

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VILADRAU PER A LA REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

mes de juliol de 2026

ÍNDEX

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ
 - 1.1 Introducció.
 - 1.2 Objecte de la modificació puntual del POUM.
 - 1.3 Justificació de la iniciativa, oportunitat i conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents.
 - 1.4 El planejament urbanístic de referència.
 - 1.4.1 Normes urbanístiques del POUM.
 - 1.4.2 Normes del Catàleg de masies i cases rurals.
 - 1.4.3 Inventari d'habitatges i d'altres construccions en sòl no urbanitzable.
 - 1.4.4 Dades de les fitxes individualitzades del Catàleg de masies i cases rurals amb les determinacions corresponents sobre l'ús d'habitatge.
 - 1.5 Marc legal aplicable.
 - 1.6 Diagnosi de la situació en quan a població, parc d'habitatges i allotjaments i habitatges d'ús turístic.
2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ
 - 2.1 Objectius de l'ordenació proposada.
 - 2.2 Descripció i justificació de la proposta.
3. AVALUACIÓ AMBIENTAL, MOBILITAT I PERSPECTIVA DE GÈNERE
4. NORMES URBANÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
 - 01a Encaix territorial
 - 01b Ortofotomapa
 - 02a Àmbit d'aplicació de la MPOUM al nucli de Viladrau
 - 02b Àmbit d'aplicació de la MPOUM a la urbanització de les Guillerries
 - 02c Àmbit d'aplicació de la MPOUM en SNU

1. MEMORIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 Introducció

En els darrers anys, el municipi de Viladrau ha estat sotmès a un augment sostingut dels habitatges que inicialment estaven destinats a l'ús habitatge de primera o segona residència, cap a habitatges d'ús turístic (HUT's) la qual cosa comporta, entre d'altres, un canvi en el tipus d'ús establert per la normativa urbanística, ja que es passa de l'ús d' "habitatge" a l'ús "residencial".

Aquest fenomen, malgrat ha suposat un augment de l'oferta turística, ha produït efectes perversos com ha estat la reducció de l'oferta d'habitatges de lloguer i l'encariment dels preus; d'això s'ha derivat una progressiva dificultat per a l'accés a l'habitatge habitual accessible, per part dels veïns i veïnes del municipi, i molt especialment d'aquells col·lectius vulnerables i de les persones joves.

1.2 Objecte de la modificació puntual del POUM

L'article 80 de les normes urbanístiques del POUM tracta de la regulació de l'ús "residencial". Dins aquest ús –diferent de l'ús d' "habitatge", regulat a l'article 79– els "habitatges d'ús turístic" són un dels quatre en què es desglossa l' "allotjament temporal", i es descriuen com "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".

La present modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de Viladrau té per objecte regular els habitatges d'ús turístic (HUT's), dins l'ús "residencial", quantificant i distribuint el seu número en diferents qualificacions urbanístiques en què aquest ús és admès per les vigents normes urbanístiques. D'aquesta manera es tracta de donar resposta i assolir, des de l'urbanisme, l'equilibri necessari entre l'ús de l'habitatge habitual i el residencial d'habitatge d'ús turístic, garantint que no s'incrementin els efectes negatius derivats de la implantació i proliferació excessiva de l'ús residencial de caràcter turístic sobre la població residencial habitual del municipi.

1.3 Justificació de la iniciativa, oportunitat i conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents

La iniciativa d'aquesta modificació puntual del POUM és de l'Ajuntament de Viladrau, en virtut de les seves competències i per tal de contribuir a garantir el dret fonamental d'accés a l'habitatge a preus assequibles i, alhora, la convivència i el descans dels veïns a les zones residencials. Atenent la problemàtica abans exposada es tracta de compatibilitzar l'exercici del dret a la llibertat d'establiment amb l'interès general a fi i efecte d'assegurar que l'activitat turística es

desenvolupi de manera equilibrada, responsable i sostenible. A tal efecte, els serveis tècnics municipals han dut a terme els estudis tècnics necessaris i redactat el present document.

És oportú iniciar aquest procediment de modificació d'alguns articles de les normes urbanístiques del planejament general ja que, després dels vuit anys que han transcorregut des de l'inici de la redacció del POUM fins la seva aprovació definitiva, és el moment adient per procedir al mateix, ja que durant aquest període s'han accentuat els problemes derivats de la proliferació dels HUT's i des de l'administració de la Generalitat s'han promulgat diverses disposicions per tractar d'oferir marc de solució; ens referim a:

- El "Pla territorial sectorial d'habitatge" de Catalunya, aprovat definitivament pel Decret 408/2024, de 22 d'octubre.
- El Decret Llei 3/2023, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.
- La Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.
- El Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.
- El Decret Llei 6/2024, de 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge.
- La Resolució TER/800/2024, de 13 de març, per la qual es modifica la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis.
- El Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.
- La Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme.

És convenient procedir a la regulació dels habitatges d'ús turístic abans que les problemàtiques que generen arribin a certs llindars de tensió i convivència que generin problemes socials greus al municipi de Viladrau.

1.4 El planejament urbanístic de referència

El planejament urbanístic de referència és el "Pla d'ordenació urbanística municipal" (POUM) de Viladrau, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central (CTUCC) en sessió de 12 de febrer de 2025 (DOGC núm. 9383, de data 1.04.2025).

El contingut del POUM que té incidència directa en la present modificació és el que es descriu en els següents apartats, relatius a: les normes urbanístiques, les normes del Catàleg de masies i cases rurals, l'inventari d'habitatges i d'altres

construccions en sòl no urbanitzable i les fitxes individualitzades del Catàleg de masies i cases rurals amb les determinacions corresponents sobre l'ús d'habitatge.

1.4.1 Normes urbanístiques del POUM

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, arrencat, 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 (derogat pel Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya), 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 174. Zona de nucli històric (clau R1)

...

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.*

...

Article 175. Zona de creixement històric (clau R2)

...

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.

...

Article 176. Zona de fronts d'edificació compacta (clau R4)

...

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.

...

Article 177. Zona de fronts d'edificació separada (clau R5)

...

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.

...

Article 189. Zona d'edificació aïllada unifamiliar (clau R6)

...

2. Condicions d'ús

a) Són usos admesos:

- Habitatge, en la modalitats d'unifamiliar.
- **Residencial.**
- Garatges limitats als d'ús particular, amb una previsió mínima d'1 plaça d'aparcament per habitatge.
- Tots els usos propis del sistema d'equipaments.

...

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

...

2. Condicions d'ús

Són usos admesos:

- a) Habitatge, en les modalitats d'unifamiliar i plurifamiliar.
- b) Residencial.**
- c) Garatges limitats a ús de caràcter particular, amb una previsió mínima d'1 plaça d'aparcament per habitatge.

d) *Els propis del sistema d'equipaments.*

...

Article 192. Zona d'equipaments privats i serveis (clau A2)

...

2. Condicions d'ús

Són usos admesos:

a) **Residencial.**

b) *Terciari, en la modalitat de comercial.*

Només és possible la implantació de les categories comercials següents:

Els PEC no singulars, només en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant i sempre que no configurin 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.*

...

Així, doncs, es constata que són 7 les diferents qualificacions urbanístiques en sòl urbà (claus: R1, R2, R4, R5, R6, R7 i A2) en què s'admet l'ús "residencial" i, per tant, susceptibles d'admetre l'especificitat de l'ús d' "habitatge turístic" sense cap restricció.

1.4.2 Normes del Catàleg de masies i cases rurals

Article 13.- Ús

Les fitxes defineixen l'ús tipus de l'element, que correspon al seu ús actual o al propi de la construcció original, i la resta d'usos admesos previstos per la legislació urbanística vigent.

*Les fitxes identifiquen els volums susceptibles de ser utilitzats per als usos admesos. **L'ús d'habitatge, o d'habitatge turístic, només resulta admissible en les masies o cases rurals, identificades a les fitxes particularitzades com a cos principal (CP). La resta de construccions o volums annexes catalogats podran destinar-se a la resta d'usos admesos, tret del d'habitatge o d'habitatge turístic.** L'ús hotel·ler s'admet únicament en els casos en els que s'especifiqui expressament a la fitxa corresponent.*

Les construccions existents que puguin acompanyar la de referència i no formen part del catàleg (identificades amb la lletra E a les fitxes) no podran destinar-se als usos que habilita aquest catàleg. Sí que podran rehabilitar-se per a ser destinades als usos admesos per la regulació general dels sòl no urbanitzable de la qualificació urbanística que tinguin assignada.

1.4.3 Inventari d'habitatges i d'altres construccions en sòl no urbanitzable

A la introducció d'aquest document del POUM s'exposa l'objectiu i continguts mitjançant el següent text, que es reproduceix textualment.

“El POUM incorpora un inventari d'habitatges en sòl no urbanitzable, per tal de identificar-los i localitzar-los a efectes de tenir constància de la seva existència en el moment de l'entrada en vigor del mateix, sens perjudici de si formen part del “Catàleg de masies i cases rurals” o del “Catàleg del patrimoni arquitectònic” i sens perjudici, alhora, del seu estat de legalització urbanística, sense que la inclusió en aquest inventari alteri aquesta circumstància.

La seva inclusió en aquest inventari no suposa, en cap cas, la seva legalització si aquesta fos la seva situació jurídica administrativa.

Per llistar l'inventari es parteix del llistat de construccions en sòl no urbanitzable, tot fent constar el nombre d'habitatges que hi ha en cada una, si n'hi ha. L'inventari d'habitatges no inclou antics habitatges que actualment es troben en estat ruïnós. Complementàriament s'afegeix informació relativa a la seva inclusió o no en el Catàleg de Masies i Cases Rurals o en el Catàleg del Patrimoni.”

En el següent llistat es relacionen els diferents elements, amb el nombre d'habitatges existents, assenyalant si es troben inclosos al “Catàleg de masies i cases rurals” i al “Catàleg del patrimoni arquitectònic i cultural”.

Llistat

Referència en el plànol I.15	Nom de la construcció	Número d'habitatges existents (SNU)	Catàleg de masies i cases rurals	Catàleg del patrimoni arquitect. i cultural
1A	Can Pineda	1		
1B	Sense nom			
1C	Ca n'Onofre	1		
1D	Sense nom	1		
1E	Cal Sord	1		
1F	Can Perereda	1		
1G	Sense nom			
2A	Can Janetó	1		
2B	Ca l'Escloper	1		
2C	Can Lloser	1		
2D	Can Barraca			
2E	Can Toni	1		
2F	Can Balet	2		
2G	Ca l'Herbolari	4		
2I	Cal Garrofó	1		
2J	Sense nom	1		
2K	Can Pla	1		
2L	Can Bacallà	2		
2M	Cal Ferrer i Can Punet	2		
2N	Can Sirera	1		
2O	Can Gaudenci	1		
4A	La Granja de les Corts	1		

4B	Les Corts	1		
4C	Corral de les Corts			
6A	Masvidal	1		
6B	Cabana de Masvidal	1		
6C	Sense nom			
6D	Sense nom			
6F	Molí de la Barita	1		
6G	Can Cabanya (Antic Hostal i Baixador)			
6H	Molí de Masvidal			
7A	Fàbregues			
7B	Molí de Fàbregues			
7C	Fàbregues-Casa Nova	1		
8	Sabaters d'Avall	1		
9	Cunicultura Guillerries			
10	Can Torrents	1		
11	Ca l'Escloper			
12	Puigdefàbregues			
13A	Ruïna de Puigdefàbregues			
13B	Molí de Puigdefàbregues			
14	Sense nom			
15	Els Visons (o Riera Major)	4		
16	Can Pallerols	1		
17	El Vilar del Bosc	2		
18A	La Noguera - Casa dels amos	2		
18B	La Noguera - Casa dels masovers	5		
18C	La Noguera - Muralla	2		
19	Mas d'Osor			
21	L'Estrany			
22A	Can Masnou	1		
22B	Sense nom			
22C	Sense nom			
24	Molí d'en Noc	1		
25	Can Batllic	1		
26	La Casa Nova de les Corts	2		
27	Enpinzella	3		
28	El Molí Espatllat (Antic hostal de l'Arengada)	1		
29	Club de Polo			
30	La Noguerola	2		
31	El Cau	1		
32	Gasolinera			
33	Casa Montserrat	2		
34	Can Xisquet	1		
35	La Sureda	1		
38	La Panella			
42	Sense nom			
43	Sense nom	1		
45	Cal Nen			
46	El Solei	1		
47	Can Pau Moliner	1		
48	La Solana			
49	Depuradora de Viladrau			
50	Els Molins	4		
51	Molí de Dalt			
52	Molí Vell (Molí de Baix)			
53A	Molí de Rusquelles	1		
53B	Mas Rusquelles	2		

54	Corral de la Vila			
M7	Can Talaia	1		
58	Granja d'en Pic			
59	Gomara	1		
60	Rocarodona	1		
61	El Pujolar			
64A	Masia de Vilarmau	1		
64B	Masoveria de Vilarmau	1		
65	La Sala	1		
66A	Casa nova de la Sala	2		
66B	Sinia de La Sala			
69A	El Noguer	1		
69B	Masoveria del Noguer	1		
70	La Vila	3		
71	El Pla de la Vila	1		
72	Sense nom	1		
73A	El Martí	1		
73B	El Martí II	1		
75	Can Bosch	1		
76	Can Puig	1		
77A	Sense nom			
77B	Masia de Can Gad	1		
77C	Casa Nova de Can Gad	1		
78	Ermita de la Mare de Déu de l'Erola			
79	Corral de Can Bosch			
80	El Molinot de Puigdot			
81	Puigdot	1		
82	L'Aremany	1		
83	El Pujol de Muntanya	1		
84	Corral del Pujol			
85	Santuari de Sant Segimon			
86	Ermita de Sant Miquel dels Barretons			
87	Corral del Segalàs			
88	Corral del Martí			
89	La Creu de Matagalls			
90	Pont de Fàbregues			
91	Pont de Can Pau Moliner			
92	Pont de la Noguerola			
93	Pont del Molí de Baix			
94	Pont de la Sala			
95	Pont de les Cabres			
96	Pont de Molins			
97	Pont de Masvidal			
98	Pont d'Espinzeila			
99	Pont del Molí Espatllat			
100	Molí de Puigdot			

D'acord amb les dades de l'anterior llistat es constata que hi ha un total de 98 habitatges en les 124 construccions consignades.

1.4.4 Dades de les fitxes individualitzades del Catàleg de masies i cases rurals amb les determinacions corresponents sobre l'ús d'habitatge

En el següent quadre es reflecteixen, sintèticament, les dades de les fitxes corresponents a si l'ús actual és d'habitatge (de l'apartat "ús actual i titularitat) i si es poden implantar els altres usos admesos per la legislació urbanística vigent, i si s'admet o no l'ús hotel·ler (de l'apartat corresponent de les determinacions normatives).

Cal remarcar que a l'apartat 8 bis de l'article 47 "Règim d'ús del sòl no urbanitzable" del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que **"L'habitatge d'ús turístic és compatible amb l'ús d'habitatge familiar legalment implantat"**.

Relació d'elements

Referència	Nom	Ús actual habitatge ?	Resta d'usos admesos per la leg. urb. (HUT's) ?	S'admet l'ús hotel·ler ?
1 Les Índies				
M.1E	Cal Sord	SI	SI	NO
M.1F	Can Perereda	SI	SI	NO
2 Les Paitides				
M.2A	Can Janetó	SI	SI	NO
M.2B	Ca l'Escloper	SI	SI	NO
M.2C	Can Lloser	SI	SI	NO
M.2D	Can Barraca	NO	SI	NO
M.2E	Can Toni	SI	SI	NO
M.2F	Can Balet	SI	SI	NO
M.2G	Ca l'Herbolari	SI	SI	SI
M.2I	Cal Garrofó	SI	SI	NO
M.2K	Can Pla	SI	SI	NO
M.2M	Cal Ferrer i Can Punet	SI	SI	NO
M.2L	Can Bacallà	SI	SI	NO
M.2O	Can Gaudenci	SI	SI	NO
M.4B	Les Corts	SI	SI	NO
M.6A	Masvidal	SI	SI	SI
M.6B	Cabana de Masvidal	SI	SI	SI
M.6F	Molí de la Barita	SI	SI	NO
M.6G	Can Cabanya (Antic Hostal i Baixador)	NO	NO HUT's	NO
7 Fàbregues				
M.7A	Fàbregues	NO	SI	SI
M.7B-7C	Fàbregues-Casanova i Molí de Fàbregues	SI	SI	SI
M.8	Sabaters d'Avall	SI	SI	SI
M.12	Puigdefàbregues	NO	SI	NO
M.16	Can Pallerols	SI	SI	NO
M.17	El Vilar del Bosc	SI	SI	NO
M.18A	La Noguera – Casa dels amos	SI	SI	SI
M.18B	La Noguera – Casa dels masovers	SI	SI	SI

M.18C	La Noguera - Muralla	SI	SI	SI
M.19	Mas d'Osor	NO	SI	SI
M.21	L'Estrany	NO	SI	NO
M.22A	Can Masnou	SI	SI	SI
M.24	Molí d'en Noc	SI	SI	NO
M.25	Can Batllic	SI	SI	SI
M.26	La Casa Nova de les Corts	SI	SI	NO
M.27	Espinzella	SI	SI	SI
M.28	El Molí Espatllat (Antic hostal de l'Arençada)	SI	SI	NO
M.30	La Noguera	SI	SI	NO
M.34	Can Xisquet	SI	SI	NO
M.38	La Panella	NO	SI	NO
M.45	Cal Nen	NO	SI	NO
M.47	Can Pau Moliner	SI	SI	NO
M.48	La Solana	NO	NO HUT's	NO
M.50	Els Molins	SI	SI	SI
M.53A	Molí de Rusquelles	SI	SI	NO
M.53B	Mas Rusquelles	SI	SI	SI
M.54	Corral de la Vila	NO	NO HUT's	NO
M.57	Can Talaia	SI	SI	NO
M.61	El Pujolar	NO	SI	SI
M.64A	Masia de Vilarmau	SI	SI	SI
M.64B	Masoveria de Vilarmau	SI	SI	NO
M.65	La Sala	SI	SI	SI
M.66A	Casa Nova de la Sala	SI	SI	SI
M.69A	El Noguer	SI	SI	SI
M.69B	Masoveria del Noguer	SI	SI	SI
M.70	La Vila	SI	SI	SI
M.73A	El Martí	SI	SI	NO
M.75	Can Bosch	SI	SI	SI
M.76	Can Puig	SI	SI	NO
M.77B	Masia de Can Gad	SI	SI	SI
M.77C	Casa nova de Can Gad	SI	SI	SI
M.78	Ermita de la Mare de Deu de l'Erola	NO	NO HUT's	NO
M.79	Corral de Can Bosch	NO	NO HUT's	NO
M.81	Puigdot	SI	SI	NO
M.82	L'Arenany	SI	SI	NO
M.83	El Pujol de Muntanya	SI	SI	SI
M.84	Corral del Pujol	NO	NO HUT's	NO
M.85	Santuari de Sant Segimon	NO	NO HUT's	SI
M.86	Ermita de Sant Miquel dels Barretons	NO	NO HUT's	NO
M.87	Corral del Segalàs	NO	NO HUT's	NO

Dels 69 elements relacionats en l'anterior quadre del "Catàleg de masies i cases rurals", s'observa que 52 (75,36%) estan vinculats (actualment o anteriorment) a l'ús d'habitatge; en 60 (86,96%) el planejament general possibilita que es puguin destinar a habitatges d'ús turístic (HUT's), i en 27 (39,13%) que es puguin desenvolupar activitats hoteleres.

1.5 Marc legal aplicable

- El Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic (DOGC núm. 9036, de 08.11.2023)
- La Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge (BOE núm. 124, de 25.05.2023)
- El Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer (DOGC núm. 8292, d'11.12.2020)
- El Decret llei 6/2024, de 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge (DOGC núm. 9150, de 25.04.2024)
- La Resolució TER/800/2024, de 13 de març, per la qual es modifica la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 14 de maig, pel dret a l'habitatge (DOGC núm. 9122, de 14.03.2024)
- El Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya (DOGC núm. 8195, de 06.08.2020)
- La Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme (DOGC núm. 9574, de 31.12.2025)

2. MEMORIA DE L'ORDENACIÓ

2.1 Objectius de l'ordenació proposada.

L'objectiu de la modificació puntual del POUM és donar una resposta, des de l'àmbit de l'urbanisme, al necessari equilibri entre l'ús de la residència habitual i l'ús turístic dels habitatges, garantint que no es produeixin efectes negatius o perversos derivats de la implantació excessiva de l'ús residencial turístic sobre la població resident habitual del municipi.

La finalitat de la modificació puntual del planejament general és, en base a la legislació vigent que li és d'aplicació i als estudis sectorials duts a terme, regular l'habitatge d'ús turístic en l'àmbit del municipi, d'acord amb el que estableix el Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, de manera que, des de la normativa urbanística, es fixin els condicionants i circumstàncies que han de possibilitar la implantació d'aquest ús en el parc immobiliari de diferents zones del nucli urbà de Viladrau (claus R1, R2, R4, R5, R6 i R7, i A2) en el nucli de "Les Guillerries" així com en determinades edificacions existents en el "sòl no urbanitzable".

2.2 Descripció i justificació de la proposta.

- S'afegeix un nou article (80 bis) de les normes urbanístiques relatiu a la regulació dels HUT's, fent referència a les 6 zones de sòl urbà (claus: R1, R2, R4, R5, R6, R7 i A2) en què s'admet l'ús "residencial", al nucli de "les Guillerries" i als habitatges en "sòl no urbanitzable".
- Es fa referència a les limitacions del nou article 80 bis als articles 174, 175, 176, 177, 189, 190 i 192.
- Es fa referència a les limitacions del nou article 80 bis a l'article 30 "Ús" de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals.
- Es fa referència als elements de l' "Inventari d'habitatges i d'altres construccions en sòl no urbanitzable" on, potencialment, es poden implantar habitatges d'ús turístic.

Limitacions:

- Al nucli urbà de Viladrau, es limita el nombre d'habitatges d'ús turístic a 30 habitatges, amb un límit de capacitat conjunt de 120 persones.
- Al nucli urbà de Les Guillerries, es limita el nombre d'habitatges d'ús turístic a 20 habitatges, amb un límit de capacitat conjunt de 80 persones.
- Al sòl no urbanitzable, es limita el nombre d'habitatges d'ús turístic a 20 habitatges, amb un límit de capacitat conjunt de 80 persones; admissible només en els elements que estiguin destinats a habitatge i s'admeti l'habitatge

d'ús turístic a la relació que s'insereix. En el sòl no urbanitzable, en el cas que l'edificació disposi de més d'un habitatge legalment implantats, es limita el nombre d'habitatges d'ús turístic al 50% dels mateixos, sempre que disposin d'un accés independent des de l'exterior.

3. AVALUACIÓ AMBIENTAL, MOBILITAT I PERSPECTIVA DE GÈNERE

Atenent l'objectiu de la modificació puntual del POUM, cal considerar que no té cap repercussió ambiental. En aquest sentit, la lletra e) del punt 6 de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015 disposa:

“L'òrgan ambiental pot determinar que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient les modificacions dels plans urbanístics que no constitueixen variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència. Per a obtenir aquesta declaració, el promotor, en la fase preliminar de l'elaboració de la modificació, ha de presentar una sol·licitud en què justifiqui les circumstàncies descrites. El termini per a adoptar i notificar la declaració és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. La manca de resolució expressa té efectes desestimatoris.”

Pel que fa referència a la mobilitat, cal tenir en compte que com a conseqüència de la modificació de planejament que es proposa no es produeix mobilitat generada i, per tant, no cal incorporar cap estudi d'avaluació de la mobilitat generada, tal com exigeix l'article 118.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme. A més a més, l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada disposa que cal incloure l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, com a document independent, entre altres, en les modificacions de planejament urbanístic general que comportin la nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, circumstància que no es dona en el present supòsit.

Finalment, en quant a la perspectiva de gènere, atès l'objectiu de la modificació puntual del POUM i tenint en compte que les seves determinacions no incorporen sòl destinat a l'espai públic, no es produeix cap repercussió que comporti incidir en situacions i activitats quotidianes des de la perspectiva de gènere.

4. NORMES URBANÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

Article 1. La present modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) està formada per la següent documentació:

1. MEMORIA DE LA INFORMACIÓ
 - 1.1 Introducció.
 - 1.2 Objecte de la modificació puntual del POUM.
 - 1.3 Justificació de la iniciativa, oportunitat i conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents.
 - 1.4 El planejament urbanístic de referència.
 - 1.4.1 Normes urbanístiques del POUM.
 - 1.4.2 Normes del Catàleg de masies i cases rurals.
 - 1.4.3 Inventari d'habitatges i d'altres construccions en sòl no urbanitzable.
 - 1.4.4 Dades de les fitxes individualitzades del Catàleg de masies i cases rurals amb les determinacions corresponents sobre l'ús d'habitatge.
 - 1.5 Marc legal aplicable.
 - 1.6 Diagnosi de la situació en quan a població, parc d'habitatges i allotjaments i habitatges d'ús turístic.
2. MEMORIA DE L'ORDENACIÓ
 - 2.1 Objectius de l'ordenació proposada.
 - 2.2 Descripció i justificació de la proposta.
3. AVALUACIÓ AMBIENTAL, MOBILITAT I PERSPECTIVA DE GÈNERE
4. NORMES URBANÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
5. PLÀNOLS
 - 01a Encaix territorial
 - 01b Ortofotomapa
 - 02a Àmbit d'aplicació de la MPOUM al nucli de Viladrau
 - 02b Àmbit d'aplicació de la MPOUM a la urbanització de les Guilleries
 - 02c Àmbit d'aplicació de la MPOUM en SNU

Article 2. S'introdueix a les normes urbanístiques del POUM un nou article: 80 bis, amb el següent redactat:

Article 80 bis. Regulació dels habitatges d'ús turístic

En el terme municipal de Viladrau es regula la implantació de l'ús d'habitatge turístic, definit a l'article 80 dins de l'ús residencial en la modalitat d'allotjament temporal, d'acord amb les següents limitacions:

- a) Només es permet aquest ús en les edificacions d'habitatge unifamiliar, restant prohibit en els edificis que contenen més d'un habitatge.*
- b) Per a tot el municipi s'estableix un límit de 70 habitatges d'ús turístic que poden disposar alhora de la corresponent llicència, amb un màxim de capacitat per a 280 persones que hi puguin residir temporalment, d'acord amb la següent distribució:*
 - Pel conjunt dels edificis adscrits a les següents qualificacions urbanístiques del sòl urbà del nucli de Viladrau: 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), Zona d'edificació aïllada unifamiliar (clau R6), Zona d'edificació aïllada plurifamiliar (clau R7) i Zona d'equipaments privats i serveis (Clau A2), un màxim de 30 habitatges d'ús turístic, amb un màxim de 120 persones.*
 - Pel conjunt d'edificis del nucli urbà de "Les Guilleries": un màxim de 20 habitatges d'ús turístic, amb un màxim de 80 persones.*
 - Pel conjunt dels edificis situats en el règim de sòl no urbanitzable i en que s'admeti l'ús d'habitatge turístic, d'acord amb la següent relació, un màxim de 20 habitatges d'ús turístic, amb un màxim de 80 persones.*

Referència	Nom	Ús actual habitatge	S'admeten (HUT's)
1 Les Índies			
M.1E	Cal Sord	SI	SI
M.1F	Can Perereda	SI	SI
2 Les Paitides			
M.2A	Can Janetó	SI	SI
M.2B	Ca l'Escloper	SI	SI
M.2C	Can Lloser	SI	SI
M.2D	Can Barraca	NO	SI
M.2E	Can Toni	SI	SI
M.2F	Can Balet	SI	SI
M.2G	Ca l'Herbolari	SI	SI
M.2I	Cal Garrofó	SI	SI
M.2K	Can Pla	SI	SI
M.2M	Cal Ferrer i Can Punet	SI	SI
M.2L	Can Bacallà	SI	SI
M.2O	Can Gaudenci	SI	SI

M.4B	Les Corts	SI	SI
M.6A	Masvidal	SI	SI
M.6B	Cabana de Masvidal	SI	SI
M.6F	Molí de la Barita	SI	SI
7 Fàbregues			
M.7A	Fàbregues	NO	SI
M.7B-7C	Fàbregues-Casanova i Molí de Fàbregues	SI	SI
M.8	Sabaters d'Avall	SI	SI
M.12	Puigdefàbregues	NO	SI
M.16	Can Pallerols	SI	SI
M.17	El Vilar del Bosc	SI	SI
M.18A	La Noguera – Casa dels amos	SI	SI
M.18B	La Noguera – Casa dels masovers	SI	SI
M.18C	La Noguera - Muralla	SI	SI
M.19	Mas d'Osor	NO	SI
M.21	L'Estrany	NO	SI
M.22A	Can Masnou	SI	SI
M.24	Molí d'en Noc	SI	SI
M.25	Can Batllic	SI	SI
M.26	La Casa Nova de les Corts	SI	SI
M.27	Espinzella	SI	SI
M.28	El Molí Espatllat (Antic hostal de l'Arengada)	SI	SI
M.30	La Noguerola	SI	SI
M.34	Can Xisquet	SI	SI
M.38	La Panella	NO	SI
M.45	Cal Nen	NO	SI
M.47	Can Pau Moliner	SI	SI
M.50	Els Molins	SI	SI
M.53A	Molí de Rusquelles	SI	SI
M.53B	Mas Rusquelles	SI	SI
M.57	Can Talaia	SI	SI
M.61	El Pujolar	NO	SI
M.64A	Masia de Vilarmau	SI	SI
M.64B	Masoveria de Vilarmau	SI	SI
M.65	La Sala	SI	SI
M.66A	Casa Nova de la Sala	SI	SI
M.69A	El Noguer	SI	SI
M.69B	Masoveria del Noguer	SI	SI
M.70	La Vila	SI	SI
M.73A	El Martí	SI	SI
M.75	Can Bosch	SI	SI
M.76	Can Puig	SI	SI
M.77B	Masia de Can Gad	SI	SI
M.77C	Casa nova de Can Gad	SI	SI
M.81	Puigdot	SI	SI
M.82	L'Aremany	SI	SI
M.83	El Pujol de Muntanya	SI	SI

Article 3. Es modifica l'apartat 3 b) de l'article 174 "Zona de nucli històric" (clau R1) de les normes urbanístiques del POUM, que queda redactat de la següent manera:

...

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. El nombre i capacitat global dels habitatges d'ús turístic, només admesos en edificis unifamiliars, resta limitat per la regulació establerta a l'article 80 bis de les normes urbanístiques.*
- 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.*

...

Article 4. Es modifica l'apartat 3 b) de l'article 175 "Zona de creixement històric" (clau R2) de les normes urbanístiques del POUM, que queda redactat de la següent manera:

...

3. Condicions d'ús

S'admetran els usos següents:

- a) Habitatge, en modalitats d'unifamiliar i plurifamiliar.*
- b) Residencial. El nombre i capacitat global dels habitatges d'ús turístic, només admesos en edificis unifamiliars, resta limitat per la regulació establerta a l'article 80 bis de les normes urbanístiques.*
- 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.*

...

Article 5. Es modifica l'apartat 2b) de l'article 176 "Zona de fronts d'edificació compacta" (clau R4) de les normes urbanístiques del POUM, que queda redactat de la següent manera:

...

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. El nombre i capacitat global dels habitatges d'ús turístic, només admesos en edificis unifamiliars, resta limitat per la regulació establerta a l'article 80 bis de les normes urbanístiques.*
- 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.*

...

Article 6. Es modifica l'apartat 2 de l'article 177 "Zona de fronts d'edificació separada" (clau R5) de les normes urbanístiques del POUM, que queda redactat de la següent manera:

...

2. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- Habitatge, en les modalitats d'unifamiliar i plurifamiliar.*
- Residencial. El nombre i capacitat global dels habitatges d'ús turístic, només admesos en edificis unifamiliars, resta limitat per la regulació establerta a l'article 80 bis de les normes urbanístiques.*
- 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.*

...

Article 7. Es modifica l'apartat 2a) de l'article 189 "Zona d'edificació aïllada unifamiliar" (clau R6) de les normes urbanístiques del POUM, que queda redactat de la següent manera:

...

2. Condicions d'ús

a) *Són usos admesos:*

- *Habitatge, en la modalitats d'unifamiliar.*
- *Residencial. El nombre i capacitat global dels habitatges d'ús turístic, només admesos en edificis unifamiliars, resta limitat per la regulació establerta a l'article 80 bis de les normes urbanístiques.*
- *Garatges limitats als d'ús particular, amb una previsió mínima d'1 plaça d'aparcament per habitatge.*
- *Tots els usos propis del sistema d'equipaments.*

...

Article 8. Es modifica l'apartat 2b) de l'article 190 "Zona d'edificació aïllada plurifamiliar" (clau R7) de les normes urbanístiques del POUM, que queda redactat de la següent manera:

...

2. Condicions d'ús

Són usos admesos:

- a) *Habitatge, en les modalitats d'unifamiliar i plurifamiliar.*
- b) *Residencial. El nombre i capacitat global dels habitatges d'ús turístic, només admesos en edificis unifamiliars, resta limitat per la regulació establerta a l'article 80 bis de les normes urbanístiques.*
- c) *Garatges limitats a ús de caràcter particular, amb una previsió mínima d'1 plaça d'aparcament per habitatge.*
- d) *Els propis del sistema d'equipaments.*

...

Article 9. Es modifica l'apartat 2a) de l'article 192 "Zona d'equipaments privats i serveis" (clau A2) de les normes urbanístiques del POUM, que queda redactat de la següent manera:

...

2. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

a) *Residencial. El nombre i capacitat global dels habitatges d'ús turístic, només admesos en edificis unifamiliars, resta limitat per la regulació establerta a l'article 80 bis de les normes urbanístiques.*

b) *Terciari, en la modalitat de comercial.*

Només és possible la implantació de les categories comercials següents:

- *Els PEC no singulars, només en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant i sempre que no configurin 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.*

...

Article 10. Es modifica l'article 13 "Ús" de les normes del Catàleg de masies i cases rurals, que queda redactat de la següent manera:

Article 13.- Ús

Les fitxes defineixen l'ús tipus de l'element, que correspon al seu ús actual o al propi de la construcció original, i la resta d'usos admesos previstos per la legislació urbanística vigent.

Les fitxes identifiquen els volums susceptibles de ser utilitzats per als usos admesos. L'ús d'habitatge, o d'habitatge turístic, només resulta admissible en les masies o cases rurals, identificades a les fitxes particularitzades com a cos principal (CP). La resta de construccions o volums annexes catalogats podran destinar-se a la resta d'usos admesos, tret del d'habitatge o d'habitatge turístic. L'ús hotel·ler s'admet únicament en els casos en els que s'especifiqui expressament a la fitxa corresponent.

Les construccions existents que puguin acompanyar la de referència i no formen part del catàleg (identificades amb la lletra E a les fitxes) no podran destinar-se als usos que habilita aquest catàleg. Sí que podran rehabilitar-se per a ser destinades als usos admesos per la regulació general del sòl no urbanitzable de la qualificació urbanística que tinguin assignada.

En el cas que una edificació disposi de més d'un habitatge legalment implantats, es limita el nombre d'habitatges d'ús turístic al 50% dels mateixos, sempre que aquests disposin d'un accés independent des de l'exterior.

El nombre d'habitatges d'ús turístic i la seva capacitat global atendran a les limitacions que, pel conjunt del sòl no urbanitzable, s'estableixen a l'article 80 bis de les normes urbanístiques del POUM.

Viladrau, juliol de 2026

Serveis tècnics de l'ajuntament de Viladrau

Martí Catalan Franquesa, arquitecte municipal

Gerard Cabrero Jiménez, arquitecte tècnic municipal

5. PLÀNOLS