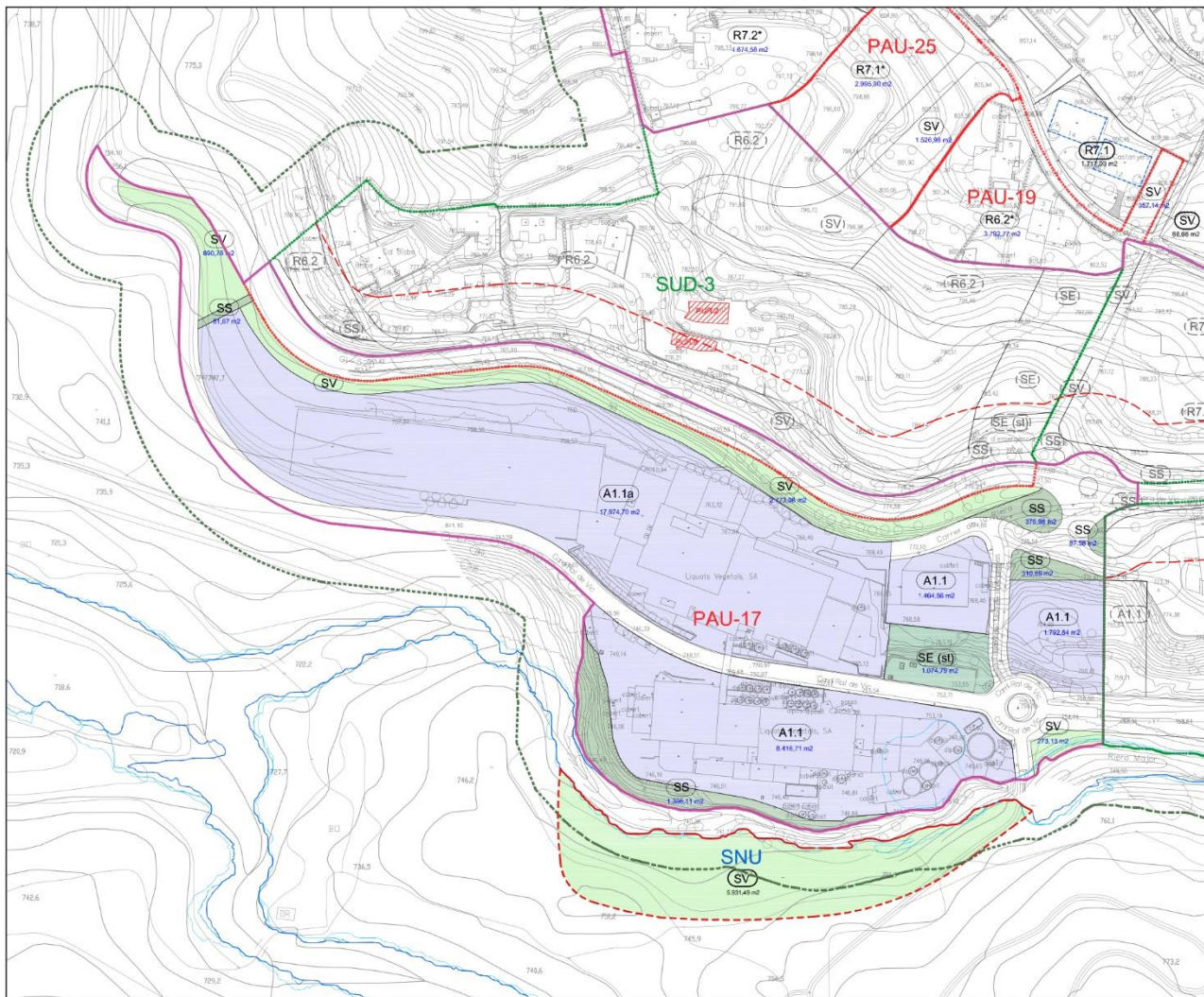
5. Condicions de gestió i execució

- Es respectarà, en la seva ordenació interna, allò que es disposa sobre inundabilitat als articles 9 bis, 9 ter i 14 bis del Reglament del Domini Públic Hidràulic (RD 849/1986).
- El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA.
- S'hauran de formular els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.
- S'haurà de cedir a l'Administració, gratuïtament, i lliures de càrregues i urbanitzats, els sòls destinats a "sistemes", i el que es "vincula" al polígon: 5.931,49 m² 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 càrrec del polígon l'arranjament del pont que travessa el torrent del Sot del Noguera, a fi i efecte que no impedeixi el pas dels cabals d'aigua amb ocasió dels escenaris pluviomètrics corresponents a la Q₅₀₀.
- Atenent 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. Inundabilitat

El desenvolupament del polígon s'establirà en concordança amb els resultats de l'estudi d'inundabilitat i s'haurà d'adaptar a les prescripcions del Reglament del Domini Públic Hidràulic pel que fa a les limitacions d'usos en flux preferent i zona inundable (articles 9ter i 14bis).

7. Fitxa gràfica



1. Localització

Plànol d’ordenació O.03H
 Coordenades UTM: x: 445120 y: 4636565

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest polígon abasta l’àmbit de les parcel·les situades front els carrers d’Elisabet Martí, de Francesca Trèmol i de la Carena de les Bruixes. El sòl resta inclòs en l’àmbit del sector-2 de Les Guillerries, desenvolupat mitjançant el corresponent Pla parcial urbanístic, amb projectes de reparcel·lació i d’urbanització, amb les obres d’urbanització executades i recepcionades per l’Ajuntament.

En el projecte de reparcel·lació a una de les propietats del sòl aportat se li van adjudicar dues finques resultants separades per un pas, de 4 m d’amplària, per a la connexió de serveis urbanístics entre els carrers de la Carena de les Bruixes i d’Elisabet Martí; no gensmenys, no ha estat necessari la utilització d’aquest pas per a cap servei, amb la qual cosa no ha reeixit la seva finalitat i esdevé un espai residual que no té sentit urbanístic, ans el contrari, esdevé un estret sòl residual de problemàtic manteniment. En aquest sentit es considera, a instàncies de la propietat, que el sòl corresponent a les dues finques adjudicades es pot agrupar en una sola finca, traslladant la superfície corresponent al pas de serveis a l’extrem de la mateixa –front el carrer de Francesca Trèmol- qualificant-lo com a “sistema d’espais lliures públics” (clau SV) el que comporta un eixamplament de les visuals en aquest indret i un espai de gaudi. Aquesta ordenació urbanística millora, de manera significativa, la precedent, atenent el que s’ha exposat i compatibilitza els interessos públics amb els privats.

Així mateix, agrupat el sòl privatiu, es considera oportú perquè es puguin generar parcel·les per a constituir la base d’edificacions unifamiliars aïllades, ja que la superfície resultant i els metres mínims de façana esdevenen adients per a aquesta finalitat. En aquest sentit, cal remarcar que no s’alteren les superfícies de sòl públic ni privat i es mantenen els aprofitaments urbanístics (nombre d’habitatges i edificabilitat) tal com es van definir en el POUM aprovat inicialment.

3. Objectius

- a) Traslladar la franja de “serveis tècnics i ambientals” al front del carrer de Francesca Trèmol i qualificar la mateixa superfície com a “sistema d’espais lliures públics” (clau SV), agrupant les superfícies de sòl privatiu adjudicat.
- b) Possibilitar el desenvolupament de parcel·les per a constituir suport d’habitatges unifamiliars aïllats, mantenint el mateix nombre d’habitatges i l’edificabilitat.
- c) Definir un àmbit de gestió que emmarqui la formulació dels corresponents projectes de reparcel·lació i d’urbanització i l’execució de les obres d’urbanització necessàries.

4. Condicions d’ordenació

SISTEMES	<u>Superfície</u>	<u>Percentatge</u>			
(SV) Espais lliures públics	175,50	2,95 %			
Total sistemes	175,50	2,95 %			
ZONES	<u>Superfície</u>	<u>Percentatge</u>	<u>Índex edif.</u>	<u>Sostre (m²)</u>	<u>màx. hab.</u>
(R7(lg)u*) Edif. aïllada unif.	5.770,00	97,05 %	0,35	2.019,50	10
Total zones	5.770,00	97,05 %	0,35	2.019,50	10
Total àmbit	5.945,50	100,00 %			

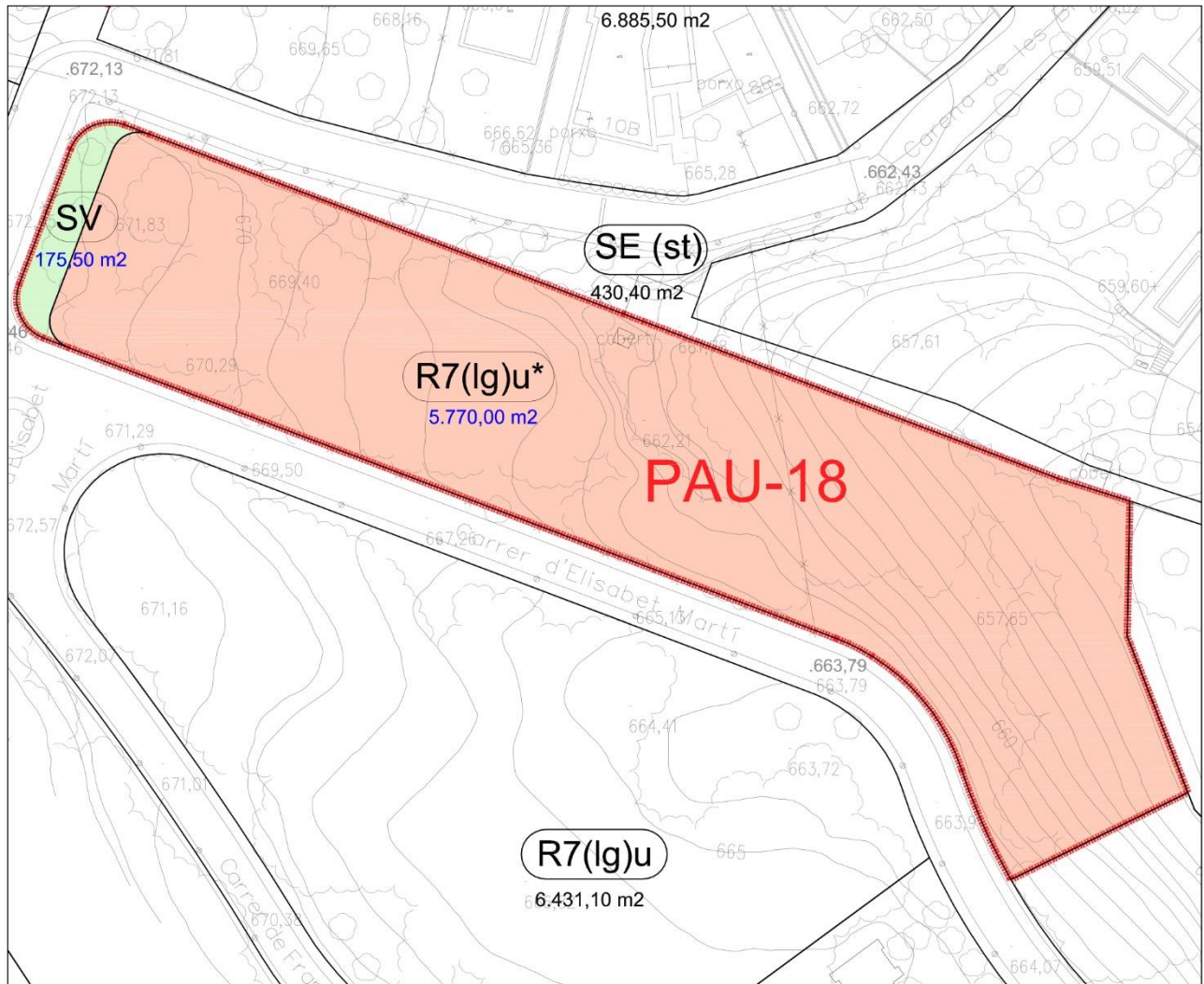
Els paràmetres específics d’ordenació aplicables a la zona R7(lg)u* seran:

- Tipologia de l’edificació: aïllada unifamiliar.
- Superfície mínima de parcel·la: 500 m².
- Índex d’edificabilitat neta: 0,35 m²st/m²s.
- Longitud mínima de façana: 14 metres.
- Ocupació màxima: 30 %.
- Nombre màxim de plantes i alçada màxima: PB+1 (7,00 m).
- Distàncies mínimes de l’edificació a l’indar: 6 m a carrer i fons i 3 m a laterals.

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 COMPENSACIÓ.
- c) Atinent la naturalesa 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



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 de la qualificació urbanística R6.2, es reconeix la realitat existent de que els quatre habitatges unifamiliars estan agrupats dos a dos i, en aquest sentit, se li atorga la qualificació R6.2*.

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.

Així mateix, caldrà fer efectiva la cessió del sòl qualificat d'espais lliures públics (clau SV) urbanitzat, a favor de l'Ajuntament de Viladrau.

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	349,97	7,78 %			
(SV) Espais lliures públics	357,14	7,93 %			
Total sistemes	707,11	15,71 %			
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edific.	Sostre (m ²)	màx. hab.
(R6.2*) Hab. unifamiliars aïllats Sub. II	3.792,77	84,29 %	0,50	1.896,38	4
Total zones	3.792,77	84,29 %	0,50	1.896,38	4
Total àmbit	4.499,88	100,00 %			

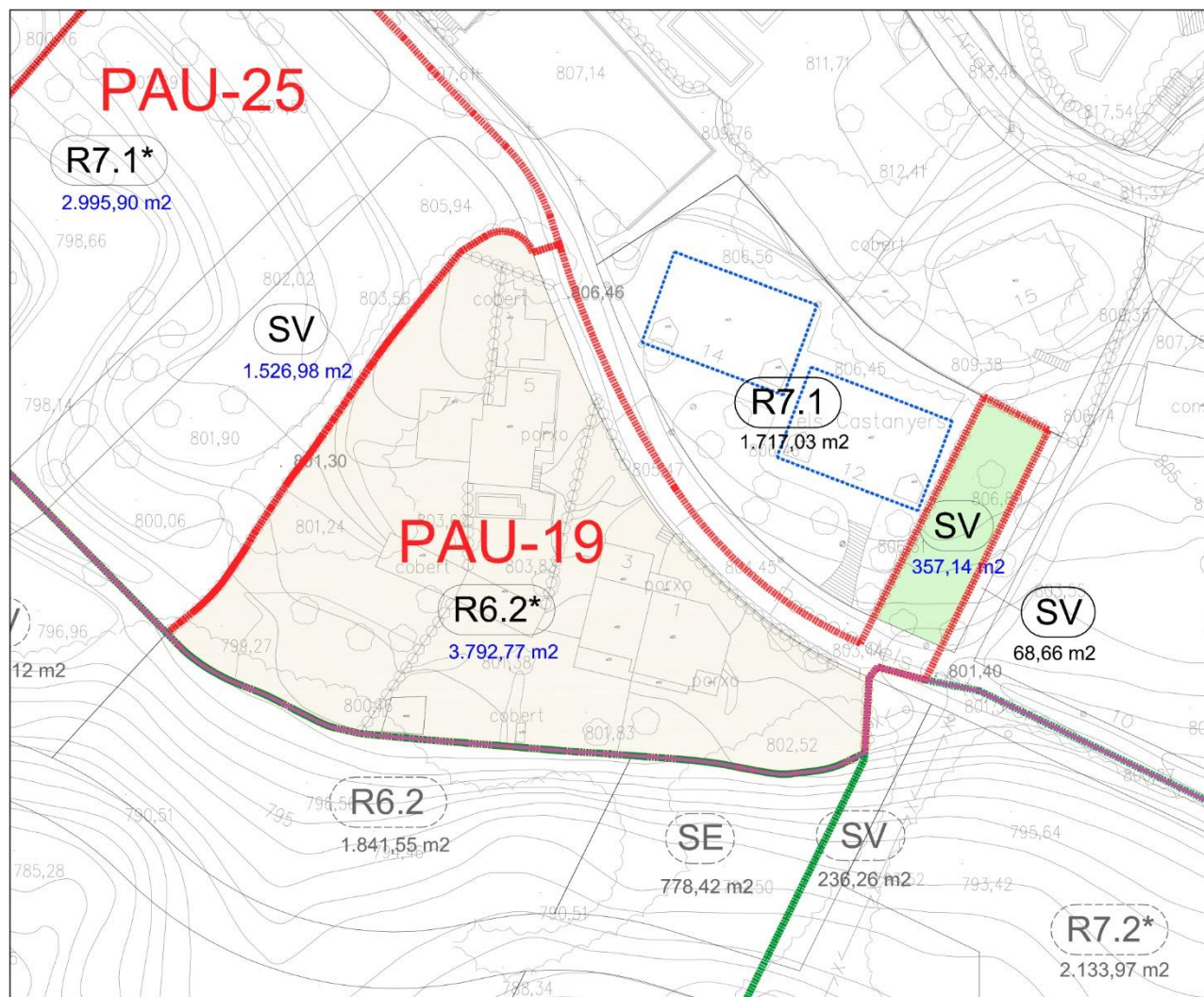
Les condicions urbanístiques de la zona R6.2* són les establertes, amb caràcter general, per a la subzona R6.2, però admetent-se la situació d'apariament dels habitatges; és a dir, no opera la separació mínima d'aquests habitatges als límits confrontants de les edificacions.

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



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 del polígon d'actuació PA-28 "Pla de Montfalcó" que havien determinat les NSP precedents; es van aprovar els projectes 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·laria i edificatòria previst 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 privat i també, en el seu cas, comunitari. S'estableix un únic punt d'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 que cadascuna de les futures edificacions hauran 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 equipaments.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	<u>Superfície</u>	<u>Percentatge</u>			
(SX) Viari	1.257,99	9,08 %			
(SV) Espais lliures públics	1.235,00	8,91 %			
(Se(st)) Equipaments. Serveis tècnics i amb.	501,00	3,62 %			
Total sistemes	2.993,99	21,61 %			
ZONES	<u>Superfície</u>	<u>Percentatge</u>	<u>Índex edif.</u>	<u>Sostre (m²)</u>	<u>màx. hab.</u>
(R7.2*) Ed. aïll. plurifamiliar Subzona II	10.863,52	78,39 %	0,15	1.629,52	6
Total zones	10.863,52	78,39 %	0,15	1.629,52	6
Total àmbit	13.857,51	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 R7.2* 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 privat 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 m²st/m²s.
- Les distàncies de les edificacions als lindars 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+1PP 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

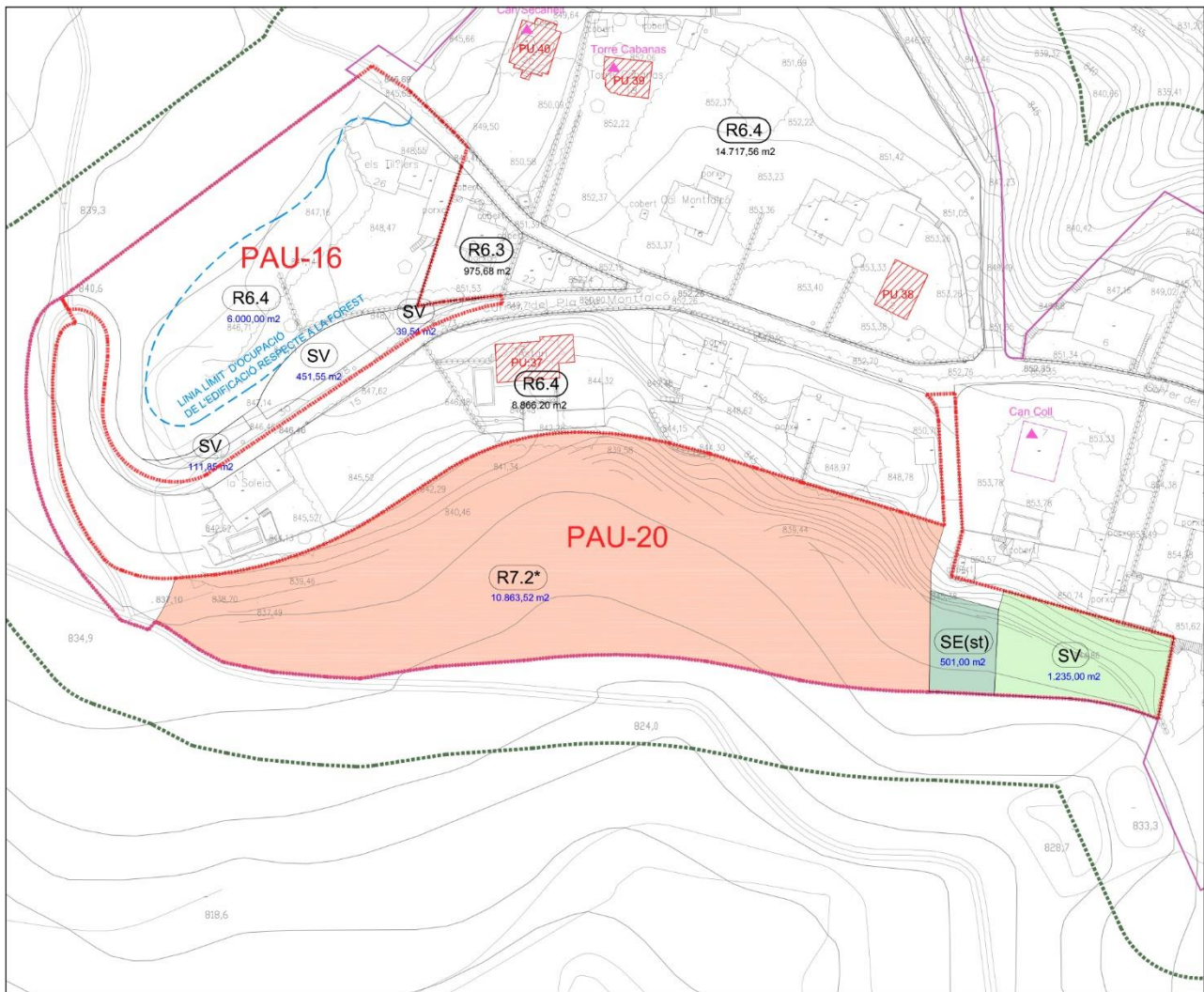
- a) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.
- b) Atinent la naturalesa de la justificació i dels objectius del polígon d'actuació urbanística definit no s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Condicions respecte al sanejament

En principi, es preveu que tots els àmbits poligonals i els sectors de planejament derivat, en el moment del seu desenvolupament, connectin amb el sistema de sanejament en alta fins a l'EDAR. En el supòsit que no puguin garantir la connexió a cap sistema de sanejament en alta, a la fitxa s'especifica que s'haurà de contemplar una reserva econòmica per a aquesta finalitat; així mateix, en cas que això no sigui possible, hauran d'establir una qualificació urbanística de sistema general de serveis tècnics on s'ubicaria un sistema de sanejament autònom; s'haurà de comunicar a l'ACA el projecte d'urbanització i, en el seu cas, assumir els costos de les actuacions necessàries per tal de connectar les instal·lacions d'evacuació de les seves aigües residuals als sistemes públics de sanejament, aportant a l'ACA la part proporcional del cost d'inversió de les infraestructures de sanejament que li donaran servei. En els àmbits de nova urbanització s'exigirà que s'implantin xarxes separatives d'aigües residuals.

Així mateix, respecte de la xarxa de sanejament, el corresponent projecte d'urbanització haurà de contemplar xarxes de clavegueram separatives: una per a les aigües residuals i una altra per a les aigües pluvials. La xarxa d'aigües pluvials incorporarà els dispositius necessaris per a la retenció de residus o productes contaminants que pugui arrossegar l'aigua abans del seu abocament al medi.

7. Fitxa gràfica



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 situacions i models d’ordenació diferents, i poden desenvolupar-se autònomament, facilitant, així, el seu desenvolupament.

3. Objectius

- a) Preveure una franja d’aparcament, de 6 m d’amplària al llarg del primer tram del passeig de Les Farigoles, de manera que amplii la perspectiva urbana de l’espai públic en aquest indret, augmenti la disponibilitat de places d’aparcament 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.

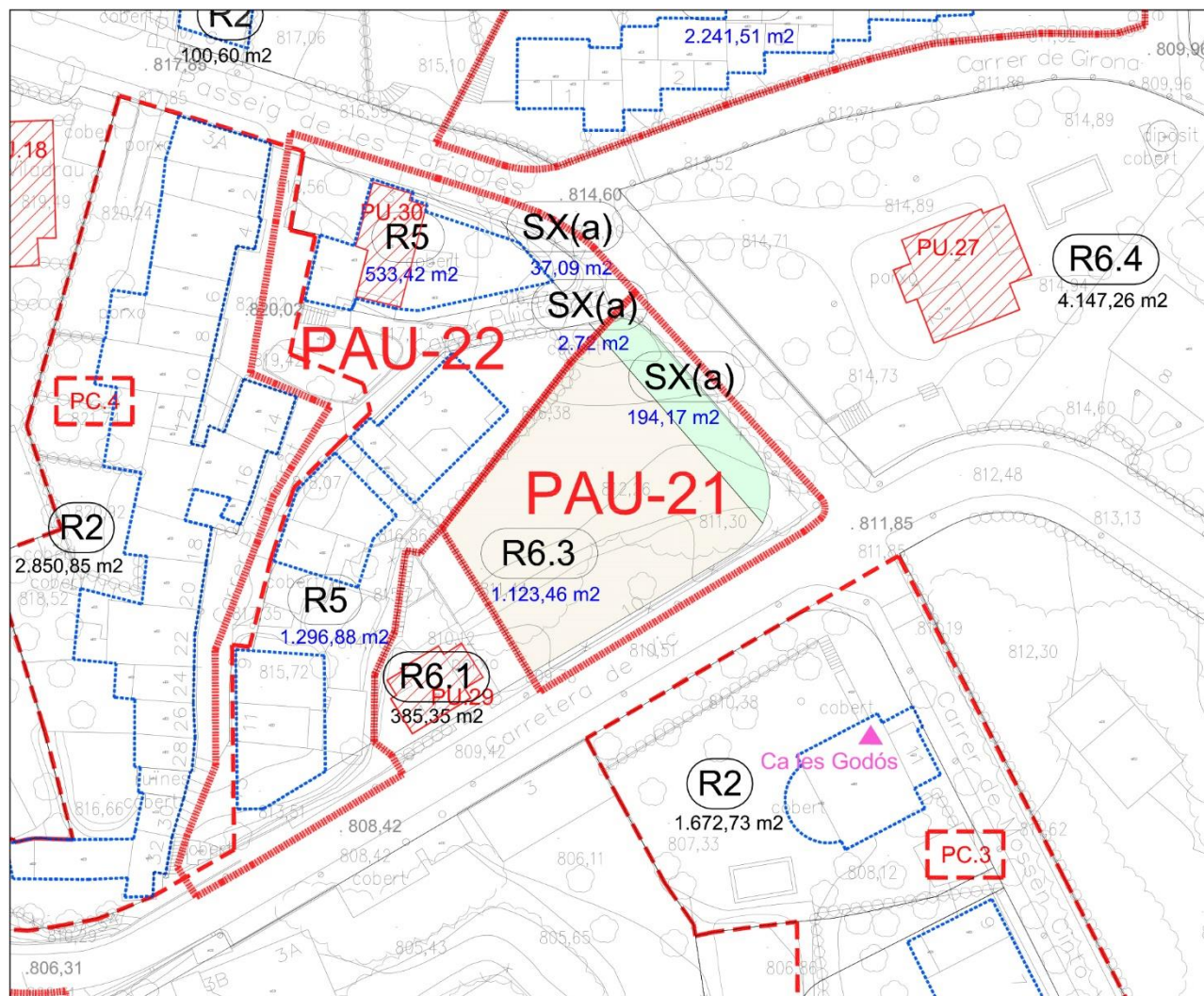
4. Condicions d’ordenació

SISTEMES	<u>Superfície</u>	<u>Percentatge</u>			
(SX) Viari	246,63	15,77 %			
(SX(a)) Viari (aparcament)	194,17	12,41 %			
Total sistemes	440,80	28,18 %			
ZONES	<u>Superfície</u>	<u>Percentatge</u>	<u>Índex edif.</u>	<u>Sostre (m²)</u>	<u>màx. hab.</u>
(R6.3) Edif. aïllada unif. Subzona III	1.123,46	71,82 %	0,40	449,38	1
Total zones	1.123,46	71,82 %	0,40	449,38	1
Total àmbit	1.564,26	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 COMPENSACIÓ BÀSICA.
- c) Atenent la naturalesa 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



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 a 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) Possibilitar les cessions de sòl destinades a completar el sistema viari i ajustar les alineacions.
- 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	<u>Superfície</u>	<u>Percentatge</u>			
(SX) Viari	1.140,14	37,88 %			
(SX(a)) Viari (aparcament)	39,81	1,32 %			
Total sistemes	1.179,95	39,20 %			
ZONES	<u>Superfície</u>	<u>Percentatge</u>	<u>Índex edif.</u>	<u>Sostre (m²)</u>	<u>màx. hab.</u>
(R5) Fronts d'edificació separada	1.830,30	60,80 %	1,18	2.168,96	17
Total zones	1.830,30	60,80 %	1,18	2.168,96	17
Total àmbit	3.010,25	100,00 %			

A la zona R5, situada a l'est del carrer de Puigtorrat, les àrees de sòl externes al gàlib d'implantació de l'edificació no generaran aprofitament urbanístic, atès que en el document previ a l'aprovació provisional es qualificava de zona de "jardins privats" (JP).

5. Condicions de gestió i execució

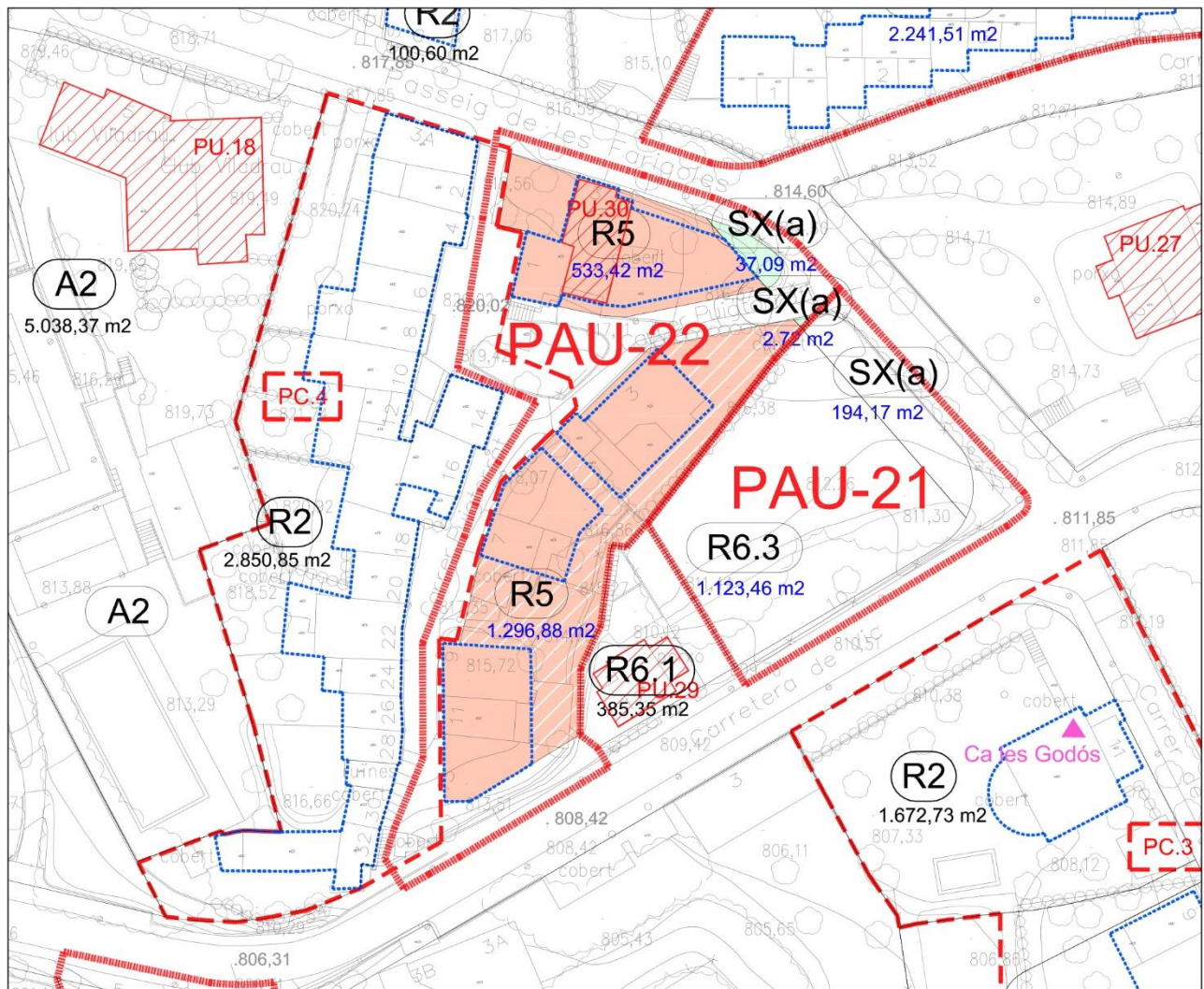
- a) S'haurà de procedir a la formulació dels corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.
- b) El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.
- c) Atinent la naturalesa del polígon d'actuació urbanística definit no s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % 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. Condicions respecte al sanejament

En principi, es preveu que tots els àmbits poligonals i els sectors de planejament derivat, en el moment del seu desenvolupament, connectin amb el sistema de sanejament en alta fins a l'EDAR. En el supòsit que no puguin garantir la connexió a cap sistema de sanejament en alta, a la fitxa s'especifica que s'haurà de contemplar una reserva econòmica per a aquesta finalitat; així mateix, en cas que això no sigui possible, hauran d'establir una qualificació urbanística de sistema general de serveis tècnics on s'ubicaria un sistema de sanejament autònom;

s'haurà de comunicar a l'ACA el projecte d'urbanització i, en el seu cas, assumir els costos de les actuacions necessàries per tal de connectar les instal·lacions d'evacuació de les seves aigües residuals als sistemes públics de sanejament, aportant a l'ACA la part proporcional del cost d'inversió de les infraestructures de sanejament que li donaran servei. En els àmbits de nova urbanització s'exigirà que s'implantin xarxes separatives d'aigües residuals. Així mateix, respecte de la xarxa de sanejament, el corresponent projecte d'urbanització haurà de contemplar xarxes de clavegueram separatives: una per a les aigües residuals i una altra per a les aigües pluvials. La xarxa d'aigües pluvials incorporarà els dispositius necessaris per a la retenció de residus o productes contaminants que pugui arrossegar l'aigua abans del seu abocament al medi.

7. Fitxa gràfica



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, estableixen un límit geometritzat en línies corbes i rectes, respectivament, que no obeïen a factors topogràfics ni límits parcel·laris. D'altra banda, els vials que confronten amb aquest sòl estan mancats d'alguns serveis urbanístics, malgrat que 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.

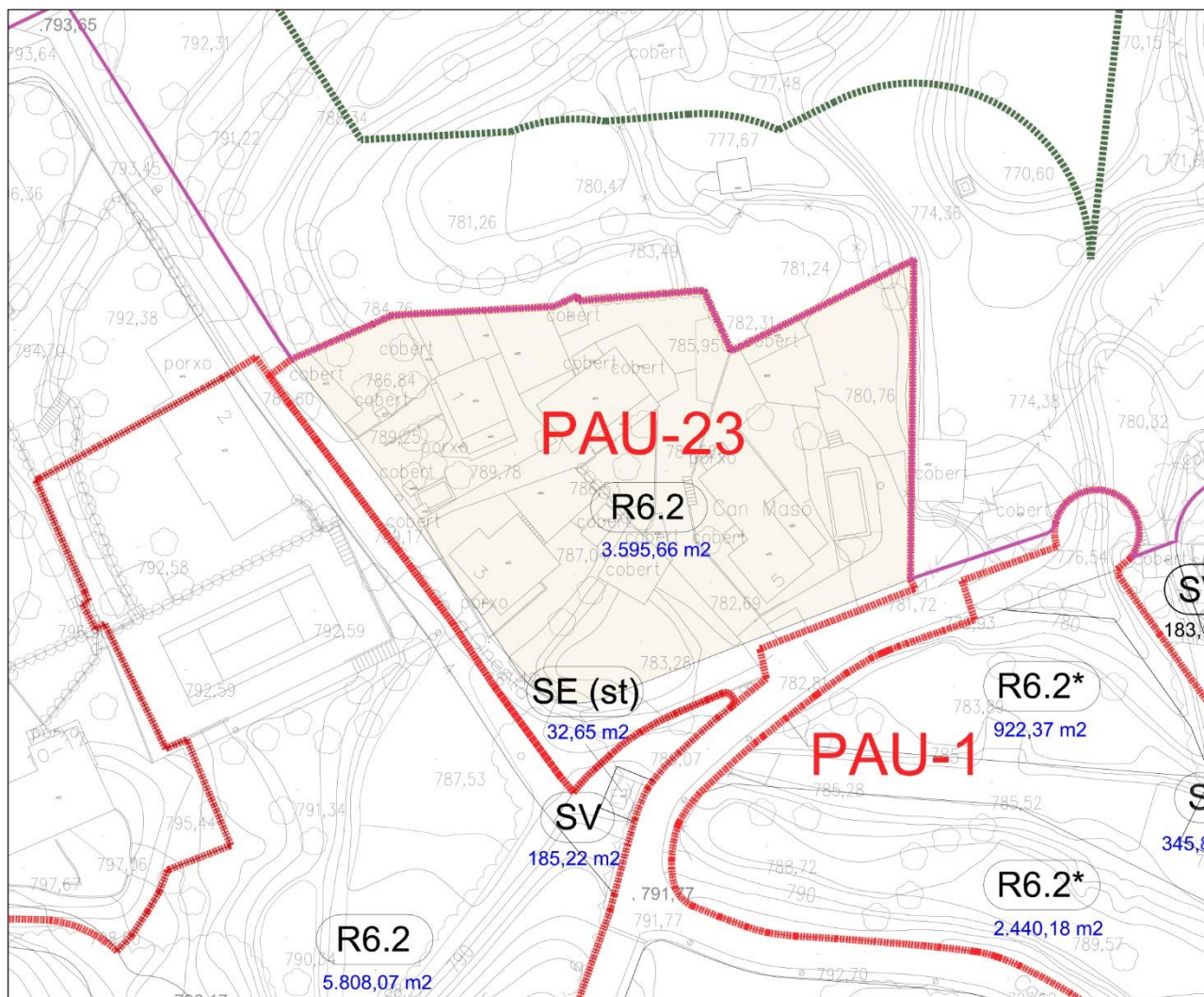
4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	<u>Superfície</u>	<u>Percentatge</u>			
(SX) Viari	529,63	12,84 %			
Total sistemes	529,63	12,84 %			
ZONES	<u>Superfície</u>	<u>Percentatge</u>	<u>Índex edif.</u>	<u>Sostre (m²)</u>	<u>màx. hab.</u>
(R6.2) Edif. aïllada unif. Subzona II	3.595,66	87,16 %	0,50	1.797,83	4
Total zones	3.595,66	87,16 %	0,50	1.797,83	4
Total àmbit	4.125,29	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



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 uns edificis, que van ser construïts en la dècada dels anys seixanta del segle passat, destinats 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”, fan aconsellable restringir la vialitat inicialment prevista i que l’accés a la plataforma inferior es resolgui internament en la zona qualificada d’industrial. En conseqüència, es considera adient consolidar l’edificació i possibilitar la total implantació d’usos industrials i d’emmagatzematge en aquests edificis.

3. Objectius

- a) Definir un polígon d’actuació urbanística que abasti part de les finques en les que es troben situades la “fàbrica vella” i la “fusteria”, incloent 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 en l’edifici principal i qualificar com a subzona d’indústria aïllada la peça de sòl que es vincula amb l’antiga fusteria.
- 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	<u>Superfície</u>	<u>Percentatge</u>			
(SX) Viari	1.201,16	13,69 %			
Total sistemes	1.201,16	13,69 %			
ZONES	<u>Superfície</u>	<u>Percentatge</u>	<u>Índex edif.</u>	<u>Sostre (m²)</u>	<u>màx. hab.</u>
(A1.1c*) Sub.Indústria aïllada compart.	3.766,26	42,91 %	0,80	3.013,00	0
(A1.1) Subzona indústria aïllada	3.809,69	43,40 %	1,00	3.809,69	0
Total zones	7.575,95	86,31 %	0,89	6.822,69	0
Total àmbit	8.777,11	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:
 - A la zona es determinen dues possibles parcel·les, corresponent cadascuna d’elles a les qualificacions urbanístiques establertes. Cap de les parcel·les podrà ser objecte de divisió horitzontal.
 - A l’edifici de l’antiga “fàbrica vella” es podran implantar fins a un màxim de setze (16) establiments i cadascun d’ells podrà ser destinat a una sola activitat dins 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.

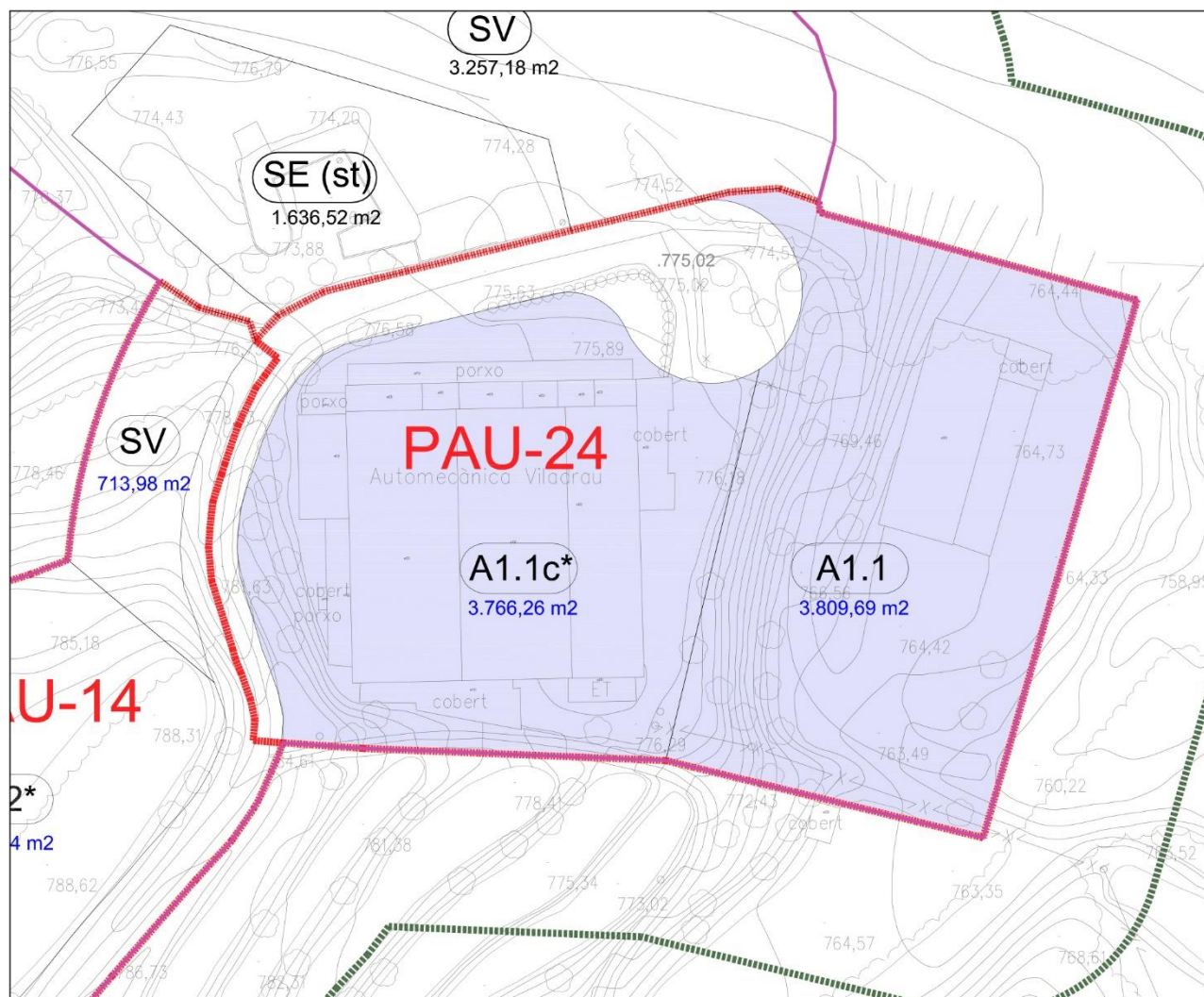
- b) A banda de la cessió i urbanització del sòl destinat a vialitat s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.
- c) El desenvolupament urbanístic del polígon comportarà 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. Condicions respecte al sanejament

En principi, es preveu que tots els àmbits poligonals i els sectors de planejament derivat, en el moment del seu desenvolupament, connectin amb el sistema de sanejament en alta fins a l'EDAR. En el supòsit que no puguin garantir la connexió a cap sistema de sanejament en alta, a la fitxa s'especifica que s'haurà de contemplar una reserva econòmica per a aquesta finalitat; així mateix, en cas que això no sigui possible, hauran d'establir una qualificació urbanística de sistema general de serveis tècnics on s'ubicaria un sistema de sanejament autònom; s'haurà de comunicar a l'ACA el projecte d'urbanització i, en el seu cas, assumir els costos de les actuacions necessàries per tal de connectar les instal·lacions d'evacuació de les seves aigües residuals als sistemes públics de sanejament, aportant a l'ACA la part proporcional del cost d'inversió de les infraestructures de sanejament que li donaran servei. En els àmbits de nova urbanització s'exigirà que s'implantin xarxes separatives d'aigües residuals.

Així mateix, respecte de la xarxa de sanejament, el corresponent projecte d'urbanització haurà de contemplar xarxes de clavegueram separatives: una per a les aigües residuals i una altra per a les aigües pluvials. La xarxa d'aigües pluvials incorporarà els dispositius necessaris per a la retenció de residus o productes contaminants que pugui arrossegar l'aigua abans del seu abocament al medi.

7. Fitxa gràfica



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 18.7.2017, que tanca la fase d'Avanç, se 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 que l'àmbit de "Les Casiques" també es classifica com a sòl urbà no consolidat, que esdevé adient delimitar aquest polígon d'actuació urbanística.

Pel que respecte a la zonificació, se li assigna la qualificació urbanística genèrica d'habitatges aïllats plurifamiliars (R7.1*) però en un marc de flexibilització de la futura implantació edificatòria, es planteja que els sis habitatges previstos, en una o dues parcel·les, es puguin implantar adossats o aïllats, de manera que puguin constituir divisions horitzontals tombades amb determinades particularitats en quant a alguns paràmetres edificatoris.

Respecte als "sistemes", es qualifica la part situada a sud-est com a "espais lliures públics". Entre la zona qualificada (R7.1*) i la "zona verda" (SV) es preveu un vial que, a partir del passeig dels Castanyers i a través del sector SUD-3 "Les Casiques", possibilitarà la connexió amb el carrer previst al sector SUD-1 "Els Castanyers" i, així mateix, amb la carretera de Vic.

3. Objectius

Definir un polígon d'actuació urbanística, dins de 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, consegüentment, es dugui a terme la cessió del sòl destinat a "sistemes" i l'execució de les obres d'urbanització.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	<u>Superfície</u>	<u>Percentatge</u>			
(SX) Viari	928,65	17,03 %			
(SV) Espais lliures públics	1.526,98	28,01 %			
Total sistemes	2.455,63	45,04 %			
ZONES	<u>Superfície</u>	<u>Percentatge</u>	<u>Índex edif.</u>	<u>Sostre (m²)</u>	<u>màx. hab.</u>
(R7.1*) Edif. aïllada plurif. Reg. Espec.	2.995,90	54,96 %	0,55	1.647,74	6
Total zones	2.995,90	54,96 %	0,55	1.647,74	6
Total àmbit	5.451,53	100,00 %			

Les condicions específiques d'implantació de l'edificació, respecte de la regulació general, per a la qualificació R7.1* són:

- A la qualificació assignada a la zona R7.1* li correspondrà una o dues parcel·les; 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, que podran situar-se en posició aïllada cadascun d'ells o adossats.
- Les distàncies de les edificacions als lindars de la parcel·la seran de 6 metres respecte dels fronts viaris, laterals i fons. El nombre màxim de plantes serà de PB+1PP+1/2 planta, l'alçada reguladora màxima: 9,60 m i l'ocupació màxima el 25 %.
- La resta de condicions d'ordenació de l'edificació seran les establertes per la normativa urbanística del POUM per a la qualificació R7.1.

5. Condicions de gestió i execució

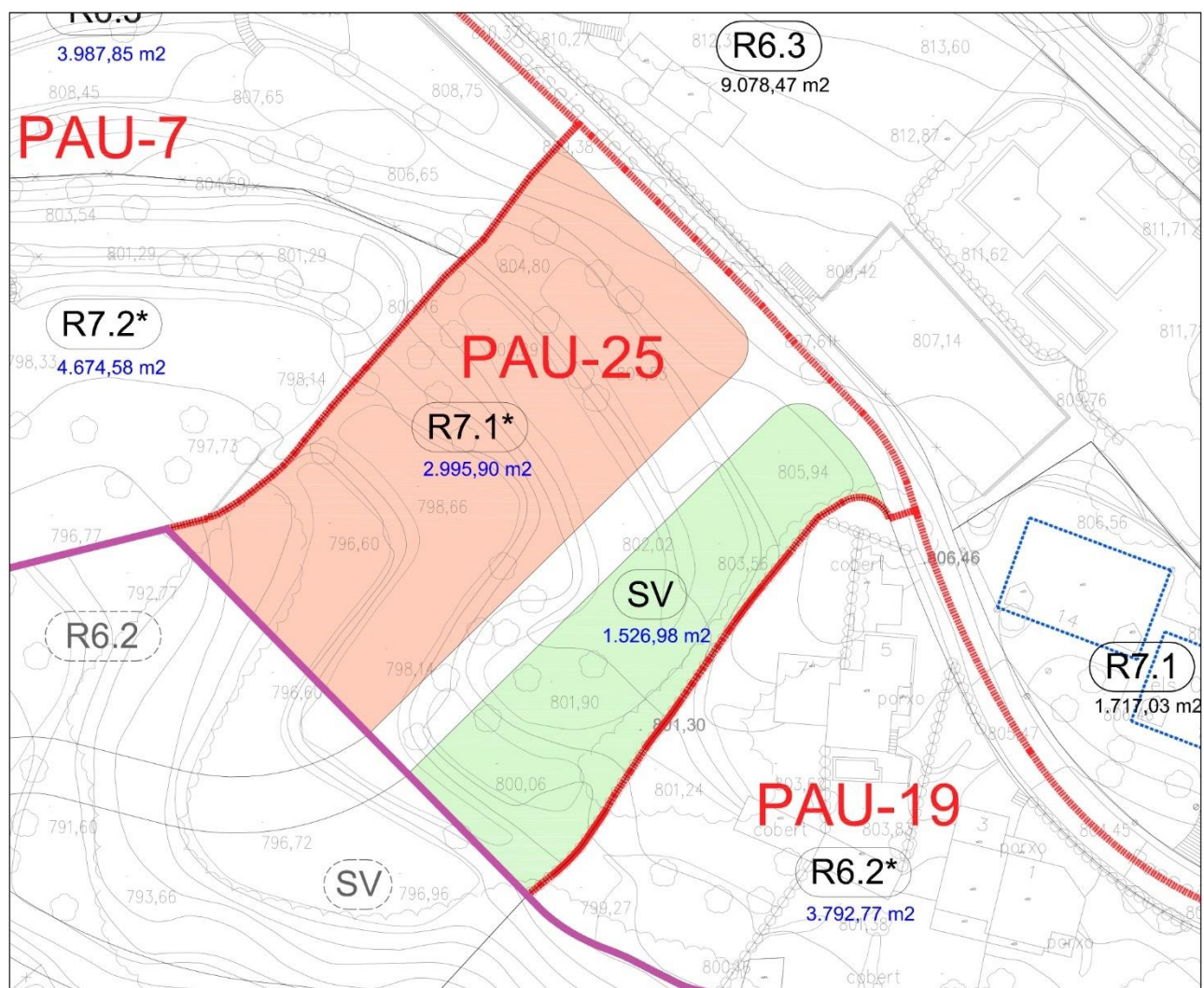
- El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.
- S'hauran de formular els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.
- A banda de la cessió i urbanització dels sòls destinats a "sistemes" s'haurà de cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Condicions respecte al sanejament

En principi, es preveu que tots els àmbits poligonals i els sectors de planejament derivat, en el moment del seu desenvolupament, connectin amb el sistema de sanejament en alta fins a l'EDAR. En el supòsit que no puguin garantir la connexió a cap sistema de sanejament en alta, a la fitxa s'especifica que s'haurà de contemplar una reserva econòmica per a aquesta finalitat; així mateix, en cas que això no sigui possible, hauran d'establir una qualificació urbanística de sistema general de serveis tècnics on s'ubicaria un sistema de sanejament autònom; s'haurà de comunicar a l'ACA el projecte d'urbanització i, en el seu cas, assumir els costos de les actuacions necessàries per tal de connectar les instal·lacions d'evacuació de les seves aigües residuals als sistemes públics de sanejament, aportant a l'ACA la part proporcional del cost d'inversió de les infraestructures de sanejament que li donaran servei. En els àmbits de nova urbanització s'exigirà que s'implantint xarxes separatives d'aigües residuals.

Així mateix, respecte de la xarxa de sanejament, el corresponent projecte d'urbanització haurà de contemplar xarxes de clavegueram separatives: una per a les aigües residuals i una altra per a les aigües pluvials. La xarxa d'aigües pluvials incorporarà els dispositius necessaris per a la retenció de residus o productes contaminants que pugui arrossegar l'aigua abans del seu abocament al medi.

7. Fitxa gràfica



1. Localització

Plànol d'ordenació O.03-1D
 Coordenades UTM: x: 449190 y: 4632973

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest polígon abasta part de l'àmbit de la finca situada al carrer de la Rectoria, entre aquest vial i l'actual camp de futbol. La finca va ser objecte de formulació d'un Estudi de detall per a l'agrupació de 4 habitatges unifamiliars en una mateixa parcel·la al carrer de la Rectoria, promogut per la Sra. Asunción Magriñá Espinosa, propietària de la mateixa. L'esmentat Estudi de detall va ser aprovat definitivament per l'Ajuntament de Viladrau, en data 25 de setembre de 1992, i va rebre l'assabentat de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 28.10.1992. Posteriorment, es va dur a terme una divisió en dues finques, inscrita al Registre de la propietat.

En el marc d'aquest planejament derivat es va determinar la cessió a l'Ajuntament d'una superfície de sòl, de 697,50 m², adscrita al sistema d'equipaments esportius i vinculada al camp de futbol.

A banda de la cessió de sòl a que s'ha fet referència, s'ha constatat que part del carrer de la Rectoria confrontant amb la finca es troba barrat per una tanca, de manera que "de facto" és privatiu, sense que l'administració municipal disposi de dades feaents en quant a la seva titularitat actual, ja que el domini ha de ser públic, d'acord amb les determinacions de les Normes Subsidiàries de Planejament. Evidentment, aquest tram del carrer de la Rectoria, privatiu o privatitzat, no està totalment urbanitzat, i es plausible considerar que, en el cas que formés part de la finca originària, hauria d'haver-se procedit a la seva cessió a l'Ajuntament (com en el cas del sòl adscrit al camp de futbol) i completar les corresponents obres d'urbanització.

És, doncs, en aquest context que es defineix un polígon d'actuació urbanística que possibiliti generar dues parcel·les independents amb una part del sòl destinada a vial públic per facilitar la funcionalitat de l'accés rodat i, així mateix, es procedeixi a completar la urbanització del tram confrontant del carrer de la Rectoria, amb la corresponent connexió de les aigües a la claveguera recentment construïda.

3. Objectius

- a) Possibilitar la generació de dues parcel·les independents i garantir la funcionalitat de l'accés rodat.
- b) Definir un àmbit de gestió que garanteixi la cessió del sòl corresponent i l'execució de les obres d'urbanització pendents.
- c) Formalitzar la cessió del sòl, actualment privat, que es destina al sistema viari.
- d) Dur a terme les obres d'urbanització, tant del vial com del tram confrontant, del carrer de la Rectoria i realitzar la connexió amb la xarxa de clavegueram existent.

4. Condicions d'ordenació

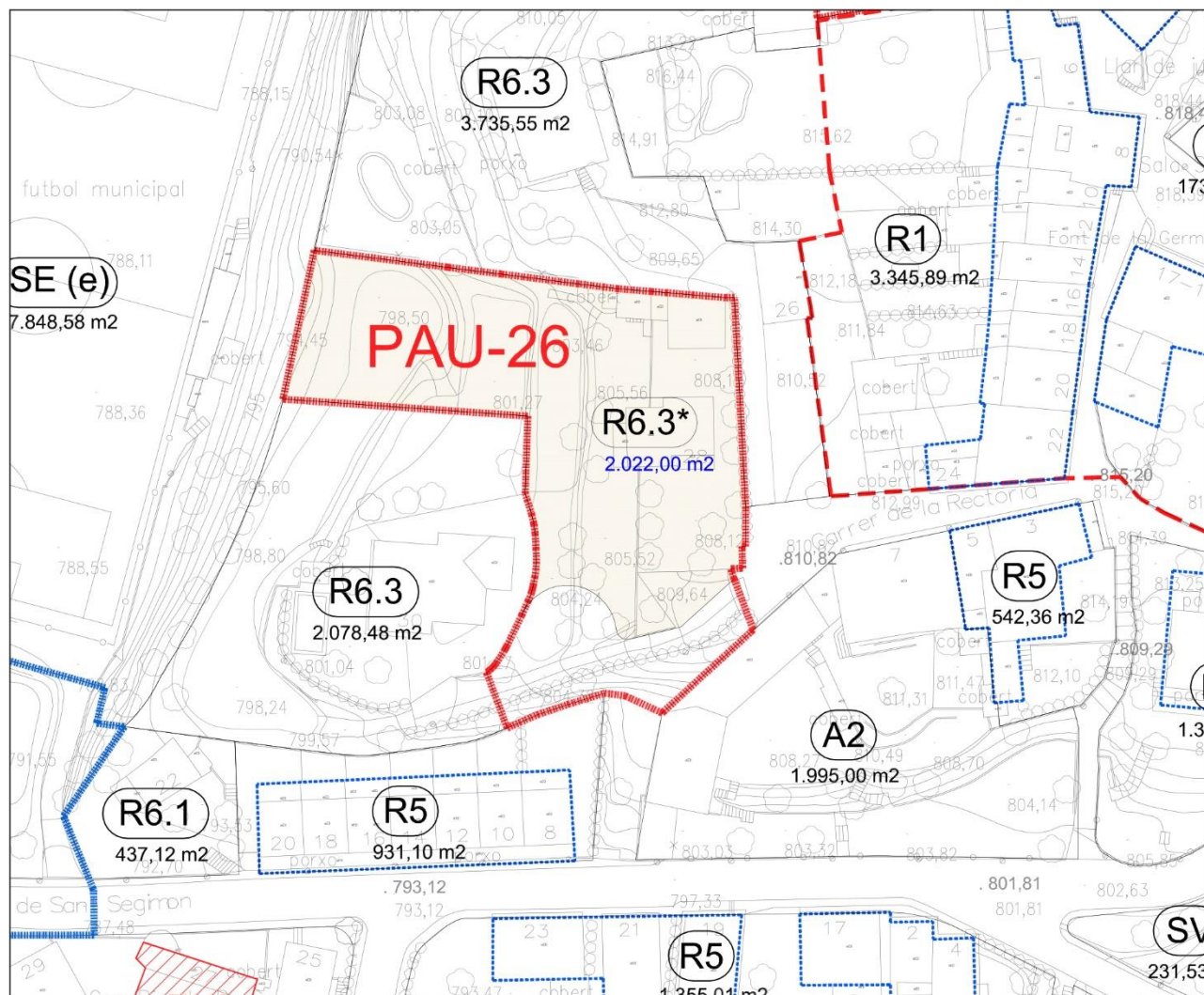
SISTEMES	Superfície	Percentatge			
(SX) Viari	429,42	17,52 %			
Total sistemes	429,42	17,52 %			
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m ²)	màx. hab.
(R6.3*) Edif. aïll. unif. Sub. III	2.022,00	82,48 %	0,40	808,80	2
Total zones	2.022,00	82,48 %	0,40	808,80	2
Total àmbit	2.451,42	100,00 %			

- a) La superfície mínima de parcel·la en aquest polígon s'estableix en 900 m².

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 COMPENSACIÓ.
- c) Atenent la naturalesa 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



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·l·ària, 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 compleixen amb les condicions i paràmetres exigits per les Normes Urbanístiques de les NSP (façana mínima, front a vial públic) per a ser considerades com 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”.

Pel que respecte a la zonificació, se li assigna la qualificació urbanística R6.5.

Respecte als “sistemes”, es reconeix el camí del Coll de Ses Pregàries, però amb un ample major que l’actual, i el passatge que uneix aquest vial amb l’avinguda de la Verge de Montserrat.

3. Objectius

- a) Definir un polígon d’actuació urbanística, dins de la classificació de “sòl urbà” 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	783,51	7,14 %			
Total sistemes	783,51	7,14 %			
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre(m ²)	màx. hab.
(R6.5) Edif. aïllada unifamiliar Sub. V	10.183,73	92,86 %	0,25	2.545,93	4
Total zones	10.183,73	92,86 %	0,25	2.545,93	4
Total àmbit	10.967,24	100,00 %			

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” 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.

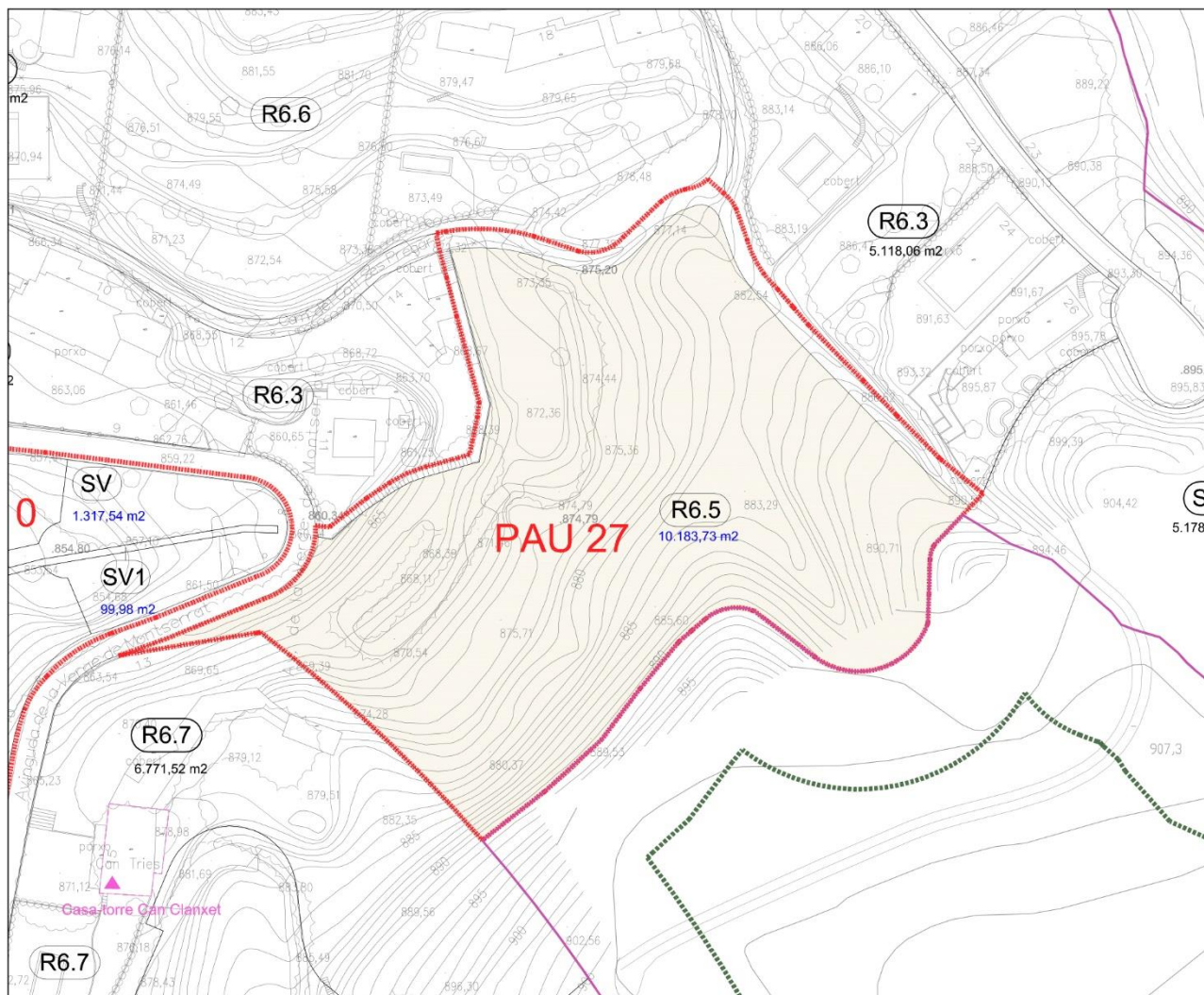
6. Condicions respecte al sanejament

En principi, es preveu que tots els àmbits poligonals i els sectors de planejament derivat, en el moment del seu desenvolupament, connectin amb el sistema de sanejament en alta fins a l’EDAR. En el supòsit que no puguin garantir la connexió a cap sistema de sanejament en alta, a la fitxa s’especifica que s’haurà de contemplar una reserva econòmica per a aquesta finalitat; així mateix, en cas que això no sigui possible, hauran d’establir una qualificació urbanística de sistema general de serveis tècnics on s’ubicaria un sistema de sanejament autònom; s’haurà de comunicar a l’ACA el projecte d’urbanització i, en el seu cas, assumir els costos de les actuacions

necessàries per tal de connectar les instal·lacions d'evacuació de les seves aigües residuals als sistemes públics de sanejament, aportant a l'ACA la part proporcional del cost d'inversió de les infraestructures de sanejament que li donaran servei. En els àmbits de nova urbanització s'exigirà que s'implantint xarxes separatives d'aigües residuals.

Així mateix, respecte de la xarxa de sanejament, el corresponent projecte d'urbanització haurà de contemplar xarxes de clavegueram separatives: una per a les aigües residuals i una altra per a les aigües pluvials. La xarxa d'aigües pluvials incorporarà els dispositius necessaris per a la retenció de residus o productes contaminants que pugui arrossegar l'aigua abans del seu abocament al medi.

7. 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

- 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 en la confluència del carrer de Torreventosa amb el passeig de la Pietat.
- Possibilitar la implantació de tipologies d'habitatges arrengrats, acomodades a les característiques topogràfiques del terreny.
- 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 el de Sant Segimon.
- Preveure una zona específica destinada a la construcció de 8 habitatges de protecció pública de règim general.
- 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.
- 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.
(R7.2*) Ed. aïll. plurif. Sub. 2. Reg. Esp.	4.471,97	39,65 %	0,51	2.280,70	15
(R7.1*/HPP) Edif. aïll. plur. Hab. prot. públ.	488,66	4,33 %	1,23	601,05	8
Total zones	4.960,63	43,98 %	0,58	2.881,75	23
Total àmbit	11.279,53	100,00 %			

- 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, quantificacions i condicions següents:
 - Percentatge mínim d'espais lliures públics ("zones verdes"): 36 %.
 - Percentatge mínim de vialitat: 19 %.
 - Nombre màxim d'habitatges lliures: 15 habitatges.
 - Nombre mínim d'habitatges de protecció pública: 8 habitatges.
 - Tipologia de l'edificació: unifamiliar aïllada arrengrada, agrupada i apartada, i plurifamiliar aïllada en els habitatges de protecció pública.
 - Nombre màxim de plantes de l'edificació: PB+1PP a les zones R7.2* i PB+2PP a la zona R7.1*/HPP.

- Índex d'edificabilitat màxima sectorial: 0,2555 m²st/m²s.
- 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 corresponents 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. Condicions respecte al sanejament

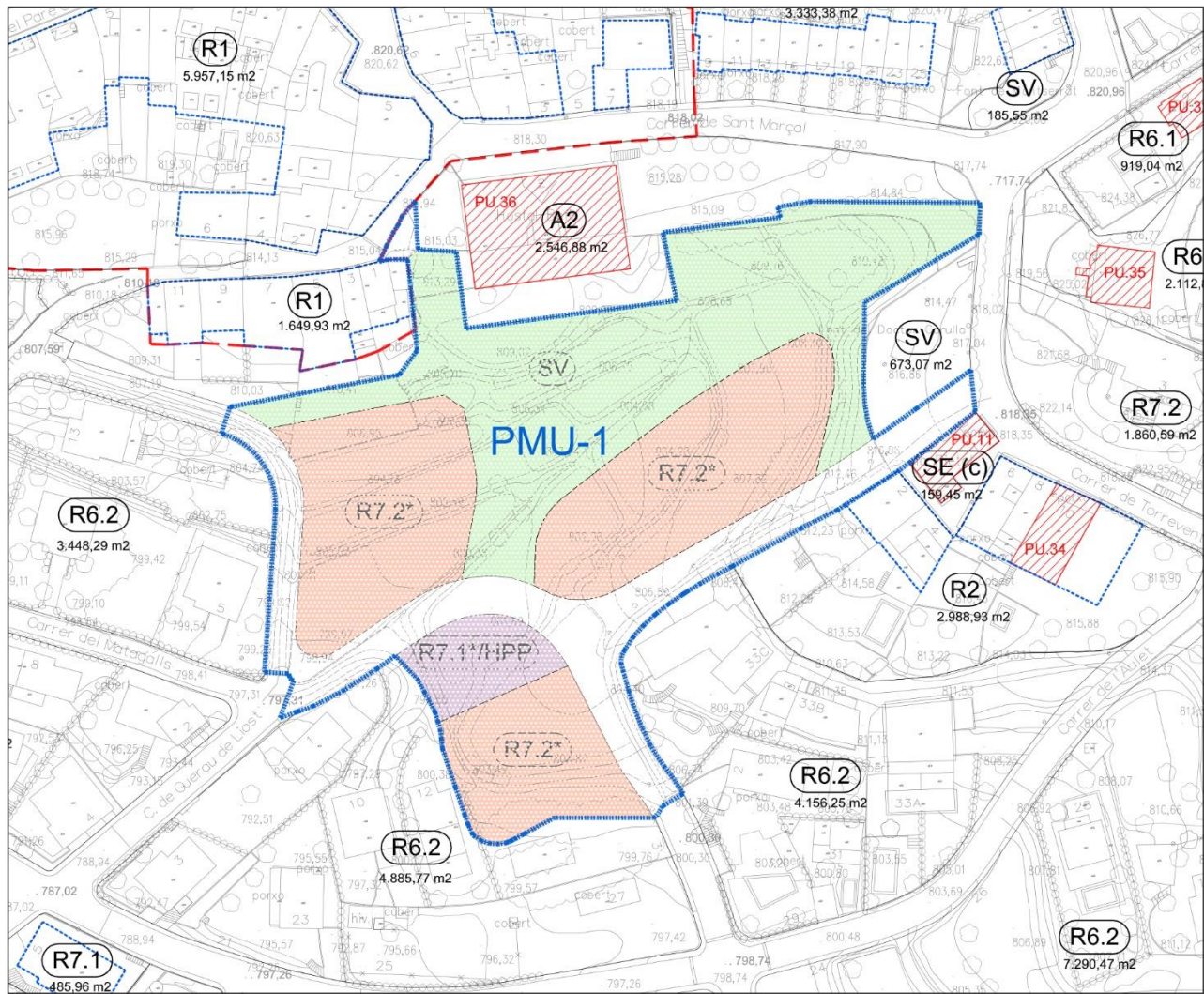
Aquest sector haurà de delimitar una reserva de sòl i pressupost que tindrà doble qualificació, com a sistema general de serveis tècnics, de forma prioritària i, alhora, com a sistema general d'equipaments privats, on s'hi ubicaria un sistema de sanejament autònom en cas que no sigui possible la connexió a cap sistema de sanejament en alta. No obstant això, l'Agència Catalana de l'Aigua avaluarà si pot ser viable la connexió del sector al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, s'imposarà una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents.

Tant si és viable la connexió a la xarxa de sanejament en alta com si s'ha d'optar per la construcció d'un sistema de sanejament autònom, caldrà incloure, en el projecte d'urbanització, el cost total de la solució global del sanejament, d'acord amb l'article 120.1a) del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, per tal que formi part de les despeses a assumir pels propietaris. El projecte d'urbanització es remetrà per informe a l'Agència Catalana de l'Aigua en relació amb el sanejament.

7. Tramitació del planejament derivat (ACA)

El document de planejament derivat, definit pel POUM, que desenvolupi el sector es remetrà per l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

8. Fitxa gràfica



1. Localització

Plànol d'ordenació O.03-1C i O.03-1D

Coordenades UTM: x: 449069 y: 4632929

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest sector, a desenvolupar al llarg del torrent de la Font Nova, incorpora els sòls situats entre la ctra. de Vic i el camp de futbol, així com els situats entre l'esmentat curs fluvial, l'avinguda del Montseny i el torrent del Sot del Noguera.

Sobre la base de mantenir l'actual camp de futbol en la seva ubicació actual, es tracta de transferir l'aprofitament urbanístic de l'anterior polígon d'actuació PA-25 "Camp de futbol", de les NSP, a la part situada al sud de l'avinguda del Montseny, atès que les condicions orogràfiques del sòl situat entre la ctra. de Vic i el torrent de la Font Nova impossibiliten, de fet, el desenvolupament de la urbanització i l'edificació tenint en compte, a més, l'àmbit del domini públic hidràulic ("zona de flux preferent"). La manifesta inadequació del sòl edificable de l'anterior PA-25 en l'àmbit confrontant amb la ctra. 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, fa convenient la resituació dels sòls edificables a la part sud de l'av. del Montseny, on es planteja l'articulació d'un nou vial que possibiliti l'accés a les edificacions des d'aquesta avinguda. S'exclou l'única parcel·la que va ser objecte de compra-venda, al nord del sector, ja que no ha estat edificada i la propietat ha demanat que sigui qualificada de "jardins privats" (JP) adscrita a la finca situada al damunt.

Pel que respecte als equipaments, la peça de sòl situada en la confluència del carrer de Sant Segimon amb l'av. del Montseny es qualifica com a equipament amb l'objectiu de que pugui donar suport a la funcionalitat vinculada al camp de futbol, tant pel que respecta a l'accés a les instal·lacions com a la necessària reserva d'espai per a aparcament. A la part sud-est del sector també es planteja la qualificació d'equipament a una peça de sòl perquè, en el seu cas, pugui ser vinculada a l'actual àrea municipal destinada a caravàning.

En quan a les "zones verdes", aquestes s'articulen a l'entorn del torrent de la Font Nova i la vora nord del torrent del Sot del Noguera a fi i efecte de possibilitar l'establiment d'un passeig de ribera i protegir la verneda existent.

Es qualifica de "sistema hidràulic" (SH) l'àmbit dels dos torrents compresos en la "zona de flux preferent", d'acord amb les determinacions de l'estudi d'inundabilitat del POUM. L'estret espai situat entre el torrent de la Font Nova i el camp de futbol es qualifica de "protecció de sistemes" degut als pendents del terreny. També es preveu la qualificació com a equipament "serveis tècnics i ambientals" les actuals instal·lacions destinades a captació d'aigua i dipòsit sobre el torrent de la Font Nova i, així mateix, en un altra peça de sòl, la previsió d'un futur centre de transformació d'energia elèctrica per donar servei al sector.

Pel que respecte a l'ordenació de l'àmbit destinat a l'ús d'habitatge es planteja un desenvolupament basat en habitatges unifamiliars arreglerats i, en el seu cas, mitjançant agrupacions, sense que els conjunts superin el número de cinc (5) i una longitud màxima total de trenta-cinc (35) metres, amb un índex d'edificabilitat neta de 0,50 m²st/m²s.

3. Objectius

- Formulació d'un pla de millora urbana que defineixi uns nous paràmetres d'ordenació de l'edificació i l'ús d'habitatge aïllat, arreglerat o agrupat, per sota de l'avinguda del Montseny, mitjançant l'articulació d'un eix viari que possibiliti l'accés.
- Establir els espais lliures públics entre el camp de futbol i la ctra. de Vic, i al llarg dels torrents de la Font Nova i del Sot del Noguera, preservant tota la vegetació vinculada al Sot del Noguera i al camí existent que actualment està classificat com a sòl no urbanitzable.
- Preveure una zona d'equipaments entre el camp de futbol i el carrer de Sant Segimon, i en l'extrem sud-est per, en el seu cas, vincular-la a l'àrea de caravàning.
- L'aprofitament urbanístic privatiu estarà vinculat a les parcel·les situades a sota de l'av. del Montseny.

e) Formular els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització amb la finalitat de procedir al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivades de l'execució del planejament, i completar i adequar els serveis urbanístics a les exigències de l'ordenació que determini el pla de millora urbana i la normativa de les companyies subministradores. El projecte de reparcel·lació haurà de tenir en compte que la cessió de l'aprofitament urbanístic (parcel·les) i vialitat, a favor de l'Ajuntament de Viladrau, quedaran subsumits en el nou sector; és a dir, l'aportació de sòl per part de l'Ajuntament no serà computada en quan a drets d'adjudicació, ja que no va ésser adquirida a títol oneros, d'acord amb el que determina l'apartat 5 de l'article 126 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

4. Condicions d'ordenació

SISTEMES	Superfície	Percentatge			
(SX) Viari	2.817,68	10,01 %			
(SV) Espais lliures públics	11.283,40	40,07 %			
(SE) Equipaments públics	2.072,82	7,36 %			
(SE(st)) Equip. públ. (Serv. tèc. i amb.)	61,33	0,22 %			
(SH) Sistema hidràulic	2.124,51	7,55 %			
(SS) Protecció de sistemes	299,21	1,06 %			
Total sistemes	18.658,95	66,27 %			
ZONES	Superfície	Percentatge	Índex edif.	Sostre (m ²)	màx. hab.
(R7.2*) Edif. aïll. plurif. Subz. II. Reg. Esp.	9.496,71	33,73 %	0,60	5.698,02	30
Total zones	9.496,71	33,73 %	0,60	5.698,02	30
Total àmbit	28.155,66	100,00 %			

a) L'ordenació que es reflecteix en la fitxa gràfica i en els plànols del POUM és indicativa, així com també 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, quantificacions i condicions següents:

- Percentatge mínim d'espais lliures públics ("zones verdes"): 40 % de la superfície del sector.
- Percentatge mínim d'equipaments públics: 7,35 % de la superfície del sector.
- Percentatge mínim de vialitat: 10 % de la superfície del sector.
- Nombre màxim d'habitatges: 30 habitatges.
- Superfície mínima de la parcel·la: 1.000 m².
- Tipologia de l'edificació: unifamiliar aïllada, plurifamiliar arrencada o agrupada.
- Nombre màxim de plantes de l'edificació: PB+1PP+1/2 planta.
- Índex d'edificabilitat màxima sectorial resultant: 0,20 m²st/m²s.
- Reserva mínima de places d'aparcament: 1 plaça per habitatge.
- Es definirà un únic polígon d'actuació que coincidirà amb l'àmbit sectorial.
- Cadascun dels grups d'habitatges arrencats no superaran el nombre de cinc (5) ni una longitud màxima de trenta-cinc (35) metres. Els grups d'habitatges estaran separats, com a mínim, sis (6) metres, i el nombre màxim de plantes serà de dues i mitja (PB+1PP+1/2 planta). Els grups d'habitatges estaran separats, com a mínim, cinc (5) metres respecte de la vialitat i tres (3) metres respecte de la resta de l'indar. Cada grup d'habitatges, fins a cinc (5) 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.
- S'haurà de preservar, com a espai de domini públic, una franja de 15 m al llarg del torrent del Sot del Noguier atenent a la verneda i l'hàbitat d'interès comunitari prioritari i espècies protegides existents.

b) L'ordenació del pla de millora urbana s'establirà en concordança amb els resultats dels models de simulació hidràulica, que inclouran l'avaluació de risc hidrològic respecte a les crescudes extraordinàries del torrent de la Font Nova i del Sot del Noguier pels cabals de període de retorn de 10, 100 i 500 anys, per tal de confirmar que la proposta dona compliment a les limitacions d'usos definides als articles 9 i 14 del RDPH (modificat pel RD

638/2016). La metodologia d'aquest estudi haurà de seguir les prescripcions de la Guia Tècnica "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local", de març de 2003, de l'ACA.

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 15 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic del sector –tenint en compte que l'aprofitament provinent de l'anterior PA-25 ja va ser substanciat en el projecte de reparcel·lació que es va formular i inscriure registralment–, d'acord amb el que es disposa a l'article 43.1 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme. L'aportació de sòl per part de l'Ajuntament com a conseqüència de les cessions derivades de la gestió urbanística de l'anterior PA-25 "Camp de futbol", de les NSP, no generaran drets d'adjudicació, d'acord amb el que determina l'apartat 5 de l'article 126 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Condicions respecte al sanejament

Aquest sector haurà de delimitar una reserva de sòl i pressupost que tindrà doble qualificació, com a sistema general de serveis tècnics, de forma prioritària, i alhora, com a sistema general d'equipaments privats, on s'hi ubicaria un sistema de sanejament autònom en cas que no sigui possible la connexió a cap sistema de sanejament en alta. No obstant això, l'Agència Catalana de l'Aigua avaluarà si pot ser viable la connexió del sector al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, s'imposarà una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents.

Tant si és viable la connexió a la xarxa de sanejament en alta com si s'ha d'optar per la construcció d'un sistema de sanejament autònom, caldrà incloure, en el projecte d'urbanització, el cost total de la solució global del sanejament, d'acord amb l'article 120.1a) del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, per tal que formi part de les despeses a assumir pels propietaris. El projecte d'urbanització es remetrà per a informe a l'Agència Catalana de l'Aigua en relació amb el sanejament.

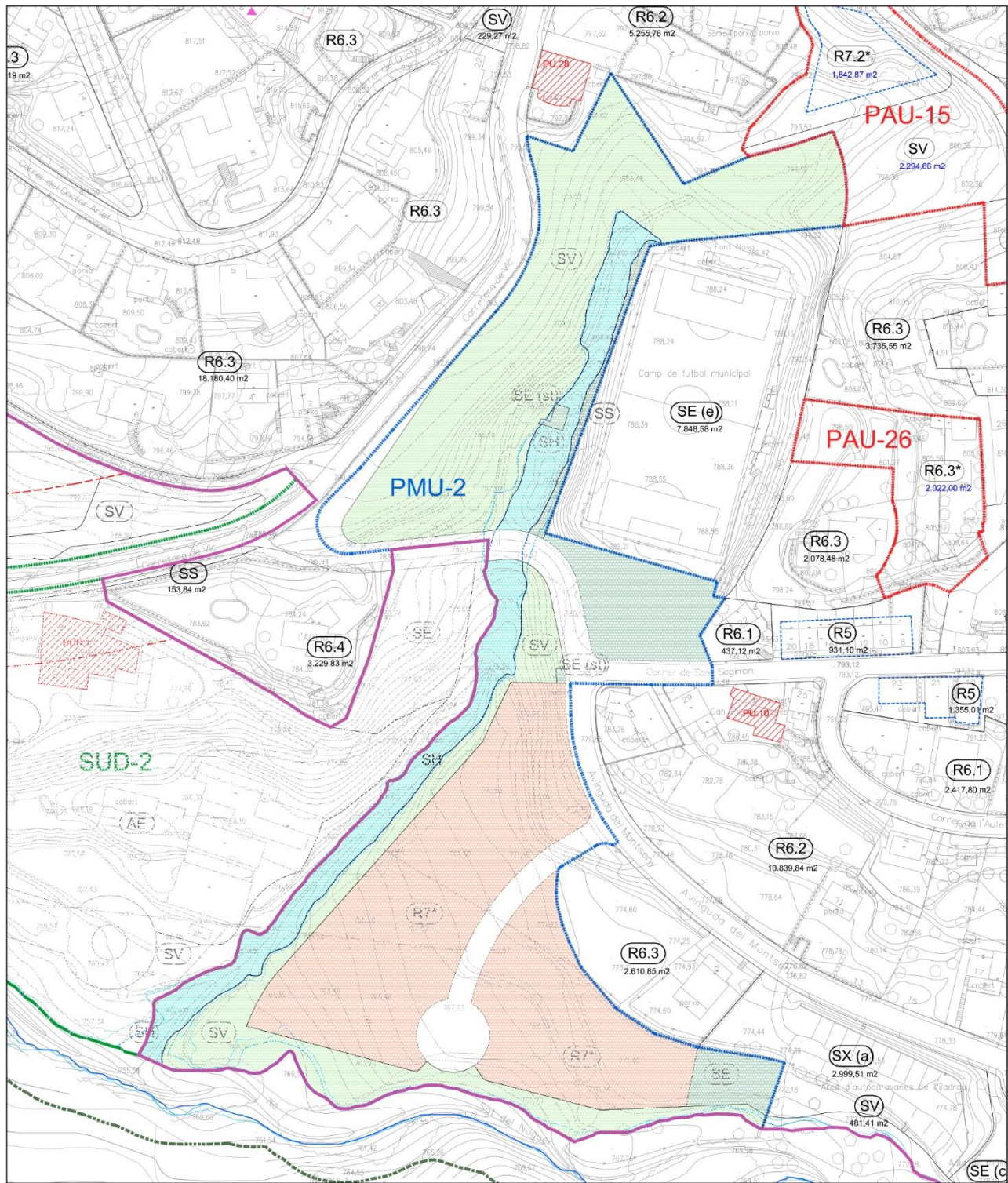
7. Tramitació del planejament derivat (ACA)

El document de planejament derivat, definit pel POUM, que desenvolupi el sector es remetrà per a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

8. Inundabilitat

L'ordenació del sector s'establirà en concordança amb els resultats de l'estudi d'inundabilitat i s'haurà d'adaptar a les prescripcions del Reglament del Domini Públic Hidràulic pel que fa a les limitacions d'usos en flux preferent i zona inundable (articles 9ter i 14bis).

9. 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 18.7.2017, que tanca la fase d'Avanç, se 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 compleció 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 arreglerats 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.

Respecte a 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 línia d'edificació (25 m); així mateix, la conveniència de preveure una franja d'espai lliure públic junt al límit de ponent del sector, entre el passeig dels Castanyers i la carretera de Vic, que ha de servir com a itinerari per a vianants i per a la connexió de serveis urbanístics.

3. Objectius

- Preveure un desenvolupament urbanístic que possibiliti la compleció del teixit urbà, amb una tipologia edificatòria d'habitatges unifamiliars, arreglerats, de manera que configurin un conjunt plurifamiliar i assegurin la urbanització de la part del passeig dels Castanyers adscrita al sector i el sòl destinat a “sistemes”.
- 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 10 % de l'aprofitament urbanístic del sector, i l'execució de les obres d'urbanització corresponents.

4. Condicions d'ordenació

Superfície del sector: 11.792,47 m²

Densitat màxima: 20 habitatges/ha

SISTEMES	Percentatge			
Espais lliures públics	(mínim) 15,00 %			
Altres sistemes	(mínim) 28,00 %			
Total sistemes (mínim)	43,00 %			
ZONES	Percentatge	Índex edif. bruta	Sostre màx.(m ² st)	màx. hab.
Edif. aïll. plurif. arrengr. o agr.	(màxim) 57,00 %	0,35	4.127,36	24
Total zones	(màxim) 57,00 %	0,35	4.127,36	24
Total àmbit	100,00 %			

- 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.

- La superfície mínima destinada a espais lliures públics i equipaments (17,50 %) integrarà la superfície mínima de sòl destinat a equipaments, d'acord amb el que determina l'article 64 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme. Atesa la configuració geomètrica del sector i la conveniència de no generar peces de sòl de petita dimensió destinades a equipaments en sectors propers, s'estableix que la reserva mínima del 5 % que determina la legislació urbanística per a aquest sistema (589,63 m²) sigui substanciada en el confrontant sector SUD-3 "Les Casiques", propera al sector SUD-1.
- Cadascun dels grups d'habitatges arreglerats 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+1PP). Els grups d'habitatges estaran separats tres (3) metres de tots els llinars. 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 com a 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 amb urbanització dels sòls destinats 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. Condicions respecte al sanejament

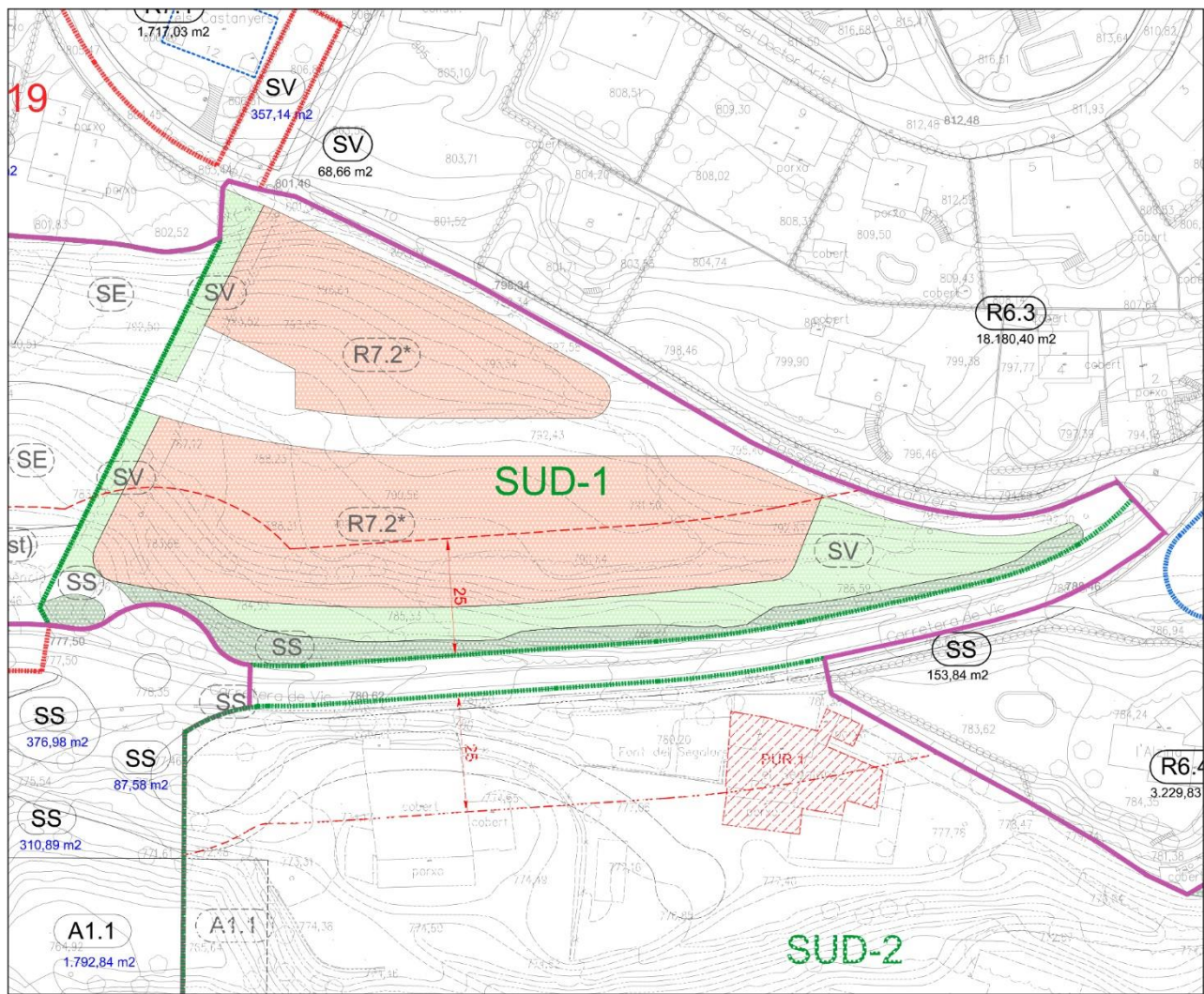
Aquest sector haurà de delimitar una reserva de sòl i pressupost que tindrà doble qualificació, com a sistema general de serveis tècnics, de forma prioritària, i alhora, com a sistema general d'equipaments privats, on s'hi ubicaria un sistema de sanejament autònom en cas que no sigui possible la connexió a cap sistema de sanejament en alta. No obstant això, l'Agència Catalana de l'Aigua avaluarà si pot ser viable la connexió del sector al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, s'imposarà una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents.

Tant si és viable la connexió a la xarxa de sanejament en alta com si s'ha d'optar per la construcció d'un sistema de sanejament autònom, caldrà incloure, en el projecte d'urbanització, el cost total de la solució global del sanejament, d'acord amb l'article 120.1a) del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, per tal que formi part de les despeses a assumir pels propietaris. El projecte d'urbanització es remetrà per a informe a l'Agència Catalana de l'Aigua en relació amb el sanejament.

7. Tramitació del planejament derivat (ACA)

El document de planejament derivat, definit pel POUM, que desenvolupi el sector es remetrà per a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

8. 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 Noguera, la carretera de Vic, el torrent de la Font Nova i el PAU-17 "Mas Molins – Mas Segalàs" 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 18.7.2017, 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 ve a ser complementari d'aquest. Així doncs, es classifica com a "sòl urbanitzable delimitat", destinat fonamentalment a activitats econòmiques, 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 compleció de l'àrea urbana i, alhora, garanteix la continuïtat del sòl urbà amb l'esmentat àmbit poligonal i possibilita, així mateix, 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 Noguera, que li permet esdevenir una vora endreçada en la línia en que aquesta riera es configura com a límit urbà, amb vocació de permanència.

La destinació d'aquest sector va dirigida a possibilitar la implantació d'activitats econòmiques, que és un dels objectius del POUM, ja que és palesa la manca de diversificació de l'estructura econòmica del municipi.

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 Noguera, per possibilitar un passeig de ribera que ha de connectar "l'Arboretum" amb el vial que dona accés al sector industrial.

En quant a la vialitat, es proposen dos eixos: el primer ha de possibilitar l'accés a les construccions situades vora la ctra. de Vic, però situades en un pla inferior; el segon eix es configura a partir del vial que s'articula a tot el llarg del sector industrial, però amb un ample suficient per permetre la implantació d'aparcament de vehicles de gran longitud (camions i autocars), alhora que garantirà l'accés a les futures edificacions que s'implantin en el sector.

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, la nau industrial existent i el sòl situat al sud i a l'oest del mateix. Aquest àmbit es preveu per a usos terciaris, comercials, d'emmagatzematge, esportius, docents, etc. Es contempla una petita zona industrial adjacent al PAU-17, però en cap cas es permetran habitatges.

Respecte de la resta de "sistemes", es preveu una franja de protecció envers la ctra. de Vic (GI-520) i que les reserves mínimes de sòl destinades a espais lliures públics i equipaments s'estableixin en el propi sector.

3. Objectius

- Preveure un desenvolupament urbanístic que possibiliti la compleció i continuïtat del teixit urbà per a la implantació d'activitats econòmiques, la previsió d'àrees d'aparcament i la creació d'itineraris per a vianants al llarg dels eixos que conformen els dos torrents que limiten el sector, creant un passeig de ribera.
- S'haurà de preservar tota la vegetació vinculada al Sot del Noguera.
- Preveure un accés adequat al sector des de la futura rotonda que s'ha de construir a la ctra. de Vic.
- 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, així com l'execució de les obres d'urbanització corresponents.

4. Condicions d'ordenació

Superfície del sector: 27.412,23 m²

SISTEMES		<u>Percentatge</u>			
Espais lliures públics	(mínim)	10,00 %			
Equipaments	(mínim)	5,00 %			
Altres sistemes		(mínim)	16,00 %		
Total sistemes		(mínim)	31,00 %		
ZONES		<u>Percentatge</u>			
Industrial	(màxim)	3,20 %	Índex edif. bruta	Sostre màx.(m ² s)	màx. hab.
Activitats econòmiques	(màxim)	65,80 %	0,032	877,19	0
Total zones		(màxim)	69,00 %	0,362	9.923,22
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:
- L'índex d'edificabilitat neta de la zona industrial no serà superior a 1 m²st/m²s.
 - L'índex d'edificabilitat neta de la zona d'activitats econòmiques no serà superior a 0,53 m²st/m²s.
 - Es respectarà, en la seva ordenació interna, allò que es disposa sobre inundabilitat als articles 9 bis, 9 ter i 14 bis del Reglament del Domini Públic Hidràulic (RD 849/1986).
 - S'haurà de preservar, com a espai de domini públic, una franja de 15 m al llarg del Sot del Noguer atenent a la verneda i a l'hàbitat d'interès comunitari prioritari i espècies protegides existents.
 - Es definirà un únic polígon d'actuació, que coincidirà amb l'àmbit sectorial.
 - Les noves edificacions hauran de respectar la línia d'edificació de 25 metres referida a la carretera GI-520.
 - A la vora del torrent del Sot del Noguer s'establirà una zona verda de manera que es pugui articular un passeig de ribera i, alhora, protegir la verneda existent.
- b) Els usos principals són: terciari (en les seves modalitats de comercial, oficines i serveis, restauració, recreatiu) i industrial. Els usos compatibles són: esportiu i magatzem.
- c) L'ordenació del pla parcial urbanístic s'establirà en concordança amb els resultats dels models de simulació hidràulica, que inclouran l'avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries del torrent de la Font Nova i del Sot del Noguer pels cabals de període de retorn de 10, 100 i 500 anys, per tal de confirmar que la proposta dóna compliment a les limitacions d'usos definides als articles 9 i 14 del RDPH (modificat pel RD 638/2016). La metodologia d'aquest estudi haurà de seguir les prescripcions de la Guia Tècnica "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local", de març de 2003, de l'ACA.

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. Condicions respecte al sanejament

Aquest sector haurà de delimitar una reserva de sòl i pressupost que tindrà doble qualificació, com a sistema general de serveis tècnics, de forma prioritària, i alhora, com a sistema general d'equipaments privats, on s'hi ubicaria un sistema de sanejament autònom en cas que no sigui possible la connexió a cap sistema de sanejament en alta. No obstant això, l'Agència Catalana de l'Aigua avaluarà si pot ser viable la connexió del sector al sistema públic de

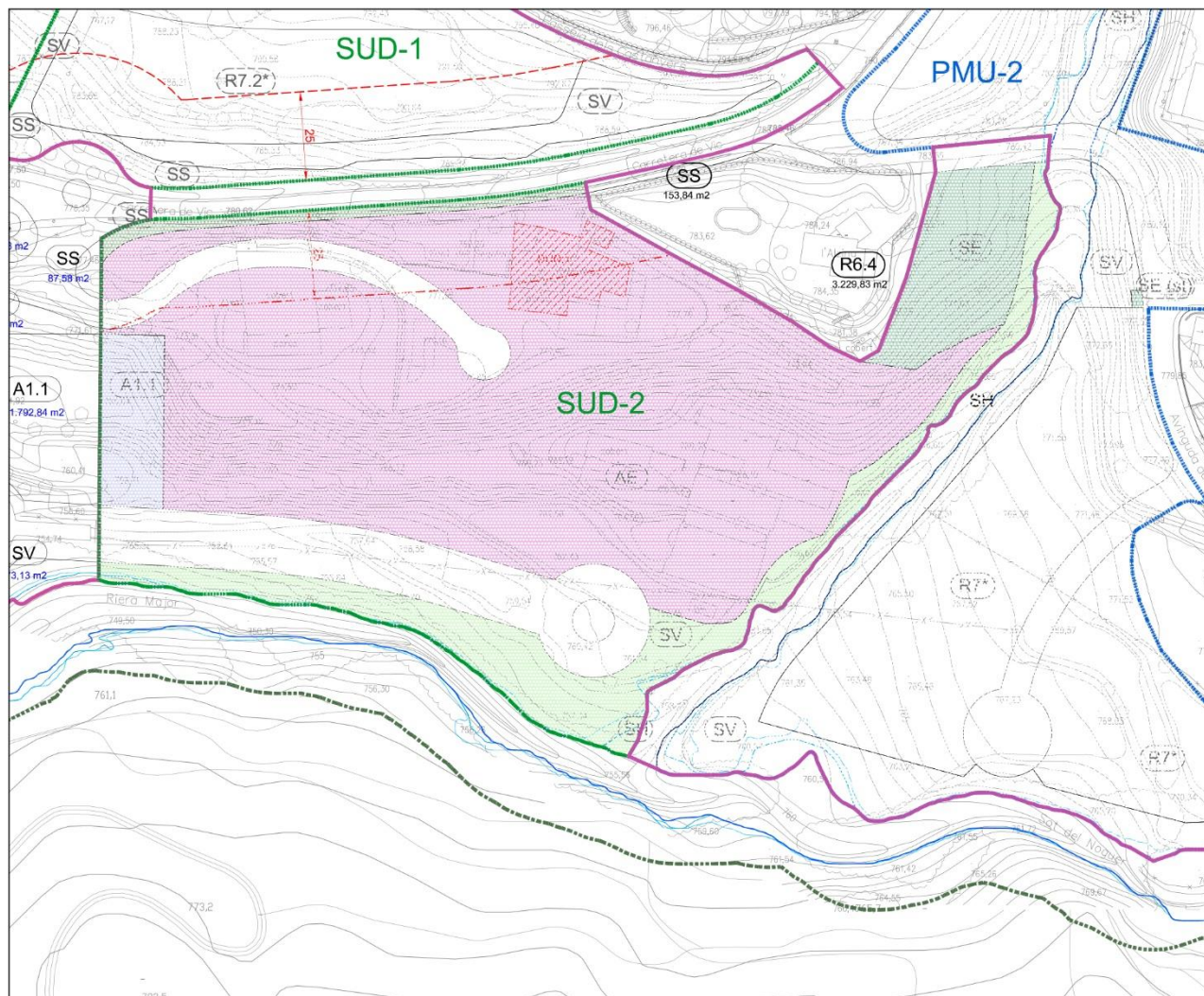
sanejament i, en cas afirmatiu, s'imposarà una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents.

Tant si és viable la connexió a la xarxa de sanejament en alta com si s'ha d'optar per la construcció d'un sistema de sanejament autònom, caldrà incloure, en el projecte d'urbanització, el cost total de la solució global del sanejament, d'acord amb l'article 120.1a) del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, per tal que formi part de les despeses a assumir pels propietaris. El projecte d'urbanització es remetrà per a informe a l'Agència Catalana de l'Aigua en relació amb el sanejament.

7. Tramitació del planejament derivat (ACA)

El document de planejament derivat, definit pel POUM, que desenvolupi el sector es remetrà per a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

8. Fitxa gràfica



1. Localització

Plànol d'ordenació O.03-1C

Coordenades UTM: x: 448618 y: 4633022

2. Àmbit, antecedents i justificació

Aquest sector se sustenta, bàsicament, en l'àmbit corresponent al “veïnat de Les Casiques”, que van definir les NSP dins el règim de sòl no urbanitzable. En desenvolupament del que s'establia a l'article 175 de les normes urbanístiques de les esmentades NSP es va formular un pla especial de millora rural que va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 28.02.1996, i en data 22 de maig de 1996 la CUG va donar conformitat al text refós del “Pla especial de millora rural per l'ordenació del veïnat de Les Casiques”; en data 19.07.1996 es van publicar al DOGC aquests acords.

Entre els objectius d'aquell pla especial s'esmenta que “serà, en el futur, una part íntimament relligada al resultat formal i funcional que surti de desenvolupar els terrenys qualificats com a SU-5”; és a dir, el sector de sòl urbanitzable delimitat que envoltava el veïnat pel nord i per l'est i, per tant, confrontant amb el futur sòl urbà que configura el nucli de Viladrau.

D'acord amb el determinat en els articles del 175 al 178 de les normes urbanístiques de les NSP, el pla especial va procedir a la qualificació del sòl en una única zona edificable: “Zona 6. Residencial unifamiliar. Subzona II (clau 6.2)”, de 12.505 m², amb condicions específiques respecte als murs, tanques, talussos i cobertes de les edificacions, a més de recordar que per a l'atorgament de llicències calia l'autorització prèvia de la CUG, d'acord amb el procediment establert per l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística. Així mateix, el pla especial va qualificar sòl destinat a “sistemes”, concretat en la previsió de 1.695 m² per a sistema general viari i 985 m² de sòl destinat a espais lliures públics (“zones verdes”).

El pla especial va preveure una pre-definició de parcel·lació, de la que en resultaren 14 parcel·les per a un màxim de 28 habitatges, ja que aquest ús bi-familiar era admès a l'article 176 de les normes urbanístiques. Es va establir que el sistema d'actuació fos el de reparcel·lació per Cooperació. En data 13.11.1996 es va aprovar el projecte de reparcel·lació.

En la data d'aprovació del pla especial i del projecte de reparcel·lació, al veïnat de Les Casiques ja hi havia construïts 3 habitatges i, des d'aleshores fins a la data, s'han concedit un total de 8 llicències d'obres majors: 4 per a nous habitatges i altres quatre per construir sengles garatges, 3 en edificis existents i un en una parcel·la específica. Per tant, a hores d'ara, en el sector hi ha un total de 7+2= 9 habitatges, ja que en dos edificis hi ha un habitatge més, atès que la normativa i les ordenances reguladores del pla especial preveïen l'ús d'habitatge bi-familiar. Així, doncs, dels 28 habitatges potencials que possibilitava el planejament només s'hi han construït 9, en 7 de les 14 parcel·les que va establir el projecte de reparcel·lació; 6 habitatges són de primera residència i els 3 restants són segones residències, i hi ha un total de 14 persones empadronades.

Atesa la situació de l'àmbit en relació al sòl urbà del nucli de Viladrau, al qual s'ha integrat l'àrea urbana en la que es troba implantada l'empresa Lliquats Vegetals SA, així com el significatiu grau de consolidació física de l'antic veïnat en base al pla especial de millora rural amb projecte de reparcel·lació i el pes de la població resident, s'ha estimat adient configurar un nou sector que es classifica com a “sòl urbanitzable delimitat”, subjecte a la formulació d'un pla parcial urbanístic, incorporant els sòls que resten situats entre els polígons d'actuació urbanística PAU-7, PAU-25, PAU-19 i el sector SUD-1; d'aquesta manera s'assoleix la compactació dels àmbits, racionalitzant la geometria del límit urbà sense deixar intersticis entre el passeig dels Castanyers i la ctra. de Vic. En qualsevol cas, es manté el nombre màxim d'habitatges (28) que podia arribar a assolir el “veïnat”, però fixant un habitatge per parcel·la – excloent el “bi-familiar” en les que resten per construir– i establint l'índex d'edificabilitat neta en 0,40 m²st/m²de sòl, en lloc de 0,50 m²st/m²s com establia el planejament especial; aquestes determinacions es consideren les adients tenint en compte la superfície mínima de les parcel·les (600 m²) i la situació del sector.

Atesa la quantificació de sòl destinat a equipaments en el municipi de Viladrau, així com la seva localització, es preveu 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. També es preveu la reserva d'un espai destinat als contenidors de brossa, en l'indret on s'ubica actualment, dins del sistema urbanístic de "serveis tècnics" (ST).

3. Objectius

- Formulació d'un pla parcial urbanístic que defineixi uns nous paràmetres d'ordenació de l'edificació i l'ús d'habitatge el circumscriu a l'unifamiliar aïllat, d'acord amb les prescripcions del POUM, prenent com a referència l'estructura parcel·lària resultant del desenvolupament del pla de millora rural i els habitatges existents.
- Preveure l'articulació d'un eix viari que connecti el passeig dels Castanyers amb el futur vial a l'intern del sector SUD-1 i completar el vial que transcorre vora de la ctra. de Vic per establir un altre enllaç, a l'est, complementari de l'existent.
- Adequar la parcel·lació i l'edificació potencial a les determinacions sobre les zones de domini públic, servitud, afectació i línia d'edificació establertes per la legislació i reglament de carreteres respecte de la ctra. GI-520.
- Formular els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització amb la finalitat de procedir al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivades de l'execució del planejament, i completar i adequar els serveis urbanístics a les exigències de l'ordenació que determini el pla parcial urbanístic i la normativa de les companyies subministradores.

4. Condicions d'ordenació

Superfície del sector: 29.335,00 m²

Densitat màxima: 10 habitatges/ha

SISTEMES		Percentatge	
Espais lliures públics	(mínim)	10,00 %	
Equipaments	(mínim)	7,00 %	
Altres sistemes	(mínim)	14,50 %	
Total sistemes (mínim)		31,50 %	

ZONES		Percentatge	Índex edif. bruta	Sostre màx.(m ² st)	màx. hab.
Edificació aïllada unifamiliar	(màxim)	68,50 %	0,2745	8.053,34	28
Total zones (màxim)		68,50 %	0,2745	8.053,34	28
Total àmbit		100,00 %			

- L'ordenació que es reflecteix en la fitxa gràfica i en els plànols del POUM és indicativa, així com també el quadre numèric anterior; 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 actuals i futures edificacions. Tanmateix, el pla parcial urbanístic haurà de respectar les superfícies mínimes, quantificacions i condicions següents:
 - Es podrà desenvolupar mitjançant subsectors i/o definir diferents polígons.
 - El sector, a banda del percentatge mínim del 5 % de superfície destinada a equipaments, addicionarà per a aquesta destinació el 5 % de la superfície de sòl del confrontant sector SUD-1 en una posició propera al mateix, a fi i efecte de concentrar aquesta reserva.
 - Percentatge mínim de vialitat: 13 %.
 - Tipologia de l'edificació: unifamiliar aïllada. En el cas dels dos edificis en els que hi ha dos habitatges es podrà establir l'ús bi-familiar); per a la resta de les parcel·les només s'admetrà l'habitatge unifamiliar aïllat. També es podrà admetre l'edificació aparellada (només 2 habitatges contigus en dues parcel·les de 600 m² de superfície cadascuna.
 - Nombre màxim de plantes de l'edificació: PB+1PP.
 - Reserva mínima de places d'aparcament: 1 plaça per habitatge.

5. Condicions de gestió i execució

- El sistema d'actuació serà per reparcel·lació, en la modalitat de COOPERACIÓ.

- b) Les servituds de pas que es derivin de l'ordenació urbanística hauran d'estar perfectament definides, tant en la descripció de les finques resultants en la reparcel·lació com en els plànols corresponents d'ordenació.
- 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 en la part que correspon a l'anterior sector "Els Castanyers" definit per les NSP, i el 15 % de l'aprofitament urbanístic a la part que correspon a l'antic veïnat de "Les Casiques", d'acord amb el que es disposa a l'article 45 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.

6. Condicions respecte al sanejament

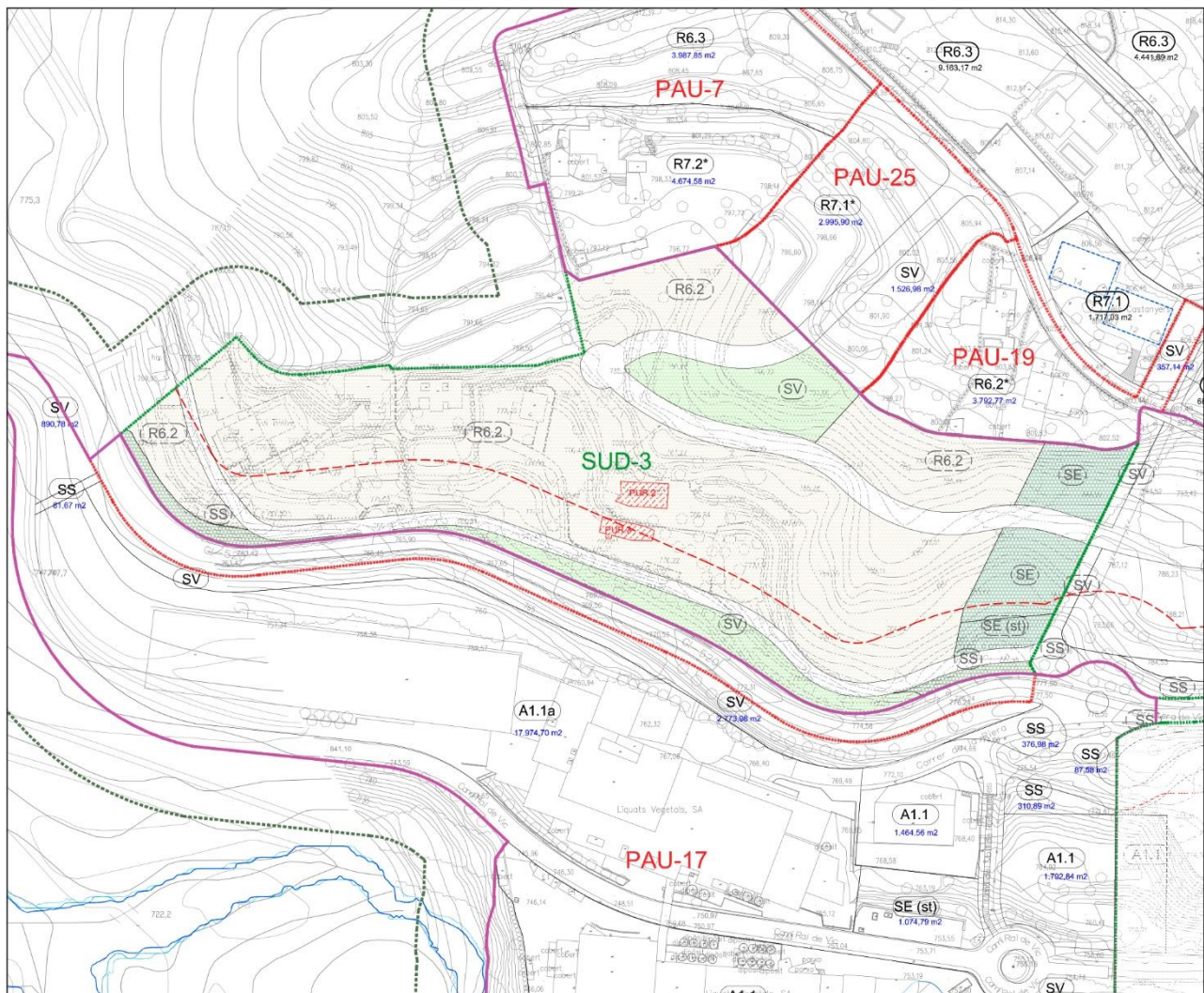
Aquest sector haurà de delimitar una reserva de sòl i pressupost que tindrà doble qualificació, com a sistema general de serveis tècnics, de forma prioritària, i alhora, com a sistema general d'equipaments privats, on s'hi ubicaria un sistema de sanejament autònom en cas que no sigui possible la connexió a cap sistema de sanejament en alta. No obstant això, l'Agència Catalana de l'Aigua avaluarà si pot ser viable la connexió del sector al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, s'imposarà una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents.

Tant si és viable la connexió a la xarxa de sanejament en alta com si s'ha d'optar per la construcció d'un sistema de sanejament autònom, caldrà incloure, en el projecte d'urbanització, el cost total de la solució global del sanejament, d'acord amb l'article 120.1a) del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, per tal que formi part de les despeses a assumir pels propietaris. El projecte d'urbanització es remetrà per a informe a l'Agència Catalana de l'Aigua en relació amb el sanejament.

7. Tramitació del planejament derivat (ACA)

El document de planejament derivat, definit pel POUM, que desenvolupi el sector es remetrà per a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

8. Fitxa gràfica



Viladrau, abril de 2023

**ANNEX II. NORMES URBANÍSTIQUES DEL DESPLEGAMENT
DE LES NSP, QUE ES MANTENEN VIGENTS EN LO
EXPRESSAMENT NO MODIFICAT PEL POUM**

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 21.4.2015.

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. Nogensmenys, s'hauran de tenir en compte els canvis normatius que es relacionen a continuació i que no s'han reflectit a l'esmentat plànol.

Aquestes determinacions corresponen a la Zona d'edificació aïllada unifamiliar Subzona R6 (mc), clau R6.7 ag (mc)*, que es definia a les Normes Urbanístiques i plànols d'ordenació normatius de la sèrie O.03-1 del POUM.

Tanmateix, en base a l'al·legació presentada per la propietat, en data 1.10.2018, durant el període d'informació pública del POUM, aprovat inicialment, s'introdueixen una sèrie de modificacions en la regulació de l'ordenació de l'àmbit, que es concreten a continuació:

a. Apartat 8 Normativa:

- *Article 120 bis.4 "condicions d'ús": s'elimina la part de l'apartat c) "ús hotel·ler, restauració i complementària" referit a l'edificació número 9a "Annex mas Casadevall".*

El quadre de l'apartat 4 queda com segueix:

4. Condicions d'ús

a) L'ús d'habitatge unifamiliar i complementàriament l'ús de garatge és admès a les següents edificacions:

Edificació	Denominació	Característiques	Ús i intensitat
Edificació número 3	Mas Miquel	Edifici existent	Un habitatge
Edificació número 4N	Masoveria 1	Obra nova	Un habitatge
Edificació número 5	Masoveria 2	Edifici existent	Agrupació de dos habitatges unifamiliars
Edificació número 7	L'Estudi	Edifici existent	Un habitatge
Edificació número 9	Mas Casadevall	Edifici existent	Un habitatge
Edificació número 10	Pavelló	Edifici existent	Un habitatge
Edificació número 13N	Nou habitatge	Obra nova	Un habitatge

b) L'ús exclusiu d'aparcament és admès a:

Edificació	Denominació	Característiques	Ús i intensitat
Edificació número 2N	Aparcament	Obra nova	Aparcament soterrat

c) L'ús hotel·ler, restauració i complementària és admès a:

Edificació	Denominació	Característiques	Ús i intensitat
Edificació número 9	Mas Casadevall	Edifici existent	Hotel·ler, restauració i espais complementaris
Edificació número 9a	Annex mas Casadevall	Obra nova	

Aquest ús és admès únicament si els requeriments per a la seva implantació no comprometen les preexistències de Casadevall i de tot el conjunt edificat, el qual ha de mantenir el seu caràcter rural.

d) L'ús complementari als habitatges: despatx, gimnàs, oficines, ...), és admès en:

Edificació	Denominació	Característiques	Ús i intensitat
Edificació número 1	Despatx, gimnàs	Edifici existent	Usos complementaris a l'habitatge
Edificació número 6	El Corral	Edifici existent	

e) Els usos agrícoles i agropecuaris són admesos a:

Edificació	Denominació	Característiques	Ús i intensitat
Edificació número 8	Magatzem agrícola	Magatzem agrícola	Magatzem

En aquest quadre s'afegeix un nou apartat amb la lletra f):

f) Ús de serveis per a instal·lacions generals i magatzem per a maquinària agrícola, és admès a:

Edificació	Denominació	Característiques	Ús i intensitat
Edificació 14N	Instal·lacions i magatzem	Instal·lacions i magatzem	Instal·lacions i magatzem

- Article 120.bis.5 "Edificabilitat i actuacions admeses: manteniment, ampliacions, enderrocs i/o nova construcció": es modifiquen els següents apartats:

- Apartat i) referit a "Edificació 9N "Annex Casadevall", s'elimina.
- Apartat m) referit a "Edificació 13N, Casa nova", passa a tenir el tenor següent:

Actuació La zona assenyala un àrea on s'emplaçarà aquesta nova edificació, -en el lloc on hi ha l'actual pista de tennis. Aquesta construcció serà destinada a un habitatge.

Edificabilitat 400 m².

Ocupació 210 m². Dins l'àmbit delimitat al plànol d'ordenació O2.1.

Alçada i nombre de plantes 7,00 (PB + P1). Segons gàlib definit en el plànol d'ordenació O2.2

b. Plànol amb valor normatiu O2.1:

En aquest plànol es modifiquen els gàlibs marcats, eliminant aquells que desapareixen (edificacions 9a i 13N) i s'afegeix el referit a l'edificació 14N Sala d'instal·lacions i magatzem.

Així mateix, es corregeix el quadre d'edificacions proposades incorporat en dit plànol, que queda com segueix:

Número	Nom de l'edifici	edif. SS/PB	edif. P1	edif. P2	edif. TOTAL	Característiques bàsiques actuació
1	Despatx gimnàs	325,00	243,40		568,40	Manteniment
2N	Aparcament	200,00			200,00	Enderroc edificació 2 i nova edificació garatge
3	Mas Miquel	248,65	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	98,91		193,82	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 edif. 9
10	Pavelló	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	300,00	100,00		400,00	Nova edificació
13N	Nou habitatge	210,00	190,00		400,00	Nova edificació
14n	Nova Sala instal·lacions i magatzem	200,00			200,00	Nova edificació
Total edificacions		3.150,13 m ²	1.714,63m ²	617,36 m ²	5.512,12 m ²	

c. Apartat 8.3 de la Modificació Puntual de les NS referida a la fitxa del PAU 29 Mas Miquel:

Es corregeix l'edificabilitat total, que es veu reduïda fins als 5.512,12 m² i l'índex d'edificabilitat brut que també es redueix a 0,17209 m²st/m²sòl.

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 9.8.2006.

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, amb l'objectiu d'evitar habitatges excessivament petits i d'homogeneïtzar l'edificabilitat a 0,35 m²st/m²sòl 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, taxant 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 a 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 en el 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 a 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 a 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 es dugui a terme l'edificació. En qualsevol cas, els propietaris dels solars els hauran de netejar periòdicament.

- 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

- 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.
- L'àmbit del polígon únic d'actuació coincideix amb el del pla parcial urbanístic, amb una extensió de 240.058 m².
- 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

- 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.
- S'executarà mitjançant la redacció i execució dels corresponents projectes 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.
- 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 presentar-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

- D'acord amb les determinacions contingudes en el 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 m²	59,95 %		
<i>Zones edificables</i>				
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
<i>Zona de protecció forestal</i>				
Zona de protecció de sistemes (clau SS)	77.512 m ²	32,29 %		
Sistemes	96.136 m²	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 m²	100,00 %	96.13 m²	24.310 m²

- 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 completa 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 a 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:

- 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.
- Cedir a l'Ajuntament de Viladrau, gratuïtament, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Edificar els solars en els terminis previstos en el pla d'etapes d'aquest pla parcial.
- Costejar, i si s'escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors al sector.
- 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

- 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.
- 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.

2. Degut a la seva relació mútua, els usos són compatibles o incompatibles respecte als usos preferents. Els usos permesos pel pla parcial urbanístic compliran sistemàticament la condició de compatibilitat.
3. 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 m²). A més dels establiments comercials alimentaris, permesos dins de l'àmbit del pla, quina superfície de vendes conjunta sigui inferior a 400 m², s'admetran establiments comercials adreçats al comerç no alimentaris, amb una superfície de vendes conjunta que no excedeixi, tanmateix, dels 400 m².
4. La reserva d'aparcament per a l'ús comercial serà, com a mínim, de dues places per cada 100 m² 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 assegurin 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 m².

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 a 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 m².

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 prevegin 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 a la ubicació d'infraestructures per a 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 m².

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 es prevegin a les NU vigents. L'ús preferent d'aquest sistema serà la ubicació d'infraestructures per a 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 a la circulació, amb una superfície de 19.374 m² 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 m².

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 dins 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 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 m²st/m² sòl
- *Ocupació màxima del sòl:* 5 %
- *Volum màxim edificable:* 0,35 m³/m² sòl
- *Alçada reguladora màxima:* 7 metres en PB+1PP.
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 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 m².

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 varies 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 a 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 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 de 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 atindrà a les determinacions contingudes a l'article 103 de la normativa urbanística de les NNSS 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 construïran amb murs de pedra natural o arrebossat, i pintats amb colors de la gama dels ocres o dels terrossos, fins a una alçada d'1,80 metres per sobre del terreny, 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 que 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 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 NNSS 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 d'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 d'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 dins de les zones edificables.

En qualsevol cas, la tala 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 NNSS 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 m² i un sostre màxim de 20.410 m²st, 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, i part de la UE-R4.

- Subzona R7/(lg)c. Unitats d'Edificació UE-R6 i UE-R7.

I una quarta subzona:

- Subzona R7(lg)u*. Unitat d'Edificació UE-R5 i part de la UE-R4, unifamiliar, i UE-R6

Aquest tipus d'ordenació es regularà d'acord amb les determinacions pròpies per a l'Edificació Aïllada.

Les condicions específiques d'ordenació de la subzona R7 (lg)u es concreten en el polígon d'actuació urbanística PAU-28 "Carrer d'Elisabet Martí" definit pel POUM.

2. Condicions d'ús

- Ús preferent: habitatge plurifamiliar i unifamiliar a la UE-R5 i part de la UE-R4.

- 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 (u.)	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	8	500	2	18	24
	R7(lg)u*		500		500			14
UE-R5	R7(lg)u*	4.629	500	8	500	0	--	14
UE-R6	R7(lg)c i	13.347	1.200	12	200	4	24	30
	R7 (lg)u							
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	33	30 %	PB+1	7,00	4.969
UE-R2/1	R7(lg)a	6.355	0,35	13	30 %	PB+1	7,00	2.225
UE-R2/2	R7(lg)a	6.378	0,35	12	30 %	PB+1	7,00	2.232
UE-R3	R7(lg)b	3.810	0,35	6	30 %	PB+1	7,00	1.334
UE-R4/1	R7(lg)u*	1.141	0,35	2	30 %	PB+1	7,00	399
UE-R4/2	R7(lg)b	6.116	0,35	12	30 %	PB+1	7,00	2.141
UE-R5	R7(lg)u*	4.629	0,35	8	30 %	PB+1	7,00	1.620
UE-R6	R7(lg)c i	13.347	0,35	37	30 %	PB+1	7,00	4.671
	R7(lg)u							
UE-R7	R7(lg)c	3.198	0,35	6	30 %	PB+1	7,00	1.119

A la UE-R6 es mantenen els 6 conjunts d'habitatges agrupats, pendents de finalitzar la seva construcció, però els 13 habitatges restants seran unifamiliars aïllats.

5. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat neta per a cada Unitat d'Edificació s'indica en l'apartat 4. Paràmetres d'edificabilitat.

- Subzona R7(lg)a. 0,35 m²st/m² sòl

- Subzona R7(lg)b. 0,35 m²st/m² sòl

- Subzona R7(lg)c. 0,35 m²st/m² 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+1PP
- Subzona R7(lg)b. 7,00 metres, en PB+1PP
- Subzona R7(lg)c. 7,00 metres, en PB+1PP

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 constituïran 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 dins dels gàlils 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 dins dels gàlils 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 hotel·ler, comercial i de serveis, amb una superfície total de 7.239 m² i un sostre màxim de 3.600 m²st, distribuïts en la unitat d'edificació UE-H1, tal com s'indica en el plànol 0.02-2.

Aquest tipus d'ordenació es regularà d'acord amb les determinacions pròpies per edificació aïllada.

2. Condicions d'ús

- *Ús preferent*: residencial-hotel·ler. 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 m²). A més dels establiments comercials alimentaris admesos dins l'àmbit del pla, quina superfície de vendes conjunta sigui inferior a 400 m², s'admetran establiments comercials adreçats al comerç no alimentari, amb una superfície de vendes conjunta que no excedeixi, tanmateix, dels 400 m².

La reserva d'aparcament per a l'ús comercial serà, com a mínim, de dues places per cada 100 m² 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 m²st, es destinarà un màxim de 1.800 m²st a l'activitat pròpiament hotelera, i la resta a activitats comercials, de servei, equipaments esportius coberts i menjadors.

5. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat neta per a cada unitat d'edificació s'indica en l'apartat 4. Paràmetres d'edificabilitat.

- Zona **A2(lg)***. 0,50 m²st/m²sòl

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+2PP.

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 economitadors 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/cm²) tinguin un cabal màxim de vuit litres per minut (8 l/min.).
- b) El mecanisme d'accionament de la descàrrega de les cisternes dels vàters 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 economitadors 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/cm²) 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 vinguin 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 de 2023