

INDEX GENERAL

TÍTOL I	DISPOSICIONS GENERAL	4
TÍTOL II	RÈGIM DEL SOL	8
TÍTOL III	REGULACIÓ DELS SISTEMES	11
	. Sistema d'espais viaris	13
	. Sistema d'espais lliures	16
	. Sistema d'equipaments públics	19
	. Sistema d'infraestructures tècniques	22
	. Sistema de cursos d'aigua	23
	. Sistema d'habitatges dotacionals	24
TÍTOL IV	REGULACIÓ DE L'ÚS I DE L'EDIFICACIÓ DE LES ZONES DEL SÒL URBÀ	25
Capítol 1	Regulació de l'ús de les edificacions	25
	. Condicions Específiques sobre l'ús industrial	29
Capítol 2	Paràmetres i conceptes reguladors de l'activitat edificatòria	31
	. Disposicions comunes als sistemes d'ordenació de l'edificació	33
Capítol 3	Regulació de les zones de formació històrica	39
	. zona 1 nucli històric Església de Sant Martí	40
	. Zona 2 creixement històric de Viladrau	46
	. Zona 3 Jardins privats	50
Capítol 4	Regulació de les zones d'ordenació segons alineació de vial	52
	. Zona 4 fronts de cases arreglerades	55
	. Zona 5 fronts de cases separades	58

Capítol 5	Regulació de les zones d'ordenació segons edificació aïllada	62
	. Zona 6 Residencial unifamiliar	69
	. Zona 7 Residencial plurifamiliar	76
	. Zona 8 Equipaments privats	80
	. Zona 9 Industrial	82
TÍTOL V	REGULACIÓ DE L'ÚS I DE L'EDIFICACIÓ DE LES ZONES DE SÒL NO URBANITZABLE.	85
Capítol 1	Disposicions Generals	85
Capítol 2	Normes particulars de zona	92
	. Zona de protecció del sistema general viari (clau p)	92
	. Zona de protecció dels cursos d'aigua, fonts i vegetal de ribera (clau a)	93
	. Zona de reserva qualificada del Parc Natural del Montseny (clau r)	94
	. Zona de reserva natural del parc del Montseny (clau u)	95
	. Zona d'influència del Parc del Montseny (clau i)	96
	. Zona de protecció forestal (clau f)	97
	. Zona de protecció de conjunts i – edificis arquitectònics (clau c)	99
	. Zona d'infraestructures tècniques (clau s)	101
	. Zona de rústec general (clau g)	102
	. Zona d'ordenació dels veïnats rurals (clau v)	105

TÍTOL VI	DESPLGAMENT DE LES NORMES	
Capítol 1	Desenvolupament i execució de les normes	108
	. Desplegament del sòl urbà	111
	. Desplegament del sòl urbanitzable	164
	. Desplegament del sòl no urbanitzable	179
	. Desplegament dels sistemes	180
Capítol 2	Intervenció en l'activitat dels particulars	182
	DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	193

TÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1.- Àmbit territorial

Les presents Normes subsidiàries de Planejament constitueixen l'instrument d'ordenació del territori del municipi de Viladrau, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

Art. 2.- Àmbit temporal

Aquestes normes entraran en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva per la comissió Provincial d'Urbanisme de Girona, i es mantindrà la seva vigència mentre no es procedeixi a la seva revisió.

Art. 3.- Supòsits de revisió

1. La revisió de les Normes serà preceptiva un cop transcorreguts dotze anys comptats a partir del dia de la seva entrada en vigor.
2. No obstant, s'iniciarà el procediment per a la seva revisió sempre que, mitjançant un estudi previ justificatiu, es demostrï l'existència d'alguna de les següents circumstàncies:
 - que la població permanent resident en el terme municipal sobrepassi la xifra de 10.000 habitants.
 - l'alteració per exigències legals superiors dels estàndards reservats pels equipaments comunitaris i espais lliures.
 - la creació, modificació o supressió d'infraestructures bàsiques que afectin de manera fonamental l'estructura general i orgànica del territori establerta per aquestes Normes.
 - l'aprovació d'un Pla Director Territorial de Coordinació que afecti al terme municipal de forma no concordant amb el que disposen aquestes Normes subsidiàries.

Art. 4.- Contingut de les Normes

D'acord amb el que preveu la Llei de Règim del sòl i Ordenació Urbana, Text Refós aprovat pel Reial Decret 1346/1976 de 9 d'abril, les normes subsidiàries municipals de Viladrau consten dels següents documents d'abast normatiu:

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

NORMES URBANÍSTIQUES

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ:

- II. 1 Estructura General i Orgànica del Territori
- II. 2 Règim del sòl
- II. 3 Qualificació del Sòl No urbanitzable
- II. 4 Qualificació del Sòl Urbà
- II. 5 Desenvolupament del Sòl urbà i Urbanitzable
- II. 6 Distribució de les Xarxes de Serveis
- II. 7 Ordenació física

Als efectes informatius les Normes consten, a més a més dels següents documents :

MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA

DIAGNÒSTIC

AVANÇ DE LES NORMES

PLÀNOLS INFORMATIUS :

- I.1 Emmarcament supramunicipal
- I.2 Estructura territorial
- I.3 Evolució històrica
- I.4 Conreus i Vegetació
- I.5 Estructura de la Propietat
- I.6 Zones urbanístiques homogènies
 - Tipologies arquitectòniques

I.7 Usos del Sòl:

Edificació, equipaments i espais lliures

I.8 Pavimentació

I.9 Xarxa de clavegueram

I.10 Xarxa d'aigua

I.11 Xarxa d'electricitat, enllumenat públic i telefonia

I.12 Dinàmica de la població (1975/1985)

P.1 Avanç de les Normes Subsidiàries

Art. 5 .- Modificació de les Normes

1. La modificació d'aquestes Normes Subsidiàries podrà portar-se a cap en qualsevol moment en els termes i continguts que assenyala l'art. 49 de la Llei del Sòl i sempre que no s'alterin o variïn substancialment les previsions de població i ordenació física, de forma que es faci necessària la tramitació d'una Revisió global de les Normes d'acord amb el procediment establert en la legislació urbanística.
2. En qualsevol cas, les propostes de modificació hauran d'anar acompanyades per un estudi justificatiu de llur incidència en l'ordenació general i en particular, en el manteniment dels estàndards d'equipaments i espais lliures.
3. Si la modificació afecta a les zones verdes o espais lliures de les Normes, sigui per l'adopció d'una altra qualificació o per la reducció de la seva superfície, la seva tramitació es sotmetrà al que preveu l'art. 50 de la llei del Sòl.

Art. 6.- Obligatorietat de les normes

1. Les determinacions d'aquestes Normes obligaran tan a l'Administració com als particulars. Tal obligatorietat comporta les limitacions que s'estableixen a l'art. 58 de la Llei del Sòl.
2. Amb caràcter excepcional, l'ajuntament podrà, previ informe favorable de la comissió Provincial d'Urbanisme, autoritzar usos u obres de caràcter provisional no previstos per les Normes, a l'empar del que disposa l'art. 58.2 de la Llei del Sòl.
3. Així mateix, l'Ajuntament, previ informe favorable de la Comissió Provincial d'Urbanisme, podrà ocupar temporalment terrenys per a usos i obres de

caràcter provisional, encara que estiguin en desacord amb les Normes, quan no dificultin la seva execució i estigui justificada l'ocupació per una necessitat pública de caràcter transitori.

Art. 7.- Interpretació dels documents de les Normes

1. Les determinacions d'aquestes Normes s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb llurs objectius i finalitats expressats a la Memòria.

En els casos de dubte o imprecisió, les normes escrites prevaldran sobre qualsevol determinació gràfica, i entre dues determinacions gràfiques prevaldrà sempre la de menor escala. Si subsisteix la imprecisió, prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per equipaments comunitaris.

2. La delimitació dels sectors, unitats, zones i sistemes d'aquestes Normes subsidiàries, podrà ser precisada o ajustada pels instruments de planejament que les desenvolupin (Plans parcials, Plans Especials, Estudis de Detall, Unitats d'Actuació Urbanística), tot respectant les regles gràfiques següents:

- a) No alterar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols normatius, en més o menys un cinc per cent.
- 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

3. La delimitació dels sistemes d'equipaments comunitari i d'espais lliures no podrà ajustar-se mai de forma que suposi disminució de la seva superfície.

4. Totes aquestes regles seran d'aplicació en qualsevol planejament que desplegui aquestes Normes Subsidiàries, així com a tots aquells treballs planimètrics o topogràfics de canvi d'escala dels seus plànols normatius.

TÍTOL SEGON

RÈGIM DEL SÒL

Art. 8.- Règim Urbanístic del Sòl

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el que preveuen els arts. 12 i 71 de la Llei del Sòl, es regula mitjançant:

- a) La classificació del Sòl segons el seu règim jurídic, plànol d'ordenació II.2.
- b) La determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, plànol d'ordenació II.1.
- c) La qualificació urbanística del sòl amb la seva divisió de sistemes i zones, plànols d'ordenació II.3 i II.4.

Art.9.- Classificació del sòl

1. El territori ordenat per aquestes Normes subsidiàries es classifica, als efectes del règim jurídic del sòl i d'acord amb el que preveuen els arts. 78, 79 i 80 de la Llei del Sòl, en sòl urbà, sòl urbanitzable o apte per a la urbanització i sòl no urbanitzable.

La delimitació d'aquests diferents tipus de sòl es fa en el plànol d'ordenació II.2 Règim del Sòl.

2. Sòl urbanitzable o apte per a la urbanització passarà a ser urbà mitjançant l'execució del planejament parcial corresponent, essent condició imprescindible l'efectiva realització de les obres d'urbanització i l'acompliment de llurs obligacions per part dels propietaris.

3. El sòl no urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable mitjançant una revisió global de les Normes Subsidiàries, d'acord amb el que preveu l'art. 3 d'aquestes mateixes Normes Urbanístiques.

Art. 10.- Abast de les determinacions de les normes

1. En sòl urbà, les Normes precisen l'ordenació física de forma detallada mitjançant la delimitació del sòl segons el seu destí a:
 - Vials i aparcaments
 - Parcs i jardins urbans
 - Infraestructures tècniques
 - Sòls privats edificables

Aquestes determinacions es representen gràficament en els plànols d'ordenació II. 4 Qualificació del Sòl Urbà.

2. En el sòl urbanitzable les Normes Subsidiàries determinen amb caràcter vinculant els sectors de planejament, els elements fonamentals de l'estructura urbana i la regulació genèrica dels diferents usos globals i dels seus nivells d'intensitat, havent-se d'efectuar l'ordenació detallada del sòl mitjançant el corresponent Pla Parcial.
3. En el sòl no urbanitzable, les Normes Subsidiàries desenvolupen el règim previst pels arts. 85 i 86 de la llei del Sòl.

Art. 11.- Sistemes i zones

1. Pel seu destí en l'ordenació del territori, aquestes Normes Subsidiàries qualifiquen el sòl en sistemes i zones
2. Es qualifiquen com a sistemes aquells sòls d'interès general, que permeten assolir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, espais lliures, equipaments i serveis.
3. Es qualifiquen com a zones els sòls sotmesos a un règim uniforme, en el que els particulars, d'acord amb les especificacions que fixen aquestes Normes, podran exercir les seves facultats dominicals.

Art. 12.- Estructura General i orgànica del Territori

1. Als efectes de la determinació i regulació de l'Estructura General i Orgànica del Territori, aquestes Normes Subsidiàries i el seu desenvolupament en Plans parcials o Especials assigna o haurà d'assignar alguns sòls per a:
 - Sistema d'espais viaris
 - Sistema d'espais lliures
 - Sistema d'equipaments públics
 - Sistema d'infraestructures tècniques
2. L'Estructura Orgànica del Territori es complementa a nivell local amb els següents elements determinants del procés urbà:
 - Sistema viari local
 - Sistema d'espais lliures locals
 - Sistema d'equipaments locals

3. La consideració de sistema implica la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, segons disposa l'art. 64 de la Llei del Sòl.

Art. 13.- Divisió de les zones del sòl urbà i no urbanitzable

1. als efectes d'orientar els processos d'urbanització i edificació, les Normes Subsidiàries qualifiquen el sòl urbà i el sòl no urbanitzable en zones, sense perjudici del que es destina a sistemes generals i locals.
2. Les Normes subsidiàries distingeixen les següents zones :

SÒL URBÀ

1. Nucli històric Església de Sant Martí
2. Creixement històric de Viladrau
3. Jardins privats
4. Front de cases arrenclerades
5. Fronts de cases separades
6. Residencial unifamiliar
7. Residencial plurifamiliar
8. Equipaments privats
9. Industrial

SÒL NO URBANITZABLE

P De protecció del sistema general viari

A De protecció dels cursos d'aigua, fonts i vegetal de ribera

R Reserva natural qualificada del parc del Montseny

M Reserva natural del parc del Montseny

I D'influència del Parc del Montseny

F De protecció forestal

C De protecció de conjunts i edificis arquitectònics

S D'infraestructura tècniques

G Rústec de caràcter general

V d'ordenació dels veïnats rurals

TÍTOL TERCER

REGULACIÓ DELS SISTEMES

Art. 14.- Definició

1. Els sistemes generals regulats per aquest capítol són el conjunt d'elements que ordenadament interrelacionats contribueixen a assolir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, espais lliures, equipaments i serveis urbans a nivell de tot el territori ordenat.
2. Els sistemes locals o complementaris són aquells que, estructurant orgànicament i de manera específica un sector determinat, completen l'estructura integrada pels sistemes generals.

Art. 15.- Determinació dels sistemes generals i locals

1. els sistemes generals d'aquestes Normes queden grafiats en el plànol d'ordenació II. 1 Estructura General i Orgànica del Territori.
2. La resta de previsions quant a sistemes efectuades en qualsevol tipus de sòl tindrà la consideració de locals o complementaris.

Art. 16.- Titularitat

1. El sòl destinat a sistemes generals i locals serà en execució d'aquestes Normes Subsidiàries, de domini públic. L'aplicació del règim propi del domini públic serà efectiu només després que l'Administració hagi adquirit el sòl, a través de qualsevol dels sistemes previstos per la Llei del sòl, fins i tot per cessió gratuïta en aquells casos en què sigui procedent d'acord amb el previst per aquestes Normes Subsidiàries.
2. La gestió dels sistemes podrà ser pública o privada. En aquest darrer cas, la gestió del servei es podrà fer.
 - per concessió administrativa
 - Per constitució d'un dret de superfície
3. Els sistemes que es trobin en funcionament abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries podran continuar llur titularitat i gestió privada mentre es mantingui el seu funcionament.

Art. 17.- Qualificació

Les normes Subsidiàries determinen els següents sistemes, independentment de la seva classificació en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable:

- * D'Espais Viaris xarxa viària
 camins urbans
 àrees d'aparcament
- V D'Espais Lliures Vp parcs urbans
 Vj jardins urbans
- E D'Equipaments Públics
 Ed docents
 Ee esportius
 Ea sanitari- assistencials
 Ec socio-culturals
 Es serveis urbans
 HD Habitatge dotacional (10)
- I D'Infraestructures Tècniques
- A De Cursos d'Aigua

* Clau gràfica expressada als plànols II.4 “ Qualificació del Sòl Urbà ”

SISTEMA D'ESPAIS VIARIS

Art. 18.- Definició

1. El sistema d'espais viaris comprèn els espais públics reservats al traçat de la xarxa viària i dedicats exclusivament a l'ús de vialitat i aparcament.

S'inclouen en aquest sistema els següents espais:

a) Xarxa viària general:

Són les carreteres, vies primàries urbanes i camins rurals estructurants definits en el plànol d'ordenació II. 1 "Estructura General Orgànica del Territori".

b) Xarxa viària local:

Són el conjunt de carrers, per on es distribueix el trànsit de la població.

c) Camins urbans:

Són el passatges d'ús preferent per a vianants i que comuniquen diferents zones de la població i la resta de camins rurals. Admetent una circulació de vehicles restringida als residents i de servei al sector.

d) Àrees d'aparcament:

Són els espais destinats a aparcament d'ús públic a l'aire lliure.

Els espais b), c) i d) figuren grafiats en la sèrie de plànols d'ordenació II. 4 « Qualificació del Sòl Urbà ».

Art. 19 .- Ordenació i regulació

1. El projecte, construcció, conservació, financiació, ús i explotació de les carreteres que creuen el terme municipal observaran el que disposa la Llei de Carreteres 51/1974 de 19 de desembre i el seu Reglament d'11 de febrer de 1977.
2. La xarxa de camins rurals es regirà pel que disposen aquestes mateixes Normes Subsidiàries en la zona corresponent del sòl no urbanitzable.

Art. 20.- Desenvolupament

1. Les línies que delimiten la xarxa viària local indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per a aquesta, així com la secció viària més adequada al carrer.
2. Aquest traçat podrà ajustar-se als Plans Parcial, Especials o Estudis de Detall que es redactin, precisant el disseny de cadascuna de les vies, especialment quant a la distribució de calçades per a vehicles, voreres, passos per a vianants i arbrat, sense disminuir en cap cas les superfícies de la xarxa viària establertes per aquestes Normes Subsidiàries.

Art. 21.- Protecció del sistema viari

1. En sòl no urbanitzable, els plànols d'ordenació estableixen la línia d'edificació respecte de les carreteres:

Comarcal GE.543 de Viladrau a Arbúcies

Comarcal GE.520 de Viladrau a Taradell

Local de Fàbregues a Mas Vidal

Local de St. Marçal a la carretera de Viladrau a Arbúcies

A una distància de 18 metres des de la línia exterior d'explanació de la via.

2. En sòl urbanitzable, els Plans Parcial que es redactin podran situar justificadament les línies d'edificació a una distància inferior a la prevista per la legislació especial de carreteres.
3. En sòl urbà, les Normes Subsidiàries defineixen en el plànol II. 4 « Qualificació del Sòl Urbà » les línies d'edificació amb independència de les servituds previstes per la Llei de Carreteres.

Art. 22.- Ordenació de cruïlles

1. Els plànols d'ordenació expressen la definició de les cruïlles previstes, les quals es desenvoluparan en els corresponents Projectes de Construcció.

Aquests documents podran variar justificadament la forma dels enllaços entre vies de la xarxa bàsica, sempre que no es redueixin les reserves de sòl previstes, ni els nivells de servei.

2. En sòl urbà, les Normes Subsidiàries especifiquen els xamfrans que s'hauran de realitzar i les seves alineacions en els plànols d'ordenació II.4 « Qualificació del Sòl Urbà ».

En tot cas l'alineació del xamfrà serà ortogonal a la bisectriu de l'angle que formen les alineacions de les façanes en els carrers o places, i en el supòsit d'alineació en corba es prendrà la bisectriu formada per les tangents a la corba d'alineació en el punt d'intersecció amb els carrers que arriben al xamfrà.

Art. 23.- Publicitat

1. La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecte a llicència municipal prèvia, d'acord amb el que disposa l'art. 1 del Reglament de Disciplina Urbanística, sense perjudici d'altres intervencions administratives.
2. No s'autoritzarà la col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda quan pel seu emplaçament o característiques, limitin la contemplació o alterin l'harmonia del paisatge.

Art. 24.- Llicència municipal

La construcció d'edificacions, instal·lacions i d'altres activitats previstes a l'art. 1 del Reglament de Disciplina Urbanística que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema viari i a les seves zones de protecció estan sotmeses a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres Organismes Oficials.

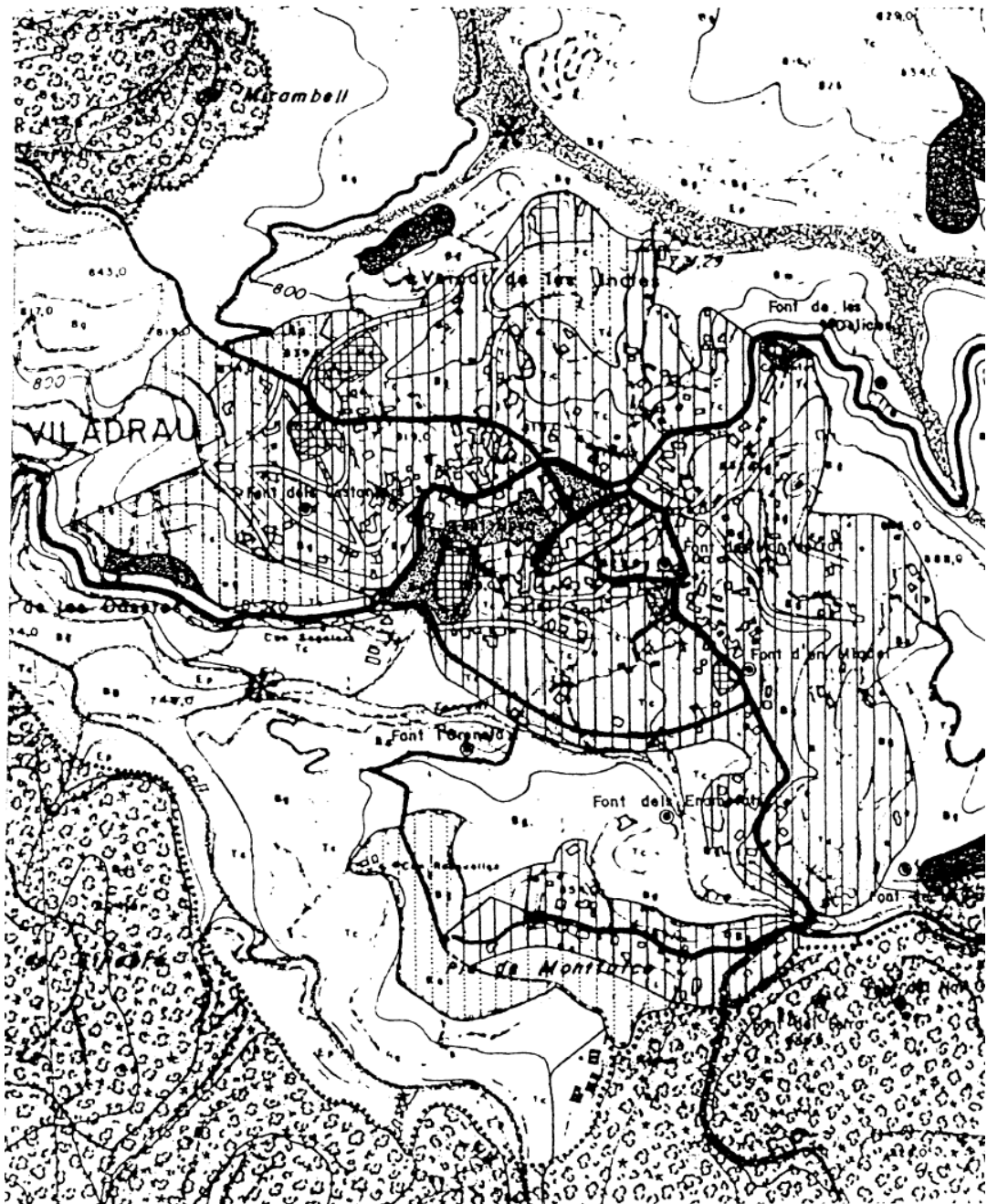
SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

Art. 25.- Definició

1. Comprèn els sòls destinats a la formació de parcs o jardins públics.
2. Es distingeix entre parcs urbans (Vp), que formen part de l'Estructura General i Orgànica del Territori, i jardins urbans (Vj), espais lliures previstos per les Normes Subsidiàries al servei directe d'una àrea o sector.

Art. 26 .- Determinacions de les Normes

1. Aquestes Normes delimiten les àrees reservades a parcs urbans en aquelles zones qualificades de Sistema General d'Espais Lliures i que es localitzen en el plànol II.1 "Estructura General i Orgànica del Territori".
2. En sòl urbà es fixa la localització dels jardins urbans a la sèrie de plànols II.4 "Qualificació del Sòl Urbà". Els Plans Parcial s i Especials que despleguin aquestes Normes Subsidiàries hauran de preveure les reserves de sòl necessàries per a completar el sistema d'espais lliures locals.



II. 1. ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI

Art. 27.- Condicions d'us

1. En els parcs i jardins públics només es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.
2. aquests usos es restringeixen per les Normes exclusivament als recreatius esportius, sociocultural i comercial limitats als quioscos.

Art. 28.- Condicions d'edificació

1. Les edificacions al servei dels parcs i jardins públics i dels usos admesos, hauran d'observar les següents condicions:
 - superfície mínima del parc 5.000 m²
 - ocupació màxima 5 %
 - sostre total edificable 2 m² sostre/ m² sup. ocupable
 - alçada màxima 7 metres
2. S'admetran instal·lacions esportives sempre que siguin de gestió pública, amb una ocupació fins al 20 % i a l'aire lliure.
3. Es podran autoritzar ocupacions temporals dels parcs i jardins públics per a instal·lacions mòbils, en els espais no enjardinats i amb finalitats exclusivament recreatives.

Art. 29.- Condicions per a reserva d'espais lliures

Els sòls destinats a jardins urbans en els Plans Parcial I Especials que despleguin les Normes Subsidiàries hauran de complir les següents condicions :

- a) el pendent del terreny haurà d'ésser inferior al 30%, exceptuant aquelles àrees ja reservades per aquestes Normes.
- b) La configuració, quan no estigui prevista en el plànol II.7, observarà els criteris de l'art. 4a) de l'annex del Reglament del Planejament.

SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS

Art. 30 .- Definició i Règim

1. Comprèn els sòls destinats a usos públics o col·lectius al servei de la població.
2. El sòl adscrit a aquest sistema serà, en execució de les Normes Subsidiàries i dels instruments que les desenvolupin, de titularitat pública, si bé s'admetran les excepcions regulades a l'art. 16 d'aquestes mateixes Normes.

Art. 31.- Usos

Els sòls destinats a equipaments públics es classifiquen, segons el seu destí, en :

Ec Docents i sociocultural i religiós

Comprèn l'ensenyament en tots els graus i modalitats :

Centres Preescolars, d'E.G.B., de B.U.P., de Formació Professional i instal·lacions annexes.

Així mateix aquest ús compren les instal·lacions com ara museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars i les activitats de caire social i religiós, com poden ser els centres d'associacions, agrupacions, col·legis, esglésies i similars. (7)

Ee Esportius.

Inclou els camps d'esport de tot tipus i els locals o edificis condicionats per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

Ea Sanitari-assistencials.

És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, centres de salut i similars.

També comprèn els edificis destinats a allotjaments comunitaris com guarderies, residències de vells, etc.

Es Serveis urbans i territorials.

Aquest ús comprèn les instal·lacions i edificis afectes a qualsevol Administració Pública. Inclou els serveis administratius, de seguretat, d'abastament i subministres, cementiris i d'altres anàlegs.

Ef Equipaments forestals.

Els sòls destinats a aquest ús s'adreçaran a les activitats relacionades amb la protecció de l'activitat forestal –extinció d'incendis, parc mòbil, dipòsits, torres de guaita, etc. I amb les activitats naturalístiques al bosc –educatives, socio-culturals, etc. (6)

Art. 32.- Assignació d'usos

1. Les Normes Subsidiàries assignen, dins del sòl urbà, els usos del Sistema d'Equipaments Públics, o bé, l'ús genèric que l'ajuntament podrà especificar, per a cada cas concret, per acord plenari municipal.
2. Sempre que no es disminueixi la superfície global de cada subzona d'equipaments, podrà variar-se l'assignació d'usos vigent, mitjançant la tramitació d'un Pla Especial d'iniciativa pública, en el que es raonarà la nova distribució en funció de les noves necessitats públiques, així com el manteniment dels estàndards previstos per a cada ús.

Art. 33.- Condicions d'edificació

1. L'edificació a les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al respecte a les condicions ambientals i a la integració al sector on s'emplacin.
 - a) Pels diferents usos d'equipament regirà el tipus d'ordenació i les condicions d'edificació majoritàries de l'entorn on es situa.
 - b) L'edificabilitat màxima sobre parcel·la serà d'1 m2. de sostre per m2 de sòl.

Quan l'ordenació del sector on es situa l'equipament no s'adeqüi a les seves exigències funcionals podrà redactar-se un Estudi de Detall que proposi una ordenació adequada als fins previstos per aquestes Normes Subsidiàries, tot respectant els criteris exposats en aquest article.

2.- L'edificació en els sòls corresponents al sistema d'equipaments forestals s'ajustarà als requeriments funcionals dels usos admesos, i en l'àmbit del sòl urbanitzable S.Uble 1 "Les Guilleries" es regularà amb els criteris propis de l'ordenació segons edificació aïllada.

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 són:

- Condicions de parcel·lació: No s'admet la divisió del sistema en parcel·les.
- Índex net d'edificabilitat: $0,05 \text{ m}^2 \text{ st} / \text{m}^2 \text{ sòl}$
- Ocupació màxima del sòl: 5%
- Volum màxim edificable: $0,35 \text{ m}^3 / \text{m}^2 \text{ sòl}$
- Alçada reguladora màxima: 7 metres en PB+1
Puntualment s'admetran instal·lacions que requereixen 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 l'article 129 de les Normes subsidiàries. (6)

SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES TECNiques

Art. 34 - Definició

Compren els espais destinats als serveis d'abastament d'aigües, d'evacuació i depuració d'aigües residuals, de distribució i subministrament d'energia elèctrica, de comunicació, de telefonia, i d'altres serveis de caràcter semblant.

Aquestes normes estableixen les reserves de sòl necessàries per a les instal·lacions i elements destinats en aquest fins o complementaris.

Art. 35 – Condicions d'us i funcionals.

1. Només s'admetran els usos directament vinculants amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades per la legislació tècnica existent sobre la matèria.
2. Els espais lliures d'edificació o d'instal·lacions es consideraran com espais verds adscrits al servei corresponent.
3. Quan en sòl no urbanitzable es precisi la instal·lació d'alguns d'aquests serveis, i no hagi estat previst per aquestes Normes Subsidiàries, es podrà efectuar seguint el procediment que estableix l'art. 44 del Reglament de Gestió urbanística.

SISTEMA DE CURSOS D'AIGUA.

Art. 36.- Definició i règim

1. Comprèn els cursos d'aigua, les fonts i els espais riberencs de la riera major, de les seves petites rieres tributàries (riera del Matagalls, de Sant Segimon i d'Espinzell) i dels torrents objecte d'especial protecció.
2. Aquests terrenys no poden ser edificats ni dedicats a utilitzacions que suposin una transformació de llurs condicions actuals.
3. Els propietaris d'aquests espais i de les fonts assenyalades en el plànol II.1 « Estructura General i Orgànica del Territori hauran de mantindre'ls en perfectes condicions de seguretat, salubritat i ornat públic d'acord amb el que preveu l'art. 181 de la Llei del Sòl
L'ajuntament podrà executar subsidiàriament les obres necessàries per a conservar aquelles condicions, seguint el procediment que regula l'art. 10.3 del Reglament de Disciplina Urbanística, amb càrrec a la propietat.
4. Qualsevol construcció nova (edificació, tanca, etc.) al costat d'una llera pública haurà de deixar lliure de pas la franja de 5m. al costat del marge corresponent a la zona de servitud del domini públic hidràulic d'acord amb la legislació d'aigües. (5)

SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS (10)

Art. 36 bis - Clau HD – Terrenys destinats per habitatges dotacionals

Regulació general dels paràmetres urbanística dels terrenys destinats a la contrucció d'habitatges dotacionals.

S'ajustarà a allò que diu l'Art. 33 – Condicions d'edificació, en el seu punt 1, apartats a i b de les NN.SS.

Paràmetres urbanístics particulars:

- Ús Habitatge unifamiliar o plurifamiliar
- Coeficient d'edificabilitat 1m² st/m² sòl.
- Ocupació màxima del sòl 50,00 %
- Alçada reguladora màxima 7,00 m = PB.+PP.
- Separacions mínimes a carrer 3,00 m.
- Separacions mínimes a veïns 3,00 m.
- Densitat d'habitatges El nombre màxim d'habitatges admissible haurà de respectar la proporció d'un habitatge cada 60,00 m² construïts.
- Places d'aparcament 1 plaça per cada habitatge, podrà ser al soterrani de l'edifici o bé a l'exterior dins de la parcel·la.
- Composició estètica Serà d'aplicació l'Art. 129 de les Normes Subsidiàries.

TÍTOL QUART

REGULACIÓ DE L'ÚS I DE L'EDIFICACIÓ DE LES ZONES DE SOL URBÀ

Capítol 1- Regulació de l'ús de les edificacions

Art. 37.- Definició

A efectes d'aquestes Normes Subsidiàries i de les que, en el transcurs de la seva vigència, s'incloguin als Plans Parcials o als Plans Especials que es redactin, s'estableixen les següents condicions d'ús:

- a) Per la seva adequació a cada sector i segons els objectius de l'ordenació, els usos es divideixen en permesos i prohibits.
- b) Per la seva naturalesa els usos es dividieixen en públics, privats i col·lectius.
- c) Per raó de llur funció es distingeixen els següents usos:
 - ús d'habitatge
 - ús residencial
 - ús comercial
 - ús d'oficines
 - ús industrial
 - ús docent
 - ús esportiu
 - ús sanitari-assistencial
 - ús socio-cultural
 - ús recreatiu
 - ús religiós
 - ús publico-administratiu
 - ús d'abastament

Art. 38.- Condicions de permissibilitat dels usos

1. Són usos permesos els expressament admesos en la regulació de les zones i subzones de les Normes Subsidiàries.

2. Són usos prohibits aquells la implantació dels quals no és permesa per aquestes Normes Subsidiàries.
3. Els usos permesos podran ser predominants, complementaris o compatibles.
 - a) S'entén per ús predominant el que defineix l'especificació d'un sector de planejament.
 - b) S'entén per ús complementari aquell que necessàriament ha d'incloure el Pla Parcial que ordeni un sector de planejament.
 - c) S'entén per ús compatible aquells la implantació dels quals no és contradictòria amb l'ús global.
4. Per a ser permesos, determinats usos requeriran l'establiment de mesures o de limitacions específiques.

Aquests usos són els següents:

- a) Usos condicionats són els que precisen certes limitacions pel que fa a les seves característiques.
- b) Usos temporals són els establerts per un termini limitat en funció dels objectius de l'ordenació urbanística.
- c) Usos provisionals són els que per no necessitar obres i instal·lacions permanents i no dificultar el desplegament d'aquestes Normes Subsidiàries, poden autoritzar-se amb caràcter provisional amb els termes disposats per l'art. 58.2 de la Llei del Sòl.

Art. 39.- Ús d'habitatge

L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència familiar. S'estableixen les següents categories d'ús d'habitatges:

- a) Habitatge unifamiliar.
És el situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre habitatge o d'un altre ús, i amb accés exclusiu.

b) Habitatge plurifamiliar.

És l'edifici constituït per habitatges amb accés i elements comuns.

Quan el nombre màxim d'habitatges sigui de dos, l'habitatge serà bifamiliar.

Art. 40.- Ús residencial

És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris, com poden ser residències, asils, llars de vells, de matrimonis o de jovent, i a l'allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, apart hotels, motels i, en general, els del ram d'hostaleria.

Art. 41.- Ús comercial

1. És l'ús que correspon a locals oberts al públic destinats al comerç al detall i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat i similar.
2. L'ús comercial que per llurs característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans utilitzats, origini molèsties o generi riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses es regirà pel que s'estableix a l'ús industrial.

Art. 42.- Ús d'oficines

Comprèn les activitats administratives burocràtiques, financeres, o similars que amb caràcter anàleg pertanyen a empreses públiques o privades, i els despatxos professionals.

Art. 43.- Ús industrial

S'hi comprenen les següents activitats:

- a) Les indústries d'obtenció, transformació i transport.
- b) Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu forniment a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i sense servei de venda directa.

- c) Els tallers de reparació.
- d) Les estacions de servei i rentat de vehicles i garatges.
- e) Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.

Art. 44.- Usos propis del sistema d'equipaments

Els usos docent, esportiu, sanitari-assistencial, sociocultural, recreatiu, religiós, públic-administratiu i d'abastament constitueixen els usos propis dels sistema d'equipaments públics definits a l'article 31 d'aquestes mateixes Normes Urbanístiques.

CONDICIONS ESPECÍFIQUES SOBRE L'ÚS INDUSTRIAL

Art. 45.- Classificació

Als efectes de la regulació de l'ús i de la determinació de la seva compatibilitat amb d'altres usos, les indústries i similars es classifiquen atenent en primer lloc a les molèsties, efectes nocius per a la salubritat, danys que puguin ocasionar i alteracions que puguin produir sobre el mig ambient.

En relació als conceptes als conceptes esmentats, s'estableixen les següents categories d'indústries:

- Categoria 1ª.- Activitats artesanies o indústries familiars que no produeixin molèsties o sorolls superiors al propis d'un habitatge, i que utilitzen màquines o aparells moguts a mà o per motors de baixa potencia.
- Categoria 2ª.- Indústries compatibles amb l'habitatge que ambles pertinents mesures correctores no produeixin molèsties o sorolls superiors als propis d'un habitatge, i que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o per motors de baixa potencia.
- Categoria 3ª.- Indústries que poden originar molèsties als habitatges contigus, i que no poden estar en àrees que hi domini l'ús residencial ni els edificis d'habitatge.

Art. 46.- Activitats reglamentades

Per a la qualificació de les activitats en “molèsties”, “insalubres”, “nocives” o “perilloses” s'estarà al que es disposa al Decret 2414/1961 de 30 de novembre, amb respecte, en tot cas, a les presents Normes i al Nomenclàtor ampliat i tipificat elaborat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya, així com a les disposicions modificatives i de desenvolupament que s'hi vagin produint, en base a la necessària adaptació a noves legislacions sobre la matèria que requereix el canvi tecnològic.

Art. 47.- Regulació

L'adaptació de les anteriors categories industrials als teixits urbans actuals, es regularà a les zones del sòl urbà i a les condicions d'ordenació dels sectors del sòl urbanitzable. Les superfícies màximes admeses, que depenen directament de les condicions morfològiques dels diversos teixits urbans, també es concretaran a cadascuna de les zones i sectors d'aquestes Normes.

Art. 48.- Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores

1. Quan, mitjançant els medis tècnics correctors emprables i de reconeguda eficàcia, s'eliminen o es redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'Administració podrà considerar aquesta activitat a tots els efectes, com de categoria immediatament inferior.
2. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin l'efecte justificatiu de la inclusió en la categoria inferior, i en el termini de temps que s'atorgui a l'industrial per a l'esmena de deficiències o l'adopció d'altres mesures (que no podrà mai ésser superior a dos mesos), no es garantirà d'eficaç funcionament, l'Administració acordaria la cessació o clausura de l'activitat no permesa segons les normes generals.

Art. 49.- Limitacions de l'ús industrial

Aquestes Normes només admeten les activitats industrials de la categoria tercera a la zona 9 del sòl urbà exclusivament industrial.

Capítol segon- Paràmetres i conceptes reguladors de l'activitat edificatòria

Art. 50.- Paràmetres d'ordenació

Als efectes de fixar l'ordenació concreta de les diverses zones de les Normes Subsidiàries, es defineixen els següents conceptes :

- a) L'índex d'edificabilitat bruta o per zones és el límit màxim d'edificabilitat, expressat, en m² de sostre per m² de sòl.
- b) La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb aquestes normes, tinguin la consideració de baixos i pisos.
- c) La densitat màxima d'habitatges és el nombre màxim d'habitatges per hectàrea que poden construir-se en un polígon o sector.
- d) Sòl susceptible d'aprofitament urbanístic privat és la superfície del sòl que resulta de deduir d'un polígon o sector, els espais destinats a sistemes generals o locals.
Així doncs, el sòl susceptible d'aprofitament privat inclou el conjunt de sòls privats edificables segons el tipus d'ordenació de cada zona.
- e) Index d'edificabilitat net és el límit d'edificabilitat, expressat en m² de sostre per m² de sostre per m² de sòl, aplicable a una parcel·la. En el còmput d'edificabilitat s'inclouran totes les superfícies per sobre de les plantes soterrani sumant els patis de llum, ventilació i cossos volats.

Art. 51.- Tipus d'ordenació o modalitats de l'activitat edificatòria

1. Les Normes Subsidiàries estableixen els següents tipus d'ordenació :

a) De formació històrica.

Correspon al nucli antic de parcel·lació i edificació irregular, però quines característiques urbanístiques i arquitectòniques tradicionals i pròpies d'un període històric passat li proporcionen una determinada regularitat compositiva.

b) D'edificació en filera.

Correspon a una edificació entre mitgeres, tot al llarg dels carrers o vials, regida bàsicament per l'alçada reguladora màxima i per la profunditat edificable.

c) D'edificació aïllada.

Correspon a l'edificació aïllada, establerta atenent a la forma i superfície de parcel·la i regulada bàsicament parant esment en els següents factors: alçada màxima, índex d'intensitat d'edificació, percentatge màxim d'ocupació de parcel·la i distàncies mínimes fins a les seves partions.

2. L'activitat edificatòria en sol urbà es classifica, als efectes del que disposa aquest Títol, en cinc modalitats diferents :

a) Obres de conservació.

Les destinades a reparar un o varis elements en malestat i hauran de limitar-se a la seva reposició utilitzant materials de naturalesa semblant als ja existents.

b) Obres de millora

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

c) 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. Les obres per damunt d'aquest límit es consideraran de nova planta.

d) Obres de nova planta :

Les que s'efectuen en solars sense edificar en el moment de l'aprovació de les Normes Subsidiàries.

e) Obres de substitució.

Les que s'efectuen amb posterioritat a l'enderroc d'una edificació existent, degut a la seva baixa qualitat arquitectònica o bé al seu estat ruïnós.

DISPOSICIONS COMUNES ALS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Art. 52.- Definició dels conceptes

1. Els conceptes que s'indiquen tot seguit, tindran el següent significat:
 - a) Parcel·la.- Porció de sòl edificable.
 - b) Solar.- Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes és apta per a ésser edificada immediatament.
 - c) Planta baixa.- Pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dins dels límits que amb referència al rasant assenyalen les Normes.
 - d) Planta soterrani.- La situada a sota de la planta baixa.
 - e) Planta pis.- Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
 - f) Elements tècnics de les instal·lacions.- Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents : Filtres d'aire ; dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració acumuladors ; conductes de ventilació o fums; claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor; espais per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per accés d'aquests al pla del terrat o coberta; elements de suport per a estendre i assecar la roba i d'altres que comunament tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.
 - g) Cossos sortints.- Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana, o de l'alineació interior, o de l'espai lliure a d'interior de l'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
 - h) Elements sortints.- Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana o de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació.
 - i) Celobert.- Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.

- j) Patis de ventilació. Amb aquest nom es designen espais no edificats, de igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris o estances on s'habita normalment i que no és destinen a dormitori.

Art. 53.- Parcel·la

1. Porció de sòl urbà edificable sobre el que s'aplica la intensitat d'edificació neta i destinada a acollir la unitat mínima d'edificació.
2. Quan en aquestes Normes o en els Plans Parcials o Especials s'estableixi una parcel·la mínima o unes dimensions mínimes en alguna de les seves partions, serà obligatori per a poder edificar, complir aquest mínim de superfície o longitud.

S'exceptuen aquelles parcel·les inscrites en el Registre de la Propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries.

Art. 54.- Planta baixa

1. La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. Però en els tipus d'ordenació de formació històrica i d'edificació en filera la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual sigui situat entre 0'60 metres per sobre i 0'60 m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que correspon a la parcel·la.

En els casos en què a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dintre dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa per a cada tram frontal de parcel·la la de posició inferior.

2. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3'00 i la màxima de 4'50 metres, no admetent-se en cap cas el seu desdoblament en semisoterrani i entresòl.

Art. 55.- Planta soterrani

- 1 Les plantes soterrani en els tipus d'ordenació de formació històrica i d'edificació en filera són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
- 2 Les plantes soterrani en el tipus d'edificació aïllada, són tota planta enterrada o semienterrada sempre que llur sostre sigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.
3. No s'admeten plantes segon soterrani al tipus d'ordenació de formació històrica, si són visibles des de l'espai públic.

La planta primer soterrani tant si és visible des de l'espai públic com des del jardí privat o pati interior d'illa, tindrà tractament de façana.

4. En el cas de que la planta primer soterrani tingui característiques de baixa respecte a la cota natural del jardí privat, podrà destinar-se a habitatge, com a màxim la meitat de la fondària edificable, amb façana al jardí privat.

La resta de planta, i soterrani possible no podrà destinar-se a habitatge.

L'ús d'habitatge del paràgraf anterior serà sempre vinculat a un habitatge en la planta superior per la que se produirà l'accés (Baixa), entenent-se per vinculació quan en la planta principal (baixa en aquest cas) s'ubiqui un dormitori o l'estar menjador, apart de l'accés. ⁽⁸⁾

Art. 56.- Alçades de les plantes baixa i pis

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà la següent:

Edificació en filera i aïllada: 2,50 m.

Edificació de formació històrica segons promig del tram on es situï.

L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a: 2,50 m. ⁽⁴⁾

Art. 57.- Elements de les instal·lacions

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

Art. 58.- Cossos sortints

1. Són tots aquells cossos habitables que sobresurten de les alineacions de la façanes.
2. La superfície en planta dels cossos sortints es computarà a efectes del càlcul del sostre edificable, excepte quan siguin totalment oberts.
3. Es computaran en qualsevol cas a efectes de l'ocupació màxima de parcel·la i de separacions als límits de la parcel·la.
4. 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. Aquest pla límit de vol es situa a la mateixa distància que el vol i com a mínim a 40 cims.
5. Els cossos sortints no podran estar a una alçada inferior a 3 metres nets del nivell de la voravia.

Art. 59.- Vol màxim dels cossos sortints

1. Els sortints màxims que es permeten són els que s'estableix en aquest article pels diferents tipus d'ordenació:
 - a) Ordenació de formació històrica.

Ample de carrer

Fins a 6 metres

A partir de 6 metres

vol admès

-

0'40 m.

b) Ordenació d'edificació en filera.

La volada màxima 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 metres.

No s'admetran cossos sortints al pati interior de l'illa.

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.

Art. 60.- Elements sortints

1. els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs gàrgoles, marquesines, parasols i d'altres de similars fixos es limitaran, quant al vol, al disposat pels cossos sortints amb les particularitats següents aplicables al tipus d'ordenació a formació històrica i d'edificació en filera.
 - a) Els elements sortints a la planta baixa no podran volar més d'una dècima part de l'amplada de la voravia.
 - b) S'admeten els elements sortints situats per sobre dels 3 metres sobre la rasant de la voravia de forma que cap dels seus punts podrà volar mes d'un terç de l'amplada de la voravia.
 - c) Els ràfecs podran volar del pla de façana un màxim de 0'40 cms.
2. els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes, els rètols, anuncis i similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes Normes, i es regularan, quant al vol, al disposat pels cossos sortints, mentre no s'estableixi una regulació específica pels mateixos mitjançant unes Ordenances Municipals.

Art. 61.- Ventilació i il·luminació

1. Suprimir
2. Suprimir
3. Suprimir

(8)

Art. 62.- Patis de ventilació

Suprimir (8)

Art. 63.- Condicions d'habitabilitat

Els habitatges compliran les condicions sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat, segons el Decret 259/2003, de 21 d'octubre. (8)

Capítol tercer — Regulació de les zones de formació històrica

Art. 64.- Definició i Desenvolupament

1. Aquest tipus d'ordenació comprèn el nucli originari del casc urbà de Viladrau, a l'entorn del pujol que presidia l'església de Sant Martí, i la seva extensió històrica mitjançant conjunts d'edificació continua i parcel·lació regular que es situen fora del nucli principal.
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 promig de la mateixa, adoptant el conjunt un aspecte formal homogeni que aquestes Normes Urbanístiques tenen l'objectiu de preservar i rehabilitar, tot i millorant les seves actuals condicions d'habitabilitat.
3. Es preveu com a desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries la formació d'un Pla Especial de Conservació i Millora del Nucli Històric de Viladrau.
L'àmbit d'aquest Pla Especial podrà comprendre les zones que s'inclouen dins d'aquest tipus d'ordenació, establint-se la seva delimitació definitiva en funció dels treballs d'informació i diagnòsi previst a la seva redacció, els quals justificaran adequadament el perímetre elegit.
4. Amb caràcter general i mentre no es redacti aquest Pla Especial es defineix un règim transitori per aquest tipus d'ordenació, basat en el manteniment dels seus actuals valors històrics i ambientals, i que es concreta en la regulació detallada de cadascuna de les zones que integren el nucli tradicional del poble.
Aprovat definitivament aquest Pla Especial serà ferma l'ordenació que en resulti de les seves determinacions per a l'àmbit inclòs en el mateix, passant a ser definitiva l'ordenació prevista per aquestes Normes Subsidiàries per a totes aquelles zones excloses del perímetre del Pla Especial.

Art. 65.- Zones

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

Zona 1	nucli històric església de Sant Martí	
Zona 2	creixement històric de Viladrau	
Zona 3	jardins	privats

Art. 66.- Definició

1. 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.

Aquesta zona comprèn la plaça Major, el carrer del pare Claret, el carrer Arbúcies i el carrer de la Rectoria.

2. Les Normes Subsidiàries volen conservar i rehabilitar aquest vell conjunt edificat, de forma que es millorin les seves qualitats formals, ambientals i representatives.

Art. 67.- Tipus d'obres permesos

1. S'admetran les obres de conservació i millora de l'edificació actual.
2. S'admetran les obres d'ampliació 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.
3. La substitució de l'edificació s'admetrà quan es trobi en estat manifest de ruïna irreparable o bé es justifiqui per la baixa qualitat arquitectònica de l'edifici. En aquest 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, la qual mantindrà les característiques tipològiques i arquitectòniques del nucli històric, acomplint:
 - El manteniment de l'alineació de carrer que tenia l'edificació anterior, sempre que no hagi estat modificada en el plànol II-4 Qualificació del Sòl Urbà.
 - En cap cas però, la nova divisió parcel·laria podrà donar lloc a parcel·les amb front a vial inferior a 5,5 m. per tal de respectar la tipologia edificatòria

que conforma l'espai urbà tradicional i garantir unes normes d'habitabilitat mínimes. (1)

- El manteniment de 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.
4. Els solars no construïts i els que puguin ésser objecte d'enderroc podran ser edificats d'acord amb les condicions que determinen aquestes Normes.

Art. 68.- Condicions d'us

S'admeten els usos següents:

- a) Habitatge plurifamiliar sempre que la façana mínima a vial sigui de sis metres. (1)
- b) Residencial.
- c) Comercial.
- d) Oficines.
- e) Industrial limitat en planta baixa i categoria primera i segona.
- f) Els usos propis del sistema d'equipaments sense vulnerar les condicions d'edificació i estètiques de la zona.
- g) No s'admetran, en cap cas, els garatges públics ni els usos provisionals.

Art. 69.- Condicions d'edificació.

1. alineacions de l'edificació.

L'edificació seguirà les alineacions que figuren al plànol II, 4 Qualificació del Sòl Urbà, el qual regula la relació de l'edificació amb el sistema d'espais viaris (carrers i camins per a vianants), amb la única excepció dels cossos sortints previstos per aquestes Normes.

2. Alçada reguladora màxima.

- a) L'alçada de la cornisa de l'edifici es situarà a l'alçada promig de les cornises existents en el tram de carrer comprès entre les dues vies transversals en què es situa la nova edificació, entrant només en aquest còmput les façanes dels solars edificats que tinguin el nombre de plantes previstes per aquesta zona en el plànol II.4 Qualificació del Sòl urbà.

Planta baixa i pis PB+1

Planta baixa i dos pisos PB+2

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

L'alçada resultant, així com l'alçada lliure de les diferents plantes, s'ajustarà a fi de complir aquesta condició de la forma més harmònica possible respecte de les façanes contigües a la que es pretén edificar.

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

L'espai sota coberta o golfes serà habitable.

Aquest espai no pot constituir un habitatge independent i ha de formar part de l'habitatge de la planta inferior que li dona accés. (4)

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

3. Ocupació de parcel·la.

El percentatge d'ocupació de la parcel·la serà total amb els límits que figuren en plànol II.4 Qualificació del Sòl Urbà.

En tot cas, s'assegurarà la ventilació a la il·luminació dels habitatges i de les seves estances, així com les seves condicions d'habitabilitat, d'acord amb el que fixen els arts. 61,62 i 63 d'aquestes Normes.

4. Cossos sortints.

A més de les previstes pels arts. 58 i 59 d'aquestes Normes s'estableixen les següents limitacions pels cossos sortints :

- a) – Longitud màxima 1'50m
 - Ocupació per planta: 50% de la longitud total de la façana.S'exceptua una planta de l'edifici del compliment d'aquestes dues limitacions.
- b) No s'admetran cossos sortints tancats amb obra de fàbrica. Seran de forma similar al balcó tradicional, oberts, rectangulars i la barana serà d'elements verticals de ferro.

5. Densitat d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges admissible 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 d'illa. ⁽⁸⁾

Art. 70.- Composició estètica dels edificis

1. Per a les obres d'ampliació, substitució i nova planta 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 façana no podran superar el 50% de la seva superfície, havent de superar sempre l'alçada a l'ample.
- b) La superfície de les obertures serà idèntica o decreixent des de la planta baixa fins a la planta golfes.
- c) Les cobertes seran de teula àrab i color tradicional. La cornisa serà obligatòria amb la volada, inclinació i característiques materials de les edificacions veïnes.

d) Materials i colors de l'edifici.

Els acabaments dels edificis seran semblants als de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic de les edificacions del carrer o plaça al què pertanyen.

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 del mateix edifici fora d'una gamma o totalitat.
- Tribunes tancades o balcons tipus banyera.
- Colors i tonalitats que contrastin amb l'entorn urbà.
- Arrebossats de pòrtland vistos.
- Pareds de maó, totxana o blocs de formigó vistos quan són de cares per arrebossar.
- Imitacions de pedra (arrebossats, pintures...)
- Aplacats ceràmics de rajola de valència o de qualsevol elements artificial.
- Plafons de plàstic o metàl·lics.
- Gelosies prefabricades de ceràmica o de vidre.
- Fusteria metàl·lica sense pintar.

Els materials i elements que es recomanen són:

- volums senzills i compactes.
- Pedra natural.
- Arrebossats en color clar en la gamma dels terrossos i ocres.
- Baranes de ferro, de dibuixos senzills i de color tradicional.
- Baixants i desguassos vistos en ceràmica, zinc o ferro fos.
- Fusteria de fusta natural o pintada color similar façana.

e) Mitgeres vistes.

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

2. Suprimit ⁽⁴⁾

Art. 71.- Documents obligats per a la sol·licitud de llicència

1. Les sol·licituds de llicència d'obra major s'hauran d'acompanyar amb el plànol de les façanes de les construccions existents en el tram de carrer en el que es situa la nova edificació, escala 1.100, a fi de comprovar l'acompliment d'aquestes Normes.
2. La resta de documents s'especifiquen al capítol segon Títol VI "Intervenció en l'activitat dels particulars" d'aquestes mateixes Normes.
3. En les edificacions que donen façana a la Plaça Major i carrer Pare Claret, prèviament a la concessió de llicències en aquesta zona es requerirà l'autorització preceptiva de la Direcció General del Patrimoni Artístic (Comissió Tècnica del Patrimoni Cultural de Girona) o de l'organisme que la substitueixi. ⁽⁴⁾

Art. 72. Conservació de l'edificació

En cas de deteriorament de les construccions actuals, l'Ajuntament requerirà dels propietaris l'execució de les obres necessàries per a la seva conservació en el termini que s'estableixi d'acord amb el que preveu l'article 181 de la Llei del Sòl.

De no executar-se aquestes obres en el termini concedit, l'Ajuntament seguirà el procediment regulat per l'art. 10.3 del Reglament de Disciplina urbanística, a fi de procedir a l'execució subsidiària.

Art. 73.- Edificacions existents

Les edificacions anteriors a aquestes Normes Subsidiàries que ultrapassin les condicions d'edificabilitat establertes per aquestes Normes podran ser objecte d'obres de consolidació i millora de llurs condicions estètiques i higièniques, però no d'augment de volum.

Quan es procedeixi a la seva demolició total o parcial, la reconstrucció s'ajustarà a la present normativa.

ZONA 2 CREIXEMENT HISTÒRIC DE VILADRAU

Art. 74.- Definició

1. 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 i Mossèn Cinto Verdaguer.
2. Les Normes Subsidiàries volen conservar i rehabilitar aquests conjunts d'habitatges, 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.

Art. 75.- Tipus d'obres permeses

1. S'admetran les obres de conservació i millora de l'edificació actual.
2. s'admetran les obres d'ampliació sense alterar l'estructura de suport, els nivells dels sostres i el caràcter tradicional de l'edificació, acomplint amb les limitacions i condicions establertes per a les obres de substitució i nova planta.
3. El conjunt urbà de Puigtorrat es sotmetrà a les determinacions que estableixi el Pla Especial del sector que haurà de redactar-se com a desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries.

Art. 76.- Condicions d'us

S'admetran els usos següents:

- a) Habitatge unifamiliar i bifamiliar
- b) Residencial
- c) Comercial
- d) En usos propis del sistema d'equipaments sense vulnerar les condicions d'edificació i estètiques de la zona.

Aquestes condicions es podran modificar mitjançant la redacció d'un P.E.R.I. en el cas d'habitatges amb una antiguitat superior als 40 anys. (4)

Art. 77.- Condicions de l'edificació

1. Alineacions de l'edificació.

L'edificació seguirà les alineacions que figuren al plànol II.4 Qualificació del Sòl Urbà, el qual regula la relació de l'edificació amb els jardins privats i amb el sistema d'espais viaris (carrers i camins per a vianants), amb l'única excepció dels cossos sortints previstos per aquestes Normes.

2. Alçada reguladora màxima.

a) L'alçada de la cornisa de l'edifici es situarà a l'alçada promig de les cornises existents en el tram de carrer comprès entre les dues vies transversals en què es situa la nova edificació, entrant només en aquest còmput les façanes dels solars edificats que tinguin el nombre de plantes previstes per aquesta zona en el plànol II. 4 Qualificació del Sòl Urbà.

Planta baixa	PB+1
Planta baixa i dos pisos	PB+2

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

L'alçada resultant, així com l'alçada lliure de les diferents plantes, s'ajustarà a fi de complir aquesta condició de la forma més harmònica possible respecte de les façanes contigües a la que es pretén edificar.

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

L'espai sota coberta o golfes serà habitable

Aquest espai no pot constituir un habitatge independent i ha de formar part del habitatge de la planta inferior que li dona accés. (4)

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

3. Ocupació de parcel·la.

L'ocupació de parcel·la serà la que figura explícitament al plànol II.4 Qualificació del Sòl urbà. 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'acord amb el que fixen els arts. 61, 62 i 63 d'aquestes Normes.

4. Cossos sortints.

A més de les previstes pels arts. 58 i 59 d'aquestes Normes s'estableixen les següents limitacions pels cossos sortints :

- a) – longitud màxima 1'50 metres.
- b) – Ocupació per planta : 50% de la longitud total de la façana.
S'exceptua una planta de l'edifici del compliment d'aquestes dues limitacions.
- c) No s'admetran cossos sortints tancats amb obra de fàbrica. Seran de forma similar al balcó tradicional, oberts, rectangulars i la barana serà d'elements verticals de ferro.

5. Densitat d'habitatges.

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

Art. 78.- Composició estètica dels edificis

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

- a) La composició estètica 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 sempre l'alçada a l'ample.

b) La superfície de les obertures serà idèntica o decreixent des de la planta baixa fins a la planta golfes.

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

La cornisa serà obligatòria amb la volada, inclinació i característiques materials de les edificacions veïnes.

d) Els materials i elements no admesos a l'exterior dels edificis seran els que s'estableixen a l'art. 70.1.d) d'aquestes mateixes Normes.

Paràgraf suprimit. ⁽⁴⁾

Art. 79.- Documents obligats per a la sol·licitud de llicència

1. Les sol·licituds de llicència d'obra major s'hauran d'acompanyar amb el plànol de les façanes de les construccions existents en el tram de carrer en el que es situa la nova edificació, a escala 1:100, a fi de comprovar l'acompliment d'aquestes normes.
2. La resta de documents s'especifiquen al capítol segon Títol VI "Intervenció en l'activitat dels particulars" d'aquestes mateixes Normes.
3. Suprimit. ⁽⁴⁾

Art. 80.- Conservació de l'edificació

En cas de deteriorament de les construccions actuals, l'Ajuntament requerirà dels propietaris l'execució de les obres necessàries per a la seva conservació en el termini que s'estableixi d'acord amb el que preveu l'article 181 de la Llei del Sòl.

Art. 81.- Definició

Comprèn aquelles àrees de sòl urbà que es situen era l'antiga edificació del nucli històric i que es pretén que es conservin lliures i en gran part enjardinades per tal de millorar la qualitat del paisatge urbà.

Art. 82.- Titularitat

L'ordenació d'aquesta zona respecta la titularitat privada dels terrenys d'acord amb el seu destí de jardí privat.

Art. 83.- Condicions d'ús

1. Els terrenys d'aquesta zona només podran destinar-se a l'ús de jardí, hort o qualsevol altra activitat compatible amb un espai lliure d'edificació, i els usos de la zona edificable a que serveixen. ⁽⁴⁾
2. 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.

Art. 84.- Condicions d'edificació

1. S'autoritzen les obres de consolidació conservació i millora de les edificacions existents.
2. No es podran fer en aquest sòl obres d'edificació de nova planta.
3. S'autoritza la construcció d'edificacions auxiliars sempre que no ultrapassin el 50% de la superfície total de l'espai lliure privat i els 3'5 metres d'alçada màxima.

S'estableix una subzona 3-B, la qual es regula per les determinacions ja contingudes en les NNSS relatives a la zona 3 general (art. 81 a 84) excepte les especificacions següents:

- a) La construcció d'edificacions auxiliars no podrà ultrapassar el 20% de la superfície total de l'espai lliure privat
- b) Els espais qualificats de zona 3-b no comptabilitzaran als efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic de les parcel·les a les quals serveixin.
- c) S'entenen compresos en l'art. 83.1 els usos lúdics, d'esbargiment i esportius. (3)

Capítol quart -- Regulació de les zones d'ordenació segons edificació en filera

Art. 85.- 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 màxima.
- c) Nombre màxim de plantes.
- d) Parets mitgeres.
- e) Profunditat edificable.
- f) Espai lliure interior de parcel·la.

Art. 86.- Alineació de vial

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

Art. 87.- Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes.

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establir a les normes particulars aplicables a cada zona.
2. L'alçada s' amida verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta.
3. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran:
 - a) La coberta inclinada de l'edifici, de pendent inferior 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 màxima i vol màxim de 0'40 metres.

b) Els elements tècnics de les instal·lacions, i les llucanes, amb una longitud màxima de 1/3 de la façana.

L'espai sota coberta o golfes serà habitable.

Aquest espai no pot constituir un habitatge independent i ha de formar part del habitatge de la planta inferior que li dóna accés. (4)

c) Els coronaments exclusivament decoratius de les façanes.

Art. 88.- Regles sobre mitgeres

1. La mitgera és la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments a la coberta.
2. Quan a conseqüència de diferents alçades, profunditat edificable o d'altres causes puguin sortir mitgeres vistes, s'hauran d'acabar amb el mateix acabat de la façana principal.
3. si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 25°.

En els altres casos per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada.

Art. 89.- Profunditat edificable

1. La profunditat edificable es delimita per la línia de façana i la línia posterior d'edificació.
2. La profunditat edificable es determina al plànol d'ordenació III.4 Qualificació del Sòl Urbà segons criteris adaptats a la profunditat dels edificis preexistents i a l'ordenació prevista.
3. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos i elements sortints.
4. Les parts de la parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable formaran part de l'espai lliure interior de la parcel·la.

Art. 90.- Espai lliure interior

1. És l'espai lliure d'edificació que resulta d'aplicar la profunditat edificable a la parcel·la i que només és edificable en planta baixa.
2. El percentatge de l'edificació a l'espai lliure interior d'illa només podrà estendre's, referit a la rasant de carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre els dos carrers confrontants.

La resta de la parcel·la no podrà edificar-se a més alçada que la que correspon a un solar amb front a l'alineació oposada.

Art. 91.- Zones

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

- | | |
|--------|----------------------------|
| Zona 4 | Fronts de cases arrencades |
| Zona 5 | Fronts de cases separades. |

Art. 92.- Definició:

Es tracta de la forma de creixement adoptada a l'espai buit formalitzat entre les cases del carrer Nou i les darreres edificacions del carrer d'Arbúcies.

Comprèn un grup de cases edificades en filera, alineades al carrer i en les que es pot ocupar la totalitat de la zona qualificada amb l'exclusiva limitació de garantir el nivell d'habitabilitat objectiva exigida per aquestes Normes.

Art. 93.- Condicions d'us

S'admeten els usos següents:

- a) Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
- b) Residencial
- c) Comercial
- d) Oficines
- e) magatzem i indústries limitat en planta baixa i a la categoria primera i segona
- f) Tots els usos propis del sistema d'equipaments.

Art. 94.- Condicions de parcel·lació

La façana mínima de les parcel·les a carrer, per a poder ser edificades, serà de 5 metres.

Art. 95.- Edificabilitat

L'edificabilitat neta de parcel·la es regirà per l'ordenació volumètrica resultant de les condicions d'edificació que defineix l'article següent i els plànols II.4 Qualificació del Sòl Urbà.

Art. 96.- Condicions d'edificació

1. Alineacions de l'edificació.

L'edificació seguirà les alineacions que figuren en els plànols II.4 Qualificació del Sòl urbà, el qual regula la relació de l'edificació amb el sistema d'espais viaris i amb els jardins privats, amb l'única excepció dels cossos sortints previstos per aquestes Normes.

2. Alçada reguladora màxima, i nombre de plantes.

a) L'alçada màxima sobre el carrer es fixa segons el nombre màxim de plantes que determinen els plànols II.4 Qualificació del Sòl urbà.

10'00 m a les zones de planta baixa i dos pisos

4'00 m a les zones de planta baixa.

b) La coberta haurà d'ésser a dues vessants, amb la direcció horitzontal paral·lela al carrer i amb un pendent inferior al 30%, l'espai que resulti serà habitable. Aquest espai no pot constituir un habitatge independent i ha de formar part del habitatge de la planta inferior que li dona accés. Per sobre de la coberta només es permetran els elements tècnics de les instal·lacions i les llucanes, amb una longitud màxima de 1/3 de la façana. ⁽⁴⁾

3. Ocupació de parcel·la.

L'ocupació de parcel·la serà la que figura explícitament als plànols II.4 Qualificació del Sòl Urbà. 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'acord amb el que fixen els arts. 61, 62 i 63 d'aquestes Normes.

4. Cossos sortints.

- a) No s'admetran cossos sortints tancats amb obra de fàbrica. Seran oberts rectangulars i la barana serà d'elements de ferro.
- b) El vol s'ajustarà al que prescriu l'art. 59 d'aquestes Normes.

Art. 97.- Composició estètica dels edificis

- 1. Els acabaments dels edificis seran semblants als de l'entorn mantenint el caràcter arquitectònic de les velles cases de la vila.
Es recomana utilitzar els criteris de l'art. 70 d'aquestes Normes sobre materials, elements constructius i colors de la nova edificació.
- 2. Les mitgeres que quedin vistes a conseqüència de l'ordenació prevista per aquestes Normes es tractaran amb el mateix acabat que la façana principal de la nova edificació.

Art. 98.- Definició

Es tracta dels creixements produïts sobre vells camins d'accés al centre de la població, de formes varies i caràcter dissemblant, mantenint, però, l'edificació ajustada al carrer o separada una distància constant.

De formació desordenada, conflueixen en aquestes zones velles edificacions agrícoles i noves construccions residencials o industrials.

Les normes reflecteixen als plànols II.4 Qualificació del Sòl Urbà la màxima ocupació permesa d'edificació a cadascuna de les unitats de zona qualificades.

Art. 99.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- habitatge unifamiliar, bifamiliar o plurifamiliar
- residencial
- comercial
- oficines
- magatzems i indústries limitat en planta baixa i a la categoria primera i segona
- tots els usos propis del sistema d'equipaments.

Art. 100.- Condicions de parcel·lació

L'amplada mínima de les parcel·les per a poder ser edificades serà de 5 metres.

Art. 101.- Edificabilitat

L'edificabilitat es regirà per l'ordenació volumètrica resultant de les condicions d'edificació que defineixen l'article següent i els plànols II.4 Qualificació del Sòl Urbà.

Art. 102.- Condicions d'edificació

1. Alineacions de l'edificació.

- a) L'edificació seguirà les alineacions que figuren en els plànols II.4 Qualificació del Sòl Urbà, amb l'única excepció dels cossos sortints previstos per aquestes Normes.
- b) No és obligatori que l'edificació ocupi tota la façana, podent separar-se de l'edificació veïna un mínim de 3 metres, sempre que resolgui el tractament de la pròpia façana i el de la possible paret mitgera que deixi al descobert.

2. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.

- a) L'alçada màxima sobre el carrer es fixa segons el nombre màxim de plantes que determinen els plànols II.4 Qualificació del Sòl Urbà.
10,00 m. a les zones de planta baixa i dos pisos.
7'00 m. a les zones de planta baixa i pis.
- b) La coberta haurà d'ésser a dues vessants, amb la direcció horitzontal paral·lela al carrer i amb un pendent inferior al 30%. L'espai que resulti serà habitable. Aquest espai no pot constituir un habitatge independent i ha de formar part del habitatge de la planta inferior que li dona accés.
Per sobre de la coberta només es permetran els elements tècnics de les instal·lacions i les llucanes, amb una longitud màxima de 1/3 de la façana. (4)

3. Ocupació de parcel·la.

L'ocupació en planta es reflecteix gràficament als plànols II. 4 Qualificació del Sòl Urbà.

4. Espai lliure de parcel·la

S'autoritza l'edificació de construccions auxiliars als espais lliures no edificables de la parcel·la amb les següents condicions:

- adossar-se al límit de la parcel·la
- no superar el 20% de la superfície total del pati no edificable.
- Limitar l'alçada màxima a 3'5 metres.

5. Cossos sortints.

- a) No s'admetran cossos sortints tancats amb obra de fàbrica. Seran oberts, rectangulars i la barana serà d'elements de ferro.
- b) El vol s'ajustarà al que prescriu l'art. 59 d'aquestes Normes.
En els casos en els que l'edificació quedi retirada de l'alineació del carrer, el vol dels cossos sortints no podrà ser superior a 0'60 metres.

6. Nombre màxim d'habitatges.

S'admet un màxim d'un habitatge per cada 120 m² de parcel·la.

Art. 103.- Tanques

1. Les tanques que es situïn davant dels espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que fixen els plànols II.4 Qualificació del Sòl Urbà.
2. Aquests tancaments es construïran amb murs de pedra natural o arrebossat i pintats amb colors de la gamma dels ocres o els 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 es 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 esta a cota superior que la del terreny.

Podrà arribar als 2,00 metres mitjançant materials calats de fusta o ferro o amb vegetació.

En el cas de que la cota del carrer sigui inferior que la del terreny, la tanca no podrà ultrapassar l'alçada d'un metre des de la cota natural del terreny.

Podrà arribar als 2,00 metres mitjançant materials calats de fusta o ferro o amb vegetació. (4)

Art. 104.- Composició estètica dels edificis

1. Els acabaments dels edificis seran semblants als de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic de les velles cases de la vila.

Es recomana utilitzar els criteris de l'article 70 d'aquestes Normes sobre materials, elements constructius i colors de la nova edificació.

2. Les mitgeres que quedin vistes a conseqüència de l'ordenació prevista per aquestes Normes es tractaran amb el mateix acabat que la façana principal de la nova edificació.

Capítol cinquè -- regulació de les zones d'ordenació segons edificació aïllada

Art. 105.- Paràmetres específics

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

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

- a) Forma i grandària de la parcel·la
- b) Ocupació màxima de la parcel·la
- c) Alçada reguladora màxima
- d) Nombre màxim de plantes
- e) Separacions mínimes
- f) Edificacions auxiliars.

Art. 106.- Forma i grandària de la parcel·la

Es precisaran en el detall de la regulació de cada zona.

Art. 107.- Desenvolupament del volum edificable

1. El volum màxim edificable permès a cada parcel·la inclosos els vols dels cossos sortints es desenvoluparà en una sola unitat d'edificació principal, podent destinar part d'aquest volum a edificacions 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 es sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

Art. 108.- Ocupació màxima de parcel·la

1. L'ocupació màxima de parcel·la que es podrà edificar és l'establera en les normes aplicables en la zona. Aquesta ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions, o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la.

Art. 109.- Sòl lliure d'edificació

Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla 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 edificacions auxiliars aixecades en la parcel·la.

Art. 110.- Alçada màxima i nombre de plantes

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis 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 posseeixin la consideració de planta baixa, es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

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

2. Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:

a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent constant no superior al 30 %, l'arrencada de la qual es situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes situades a alçades no superior a la màxima i el vol de la qual no superi màxim admès pels elements sortints.

Les golfes resultants podran ser habitables.

Aquest espai no pot constituir un habitatge independent i ha de formar part de l'habitatge de la planta inferior que li dona accés. (4)

b) Els elements tècnics de les instal·lacions.

c) Els coronaments exclusivament decoratius de les façanes.

d) Les llucanes amb una amplada màxima de 1/3 de la façana.(4)

3. Els valors de les alçades màximes i el nombre límit de plantes es determinen en la regulació de cada zona.

Art. 111.- 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 mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints.

2. aquestes separacions s'estableixen per a cada zona i es defineixen per la menor distància fins als plans o superfície reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.

3. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions del terreny o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la.

Art. 112.- Edificacions auxiliars

1. Es permesa en aquest tipus d'ordenació la construcció d'edificacions auxiliars al servei de l'edificació principal, destinats a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, bugaderies, rebosts, hivernacles i d'altres per l'estil.
2. L'espai, sostre i volum de les edificacions auxiliars computen a efectes d'ocupació i edificabilitat màxima i s'ajustaran a les següents normes:
 - a) La superfície que podran ocupar exclusivament en planta baixa no serà superior al 5% de la parcel·la, percentatge que s'entén inclòs en l'ocupació màxima de la parcel·la que s'estableixi per a cada zona.
 - b) L'alçada màxima sobre el terreny natural serà de 3'5 metres i s'acumularà en un sol cos d'edificació per a cada parcel·la.
 - c) No envairà la zona de retranqueix a les finques veïnes en cap cas.
 - d) No envairà la zona de retranqueix a la façana de la via pública, excepte en el cas de quedar totalment empotrada en un marge natural existent i sense ocupar una longitud superior al 50% de la façana de la parcel·la.

En el cas de que es situés l'aparcament en aquesta situació només s'admetrà un gual per parcel·la.

Art. 113.- Tanques

1. Les tanques amb front a vies públiques, dotacions i espais lliures, es regularan, quant a alçades i a materials, segons les disposicions establertes per a cada zona, i es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests espais públics.
2. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants en cap cas no podrà ultrapassar l'alçada de 1'80 metres amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit..

Art. 114.- Adaptació topogràfica i moviment de terres

Per a les parcel·les amb pendent superior al 30% situades en zones per a les quals és obligat aquest tipus d'ordenació, regiran les següent variacions del percentatge d'ocupació permès:

Del 30 al 50 per 100 es disminueix en 1/3

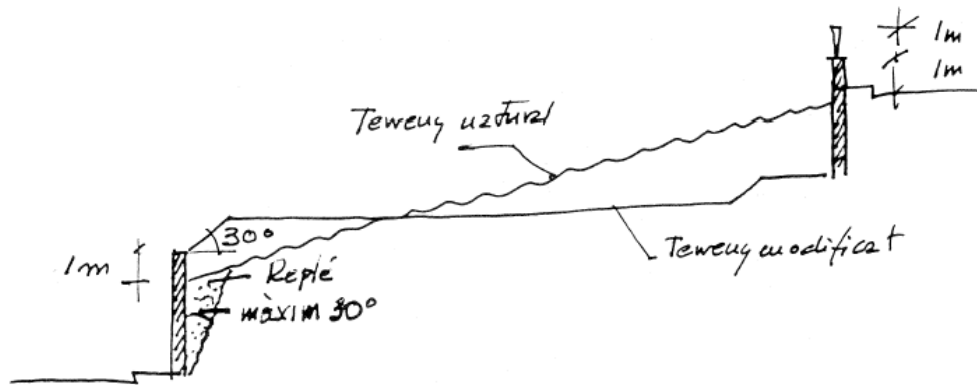
Del 50 a 100 per 100 es disminueix en 1/2.

Si és més del 100 per 100 es prohibeix l'edificació.

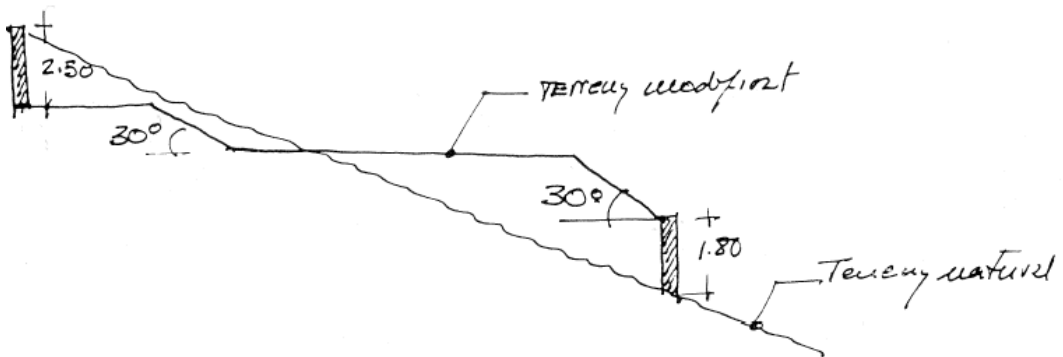
En casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses s'hauran de disposar de forma que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:

1. Les plataformes de anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més d'1'50 metres per sobre o a més de 2'20 metres per sota de la cota natural del límit.
2. Les plataformes de anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 30·º traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits. Els murs de anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1'80 metres per sobre de la cota natural del límit ni a una alçada superior a 2'50 metres per sota de la cota natural del terreny.
3. L'adaptació topogràfica en els límits a carrers o zones públiques no ultrapassarà les cotes de les tanques opaques. (4)

ΔRT 103.104.121.126.



ΔRT. 114.



Art. 115.- Zones

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

Zona 6	Residencial unifamiliar
Zona 7	Residencial plurifamiliar
Zona 8	Equipaments privats
Zona 9	Industrial

Art. 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 i quins antecedents més notable són la urbanització del Passeig Ramon Bofill, el pla de Montfalcó i, més recentment, la parcel·lació de la finca de les Farigoles.

Distingim 6 subzones en funció de llurs superfícies mínimes de parcel·la:

Subzona I	6.1	parcel·la de	300 m ²
Subzona II	6.2	parcel·la de	600 m ²
Subzona III	6.3	parcel·la de	1.000 m ²
Subzona IV	6.4	parcel·la de	1.500 m ²
Subzona V	6.5	parcel·la de	2.000 m ²
Subzona VI	6.6	parcel·la de	3.000 m ²

Art. 117.- Condicions d'ús

1. són usos admesos:
 - a) Agrupació d'habitatges unifamiliars
 - b) Residencial
 - c) Garatges limitats als de caràcter particular amb una superfície màxima de 50 m².
 - d) Tots els propis del sistema d'equipaments.

2. S'admet la construcció d'habitatges aparellats a les subzones 6.1 i 6.2 sempre i quan es presenti un projecte conjunt de composició unitària pels dos habitatges i es compti amb una superfície mínima de parcel·la igual a la suma de la que precisarien cadascun dels dos habitatges en cas de construir-se en forma aïllada.

Només es concedirà llicència pel conjunt del projecte, a fi d'evitar l'aparició de mitgeres vistes en aquesta zona d'edificació aïllada.

3. En cas de construir-se varis habitatges en una mateixa parcel·la que s'inscrigui com una sola unitat parcel·lària indivisa, tot constituint un conjunt de cases unifamiliars agrupades a l'entorn d'un espai comunitari i amb un únic accés a la via pública, prèviament a la concessió de llicències d'edificació haurà de tramitar-se un Estudi de Detall del conjunt que defineixi la disposició de l'edificació, les formes dels espais comuns, l'acompliment dels paràmetres edificatòries de la subzona que es tracti i la urbanització privada que es precisa per a donar servei als habitatges projectats.

L'actuació màxima serà la corresponent a 5 habitatges. ⁽⁴⁾

El nombre d'habitatges d'una agrupació serà inferior en un 15% al que correspondria a cada subzona, és a dir:

Subzona 6.1.	un habitatge per cada	255 m ² de parcel·la
Subzona 6.2	un habitatge per cada	510 m ² de parcel·la
Subzona 6.3	un habitatge per cada	850 m ² de parcel·la
Subzona 6.4	un habitatge per cada	1.275 m ² de parcel·la
Subzona 6.5	un habitatge per cada	1.700 m ² de parcel·la
Subzona 6.6	un habitatge per cada	2.550 m ² de parcel·la

Aquestes condicions es podran modificar mitjançant la redacció d'un P.E.R.I. en el cas d'habitatges amb una antiguitat superior als 40 anys. ⁽⁴⁾

Art. 118.- Condicions de parcel·lació

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

Subzona	superfície mínima m ²	façana mínima m
I 6.1	300	12
II 6.2	600	16
III 6.3	1.000	20
IV 6.4	1.500	24
V 6.5	2.000	28
VI 6.6	3.000	36

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

En aquests dos supòsits l'índex net d'edificació serà el de la subzona que correspongui per raó de la superfície de la parcel·la. Si la parcel·la resultés inferior a 300 m², aquest índex es reduiria en la mateixa proporció en què la parcel·la tingués reduïda la seva superfície respecte a la mínima exigida.

Art. 119.- Edificabilitat

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

	Subzona	índex edificabilitat m ² /m ²
I	6.1	0'75
II	6.2	0'50
III	6.3	0'40
IV	6.4	0'30
V	6.5	0'25
VI	6.6	0'20

Art. 120.- Condicions d'edificació

1. Ocupació màxima de parcel·la.

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

Subzona		
I	6.1	40%
II	6.2	30%
III	6.3	20%
IV	6.4	15%
V	6.5	12'5%
VI	6.6	10%

2. Desenvolupament del volum edificable.

El volum màxim per unitat d'edificació es fixa en:

Subzona	volum
I. 6.1	900 m ³
II. 6.2	1.200 m ³
III. 6.3	1.600 m ³
VI. 6.4	1.800 m ³
V. 6.5	2.000 m ³
VI. 6.6	2.400 m ³

3. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.

L'alçada màxima permesa serà de 7 metres i el nombre límit de plantes és de planta baixa i pis.

4. Separacions mínimes.

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

Subzona	separació mínima a parts		separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la
	a carrer	a veïns	
I. 6.1	2	2	½ alçada major edificació
II. 6.2	3	3	½ alçada major edificació
III. 6.3	3	6	1 alçada major edificació
IV. 6.4	3	6	1 ½ alçada major edificació
V. 6.5	3	6	1 ½ alçada major edificació
VI. 6.6	6	6	2 alçada major edificació

5. Edificacions auxiliars.

- a) No s'admetran construccions auxiliars que no formin una unitat constructiva amb l'edificació principal.

L'alçada màxima serà de 3'5 metres.

- b) 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 tres metres amidats des de qualsevol punt de la voravia. En tot cas, hauran de conservar la seva integració amb l'edificació principal.
- c) 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'un metre de la cota natural del terreny.

6. Nombre màxim d'habitatges.

S'admet exclusivament un habitatge per parcel·la, llevat del cas d'agrupació d'habitatges en què el nombre d'habitatges per parcel·la serà el que determina l'art. 117.3 d'aquestes mateixes Normes.

Art. 121.- Tanques.

1. Les tanques que es situïn davant dels espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que fixen els plànols II. 4 Qualificació del Sòl Urbà
2. Aquests tancaments es construiran amb pedra natural o amb murs arrebossats i pintats fins a una alçada màxima d'1'00 metre des de la rasant del carrer en cada punt, si la rasant del carrer esta a cota superior que la del terreny . Es pot arribar als 2,00 metres mitjançant materials calats de fusta o ferro o amb vegetació.
En el cas de que la cota del carrer sigui inferior que la del terreny, la tanca no podrà ultrapassar l'alçada d'un metre des de la cota natural del terreny. Podrà arribar a 2,00 metres mitjançant materials calats de fusta o ferro o amb vegetació. ⁽⁴⁾
3. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits retants en cap cas ultrapassaran l'alçada d'1'80 metres amidats des de la cota natural del terreny en cada punt.

Art. 122.- Composició estètica dels edificis

1. Els acabaments dels edificis seran semblants als de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic del poble de Viladrau.
2. Es recomana utilitzar els criteris de l'art. 70 d'aquestes Normes sobre materials, elements i colors de la nova edificació.

Art. 123.- Definició

Comprèn algunes àrees disperses edificades amb blocs plurifamiliars aïllats enmig de les àrees de ciutat jardí que envolten el nucli històric del poble.

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

Subzona 7.1	parcel·la de 600 m ²
Subzona 7.2	parcel·la de 2.000 m ²
Subzona 7.3	parcel·la de 1.500 m ² ⁽⁶⁾

Art. 124.- Condicions d'ús

Són usos admesos:

- a) Habitatge plurifamiliar.
- b) Residencial
- c) Garatges limitats als de caràcter particular amb una superfície màxima de 50 m².
- d) Tots els propis del sistema d'equipaments.

Art. 125.- Condicions de parcel·lació

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

Subzona	superfície mínima m ²	façana mínima m ²
I 7.1	600	16
II 7.2	2.000	28
III 7.3.	1.500	24 ⁽⁶⁾

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

En aquests dos supòsits l'índex net d'edificació serà el de la subzona que correspongui per raó de la superfície de la parcel·la. Si la parcel·la resultés inferior a 300 m², aquest índex es reduiria en la mateixa proporció en què la parcel·la tingués reduïda la seva superfície respecte a la mínima exigida.

Art. 126.- Edificabilitat

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

Subzona	índex edificabilitat m ² st/m ² sòl
I 7.1	0'75
II 7.2	0'40
III 7.3.	0,40 ⁽⁶⁾

Art. 127.- Condicions d'edificació

1. Ocupació màxima de parcel·la

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

Subzona	
I 7.1	30'00 %
II 7.2	12'50 %
III 7.3	25,00 % ⁽⁶⁾

2. Desenvolupament del volum edificable.

El volum màxim per unitat d'edificació es fixa en:

Subzona	volum
I 7.1	1.800 m ³
II 7.2	3.000 m ³
III 7.3.	2.400 m ³ ⁽⁶⁾

3. Alçada reguladora màxima.

L'alçada reguladora màxima permesa serà de 10 metres i el nombre límit de plantes és de baixa i dos pisos.

En la subzona 7.3, serà de 7 m, en PB+1 ⁽⁶⁾

4. Separacions mínimes.

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

Subzona	separació mínima a parts		separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la
	a carrer	a veïns	
I 7.1	3	3	½ alçada major edificació
II 7.2	6	6	1 ½ alçada major edificació
III 7.3.	3	3	1 alçada major edificació ⁽⁶⁾

5. Edificacions auxiliars.

- No s'admetran construccions auxiliars.
- Solament 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'un metre de la cota natural del terreny.

6. Nombre màxim d'habitatges.

- S'admet un habitatge per cada 120 m² de parcel·la a la subzona 7.1.
- S'admet un habitatge per cada 200 m² de parcel·la a la subzona 7.2.
- S'admet un habitatge per cada 500 m² de parcel·la a la subzona 7.3. ⁽⁶⁾

Art. 128.- Tanques

1. Les tanques que es situïn davant dels espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que fixen els plànols II. 4 Qualificació del Sòl urbà.
2. Aquests tancaments es construïran amb pedra natural o amb murs arrebossats i pintats fins a una alçada màxima d'1'00 metre des de la rasant del carrer en cada punt, si la rasant del carrer esta a cota superior que la del terreny .
Es pot arribar als 2,00 metres mitjançant materials calats de fusta o ferro o amb vegetació.
En el cas de que la cota del carrer sigui inferior que la del terreny, la tanca no podrà ultrapassar l'alçada d'un metre des de la cota natural del terreny.
Podrà arribar a 2,00 metres mitjançant materials calats de fusta o ferro o amb vegetació. (4)
3. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants en cap cas ultrapassaran l'alçada d'1'80 metres amidats des de la cota natural del terreny en cada punt.

Art. 129.- Composició estètica dels edificis

1. Els acabaments dels edificis seran semblants als de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic del poble de Viladrau.
2. Es recomana utilitzar els criteris de l'art. 70 d'aquestes Normes sobre materials, elements i colors de la nova edificació.

Art. 130.- Definició

Comprèn les àrees destinades a la ubicació de serveis col·lectius privats de caràcter preferentment hotel·ler i que es distribueixen ordenadament a les àrees urbanes del municipi reforçant les seves possibilitats turístiques.

Art. 131.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- a) Residencial
- b) Comercial
- c) Habitatge limitat a un sol habitatge per a cada unitat de zona.
- d) Els usos propis del sistema d'equipaments.

Art. 132.- Condicions de parcel·lació

Les unitats de zona qualificades de zona 8 "Equipaments privats" a la sèrie de plànols II.4 qualificació del Sòl Urbà, es consideraran parcel·la única i indivisible, als efectes del que preveu l'art. 95 de la Llei del sòl.

Art. 133.- Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1'00 m2 de sostre per m2 de sòl.

Art. 134.- Condicions d'edificació

1. Ocupació màxima de parcel·la.

El percentatge d'ocupació màxima de parcel·la és del 50%.

2. Alçada reguladora màxima.

L'alçada reguladora màxima serà de 10 metres i el nombre límit de plantes és de baixa i dos pisos.

Els usos esportius tindran una alçada màxima de 12 metres per a pavellons coberts d'una sola planta.

3. separacions mínimes.

a) Les separacions de les edificacions als límits de parcel·la respectaran una distància mínima de tres metres.

Si les edificacions veïnes són aïllades es respectaran unes distàncies mínimes a les seves partions idèntiques a les que obligatòriament els hi corresponen en elles en funció de la zona a què pertanyen.

b) 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'un metre de la cota natural del terreny.

4. edificacions auxiliars.

S'admeten construccions auxiliars, dins el màxim d'edificabilitat i ocupació de parcel·la establert per aquestes Normes, sempre que figurin expressament a un Estudi de Detall que ordeni la total unitat de zona considerada.

Art. 135.- Desenvolupament

El conjunt de les condicions d'edificació definides a l'article anterior podran ser modificades mitjançant l'aprovació definitiva d'un Estudi de Detall d'ordenació volumètrica de la total unitat de zona de que es tracti, sempre i quan es justifiquin aquestes modificacions per la consecució d'una millor integració urbana i paisatgística de la solució adoptada sense que s'ultrapassi la intensitat edificatòria màxima admesa per aquestes Normes.

Art. 136.- Definició

Comprèn una petita àrea urbana situada a nord del nucli històric, al capdavall del passeig de les Guilleries, a on s'ha produït l'assentament d'unes naus industrials aïllades, el que justifica la conveniència d'acotar aquests terrenys per a la seva utilització industrial.

L'emplaçament d'aquesta implantació industrial resulta òptima en un municipi de preferent vocació turística, per la seva localització a redós de les àrees urbanes més centríques i assolellades.

Art. 137.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- a) Magatzem i industrial en totes les categories.
- b) Habitatge limitat a un sol habitatge per indústria instal·lada.
- c) L'ús d'oficines i els propis del sistema d'equipaments s'admeten exclusivament quan estiguin adscrits al servei directe de l'activitat industrial.

Art. 138.- Condicions de parcel·lació

1. La superfície mínima de parcel·la és de 800 m².
2. L'amplada mínima de parcel·la per a poder edificar serà de 20 metres.

Art. 139.- Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat neta per parcel·la es fixa en 1 m² de sostre per m² de sòl.

Art. 140.- Condicions d'edificació

1. Ocupació màxima de la parcel·la.

El percentatge d'ocupació màxima de la parcel·la per a l'edificació serà del 70%.

2. Alçada reguladora i nombre de plantes.

L'alçada màxima serà de 9 metres i el nombre límit de plantes és de planta baixa i pis.

Per damunt de l'alçada reguladora màxima 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.

3. Separacions mínimes.

La separació de l'edificació a les partions de la parcel·la en cada punt respectarà una distància mínima de 6 metres.

4. Agrupació d'indústries.

S'admet l'agrupació de naus industrials entre mitgeres formant fronts de menys de 50 metres lineals i fondària edificable menor de 30 metres.

En aquest cas, la façana mínima per a cada nau serà de 10 metres i seran d'obligat compliment les restants condicions d'edificació que regulen aquesta zona.

Prèviament a la concessió de la corresponent llicència d'edificació serà preceptiu aprovar un Estudi de Detall que ordeni els volums previstos sense vulnerar les prescripcions que efectuen aquestes Normes, essent el seu àmbit mínim d'actuació el conjunt d'una illa industrial segons la delimitació que figura en els plànols II.4 qualificació del Sòl Urbà.

Art. 141.- Tanques

El tancament de la parcel·la serà obligatori, admetent-se opac fins a 1'00 metre i vegetal fins a 1'80 metres d'alçada

Art. 142.- Documents obligats a les sol·licituds de llicència

1. 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 100 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.
2. La resta de documents s'especifiquen al capítol segon del Títol VI “ Intervenció en l'activitat dels particulars”, d'aquestes mateixes Normes.

Art. 143.- Edificacions existents

Les instal·lacions industrials anteriors a aquestes Normes Subsidiàries que ultrapassin les condicions d'edificabilitat establertes per aquesta zona podran ser objecte de consolidació i millora de llurs condicions estètiques i higièniques, el que vol dir totes aquelles obres que garanteixin el manteniment de l'activitat.

En cas de que la construcció industrial vulneri el retranqueix obligatori, es podran efectuar les obres d'ampliació previstes per aquestes Normes, sempre i quan respectin aquestes la separació obligatòria de 6 metres a carrer i a veïns.

Quan es procedeixi a la seva demolició total o parcial, la reconstrucció s'ajustarà a la present normativa.

TITOL CINQUÈ

REGULACIÓ DE L'ÚS I DE L'EDIFICACIÓ DE LES ZONES DE SÒL NO URBANITZABLE

Capítol primer – Disposicions Generals

Art. 144.- Definició i divisió de zones

1. El sòl no urbanitzable comprèn els sectors del territori delimitats per aquestes Normes Subsidiàries com a àrees en les que no es permeten els processos d'urbanització de caràcter urbà, amb la finalitat d'assegurar la continuïtat de les condicions naturals i d'ús actuals i la preservació dels valors paisatgístics de Viladrau, especialment pel que fa a les àrees del terme municipal que integren el Parc Natural del Montseny.

2. El sòl no urbanitzable es divideix en les següents zones:

De protecció del sistema general viari	clau p
De protecció dels cursos d'aigua, fonts i vegetal de ribera	clau a
De reserva natural qualificada del Parc del Montseny	clau r
De reserva natural del Parc del Montseny	clau u
D'influència del Parc del Montseny	clau i
De protecció forestal	clau f
De protecció de conjunts i edificis arquitectònics	clau c
D'infraestructures tècniques	clau s
Rústec de caràcter general	clau g
D'ordenació dels veïnats rurals	clau v

La delimitació d'aquestes zones s'efectua al plànol d'ordenació II. 3 qualificació del Sòl No Urbanitzable.

3. Aquesta divisió s'efectua en base als valors propis de cada sòl i dels objectius que es proposen les normes Subsidiàries. La regulació de les mesures de protecció i dels aprofitaments que són susceptibles els sòls no urbanitzables es

realitza a nivell de zona, però amb unes limitacions de caràcter general aplicables en aquest tipus de sòl.

Art. 145.- Limitacions de caràcter general

1. Els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable estan subjectes a les limitacions que estableix l'art. 85 i següents de la Llei del Sòl, segons el desenvolupament i la concreció de detall que s'efectua en aquest títol.
2. Es conservarà l'actual xarxa de camins rurals, prohibint-se expressament l'obertura de nous camins, vies rurals o qualsevol altre tipus de vialitat si no està previst en els Plans Especials que es redactin o en els Plans o Programes Sectorials de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, prèvia obtenció de la corresponent llicència municipal.
3. Es prohibeix expressament practicar divisions i segregacions de les actuals finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu, d'acord amb el Decret de la Generalitat 169/83 de 12 d'abril.

La unitat mínima de conreu pel municipi de Viladrau és

Regadiu 1'25 Ha

Secà 4'50 Ha

Tot procés de parcel·lació que vulneri aquesta superfície mínima o d'urbanització de finques rústiques serà objecte d'expedient d'infracció urbanística i de restabliment de l'ordre urbanístic alterat.

4. Als efectes previstos a l'art 20 de la Llei de Catalunya 9/1981 sobre Protecció de la Legalitat Urbanística, es considerarà que existeix nucli de població quan es pretengui edificar sobre una parcel·lació posterior a la data d'aprovació inicial d'aquestes Normes subsidiàries.

En qualsevol cas, es considerarà que es generen condicions objectives per a la formació d'un nucli de població quan es modifiquin els camins rurals tradicionals o es precisi l'obertura de nous vials o la instal·lació de serveis urbanístics.

5. Es prohibeixen expressament tots els usos i activitats no admesos per a cada zona o subzona en què es divideix aquest sòl.

Art. 146.- Activitats agropecuàries

Comprèn les activitats relacionades amb la producció agrícola i ramadera que restaran subjectes a les disposicions dictades per la conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

Art. 147.- Activitats forestals

Comprèn les activitats relacionades amb la plantació, conservació i explotació forestal, que en cada moment s'ajustarà a les disposicions dictades per la Conselleria d'Agricultura, Ramadera i Pesca.

Art. 148.- Instal·lacions d'obres públiques

D'acord amb el que preveu l'art. 86 de la Llei del Sòl, podran autoritzar-se construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, conservació i servei d'obres públiques, les quals observaran les determinacions sobre edificabilitat i condicions d'edificació aplicables.

L'habitatge no es considera inclòs entre les construccions necessàries per a la finalitat senyalada.

Art. 149.- Condicions per als habitatges en el medi rural

1. Els habitatges que es realitzin en sòl no urbanitzable hauran de complir les següents condicions de procediment i de caràcter general:
 - a) Autorització d'acord amb el procediment previst per l'art. 44 del Reglament de Gestió urbanística.
 - b) No existir possibilitat de formació de nucli de població d'acord amb els criteris que estableixen aquestes Normes.
 - c) Disposar el terreny que es pretén edificar d'accés directe a través d'un camí de la xarxa rural.

- d) Aconseguir la integració de la nova edificació amb l'entorn, adaptant els tipus de construcció, els materials d'acabat i els colors exteriors a l'arquitectura tradicional del Montseny.
2. Les actuacions que es produeixin en aquest tipus de sòl, observaran també les següents condicions d'ordenació i edificació:
- a) L'ús i la tipologia de l'habitatge serà unifamiliar.
 - b) L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 metres i la coberta serà inclinada amb pendent no superior al 30 % i de teula àrab.
 - c) Les separacions mínimes de les edificacions a tots els límits de la finca serà de 10 metres.
 - d) L'edificació no disposarà de cap cos volat que sobresurti dels plans de façana.
 - e) Els materials i colors de l'edificació s'ajustaran als que preveu l'art. 70 d'aquestes Normes.
 - f) El terreny no ocupat per a l'edificació haurà d'acondicionar-se amb vegetació de les característiques de l'indret, prohibint-se la seva pavimentació.
 - g) El tancament dels terrenys només es podrà efectuar amb material calat o vegetal, sense emprar cap tipus d'obra, fins a una alçada d'1'80 metres.
- Aquestes tanques es separaran un mínim de tres metres de l'eix dels camins que formen la xarxa de comunicacions rurals.
- Quan es tracti de murs de contenció de terres obligats per la rasant del camí rural, es condicionarà la concessió de la corresponent llicència a la utilització de pedra natural o arrebossat i pinat amb colors terrossos similars als de l'entorn, i sempre que llur alçada màxima no ultrapassi d'1,50 metres.

Art. 150.- Instal·lacions d'utilitat pública

1. Amb excepció dels usos agrícoles, ramaders i forestals, de les instal·lacions d'obres públiques i de l'ús d'habitatge unifamiliar, les altres activitats i construccions només poden autoritzar-se si tenen la consideració d'instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que hagin de situar-se en el medi rural.

2. En tots els supòsits hauran de complir-se les determinacions sobre prevenció de la formació de nucli de població i les condicions d'edificació establertes per a cada zona.
3. En la tramitació de les autoritzacions per a instal·lacions d'utilitat pública haurà d'observar-se el següent:
 - a) el procediment s'ajustarà al previst per l'article 44 del Reglament de Gestió urbanística.
 - b) A l'expedient haurà d'acreditar-se l'existència de declaració d'utilitat pública o d'interès social assenyalant de forma expressa les raons en que es basa la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural, Així com les mesures adoptades a fi de conservar les condicions naturals del sector i els seus valors paisatgístics.
 - c) Només s'admetran les següents activitats com a instal·lacions de possible utilitat pública o d'interès social que poden situar-se en el nucli rural :
 - a) Residencials.
 - b) Docents.
 - c) Esportives.
 - d) Recreatives
 - e) Destinades a la seguretat pública.
 - f) Destinades a infraestructures tècniques.
 - g) Estacions de servei.

Tots els usos d'interès públic que impliquin construir edificacions compliran les següents condicions :

- Superfície mínima de parcel·la : 15.000m²
- Edificabilitat: 0'02 m²/m²
- Alçada màxima: 9'00 metres
- Separació límits: en el cas de límit a la xarxa viària general, l'establerta per la Llei de Carreteres. Resta de separacions: 10 metres

Art. 151.- Activitats extractives

1. comprèn les activitats d'extracció de terres i àrids de minerals i de pedreres. Aquesta activitat tindrà sempre el caràcter de temporal i provisional.

Es situaran, en tot cas, a una distància mínima de 1000 metres lineals dels sòls urbans i urbanitzables d'aquestes normes subsidiàries, i a més de 50 metres de la xarxa viària general.

2. Per a la concessió de la preceptiva llicència municipal serà necessària la prèvia presentació d'un projecte tècnic que contingui:
 - a) Descripció de l'activitat, mitjans a utilitzar, desmunts o anivellacions previstes i duració estimada de l'explotació.
 - b) Projecte de reposició del sòl finalitzada l'extracció, en el que es farà constar l'estat inicial de la finca, mesures adoptades per a la preservació del seu entorn, estat final en què es proposa deixar els terrenys afectats i pressupost de les necessàries operacions de reposició.
3. Serà condició indispensable per a la concessió de la llicència la prestació d'una fiança, en qualsevol de les formes admeses per la legislació local, en quantia suficient per tal de garantir les operacions de reposició.
4. L'autorització o denegació de la llicència atindrà a la preservació del paisatge, conservació de l'arbrat existent, alteració de les aigües superficials o subterrànies i contaminació del medi ambient que suposi l'activitat sol·licitada.

Art. 152.- Activitats d'acampada

1. La instal·lació de camps d'acampada i d'aparcament de caravanes, a les zones en què estiguin autoritzats, exigirà amb caràcter previ la redacció d'un Pla Especial d'ocupació del sòl rústic que estableixi la seva ordenació, ajustant-se a les determinacions del Decret 55/ 1982 del 4 de febrer sobre l'ordenació de la pràctica del càmping i dels establiments destinats a aquesta finalitat.
Tanmateix es complirà l'ordre del 14 d'abril del 1982 de la conselleria de comerç i Turisme de la Generalitat de Catalunya sobre Normativa per a la instal·lació, obertura, classificació i funcionament dels establiments dedicats a la pràctica del càmping o qualsevol que es dicti en la seva substitució.

El Pla Especial estudiarà acuradament els sectors reservats a l'ús particular, les separacions entre caravanes, la integració de les instal·lacions en el paisatge i els serveis d'ús col·lectiu i general.

2. Sempre que no es vulnerin les obligacions derivades d'aquesta legislació específica, les zones destinades a càmping no podran tenir més instal·lacions de caràcter fixe que les destinades a serveis col·lectius, llur ocupació no podrà excedir del 5% de l'àrea objecte d'ordenació i la seva alçada no sobrepassarà als 4 metres amidats des de qualsevol punt de terreny natural.
3. En tot cas resta prohibida la construcció d'elements fixes en els zones reservades per a l'ús individual.
A aquests efectes, es prohibeix expressament l'aparcament de caravanes que no estiguin muntades sobre rodes essent obligatori que totes les caravanes s'absentïn durant un termini no inferior a quinze dies a l'any de l'àrea objecte de l'autorització.
4. S'haurà de preveure l'aparcament d'automòbils, amb una capacitat mínima d'una plaça cada dues persones en els camps d'acampada i d'una plaça per cada mòdul, en els de caravanes.

Capítol segon -- Normes particulars de zona

Clau p PROTECCIÓ DEL SISTEMA GENERAL VIARI

Art. 153.- Definició

Comprèn els sòls contigus a les carreteres i camins rurals estructurants del terme municipal sobre els que s'estableix una protecció específica.

Art. 154.- Regulació

1. aquests terrenys no poden ser edificats ni poden ser edificats ni dedicats a utilitzacions que suposin una transformació de llurs condicions actuals, admetent-se tan sols les actuacions orientades cap a llur conservació.
2. S'estableixen dues subzones:
Protecció de carreteres
Protecció de camins rurals estructurants
S'identifiquen mitjançant una clau gràfica al plànol II. 3 qualificació del Sòl No Urbanitzable.
3. La protecció de carreteres es regularà pel que disposa llur legislació específica i d'acord amb els límits expressats en el plànol II. 3 qualificació del Sòl No Urbanitzable.
4. La protecció dels camins rurals estructurants s'estableix en una amplada mínima de 10 metres mesurada des de l'eix dels camins.

Clau a PROTECCIÓ DELS CURSOS D'AIGUA, FONTS I VEGETAL DE RIBERA

Art. 155.- Definició

Comprèn els terrenys que envolten el gran nombre de fonts que brollen en els sots, en els indrets més enlairats, i que després escorrent-se per xaragalls constitueixen les rieres de Sant Segimon, la de l'Oratori, la del Pujol, la d'Espinzell, la de Casadevall i la de les Corts, i el Riu Gros i el Riu Fred.

El conjunt de fonts, rius, rieres i els seus espais riberencs de vegetació formada per salzes, verns, pollancre i avellaners constitueix uns dels elements d'interès més notable del municipi de Viladrau i que aquestes Normes protegeixen d'acord amb el seu destí actual.

Art. 156.- Regulació

1. Aquests terrenys no poden ser edificats ni dedicats a utilitzacions que suposin una transformació de llurs condicions actuals, permetent-se tan sols les actuacions orientades cap a llur conservació.
2. La protecció de les fonts que es localitzen al plànol II.1 Estructura General i Orgànica del Territori s'estableix en una circumferència d'un radi mínim de 25 metres, m mesurat des de la font.
3. La protecció de rius i rieres s'estableix en una amplada mínima de 25 metres mesurada a partir del llit del curs d'aigua en el seu punt central.
4. Es prohibeixen explícitament els moviments de terres i les extraccions d'àrids, així com les tales i l'alteració de la vegetació de ribera.

Clau r DE RESERVA NATURAL QUALIFICADA DEL PARC DEL MONTSENY

Art. 157.- Definició

Comprèn els terrenys boscosos situats a la vessant del massís del matagalls, en el naixement del torrent del Coll Prego. És una àrea d'especial protecció que compta amb comunitats vegetals de tipus subalpí i boscos de faigs i avets de singular qualitat.

Art. 158.- Regulació

1. La protecció d'aquesta zona és total i abasta tots els aspectes del medi natural.
2. No s'admeten en aquesta zona altres usos, aprofitament o utilitzacions que els adscrits a la protecció, manteniment i restitució del bosc.
3. Regirà per aquesta zona el Pla Especial del parc Natural del Montseny aprovat per la Comissió Provincial d'urbanisme de Barcelona el 26 de juliol de 1977 i adaptat posteriorment per l'ordre Ministerial del 26 de gener de 1978 (BOE. 14.03.78).

Són d'aplicació específica les normes urbanístiques corresponents a la zona de reserva natural qualificada del parc Natural del Montseny. (Arts. 35 al 38).

Clau u RESERVA NATURAL DEL PARC DEL MONTSENY

Art. 159.- Definició

Comprèn els terrenys del terme municipal que limiten amb el massís del Matagalls situats per sobre dels 900 metres d'alçària, aquest boscos formats per alzinedes i rouredes davallen de les crestes dels pics del Matagalls en direcció sud oest, configurant unes biòtiques naturals gairebé úniques. Constitueixen la zona de Reserva natural del Parc natural del Montseny.

Art. 160.- Regulació

1. Els terrenys delimitats en aquesta zona es destinen al manteniment del l'equilibri ecològic i de la flora i la fauna del parc natural del Montseny.
2. Són usos admesos:
 - a) Agropecuàries.
 - b) Forestals.
 - c) Artesanals, comercials i d'hostaleria existents o quan es creïn en edificacions ja existents adaptades a les característiques tradicionals del Montseny.
 - d) Habitatge exclusivament a les edificacions tradicionalment existents al Montseny.
3. S'admetran exclusivament les obres de conservació, millora i ampliació dels edificis rurals actualment existents en el parc.
4. Regirà per aquesta zona el Pla Especial del parc Natural del Montseny aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona el 26 de juliol de 1972 i adaptat posteriorment per l'ordre Ministerial del 26 de gener de 1978 (BOE. 14.03078).

Són d'aplicació específica les normes urbanístiques corresponents a la zona de reserva natural del Parc Natural del Montseny . (Arts. 27 al 34).

Clau i ZONA D'INFLUÈNCIA DEL PARC NATURAL DEL MONTSENY

Art. 161.- Definició

Comprèn el territori pertanyent a la seva àrea de Pre-Parc que no forma part de les zones, Habitacionals, d'Equipaments, de Paisatge i Històric-Artístic ni de la No Urbanitzable definida en l'art. 19.3 de les Normes Urbanístiques del Pla Especial del Parc Natural del Montseny.

Art. 162.- Regulació

Els usos, edificació, limitació de d'urbanització, parcel·la, obra d'urbanització i altres determinacions, s'atendran a allò previst als Arts. 44 al 51 de les Normes del Pla Especial del Parc Natural del Montseny.

Clau f DE PROTECCIÓ FORESTAL

Art. 163.- Definició

Comprèn el territori situat a la meitat sud del terme municipal.

Es tracta de boscos que es protegeixen pel seu bon estat i dels que mereixen especial cura com les rouredes i alzinedes que ocupen la franja central del municipi, al nord de la riera Major.

Art. 164.- Condicions d'ús

Són usos admesos:

- a) Agropecuaris, amb les indicacions de l'article 173. (4)
- b) Forestals.
- c) Artesanals, comercials i d'hoteleria existents o quan es creïn en edificacions ja existents adaptades a les característiques tradicionals del Montseny.
- d) Habitatge.
- e) Industrials i extractius existents, amb permís d'activitats en vigor, o bé canteres existents de caràcter històric, en les zones assenyalades en el plànol II-1 Estructura General i Orgànica, condicionats a la protecció de l'equilibri ecològic, sempre que el volum d'explotació no suposi modificació significativa del paisatge i valor ambiental de la zona.

El reinici de les extraccions requerirà l'oportuna legalització de l'activitat extractiva, d'acord amb la llei 12/81 de 24 de desembre, per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció dels espais naturals afectats per activitats extractives i Decret 343/1983 de 15 de juliol ,sobre normes de protecció del medi ambient ,o qualsevol altre que els substitueixi. (4)

- f) Les infraestructures tècniques segons definició de l'art. 34 de les NNSS i d'acord amb la reglamentació específica de la instal·lació o servei, restringides a les instal·lacions que fixa l'apartat 4.d) de l'article 47 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, modificada per la Llei 10/2004, de 24 de desembre, sempre que es justifiqui el seu interès públic. ⁽⁸⁾

Art. 165.- Condicions d'ús

1. S'admet l'edificació unifamiliar a una parcel·la mínima segons que fixa la unitat de conreu establerta pel Decret 169/ 83 de la Generalitat de Catalunya, essent condició imprescindible per a la concessió de la llicència la inscripció en el Registre de la Propietat de la vinculació del sòl a l'edificació i el caràcter indivisible de la finca.
2. En cap cas, es concediran llicències d'edificació a terrenys de pendents superiors al 75%, o a aquelles construccions la situació, massa, estil o alçada de la qual, trenqui l'harmonia del paisatge o limiti les visuals tradicionals d'aquests paratges.
3. Les condicions de les edificacions respectaran les determinacions de l'art. 149 d'aquestes Normes.

Clau c DE PROTECCIÓ DE CONJUNTS I EDIFICIS ARQUITECTÒNICS

Art. 166.- Definició

Comprèn aquells sòls en els que es situen construccions tradicionals, que pel seu valor arquitectònic, paisatgístic o cultural, les Normes consideren convenient preservar.

Les condicions reguladores d'aquesta zona podran ésser modificades mitjançant un pla especial en el cas que part del conjunt o zona no tingui interès arquitectònic, cultural o paisatgístic, i aquest sigui igualment preservat.

Per l'aprovació del pla especial es requerirà l'autorització preceptiva del Servei de Patrimoni del Departament de Cultura. (4)

Art. 167.- Condicions d'ús

Els usos admesos són:

- a) construccions, instal·lacions d'utilitat pública i interès social, limitat als residencials, docents, sanitario-assistencials i socioculturals.
- b) Habitatge unifamiliar.

Art. 168.- Regulació

1. Aquestes construccions i conjunts restaran sotmeses a la conservació de l'edificació actual, admentent-se obres de conservació i millora que respectin el seu caràcter.
2. L'ampliació del volum es restringirà a un màxim del 20% de la superfície total existent, i condicionada a no alterar el caràcter arquitectònic de l'edifici.
3. En cap cas es podran concedir llicències d'enderroc o d'edificació de nova planta en aquesta zona.

4. Les condicions d'edificació i de composició estètica que regiran per a les obres de conservació, millora i ampliació seran les mateixes que les dels edificis de les zona 1 nucli Històric Església de Sant Martí especificades a l'art. 70 d'aquestes Normes.

Si de cas les edificacions són situades a la zona Històrico-Artística, aquestes es regularan pels Arts. 39 a 43 de les Normes del pla Especial del Parc Natural del Montseny.

Clau s D'INFRAESTRUCTURES TÈCNIQUES

Art. 169.- Definició

Comprèn els terrenys en sòl no urbanitzable reservats a la instal·lació d'usos propis del sistema d'infraestructures tècniques.

Aquestes Normes Subsidiàries estableixen les reserves de sòl necessàries pels elements destinats en aquests fins o complementaris.

Art. 170.- Regulació

1. 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 tècnica específica sobre la matèria.
2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions es consideraran com a espais verds.

Clau g DE RÚSTEC GENERAL

Art. 171.- Definició

Comprèn els sòls que no gaudeixen d'un especial interès agrícola, forestal o paisatgístic que faci necessària la seva protecció i que no són necessaris pel creixement dels nuclis urbans del municipi, per la qual cosa admeten usos compatibles amb la seva condició de sòl no urbanitzable.

Art. 172.- Condicions d'ús

Són permesos en aquesta zona els usos següents:

- a) Agropecuaris.
- b) Forestals.
- c) Habitatge.
- d) D'utilitat pública i interès social.
- e) Extractiu.
- f) Residencial mòbil.

Art. 173.- Regulació

1. Les condicions d'edificació de les diverses construccions instal·lacions admeses són les següents:

- a) S'autoritzen les construccions destinades a explotacions agràries relacionades amb el caràcter de la finca i que s'ajustin als plans i normes de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i pesca.

Les granges de bestiar porcí es situaran a 500 metres del sòl urbà o urbanitzable i a més de 50 metres de la xarxa viària general i no es podran situar en la zona indicada en el plànol nº II-1 Estructura General i Orgànica.

Només s'autoritzaran noves explotacions de bestiar porcí en substitució d'explotacions existents.

La distància mínima entre dues granges porcines serà de 500 metres.

Les granges de bestiar boví, d'aviram i de conills es situaran a 200 metres del sòl urbà o urbanitzable.

Les granges i d'altres instal·lacions annexes no podran sobrepassar l'alçada de 7 metres des de cap punt del terreny natural i no es podran situar en la zona indicada en el plànol nº II-1 Estructura General i Orgànica. (4)

- b) L'habitatge unifamiliar precisarà una parcel·lació mínima de 15.000 m² i per a l'atorgament de la llicència caldrà que s'inscrigui al Registre de la Propietat la vinculació del sòl a l'edificació i el caràcter indivisible de la finca. L'edificabilitat màxima serà de 0'02 m² de sostre per m² de sòl amb un màxim de 500 m². Les condicions d'aquests habitatges es regiran pel que disposa l'art. 156 d'aquestes Normes
2. Regiran per aquesta zona les limitacions generals i els paràmetres específics reguladors que determinen per a cada ús els arts. 145 a 152 d'aquestes mateixes Normes.



Clau v D'ORDENACIÓ DELS VEÏNATS RURALS

Art. 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 Indies.

Veïnat de les Casiques.

Veïnat de les Corts.

Veïnat de Mas Miquel.

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

Art. 175.- Desenvolupament

1. Es preveu com a desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries la formació d'Estudis de Detall o de Plans Especials de Millora Urbana dels veïnats rurals amb els objectius de protegir el caràcter rústec de l'entorn, definir la xarxa urbana que doti d'accessos el conjunt del veïnat, fixar les condicions precises de l'edificació i concretar les obres d'urbanització necessàries, tot mantenint els valors ambientals i paisatgístics d'aquests paratges naturals.

Aquests Estudis de Detalls o Plans Especials de Millora Rural seran d'iniciativa municipal i el seu àmbit queda reflectit al plànol II.2 Règim del Sòl.

2. Amb caràcter general i mentre no es redactin aquests Plans Especials es defineix un règim transitori per aquesta zona, el qual es basa en la

preservació de les característiques tradicionals d'aquestes veïnats rurals:

- S'admetran les obres de conservació i millora de tots els edificis i instal·lacions existents.
- S'admetran obres d'ampliació fins a un 20% de la superfície actual de sostre edificat.
- No es possible efectuar obres de nova planta ni de substitució de l'edificació actual.

Art. 176.- Condicions d'ús

1. S'admeten en aquesta zona els usos següents:
 - Habitatge unifamiliar i bifamiliar.
 - Residencial.
 - Tots els usos propis del sistema d'equipaments sense vulnerar les condicions d'edificació i estètiques de la zona.
2. Es toleraran, d'acord amb el caràcter rural d'aquests nuclis, els usos agrícoles compatibles amb la residència.

Art.177.- Condicions de parcel·lació

No es podrà modificar l'actual divisió parcel·laria si prèviament no s'aprova un projecte de parcel·lació que justifiqui abastament la millor adequació de la nova proposta a la forma i magnitud de les parcel·les existents.

En qualsevol cas, aquesta aprovació no podrà efectuar-se mentre no s'hagi produït l'aprovació de l'Estudi de Detall o Pla Especial de Millora Rural que desenvolupi el veïnat, i es demostrï l'adequació de la divisió pretesa a les determinacions del planejament de rang superior.

Això no obstant, el nombre màxim de parcel·les que resulti de cada Pla Especial de Millora Rural no podrà duplicar el seu nombre actual.

Art. 178.- Condicions d'edificació

1. Es consideraran alineacions de vial les definides actualment per l'edificació i que estiguin consolidades en més d'un 50% del tram que es consideri.
2. Es considerarà solar tota parcel·la de superfície superior a 600 m² amb front mínim de 16 m a un vial existent.
S'admetrà l'edificació en parcel·les de superfície i front inferior al mínim quan es trobin entre d'altres ja construïdes o amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.
3. A cada solar es podrà construir una edificació amb un sostre màxim de 0'50 m² per m² de superfície de parcel·la.
4. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la serà de dos.
5. L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 metres en planta baixa i pis.
La coberta serà inclinada de teula àrab tradicional i amb pendent no superior al 30%.
6. Els materials i els colors de l'edificació s'ajustaran al que preveu l'art. 70 d'aquestes Normes.
7. El terreny no ocupat per l'edificació haurà d'acondicionar-se amb vegetació mediterrània de les característiques del paratge, prohibint-se la seva pavimentació.
8. Els tancaments es separaran un mínim de 3 metres de l'eix dels camins actuals.
Seran de murs de pedra natural o arrebossats i pintats amb colors terrossos similars als de l'entorn i amb una alçada màxima d'1'80 metres sobre el terreny natural.
9. Aquestes condicions d'edificació podran ser modificades en la redacció del preceptiu Estudi de Detall o Pla Especial de Millora Rural de cada veïnat rural, sempre que es justifiqui per a una millor integració urbana i paisatgística de la solució adoptada.

TÍTOL VI

DESPLEGAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

Capítol primer – desenvolupament i execució de les Normes

Art. 179.- Competència

1. El desplegament de les Normes Subsidiàries de Planejament correspon a l'Ajuntament de Viladrau en primer terme, sense perjudici de les atribucions que pertanyen a la Generalitat de Catalunya i d'altres Organismes públics en l'àmbit de llurs específiques competències.
2. L'Ajuntament promourà i facilitarà la participació dels particulars en el desplegament de les previsions de les Normes Subsidiàries de Planejament, segons estableixen la Llei del Sòl i aquestes Normes

Art. 180.- Desenvolupament de les Normes

1. Amb l'objecte de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions de les Normes Subsidiàries, s'elaboraran, segons preveuen la Llei del Sòl i els seus Reglaments i en els termes previstos en aquestes Normes, Plans parcials, plans Especials i Estudis de Detall.
2. Quan no sigui necessari o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions de les Normes seran susceptibles d'aplicació directa i immediata, sempre que es tracti de terrenys que tinguin la condició de solar i que no estiguin inclosos en Unitats d'actuació. Per a l'atorgament de llicències d'edificació a terrenys que es trobin en aquestes condicions, hauran d'acomplir-se els requisits previs que assenyalen els arts. 40 i 41 del Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 181.- Execució de les Normes

1. Els Plans que es redactin i els polígons o unitats d'actuació que es delimitin desplegant les Normes, determinaran expressament els sistemes d'actuació previstos per a la seva execució.
2. En el sistema de compensació, l'acord d'aprovació definitiva del projecte de compensació produirà la cessió de dret a l'Administració actuant, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys que siguin de cessió obligatòria i gratuïta segons les Normes.

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.

3. En el sistema de cooperació, les cessions de sòl es formalitzaran quan sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació de cada 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 per tal com la distribució dels beneficis i de les càrregues resultés ja suficientment equitativa, la transmissió serà efectiva des de la publicació de l'acord en què declari la seva innecessarietat.
4. Per a l'execució de les obres d'urbanització contingudes en les Normes i als instruments de planejament que les desenvolupin, caldrà redactar Projectes d'urbanització d'acord amb el que preveuen els arts. 15 de la Llei del Sòl i 67 al 70 del Reglament de Planejament.

També podran redactar-se projectes d'obres ordinàries que no tinguin per objecte l'execució íntegra de l'obra urbanitzadora d'un sector o d'un polígon o d'una unitat d'actuació determinats per les Normes o pel seu planejament derivat.

Art. 182.- Cessions gratuïtes

1. En sòl urbà els sòls destinats a places, vials, parcs i jardins, centres docents i equipaments assistencials seran de cessió gratuïta i obligatòria al municipi de conformitat amb el previst al l'art. 16 de la Llei Catalana 3/1984 de Mesures d'adequació de l'ordenament Urbanístic de Catalunya.

Per a fer efectives aquestes cessions es delimitaran polígons o unitats d'actuació en els quals els titulars d'aquests sòls trobin la justa distribució dels beneficis i càrregues urbanístiques.

2. Els eixamplaments de vials previstos per aquestes Normes seran de cessió gratuïta i obligatòria a través de la delimitació d'unitats d'actuació que compreguin trams de carrer complerts i en les que es produeixi la distribució de les càrregues urbanístiques.

En tot cas l'eixamplament del vial i la cessió gratuïta del sòl al municipi serà condició prèvia per a la concessió de qualsevol llicència d'obres, major o menor, sobre el solar afectat per aquest eixamplament.

3. En sòl urbanitzable, els sòls destinats a sistemes i el 10% de l'aprofitament de cada sector, segons indiquen aquestes Normes, serà de cessió gratuïta i obligatòria al municipi.

DESPLEGAMENT DEL SÒL URBÀ

Art. 183.- Normes generals

1. Les previsions de les Normes Subsidiàries de Planejament en sòl urbà seran d'aplicació directa i immediata, llevat dels sectors als que s'assenyala l'obligatorietat de redactar els corresponents Plans Especials o Estudis de Detall i sense perjudici de la redacció i aprovació dels corresponents Projectes de Reparcel·lació o compensació que siguin necessaris per al desenvolupament de les Unitats d'actuació que hagin estat delimitades expressament.
2. Quan les circumstàncies ho aconsellin i d'acord amb les finalitats establertes per la Llei del Sòl, l'Ajuntament podrà formular altres Plans Especials o Estudis de Detall. També podrà delimitar nous polígons o unitats d'actuació per a l'execució de les determinacions del planejament.

Art. 184.- Plans Especials

1. Els Plans Especials hauran d'ajustar-se a les disposicions que per cada cas estableix la Llei del Sòl, el Reglament de Planejament Urbanístic i els objectius i determinacions previstos per aquestes Normes Subsidiàries de Planejament.
2. Els Plans Especials no podran modificar les determinacions de les Normes Subsidiàries de Planejament, especialment aquelles que regulen l'edificabilitat màxima i l'ús del sòl.
3. L'execució dels Plans Especials s'efectuarà mitjançant polígons o unitats d'actuació a definir en el propi Pla i la urbanització es realitzarà pel sistema de cooperació, llevat que els propietaris dels terrenys, que representin el 60% o més de la superfície total del polígon o unitats d'actuació demanessin, en el tràmit d'informació pública del procediment per a la delimitació del polígon, l'aplicació del sistema de compensació. L'execució del pla suposarà la cessió gratuïta dels terrenys destinats a vials, equipaments i espais lliures, i l'execució de les obres d'urbanització.

4. Les Normes Subsidiàries preveuen la formació d'un Pla Especial de Conservació i Millora del Nucli Històric de Viladrau. Mentre no es produeixi la seva aprovació s'aplicarà el règim transitori previst ja a les zones del sòl urbà de formació històrica (arts. 66 al 81 d'aquestes Normes)
5. Les Normes Subsidiàries determinen gràficament a la sèrie de plànols II.4 Qualificació del Sòl Urbà aquelles àrees de procés subjectes al desenvolupament previ d'un Pla Especial de Millora urbana.

Es preveu la formació dels següents Plans:

- Pla Especial de Millora Urbana "Avinguda Montseny".
 - Pla Especial de Millora Urbana del veïnat del Puigtorrat.
6. Mentre no es produeixi l'aprovació definitiva del Pla Especial de Millora urbana del veïnat del Puigtorrat s'aplicarà el següent règim respecte de l'activitat edificatòria:
 - S'admetran les obres de conservació i millora de tots els edificis i les instal·lacions existents.
 - No es podran efectuar les obres d'ampliació, nova planta o substitució de l'edificació actual.
 7. Els quadres de característiques dels Plans Especials del veïnat Puigtorrat i de l'avinguda Montseny són els següents :

PLA ESPECIAL EN SOL URBA

P.E.1 « Puigtorrat »

Situació i objectius :

Actuació situada al nord-oest del nucli urbà per damunt de la carretera d'Arbúcies entre aquesta i el Passeig de les Farigoles, en el turó del Puigtorrat.

L'objecte és l'ordenació harmònica d'aquest barri antic, a partir d'un estudi específic de les seves alineacions, alçades i volumetria així com de l'espai públic resultant.

.....
Superfície total: 7.817 m²

Qualificacions aplicables:

Zones 2/3/5/6.1/6.3

Aprofitament urbanístic privat:

Superfície edificable 6.254 m²
Nombre d'habitatges 35 hab.
Densitat màxima d'habitatges 45 hab./Ha

Espais destinats a dotacions:

Sistema general viari -- m² -- %
Sistemes locals 1.563 m² 20 %

.....
Sistema d'actuació: cooperació.

P.E.2 “Avinguda del Montseny”

(Ronda Sud: Passeig R. Bofill – Mas del Torrent)

Situació i objectius:

Actuació situada a la vessant sud en paral·lel a la prolongació del carrer Montseny.

L'objectiu és l'obertura i urbanització del carrer Montseny des del passeig d'en Ramon Bofill fins el Mas del Torrent en el seu creuament amb el carrer del Guerau de Liost.

.....

Superfície total: 38.930 m²

Qualificacions aplicables:

Zones 6.2/6.3

Aprofitament urbanístic privat:

Superfície edificable 29.637 m²

Nombre d'habitatges 47

hab.

Densitat màxima d'habitatges 12 hab./ha

Espais destinat a dotacions:

Sistema general viari 4.790 m² 12'30%

Sistemes locals 4.503 m² 11'56%

.....

Sistema d'actuació: cooperació

“ S'admetrà excepcionalment la qualificació zonal 6.1 com a possible en el desenvolupament del Pla Especial PE2 “Avinguda del Montseny”, sempre que es justifiqui per l'existència de finques que en el moment de l'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries no compleixin amb la superfície mínima de 600 m², a l'objecte de fer viable la gestió d'aquesta actuació urbanística d'especial significació per a l'extensió urbana d'aquesta part del municipi”.

Aprovat definitivament per la CPU el 20 de desembre de 1999.

Art. 185.- Estudis de Detall

1. Els Estudis de Detall hauran de respectar les determinacions fonamentals de les Normes Subsidiàries de Planejament i es redactaran quan alguns dels objectius o fins previstos a l'art. 14 de la Llei del Sòl ho faci necessari.
2. Als efectes del que disposa l'art. 14.4 de la Llei del Sòl i 65 i 66 del reglament de Planejament, s'entendrà com determinacions fonamentals de les Normes Subsidiàries, aquelles que regulen el tipus d'ordenació, les condicions d'edificabilitat, les alçades edificables i les condicions d'ús de cada zona, llevat dels casos en què aquestes Normes defineixen expressament la possibilitat de modificar el tipus d'ordenació i l'alçada edificable mitjançant l'aprovació d'un Estudi de Detall que justifiqui la millor integració urbana i paisatgística de la solució adoptada.

Art. 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 carregues derivats de la seva ordenació.
2. Aquestes Normes Subsidiàries delimiten gràficament a 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 tindrà que 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 de 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.

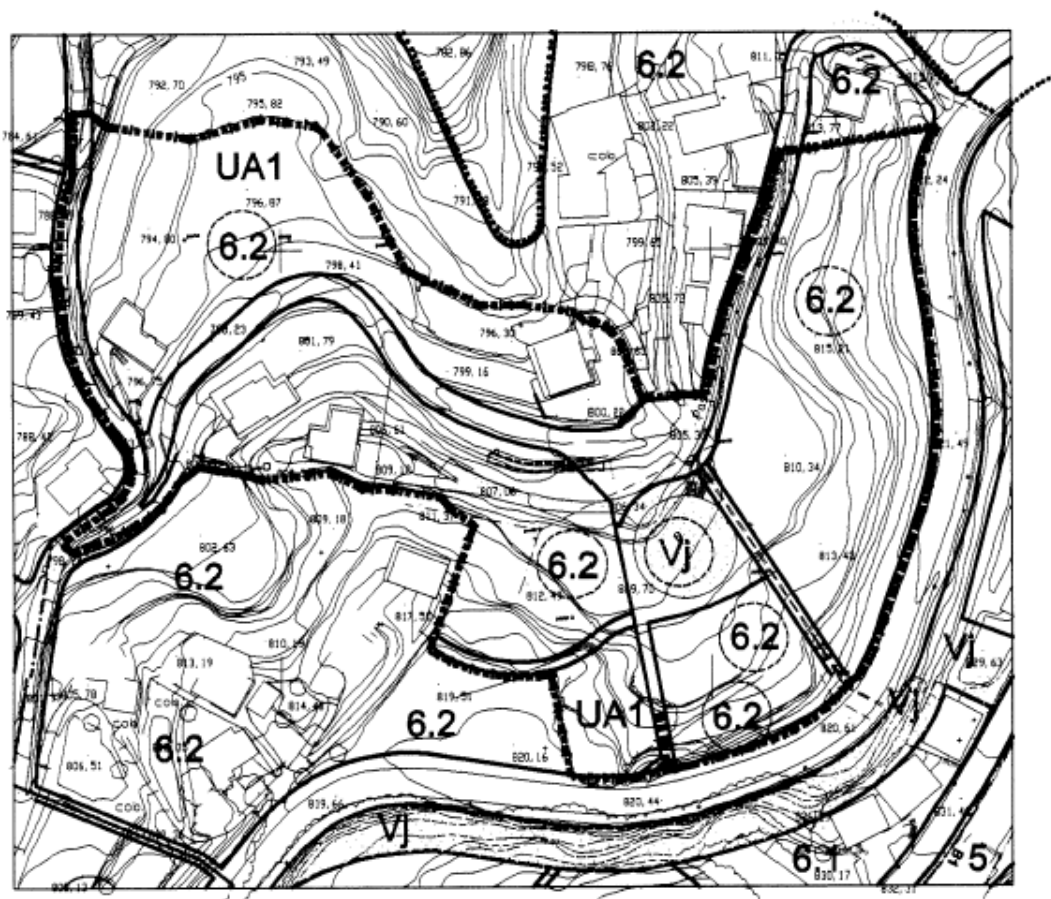
6. Aprovat el projecte de Reparcel·lació o Compensació, en cas de no haver-se executat la urbanització de l'àrea que ocupa la Unitat d'Actuació, la concessió de llicències restarà condicionada al compromís de contribuir en la part que li correspongui a les càrregues de la urbanització, determini que haurà d'efectuar-se 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 :

UNITATS D'ACTUACIÓ EN SOL URBÀ

U.A 1 Extensió Nord : « Passeig de les Delícies »

Projecte Reparcel·lació 30.07.1999 (5)



U.A.1

EXTENSIÓ NORD: "PASSEIG DE LES DELICIES"

U.A.2 Extensió Nord: "Prat de l'Orella"

Situació i objectius.

Situat als voltants del carrer Prat de l'Orella té com a objectiu bàsic l'endreçament d'aquest carrer a les noves rasants i a les alineacions previstes per aquestes Normes Subsidiàries, alhora que resol adequadament la confluència al bell mig de la població de les dues carreteres comarcals que provenen de Vic i d'Arbúcies.

.....

Superfície total :	20.840 m ²
Aprofitament urbanístic privat :	
Superfície edificable	17.289 m ²
Nombre d'habitatges	32 hab.
Densitat d'habitatges	15 hab./ha

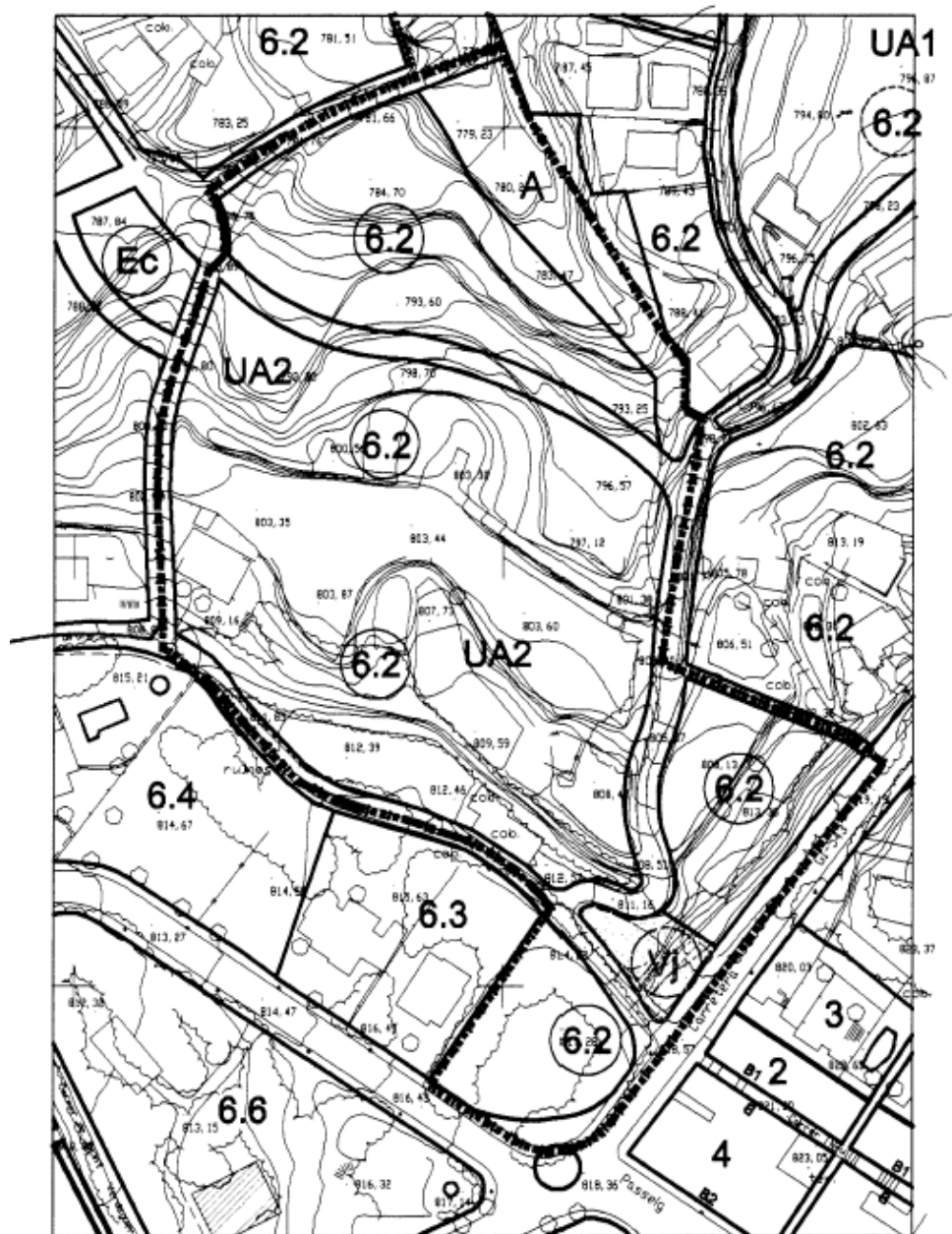
Espais destinats a dotacions :

Viari	3.244 m ²	15'57%
Verd	307 m ²	1'47%
Equipaments	----- m ²	----- %

.....

Sistema d'actuació : cooperació

Aprovat projecte de reparcel·lació 30/03/2005

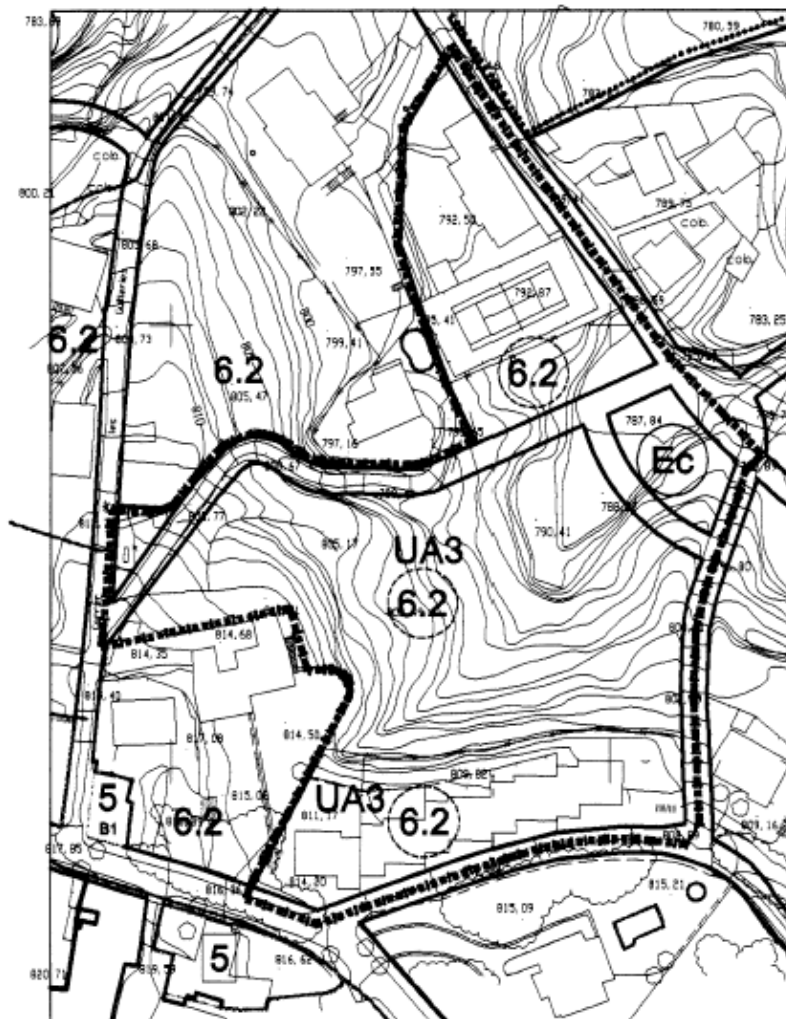


U.A.2

EXTENSIÓ NORD: "PRAT DE L'ORELLA"

U.A. 3 Extensió Nord: "Ronda Transversal Nord"

Projecte Reparcel·lació 13.07.1987 (5)



U.A.3

EXTENSIÓ NORD: "RONDA TRANSVERSAL NORD"

U.A. 4 “Sot de Can Jan I (Passeig de les Guilleries)”

Situació i objectius.

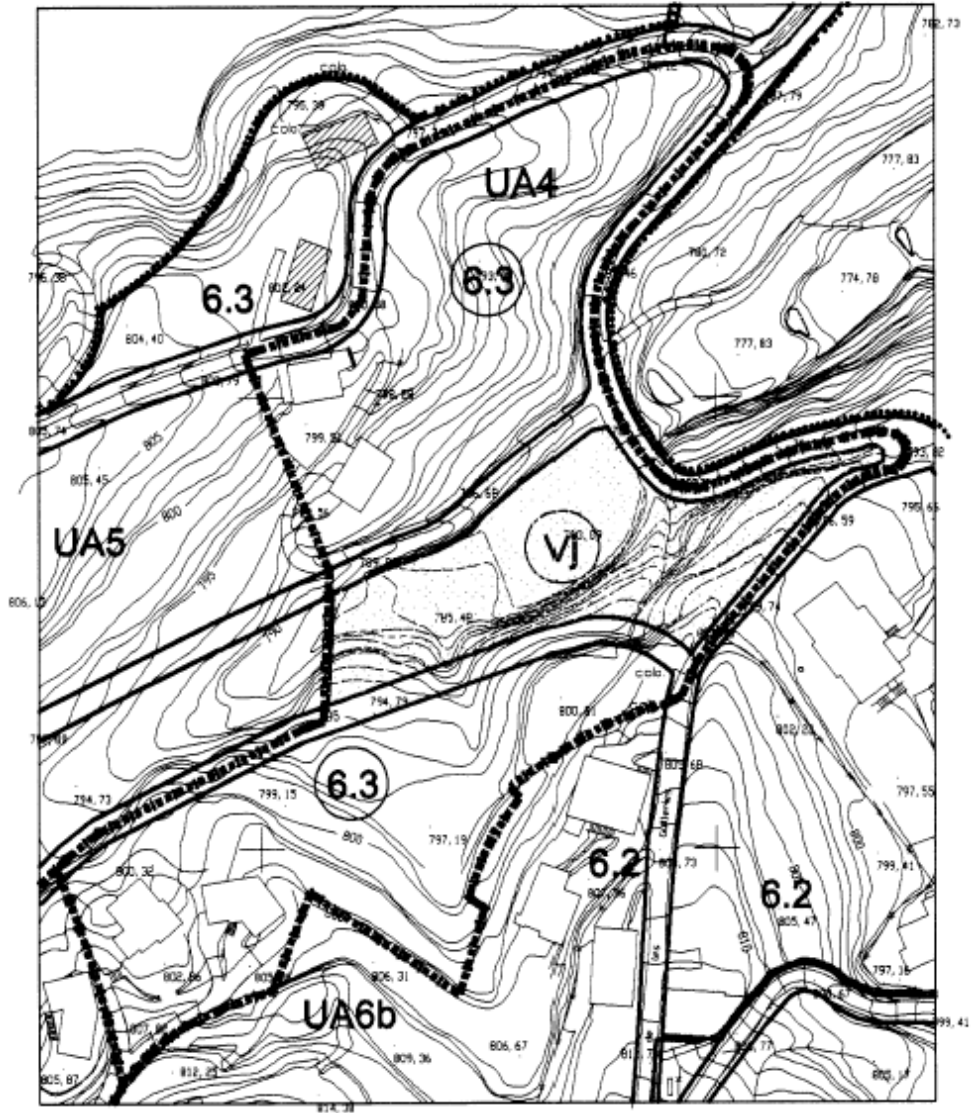
Situat al nord-oest de la vila en el perímetre de l’extensió nord, just a la vessant del sot de Can Jan, té per objectiu bàsic la creació d’un espai lliure a l’eix del torrent amb la creació d’un vial interior que connecta la zona poliesportiva municipal amb el nou vial de ronda Nord.

.....

Superfície total:	16.620 m ²
Aprofitament urbanístic privat:	
Superfície edificable	11.970 m ²
Nombre d’habitatges	13 hab.
Densitat d’habitatges	7 hab./ha
Espais destinats a dotacions:	
Viari	1.320 m ² 7’94 %
Verd	3.330 m ² 20’04 %
Equipaments	---- m ² ---- %

.....

Sistema d’actuació: Reparcel·lació modalitat Cooperació. (5)



U.A.4
SOT DE CAN JAN I

U.A 5 Sot de Can Jan II (Carrer Pirineu, Zona Poliesportiva Municipal)

Situació i objectius:

Situat entre el Passeig del Pirineu, la zona Poliesportiva Municipal I el sot de Can Jan, té per objecte la permanència com a espai lliure d'aquest indret, ajudant a formalitzar un espai verd de protecció del torrent així com la connexió del sector esportiu i futur escolar amb la part baixa d'aquesta extensió urbana.

.....

Superfície total: 12.550 m²

Aprofitament urbanístic privat:

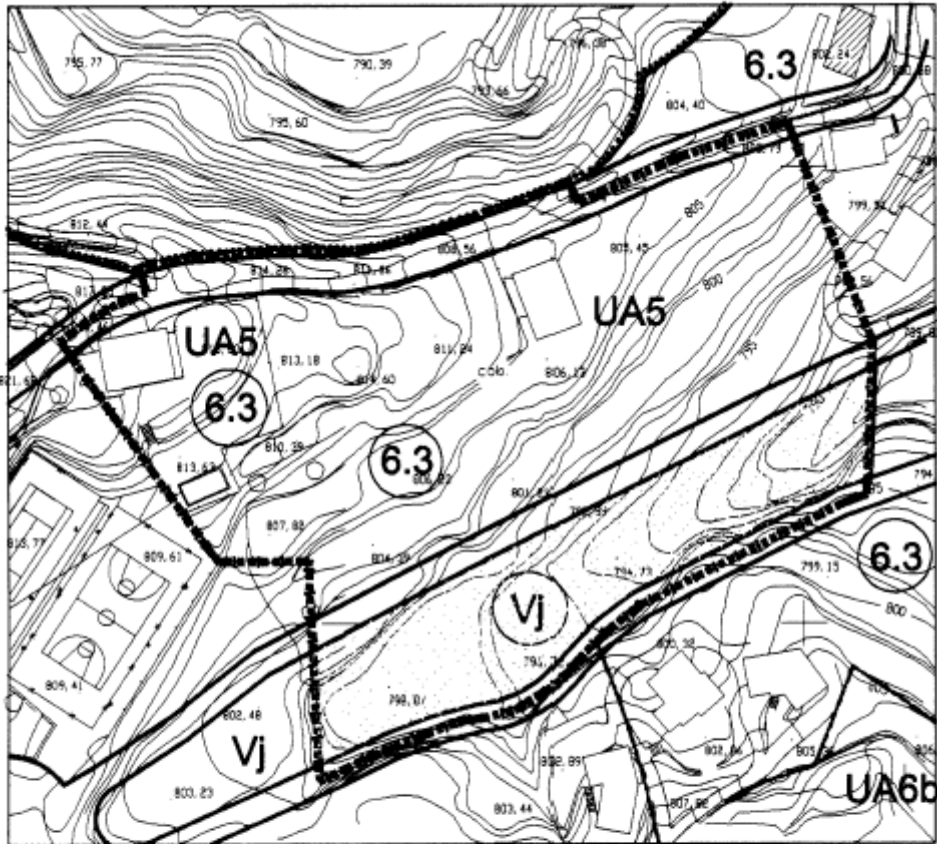
Superfície edificable	8.530 m ²
Nombre d'habitatge	10 hab.
Densitat d'habitatges	7 hab./ha

Espais destinats a dotacions:

Viari	920 m ²	7'33 %
Verd	3.100 m ²	24'7 %
Equipaments	---- m ²	---- %

.....

Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat Cooperació. (5)

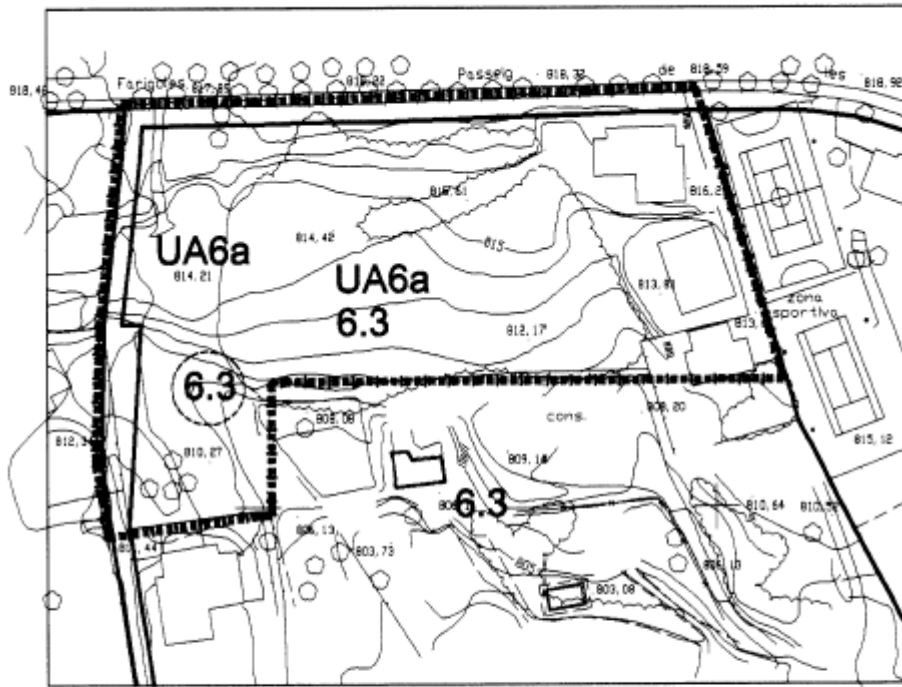


U.A.5

SOT DE CAN JAN II

U.A. 6a “ Passeig de les farigoles”

Projecte Reparcel·lació 10.01.1990. (5)

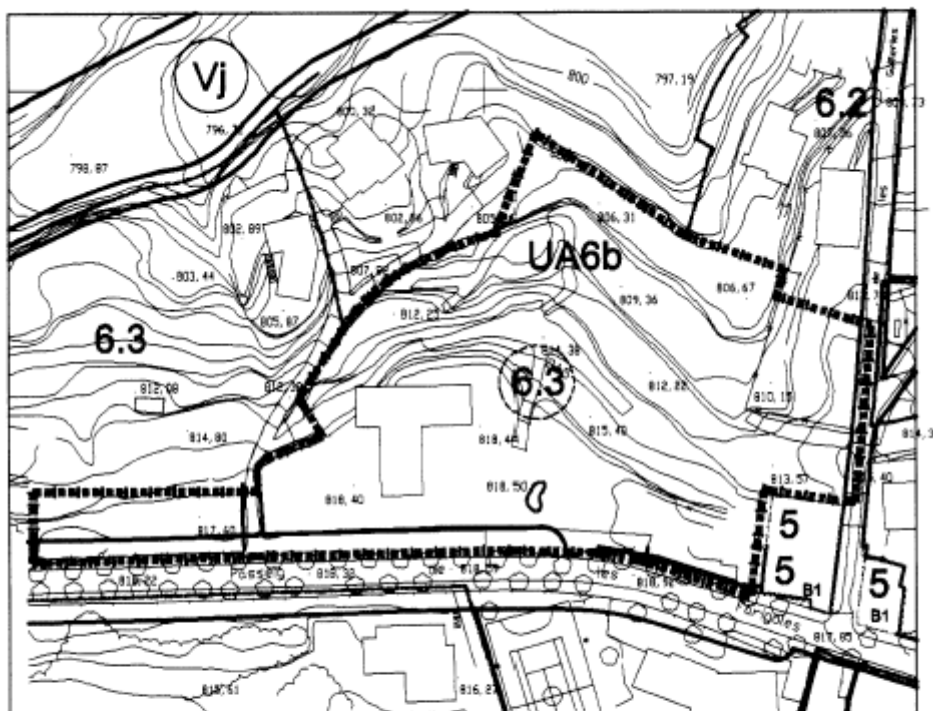


U.A.6a

"PASSEIG DE LAS FARIGOLES"

U.A. 6b "Passeig de les Farigoles"

Projecte Reparcel·lació 30.11.1995. (5)

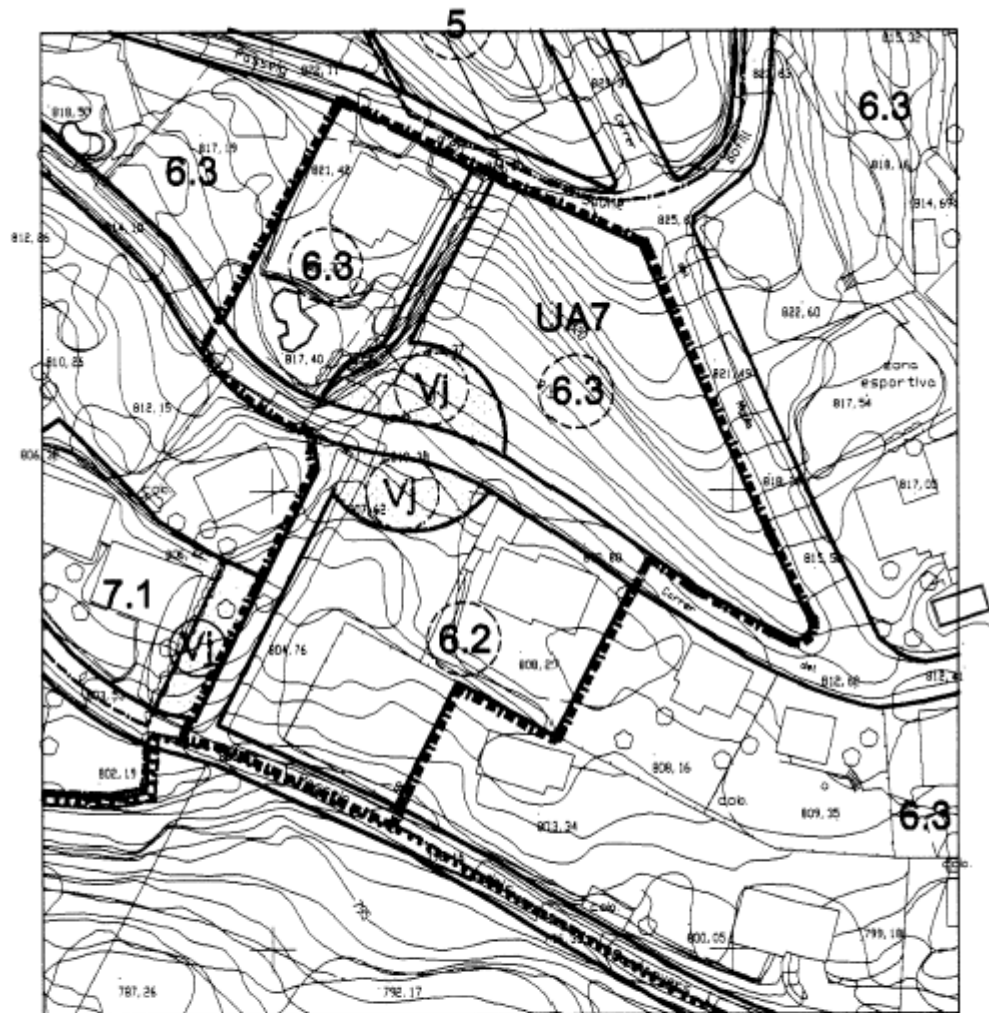


U.A.6b

"PASSEIG DE LAS FARIGOLES"

U.A.7 “ Font dels Castanyers”

Projecte Reparcel·lació 06.07.1988. (5)

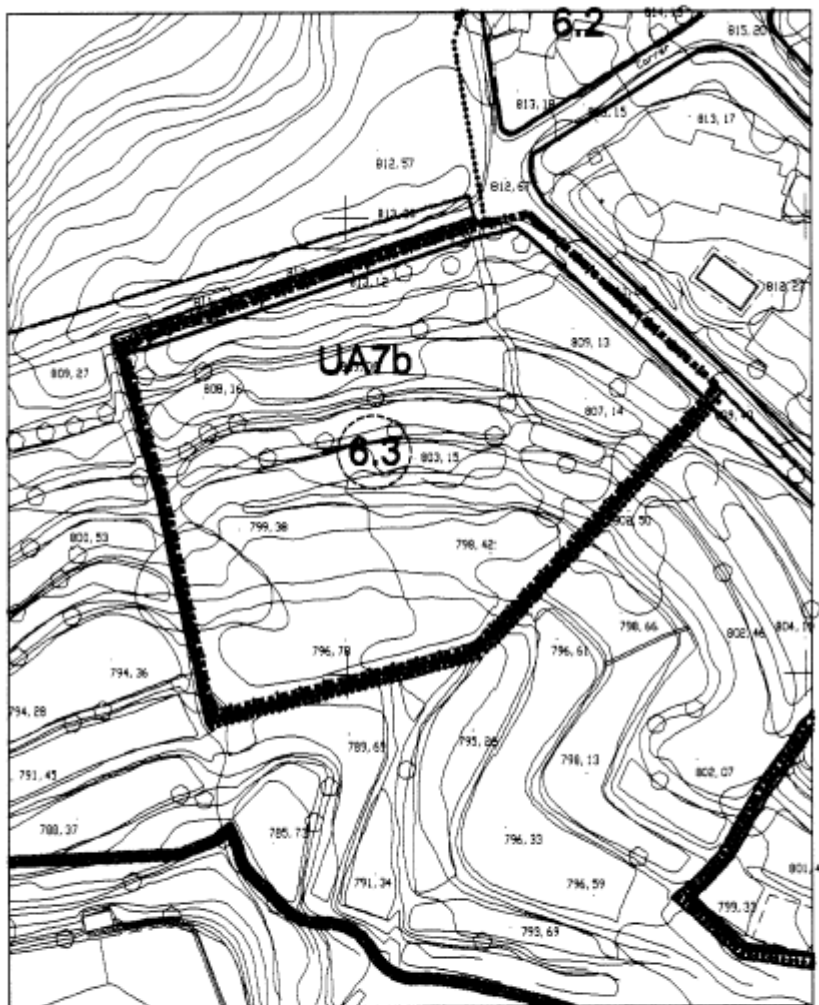


U.A.7a

"FONT DELS CASTANYERS"

UA 7b “Passeig dels Castanyers- Carrer Pomaret”

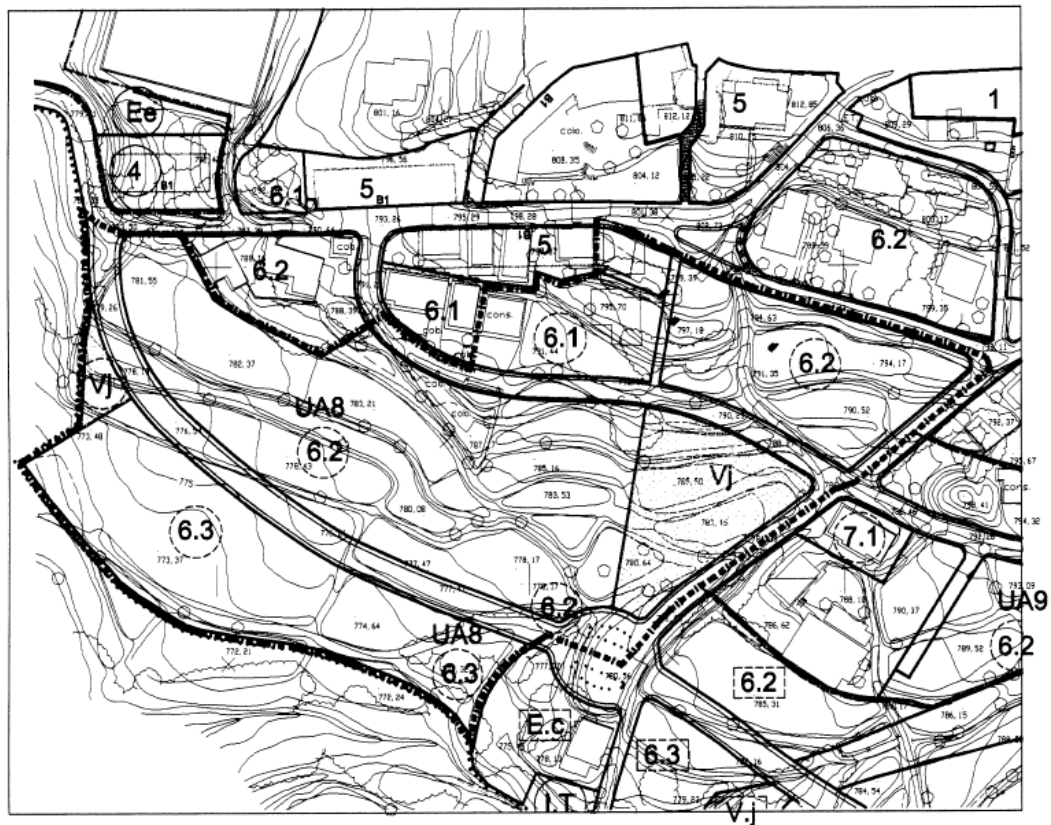
Projecte Reparcel·lació 11.07.1997. (5)



U.A.7b

U.A.8 “Extensió Sud : « Can Pic - Guerau de Liost »”

Projecte Reparcel·lació 08.03.1996. (5)

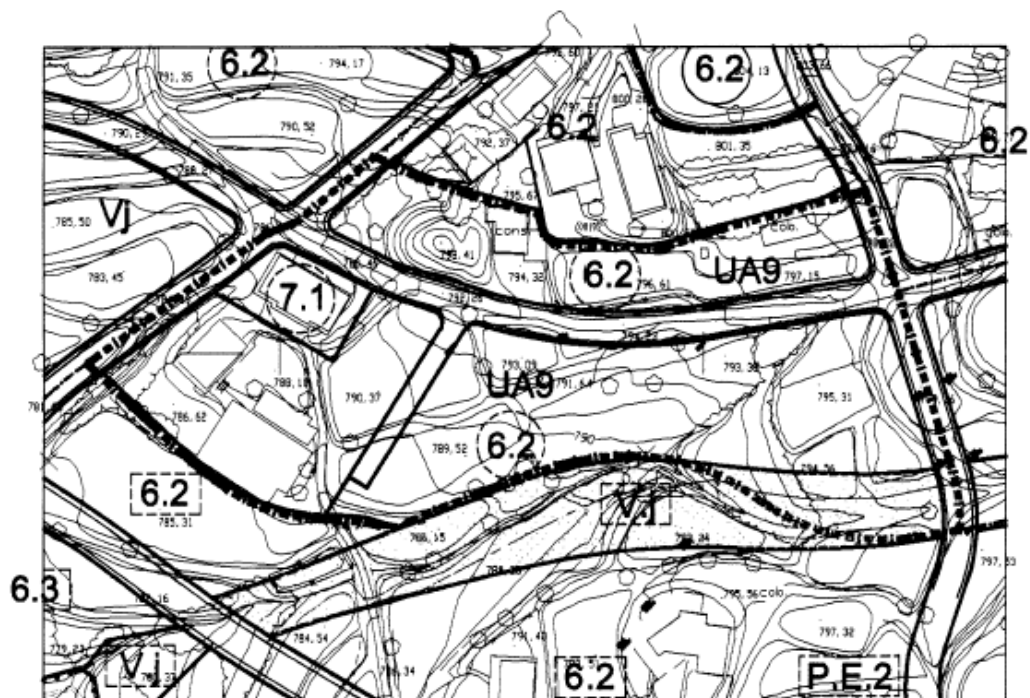


U.A.8

EXTENSÍO SUD: "CAN PIC-GUERAU DE LIOST"

U.A.9 Extensió Sud : « Guerau de Liost »

Projecte Reparcel·lació 03.11.1995. (5)

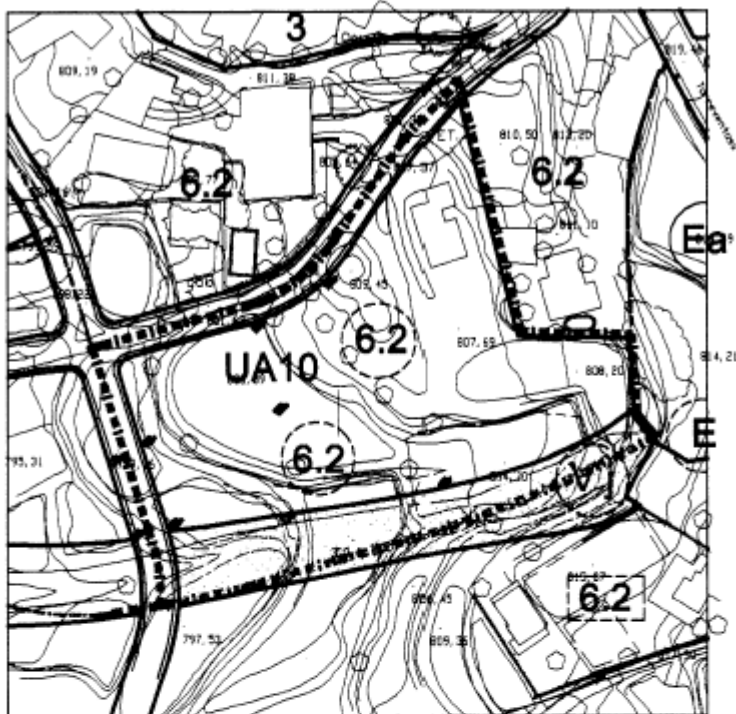


U.A.9

EXTENSÍO SUD: "GUERAU DE LIOST- RONDA SUD"

U.A 10 Extensió Sud: “Ronda Sud – Passeig Ramon Bofill”

Projecte Reparcel·lació 06.07.1988. (5)

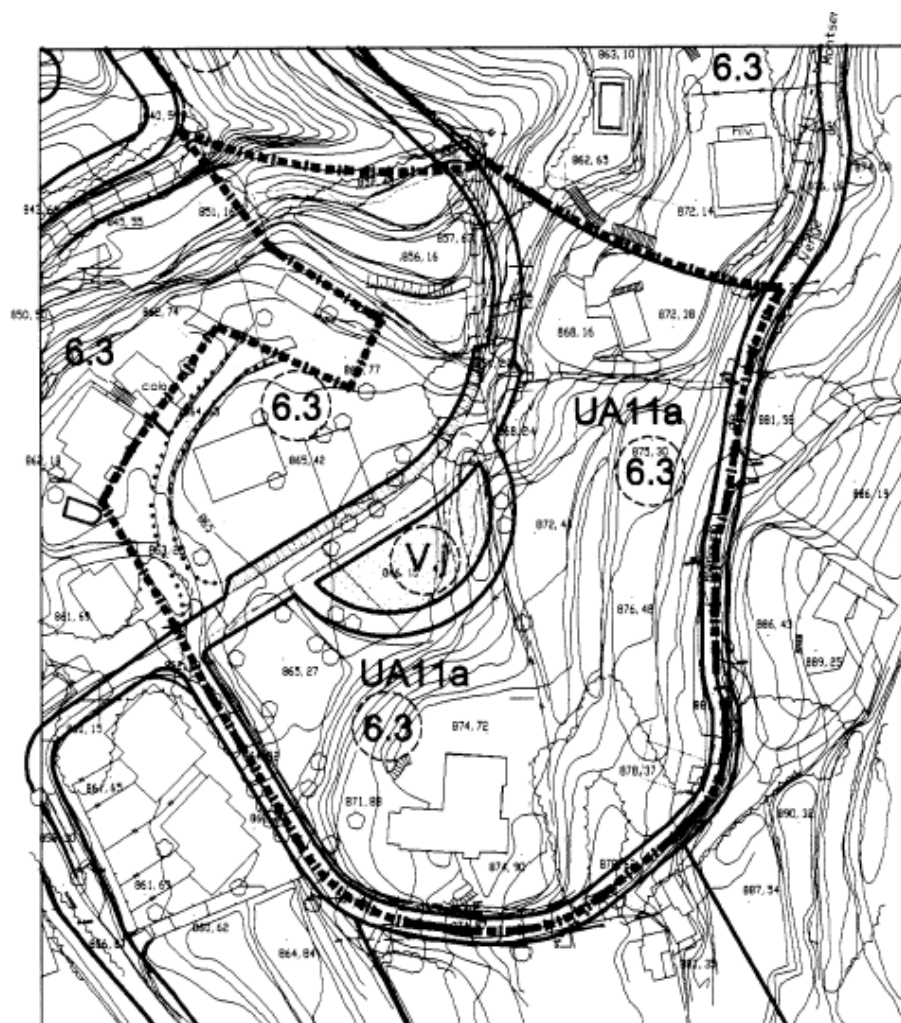


U.A.10

EXTENSÍO SUD: "RONDA SUD-PASSEIG RAMON BOFILL"

U.A. 11 a) “ Pla de la Sanitat”

Projecte Reparcel·lació 05.04.1991. (5)

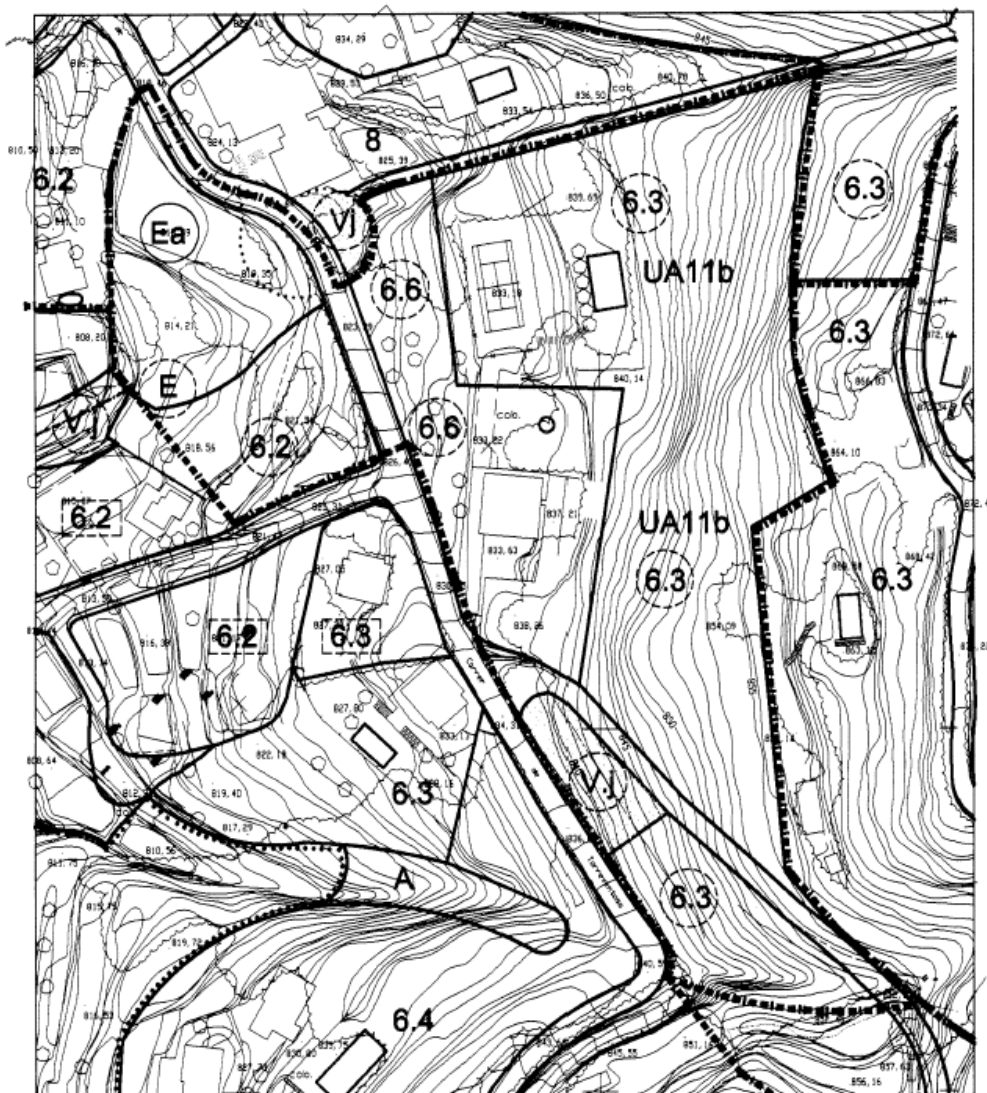


U.A.11a

"PLA DE LA SANITAT"

U.A. 11b “Can Pujol”

Projecte Reparcel·lació 15.09.1995. (5)

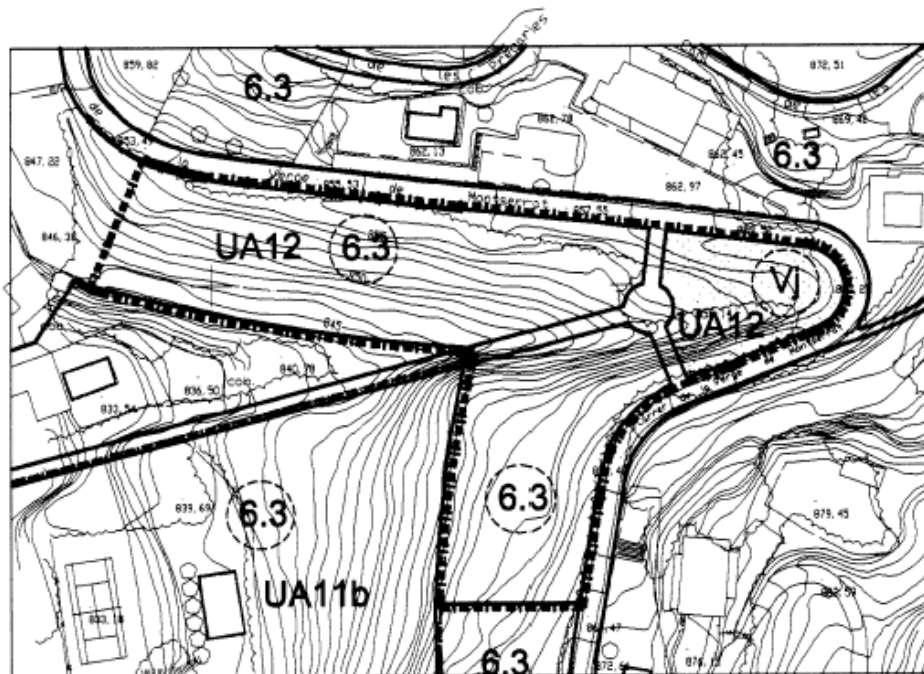


U.A.11b

"CAN PUJOL"

U.A 12 “Avinguda Verge de Montserrat – Sot d’en Miquel”

Projecte Reparcel·lació 10.05.1996. (5)

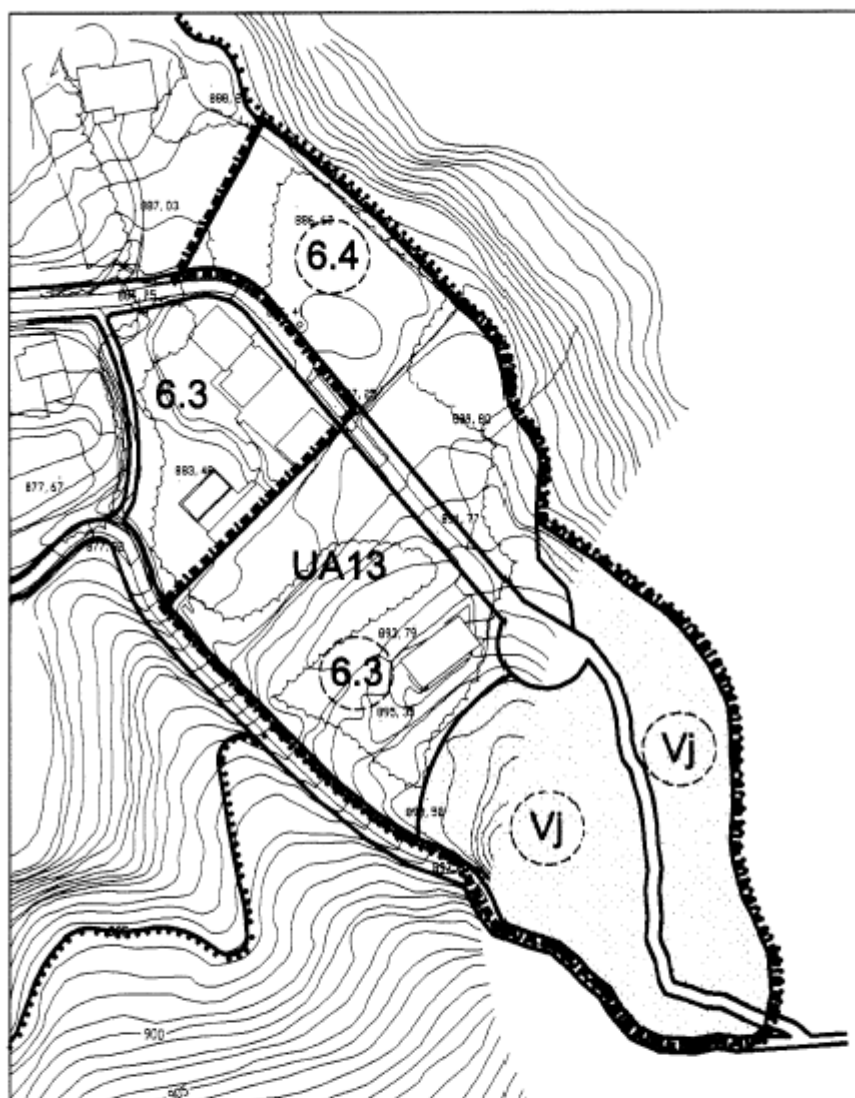


U.A.12

"AVINGUDA VERGE DE MONTSERRAT-SOT D'EN MIQUEL"

U.A 13 “Prolongació Passeig de les Planes – Can Mario”

Projecte Reparcel·lació 14.07.1995. (5)



U.A.13

"PROLONGACIÓ PASSEIG DE LES PLANES-CAN MARIO"

U.A. 14 “ Passeig de les Planes”

Situació i objectius :

Situat a l'encreuament del carrer de les Planes amb un carrer interior tangencial a aquest. L'objecte és la redefinició de les alineacions i rasants d'aquest vial, així com la cessió d'un petit espai verd.

.....

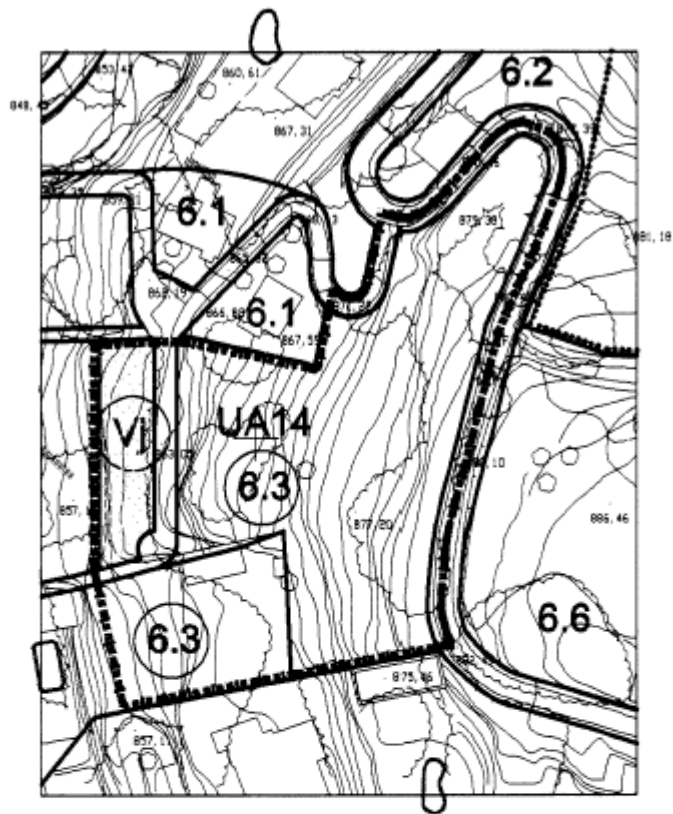
Superfície total :	6.522 m ²
Aprofitament urbanístic privat :	
Superfície edificable	5.588 m ²
Nombre d'habitatges	6 hab.
Densitat d'habitatges	9 hab./ha

Espais destinats a dotacions :

Viari	442	m ²	6'75	%
Verd	522	m ²	7'97	%
Equipaments	----			

.....

Sistema d'actuació : Reparcel·lació, modalitat Compensació Bàsica. (5)

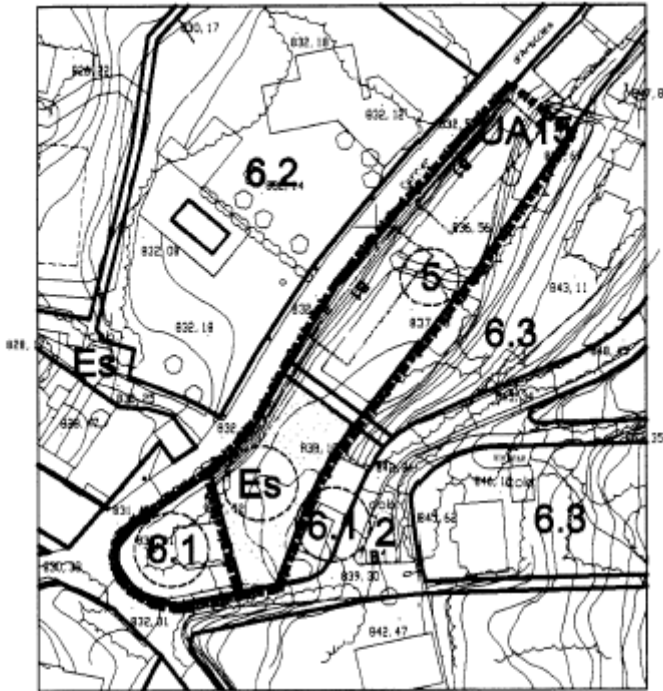


U.A.14

"PASSEIG DE LES PLANES"

U.A 15 « Antic Camí de Cal Mostatxo »

Projecte Reparcel·lació 10.05.1996. (5)



U.A.15

"ANTIC CAMI DE CAL MOSTATXO"

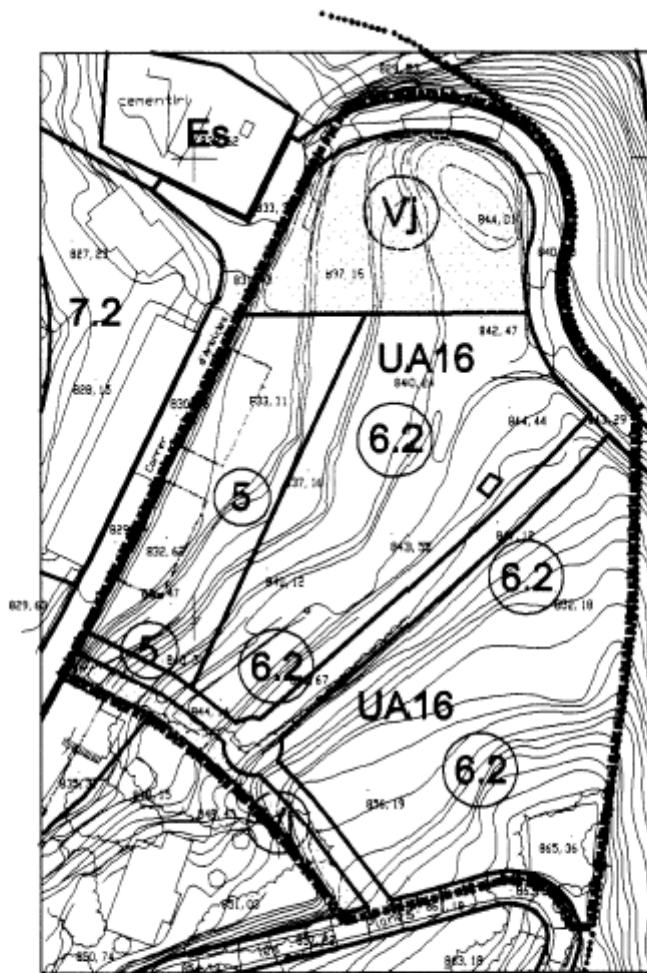
U.A. 16 “Cementiri – Antic Camí de Cal Mostatxo”

Situació i objectius:

Situat als voltants del Cementiri entre el Camí de Cal Mostatxo i el carrer de les Planes. L'objecte és, d'una banda l'ordenació global d'aquest espai buit i d'altra la cessió com a espai verd del turó pròxim al cementiri.

Superfície total:	14.694 m ²
Aprofitament urbanístic privat:	
Superfície edificable	10.286 m ²
Nombre d'habitatges	25 hab.
Espais destinats a dotacions:	
Viari	1.895 m ²
Verd	2.513 m ²

Sistema d'actuació : Reparcel·lació, modalitat Compensació Bàsica. (5)



U.A.16

"CEMENTIRI-ANTIC CAMI DE CAL MOSTATXO"

U.A. 17 “Zona Industrial”

Situació i objectius:

Situada al final del carrer del Pirineus. Si be manté l’objectiu de consolidar com industrial la banda nord del carrer , cal preveure una alternativa de desenvolupament residencial.

.....

superfície total: 2.986 m²

Aprofitament urbanístic privat:

Superfície edificable 2.185 m²

S’admet la qualificació de 6.3 a la zona qualificada com 9, sempre que sigui en la totalitat de l’àmbit.

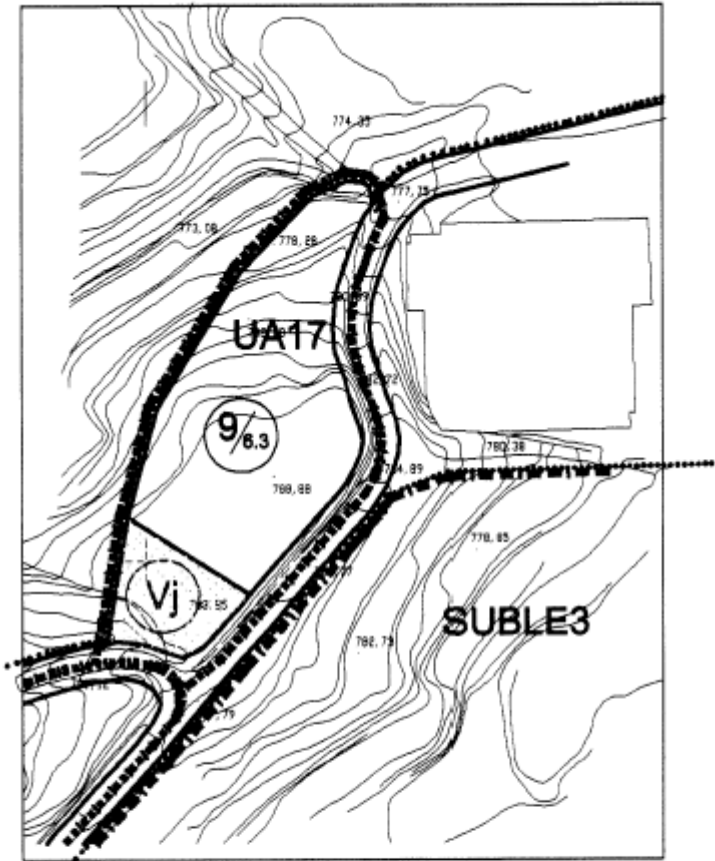
En aquest cas , el nombre màxim serà de 2 habitatges (9 hab./ha)

Espais destinats a dotacions:

Viari	339	m ²	11’35	%
Verd	462	m ²	15’47	%
Equipaments	---	m ²	---	%

.....

Sistema d’actuació: Cooperació (5)



U.A.17

"ZONA INDUSTRIAL"

U.A. 18 “Sot del Torrent”

Situació i objectius:

Situat sota l’hotel Bofill a la vessant nord, té per objecte l’obertura d’un vial de circumval·lació nord de la vila, coincident amb baixada del carrer que des de la capella de la Pietat enllaça amb el carrer de Sant Segimon.

.....

Superfície total : 6.170 m²

Aprofitament urbanístic privat :

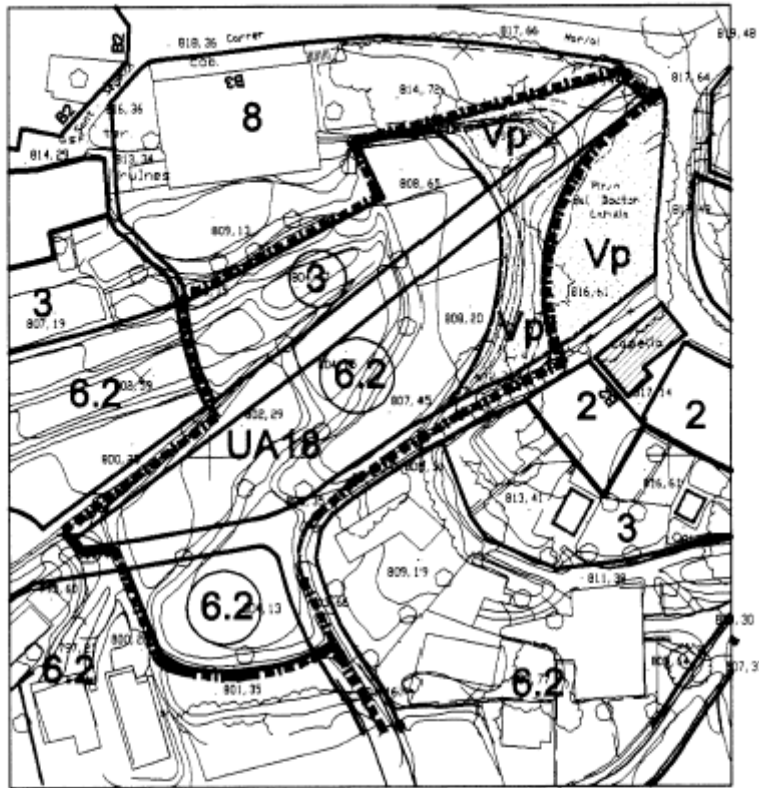
Superfície edificable	4.155 m ²
Nombre d’habitatges	5 hab.
Densitat d’habitatges	8 hab./ha

Espais destinats a dotacions :

Viari	730 m ²	11’83 %
Verd	1.285 m ²	20’83 %
Equipaments	---- m ²	---- %

.....

Sistema d’actuació : cooperació

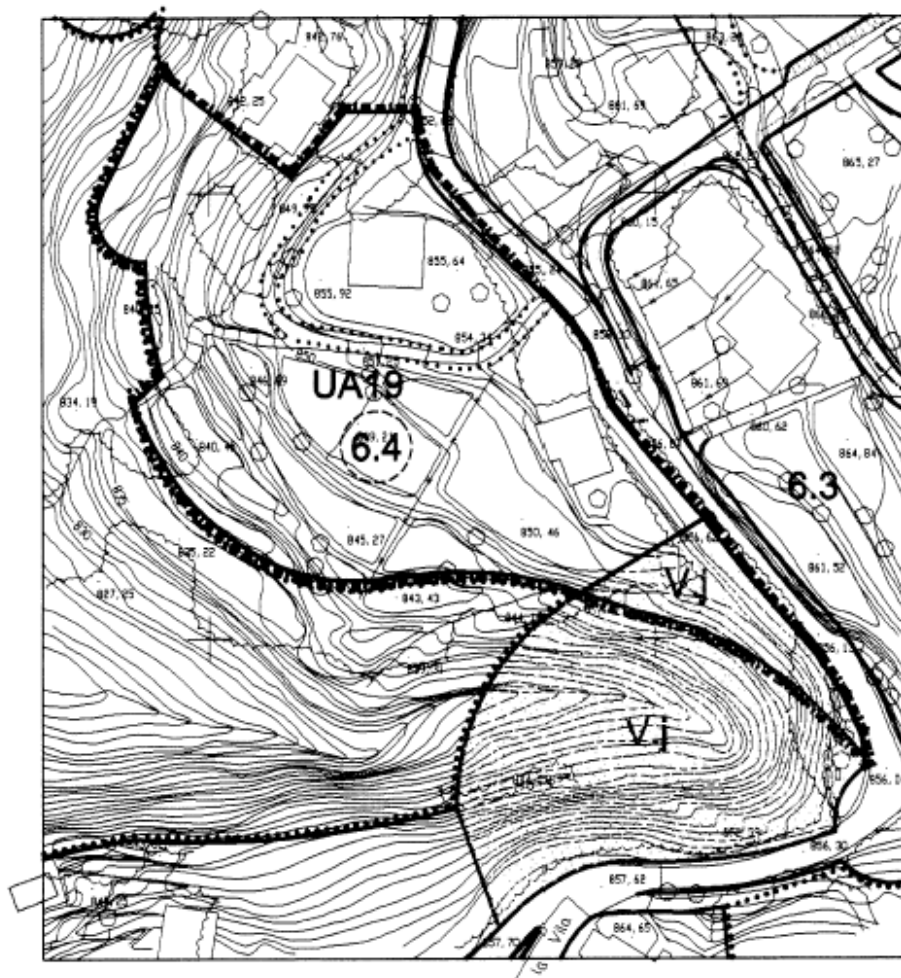


U.A.18

"SOT DEL TORRENT"

U.A. 19 « Sot de Can Rossell »

Projecte Reparcel·lació 02.11.1988. (5)



U.A.19

"SOT DE CAN ROSELL"

U.A. 20 “Sot de la Font Nova”

Situació i objectius :

Situat a l'eix del sot de la Font Nova, sota el camí antic de la vila al Puigtorrat, té per objectiu bàsic possibilitar l'accés al futur aparcament.

.....

Superfície total : 5.440 m²

Aprofitament urbanístic privat :

Superfície edificable	2.880	m ²	
Nombre d'habitatges	4	hab.	
Densitat d'habitatges	8	hab./ha	

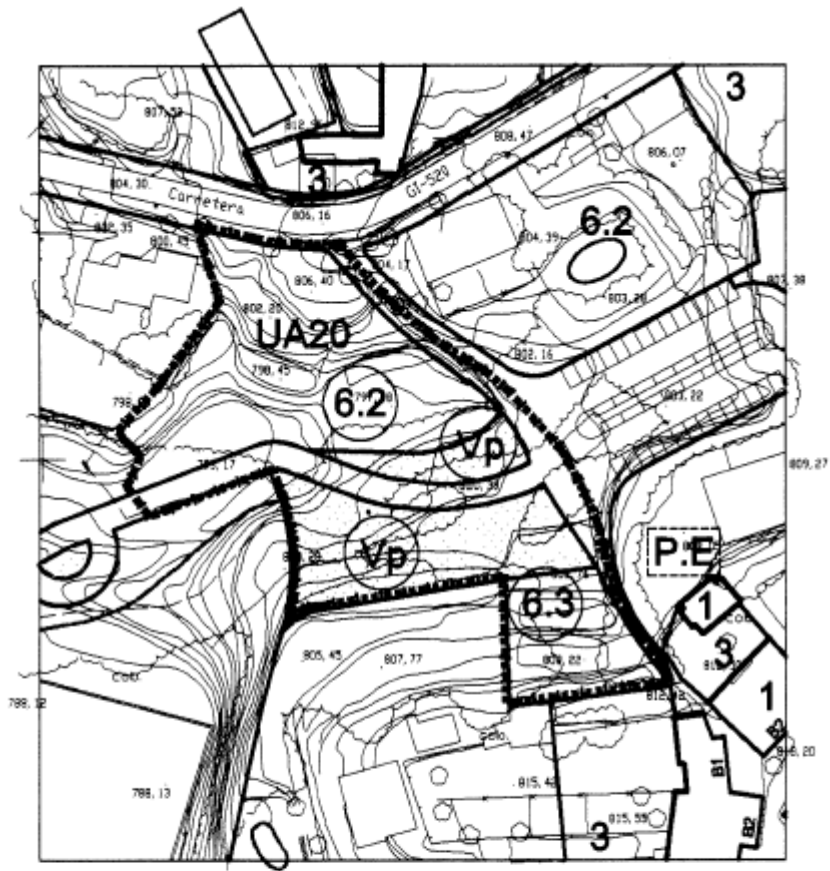
Espais destinats a dotacions :

Viari	320	m ²	5'88	%
Verd	2.240	m ²	41'18	%
Equipaments	----	m ²	----	%

.....

Sistema d'actuació : compensació.

Atès l'elevat percentatge de cessions previstes a l'àmbit de la Unitat d'actuació, els propietaris queden alliberats de sufragar les despeses d'urbanització, les quals vénen compensades per l'excés de dotacions previst. (9)

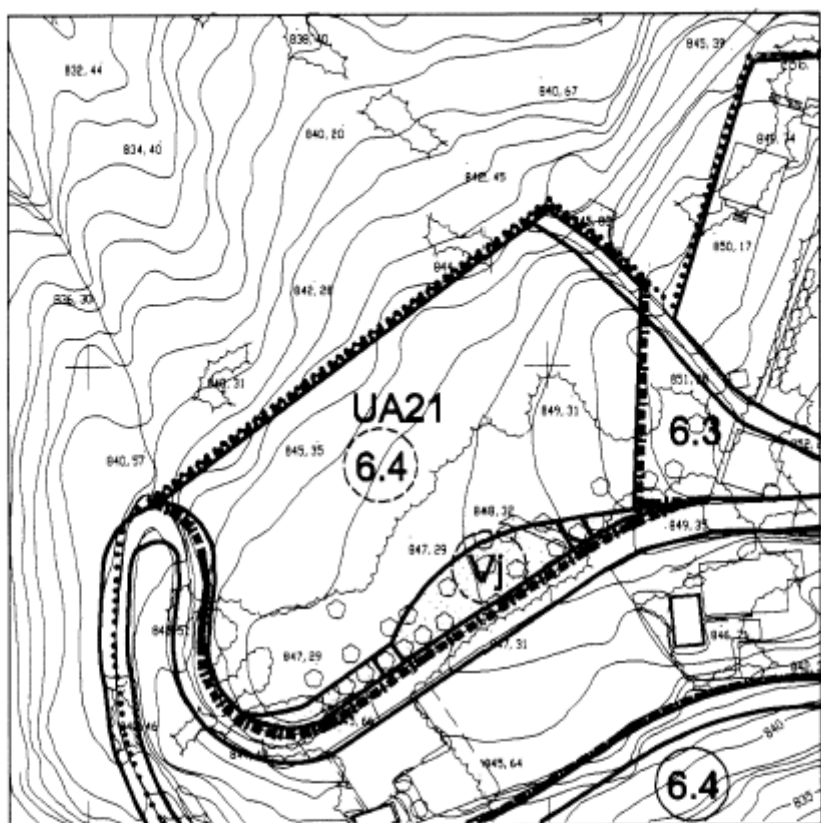


U.A.20

"SOT DE LA FONT NOVA"

U.A. 21 “ Tancat d’en Sert”

Projecte Reparcel·lació 29.05.1998. (5)

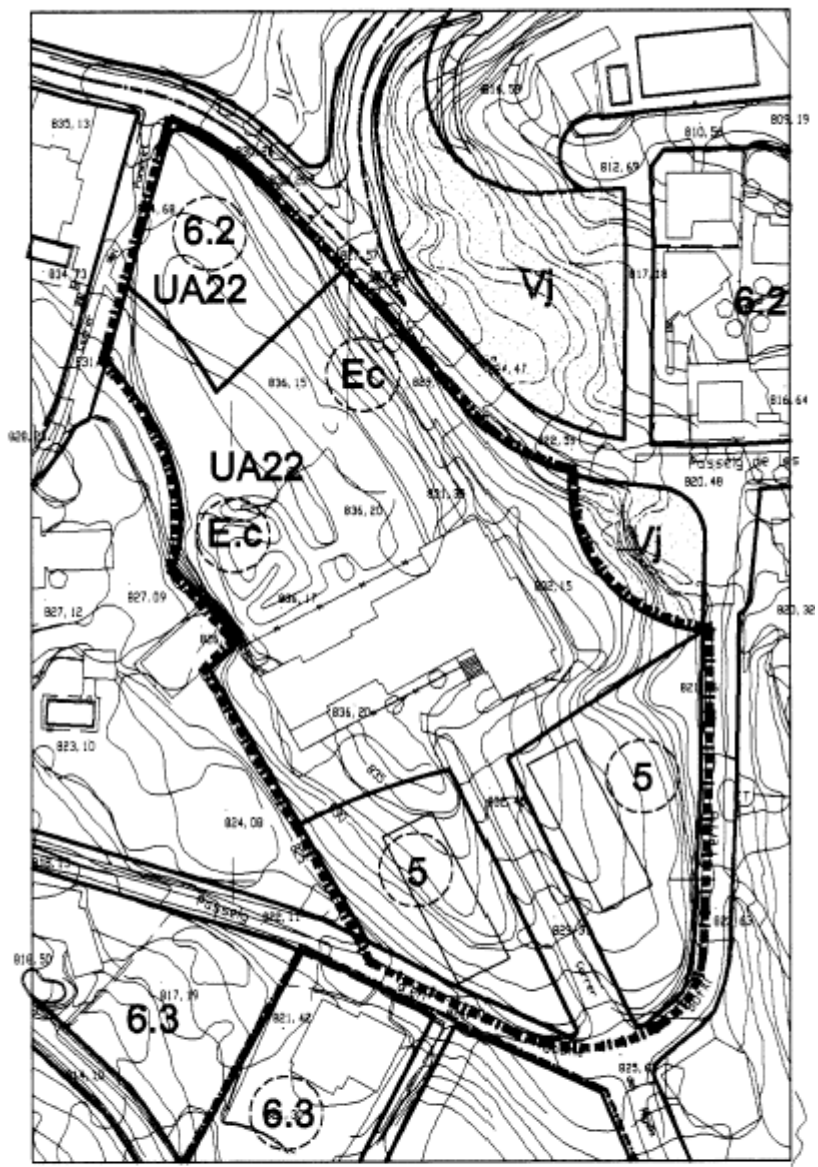


U.A.21

"TANCAT D'EN SERT"

U.A.22 "Equipment park hotel"

Projecte Reparcel·lació 20.05.1991. (5)



U.A.22

"EQUIPAMENT PARK HOTEL"

P.A.23 “ Mas Molins”

Situació i objectius :

Situat a l'oest de la població en l'accés per la carretera de Vic. Te per objecte l'ubicació dels tallers situats actualment en el centre de la població amb difícil ampliació o adaptació al procés de producció actual.

Superfície total: 15.830 m²

Aprofitament urbanístic privat:

Superfície edificable 8.330 m² (inclòs aprof. mig)

Actuació mínima:

El solar de cada actuació complirà els requisits de parcel·la mínima i ocuparà obligatòriament la total fondària del solar entre carrer superior i inferior.

Espais destinats a dotacions i cessions:

Viari	4.050 m ²	25,60%
Verd	3.450 m ²	21,80%
Aprofitament mig	830 m ²	Aquest solar en cessió podrà desenvolupar una edificabilitat mínima de 478 m ²

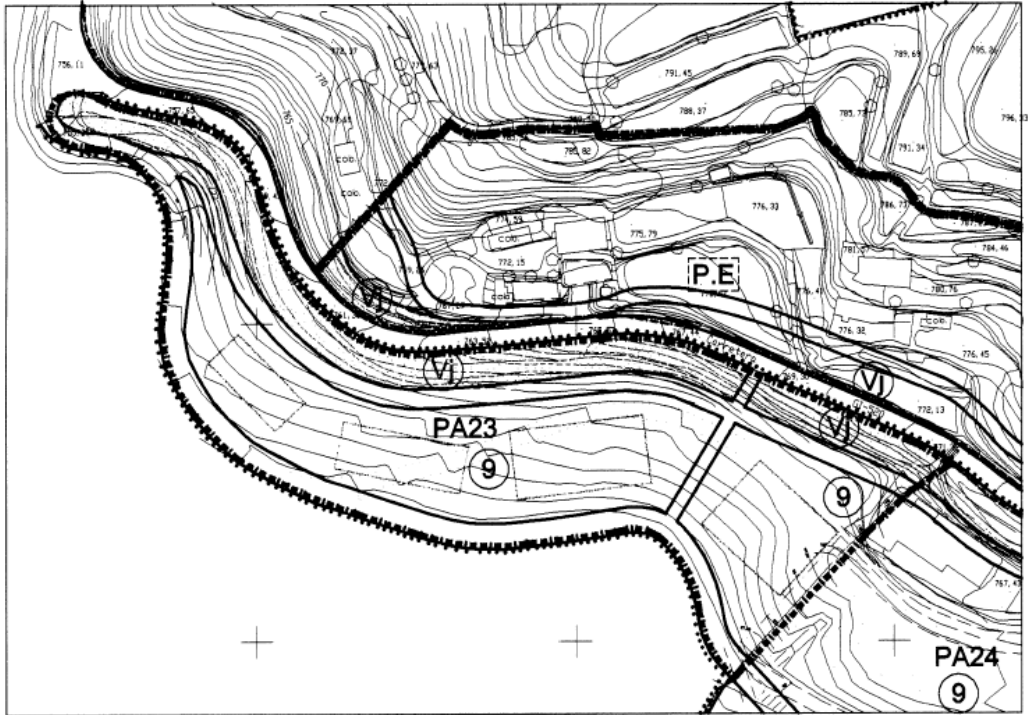
Condicions de l'ordenació :

L'ordenació es desenvoluparà dins del gàlib assenyalat en el plànol d'Ordenació

II-4.

L'alçada màxima de les naus no ultrapassarà en cada punt l'alçada d'un metre per sota de la carretera de Vic en el front de l'edificació.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació , modalitat Compensació Bàsica. (5)



P.A.23
"MAS MOLINS"

PA. N°. 24. "Mas Sagalas"

Situació i objectius:

Situat a l'Oest de la població, en l'accés per la carretera de Vic. Té per objecte consolidar i ordenar el desenvolupament de les indústries existents.

Superfície total: 29.670 m².

Aprofitament urbanístic:

Superfície edificable: 21.850 m².

Actuació mínima:

L'actuació mínima serà sobre una parcel·la de 1.200 m². L'edificació es desenvoluparà en un únic edifici.

Espais destinats a dotacions i cessions:

Viari:	3.650 m ² .	12,30 %
Verd:	2.970 m ² .	10,00 %
Equipaments:	1.200 m ² .	4,00 %
Aprofitament mig:	2.180 m ² .	10,00 %

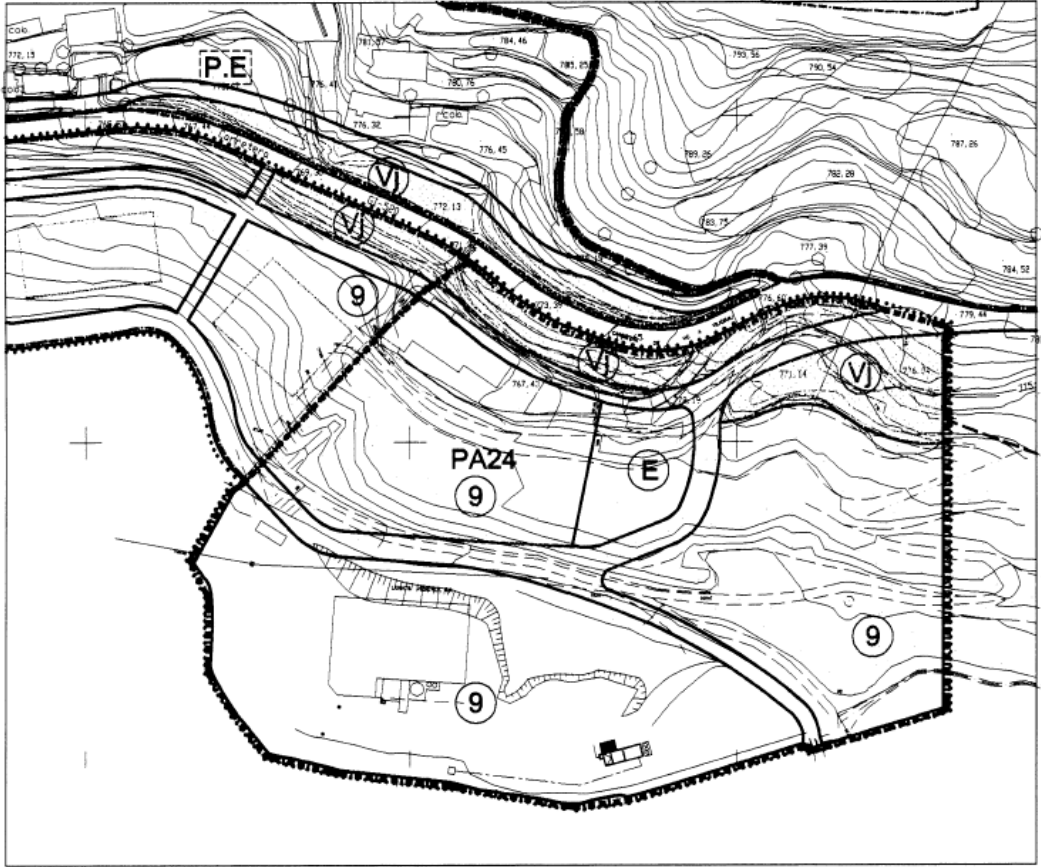
Condicions de l'ordenació:

L'alçada màxima de les naus no ultrapassarà en cada punt la cota d'un metre per sota de la carretera de Vic en el front de l'edificació.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació, modalitat Compensació bàsica. (5)

Aprovat Projecte de Reparcel·lació 19/01/2004

Aprovat Projecte d'Urbanització 26/03/2004



P.A.24

"MAS SAGALAS"

PA. N°. 25. "Camp de Futbol"

Situació i objectius:

Situat a l'Oest de la població, entre la carretera de Vic i el Camp de Futbol. Té per objecte ordenar una zona qualificada com Verd Públic per les NNSS i posteriorment desqualificada per sentència ferma.

Superfície total: 11.450 m².

Aprofitament urbanístic:

Zona 6.2.: 6.200 m². 9 habitatges (màxim 10 cas agrupació)

Zona 4: 890 m². 6 habitatges

Zona 3: 440 m². ---

Espais destinats a dotacions i cessions:

Viari: 1.780 m². 15,5 %

Verd: 1.620 m². 14,0 %

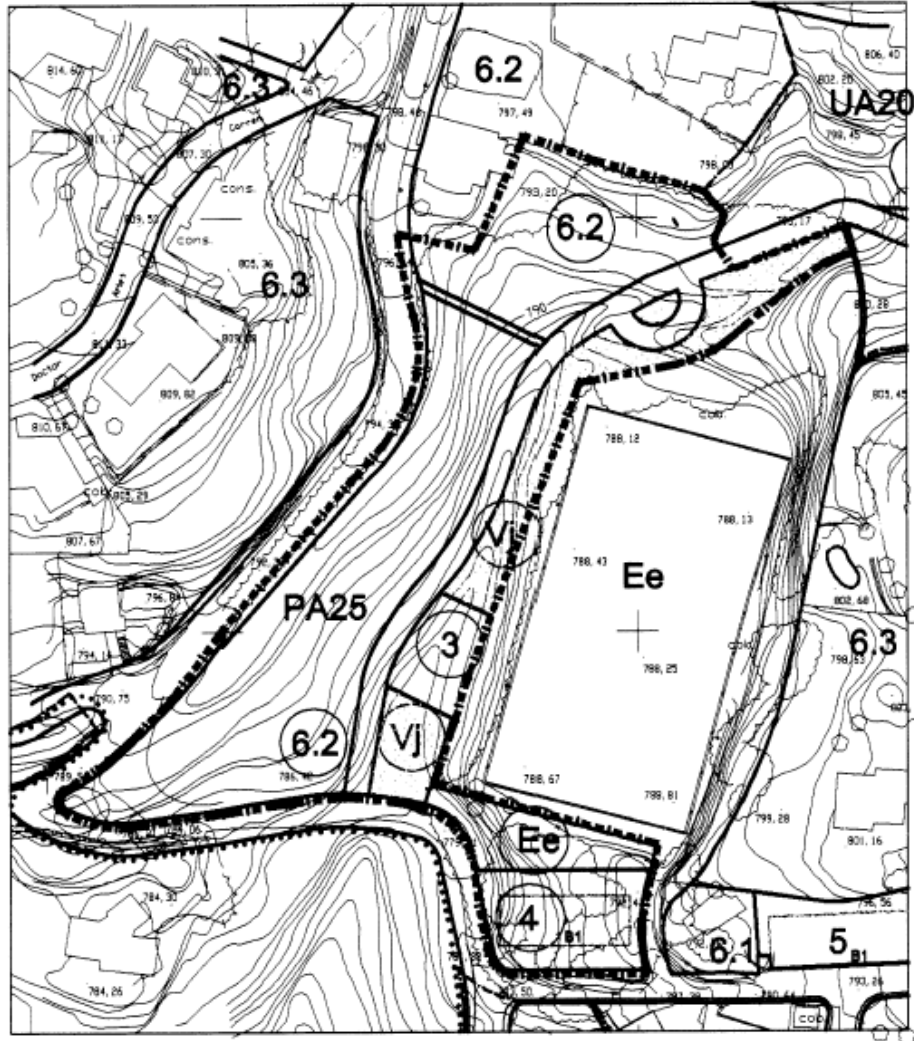
Equipaments: 580 m². 5,0 %

Cessió aprofitament mig: 1.200 m². 16,9 % sòl (2hab)

Condicions particulars de l'ordenació:

L'alçada de la zona 4 té com punt d'aplicació la cota natural del terreny.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació, modalitat Compensació bàsica, que podrà substituir-se per Cooperació. (5)



P.A.25

"CAMP DE FUTBOL"

PA. Nº. 26. "Passeig Castanyers 2"

Situació i objectius:

Situat al Sud del Passeig dels Castanyers. Té per objecte d'urbanització i ordenació de les edificacions existents ja consolidades.

Superfície total: 4.184 m².

Aprofitament urbanístic:

Superfície edificable: 3.524 m².

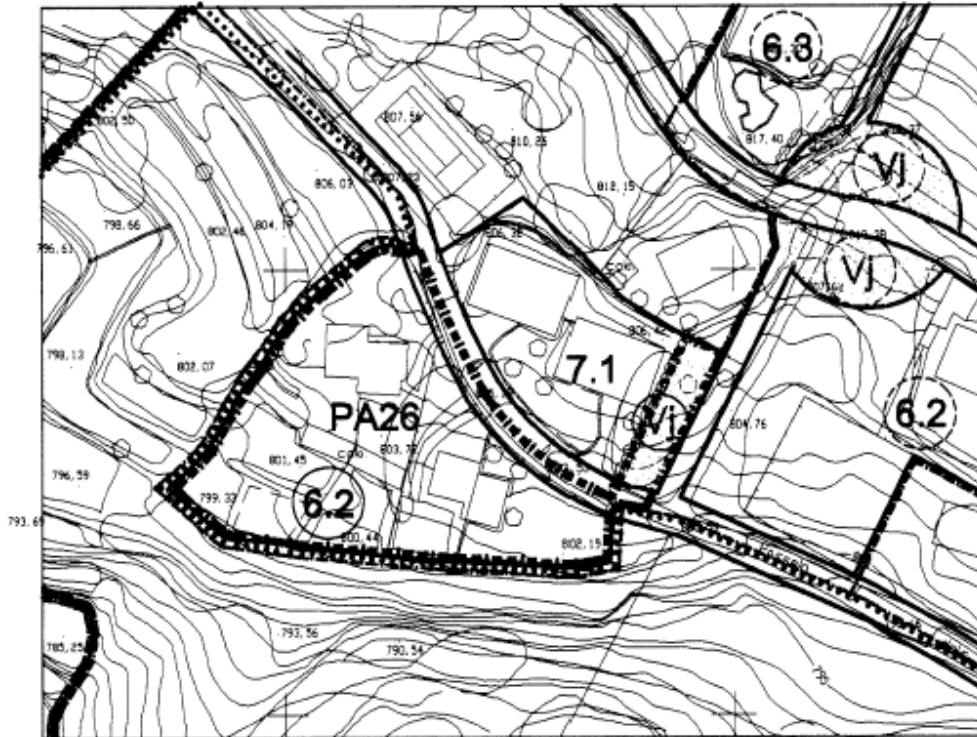
Nombre d'habitatges: 4 habitatges

Espais destinats a dotacions i cessions:

Viari: 345 m². 8,2 %

Verd: 315 m². 7,5 %

Sistema d'actuació: Reparcel·lació, modalitat Cooperació. (5)



P.A.26

"PASSEIG DELS CASTANYERS 2"

PA. N.º. 28. "Pla de Montfalcó"

Situació i objectius:

Situat al Sud de la població. Té per objecte delimitar el sòl urbà en la zona més pròxima al Parc Natural del Montseny.

Superfície total: 13.210 m².

Aprofitament urbanístic:

Superfície edificable: 9.100 m².

Nombre d'habitatges: 6 habitatges

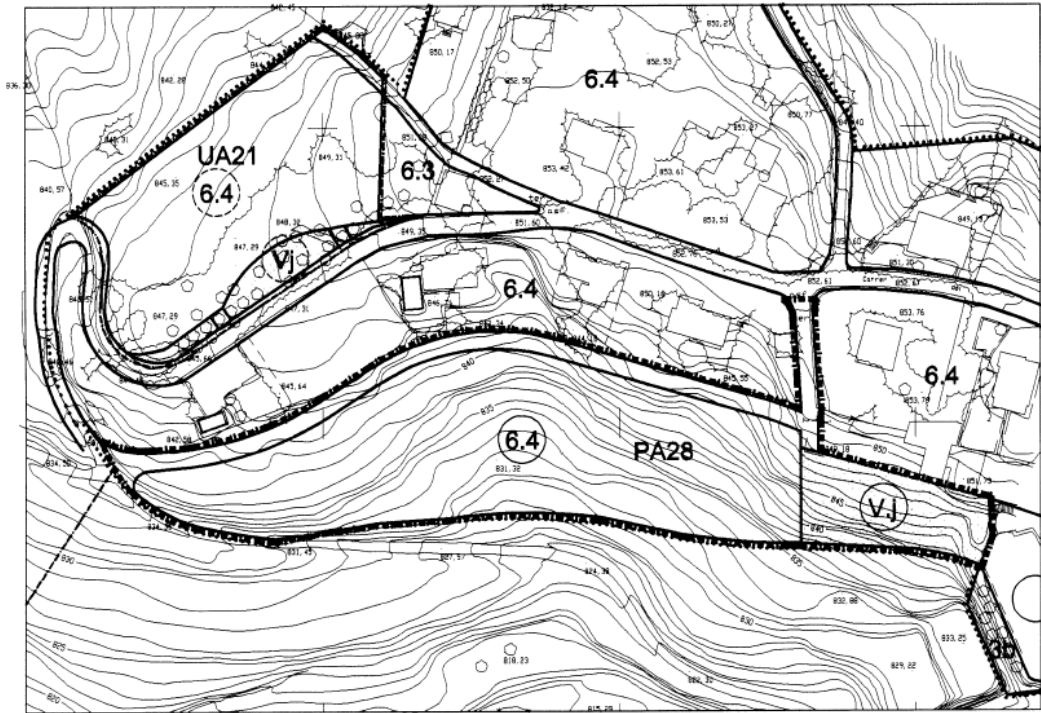
Espais destinats a dotacions i cessions:

Viari: 2.470 m². 18,69 %

Verd públic: 1.640 m². 12,40 %

Cessió aprofitament mig: 1.500 m². 16,48 %

Sistema d'actuació: Reparcel·lació, modalitat Compensació bàsica. ⁽⁵⁾



P.A.28

"PLA DE MONTFALCO"

DELIMITACIÓ I CLASSIFICACIÓ DE L'URBANITZACIÓ "LES GUILLERIES"

Sòl urbà d'aplicació directa de la normativa : 260.000 m²

Descripció quantitativa

SÒL URBÀ:

	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Superfície total.....					260.000	100,00
Sistema espais lliures.....			93.880	36,11		
Verd públic.....	26.520	10,20				
Equipaments públics.....	13.440	5,17				
Sistema viari.....	35.400	13,62				
Aprofitament mig.....	18.520	7,12				
Aprofitament urbanístic privat.....			166.120	63,89		
Residència unifamiliar.....	150.620	57,93				
Equipaments privats.....	15.500	5,96				

Les cessions que es descriuen en aquest apartat i en els plànol 3 d'aquest document s'ajusten a les preceptives en la figura tipificada d'un pla parcial.

La modificació classifica de nou aquesta zona, restringint l'operació als límits precisos, de sòl urbà en aplicació directa de la normativa vigent segons descriu el Capítol 5 Regulació de les zones d'ordenació segons edificació aïllada amb una parcel·lació del tipus subzona 6.2 (parcel·la mínima de 600 metres quadrats de superfície).

La gestió consistirà en:

La redacció d'un document (Escriptura pública) de cessió de les superfícies aquí descrites per part de la propietat dominical dels terrenys afectats, a l'Ajuntament.

La constitució d'una empresa de serveis per al subministrament d'aigua potable a la totalitat de la urbanització.

La constitució de la Junta de Veïns legalment constituïda com a Entitat urbanística col·laboradora per gestionar el manteniment de la urbanització i promocionar les obres d'adequació que s'escaiguin, entre les quals destaquen la pavimentació del vial que uneix la urbanització amb la carretera, d'un Km. de longitud aproximadament, i de la construcció d'una depuradora ajustada a les necessitats del sector.

Art.187.- Actuacions aïllades

1. Quan no sigui possible delimitar polígons o unitats d'actuació, l'execució de les determinacions de les Normes es podran realitzar mitjançant actuacions aïllades en sòl urbà.
2. aquestes Normes delimiten 9 actuacions aïllades en sòl urbà, el que implica l'adquisició per l'ajuntament o altre Organisme públic del sòl i de les edificacions existents mitjançant l'expropiació forçosa.
3. Si d'aquestes expropiacions se'n deriven beneficis especials per als sectors col·lidants, es podran repercutir els costos d'aquestes adquisicions, en la mesura del benefici, mitjançant l'aplicació de contribucions especials a càrrec dels propietaris especialment beneficiats.
4. Mentre no s'efectuï l'expropiació prevista per aquestes Normes Subsidiàries, en aquestes àrees solament podran efectuar-se les obres de conservació de l'edificació existent.
5. Les actuacions aïllades previstes per aquestes Normes Subsidiàries de Planejament, són les següents:

ACTUACIONS AÏLLADES:

- A.A.1: Suprimit (9)
- A.A.2 Adquisició del Parc Urbà i Aparcament front de la Parròquia de Sant Martí.
- A.A.3 Adquisició del Parc Urbà Sot de la Font Nova.
- A.A.4 Adquisició Jardí Urbà Zona Poliesportiva.
- A.A.4 Adquisició Jardí Urbà de Can Rosell.
- A.A.5 Adquisició Edifici futura Llar de vells.
- A.A.6 Adquisició Terreny Depuradora Municipal (Torrent de les Corts)
- A.A.7 Adquisició Terreny Depuradora Municipal (Torrent dels Segalars).

L'actuació aïllada N° 2 té com a finalitat l'obtenció de sòl per destinar-lo a Parc Urbà i aparcament al servei de la Parròquia amb la finalitat de descongestionar el centre de la Vila d'aparcaments en les dates de celebracions multitudinàries, amb una superfície total de 6.950 metres quadrats de superfície.

La gestió d'aquest equipament es preveu en el planejament actual mitjançant l'expropiació de la totalitat del terreny ateses les dificultats per englobar-lo en una zona capaç de generar un aprofitament privat suficient que la faci viable.

La voluntat expressada pel Bisbat de Vic a l'encens de la tramitació original del planejament contemplava la possibilitat d'atorgar un cert nivell d'aprofitament urbanístic per facilitar l'obtenció de l'espai previst per a la comunitat mitjançant un aprofitament privat dels aparcaments previstos al subsòl de la plaça colindant al carrer de Mercè Torres, no obstant això, aquestes expectatives no es van veure plasmades al document de les Normes Subsidiàries en vigor actualment a la Vila, per raons alienes a les parts.

L'objecte d'aquesta modificació és retrotreure l'expedient al moment d'aquestes converses i possibilitar l'explotació per part del sector privat del subsòl d'aquesta plaça contribuint d'aquesta manera a una millor gestió de l'equipament tan necessari per a la Vila.

Per la concreció d'aquesta modificació caldrà la realització d'un Pla Especial que permeti resoldre adequadament la volumetria de l'edificació, vialitat, accessos, adaptació topogràfica i règim d'ús i d'explotació. (1)

DESPLEGAMENT DEL SOL URBANITZABLE

Art. 188.- Normes generals

1. El sòl urbanitzable de les Normes Subsidiàries es desenvoluparà necessàriament mitjançant Plans Parcials, l'aprovació definitiva dels quals és condició indispensable per a la realització d'intervencions de qualsevol tipus en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals.

El sòl urbanitzable S.Uble 1 "Les Guilleries" es desenvoluparà necessàriament mitjançant Pla Parcial Urbanístic. L'àmbit territorial del Pla Parcial Urbanístic coincidirà amb el sector de planejament delimitat per aquesta Modificació de les NNSS com a sòl urbanitzable. ⁽⁶⁾

2. L'àmbit territorial dels Plans Parcials haurà de coincidir amb els sectors de planejament delimitats a les Normes Subsidiàries.

Art. 189.- Plans Parcials

1. Els Plans Parcials d'ordenació hauran de contenir les determinacions previstes a la Llei del Sòl i Reglament de Planejament, amb la precisió suficient per a permetre la seva execució sense necessitat de cap altre estudi previ.

El Pla Parcial Urbanístic que desenvolupi l'àmbit del sòl urbanitzable S.Uble 1 "Les Guilleries" contindrà les determinacions previstes en l'article 65 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme. ⁽⁶⁾

2. El Pla Parcial haurà de preveure la divisió poligonal i el sistema d'actuació aplicable a cada polígon. Posteriorment aquestes determinacions podran ésser modificades mitjançant el procediment previst als arts. 118 i 119 de la Llei del Sòl.

3. El Pla d'etapes no podrà preveure un termini superior a vuit anys per a la realització de la urbanització. D'establir-se varis polígons, es fixarà l'ordre de prioritats entre ells.
4. Quan els Plans Parcial siguin d'iniciativa privada, haurà de preveure a més les determinacions d'iniciativa i la documentació a què es refereixen els arts 46 i 64 del Reglament de Planejament.

Documentació: El Pla Parcial Urbanístic que desenvolupi l'àmbit del sòl urbanitzable S.Uble 1 "Les Guilleries" contindrà la documentació establerta en l'article 66 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

D'acord amb l'informe emès per l'Agència Catalana de l'Aigua, de data 17 de novembre de 2003, a l'aprovació inicial de la present Modificació de les NNSS, el Pla Parcial Urbanístic haurà d'incorporar un Annex d'avaluació de la suficiència dels recursos d'aigua actualment disponibles pel sistema d'abastament municipal per tal d'atendre les demandes del nou sector, així com la descripció i justificació de les actuacions necessàries a incorporar al programa d'urbanització del sector, si calen, tant per l'ampliació i millora de la infraestructura i instal·lacions de la xarxa en alta d'abastament, com de l'estació depuradora d'aigües residuals, que s'acreditarà amb la conformitat de les entitats titulars o gestores dels serveis corresponents.

Regulació de la zona de protecció forestal (clau f1) en S.Uble 1: Aquesta Modificació de les NNSS qualifica una zona del sòl urbanitzable S.Uble 1 "Les Guilleries" com a sòl de protecció forestal en sòl urbanitzable (clau f1), a base d'adaptar els criteris propis de la zona de protecció forestal en sòl no urbanitzable (clau f) -articles 163 a 165 de la normativa de les NNSS vigents-. Serà d'aplicació la normativa aplicable als sòls de protecció forestal, així com la legislació sectorial vigent.

Regulació dels usos comercials en S.Uble 1: D'acord amb l'informe emès per la Direcció General de Comerç, de data 15 setembre 2003, a l'aprovació inicial de la present Modificació de les NNSS, i en compliment de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'Equipaments Comercials, i del Decret 346/2001, de 24 de desembre, de desplegament de dita Llei, en l'àmbit del Pla Parcial Urbanístic que desenvolupi el sòl urbanitzable S.Uble 1 "Les Guilleries" 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, la qual 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.

Sistema de cursos d'aigua i infraestructures tècniques en S.Uble 1: Aquesta modificació de les NNSS qualifica com a sistema d'infraestructures tècniques (clau I) una part dels sòls dins de l'àmbit. Igualment, qualifica com a sistema de cursos d'aigua (clau A) en el sòl urbanitzable S.Uble 1 "Les Guilleries", una franja de 7,5 m mesurada des de l'eix del torrent del Sot de Sallent -límit de l'àmbit d'aquesta modificació- així com una franja total de 15 m distribuïda en 7,5 m a banda i banda de l'eix del torrent que travessa l'àmbit.

D'acord amb l'informe emès per l'Agència Catalana de l'Aigua, de data 17 de novembre de 2003, a l'aprovació inicial de la present Modificació de les NNSS, en els sòls qualificats com a sistema d'infraestructures tècniques (clau I) i com a sistema de cursos d'aigua (clau A) només es permetran obres destinades a millorar les àrees contigües per potenciar-ne l'ús públic o les obres de millora de les instal·lacions existents. Es desaconsella,

expressament, la construcció o moviment de terres que modifiquin sensiblement el relleu dels terrenys. (6)

5. Per a cada sector del sòl urbanitzable aquestes Normes Subsidiàries específiques:

- a) La superfície total.
- b) La previsió dels espais destinats a sistemes.
- c) L'aprofitament urbanístic privat.
- d) El traçat viari estructurant del sector del que formarà part el sistema general de comunicacions, als efectes de garantir la seva execució en cas de no desenvolupar-se cap dels sectors.
- e) Les determinacions sobre l'ordenació del sector que es consideren necessaris per a la seva adequada integració en l'estructura urbana global.

Es concreta, generalment, la localització de les àrees d'equipament i espais lliures, i el tipus d'ordenació aplicable pel desenvolupament de la normativa del Pla Parcial.

6. Els sectors previstos per les Normes subsidiàries i les seves característiques urbanístiques són :

SECTOR EN SOL URBANITZABLE: URBANITZACIÓ LES GUILLERIES

Situació i objectius :

Situat al nord-oest del terme municipal, inclou la totalitat del sòl urbanitzable (S.Uble 1) definit per aquesta Modificació de les NNSS, i és contigu per la banda de ponent amb la Urbanització Les Guilleries ja existent.

.....

...

Superfície total: 240.058 m²

Qualificacions aplicables. Zones: 6, 7, 8 i f1

Aprofitament urbanístic privat:

Superfície zona protecció forestal: 77.512 m²

Superfície edificable: 70.883 m²

Coefficient edificabilitat bruta: 0,105 m² st/m² sòl

Sostre total màxim: 25.205 m²

Sostre hotel·ler i d'equipaments privats: 3.600 m²

Sostre d'habitatge: 21.605 m²

Densitat màxima d'habitatges: 6,6 habitatges/ha

Nombre màxim d'habitatges: 158 habitatges

Nombre màxim cambres hotel·leres: 40 habitacions

Espais destinats a dotacions:

Sistema d'espais lliures (Vj): 45.667 m² 19,02%

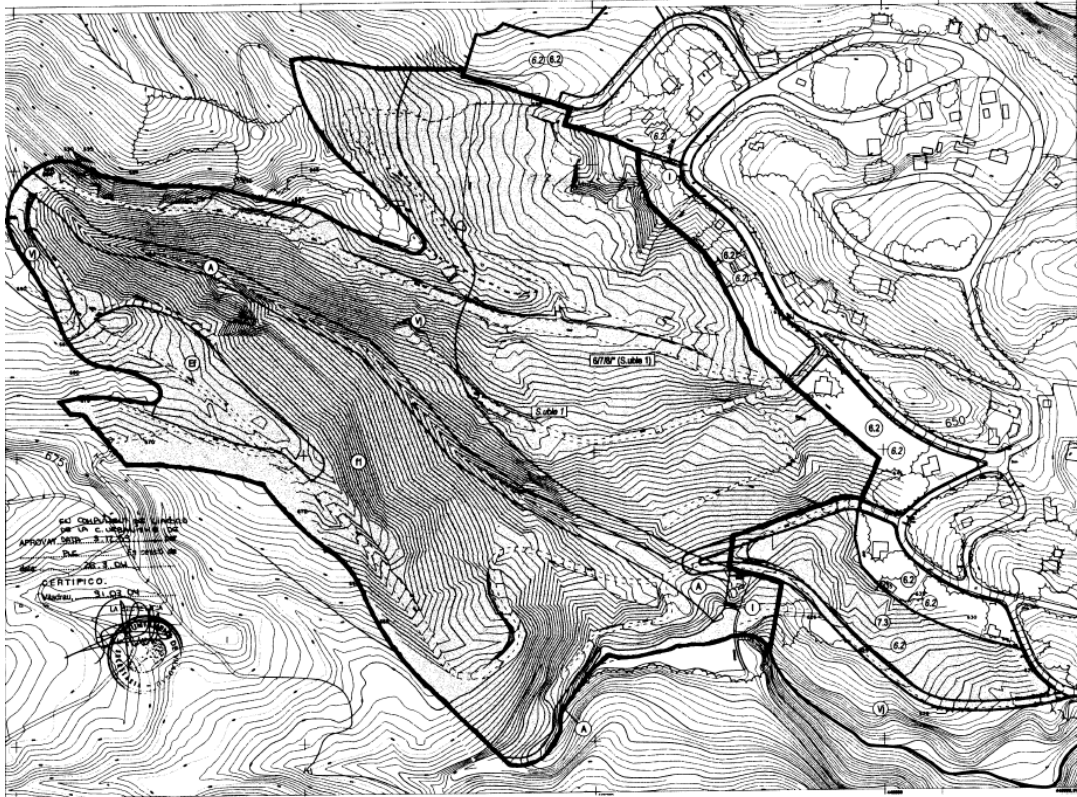
Sistema de cursos d'aigua (A): 12.526 m² 5,22%

Sistema infraestructures tècniques (I): 3.741 m² 1,56%

Sistema d'espais viaris (*): 17.721 m² 7,38%

Sistema d'equipaments (E): 12.008 m² 5,00%

Sistema actuació: Reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica. (6)



SUBLE-1
"LES GUILLERIES"

SECTOR EN SOL URBANITZABLE

S. Uble. 2 « Pla de Montfalcó »

Situació i objectius :

Situat al sud de la població damunt el Pla de Montfalcó, és la prolongació natural de la urbanització existent recolzada al passeig d'en Ramon Bofill.

L'objecte d'aquesta àrea del sòl urbanitzable és el desenvolupament definitiu d'aquest sector, límit de sòl urbanitzable de Viladrau.

.....

Superfície total:	67.700 m ²
-------------------	-----------------------

Qualificacions aplicables:

Zones	(6.3),(6.4)
-------	-------------

Aprofitament urbanístic privat:

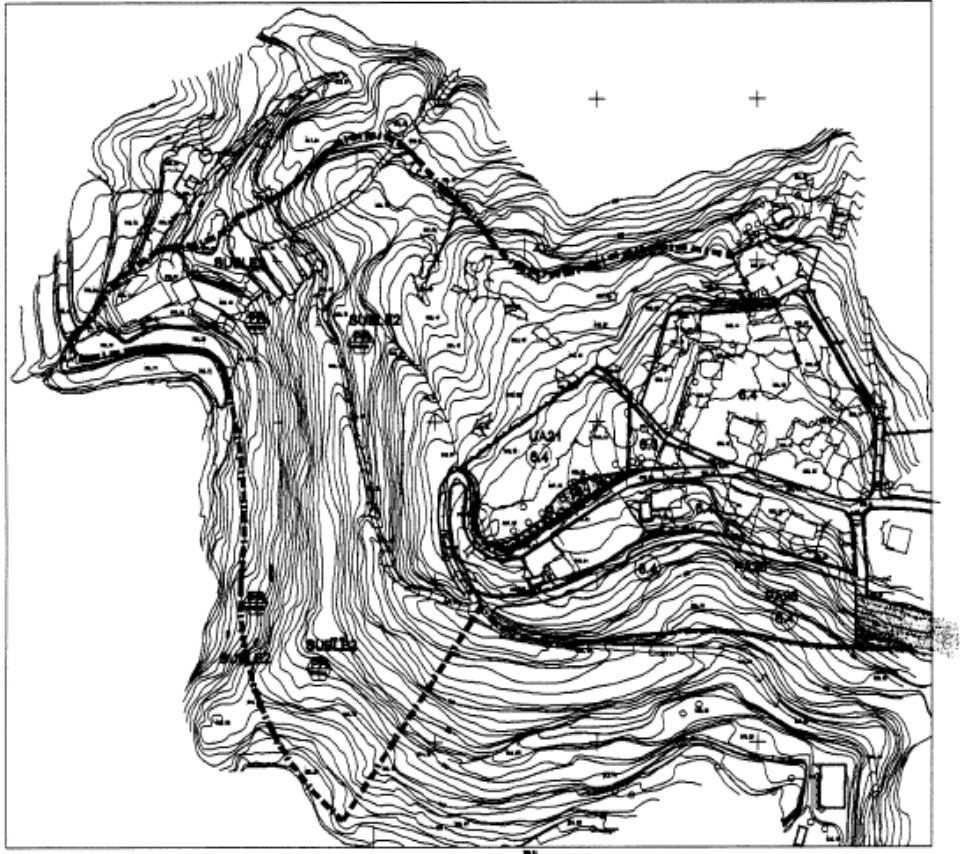
Coeficient edificabilitat bruta	0'2 m ² /m ²
Nombre d'habitatges	41 hab.
Densitat d'habitatges	6 hab./ha

Espais destinats a dotacions:

Sistema general viari	3.385 m ²	5	%
Sistemes locals	20.310 m ²	30	%

.....

Sistema d'actuació: compensació



SUBLE-2

"PLA DE MONTFALCO"

SECTOR EN SOL URBANITZABLE

S.Uble. 3 « Sot de Can Jan »

Situació i objectius :

Situat al nord de la població a la vessant del Sot de Can Jan, entre els carrers Guillerries, Prat de l'orella i el nou vial de Ronda nord projectat. L'objecte d'aquesta àrea de sòl urbanitzada és el desenvolupament d'un sector residencial a Viladrau.

Superfície total: 35.030 m²

Qualificacions aplicables: zones 6.2 i 6.3

Aprofitament urbanístic privat:

Coeficient edificabilitat bruta 0'2 m²/m²

Nombre d'habitatges 24 hab.

Densitat màxima d'habitatges 7 hab./ha

Espais destinats a dotacions i cessions

Sistemes locals 12.260 m² 35 %

Sistema d'actuació: Reparcel·lació, modalitat Cooperació bàsica ⁽⁵⁾



SUBLE-3

"SOT DE CAN JAN"

S.Uble 4 “Passeig de les Farigoles”

Situació i objectius :

Situat al nord-oest de la població és la prolongació natural de l'antiga “Urbanització les Farigoles”.

L'objecte d'aquesta àrea de sòl urbanitzable és el desenvolupament i acabament definitiu de la urbanització, en el seu límit oest.

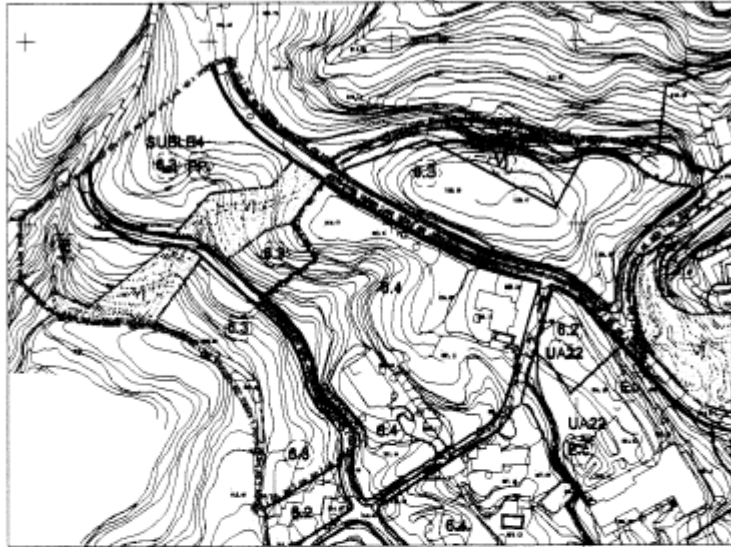
.....

Superfície total:				24.574 m ²
Qualificacions aplicables:				
Zones				(6.3),(6.4)
Aprofitament urbanístic privat:				
Coeficient edificabilitat bruta				0'2 m ² /m ²
Nombre d'habitatges			15	hab.
Densitat màxima d'habitatges			6	hab./ha
Espais destinats a dotacions:				
Sistema general viari	1.228	m ²	5	%
Sistemes locals	7.372	m ²	30	%

.....

Sistema d'actuació: compensació.

Pla Parcial aprovat per la CPU en data 22.12.1998.



SUBLE-4

"PASSEIG DE LES FARIGOLES"

S.Uble 5 “Passeig dels Castanyers”

Situació i objectius :

Situat a l'oest de la urbanització « Les Farigoles », entre el passeig dels Castanyers i el veïnat de les Caciques.

L'objecte d'aquesta àrea de sòl urbanitzable és el desenvolupament definitiu d'aquest sector, límit del sòl urbanitzable de Viladrau.

.....

Superfície total: 51.094 m²

Qualificacions aplicables:

Zones (6.3),(6.4)

Aprofitament urbanístic privat:

Coefficient edificabilitat bruta 0'2 m²/m²

Nombre d'habitatges 39 hab.

Densitat d'habitatges 6 hab./ha

Espais destinats a dotacions:

Sistema general viari 3.010 m² 5 %

Sistemes locals 18.060 m² 30 %

.....

Sistema d'actuació: Reparcel·lació, modalitat Cooperació ⁽⁵⁾



SUBLE-5

"PASSEIG DELS CASTANYERS"

Art. 190.- Aprofitament mitjà

1. D'acord al previst a l'art. 20 de la Llei 3/ 1984 de Mesures d'adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya, es fixar un aprofitament mitjà, igual al coeficient d'edificabilitat brut de cada sector (edificabilitat sectorial) i que obrarà a efectes de la seva traducció en sòl edificable de cessió gratuïta a l'administració actuant, de la institució del 10% de l'aprofitament mitjà disposat per la Llei. Idènticament, aquest índex, minorat amb l'anterior 10%, determinarà l'aprofitament de les finques incloses en el sector, segons la seva extensió abans de la urbanització, i amb independència del destí particular fixat en aquestes Normes Subsidiàries als terrenys, i del que detalli l'ordenació del pla parcial.

DESPLEGAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 191. Normes generals

1. Les determinacions del pla General sobre el sòl no urbanitzable s'apliquen directa i immediatament.
2. Tanmateix es podran formar Plans Especials que tinguin per objecte:
 - la protecció del paisatge
 - la protecció de les vies de comunicació.
 - La protecció de conreus i espais forestals.
 - La millora del medi rural.
 - La determinació de les condicions específiques de les activitats que es puguin emplaçar en el sòl no urbanitzable.
3. L'execució de les previsions de les Normes Subsidiàries en aquest tipus de sòl s'efectuarà mitjançant la delimitació d'actuacions aïllades en sòl no urbanitzable.

Art. 192.- Actuacions aïllades

1. El Pla delimita 2 actuacions aïllades en sòl no urbanitzable, el que implica l'adquisició per l'ajuntament d'aquests terrenys, la qual cosa s'efectuarà mitjançant l'expropiació forçosa.
2. Les actuacions aïllades previstes per aquestes Normes Subsidiàries són les següents:
 - A.A.8 Adquisicions de terrenys depurador municipal (Sot dels Segalars)
 - A.A.9 Adquisicions de terrenys depuradora (Torrent de les Corts)

DESPLEGAMENT DELS SISTEMES

Art. 193.- Desenvolupament dels sistemes

1. Les previsions de les Normes Subsidiàries en relació als Sistemes Generals i Locals es podran desenvolupar directament per mitjà de projectes d'urbanització o Projectes d'obres Ordinàries.
2. Tanmateix, l'ajuntament podrà formar Plans Especials per a regular l'ús i protecció dels sistemes generals d'espais viaris, d'espais lliures, d'equipaments públics i d'infraestructures tècniques.

Art. 194.- Execució dels sistemes

1. El sòl destinat per les Normes Subsidiàries a sistemes generals podrà ser adquirit per l'Administració per mitjà d'alguna de les següents formes:
 - Per cessió gratuïta, quan es tracti de sòls inclosos en polígons o unitats d'actuació en sòl urbà.
 - Per qualsevol altre títol jurídic, inclosa l'expropiació forçosa, que puguin preveure els Plans Especials, Projectes d'urbanització o projectes d'obra que desenvolupin les Normes Subsidiàries.
2. Els sòls destinats per aquestes Normes Subsidiàries i pels Plans que desenvolupin, a sistemes locals, s'obtindran mitjançant la cessió gratuïta efectuada a l'ajuntament pels propietaris del sector de planejament o de les unitats d'actuació que es tracti.

Això no obstant, si raons d'interès públic o prioritari en l'actuació ho aconsellen, també podran ser adquirits per qualsevol altre títol legal, inclosa l'expropiació forçosa. En aquest cas l'ajuntament entrarà a formar part, com a propietari del sòl així adquirit, del sector de Planejament o Unitat d'actuació corresponent.

Art. 195.- concessió per a equipaments

1. Sobre el sòl destinat a equipaments, que en execució d'aquestes Normes Subsidiàries sigui de titularitat pública, l'ajuntament podrà atorgar concessions per la construcció i explotació del corresponent equipament.
2. Aquesta concessió no podrà tenir en cap cas una durada superior a cinquanta anys, ni conferir al concessionari cap dret de renovació.

Capítol segon – Intervenció en l'activitat dels particulars

Art. 196.- Actes subjectes a llicència municipal

1. Estan subjectes a l'obtenció prèvia de llicència municipal tots els actes relacionats a l'article 1 del Reglament de Disciplina urbanística de la Llei del Sòl.
També serà precís obtenir llicència municipal per a tots aquells usos i activitats que afectin a les característiques naturals dels terrenys.
2. L'obligació d'obtenir prèviament llicència o informe favorable d'altres administracions per a determinats usos o activitats no excusa en cap cas de la necessitat d'obtenir la llicència municipal corresponent, d'acord amb l'article 179.1 de la Llei del Sòl.
3. Els actes que siguin promoguts per òrgans de l'Estat o Entitats de Dret Públic, també estan subjectes a prèvia llicència, sens perjudici del que disposa l'article 180.2 de la Llei del Sòl.

Art. 197.- Contingut de llicència

1. Les llicències s'atorgaran seguint les previsions de la Llei del Sòl i dels seus Reglaments, les prescripcions d'aquestes Normes Subsidiàries i les del seu desenvolupament.
2. Les precisions d'aquestes Normes sobre condicions d'edificabilitat, ús, estètiques, higièniques o d'altre caràcter s'entendran contingudes en l'acte d'atorgament de la llicència.
3. Les vulneracions d'aquestes Normes no es podran justificar en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. El promotor, l'empresari o el tècnic director de les obres podran dirigir-se a l'Administració que concedeix la llicència en sol·licitud d'informació, la qual cosa haurà d'ésser facilitada en el terme de quinze dies.

Art. 198.- Documentació per a sol·licitar la llicència

1. Les sol·licituds de llicències d'obres majors s'acompanyaran dels següents documents :
 - Model previst per a la concessió de llicències complimentat.
 - Projecte tècnic complet subscrit per facultatiu competent i pel sol·licitant.
 - Plànols d'emplaçament i situació a escales 1.500 i 1.2000 amb detall dels serveis urbanístics existents.
 - Tota aquella documentació específica que el caràcter del projecte demani segons especifiquen aquestes Normes.
2. Quan es tracti d'obres de reforma o reconstrucció d'edificis existents es representarà per separat l'estat actual i la reforma projectada.
3. les sol·licituds de llicència per a obres menors s'acompanyaran d'un plànol o croquis a escala subscrit per responsable tècnic.

Art. 199.- Obres majors i obres menors

Als efectes del que es disposa a l'article anterior, es consideren obres majors: les construccions de nova planta, reforma de l'estructura d'edificis existents, les que augmentin o disminueixin el volum dels edificis, les de parcel·lació, els moviments de terres, la demolició de les edificacions, totes les que exigeixin d'un facultatiu titulat amb les excepcions que figuraran a l'apartat següent:

Seràn obres menors les següents:

- A) Les realitzades a la via pública, relacionades amb l'edificació confrontant:
 - a) construcció o reparació de guals a les voravies, així com la seva supressió.

- b) Ocupació provisional de la via pública per a la construcció, no emparada en llicència d'obres majors.
- c) Construcció de rètols, banderes i anuncis lluminosos.
- d) Construcció de barraques o quioscos per a l'exposició i venda.
- e) Col·locació d'anuncis, excepte els situats sobre la coberta dels edificis, subjectes a llicència d'obres majors.
- f) Col·locació de pals.
- g) Col·locació de veles a les plantes baixes de façana a la via pública.
- h) Instal·lació de marquesines per a comerços.

B) Les obres auxiliars de la construcció enunciats a continuació:

- a) Establiment de barreres o tanques de precaució d'obres.
- b) Construcció de ponts, bastides i similars.
- c) Execució de cales, pous i sondejors d'exploració quan no s'hagués atorgat llicència d'obres.
- d) Recalç d'edificis per a construir-ne d'altres que disposin de llicència.
- e) Apuntament de façanes.
- f) Col·locació de grues-torre, ascensors, sínies o d'altres aparells elevadors per a la construcció.
- g) Realització de treballs d'anivellació que no alterin en més d'un metre les cotes naturals del terreny en algun punt ni tinguin relleu o transcendència a efectes de mesura de les alçades reguladores de l'edifici.
- h) Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obra.

C) les petites obres de reparació, modificació i millora d'edificis següents:

- a) Execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica.
- b) Reparació de cobertes i terrats.
- c) Pintura, estucat i reparació de façanes d'edificis.
- d) Col·locació de portes i persianes en obertures.
- e) Col·locació de reixes.
- f) Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions, desguàs i claveguerons.

- g) Construcció de pous i fosses sèptiques.
- h) Modificació de balcons, lleixes o elements sortints.
- i) Canvi o reparació d'elements estructurals.
- j) Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals sense perjudici d'acompanyar-hi a més, els documents exigits per aquestes Normes.
- k) Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals.
- l) Formació de cambres de bany en locals comercials i magatzems.
- m) Construcció i modificació d'aparadors.
- n) Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats en edificis, que no estiguin emparats per llicència d'obres.
- o) Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes.
- p) Coberts lleugers oberts o tancats lateralment per envans de superfície no major de 50 m² i l'alçada no excedeixi de 5 metres.

D) Les obres en solars o patis que a continuació es relacionen:

- a) Establiment de barreres i tanques definitives.
- b) Construcció o enderroc de cobertes provisionals d'una planta i de menys de 25 m² superfície total.
- c) Treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici construït, sempre que no es produeixin variacions de més d'1'50 metres, sobre el nivell natural del terreny i menys 2,20 metres per sota d'aquest, en algun punt.
- d) Formació de jardins quan no es tracti dels privats complementaris a l'edificació de la parcel·la, els quals estan exceptuats de llicència.

Art. 200.- Termini, pròrroga i caducitat de les llicències

1. Les llicències d'obres s'atorgaran per a un termini màxim de dos anys.
2. Quan les obres no poguessin acabar-se en el termini assenyalat, i abans d'expirar aquest, l'interessat podrà sol·licitar pròrroga de durada màxima d'un any. Esgotats aquest terminis, s'haurà de sol·licitar de nou la llicència.
3. Les llicències caduquen als sis mesos del seu atorgament, si no s'han iniciat les obres.

També caduquen a conseqüència de la interrupció en la realització de les obres per un període superior a un any.

Aquestes prescripcions es faran constar expressament com a condició de la llicència.

Art. 201.- Obligacions del titular de la llicència

1. La llicència d'obres obliga al seu titular, sense perjudici dels altres deures assenyalats en les presents Normes, al següent:
 - a) construir o reposar la vorera que dóna front a la finca dins del termini de conclusió de l'obra.
 - b) Reparar o indemnitzar els danys que causin en els elements urbanístics de sòl, subsòl i vol de la via pública, tal com voreres, paviments, vorades, fanals, rètols i plaques de numeració, arbres, plantacions, clavegueram, canalitzacions i d'altres serveis anàlegs.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no hagin estat lliurats a l'Administració, no podrà ésser atorgada la llicència d'edificació fins que es compleixin els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització que legalment procedeixin, sense perjudici d'allò que preveu l'article 83 de la Llei del Sòl.

Art. 202.- Llicència condicionada a completar la urbanització

1. Per a atorgar la llicència d'edificació cal que la parcel·la reuneixi tots els elements d'urbanització definits en aquestes Normes, sense perjudici d'allò que preveu l'article 83 de la Llei del Sòl.

No obstant això, s'atorgarà la llicència, condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan concorrin les circumstàncies següents:

- Quan l'element d'urbanització que falti no sigui cap dels següents:
 - a) accés rodat.
 - b) Proveïment d'aigües.
 - c) Evacuació d'aigües.
 - d) Xarxa elèctrica de baixa tensió.

2. Quan s'asseguri l'execució successiva de la urbanització, en terme que no excedeixi els tres mesos des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució d'un fiança, en qualsevol de les formes admeses per la legislació local. La garantia serà de quantia no inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputades al sol·licitant i, a aquest afecte, en el procediment d'atorgament de la llicència, els tècnics municipals informaran sobre aquests punts.

Mentre la garantia no sigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, l'edificació de la llicència restarà demorada.

Art. 203.- Repercussió de les despeses derivades de les obres d'urbanització

1. El propietari que amb l'objecte de dotar els seus terrenys dels serveis mínims que s'assenyala en l'article anterior, urbanitzés una o més vies públiques on tinguessin façana altres propietaris, podrà sol·licitar a l'Ajuntament que no doti de llicència d'obres a aquests propietaris, sempre i quan no acreditin haver-hi abonat la part proporcional d'aquestes despeses, evitant d'aquesta manera un enriquiment injust disconforme amb els deures que l'article 83.3.2 de la Llei de Sòl imposa als propietaris del sòl Urbà.
2. Les despeses d'urbanització, en l'anterior supòsit, es distribuïran entre els propietaris afectats, en proporció a l'edificabilitat que correspongui a cadascuna de les finques que encara no estiguin edificades.

Art. 204.- Llicència de primera utilització

1. Tot edifici queda subjecte a llicència de primera utilització per comprovar si el mateix està d'acord amb el planejament vigent.
2. no podrà atorgar-se aquesta llicència en el cas de que aquest edifici no s'ajustés a la llicència d'obres en el seu dia atorgada.
3. la llicència de primera utilització és imprescindible per al subministrament municipal d'aigües potables o per a la prestació de qualsevol altre servei municipal.

Art. 205.- Llicència de parcel·lació

1. Resta subjecte a llicència de parcel·lació tota partió d'una finca en altres independents.
2. La documentació a presentar conjuntament amb la sol·licitud de llicència inclourà:
 - Memòria justificativa que estableixi les condicions de la parcel·lació i es justifiqui jurídica i tècnicament l'operació de parcel·lació.
 - Plànol d'emplaçament de la finca referit a la Classificació del Sòl que costa en el Pla General escala 1:5000.

Art. 206.- Llicències d'obres d'urbanització

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització s'acompanyaran els següents documents:
 - a) Plànol de situació, a escala no inferior a 1:2000, en el qual es determini la localització de la finca o finques a que es refereix la llicència.
 - b) Projecte tècnic.
2. El projecte tècnic estarà integrat, com a mínim, pels següents documents:
 - a) Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projectin, la seva disposició i condicions.
 - b) Plànol de situació de les obres i instal·lacions, en relació amb el conjunt urbà i amb el Pla d'ordenació en el qual estigui inclosa.
 - c) Plànol topogràfic amb corbes de nivell, amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existents.
 - d) Plànol de perfils dels terrenys.
 - e) Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats.
 - f) Pressupostos separats de les obres i de les instal·lacions, amb resum general. Aquests pressupostos es compondran de mesures, quadres de preus i pressupostos generals de la contrata.

- g) Plec de condicions econòmic facultatives que regiran en la realització de les obres, amb indicació de l'ordre d'execució, dels terminis de les diverses etapes i del termini total.
3. Si l'acte d'atorgament de la llicència introduís modificació substancial en el projecte, l'interessat haurà de presentar nou projecte, el duplicat del qual li serà retornat, degudament conformat, amb la llicència. Les modificacions no substancials del projecte s'introduiran mitjançant esmena dels plànols originals, subscripta pel promotor i el seu tècnic.

Art. 207.- Llicència de moviment de terres

1. La llicència per a moviment de terres en cap cas podrà incloure l'obertura de vials, la seva urbanització, l'excavació de fonaments i soterranis, o la desfeta de jardins, sinó que haurà de limitar-se a obres d'anivellació i neteja de terres lliures.
2. 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.
3. La documentació inclourà un plànol topogràfic, a escala de 1:500, amb indicació detallada de les cotes altimètriques, edificació i arbrat existent, característiques dels terrenys i informació de les finques o edificacions veïnes que puguin resultar afectades per les obres.

Art. 208.- Llicències d'edificació

1. Amb la sol·licitud de llicències d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents, s'acompanyarà projecte tècnic, el qual 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.

Com a mínim, el projecte estarà integrat pels documents següents:

- a. Memòria en la qual es descrigui i s'indiqui les dades que no puguin representar-se numèricament i gràficament als plànols.
A més, quan a l'edifici haguessin d'exercir-se activitats industrials, caldrà que se'n consignin la categoria i situació.
- b. Plànol d'emplaçament, a escala 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb relació a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de l'illa 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 l'illa, cas de que estigui previst.
- c. Plànol topogràfic, a la mateixa escala, amb corbes de nivell amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existent. No caldrà la presentació d'aquest plànol, sempre que el pendent màxim del terreny no sigui superior al 10%.
- d. Plànols de plantes i façanes, amb les seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència. Aquests plànols es dibuixaran a escala 1:50 o 1:100, segons la menor o major capacitat de l'edifici. En la planta i secció es dibuixarà o pintarà, el traç continuat negre, el que es conservi o permaneixi, en traç discontinuat groc, el que tingui de desaparèixer, i en traços discontinuats, separats per punts, de color roig, la nova obra.
- e. Fotografies de la finca i les confrontants.
- f. 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.

2. Quan les obres projectades siguin d'ampliació o reforma, que afectin l'estructura de l'edifici, a més dels documents assenyalats en aquest article, caldrà que s'aporti documentació sobre estudis de càrregues existents i resultants i dels apuntalaments que tinguin d'efectuar-se en l'execució de les obres.

Art. 209.- Llicències d'enderroc

1. No podrà enderrocar-se un edifici o part del mateix sense haver obtingut la llicència prèvia.
2. Les sol·licituds de llicència es presentaran subscrietes per l'interessat i pel facultatiu designat per a dirigir les obres.
3. Amb la sol·licitud s'acompanyaran els següents documents:
 - Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, programa i precaucions a prendre amb relació a la via pública i a les construccions o predis veïns.
 - Plànols de l'estat de l'edificació existent, en plantes i alçats, que permetin apreciar l'abast de l'enderroc sol·licitat.
 - Document acreditatiu de que el peticionari assumeix el compromís de reparar els mals que pugui ocasionar en els de domini públic i reparar els serveis que provisionalment hagin quedat afectats.
 - Fotografies en les quals es pugui apreciar si en l'obra a enderrocar existeix algun element d'interès especial per a l'Ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o tradicional.
 - Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel Col·legi oficial corresponent.

Art. 210.- Llicències de modificació d'ús

1. Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres 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 1:1000 amb indicacions suficients respecte a les vies públiques i finques de l'entorn.
 - Certificació expedida per facultatiu competent acreditativa de que l'edifici és apte per al nou ús d'acord amb la normativa aplicable en funció del mateix.

2. quan aquesta sol·licitud porti aparellada la realització d'obres d'ampliació o de reforma, caldrà que es compleixin les prescripcions establertes per a la mena d'obres de que es tracti.

Art. 211.- Llicència de tancament de parcel·les:

1. El tancament de parcel·les és un acte subjecte a prèvia obtenció de llicència municipal
2. les tanques que es realitzin en el sòl urbà i urbanitzable amb el Pla Parcial aprovat, hauran d'ajustar-se a les alineacions previstes per als sòls destinats l'edificació privada, per la qual cosa haurà de justificar-se gràficament aquesta adequació, presentant plànol acreditatiu de l'alineació oficial.
3. Les finques afectades de Sistemes Generals o Locals i les situades en sòl urbanitzable programat, mentre no s'hagi redactat el corresponent Pla Parcial, es podran tancar provisionalment, sempre que el seu propietari renunciï expressament a la despesa d'aquesta tanca en la futura execució d'aquells sistemes, o dels Plans parcials que puguin aprovar-se.

Art. 212.- Llicència de tallada d'arbres

1. la tallada d'arbres està subjecta a prèvia llicència municipal.
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 acceptada o no per l'Ajuntament.
2. En els sòls qualificats de sistemes Generals o Locals queda prohibida en tots els supòsits la tallada, mentre no s'executin els mateixos.
3. En el sòl no urbanitzable serà necessari, a més a més l'autorització de l'organisme que correspongui per a la tallada de masses arbòries.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA

1. Les edificacions anteriors a aquestes Normes Subsidiàries realitzades o en curs d'execució en terrenys qualificats per aquestes Normes subsidiàries com a sistemes, quedaran fora d'ordenació d'acord amb el que prescriu l'article 60 de la Llei del Sòl.
2. Les edificacions anteriors a aquestes Normes Subsidiàries que superin les condicions d'edificabilitat establertes per aquestes Normes podran ser objecte d'obres de consolidació i millora de llurs condicions estètiques i higièniques, però no d'augment de volum.
Quan es procedeixi a la seva demolició total o parcial, la reconstrucció s'ajustarà a la present normativa.

SEGONA

1. les edificacions existents en Sòl Urbanitzable queden reconegudes per aquestes Normes Subsidiàries, pel que l'Ajuntament publicarà un cens definitiu de la superfície construïda d'aquestes construccions i de l'ús residencial, industrial o agropecuari a que estan destinades. El canvi d'aquest ús no serà permès si és contrari a les determinacions de les presents Normes subsidiàries.
2. S'admeten exclusivament les obres de consolidació i millora de les condicions higièniques.
3. Les ampliacions de volum es tramitaran segons el procediment previst per l'article 44 del Reglament de Gestió urbanística.

TERCERA

1. Les llicències que es sol·licitin després de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries respectaran les seves determinacions, d'acord amb l'article 120 del Reglament de Planejament.

Es consideraran caducades les pròrrogues de llicències que contradiguin el nou planejament i que no hagin iniciat les obres amb anterioritat a l'esmentada aprovació inicial.

2. Les llicències sol·licitades abans de la publicació de l'acord d'aprovació inicial de les Normes subsidiàries quedaran subjectes al que disposa l'article 121 del Reglament de Planejament.

QUARTA

S'admetrà excepcionalment la parcel·la de 300 m², com a possible per a les finques que no compleixin amb la superfície mínima de 600 m², (clau 6.2) sempre que es justifiqui degudament que l'adquisició de les parcel·les fou anterior a l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries.

INDEX DOCUMENTAL DE LES NORMES

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

TOM I	Informació Urbanística Criteris, objectius i solucions generals Del Planejament. (Art. 125 R.P.)
TOM II	Memòria
TOM III	Normes Urbanístiques.

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'informació i Avanç

I.1	Emmarcament Supramunicipal.	1:50.000
I.2	Estructura Territorial.	1:10.000
I.3	Evolució Històrica.	1:10.000
I.4	Conreus i Vegetació.	1:10.000
I.5	Estructura de la Propietat.	1: 2.000
I.6	zones Urbanístiques Homogènies.	1: 2.000
I.7	Usos del sòl: edificació, equipament i espais lliures	1: 1.000
I.8	Pavimentació	1: 2.000
I.9	Xarxa de clavegueram	1: 2.000
I.10	xarxa d'electricitat, telèfon i enllumenat públic	1: 2.000
I.11	Xarxa d'aigua	1: 2.000
I.12	Dinàmica de la Població	1: 2.000
P.1	Avanç de pla	1:10.000

Plànols d'ordenació

II.1	Estructura General i Orgànica del Territori.	1:10.000
II.2	Règim del sòl.	1:10.000
II.3	Qualificació del sòl no Urbanitzable.	1:10.000
II.4	Qualificació del sòl urbà.	1:1.000
II.5	Desenvolupament del sòl urbà i urbanitzable.	1:2.000
II.6	Distribució de les xarxes de Serveis.	1:10.000
II.7	Ordenació física	1:2.000

MODIFICACIONS:

- (1).- Modificacions aprovades per la CTUG de 03/06/1992 (DOGC 22/07/1992)
- (2).- Modificació puntual de les NNSS aprovada per la CTUG de 07/07/1993 (DOGC 25/04/1994)
- (3).- Modificació puntual de les NNSS aprovada per la CTUG en data 26/02/1997 (DOGC 28/04/1997)
- (4).- Diverses reformes puntuals de les NNSS aprovades per la CTUG 27/10/1999 (DOGC 28/12/1999)
- (5).- Adaptació topogràfica i diverses reformes puntuals de les NNSS de planejament aprovades per la CTUG 14/05/2003 (DOGC 23/09/2003)
- (6).- Modificació puntual de les NNSS Urbanització Les Guilleries aprovades per la CTUG de data 3 de desembre de 2003 (DOGC 16/07/2004).
- (7).- Modificació de les NNSS per a la qualificació com a equipament públic de la zona dels Vernets, aprovada per la CTUG de data 26/05/2004 (DOGC 16/07/2004).
- (8).- Diverses reformes puntuals de les NNSS de planejament aprovades per la CTUG en data 9 de març de 2005.
- (9).- Resolució del recurs 371/89 de data 9 d'agost de 1990 i sentència resolució del recurs contenciós administratiu 1201/1990.
- (10).- Modificació puntual NNSS per a equipaments CTUCC 29 d'abril de 2009.