

DISPOSICIONS**DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 13 d'abril de 2015, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central referent al municipi de Viladrau.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en la sessió de 18 de novembre de 2014, va adoptar, entre d'altres, l'acord la part dispositiva del qual es reproduïx a continuació:

Exp.: 2014 / 054026 / N

Modificació de les Normes subsidiàries de planejament en els àmbits de Mas Miquel i Casadevall i àrea d'aportació, al municipi de Viladrau

Vist l'informe proposat dels Serveis Tècnics, aquesta Comissió acorda:

- 1 Aprovar definitivament la Modificació de les Normes subsidiàries de planejament als àmbits de Masmiquel i Casadevall i àrea d'aportació, de Viladrau, promogut i tramès per l'Ajuntament.
- 2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3 Indicar a l'Ajuntament que en el desenvolupament del Pla caldrà donar compliment a les prescripcions establertes en els informes dels diferents organismes sectorials emesos.
- 4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient estarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, als locals de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, carrer Àngel Guimerà, 14 - 2n pis, 08241 Manresa, de 9:30 h a 13:30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat, i integritat en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós

CVE-DOGC-A-15106016-2015

de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2014/54026/N&set-locale=ca>

Manresa, 13 d'abril de 2015

Ferran Caparroz Pérez

Secretari de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central

Annex

Normes urbanístiques de la Modificació de les Normes subsidiàries de planejament en els àmbits de Mas Miquel i Casadevall i àrea d'aportació, del municipi de Viladrau

(Vegeu la imatge al final del document)

[Normativa_cat.pdf](#)

(15.106.016)

NORMATIVA URBANÍSTICA

MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT EN ELS ÀMBITS DE MAS MIQUEL I CASADEVALL I ÀREA D'APORTACIÓ, DEL MUNICIPI DE VILADRAU

NOU ARTICLE DE LA NORMATIVA: ART. 120 BIS

Article 120 bis.- Condicions especials d'ús, parcel·lació, edificabilitat i edificació de la subzona 'veïnat Mas Miquel', clau 6.v

1. Definició

La zona, classificada com a sòl urbà, queda definida per un àmbit on s'inclou un conjunt de construccions existents, susceptibles d'enderroc, reconstrucció o rehabilitació i, en el seu cas, d'ampliació o substitució, les quals cal preservar i recuperar per formar part de l'estructura tradicional d'ocupació del veïnat de Mas Miquel i Casadevall, en atenció al seu interès arquitectònic, històric i paisatgístic.

Als efectes d'assenyalar les condicions específiques per a cadascuna de les edificacions incloses en la zona, la referència d'ordenació gràfica seran els plànols de la sèrie O.2, així com la denominació –número i nom– que consta per a cada edificació.

Així mateix, és voluntat d'aquestes Normes mantenir superficialment l'àmbit d'aquesta subzona, de manera que es considera que no ha de ser admès cap tipus de creixement i/o ampliació per a aquesta zona, que restarà delimitada per aquest àmbit zonal definit en els plànols d'ordenació; les actuacions admeses i les condicions d'edificació detallades per a aquesta zona es considera també que no han de ser objecte d'altres ampliacions.

2. Tipus d'obra permesos: formes d'intervenció

Les formes d'actuació previstes en aquesta zona sobre les construccions són:

- a) Obres de consolidació. Són les que van destinades a arranjar i reformar les parts que es consideren dèbils i que pot perillar la seva durabilitat. Aquestes obres garantiran l'estabilitat estructural de la construcció.
- b) Obres de conservació. Són aquelles que impedeixen la degradació de l'estat original de l'element protegit, sense perjudici de considerar la seva evolució en el temps, i amb l'objectiu de garantir la seva durabilitat sense alterar-ne les característiques pròpies.
- c) Obres de restauració. Són aquelles obres que recuperen la fesomia formal, material i cromàtica que tenia originalment l'element protegit. Per a aquestes actuacions serà necessari el suport de la documentació de l'element en el seu estat original.
- d) Obres de reutilització. Són aquelles obres que tenen per finalitat l'adequació de l'element protegit a un ús diferent de l'original. En cap cas el canvi d'ús suposarà la pèrdua total o parcial dels volums arquitectònics protegits.
- e) Obres de rehabilitació. Són aquelles obres que pretenen l'adequació de l'element protegit a usos residencials, els quals precisen reunir determinades condicions de salubritat i habitabilitat. En cap cas el canvi d'ús suposarà la pèrdua dels valors arquitectònics protegits.
- f) Obres d'ampliació. Són aquelles que tenen per finalitat augmentar la superfície i el volum de l'element protegit, amb respecte a l'edifici original.
- g) Obres de substitució o nova construcció. Són aquelles que tenen per finalitat, prèviament a l'enderroc de qualsevol construcció obsoleta i/o disconforme amb el conjunt de Mas Miquel, la substitució per una altra que s'adeqüi a les directrius d'aquest Pla especial

3. Parcel·la mínima

La zona del veïnat de Mas Miquel conforma una única parcel·la indivisible. Aquesta parcel·la admet, en règim de propietat horitzontal, la divisió fins a un màxim de quatre entitats. Cadascuna de les entitats inclourà, com a mínim, un habitatge de superfície mínima de 150 m². La resta tindran la consideració d'elements comuns.

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 complementari 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 Mas 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 a:

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

5. Edificabilitat i actuacions permeses: manteniment, ampliacions, enderroc i/o nova construcció

A més del que consta en les condicions generals fixades per aquestes Normes, les característiques de les actuacions admeses, l'edificabilitat, l'ocupació màxima permesa, l'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes queden regulades de forma detallada per a cada edificació en els apartats següents:

(El nom i número que figura com a títol de cadascuna de les construccions són les que consten en els plànols d'ordenació.)

a) Edificació 1: 'Despatx, gimnàs'

Actuació	L'edifici mantindrà la volumetria actual i, d'acord amb les condicions generals d'aquesta normativa, són admeses únicament obres de conservació, restauració, reutilització i rehabilitació.
Edificabilitat	Existent. (568,40 m ²).
Ocupació	Existent (325,00 m ²).
Alçada i nombre de plantes	Existent (PB+PP).

b) Edificació 2: 'La granja' i edificació 2N: 'Aparcament'

Edificació 2: 'La granja'

Actuació	Aquest edifici està fora d'ús, presenta una incidència negativa sobre l'entorn i serà enderrocat.
----------	---

Edificació 2N: 'Aparcament'

Actuació	Un cop enderrocada la granja, i amb la voluntat de mantenir lliure l'espai comú davant la masia principal per tal de millorar la perspectiva arquitectònica del conjunt, es permetrà la construcció d'una nova edificació d'una planta parcialment encaixada en el camí, amb la voluntat de crear a l'entorn i a la coberta d'aquest un espai enjardinat que recordi, en aquest indret, el pas en altre temps del camí ral d'Espinelves.
Edificabilitat	Existent (568,40 m ²).
Ocupació	200 m ² . Dins l'àmbit delimitat en el plànol d'ordenació O2.1.
Alçada i nombre de plantes	3,00 (PB). Segons gàlib definit en el plànol d'ordenació O2.2.

c) Edificació 3: 'Mas Miquel'

Actuació	L'edifici mantindrà la volumetria actual i, d'acord amb les condicions generals d'aquesta normativa, són admeses únicament obres de conservació, restauració, i rehabilitació. Serà admès l'enderroc de petites ampliacions executades que distorsionen la bellesa de l'edifici.
Edificabilitat	Existent (681,07 m ²).
Ocupació	Existent (248,65 m ²).
Alçada i nombre de plantes	Existent (PB+P1+P2).

d) Edificació 4: 'Masoveria 1' i edificació 4N: 'nova edificació'

Actuació	L'edifici núm. 4 presenta unes condicions estètiques que no es consideren a mantenir. Per això, d'acord amb les condicions generals d'aquesta normativa, són admeses obres de conservació, restauració i rehabilitació, però també és admesa la substitució de l'edifici per un edifici nou (núm. 4N), per tal que la nova construcció s'ajusti als condicionants d'aquesta normativa i que signifiqui una millora per al conjunt de l'àmbit.
Edificabilitat (nou edifici 4N)	840,00 m ² .
Ocupació (nou edifici 4N)	560,00 m ² .
Alçada i nombre de plantes (nou edifici 4N)	7,00 m (PB+PP). Segons gàlib definit en el plànol d'ordenació O2.2.

e) Edificació 5: 'Masoveria 2'

Actuació	D'acord amb les condicions generals d'aquesta normativa, són admeses obres de conservació, restauració i rehabilitació.
Edificabilitat	Existent (117,93 m ²).
Ocupació	Existent (117,93 m ²).
Alçada i nombre de plantes	Existent (PB).

f) Edificació 6: 'Masoveria 2'

Actuació	L'edifici mantindrà la volumetria actual i, d'acord amb les condicions generals d'aquesta normativa, són admeses únicament obres de conservació, restauració i rehabilitació.
Edificabilitat	Existent (246,50 m ²).
Ocupació	Existent (123,25 m ²).
Alçada i nombre de plantes	Existent (PB+PP).

g) Edificació 7: 'L'estudi'

Actuació	L'edifici mantindrà la volumetria actual i, d'acord amb les condicions generals d'aquesta normativa, són admeses únicament obres de conservació, restauració i rehabilitació.
Edificabilitat	Existent (193,82 m ²).
Ocupació	Existent (98,91 m ²).
Alçada i nombre de plantes	Existent (PB+PP).

h) Edificació 8: 'Magatzem agrícola'

Actuació	L'edifici mantindrà la volumetria actual i, d'acord amb les condicions generals d'aquesta normativa, són admeses únicament obres de conservació, restauració i rehabilitació.
----------	---

Edificabilitat	Existent (280,56 m ²).
Ocupació	Existent (140,28 m ²).
Alçada i nombre de plantes	Existent (PB+PP).

i) Edificació 9: 'Mas Casadevall' i edificació 9N: 'nou annex'

Edificació 9: 'Mas Casadevall'

Actuació	L'edifici mantindrà la volumetria actual i, d'acord amb les condicions generals d'aquesta normativa, són admeses obres de conservació, restauració, reutilització i rehabilitació. També son admeses obres d'ampliació (edifici 9N).
Edificabilitat	Existent (1.243,54 m ²).
Ocupació	Existent (419,81 m ²).
Alçada i nombre de plantes	Existent (PB+P1+P2).

Edificació 9N: 'Annex Casadevall'

Actuació	Edifici de nova planta per a ampliació de l'edificació existent (núm. 9 Mas Casadevall).
Edificabilitat	300 m ² .
Ocupació	300 m ² . Dins l'àmbit delimitat en el plànol d'ordenació O2.1, dins l'entorn immediat de l'edificació principal, lligada amb el conjunt sense distorsionar el volum històric preexistent ni afectar les seves visuals i accés al conjunt.
Alçada i nombre de plantes	4 m (PB).

j) Edificació 10: 'Pavelló'

Actuació	L'edifici mantindrà la volumetria actual i, d'acord amb les condicions generals d'aquesta normativa, són admeses únicament obres de conservació, restauració i rehabilitació.
Edificabilitat	Existent (326,10 m ²).
Ocupació	Existent (326,10 m ²).
Alçada i nombre de plantes	Existent (PB).

k) Edificació 11: 'Celler'

Actuació	L'edifici mantindrà la volumetria soterrada actual i, d'acord amb les condicions generals d'aquesta normativa, són admeses únicament obres de conservació, restauració i rehabilitació.
Edificabilitat	Existent (154,20 m ²).
Ocupació	Existent (154,20 m ²).

Alçada i nombre de plantes Existent (PB).

l) Edificació 12: 'Local instal·lacions piscina'

Actuació L'edifici mantindrà la volumetria actual i, d'acord amb les condicions generals d'aquesta normativa, són admeses únicament obres de conservació, restauració i rehabilitació.

Edificabilitat Existent (60,00 m²).

Ocupació Existent (60,00 m², local d'instal·lacions).

Alçada i nombre de plantes Existent (PB semisoterrada).

m) Edificació 13N: 'Casa nova'

Actuació La zona assenyala una 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 400,00 m².

Ocupació 400 m². Dins l'àmbit delimitat en el plànol d'ordenació O2.1.

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

6. Edificis auxiliars

És permesa, en aquest tipus d'ordenació, al servei de l'edificació principal, la construcció de petites edificacions complementàries (instal·lacions, reg, aigua, casetes de bombes...) amb una superfície màxima de 4 m² i alçada de 3,5 metres, i s'acumularà en un sol cos d'edificació per a cada edificació principal.

L'espai, sostre i volum d'aquestes edificacions computen a efectes d'ocupació i edificabilitat màxima.

7. Formació de tanques, murs de contenció i talussos

a) Les tanques s'hauran d'ajustar a les següents condicions:

Les tanques es limitaran a resseguir elements naturals existents (camps, marges, camins, etc) i pretendran la seva integració amb el paisatge. Seran obligatòriament de tipus vegetal en la seva totalitat, admetent-se solucions mixtes amb travessers de fusta i alçada màxima d'1,20 metres. També són admeses tanques de pedra del país i fins a una alçada de 0,60 metres.

b) Els murs de contenció s'ajustaran a les següents condicions:

La construcció de murs de contenció es limita a l'alçada màxima d'1,80 metres (article 114 NN SS). El projecte per a la seva construcció proposarà les mesures per a la seva integració en el medi.

c) Les modificacions topogràfiques i talussos s'ajustaran als criteris regulats a l'article 114 de les NN SS.

8. Condicions estètiques de les edificacions, dels espais exteriors i preservació del patrimoni

Les obres d'ampliació, conservació, millora i reforma dels edificis existents, així com les noves construccions a ubicar-hi, s'ajustaran a les següents condicions:

a) Criteris bàsics d'actuació

- Les noves edificacions es realitzaran d'acord amb les exigències del paisatge on es situïn, tant per la seva composició volumètrica com pels materials emprats i els colors.
- Les obres de reforma de les edificacions existents tradicionals i característiques, es realitzaran procurant conservar els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici i respectant la composició de l'edifici i de les seves obertures.
- Es procurarà no alterar la topografia de l'entorn.
- Es compactaran les instal·lacions i es mantindrà la coherència del conjunt.
- El conjunt mantindrà eixos compositius clars.
- Es procurarà compactar les edificacions, evitant la dispersió de petits volums.

b) Parament de façanes

Els edificis hauran de tenir acabades les façanes, parets de tancament i mitgeres vistes amb materials i colors que garanteixin una integració adequada amb les condicions naturals de l'entorn. A aquests efectes, són admesos acabats de paredat antic, brancals, dovelles, llindars, arestes... de pedra cairejada, arrebossats amb morter de calç, tractaments amb estucs, acer i formigó vist.

La pedra a utilitzar per a la restauració dels edificis i/o construcció serà la pròpia del lloc, o semblant, i sempre que es pugui s'aprofitarà de murs existents que es puguin enderrocar. El repicat dels paraments amb la finalitat de deixar la pedra vista es limitarà a justificar la posada en valor de l'element per substitució de paraments impropis, no originals o en molt mal estat. En el supòsit que calgués rejuntar els murs, s'evitarà utilitzar ciment i s'optarà per morter de calç amb àrids de la zona.

En tot cas, els colors tradicionals són els terres i els grisos. Així mateix, no és admesa la utilització de paraments d'obra vista, de gelosies ceràmiques o de formigó, així com altres materials que no estiguin en consonància amb aquest entorn.

c) Cobertes

Únicament són admeses les cobertes de teula aràbiga o els enjardinats superiors, en el cas de coberta plana. La coberta de teula tindrà un pendent màxim del 30% i les teules seran de color vermell i es prioritzarà la teula de recuperació. Els ràfecs seran de colls de fusta envellits o de teula sobrepassada, seguint models tradicionals. En les noves construccions són admeses altres solucions, sempre d'acord amb la seva adequació a l'entorn.

Els baixants i canals seran metàl·lics d'acer, coure o zinc, i queden expressament prohibits els de PVC o altres semblants amb acabats plastificats o lacats brillants.

d) Fusteries, proteccions i elements de serralleria

Les fusteries seran, en general, de fusta pintada o envernissada amb acabats de color fosc. La utilització d'altres solucions metàl·liques quedarà condicionada a la justificació en el projecte de la bona integració dins la unitat, i en tot cas s'evitaran acabats brillants o plastificats.

De forma general, les baranes de balcons i altres proteccions seran de ferro amb dibuixos senzills i poc densos, pintades de color negre, gris fosc o òxids de ferro. Altres elements exteriors de ferro visibles des de l'exterior, tals com reixes, baranes, fanals, etc, hauran de ser de ferro forjat a mà o similars.

e) Espai exterior i enjardinament

Els camins interiors seran preferentment pavimentats amb materials tous (terra o sauló). Es permet la pavimentació amb formigó o material asfàltic, amb una amplada màxima de 3,50 m. Es plantaran arbres a l'entorn de les edificacions i dels camins. En cas de nova pavimentació dels espais de davant i de l'entorn de les edificacions, s'utilitzaran paviments de llamborda de pedra, formigó o ceràmics d'acabats naturals.

Pel que fa a les espècies d'enjardinament, caldrà que aquestes es restringeixin a varietats autòctones i adaptades climàticament a la zona, defugint les espècies vegetals al·lòctones o ornamentals.

f) Altres consideracions

- En totes les edificacions i construccions que es duiguin a terme en aquesta zona caldrà exigir unes mínimes qualitats de tractament exterior en façanes i cobertes, de manera que es redueixi al mínim possible la intrusió que pugui produir en la percepció del paisatge. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà imposar condicions relatives a la forma, color i materials exteriors de l'edifici, així com del tancament de la parcel·la i arbrat.
- En el cas particular de la nova edificació 'Masoveria 1', es vetllarà per a que aquesta eviti afectar el talús enjardinat que s'emplaça darrere seu, de manera que es minimitzin els moviments de terres.
- El projecte d'obres que afectin el Mas Casadevall i Mas Miquel haurà d'anar acompanyat d'un estudi històricoarqueològic complet. Aquest estudi haurà de ser tramès al Servei d'Arqueologia i Paleontologia del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, per tal que l'informi prèviament a la concessió de la llicència municipal corresponent.
- En el cas de descobriment de restes arqueològiques i/o paleontològiques durant l'execució de les altres obres previstes en la modificació que afectin el subsòl, s'haurà d'aplicar el que disposen l'article 51 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català i l'article 22 del Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic, que regula els descobriments per atzar d'aquests tipus de restes.

9. Altres consideracions ambientals, mesures preventives, correctores i compensatòries

a) Energies renovables

Es potenciarà la utilització d'energies renovables (captadors, plaques fotovoltaïques, biomassa...) en coherència amb el principi de desenvolupament urbanístic sostenible.

b) Aigua i sanejament

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, si escau, es resoldran en expedients independents.

c) Qualitat de l'aire

Es recomana donar compliment als articles 12, 13, 14 i 15 del Decret 152/2007, de 10 de juliol, d'aprovació del Pla d'actuació per a la millora de la qualitat de l'aire.

10. Mesures de prevenció dels incendis forestals

Correspon als propietaris d'aquesta zona d'ordenació les obligacions establertes en l'article 3 de la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situades en terrenys forestals, en especial garantir l'existència de la franja de protecció (franja exterior de protecció d'almenys vint-i-cinc metres d'amplada al voltant, lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida) i disposar d'una xarxa d'hidrants homologats.

A efectes normatius, s'assenyala la legislació a tenir en compte en el desenvolupament del polígon per al compliment dels següents requeriments:

a) Disponibilitat d'hidrants per a incendis

D'acord amb l'article 2.e del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, es fixa que el polígon ha de disposar d'una xarxa d'hidrants d'incendi de 100 mm de diàmetre, d'acord amb l'article 1 de l'annex del Decret 241/1994.

D'acord amb l'article 8.1 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, es fixa que la xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis ha de complir els requeriments establerts pel Decret 241/1994.

D'acord amb l'article 179 de la Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que estableix que les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situades en terrenys forestals han de disposar d'una xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis que compleixin les característiques establertes pel Decret.

b) Condicions d'entorn

D'acord amb la secció 5 del DBS en cas d'incendi, el RD 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el CTE, amb posteriors modificacions i correccions, estableix l'accessibilitat a les façanes de les edificacions per a accessibilitat dels bombers, així com també determina que en zones forestals s'ha de disposar de dues vies alternatives d'accés. Aquesta situació que reconeix la modificació, comporta el manteniment dels passos dels vials d'accés oberts.

c) Franja de protecció respecte a la forest

D'acord amb l'article 2.a del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, s'estableix que es disposi d'una franja de seguretat de 25 metres d'amplada, a comptar des del seu perímetre exterior.

D'acord amb l'article 6.3 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, s'especifica que cal preveure dins l'àmbit les franges de protecció contra incendis. El mateix article 6, així com l'annex 2 del Decret, fixen les condicions d'aquestes franges de protecció.

D'acord amb la secció 5 del DBS en cas d'incendi, el RD 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el CTE, amb posteriors modificacions i correccions, disposa que, a més d'aquesta de protecció de 25 metres d'amplada, s'incorpori un camí perimetral de 5 metres d'amplada.

D'acord amb l'article 179 de la Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, s'estableix que s'ha d'assegurar l'existència d'una franja mínima de 25 metres d'amplada al voltant, lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida. Si es disposa d'informe tècnic que ho justifiqui, l'Ajuntament podrà demanar l'increment de l'amplada d'aquesta franja de protecció.

11. Deures de manteniment

Els propietaris d'aquesta zona d'ordenació hauran de garantir el ple manteniment i conservació dels elements d'urbanització i serveis urbanístics del veïnat rural. En cap cas els propietaris podran exigir a l'Administració l'execució d'aquestes obligacions a càrrec de fons públics.

.../...

MODIFICACIÓ D'ARTICLES DE LA NORMATIVA: ART. 116, ART. 174 I ART. 186

Article 116.- Definició

Comprèn les àrees en les que l'edificació es preveu separada del carrer (unifamiliar aïllada amb una baixa densitat d'ocupació i un espai lliure de parcel·la que conserva sensiblement el seu estat natural), forma de creixement que caracteritza l'expansió produïda durant aquest segle, els antecedents de la qual més notables són la urbanització del passeig Ramon Bofill, el Pla de Montfalcó i, més recentment, la parcel·lació de la finca de les Farigoles.

Distingim 7 subzones, en funció de llurs superfícies mínimes de parcel·la:

Subzona I 6.1, parcel·la de 300 m².

Subzona II 6.2, parcel·la de 600 m².
Subzona III 6.3, parcel·la de 1.000 m².
Subzona IV 6.4, parcel·la de 1.500 m².
Subzona V 6.5, parcel·la de 2.000 m².
Subzona VI 6.6, parcel·la de 3.000 m².
Subzona VII 6.v, veïnat rural de Mas Miquel.
.../...

Article 174.- Definició

Comprèn, aquest tipus d'ordenació, els nuclis d'edificació desenvolupats en el medi rural de forma desagregada del primitiu nucli històric desenvolupat a l'entorn de l'església de Sant Martí.

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

Veïnat de les Paitides.
Veïnat de les Índies.
Veïnat de les Casiques.
Veïnat de les Corts.

Les Normes subsidiàries defineixen per a aquests veïnats rurals el perímetre actual del sòl inclòs en aquesta qualificació.

.../...

Article 186.- Unitats d'actuació

1. Per a l'execució de les determinacions del planejament en sòl urbà, es podran delimitar polígons o unitats d'actuació que permetin una justa distribució dels beneficis i càrregues derivats de la seva ordenació.
2. Aquestes Normes subsidiàries delimiten gràficament en la sèrie de plànols *II.4 Qualificació del sòl urbà* aquelles àrees de procés subjectes al desenvolupament previ d'un Projecte de reparcel·lació o compensació. Es tracta de 20 Unitats d'actuació urbanística que tenen per objecte desenvolupar les determinacions de l'ordenació establerta quant a la urbanització dels espais urbans i la cessió dels vials, espais lliures i equipaments previstos.
3. El sistema d'actuació per a l'execució d'aquestes Unitats d'actuació es fixa per a cadascuna en la relació que s'adjunta.

D'actuar-se pel sistema de cooperació, es podrà canviar el sistema pel de compensació, en cas que es demani pels propietaris dels terrenys que representin el 60% o més de la superfície total de la Unitat d'actuació.
4. En el sistema de cooperació, serà innecessària la reparcel·lació dels terrenys quan els propietaris del sòl objecte de la cessió gratuïta l'efectuïn i renunciïn expressament a la reparcel·lació.

La declaració d'innecessarietat de la reparcel·lació haurà de ser efectuada per l'Ajuntament.
5. Mentre no sigui ferma en via administrativa la Reparcel·lació o el Projecte de compensació, o en tot cas la declaració, s'aplicarà el següent règim respecte a l'activitat edificatòria:
 - S'admetran les obres de conservació i millora de tots els edificis i instal·lacions existents.
 - No es podran efectuar obres d'ampliació, de nova planta o de substitució de l'edificació actual.
6. Aprovat el Projecte de reparcel·lació o compensació, en cas de no haver-se executat la urbanització de l'àrea que ocupa la Unitat d'actuació, la concessió de llicències restarà condicionada al compromís de contribuir en la part que correspongui a les càrregues de la

urbanització i es determini que haurà d'efectuarse segons el preceptiu Projecte d'urbanització aprovat.

7. Les característiques de les Unitats d'actuació que es delimiten en aquestes Normes subsidiàries són les següents:

(Aquest article incorpora les diferents fitxes de les següents unitats.)

UA 1 "Extensió nord: Passeig de les Delícies"

UA 2 "Extensió nord: Prat de l'Orella"

UA 3 "Extensió nord: Ronda transversal nord"

UA 4 "Sot de Can Jan I (Passeig de les Guilleries)"

UA 5 "Sot de Can Jan II (Carrer Pirineu, Zona poliesportiva municipal)"

UA 6a "Passeig de les Farigoles"

UA 6b "Passeig de les Farigoles"

UA 7 "Font dels Castanyers"

UA 7b "Passeig dels Castanyers – Carrer Pomaret"

UA 8 "Extensió sud: Can Pic – Guerau de Liost "

UA 9 "Extensió sud: Guerau de Liost"

UA10 "Extensió sud: Ronda sud – Passeig Ramon Bofill"

UA 11a "Pla de la Sanitat"

UA 11b "Can Pujol"

UA 12 "Avinguda Verge de Montserrat – Sot d'en Miquel"

U.A 13 "Prolongació passeig de les Planes – Can Mario"

UA 14 "Passeig de les Planes"

UA 15 "Antic camí de Cal Mostatxo"

UA 16 "Cementiri – Antic camí de Cal Mostatxo"

UA 17 "Zona industrial"

UA 18 "Sot del Torrent"

UA 19 "Sot de Can Rossell"

UA 20 "Sot de la Font nova"

UA 21 "Tancat d'en Sert"

UA 22 "Equipament Park hotel"

PA núm. 23 "Mas Molins"

PA núm. 24 "Mas Sagalàs"

PA núm. 25 "Camp de futbol"

PA núm. 26 "Passeig dels Castanyers 2"

PA núm. 28 "Pla de Montfalcó"

PAU núm. 29 "Mas Miquel"