

Pla d'ordenació Urbanística Municipal de Viladrau

AVANÇ DEL POUM

Febrer del 2017



ÍNDEX

DOCUMENT 1. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓ	9
1.1. NECESSITAT DE FORMACIÓ D'UN NOU PLANEJAMENT GENERAL DEL MUNICIPI.....	9
1.2. CONTINGUT I OBJECTE DE L'AVANÇ DEL POUM DE VILADRAU.	12
1.3. SUPORT DOCUMENTAL.	14
1.4. EL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.	15
1.4.1. Contingut del Programa de participació ciutadana.....	15
1.4.2. Síntesi de resultats del Programa de participació ciutadana.	19
2. ANÀLISI DE LA SITUACIÓ ACTUAL	23
2.1. EL PLANEJAMENT TERRITORIAL I ALTRES INSTRUMENTS SUPRAMUNICIPALS.	23
2.1.1. El Pla territorial parcial de les Comarques Centrals.	24
2.1.2. El Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc del Montseny.....	26
2.1.3. El Catàleg de Paisatge de les Comarques Centrals.....	31
2.2. EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL VIGENT.	35
2.2.1. Les Normes Subsidiàries de Planejament.	35
2.2.2. Les modificacions de les Normes Subsidiàries de Planejament.	51
2.2.3. Desenvolupament dels sectors de planejament derivat.....	54
2.2.4. Desenvolupament de les unitats i polígons d'actuació.	78
2.2.5. Llicències d'obres majors concedides en els darrers cinc anys.....	80
2.3. EMMARCAMENT TERRITORIAL.	81
2.3.1. Característiques geogràfiques.....	81
2.3.2. El Planejament dels municipis confrontants.	82
2.4. ESTRUCTURA DEL MEDI FÍSIC I EL PAISATGE.....	84
2.4.1. Descripció general del terme municipal.....	84
2.4.2. Anàlisi dels elements ambientals rellevants.	85
2.4.3. Usos i ocupació del sòl.	86
2.4.4. Hàbitats.	88
2.4.5. Espais naturals protegits.	90
2.4.6. Altres espais i elements de rellevància ambiental.	91
2.4.7. Abastament i sanejament	92
2.4.8. Connectivitat ecològica.	93
2.4.9. Hidrografia superficial i subterrània.....	93
2.4.10. Riscos naturals.....	95
2.4.11. Ambient atmosfèric.....	96
2.4.12. Paisatge.	98
2.4.13. Elements d'interès patrimonial i de connectivitat social.	99
2.4.14. Consum de recursos, emissions de GEH i generació de residus.	100
2.4.15. Adaptació al canvi climàtic.	101
2.5. EL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC.	103
2.6. EL PATRIMONI NATURAL.....	105
2.7. ESTRUCTURA URBANA.	106
2.7.1. Evolució del creixement urbà.....	106
2.7.2. Tipologies edificatòries.	111

2.7.3.	Usos de l'edificació.....	112
2.7.4.	El sistema urbanístic de la vialitat.	116
2.7.5.	El sistema urbanístic dels equipaments.	117
2.7.6.	El sistema urbanístic d'espais lliures públics.....	118
2.8.	CARACTERÍSTIQUES SOCIOECONÒMIQUES.....	120
2.8.1.	Característiques demogràfiques.	120
2.8.2.	Característiques sociològiques.....	125
2.8.3.	Activitats econòmiques, esportives i recreatives.....	125
2.9.	INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS URBANÍSTICS, TÈCNICS I AMBIENTALS.	130
2.10.	MOBILITAT, INFRAESTRUCTURES DE COMUNICACIÓ I TRANSPORT.	133
2.10.1.	Infraestructures viàries.	133
2.10.2.	Infraestructures ferroviàries.	134
2.10.3.	Transport públic.	135
2.10.4.	Caracterització de la mobilitat.	136

DOCUMENT 2. DIAGNOSI, OBJECTIUS I CRITERIS

1.	DIAGNOSI URBANÍSTICA, TERRITORIAL I SOCIOECONÒMICA	141
1.1.	L'OCUPACIÓ DEL TERRITORI.....	141
1.2.	EL MODEL URBÀ.....	142
1.3.	EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC.....	143
1.4.	LA GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA.....	144
1.5.	EL MEDI FÍSIC I EL PAISATGE.....	146
1.5.1.	Usos i ocupació del sòl.	146
1.5.2.	Hàbitats.	146
1.5.3.	Espais naturals protegits.	146
1.5.4.	Altres espais i elements de rellevància ambiental.	147
1.5.5.	Connectivitat ecològica.	147
1.5.6.	Hidrografia superficial i subterrània.....	147
1.5.7.	Abastament i sanejament	147
1.5.8.	Riscos naturals.....	147
1.5.9.	Ambient atmosfèric.....	147
1.5.10.	Paisatge.	148
1.5.11.	Elements d'interès patrimonial i de connectivitat social.	148
1.5.12.	Consum de recursos, emissions de GEH i generació de residus.	148
1.5.13.	Adaptació al canvi climàtic.....	148
1.6.	EL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC, NATURAL I CULTURAL	149
1.7.	L'ESTRUCTURA URBANA.....	150
1.8.	LES INFRAESTRUCTURES DE COMUNICACIÓ.....	151
1.9.	ELS USOS I LES ACTIVITATS.....	153
1.10.	ELS SERVEIS URBANÍSTICS.....	154
1.11.	AVALUACIÓ DE LA REALITAT SOCIOECONÒMICA.	155
2.	OBJECTIUS DEL POUM	157

3. CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DEL MODEL URBANÍSTIC	159
3.1. CRITERIS PEL MODEL DE DESENVOLUPAMENT DEL MUNICIPI.	159
3.2. CRITERIS PER A LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES.	163
3.3. CRITERIS I METODOLOGIA DE TREBALL PER A L'ELABORACIÓ DEL CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR.	164
3.4. CRITERIS PER A L'ELABORACIÓ D'ALTRES CATÀLEGS.	177

DOCUMENT 3. ALTERNATIVES DE PLANEJAMENT

1. DESCRIPCIÓ DE LES ALTERNATIVES.....	183
1.1. DESCRIPCIÓ GENERAL DE LES ALTERNATIVES DE PLANEJAMENT	183
1.1.1. L'ÀREA URBANA EXISTENT (AUE)	183
1.1.2. ALTERNATIVES DE CREIXEMENT DE L'ÀREA URBANA EXISTENT (AUE)	185
1.1.3. ALTERNATIVES DE PLANEJAMENT ALS VEÏNATS I "LES GUILLERIES"	190
1.2. LA POBLACIÓ I ELS HABITATGES.....	195
1.2.1. ESCENARIS DE CREIXEMENT DE LA POBLACIÓ I ELS HABITATGES EXISTENTS I POTENCIALS	195
1.2.2. LES PREVISIONS D'HABITATGES EN LES TRES ALTERNATIVES DE PLANEJAMENT	199
1.2.3. EL CREIXEMENT REAL, PREVISIBLE, DEL NOMBRE D'HABITATGES	202
1.3. DESCRIPCIÓ SINTETITZADA DE LES ALTERNATIVES	205
2. JUSTIFICACIÓ DE L'ALTERNATIVA PROPOSADA.....	215
2.1. CONSIDERACIONS GENERALS RESPECTE DE LES ESTRATÈGIES PROPOSADES.	215
2.2. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ALTERNATIVA PROPOSADA.....	216

DOCUMENT 4. PLÀNOLS

D'INFORMACIÓ

- I.01 Encaix territorial
- I.02 Topogràfic
- I.03a Ortofotomapa del municipi
- I.03b Ortofotomapa del nucli urbà
- I.03c Ortofotomapa de "Les Guilleries" i "veïnats"
- I.04 Planejament urbanístic vigent. Classificació del sòl.
- I.05a Planejament urbanístic vigent. Qualificació del sòl no urbanitzable
- I.05b1 Planejament urbanístic vigent. Qualificació del sòl urbà i urbanitzable (nucli urbà)
- I.05b2 Planejament urbanístic vigent. Qualificació del sòl urbà i urbanitzable (Les Guilleries)
- I.06 El Pla territorial parcial de les Comarques Centrals.
- I.07 El Catàleg de Paisatge de les Comarques Centrals.
- I.08 Sectors de planejament i àmbits de gestió (nucli urbà).
- I.09 Edificacions en sòl no urbanitzable

DE PROPOSTA

- P.01 Alternativa A. Nucli urbà i entorn
- P.02 Alternativa B. Nucli urbà i entorn
- P.03 Alternativa C. Nucli urbà i entorn
- P.04 Alternatives A, B i C. "Les Guilleries" i "veïnats"
- P.05 Alternatives de planejament en el sòl no urbanitzable
- P.06 Proposta de catalogació de béns i inventari de camins públics a catalogar

ANNEXES

1. FITXES DELS SECTORS DE PLANEJAMENT I ÀMBITS DE GESTIÓ (NSP)
2. RELACIÓ I FITXES DELS ESTUDIS DE DETALL (NSP)
3. INFORME DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA
4. AVANÇ DE LA MEMÒRIA SOCIAL: PERFIL SOCIAL DE VILADRAU
5. ESTUDI PREVI DE MOBILITAT
6. ESTIMACIONS PRELIMINARS DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

DOCUMENT 1. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓ

1.1. NECESSITAT DE FORMACIÓ D'UN NOU PLANEJAMENT GENERAL DEL MUNICIPI.

El Ple de l'ajuntament de Viladrau, en sessió celebrada el dia 4 de març de 2016 va aprovar definitivament el plec de clàusules econòmico-administratives particulars i el plec de prescripcions tècniques particulars per a l'adjudicació del contracte de serveis per a la redacció dels documents necessaris del Pla d'ordenació urbanística municipal (en endavant, POUM). Com a resultat de la licitació pública el Ple de la Corporació, en sessió de data 6 de maig de 2016, va adjudicar el contracte de serveis per a la redacció del POUM a la UTE resultant de la unió dels arquitectes Joaquim Obon i Dosdad i Miquel Orriols i Mas.



Viladrau
Font: Elaboració pròpia

La necessitat de formació d'un nou instrument de planejament general al municipi ve motivada per un conjunt de factors que tenen com a marc de referència els més de trenta anys que han transcorregut des de la redacció de les Normes Subsidiàries de Planejament (en endavant, NS), que va ser el primer document de regulació urbanística general que va disposar Viladrau. **Les NS van ser aprovades definitivament, amb determinades prescripcions, per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 17 de desembre de 1986 i publicades al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 843, del dia 25 de maig de 1987**, una vegada es va donar conformitat al text refós requerit.

En el temps transcorregut des de l'aprovació definitiva de les NS podem sintetitzar en tres els factors fonamentals que han anat situant el planejament general en un evident grau d'obsolescència: els canvis legals i normatius, tant de caràcter estatal com autonòmic i, així mateix, sectorials; les modificacions puntuals del planejament, tramitades des de la pròpia administració municipal, i els instruments de planejament territorial i especial que han incidit de manera directa en determinats àmbits municipals i, finalment, el propi desenvolupament del país i els canvis socio-econòmics i culturals experimentats.

- a) El marc urbanístic de referència en el que es van formular les Normes Subsidiàries de Planejament va ser la Llei 3/1984, de 9 de gener, de mesures d'adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya i el seu Reglament, aprovat pel Decret 146/1984, de 10 d'abril. Posteriorment, entre d'altres, es van promulgar:
- *El Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel que s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.*
 - *La Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.*
 - *El Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*
 - *El Decret 303/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística.*
 - *La Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.*
 - *Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.*
 - *La llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.*

- El Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
- El Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.
- La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- El Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament.
- La Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives.
- El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- La Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme.
- La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- El Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- La Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

b) Durant el període transcorregut des de l'entrada en vigor de les Normes Subsidiàries de Planejament s'han aprovat fins a 8 modificacions puntuals de la normativa urbanística; unes altres 9 modificacions puntuals, referides a determinats àmbits de planejament; 2 plans parcials urbanístics; 7 plans especials i 2 plans especials urbanístics. **En total han estat aprovats 28 instruments urbanístics.**

D'especial importància és la formulació de dos instruments de planejament urbanístic: **el Pla territorial parcial de les comarques centrals**(PTPCC), aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008, i **el Pla especial de protecció del medi rural i del paisatge del Parc del Montseny** (PEPM), aprovat definitivament en data 11 de desembre de 2008.



Pla territorial parcial de les comarques centrals
Font: Elaboració pròpia



Portada del PEPM
Font: Elaboració pròpia

El PTPCC, emmarcat en la llei 23/83, de política territorial, té com a objectius generals “fomentar una distribució equilibrada del creixement per tal d’assolir uns nivells de renda adequats a tot el territori; promoure un creixement ordenat des del punt de vista de les implantacions sobre el territori per tal d’afavorir una eficàcia més gran de les activitats econòmiques i una millor qualitat de vida, i afavorir el creixement econòmic de Catalunya i lluitar contra l’atur”. En aquest sentit, **com a objectius específics, el pla territorial relaciona els relatius a la**

“vertebració urbana del territori”, a la “preservació dels espais oberts” i a la “implantació de les infraestructures de mobilitat”.

Pel que fa referència al PEPM, que abasta el 55,21 % de la superfície del terme municipal, té com a objectiu general **“l'establiment de totes aquelles determinacions i directrius necessàries per a garantir la protecció, consolidació, foment i millora dels valors naturals, paisatgístics i culturals del Parc del Montseny, compatible amb l'aprofitament sostenible dels recursos i l'ús social d'aquest espai”** i que el Pla especial del Montseny **“vetllarà per l'equilibri entre la preservació dels valors naturals, paisatgístics i culturals, el desenvolupament socioeconòmic compatible i l'ordenació de l'ús públic”**. Complementàriament a la definició d'aquests objectius generals, en relaciona 9 d'específics i 17 d'operacionals.

- c) També cal tenir en compte els canvis, en diferents ordres, que han succeït al país en els darrers trenta anys. Recordem que mentre es redacten les Normes Subsidiàries encara no formàvem part de les institucions europees i la integració ha comportar, entre d'altres qüestions, **la homologació de la legislació al Dret comunitari**; s'ha anat consolidant una **major conscienciació en relació als aspectes de sostenibilitat mediambiental, ecològics i valoració del patrimoni, tant el natural com l'històric, simbòlic i social**. Així mateix, **la participació ciutadana en els processos previs a la presa de decisions** sobre les qüestions, de major o menor entitat, que afecten a la comunitat s'ha anat, també, consolidant.

D'altra banda, **les noves tecnologies de comunicació**, en part ja desenvolupades; els **canvis que s'albiren en el sistemes energètics dels vehicles automòbils**, on progressivament s'anirà implantant l'electricitat en substitució dels derivats dels combustibles d'origen fòssil; **l'estalvi energètic**; **les exigències tècniques en quant a les condicions constructives de les noves edificacions i la rehabilitació d'edificis**, etc., tots ells, entre d'altres, són aspectes que incideixen en la regulació normativa del planejament.

Tots aquests factors evidencien, de forma palesa, **la ineludible necessitat de procedir a la formació d'un nou instrument de planejament general**, conformat mitjançant estudis interdisciplinars i noves tecnologies en el tractament de la informació, que possibiliti **l'actualització legal i normativa, una gestió urbanística més eficaç i unes propostes que donin resposta a les necessitats ciutadanes, possibilitin el major grau de respecte a l'entorn urbà i territorial, compatibilitzant-lo amb el desenvolupament de les activitats econòmiques**.

1.2. CONTINGUT I OBJECTE DE L'AVANÇ DEL POUM DE VILADRAU.

La Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 del 3 d'agost (TRLU), estableix, en el seu Capítol II, els *Principis generals de l'actuació urbanística*, i concretament en:

"Article 8. Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics:

- 1. Es garanteixen i s'han de fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament i de gestió.*
- ...*
- 3. Els processos urbanístics de planejament i de gestió, i el contingut de les figures del planejament i dels instruments de gestió, inclosos els convenis estan sotmesos al principi de publicitat*
- ..."*

Per altra part,

"Article 86 bis. Procediment d'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic:

- "1. L'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic que hi estiguin sotmesos d'acord amb la legislació en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes s'integra en el procediment d'elaboració dels plans urbanístics, de conformitat amb aquesta Llei i amb el reglament que la desplega. Aquesta integració, d'acord amb la legislació en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes, comporta necessàriament les actuacions següents:*
- "a) L'elaboració, per l'òrgan o la persona que promogui el pla, d'un informe de sostenibilitat ambiental preliminar (actualment, document inicial estratègic, DIE) i el lliurament d'aquest informe a l'òrgan ambiental perquè emeti el document de referència, havent efectuat les consultes necessàries. L'òrgan promotor del pla pot dur a terme aquestes consultes si és part de l'Administració de la Generalitat i ho comunica prèviament a l'òrgan ambiental. La direcció general competent en matèria d'ordenació del territori i d'urbanisme ha d'elaborar l'informe territorial i urbanístic sobre l'**avanç del pla**, i l'ha de trametre a l'òrgan competent en matèria ambiental perquè l'incorpori al document de referència.*
- ..."*

Al seu torn, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme,

"Article 101. Disposicions generals

101.1 Són actuacions preparatòries de la formulació del planejament les següents:

- ...*
- c) La subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament.*
- ...*

*101.2 Les actuacions preparatòries assenyalades en les lletres b) i c) de l'apartat anterior **únicament tenen caràcter preceptiu en el cas de formulació del pla d'ordenació urbanística municipal** o de la seva revisió, mentre que són potestatives en els casos de modificació d'aquest pla o de formulació de qualsevol altra figura de planejament".*

Article 106. Informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament

...

106.2 L'avanç de l'instrument de planejament ha de contenir:

- a) Els objectius i els criteris generals del pla.*
- b) Una síntesi de les alternatives considerades i dels objectius i criteris urbanístics, ambientals o socials que justifiquen l'elecció de la proposta bàsica sotmesa a informació pública.*
- c) La descripció de les **característiques bàsiques de la proposta d'ordenació**.*
- d) Si l'instrument de planejament està sotmès a avaluació ambiental, un informe ambiental preliminar (actualment **document inicial estratègic**, DIE) per tal que l'òrgan ambiental pugui determinar l'amplitud, nivell de detall i grau d'especificació de l'informe de sostenibilitat ambiental. Sens perjudici del què pugui establir la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes, l'informe ambiental preliminar,*

quan es tracti del pla d'ordenació urbanística municipal, ha de contenir els aspectes assenyalats en les lletres a i b de l'article 70 d'aquest Reglament i, quan es tracti de plans urbanístics derivats, ha de contenir els aspectes assenyalats en les lletres a i b de l'apartat 1 de l'article 100 d'aquest Reglament.

Complementàriament a les determinacions respecte a la redacció d'un Avanç i al seu contingut, de la LUC i del Reglament que la desenvolupa, les clàusules del Plec de prescripcions tècniques particulars per a la redacció dels documents necessaris del Pla d'ordenació urbanística municipal de Viladrau estableixen:

10.2 Contingut de l'avanç de planejament

En particular, el contingut de l'avanç del nou Planejament Urbanístic de Viladrau es redactarà subjectant-se a les determinacions de l'article 106 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

A) MEMÒRIES

La memòria descriptiva i justificativa del pla: objectius i criteris clars.

Avanç de la memòria social.

Informe ambiental preliminar.

Estudi previ de mobilitat.

Estimacions preliminars respecte de la sostenibilitat econòmica de la proposta o propostes i estimació temporal de desenvolupament.

B) PLÀNOLS

Els plànols d'informació: encaix territorial, característiques topogràfiques del territori, àmbits i elements objectes de protecció, xarxa de mobilitat i xarxes generals de serveis existents.

Els plànols d'ordenació: Compliment del planejament Territorial i director urbanístic, elements estructuradors del territori i propostes d'ordenació.

...

Àmbit i abast de la suspensió de llicències".

1.3. SUPORT DOCUMENTAL.

Per a l'elaboració dels documents que integren aquest "Avanç" s'ha manejat tot un conjunt d'informació de diversa procedència i naturalesa què, juntament amb l'elaborada pels redactors i els equips col·laboradors, ha permès dur a terme els corresponents anàlisis de dades, així com elaborar les diagnosi i les diferents propostes adients a aquesta segona fase d'elaboració del planejament. Sense caràcter d'exhaustivitat, la relació de bases d'informació emprades ha estat la següent:

- *Bases cartogràfiques de l'ICC, de diferents escales*
- *Ortofotomapes de l'ICC, de diferents escales i anys*
- *Base cartogràfica municipal del nucli urbà*
- *Plànols cadastrals de l'Oficina virtual del Cadastre*
- *Plànols cadastrals de rústica (1956) del Instituto Geográfico y Catastral*
- *Dades estadístiques de l'IDESCAT*
- *Planejament territorial i sectorial. Catàleg de Paisatge: Montseny-Guilleries*
- *Registre de planejament i mapa urbanístic de Catalunya*
- *Mapes ambientals del Departament de Territori i Sostenibilitat*
- *Inventari d'Espais d'Interès Geològic de Catalunya*
- *Agenda 21 de la Mancomunitat Intermunicipal de les Guilleries*
- *Mapes sectorials de l'ICC*
- *Plans Tècnics de Gestió i Millora Forestal*
- *Plans d'emergències i mapes de riscos*
- *Companyies subministradores de serveis*
- *Dades obtingudes en els treballs de camp de l'equip redactor i col·laboradors*
- *Companyia de transport públic i dades de mobilitat*
- *Dades subministrades per l'Ajuntament, referides a:*
 - *Cartografia municipal*
 - *Planejament derivat aprovat per l'Ajuntament (Estudis de Detall)*
 - *Projectes de reparcel·lació i d'urbanització aprovats*
 - *Llicències d'obres concedides*
 - *Padró municipal d'habitants*
 - *Inventari de béns immobles de l'Ajuntament*
 - *Infraestructures de serveis gestionades per l'Ajuntament*
 - *Dades dels equipaments: característiques i utilització*
 - *Aplicacions pressupostàries municipals en els darrers deu anys*
 - *Projectes i Inversions realitzades per altres administracions o organismes públics*

1.4. EL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.

1.4.1. Contingut del Programa de participació ciutadana.

La participació ciutadana és una peça fonamental del sistema democràtic, un eix d'unió entre l'acció de govern i les necessitats dels ciutadans que pretén afavorir el diàleg i el consens.

El Ple de l'Ajuntament de Viladrau, en sessió ordinària, del dia 2 de setembre de 2016, va aprovar per unanimitat el "Programa de Participació Ciutadana del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Viladrau" que havia estat presentat per l'Equip Redactor del POUM i confeït per l'empresa Lavola, integrada en aquest.

El **Programa de Participació Ciutadana (PPC)** està essent l'instrument cabdal en base al qual s'ha guiat, dotat de contingut i gestionat els esdeveniments plantejats, per tal de recollir i fer partícips a la població del procés de redacció del POUM, ha **inclòs i inclourà accions de suport i assessorament a l'Ajuntament en les tasques de comunicació i ha tractat d'engrescar als ciutadans a expressar-se** a través dels mitjans que se'ls hi ha posat a l'abast, així com de generar un sentiment d'expectativa i implicació amb el procés de redacció del POUM.

Objectius

Les finalitats principals que el Programa de participació ciutadana del POUM de Viladrau proposa són les següents:

- Implicar a la ciutadania i als agents socials en la reflexió sobre el futur urbanístic del municipi.
- Canalitzar les demandes, aportacions i necessitats socials envers als objectius i abast del POUM.
- Obrir els canals per a recollir el coneixement popular i dels experts locals i poder tenir-los en compte en la confecció del POUM.
- Garantir la difusió i comprensió del procés de redacció del POUM i dels seus continguts.
- Fomentar i facilitar l'exercici dels drets d'informació, de participació i d'iniciativa dels ciutadans i ciutadanes del municipi.

Accions

La proposta de participació ciutadana ha apostat per **metodologies de participació flexibles i obertes**, considerant cada moment o fase del procés. D'aquesta manera s'aconsegueix integrar els diferents col·lectius presents al municipi i assolir una participació ciutadana que aportï i enriqueixi els treballs tècnics de redacció del POUM.

Cal tenir en compte que el procés de participació ciutadana es centra principalment en les fases inicials de l'elaboració del POUM (avanç de Pla i aprovació inicial) ja que és en aquestes etapes on es prenen les decisions que fonamentaran tot el desenvolupament posterior del POUM, i en les fases posteriors, la participació i informació pública estan més regulades normativament. A grans trets, la seva estructuració es refereix a les fases i continguts següents:

1. Fases i continguts

Des d'un punt de vista conceptual, el procés de participació ciutadana consta, a grans trets, de les següents fases:

a) Fase d'aproximació i concreció del projecte:

Previ anàlisi dels instruments i canals de comunicació i participació existents a Viladrau, d'entrevistes de context per conèixer les eines i els espais participatius que conformen el procés, s'ha confeït el Programa de Participació Ciutadana.

b) Fase de publicitat i difusió de la informació del POUM:

1. Accions de difusió de l'inici del treball del POUM i d'informació als ciutadans de què significa la seva redacció.
2. Accions d'informació i comunicació per difondre l'acord d'iniciar aquest planejament urbanístic.

c) Fase de debat ciutadà i aportacions:

1. Mitjançant els canals de participació i els diferents instruments que s'han definit per recollir opinions, facilitar el debat i la presentació de propostes (enquestes, entrevistes, tallers, web i similars). S'ha tractat de cercar la intervenció de sectors de població significatius i no limitar-se a una crida genèrica a la participació.
2. Les accions d'aquesta fase han comprès els tallers de participació, l'enquesta, la bústia oberta i la web, i inclouran la publicació i exposició al públic de la documentació de l'instrument de planejament (Avanç, document inicial, etc.).

3. Capacitació per a la fase d'informació pública amb mecanismes d'informació per donar a conèixer l'obertura d'aquest període i el sistema de recollida d'escrits o al·legacions.
4. Recollida i anàlisi de les aportacions realitzades i presentació d'informes de resultats de les diferents fases del procés.

d) Fase de tancament i retorn:

1. Informe del procés, valoració de les propostes i iniciatives presentades en cada fase i síntesi de resultats.
2. Mecanismes de publicitat del contingut de l'informe de valoració per al retorn a la ciutadania.

2. Metodologia i propostes

Les fases conceptuals exposades, mitjançant les accions que es proposen tot seguit, esdevenen les següents fases operatives:

Participació presencial			
Accions prèvies • Mapa d'actors • Elaboració del Programa de Participació Ciutadana	Bases i Avanç de Pla • Sessions i activitats de participació ciutadana • Tallers de participació (2) • Enquesta en l'exposició	Aprovació Inicial • Validació de propostes • Presentació proposta de Pla • Capacitació per a la inf. pública • Enquesta en l'exposició	Aprovació Provisional i Definitiva
Participació virtual			
Accions prèvies • Activació del <i>microsite</i> • Activació xarxes socials • Baner web Ajuntament	Bases i Avanç de Pla • Enquesta online • SIG participatiu • Dinamització xarxes socials	Aprovació Inicial • Capacitació per a la informació pública • Publicació docs. al web	Aprovació Provisional i Definitiva • Publicació de docs. al web • Publicació de l'informe d'al·legacions
Accions prèvies • Disseny gràfic i logo del POUM • Nota de premsa	Bases i Avanç de Pla • Convocatòries i anuncis • Nota de premsa • Infografia treballs Avanç • Informe de retorn	Aprovació Inicial • Convocatòria i anuncis • Tríptic informatiu. Nota premsa • Informe de retorn • Presentació PWP o Prezi	Aprovació Provisional i Definitiva • Nota de premsa • Presentació PWP o Prezi

3. Accions prèvies o preliminars

Objectius

Activar tots els elements necessaris per al procés de participació des de les fases preparatòries, **amb garantia de resultat i total operativitat**, de manera que el PPC s'ajusti a les característiques socials i político-associatives específiques de Viladrau.

Accions

- **Elaboració del mapa d'actors:** entitats, organismes i persones del Consell ciutadà, més aquelles altres que puguin recollir la diversitat de visions, sensibilitats i interessos.
- **Redacció del document del Programa de Participació Ciutadana**, amb els continguts establerts a l'art. 22 del RLU i en aquesta proposta.
- **Creació d'una web específica** per al POUM, amb:
 - Bústia d'atenció ciutadana per a que els ciutadans facin arribar les seves aportacions/opinions.
 - Apartat específic per a accedir a la diferent documentació del POUM.
 - Agenda dels actes de participació ciutadana i dates i fites de la tramitació del POUM.
 - SIG participatiu on-line que permeti als ciutadans incorporar propostes directament sobre el plànol.
 - Accés a l'enquesta de participació ciutadana.
 - Apartat amb la informació de base (estudis, vídeos divulgatius i explicatius del municipi, etc.).

4. Fase d'Avanç del POUM

Objectius

- **Donar a conèixer l'inici del procés** de redacció, les característiques de la seva tramitació i del Programa de participació Ciutadana.
- **Recollir les demandes**, expectatives, aportacions i propostes en relació al nou POUM.
- **Recollir informació per a la diagnosi i definició de propostes**, a través de tallers, la consulta ciutadana o d'experts locals.

Accions de participació presencial

- **Tallers de participació ciutadana:** s'han enfocat als ciutadans en general, però especialment a representants d'entitats veïnals, cíviques, professionals, econòmiques, culturals, etc. Cada un dels dos tallers: *PRESENT (Taller de diagnosi)* i *FUTUR (Taller propositiu)* s'han plantejat sobre temes concrets: Medi natural i sostenibilitat urbana, activitats econòmiques i serveis als ciutadans, model de desenvolupament urbà i mobilitat.

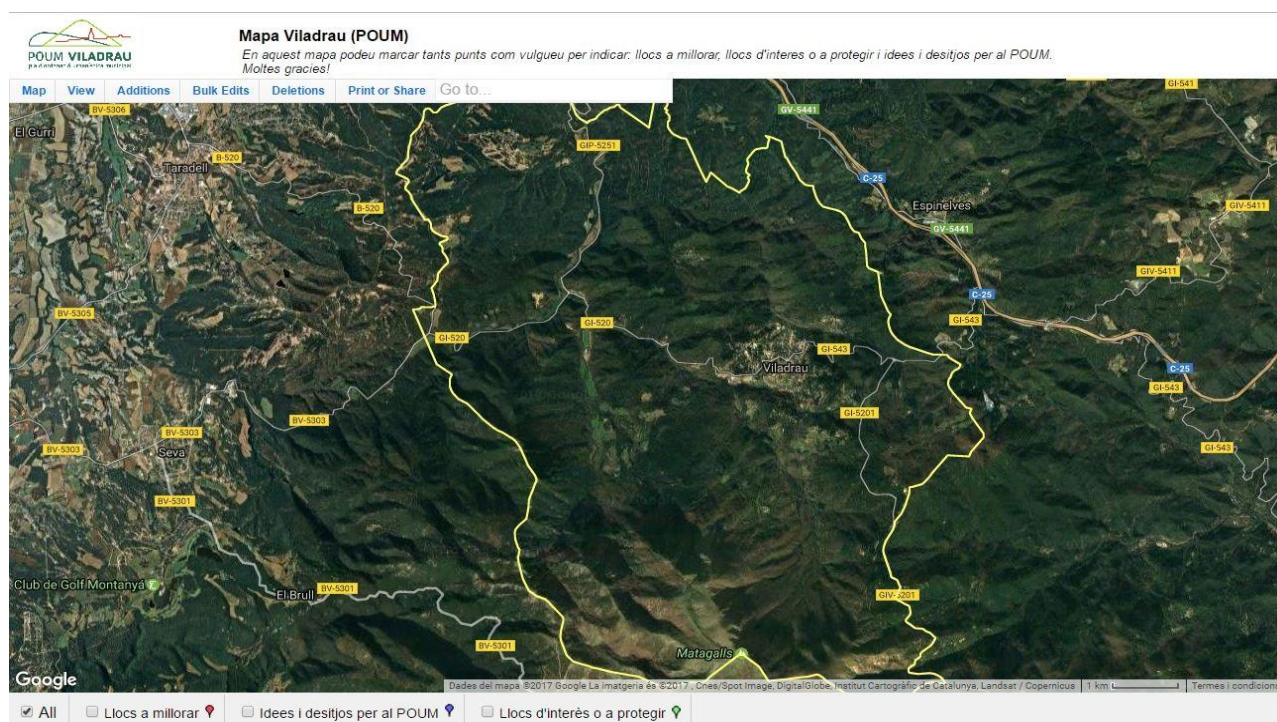
Per aconseguir dinàmiques de participació actives i incentivar la intervenció del ciutadà, cada sessió ha constat de 3 blocs:

- Part introductòria: **explicació** de l'objectiu de la convocatòria, de la dinàmica de la sessió i de la informació lliurada.
- Segona part: **l'Equip Redactor ha exposat tota la informació** que hom ha considerat necessari posar a disposició dels assistents.
- Tercera part: amb **activació de la dinàmica de participació** (grups de treball que han disposat de documentació gràfica i escrita, treball conjunt, debat i recollida d'aportacions).

Posteriorment s'ha elaborat un **informe de retorn**, que s'ha fet arribar als assistents i s'ha publicat a la *web* del POUM.

Accions de participació virtual

- Sistema d'informació Geogràfica (SIG) participatiu *online*. Plataforma de base territorial dinàmica per fer aportacions geolocalitzades, amb la que es suggereix al ciutadà que marqui sobre un plànol de Viladrau:
 - Aspectes a millorar (llocs degradats, punts de mal funcionament de la mobilitat, indrets insegurs o de risc...).
 - Llocs i indrets d'interès a protegir (camins, paisatges, fonts, recs, patrimoni cultural, patrimoni natural...).
 - Parts urbanes o projectes que funcionen i que podrien servir de referència per a futurs projectes urbans de Viladrau.
 - Idees i desitjos per Viladrau (imatges, iniciatives, necessitats, aspiracions, a tenir en compte en la redacció del POUM).



- **Enquesta de percepció i expectatives ciutadanes online:** per tal de recollir el màxim d'opinions, de propostes i d'expectatives, més enllà del que s'hagi manifestat en les sessions de participació. Les enquestes s'han gestionat a través d'un aplicatiu informàtic via *web*, amb accés directe a través d'un enllaç. Aquest sistema facilita la gestió i seguiment d'enviaments i retorns, i en tot moment es poden fer llistats automàtics per saber l'estat de les

enquestes i els seus resultats. Així mateix, se n'han distribuït en suport paper des de diferents punts amb afluència de ciutadans.

5. Fase d'aprovació inicial

Objectius

- **Retorn dels continguts de l'Avanç** validat i presentació dels continguts concrets que es proposen per l'aprovació inicial.
- **Capacitació** i informació als ciutadans per participar en el període d'informació pública presentant al·legacions.
- **Retorn**, amb la presentació de les línies generals i principals propostes del POUM aprovat inicialment, en relació a les conclusions de les fases prèvies del PPC.

Accions de participació presencial

- **Sessió de retorn de la fase d'Avanç**, presentació i debat de les propostes concretes del document inicial i de capacitació per a la fase d'informació pública: tindrà una estructura semblant a les de la fase d'Avanç, però enlloc de tractar sobre àmbits temàtics, es treballarà sobre les principals apostes i línies estratègiques del POUM. El seu objectiu serà contrastar aquestes propostes amb les recollides en les anteriors fases de participació.

Accions de participació virtual

- Publicació a la *web* de la documentació completa del POUM, elaborada per a l'aprovació inicial.
- Publicació a la *web* i difusió, mitjançant xarxes socials, de les principals línies que planteja el POUM i les vies per poder-hi participar.

6. Fases d'aprovació provisional i definitiva

Objectius

Informar de les principals **modificacions introduïdes**.

Accions de participació virtual

- Publicació a la *web* de la documentació completa del POUM corresponent a les **aprovacions inicial, provisional, definitiva i text refós**.

Resultats

A través del disseny i implantació del programa de participació ciutadana proposat, es pretén que l'Ajuntament n'obtingui els següents resultats:

- Un POUM amb un elevat nivell de consens social i en el que la majoria de la població hi pugui veure reflectides les seves expectatives.
- Una tramitació administrativa menys conflictiva pel que fa a les al·legacions del públic afectat.
- Millora dels continguts del POUM a través de la incorporació de les aportacions de la ciutadania i públic expert.
- Una ciutadania informada, més preparada i amb major predisposició a participar els processos de participació ciutadana.

Assegurament de la qualitat

Objectius

Garantir que els treballs es porten a terme de manera eficient, que el resultat final compleix els requisits establerts i que s'obté la plena satisfacció de l'Ajuntament.

Accions

Les accions s'estan portant a terme amb el suport de l'àrea de qualitat i seguint les directrius establertes en els procediments i instruccions del sistema de gestió de Lavola, certificat, entre d'altres, segons la norma ISO 9001. Concretament:

- Es faran reunions periòdiques de seguiment entre els equips redactor i de coordinació i Lavola. Els acords presos es documentaran mitjançant actes de reunió que s'enviaran a l'Administració per a la seva aprovació.

- Es portaran a terme reunions internes de coordinació de l'equip de treball, així com una validació del projecte una vegada finalitzat.
- Les possibles incidències es gestionaran mitjançant el registre d'acció correctora i seran tractades de manera ràpida i eficaç fins a la seva resolució.
- Una vegada finalitzats els treballs, es realitzarà una reunió de tancament i, posteriorment, s'enviarà una enquesta de valoració de la satisfacció, els resultats de la qual contribueixen a la millora contínua de la gestió i prestació del servei.

Resultat

Projecte desenvolupat de manera eficient i eficaç. La documentació associada seran les **actes de seguiment**, **enquesta de satisfacció** i, si és el cas, **registres d'acció correctora**.

1.4.2. Síntesi de resultats del Programa de participació ciutadana.

Fins al moment s'han dut a terme **quatre accions de participació** concretes:

- S'han celebrat dues sessions de participació ciutadana presencials.
- S'ha obert una enquesta de percepció i expectatives ciutadanes.
- S'ha habilitat l'anomenada "bústia ciutadana".
- S'ha habilitat un mapa interactiu on els ciutadans poden afegir comentaris basats en localitzacions.

Els resultats obtinguts d'aquestes quatre vies o accions de participació es contenen en el document "Informe de Participació Ciutadana", que s'adjunta a aquest Avanç com a Annex núm. 3, elaborat per l'equip de l'empresa especialitzada "**lavola**", encarregada del Programa de participació ciutadana i de la seva realització.

L'informe conté, de manera detallada i exhaustiva, totes les aportacions fetes per a cada tipus d'activitat i el seu processament en forma de quantificació estadística i avaluació d'aquestes aportacions.

S'exposa a continuació, a títol de síntesi del resultat de les mateixes, una relació de les aportacions més significatives, tant de caràcter general com referides a aspectes puntuals, que ja han estat sotmeses a consideració en el procés d'elaboració de l'Avanç i, complementades amb les que sorgeixen durant el període de consulta pública d'aquest document, seran tingudes en compte en l'elaboració del POUM.

1. Primer taller de participació presencial i de debat: Viladrau avui

a) Model urbà i mobilitat

- | | |
|-------------------------|--|
| - Es considera positiu: | - El model urbà de densitat baixa |
| - Es considera negatiu: | - Que les parcel·les siguin cada vegada més petites |
| | - Que el nucli ha crescut impulsos sense planificació prèvia |
| | - La manca d'aparcaments |
| | - Els problemes d'accés per carretera |
| | - L'existència de carrers sense pavimentar |
| | - El dèficit de transport públic interurbà |
| | - La poca oferta d'habitatge de lloguer i cara |

b) Àmbit socioeconòmic:

- | | |
|-------------------------|--|
| - Es considera positiu: | - El model econòmic de la vila, basat en la segona residència i el turisme, que genera riquesa i qualitat de vida al poble |
| - Es considera negatiu: | - Que la construcció ha perdut oferta laboral i l'empresa "Liquats vegetals, SA" genera poca oferta laboral al municipi |
| | - Creix l'activitat turística puntual de cap de setmana; cal millorar l'oferta hotelera |

c) Àmbit ambiental:

- | | |
|-------------------------|--|
| - Es considera positiu: | - La bona conservació del medi |
| | - El corredor biològic de la riera Major |
| | - L'entorn natural i tranquil, la bona qualitat de l'aigua, el clima |

- Es considera negatiu:
 - L'elevat consum d'aigua
 - La manca de control de les arquitectures

2. Segon taller de participació presencial i debat: Viladrau a futur

- a) **Serveis urbanístics:**
 - El clavegueram és deficient
 - Cal soterrar línies elèctriques i telefòniques.
 - El cost de l'aigua és molt elevat
- b) **Estructura i urbanització de la vialitat:**
 - Necessitat de millorar les carreteres d'accés al poble
 - Millorar els accessos a la zona industrial i de tallers ("fàbrica vella")
- c) **Infraestructures de comunicació i mobilitat:**
 - Instal·lar aparcament de pagament i horari limitat els mesos de màxima demanda, i aparcaments gratuïts fora del nucli
 - Ampliar l'aparcament existent sota l'església
 - Estendre el model de secció viària del c. de Jacint Verdaguer a la resta del nucli (secció de rasant única, amb qualitat i equipada)
- d) **Sistema d'equipaments comunitaris:**
 - Suficient i poc utilitzat
- e) **Sistema d'espais lliures:**
 - Suficient
- f) **Usos i activitats:**
 - Dinamitzar la zona de petits tallers
 - Dinamitzar i concentrar l'ús comercial al centre del nucli
 - Facilitar l'ús per a turisme rural de les masies del parc natural
 - Facilitar la reconversió en hotel de cases d'estiueig grans
- g) **Medi físic i paisatge:**
 - Preservar les zones i la fisonomia del poble
 - Permetre la reconversió de les masies a nous usos, i la seva ampliació per a fer-los possibles
- h) **Habitatge:**
 - Mantenir les segones residències de grans dimensions
 - Calen noves parcel·les de cara al sud, amb vistes al Montseny
 - Ampliar el sòl urbanitzable SUBLE-5 fins a la Solana (cap a l'oest)
 - Disposar d'habitatges socials

3. Enquesta (59 persones han respost per pròpia iniciativa l'enquesta)

A. Model de poble

A.1) Pel que fa la model de poble, quin model t'agradaria per Viladrau ?

- Una vila més dinàmica que promoció més el turisme, la restauració, el comerç 42,40 %
- Una vila més activa econòmicament, recolzada en activitat econòmica pròpia 37,30 %

A.2) Pensant en Viladrau d'aquí a 20 anys, què creus que s'hauria de fer en relació al creixement ?

- Creixement només del nucli urbà, controlat i en determinades zones 61,00 %
- No créixer més ... 39,00 %

A.3) Quins tipus d'usos cal prioritzar al municipi ? (fins a 3 respostes per enquesta)

- Respostes majoritàries d'ús d'habitatge i de ubicacions per a petita indústria, tallers artesanals i comerç, seguides d'usos d'equipaments i d'activitats agrícoles.

B. Medi ambient

B.1) Quins aspectes ambientals s'haurien de tractar de manera prioritària ? (fins a 3 respostes)

- Respostes majoritàries per a “Ordenació, gestió i protecció del paisatge” per a “Construcció sostenible”, seguides de “Mobilitat sostenible (transport públic, espai per a vianants, ...)” i de “Millora de la qualitat de l’espai públic (zones verdes, carrers, places, ...)”	
B.2	<u>Consideres que hi ha algun espai natural de Viladrau que presenta algun problema ?</u>
	- Si (principalment l’entorn i l’impacte de l’empresa “Liquats vegetals, SA”) 50,00 % - No 50,00 %
B.2.2	<u>Destaca tres indrets del municipi des del punt de vista paisatgístic</u>
	- Respostes força diversificades, amb major reiteració per a la Vila i per a la riera Major
C.	Serveis i equipaments
C.1	<u>Creus que caldria preveure més equipaments públics per als propers anys, a part dels ja existents ?</u>
	- Si 61,70 % - No 38,30 %
C.1.2	<u>En cas afirmatiu, quins ?</u>
	- Respostes força diversificades, amb major reiteració a serveis per agent gran (residència i centre de dia), seguida de condicionar el Pavelló i d’aparcament públic)
D.	Activitat econòmica i habitatge
D.1	<u>Creus que cal potenciar algun sector econòmic de Viladrau ?</u>
	- Si 81,00 % - No 19,00 %
D.1.2	<u>En cas afirmatiu, quin/s ? (fins a 3 respostes, prioritzades)</u>
	- Respostes força diversificades, amb major reiteració a Comerç, a Turisme rural i als ja existents, seguits de Indústria, Salut, Restauració i Forestals
D.2	<u>Existeix alguna activitat econòmica (indústria, tallers, magatzems ...) que consideris especialment molesta o que caldria reubicar en un altre lloc?</u>
	- Si (“Liquats vegetals”) 52,40 % - No 47,00 %
D.3	<u>Consideres que a Viladrau hi ha dificultat per accedir a l’habitatge ?</u>
	- No 42,90 % - Si (per preus elevats, per poca oferta, per inadequació del tipus en oferta) 57,10 %
D.4	<u>Quina tipologia d’habitatge consideres que s’hauria d’afavorir a Viladrau ?</u>
	- Respostes majoritàries per a “habitatge unifamiliar” i per a “habitatge de lloguer”
D.4.1	<u>Quina tipologia d’habitatge consideres que s’hauria d’afavorir a Viladrau ?</u>
	- Unifamiliar 85,00 % - Plurifamiliar, en edificis baixos (PB + 2) 27,50 %
D.4.1	<u>Règim de propietat:</u>
	- De lloguer (lloguer, i lloguer amb opció a compra) 46,77 % - Dotacional públic 32,26 % - De propietat 12,90 % - De protecció pública 8,06 %
D.5	<u>Creus que la gent jove te tendència a quedar-se a Viladrau ?</u>
	- Si 28,60 % - No 71,40 %

- D.6 En cas negatiu, perquè ?
- Manca d'oferta laboral 41,07 %
 - Manca d'habitatge a preu assequible 35,71 %
 - Manca de serveis, transports i/o equipament al municipi 21,43 %
- E. Mobilitat**
- E.1 Quin mitja de transport utilitzes principalment quan et mous per Viladrau ?
- Cotxe 57,10 %
 - A peu 38,10 %
- E.2 Quins consideres que són els principals problemes de mobilitat, existents al municipi ?
(fins a 3 respostes)
- Respostes majoritàries per a "Dificultat per a traslladar-se amb transport públic"
"Dificultat de trobar aparcament", seguides de "Excessiva presència de vehicles al centre urbà"
- P. General**
- P.22 Indica qualsevol altre comentari, observació o suggeriment per a millorar el futur de Viladrau
- Respostes força diversificades amb una certa reiteració en temes de dèficits de urbanització dels carrers.

2. ANÀLISI DE LA SITUACIÓ ACTUAL

2.1. EL PLANEJAMENT TERRITORIAL I ALTRES INSTRUMENTS SUPRAMUNICIPALS.

Mitjançant la Llei 1/1995, de 16 de març (DOGC núm. 2032, de 31.03.1995) es va aprovar el **Pla territorial general de Catalunya**, en desenvolupament de la Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial, com a instrument bàsic d'ordenació del territori de Catalunya, la seva planificació i definició de polítiques específiques de desenvolupament i reequilibri territorial; els seus objectius es resumeixen en:

- Fomentar una distribució equilibrada del creixement per tal d'assolir nivells de renda adequats en tot el territori.
- Promoure un creixement ordenat de les implantacions sobre el territori per tal d'incrementar l'eficàcia de les activitats econòmiques i aconseguir una millor qualitat de vida.
- Afavorir el creixement econòmic de Catalunya i la lluita contra l'atur.



En l'article 2.2 de la Llei 1/1995 es fixen els àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials, **incloent la comarca d'Osona en l'àmbit de les comarques centrals**.

En desenvolupament del Pla general territorial de Catalunya, en data 16 de setembre de 2008 es va aprovar definitivament el **Pla territorial parcial de les comarques centrals, que inclou el terme municipal de Viladrau** i té per objectius específics els relatius a la vertebració urbana del territori, a la protecció dels espais oberts i a la implantació de les infraestructures de mobilitat.

Encara que a un nivell jeràrquic inferior en l'estructura del planejament vinculat a l'ordenació del territori, per la seva importància i incidència en el terme municipal de Viladrau cal significar el **Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc del Montseny**, aprovat definitivament l'11 de desembre de 2008, que té per objectiu general:

"l'establiment de totes aquelles determinacions i directrius necessàries per a garantir la protecció, consolidació, foment i millora dels valors naturals, paisatgístics i culturals del Parc del Montseny que conforma l'àmbit territorial d'aquest Pla, compatible amb l'aprofitament sostenible dels recursos i l'ús social d'aquest espai".

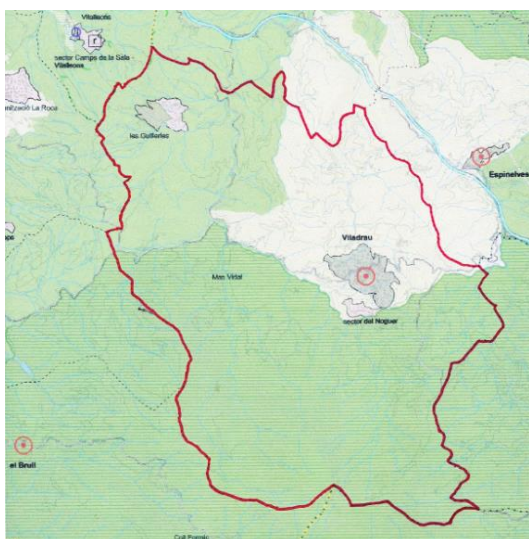
També cal fer esment al **Catàleg de Paisatge de les Comarques Centrals**, que ha estat **aprovat definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat el 27 de juliol de 2016** (DOGC núm. 7178, de 05.08.2016). Els catàlegs de paisatge, creats per la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya, constitueixen un instrument per a la introducció d'objectius paisatgístics en el planejament territorial així com en les polítiques sectorials; són eines que ens permeten conèixer el paisatge i quins valors té, quins factors expliquen que tinguem un determinat tipus de paisatge i no un altre, com evoluciona el paisatge en funció de les dinàmiques econòmiques, socials i ambientals i defineixen quin tipus de paisatge volem i com podem assolir-lo.

2.1.1. El Pla territorial parcial de les Comarques Centrals.

Com ja s'ha indicat, en data 16 de setembre de 2008 (DOGC núm. 5241, de 22.10.2008) el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el Pla territorial parcial de les comarques centrals (PTPCC). Prenent com a referència l'horitzó 2026 (vint anys des de la redacció del Pla) en l'apartat 5.3 de la Memòria es defineixen els "objectius específics" respecte als tres sistemes bàsics territorials: espais oberts, assentaments i infraestructures de mobilitat; els que poden concernir, concerneixen, al terme municipal de Viladrau serien:

Protecció dels espais oberts

- *Preservar les parts del territori on és desitjable el manteniment de l'activitat agrícola dels processos que els poguessin afectar de forma negativa, per tal de garantir, a llarg termini, la competitivitat i les produccions de qualitat, la gestió adequada del medi ambient, la diversificació de les fonts de renda i el desenvolupament endogen.*
- *Protegir la diversitat dels paisatges naturals i culturals que componen el territori de les Comarques Centrals de Catalunya.*
- *Orientar l'expansió de les àrees urbanes de forma que es creïn espais de qualitat ben interrelacionats amb els entorns naturals.*



En aquest sentit el PTPCC, a partir de tots els sistemes analitzats, estructura el Sistema d'Espais Oberts en tres categories: sòl de protecció especial, de protecció territorial i de protecció preventiva. Pel que fa referència a Viladrau, estableix dues categories de protecció:

- **Sòl de protecció especial**, en la part sud i oest del municipi, especificant l'àmbit PEIN i Xarxa Natura 2000, que coincideix amb el Parc del Montseny.
- **Sòl de protecció preventiva**, en la resta de sòl no urbanitzables superfícies de sòl adscrites a aquestes categories són:

Les superfícies de sòl adscrites a aquestes categories són:

CATEGORIES DE PROTECCIÓ	SUP (ha)	% SUP. MUNICIPI
SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL PEIN I XARXA NATURA 2000	2.819,30 ha	55,58 %
SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL	1.023,70 ha	20,18 %
SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA	1.062,08 ha	20,94 %
RESTA DE SÒLS (URBANS I URBANITZABLES)	167,64 ha	3,30 %
TOTAL	5.072,72 ha	100,00 %

Vertebració urbana del territori (Assentaments)

- Establir les estratègies que assegurin el desenvolupament proporcional de les poblacions.
- Impulsar la creació d'instruments de cooperació supramunicipal en matèria d'ordenació urbanística.
- Reforçar les estructures urbanes febles del territori com són certes àrees amb extenses urbanitzacions de baixa densitat.
- Establir un predimensionat i unes directrius d'implantació d'àrees destinades a acollir nova activitat econòmica.

Respecte del sistema d'assentaments, que és una categoria propositiva bàsica, el PTPCC aplica les estratègies de “creixement potenciat, mitjà i moderat”, “canvi d'ús i/o reforma interior”, “millora urbana i compleció” i “manteniment del caràcter rural”.



En l'estructura nodal d'Osona, dins la lògica de les relacions urbanes, Viladrau es configura com a node de “polaritat municipal estructurant”, en l'àmbit de referència “les Guilleries-Collsacabra”.

El PTPCC estableix per a Viladrau una categoria de “creixement moderat”. Per a aquest rang de creixement s'aplica un algoritme que determina, orientativament, per als nuclis i àrees urbanes l'extensió màxima que el POUM podrà proposar: $E = 30 \times A \times f / 100$ on,

E = superfície d'extensió urbana admissible.

A = superfície de càlcul de l'àrea urbana existent.

f = factor de correcció per a nuclis de petita dimensió: valor 1, per a superfícies de càlcul superiors a 51 ha.

En l'article 3.7 de les Normes d'ordenació territorial es determina la metodologia de càlcul.

Cal fer referència a les **recomanacions específiques** que planteja el PTPCC **per protegir i potenciar els “nuclis petits”**; aquests són els que es situen per sota i al voltant dels 1.000 habitants. Tenint en compte que Viladrau tenia 999 habitants en la data de redacció del planejament territorial (any 2006) i que avui en té 1.043, es situa en aquest rang a fi i efecte de que les polítiques sectorials i el planejament urbanístic incorporin mesures i determinacions que afavoreixin:



Establiment de turisme rural Mas Vilarmau
Font: Elaboració pròpia

1. *Mantenir l'activitat agrària amb el recolzament, si cal, de petites instal·lacions agroalimentàries, que es poden integrar en els propis nuclis.*
2. *Potenciar la creació de distintius d'origen i qualitat alimentària.*
3. *Potenciar la creació de microempreses i iniciatives relacionades amb els productes endògens de la zona.*
4. *Potenciar l'establiment d'una xarxa de telecomunicacions de qualitat.*
5. *Fomentar petites promocions d'habitatge protegit per fixar població jove, que es podrien incloure en el sí d'operacions on també es promogués la reutilització del patrimoni construït i ara buit per a allotjament turístic o habitatge de segona residència.*
6. *Promoure iniciatives de revalorització del patrimoni cultural i natural, per exemple, mitjançant projectes de paisatge.*
7. *Facilitar l'acolliment de turisme rural i cultural.*
8. *Facilitar la instal·lació d'activitats professionals o artesanes.*
9. *Fomentar la implantació del transport col·lectiu a la carta per a la gent que no pot utilitzar el vehicle privat per als seus desplaçaments.*

Implantació de les infraestructures de mobilitat

- *Integrar en el conjunt del Pla les propostes viàries d'abast general.*
- *Aplicar criteris d'implantació de les carreteres de forma que es doni prioritat a les solucions que estructurin territorialment els desenvolupaments urbans.*
- *Incorporar les propostes viàries que millorin la connectivitat global del territori.*

Pel que fa referència al sistema viari, el PTPCC contempla la jerarquització de la xarxa viària en: **bàsica, comarcal i local**; en quant a la xarxa de connexió, analitza i fa proposta segons la seva funcionalitat territorial en: **eixos interregionals o interpolaritats, eixos internuclis i eixos capil·lars de penetració territorial**.

Malgrat que, com a criteri a considerar per al sistema viari, el PTPCC manifesta que posarà especial atenció “a la xarxa de connectivitat entre pobles petits” (apartat 8.2.3 de la Memòria) **en la documentació del Pla no consta cap tipus de determinació en relació a les diferents carreteres que travessen el terme municipal de Viladrau.**

2.1.2. El Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc del Montseny.

En data **11 de desembre de 2008** (DOGC núm. 5308, de 30.01.2009), per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, es va aprovar definitivament el **Pla especial de protecció del medi rural i del paisatge del Parc del Montseny (PEPM)**.



El Parc del Montseny
Font: PEPM

Aquest planejament especial, de **31.063,90 ha** de superfície, abasta termes municipals de **divuit municipis**, pertanyents a tres comarques; **la part que afecta Viladrau representa el 9,01%** de la superfície del Parc. Tenint en compte que la superfície del terme municipal de Viladrau és de 5.072,73 ha i la superfície de l'àmbit del PEPM inclosa dins el mateix és de 2.800,73 ha, **comporta que el 55,21% del municipi es troba dins el Parc**, el que posa en evidència

l'alt grau d'incidència territorial del Pla especial i la importància de les seves determinacions en l'ordenació urbanística.

El PEPM té com a objectiu general **“l'establiment de totes aquelles determinacions i directrius necessàries per a garantir la protecció, consolidació, foment i millora dels valors naturals, paisatgístics i culturals del Parc del Montseny... compatible amb l'aprofitament sostenible dels recursos i l'ús social d'aquest espai”**. Així mateix, el Pla **“vetllarà per l'equilibri entre la preservació dels valors naturals, paisatgístics i culturals, el desenvolupament socioeconòmic compatible i l'ordenació de l'ús públic”**.

D'altra banda, el PEPM planteja un conjunt d'objectius específics i uns altres d'operacionals:

Objectius específics

1. *Conservar i millorar la diversitat biològica i els processos ecològics, des de l'aproximació de la gestió activa i integral del conjunt dels seus recursos i d'acord amb les obligacions que deriven de la inclusió del Parc del Montseny a la Xarxa Natura 2000.*
2. *Potenciar les activitats econòmiques que contribueixin a impulsar el model territorial proposat, entenent l'activitat humana com un instrument de protecció activa dels valors del Parc del Montseny.*
3. *Donar suport als usos i les activitats agràries -agrícoles, ramaderes i forestals- per tal d'assegurar el seu manteniment i consolidació, en el marc dels objectius de conservació i de gestió activa del Pla especial.*
4. *Conservar i divulgar el patrimoni arquitectònic, arqueològic, històric i etnogràfic.*
5. *Ordenar l'ús social al Montseny, garantint el seu gaudi per part de la societat i fomentant el coneixement i el respecte al medi, amb una atenció preferent a l'educació ambiental.*
6. *Planificar i gestionar el Parc del Montseny com a peça integrant d'estratègies territorials de major escala, en especial de la “xarxa d'espais naturals protegits”, assegurant la connexió amb els espais de l'entorn per tal de garantir l'estructura i funcionalitat del conjunt dels espais lliures.*
7. *Impulsar la participació plena de la societat en la gestió del Parc, així com la cooperació amb altres administracions i col·lectius vinculats amb els espais naturals protegits.*
8. *Disposar dels recursos humans, administratius, legals, tècnics i econòmics necessaris per a l'adequat i eficaç desenvolupament del Pla.*
9. *Formular i desenvolupar els instruments i mecanismes de seguiment i avaluació indispensables per a la valoració del grau d'assoliment dels objectius i els resultats previstos del Pla especial, així com, si s'escau, la seva reorientació.*

Objectius operacionals

1. *Actuar de forma planificada en la preservació i millora dels elements claus del patrimoni natural i paisatgístic del Parc del Montseny, desenvolupant programes de gestió activa.*
2. *Vetllar per la conservació i revalorització del patrimoni cultural i paisatgístic tot promovent la seva restauració.*
3. *Garantir la seguretat de les persones i la protecció dels elements patrimonials i davant dels incendis forestals i dels riscos naturals.*
4. *Adquirir finques per la seva integració en el patrimoni públic en base als criteris i necessitats del Pla especial en matèria de conservació, ús públic i desenvolupament socioeconòmic, i dotar-les d'una ordenació planificada.*
5. *Promoure l'aprofitament sostenible dels recursos de l'espai natural tot impulsant la dinamització del teixit socioeconòmic mitjançant programes de foment del desenvolupament, i oferir suport econòmic directe i orientació en l'obtenció d'ajuts d'altres administracions, a aquelles activitats d'iniciativa privada que compleixin els criteris dels objectius del Pla especial.*
6. *Realitzar inversions directes o col·laborar amb altres administracions per mantenir i millorar les infraestructures i els serveis, especialment en aquells sectors de major importància estratègica.*
7. *Desenvolupar i aplicar el sistema de qualitat en la gestió dels equipaments i serveis d'ús públic.*
8. *Avançar en l'ordenació de l'ús públic mitjançant els instruments de planificació necessaris.*
9. *Redactar i desenvolupar el programa de comunicació i educació ambiental del Parc del Montseny.*
10. *Proveir l'espai natural d'una xarxa de dotacions i de serveis de suport als visitants del Parc que garanteixi l'assoliment dels objectius del Pla especial.*
11. *Fomentar la participació en la gestió de tots els sectors implicats i interessats, consolidant una estructura de gestió en cooperació estreta amb els ajuntaments.*

12. *Desenvolupar la cultura i els mecanismes de cooperació amb altres organismes i agents en benefici de l'espai, així com el treball en xarxa amb altres espais naturals protegits i la participació en les institucions internacionals de gestió d'espais protegits.*
13. *Vetllar pel compliment de les prescripcions del Pla especial i la planificació derivada, dotant el personal dels recursos tècnics necessaris.*
14. *Desenvolupar una estructura organitzativa i un pla formatiu del personal adequada als objectius de gestió, amb els mitjans tècnics i humans necessaris.*
15. *Disposar d'un finançament adequat per al desenvolupament de les actuacions necessàries per a la consecució dels objectius del Pla especial.*
16. *Garantir la provisió d'informació fiable i comparable per al seguiment dels canvis i tendències en el Parc, i de la gestió pròpia de Pla, incorporant l'ús d'indicadors.*
17. *Realitzar una avaluació objectiva i continuada de l'estat global del Parc i del desenvolupament del Pla de gestió integral, que permeti identificar desviacions dels objectius operacionals per tal de reorientar o corregir-ne la gestió.*

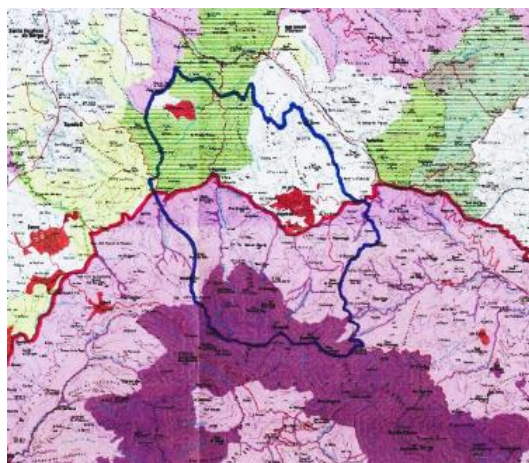


Espai Montseny
Font: Elaboració pròpia

Qualificacions urbanístiques

En quant a les qualificacions urbanístiques, el PEPM estableix una estructura de zones que responen a un exercici de delimitació i definició normativa fonamentada en els coneixements sobre l'estat i evolució dels sistemes naturals i el paisatge. En aquest sentit, es van delimitar tres zones:

- Zona de reserva natural (clau ZRN)
- Zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic (clau ZAINEP)
- Zones d'interès natural (clau ZIN)



Zona de reserva natural (clau ZRN)

És la zona de màxima protecció del Parc. Correspon a un conjunt d'espais naturals poc transformats, d'excel·lent interès ecològic, paisatgístic i científic. La definició i determinacions sobre aquestes àrees tenen per objecte la preservació dels hàbitats, ecosistemes, comunitats, espècies i altres elements naturals que contenen i que per la seva raresa, fragilitat, importància o singularitat mereixen una protecció específica i estricta.

L'ordenació d'aquestes zones es basa en l'exclusió de les activitats que poden alterar la seva evolució natural i només es permeten les actuacions vinculades directament amb la recerca, l'educació i el manteniment estrictament necessari per assegurar la conservació dels valors pels quals han estat designades.

El PEPM defineix vuit zones de reserva natural (ZRN), que ocupen una superfície de 2.603,90 ha, que representa el 8,38 % de la superfície total de l'espai natural protegit:

- **Torrent del Clot**
- **Baga de Collformic**
- **Matagalls – Sant Marçal**
- **Turó de l'Home – Les Agudes**
- **Turó de Morou – Santa Helena**
- **Turó de Marmolers**
- **Puig Drau**
- **Vallforners**

Zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic (clau ZAINEP)

Comprèn un conjunt de peces territorials de valor natural notable que justifiquen un elevat grau de protecció i la intervenció activa per assolir els objectius de conservació. S'hi inclouen ecosistemes, hàbitats, comunitats o espècies de gran interès i terrenys especialment vulnerables a l'erosió del sòl o a la degradació dels seus valors botànics, faunístics, ecològics, hidrològics o paisatgístics.



Montseny
Font: Albert Soler

Es van delimitar quatre àrees, que tenen continuïtat física i constitueixen un nucli central de protecció del Parc:

- **La Calma**
- **El massís del Matagalls**
- **El massís del turó de l'Home i les Agudes**
- **La vall de Santa Fe**

El tractament normatiu de la ZAINEP no suposa majors restriccions que les determinades pel règim general de la ZIN, però contempla les mesures de gestió i foment que poden afavorir la seva continuïtat; a tal efecte preveu la formulació de **Plans directors** que concretin, en tots els àmbits de la gestió, les determinacions de caràcter general i específic que s'inclouen en el Pla especial i comporten un compromís per part de l'òrgan gestor del Parc en el sentit d'intensificar la seva intervenció en aquestes àrees, mitjançant **plans de conservació i restauració, plans de prevenció, mesures de gestió i foment dels aprofitaments i regulació de l'ús social**.

Zona d'interès natural (clau ZIN)

Inclou el conjunt de paisatges i sistemes naturals característics del massís del Montseny que, pels seus valors naturals i culturals, han de ser protegits amb caràcter general. L'objectiu d'aquesta zona és la conservació d'aquests valors naturals i paisatgístics, de manera compatible amb l'aprofitament dels seus recursos i el desenvolupament de l'ús públic.

Dins d'aquesta zona s'admeten els usos agrícoles en els anomenats “*enclavaments agrícoles*”, reconeguts i cartografiats pel Pla especial, atenent l'existència de sòls amb vocació i activitat agrícola.

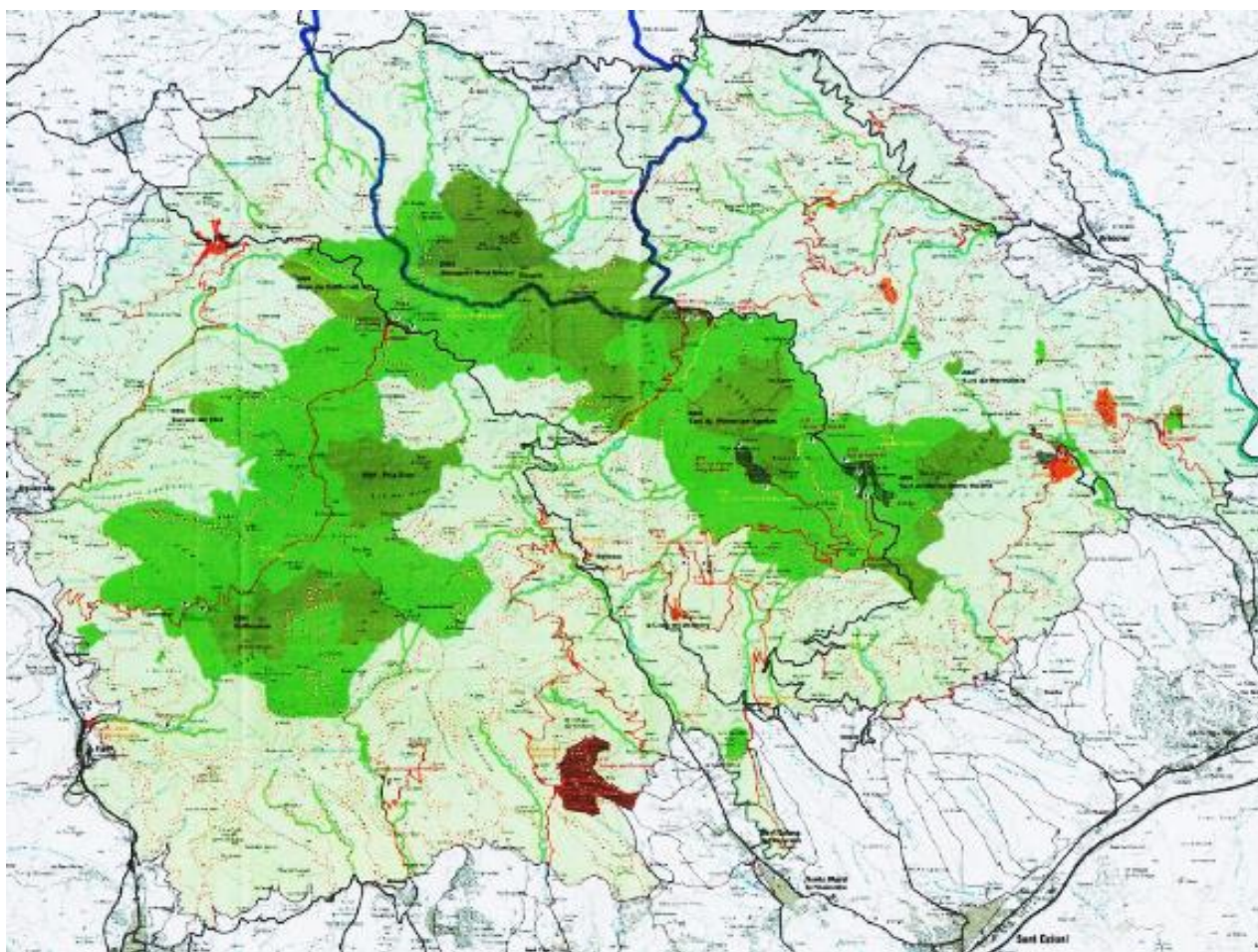
Amb independència de la zonificació que el Pla estableix dins l'àmbit territorial del Parc del Montseny, també defineix unes àrees “singulares”, en les quals es preveu una superior utilització, ja sigui des del punt de vista quantitatiu (s'hi pot concentrar un elevat nombre d'usuaris) o qualitatiu (s'hi desenvolupen activitats singulares, diferents de la resta del Parc, de caràcter molt divers en funció de la localització); aquests àmbits s'anomenen “**àrees de tractament específic**”.

En funció del nivell d'intervenció s'estableixen dos categories:

- **Àrea de tractament paisatgístic (clau ATP)**
- **Àrea fortament organitzada (clau AFO)**

Les **àrees de tractament paisatgístic (ATP)** es defineixen sobre peces del territori que, per ser fàcilment accessibles amb vehicles automòbils des de la xarxa viària bàsica i per la seva localització dins del Parc, constitueixen paratges amb ús de lleure intensiu i que requereixen un tractament funcional i paisatgístic integral amb la finalitat d'acomodar i mitigar els efectes de la freqüentació que suporten. Se'n preveuen dotze.

L'**àrea fortament organitzada (AFO)** correspon a la vall de Santa Fe, que pertany al municipi de Fogars de Montclús, i que és l'indret més freqüentat del Parc del Montseny. Els elements que caracteritzen la morfologia d'aquest indret fan que sigui molt atractiu i s'ha anat estructurant una variada oferta privada de serveis: hotels, restaurants, etc., amb un petit nucli de població amb habitatges i equipaments.



Finalment, el PEPM identifica i delimita una sèrie de peces de terreny que en l'actualitat estan destinades de forma predominant a l'ús agrícola, que ho han estat fins a data recent o que presenten les característiques necessàries per a la recuperació d'aquest ús. Aquestes peces de terreny el Pla les anomena “**enclavaments agrícoles**”, que inclouen tant els espais agrícoles com els conreus forestals, i estan assenyalats en els plànols d'ordenació. Els enclavaments agrícoles només estan situats en ZIN i en ZAINEP. D'altra banda, el Pla proposa revaloritzar els marges i murs de pedra seca, ja que són un element important del paisatge conreat, pel seu elevat valor cultural i paisatgístic, per la seva utilitat agrícola i la seva funció ecològica. Pel que respecte als conreus forestals, s'admeten amb caràcter general a la ZIN però a la ZAINEP només s'admeten els conreus forestals existents i no és permès implantar-ne de nous; els conreus forestals han de ser d'espècies de creixement ràpid i que no competeixin amb la regeneració natural de les espècies pròpies de la zona, esdevenint espècies invasores.

Sentència d'anul·lació

Mitjançant la Sentència núm. 2650/2016 de la Sala Contenciós-Administrativa, Secció Cinquena, del Tribunal Suprem, que desestima la causa d'inadmissibilitat en els recursos de Cassació interposats contra la Sentència dictada el 26 de juny de 2015 de la Secció Tercera de la Sala Contenciós-Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya i estima el recurs interposat contra la desestimació per acte presumpte de reposició formulat contra la resolució dictada l'11 de desembre de 2008 pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, que va declarar nul de ple dret, ha quedat anul·lat l'acord d'aprovació definitiva, de data 11 de desembre de 2008, del Pla especial de protecció del medi rural i del paisatge del Parc del Montseny per no haver estat sotmès al procediment d'avaluació ambiental.

2.1.3. El Catàleg de Paisatge de les Comarques Centrals.

El Catàleg de Paisatge de les Comarques Centrals (CPCC), aprovat definitivament el 27 de juliol de 2016, situa el terme municipal de Viladrau en dues “unitats de paisatge”: **la part sud del municipi -incloent el nucli urbà- forma part de la unitat de paisatge 13 “Montseny”, i la part nord pertany a la unitat de paisatge 10 “Guillerries”.**

El Catàleg s'ha elaborat mitjançant el següent procediment:

- Identificació i caracterització del paisatge
- Avaluació del paisatge
- Definició dels objectius de qualitat paisatgística
- Establiment de mesures i propostes d'actuació

La caracterització, avaluació i planificació de les diferents “unitats de paisatge” recull els següents aspectes:

Unitat de paisatge

- Dades generals
- Trets distintius (caràcter de la “unitat”)

Caracterització del paisatge

- Elements naturals que constitueixen el paisatge
- Evolució històrica del paisatge
- Paisatge actual i les seves dinàmiques
- Expressió artística del paisatge
- Valors en el paisatge
- Principals rutes i punts d'observació i gaudi del paisatge

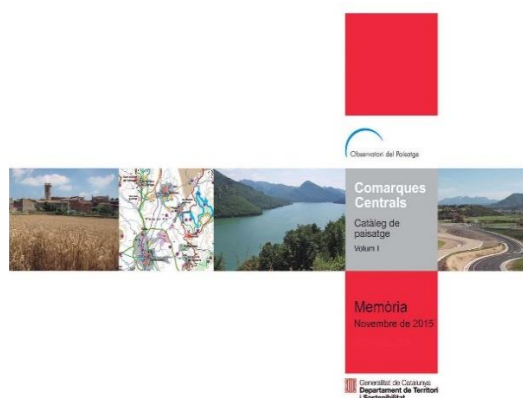
Avaluació del paisatge

- Avaluació del paisatge

Planificació del paisatge

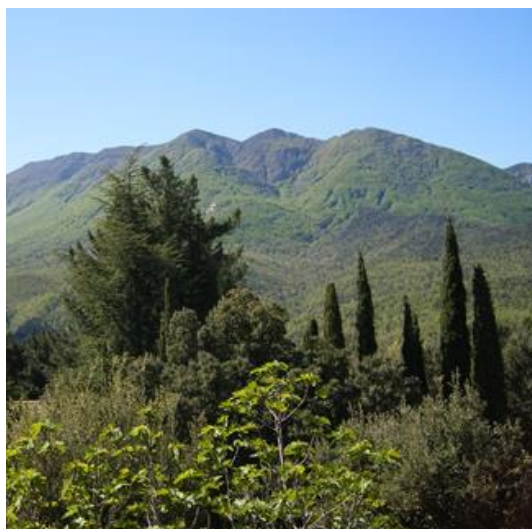
- Objectius de qualitat paisatgística
- Proposta de mesures i accions

Els trets distintius de les dues “unitats de paisatge” que corresponen a Viladrau són:



Unitat de paisatge 13: Montseny

- Relleu alterós i prominent, que inclou les principals elevacions de la serralada Prelitoral i els únics territoris de caire boreoalpí fora de l'àmbit pirinenc.



Relleu alterós i prominent
Font: pescamoscaviladrau.com

- L'orografia i la situació determinen una elevada pluviositat, que alimenta nombroses rieres de cabal permanent o semi permanent que drenen vers les conques de la Tordera, el Besòs i el Ter.
- Coberta forestal densa i diversa constituïda per una gran varietat de vegetació: suredes, alzinars, rouredes, fagedes, avetoses i matolls de ginebró.
- Espai tradicionalment articulat per les masies i els petits nuclis de població situats al peu del massís. En aquest àmbit destaca la presència del nucli de Viladrau, el Brull i de la urbanització del Muntanyà.
- La tradició excursionista i els seus valors socials i didàctics.
- La figura del Parc del Montseny i la catalogació com a Reserva de la Biosfera.
- La plantació i el manteniment dels castanyers, de gran interès social i ambiental.
- La singularitat del Pla de la Calma, que acull bons exemples de pastures i de landes.
- Elevada diversitat cromàtica, segons el tipus de vegetació (perennifòlia i caducifòlia) i els materials constructius (de color blanquinós i vermellós).
- Les masies i ermites disperses per la muntanya.
- El valor simbòlic del fons escènic del Montseny, format per cims emblemàtics com el Turó de l'Home, les Agudes i el Matagalls.

Unitat de paisatge 10: Guillerries

- Relleu de muntanya baixa i mitjana modelat bàsicament en materials granítics.
- Predomini gairebé absolut de les cobertes forestals, amb boscos d'alzines i suros al sector meridional, alzinars, rouredes i altres boscos caducifolis al septentrional.
- Plantacions d'espècies forestals amb aprofitaments industrials (pollancre, plàtans, pi de Monterrei, etc.), molt aparents en el paisatge. També destaca l'explotació del castanyer.
- Grans embassaments de Sau, Susqueda i el Pastoral, que caracteritzen el paisatge del sector limítrof entre les Guillerries i el Collsacabra.
- L'eix Transversal creua les Guillerries pel bell mig per mitjà de tot un conjunt de viaductes i túnels.
- La riera Major travessa la unitat de nord a sud i, arreu, apareixen fonts, rierols i basses.
- Els nuclis de població són de poca dimensió, per bé que les urbanitzacions residencials, tot i ser localitzades, tenen certa importància.
- El mas és la unitat d'explotació rural tradicional; existència de gran explotacions, disperses però amb elevat llegat històric i patrimonial.

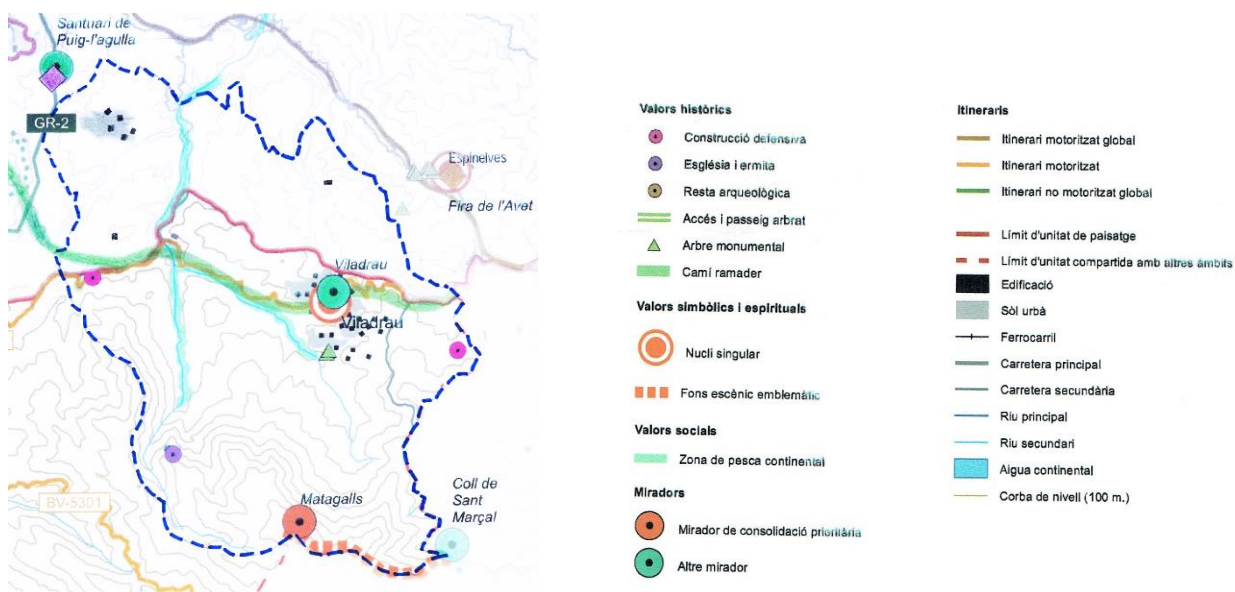


El mas és la unitat d'exploració rural tradicional

- Els espais naturals, sobretot de la coberta forestal extensa i en bon estat de conservació, que abasta la majoria de superfície de les Guilleries.
- Els valors estètics del paisatge sobretot pel que fa al contrast estacional de formes, textures i colors, principalment dels boscos caducifolis.
- El valor simbòlic i identitari dels paisatges de les Guilleries relacionats amb les activitats dels bandolers dels segles XVI i XVII i de les llegendes sobre bruixes.
- El conreu i comercialització de l'abet: abet de Mas Joan i fira de l'abet d'Espinelves.

Els mapes de valors que formen part de la cartografia general del Catàleg són:

- 5. Valors naturals i ecològics.
- 6.1 Valors estètics. Elements configuradors.
- 6.2 Valors estètics. Patrons.
- 6.3 Valors estètics. Singularitats.
- 7. Valors històrics.
- 8. Valors simbòlics i espirituals.
- 9. Valors socials.



El Catàleg fa una exhaustiva “proposta de mesures i accions”, amb 12 objectius de qualitat paisatgística, amb tot un conjunt de criteris i accions a dur a terme i, així mateix planteja una “proposta de mesures i accions transversals” que depassen els esmentats objectius, però que també hauran de ser considerades:

- Promoure la **creació de figures de gestió supramunicipal**, entre administracions, per consensuar mesures i accions i establir mecanismes de gestió conjunta.
- Desenvolupar **instruments que permetin la concertació i el consens** en relació amb la gestió, ordenació i protecció del paisatge.
- Garantir mecanismes de **participació activa de la població** en les decisions futures que afectin el paisatge.
- Incorporar la **valoració dels elements intangibles del paisatge** (simbòlics, identitaris, etc.) en els procediments de participació local.
- Fomentar l'**educació en els valors del paisatge** a la població.
- **Protegir i posar en valor el patrimoni intangible vinculat al paisatge**: tècniques tradicionals de treball de la terra, contes, cançons, pintura de paisatge, etc.
- Endegar una **gestió activa del paisatge no visual**, per exemple, l'acústic, identificant les característiques no visuals del paisatge.

2.2. EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL VIGENT.

2.2.1. Les Normes Subsidiàries de Planejament.

Les Normes Subsidiàries de Planejament (NSP) de Viladrau es van aprovar definitivament en data 17 de desembre de 1986 i l'acord d'aprovació es va publicar al DOGC núm. 843 de data 25 de maig de 1987.

La síntesi de problemàtiques urbanístiques a les que van tractar de donar resposta les Normes fou:

- **Manca d'una estructura urbana** que compregui els assentaments urbans existents i futurs.
- **Dèficit global de dotacions comunitàries** derivat de l'absència de planejament aplicable.
- **Dèficits en la infraestructura de serveis** derivada de la manca d'una ordenació que contempli el conjunt del poble.
- **Manca d'una ordenació del Sòl No Urbanitzable** que contempli la protecció del patrimoni paisatgístic i natural del municipi.

El model general

El model urbanístic proposat per les NSP es concreta en **una proposta d'ordenació que localitza els espais urbans a l'entorn del turó en el que es troba situat el nucli primitiu, generat a l'entorn de l'església de Sant Martí i la plaça Major**. L'extensió urbana per les dues vessants, a nord i sud del turó, juntament amb l'expansió consolidada al llarg del passeig de Ramon Bofill i el Pla de Montfalcó així com la urbanització de "Les Farigoles" configura el continu urbà. **El suport estructural dels nous espais urbans el facilita les carreteres GI-520, de Viladrau a Vic, i la GI-543, de Viladrau a Arbúcies, conjuntament amb el sistema d'antics camins que conflueixen al centre de la població.**

- La convergència al bell mig de la població de les carreteres de Viladrau a Vic i a Arbúcies**, que es configurarien com a suport del sistema viari estructurant actual i futur.
- La formació dels dos eixamples, nord i sud**, mitjançant la previsió de dos vials que articulen cadascuna de les dues vessants:
 - Al sud, connecta la ctra. De Vic amb el passeig de Ramón Bofill, establint un itinerari alternatiu al pas pel centre de la vila.
 - Al nord, comunica la ctra. D'Arbúcies amb la urbanització de "Les Farigoles", salvant els diferents aiguafons que actualment impedeixen la connexió dels sectors urbanitzats en aquest indret.
- La localització del "verd" en contacte amb l'estructura del vell Viladrau**, molt diferent dels creixements urbans en tipologies de "ciutat jardí", garantint la permanència de la seva imatge tradicional. Les següents previsions del planejament configurarien un conjunt de mesures que consolidarien la identitat del primitiu nucli històric sorgit als voltants de l'església de Sant Martí:



El nucli primitiu

- La reserva dels jardins de Can Bancells, com a parc urbà davant de l'Ajuntament.
- La formalització, a ponent, d'un gran espai verd esportiu com a salvaguarda dels terrenys que van quedar lliures entre el traçat de la ctra. de Vic i les antigues cases del poble.
- La preservació del sòl situat davant de l'Hotel Bofill.

- La consideració com a espais lliures dels terrenys situats a ponent de l'església de Sant Martí que farien possible la seva reserva com a futura àrea d'aparcament vinculada al centre de la població, garantint així la vitalització del nucli antic: la plaça Major i els carrers que l'envolten.

d) La formació d'una vialitat de segon ordre que havia de resoldre, topològicament, la connexió i estructuració de les diferents àrees que formalitzen l'extensió, com a "ciutat d'estiu", del nucli històric. Tenien especial rellevància les obertures i prolongacions de vials en les dues vessants:

- El nou traçat del carrer Prat de l'Orella.
- Els vials del Sot de Can Jan, a la vessant nord.
- La prolongació del passeig de la Verge de Montserrat.
- L'obertura de nous vials a la vessant sud.

e) La preservació dels elements naturals que caracteritzen la imatge del municipi:

- El Parc Natural del Montseny, com a element paisatgístic de primera magnitud.
- El conjunt de rieres, torrents, sots, fonts i masses forestals, com a elements específics del lloc que participen i condicionen el futur desenvolupament de Viladrau.
- El respecte i tractament dels cursos d'aigua, que es va concretar en el manteniment del seu caràcter d'espais lliures, disposant l'edificació de manera que no interceptés els sots engolits pel continu edificat, configurant-los com a "escletxes verdes" que possibilitessin l'articulació d'itineraris per a vianants cap el centre de la població.



Font de les orenetes
Font: Elaboració pròpia

f) La preservació del patrimoni arquitectònic, que es concreta en:

- El nucli històric.
- El conjunt d'ermites, masies i veïnats rurals disseminats per tot el terme municipal:
 - A l'alta muntanya: Sant Segimon, Sant Miquel, Can Gat, el Pujol de la Muntanya, etc.
 - A les parts baixes del terme municipal, vora els torrents, on el conreu i l'horta es fan possibles: Can Fàbregues, la Noguera o les Corts.
 - Desagregats del nucli urbà, tot un seguit de veïnats rurals que es proposava ordenar, tot mantenint les seves actuals característiques tradicionals.

g) El reforçament de Viladrau com a ciutat de serveis, potenciant el sector terciari atenent la seva tradicional condició de "clau de pas" cap el Montseny i important lloc d'estiueig i repòs.

El desplegament del model

- **En relació a la ubicació geogràfica del municipi dintre de la subcomarca de les Guilleries.**

D'acord amb la caracterització de Viladrau com a municipi amb un patrimoni natural de primera magnitud, es proposaren les següents accions per a la seva potenciació, base per a reforçar l'estructuració física i econòmica:

- a) La delimitació i regulació de les àrees de protecció i reserva natural del Parc del Montseny.
- b) La delimitació i regulació de les àrees de protecció forestal.

- c) La delimitació i regulació de les àrees de protecció dels cursos d'aigua, fonts i vegetació de ribera.
- d) L'establiment de les mesures pertinents per tal de protegir els conjunts i els edificis arquitectònics de valor històric o tradicional.

- **En relació a l'ordenació física de la vila**

La proposta d'ordenació física es fonamentava en el manteniment de la tradicional imatge del poble, mitjançant:

- La preservació i protecció del nucli històric i del seu creixement: el barri de la Pietat, les cases del carrer Nou i el veïnat del Puigtorrat.
- L'articulació i estructuració de la futura extensió urbana a les dues vessants, nord i sud, del nucli històric.
- La requalificació urbana de les àrees residencials ja existents.



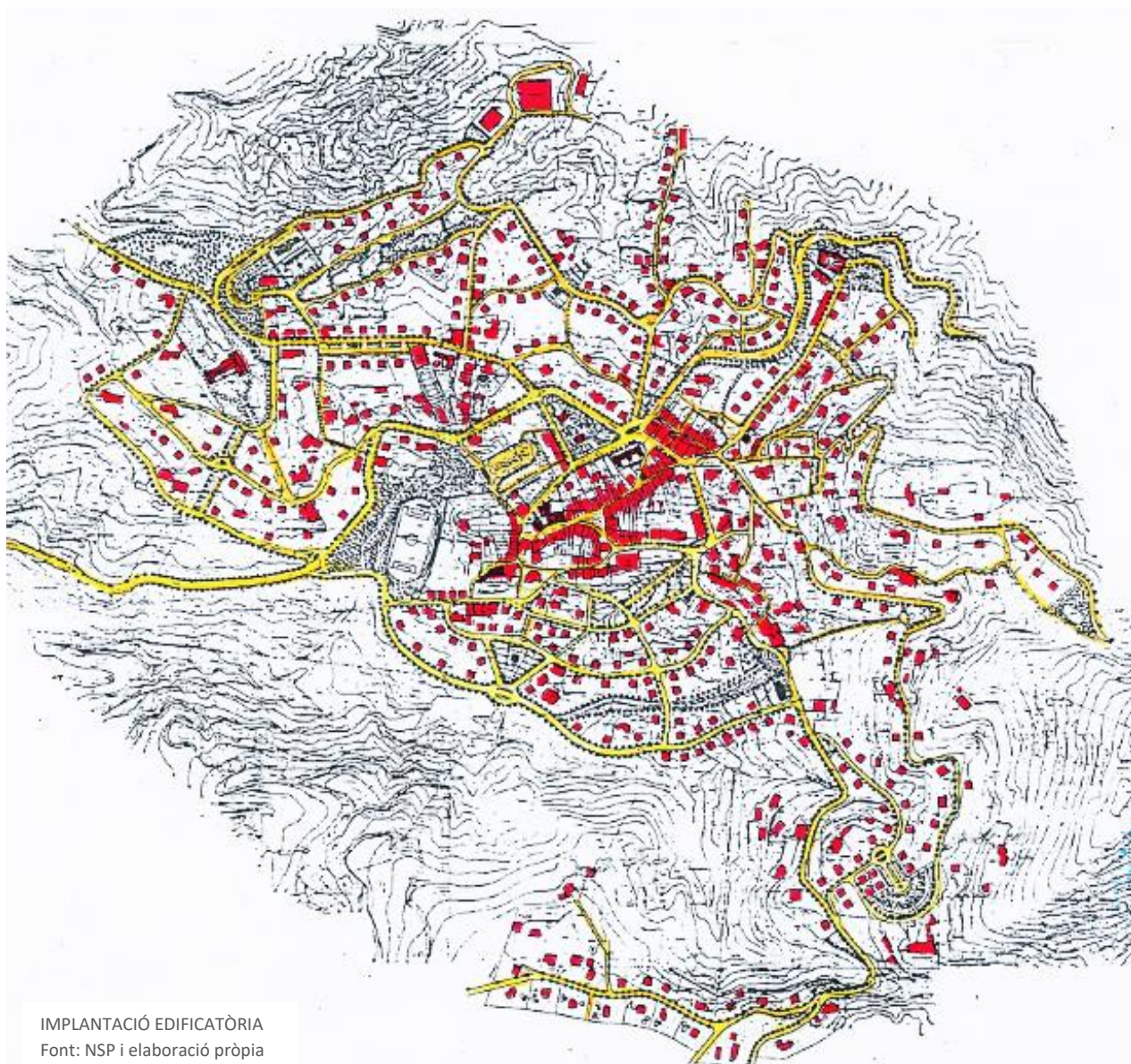
Casa al Puigtorrat
Font: Elaboració pròpia

Això es concretà en les següents accions urbanístiques:

- a) Ubicació dels Parcs Urbans de l'Ajuntament, Sot de la Font Nova i Sot del Torrent de Guerau de Liost, salvaguardant les dues façanes principals del nucli antic, que donen la imatge històrica tradicional de la Vila.
- b) Redacció d'un Pla Especial de Protecció i Rehabilitació del veïnat de Puigtorrat, amb l'objectiu de preservar i millorar els seus valors històrics i ambientals.
- c) Estructuració i formalització de l'espai urbà necessari per a la urbanització de les dues vessants, nord i sud, fonamentat en la necessitat d'ordenar i reconduir els creixements que es van iniciar de forma heterogènia, durant els anys seixanta del segle passat, sense cap tipus d'inserció en un projecte global de ciutat. En aquest sentit es preveia el nou traçat dels vials de Ronda Nord i Sud com a elements vertebradors de la futura xarxa urbana a desenvolupar.
- d) Requalificació urbana de les àrees residencials existents a partir de la seva inclusió dins del sòl urbà, del redisseny i de les propostes de noves alineacions dels actuals carrers, així com de la creació i prolongació d'alguns d'ells amb la intenció final de millorar la connexió i la relació amb la resta del sòl urbà.
- e) La localització i distribució del sistema d'equipaments i espais lliures en base a una homogeneïtzació quantitativa i qualitativa del conjunt del poble.

Les grans dotacions previstes eren:

- El centre urbà es troba recolzat, en tot el seu perímetre, pels dos Parcs Urbans: el del Sot de la Font Nova, al nord-oest, i el del Sot del Torrent, al sud, i per la futura Llar per a la gent gran, a l'edifici que dona front a la placeta de l'església de Sant Martí.
- A la vessant nord, a la confluència del passeig de les Farigoles amb el carrer del Pirineu, junt a l'actual zona Poliesportiva Municipal, es preveien les futures Escoles Municipals i l'Equipament Supramunicipal al Parc-Hotel.
- A la vessant sud, enfront de la Font de Miquel, s'inclou un àrea d'equipament per a la construcció d'un Centre Sanitari, un Jardí Urbà confrontant al camí de Guerau de Liost i un altre equipament coincidint amb el Mas del Torrent, que es preveia destinar a usos socio-culturals.



- En relació als elements que configuren l'estructura orgànica del territori

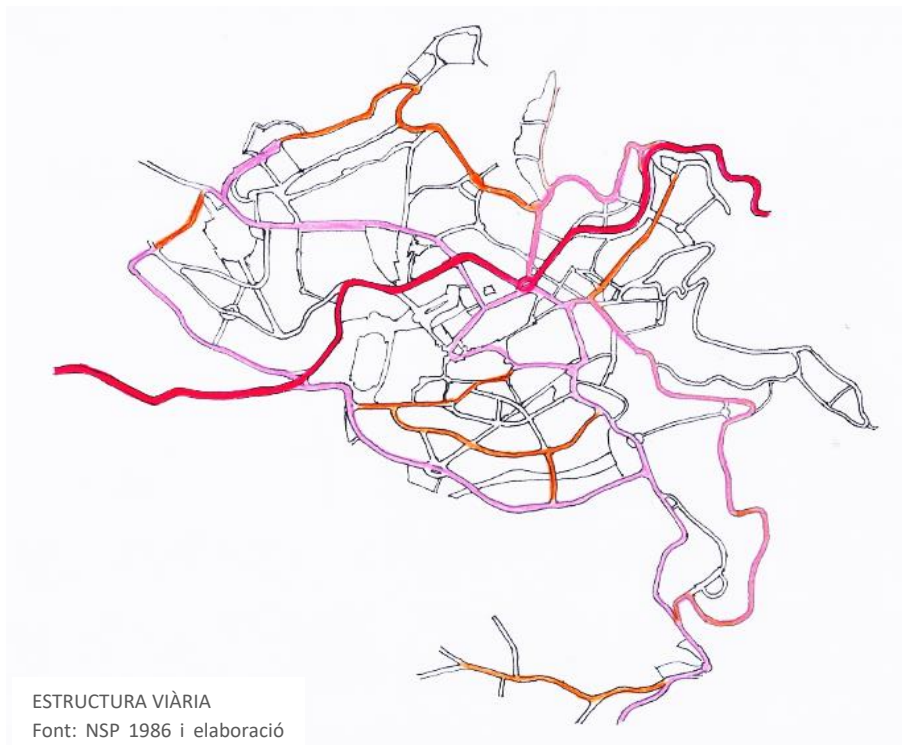
Les comunicacions:

El terme municipal de Viladrau s'estructura a partir de les següents carreteres:

- Carretera GI-520, de Viladrau a Vic
- Carretera GI-543, d'Arbúcies a Viladrau
- Carretera GIP-5251, de Sant Julià de Vilatorrada
- Carretera BV-5114, de Sant Celoni

Les dues primeres carreteres, que conflueixen al centre de la població, formalitzen l'eix infraestructural de l'estructura urbana establerta per les Normes Subsidiàries, i constitueixen el suport de la resta de vials bàsics proposats, que són:

- L'anell formalitzat pels carrers de Sant Marçal, Sant Antoni Maria Claret, Mercè Torres, Bancells i Morató i el passeig de la Pietat, que donen suport al nucli antic.
- El passeig de les Delícies, carrer Pirineu, passeig de les Farigoles i el passeig dels Castanyers, a la vessant nord.
- La ronda sud, prolongació del carrer del Montseny, passeig de Ramon Bofill, avinguda de la Verge de Montserrat, carrer de les Planes i camí del Mostatxo, a la vessant sud.



De menor entitat, però de gran pes en la connectivitat general de la xarxa viària proposada, s'esmentaven les següents operacions viàries:

- L'àrea d'aparcament proposada al Sot de la Font Nova, sota l'església de Sant Martí.
- La prolongació de l'avinguda de la Verge de Montserrat, fins a la seva connexió amb el passeig de Ramon Bofill.
- El redisseny i les noves alineacions del carrer Prat de l'Orella, a la vessant nord.
- L'ampliació del carrer del Pomaret, que connecta els passeigs dels Castanyers i de les Farigoles.
- Els vials proposats a l'interior de la futura extensió sud.

Les dotacions comunitàries:

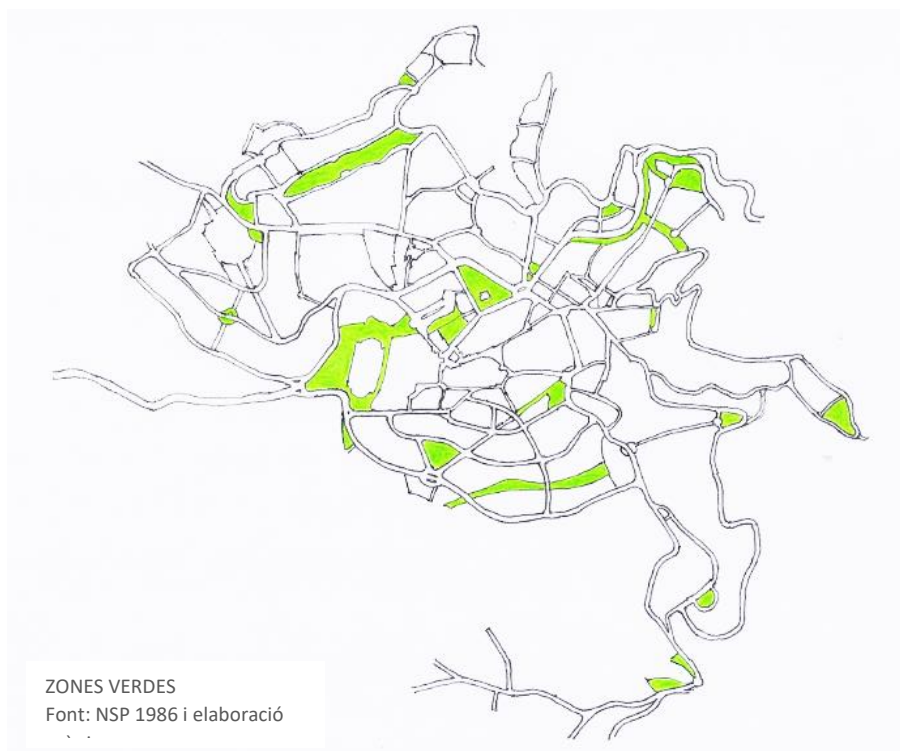
a) Els espais lliures

Les Normes Subsidiàries preveien 27.096 m² de sòl destinat a "parcs urbans", posant de manifest que el de la Font Nova, prop de l'Ajuntament, i el del Sot del Torrent, sota l'Hotel Bofill, atesa la seva ubicació i funció com a espai de protecció de dues vessants i del perfil del nucli antic, assoleixen cabdal importància en l'estructura orgànica de la vila.

D'altra banda, es preveia una reserva de 34.459 m² de sòl per a "jardins urbans", dels quals existia un dèficit quasi absolut. La localització es va efectuar de forma equilibrada sobre les àrees residencials i perimetrals al nucli històric.



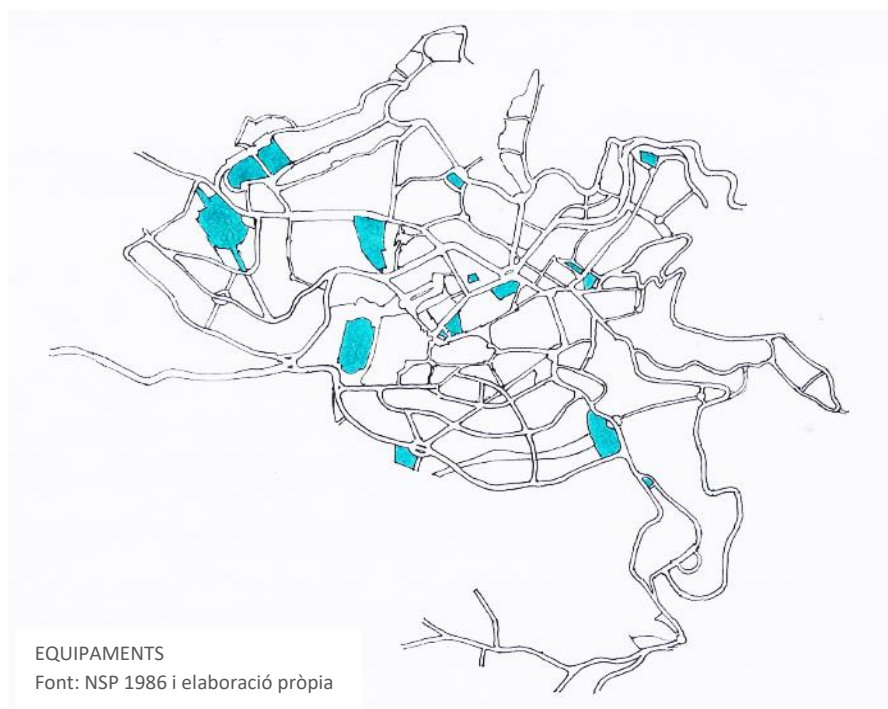
Parc de l'Ajuntament, segons previsió inicial de les NS
Font: Elaboració pròpia



b) Els equipaments

Els objectius bàsics de la proposta eren:

- La reserva dels terrenys necessaris per a la construcció de l'Escola General Bàsica (EGB) damunt la zona Poliesportiva municipal, al carrer del Pirineu.
- La reserva del sòl necessari per a la ubicació d'un Centre d'Assistència Primària (CAP) al davant de la Font d'en Miquel, al passeig de Ramon Bofill.
- La reserva d'un edifici existent a la placeta de l'església de Sant Martí, destinat a Llar per a la gent gran.



La resta de dotacions previstes es detallaven en quadres annexos, complementats gràficament en el plànol II.5 "Desenvolupament del Sòl urbà i urbanitzable".

Quadres de superfícies de parcs i jardins urbans

DE CARÀCTER GENERAL		Dotacions actuals m2	Dotacions previstes m2	Adquisició
Bb 1	Parc de l'Ajuntament	-	4.852	A.A.1
Bb 2	Parc i Aparcament front Parròquia de Sant Martí	-	20.270	A.A.2/A.A.3/U.A.20
Bb 3	Parc Sot de la Font Nova			
Bb 3	Parc del Dr. Carulla i del Sot del Torrent	689	1.285	U.A.18
TOTAL		689	26.407	= 27.096
DE CARÀCTER LOCAL				
bb 4	Jardí Font d'en Miquel	240	-	*
bb 5	Jardí Sot Font d'en Miquel	-	5.540	U.A.9/U.A.10/P.F.2
bb 6	Jardí Sot de Can Rosell	-	2.160	A.A.5/U.A.19
bb 7	Jardins Pla de la Sanitat		1.330	U.A.11a
bb 8	Jardí Verge de Montserrat		1.375	U.A.12
bb 9	Jardí Coll de les Pregàries	-	2.919	U.A.13
bb 10	Jardí Passeig de les Planes	-	522	U.A.14
bb 11	Jardi Baixada de les Planes, Camí del Mostatxo	-	1.535	U.A.16
bb 12	Jardins del Cementiri	-	2.214	U.A.16
bb 13	Jardins de les Delícies	-	736	U.A.1
bb 14	Jardins Prat de l'Orella	-	425	U.A.2
bb 15	Jardí Carrer Pirineu	-	462	U.A.17
bb 16	Jardins sot de Can Jan	-	8.656	A.A.4/U.A.4/U.A.5
bb 17	Jardins Passeig de les Farigoles	2.955	-	*
bb 18	Jardí Font dels Castanyers	-	1.080	U.A.7
bb 19	Jardi Guerau de Liost	-	1.990	U.A.8
bb 20	Jardí de Can Pic	-	320	U.A.6
TOTAL		3.195	31.264	= 34.459
TOTAL GENERAL		3.884	57.671	= 61.555

Quadres d'equipaments

DE CARÀCTER GENERAL		Dotacions actuals m2	Dotacions previstes m2	Adquisició
Ca 1	Ajuntament i Serveis Públics-Administratius	1.496	-	*
Ca 2	Església de Sant Martí	930	-	*
Ca 3	Capella de la Pietat	90	-	*
Ca 4	E.G.B.	1.650	-	*
Ca 5	Zona Poliesportiva Municipal	5.220	-	*
Ca 6	Camp de Futbol Municipal	8.560	-	*
Ca 7	Escorxador	480	-	*
Ca 8	Cementiri	1.012	-	*
Cb 9	Llar de Vells	-	193	A.A.7
Cb 10	Equipaments Serveis Municipals	-	570	U.A.15
Cb 14	Serveis Tècnics: Depuradora	-	900	A.A.8
Cb 15	Serveis Tècnics: Depuradora	-	900	A.A.9
Cb 16	Centre Sanitari Assistencial	-	4.788	U.A.11b
Cb 17	Equipament Supramunicipal	-	13.840	A.A.6
TOTAL		19.438	21.191	= 40.629
DE CARÀCTER LOCAL				
ca 11	Club Esportiu Viladrau	5.682	-	*
cb 12	Equipament Socio-Cultural. Vessant Sud	-	1.200	P.E.2
cb 13	Equipament Socio-Cultural. Vessant Nord	-	814	U.A.3
TOTAL		5.682	2.014	= 7.696
TOTAL GENERAL		25.120	23.205	= 48.325

TIPUS	Necessitats Estàndard * (m2)	Dotacions actuals (m2)	Dotacions previstes (m2)	Total (m2)
Educatiu (Ed)	1.546	1.650	-	1.650
Esportiu (Ee)	10.500	19.462	-	19.462
Sanitario assistencial (Ea)	1.200	-	4.788	4.788
Socio-cultural (Ec)	1.500	1.020	16.047	17.067
Publico-adminis. serveis urbans (Es)	1.000	2.988	2.370	5.358
TOTAL	15.746	25.120	23.205	48.325



Poliesportiu
Font: Elaboració pròpia

EQUIPAMENTS ACTUALS:				
	Generals		19.438	
	Locals		5.682	
	Total		25.120	= 2,51 Has.
EQUIPAMENTS DE NOVA CREACIÓ:				
	Expropiació	(G)	15.833	
		(L)	-	
	U. Actuació	(G)	5.358	
		(L)	814	
	Plans Especials	(G)	-	
		(L)	1.200	
	Total		23.205	= 2,32 Has.
TOTAL			48.325	= 4,83 Has.

Infraestructura general de serveis:

L'objectiu general va ser tractar de completar i millorar el traçat i la qualitat de les instal·lacions actuals, així com constatar els dèficits existents, amb la finalitat de donar un correcte servei a les àrees ja consolidades i a la resta del sòl de futura urbanització.

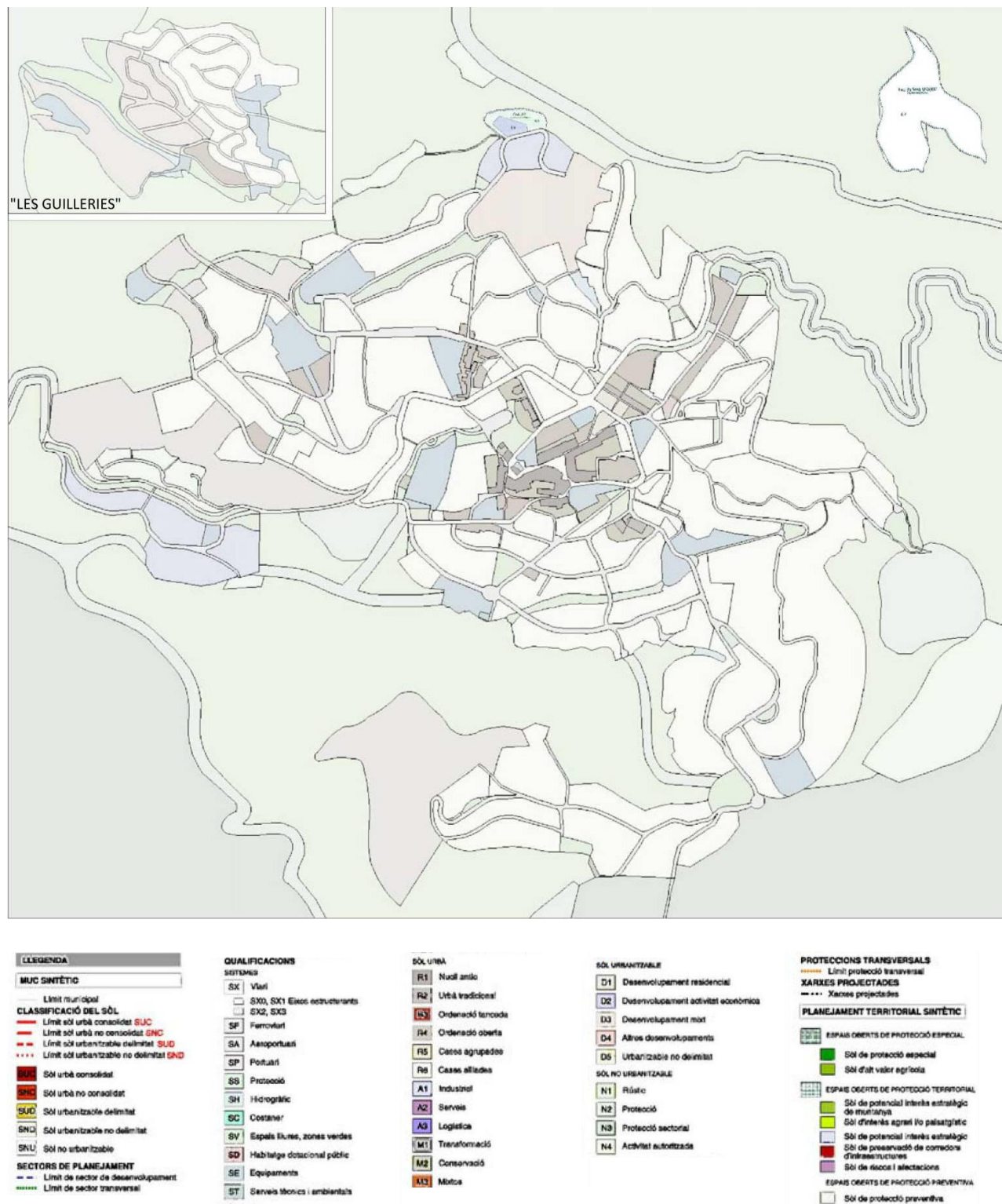
Pel que fa a la **xarxa d'aigua**, a la vista de les dotacions actuals i de l'anàlisi que es va fer en la fase de realització dels treballs d'informació, es van preveure dos punts bàsics d'actuació:

- **Rigorós control i modernització** de les fonts d'aigua, galeries, afloraments, conduccions d'emmagatzematge, dipòsits, tractament i anàlisi de tot el procés, des de l'aflorament fins als habitatges.
- **Racionalitzar i prolongar la xarxa actual**, completant el seu servei a les noves àrees residencials, i substitució progressiva de les xarxes més antigues.

Pel que respecte a la **xarxa de clavegueram** es preveia la **construcció de dues estacions depuradores**, situades a les dues vessants naturals on desguassen les aigües residuals i pluvials: torrent de les Corts i el Sot dels Vernets; es completaria la xarxa existent mitjançant la **construcció de dos col·lectors generals**, corresponents als dos sectors o vessants naturals, nord i sud, que conduirien les aigües residuals a les corresponents estacions de tractament i depuració esmentades.

Segueix a continuació el plànol de:

QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES DEL SÒL, SEGONS EL MAPA URBANÍSTIC DE CATALUNYA.



QUADRE DE QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES EN SÒL URBÀ AMB ELS SEUS CORRESPONENTS PARÀMETRES

ZONES		SUP. MÍNIMA (m ²)	HABITATGES APARIATS	NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	LONG. MÍN. FAÇANA (m)	ÍNDEX EDIF. m ² st / m ² s	OCUPACIÓ MÀX. (%)	VOLUM MÀX (m ³)	ALÇADA REG. MÀXIMA (m)	NOMBRE MÀX. PLANTES	SEPARACIONS MÍNIMES CARRER VEÏNS ENTRE EDIF.	EDIF. AUXILIARS ALÇADA MÀX. (m)
1	NUCLI HISTÒRIC. ESGLÉSIA DE SANT MARTÍ	---	---	1 cada 75 m ² de sostre	5,50	---	(TOTAL)	---	(PROMIG)	PB+1 i PB+2	---	---
2	CREIXEMENT HISTÒRIC DE VILADRAU	---	---	2 per parcel·la actual	---	---	(TOTAL)	---	(PROMIG)	PB+1 i PB+2	---	---
3	JARDINS PRIVATS	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	SI (50%) 3,50
3-B	Subzona de jardins privats	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	SI (20%) 3,50
4	FRONTS DE CASES ARREGLERADES	---	---	---	5	---	(TOTAL)	---	4,00 m (PB) i 10,00 m (PB+2)	---	---	---
5	FRONTS DE CASES SEPARADES	---	---	1 cada 120 m ² parc.	5	---	(GRÀFICA)	---	7,00 m (PB+1) i 10,00 m (PB+2)	---	---	SI (20%) 3,50
6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR			(AGRUPACIÓ)								
6.1	Subzona I	300	SI	1 cada 255 m ² parc.	12	0,75	40	900	7,00	PB+1	2 m 2 m	1/2 SI (5%) 3,50
6.2	Subzona II	600	SI	1 cada 510 m ² parc.	16	0,50	30	1.200	7,00	PB+1	3 m 3 m	1/2 SI (5%) 3,50
6.3	Subzona III	1.000	NO	1 cada 850 m ² parc.	20	0,40	20	1.600	7,00	PB+1	3 m 6 m	1 SI (5%) 3,50
6.4	Subzona IV	1.500	NO	1 cada 1.275 m ² parc.	24	0,30	15	1.800	7,00	PB+1	3 m 6 m	1/2 SI (5%) 3,50
6.5	Subzona V	2.000	NO	1 cada 1.700 m ² parc.	28	0,25	12,50	2.000	7,00	PB+1	3 m 6 m	1/2 SI (5%) 3,50
6.6	Subzona VI	3.000	NO	1 cada 2.550 m ² parc.	36	0,20	10	2.400	7,00	PB+1	6 m 6 m	2 SI (5%) 3,50
7	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR											
7.1	Subzona I	600	---	1 cada 120 m ² parc.	16	0,75	30	1.800	10,00	PB+2	3 m 3 m	1/2 NO
7.2	Subzona II	2.000	---	1 cada 200 m ² parc.	28	0,40	12,50	3.000	10,00	PB+2	6 m 6 m	1/2 NO
7.3	Subzona III	1.500	---	1 cada 500 m ² parc.	24	0,40	25	2.400	7,00	PB+1	3 m 3 m	1 NO
8	EQUIPAMENTS PRIVATS	(PARC. ÚNICA)	---	1 per cada u. de zona	---	1,00	50	---	10,00	PB+2	3 m 3 m	3 m SI
9	INDUSTRIAL	800	---	1 per indústria	20	1,00	70	---	9,00	PB+1	6 m 6 m	---
S'ADMET L'AGRUPACIÓ DE NAUS INDUSTRIALS ENTRE MITGERES FORMANT FRONTS DE MENYS DE 50 m I FONDÀRIA EDIFICABLE MENOR DE 30 m. FAÇANA MÍNIMA DE CADA NAU: 10 m.												

HD	SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS	---	---	1 cada 60 m ² de sostre	---	1,00	(REGIRÀ EL TIPUS D'ORDENACIÓ I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ MAJORITÀRIES A L'ENTORN DE LES ACTUACIONS)
HD1	Subzona dins la UA-15	---	---	1 cada 60 m ² de sostre	---	1,00	50 7,00 PB+1 3 m 3 m ---
E	SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS	---	---	---	---	1,00	(REGIRÀ EL TIPUS D'ORDENACIÓ I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ MAJORITÀRIES A L'ENTORN DE LES ACTUACIONS)
Ef	Sistema d'equipaments forestals	---	---	---	---	0,05	5 0,35 m ³ /m 7,00 PB+1 10 m 10 m 1 NO

Les actuacions en sòl urbà

El sòl que va ésser classificat com a “urbà” per les NSP comprenia tant les àrees consolidades per l’edificació i la vialitat com uns àmbits que, o bé s’adscriuen a sectors en els que s’havia de formular planejament derivat de desenvolupament (“plans especials de reforma interior”) o instruments de gestió urbanística (“unitats d’actuació” i “actuacions aïllades”), atès l’irregular procés de creixement del nucli urbà. La distribució de superfícies corresponents als àmbits esmentats és la següent:

- Àmbit exempt de planejament derivat i gestió urbanística	67,97 ha
- Àmbit de plans especials de reforma interior (2)	4,67 ha
- Àmbit d’unitats d’actuació (24)	26,93 ha
- Àmbit d’actuacions aïllades en sòl urbà (7)	4,06 ha
TOTAL sòl urbà	103,63 ha

El quadre de dades corresponent als dos sectors a desenvolupar mitjançant PERI és el següent:

PLA ESPECIAL	Superfície	Aprofitament privat	%	Dotacions	%	Potencial Habitatges
P.E.1 "Puigtorrat"	7.817	6.254	80,00	1.563	20,00	35
P.E.2 "Avinguda del Montseny"	38.930	29.120	74,80	9.810	25,20	47
TOTAL	46.747	35.374	75,67	11.373	24,33	82



Av. del Montseny
Font: ICGC

A l’intern del sòl urbà es van delimitar un total de vint-i-quatre polígons o unitats d’actuació amb una doble finalitat: assolir el sòl necessari per a cobrir els dèficits existents en dotacions d’equipaments i espais lliures i, d’altra banda, aconseguir agilitzar la gestió futura de les NSP en el sòl urbà.

La superfície total de les unitats d’actuació previstes, en la qual s’incorpora la corresponent a la referenciada com a UA.21 que va ser generada com a resultat d’un recurs, és de 26,93 ha, el que representa el 25,99 % de la superfície total del sòl classificat com a “urbà”. Aquest pes significatiu dels sòls subjectes a la formulació d’instruments de gestió urbanística es va deure al procés de producció del sòl urbà efectuat durant els darrers anys, que va ser fruit d’una ocupació espontània del territori degut a la manca de planejament previ que garantís tant la cessió de sòl com la implantació de les infraestructures de serveis urbanístics i dotacions precises per a una correcta urbanització.

L’acompliment de les obligacions inherents a l’execució de les unitats d’actuació, tenia com a objectiu la millora de la qualitat urbana i la normalització urbanística de les àrees de sòl urbà situades a l’entorn de l’àmbit del nucli històric, que havien de configurar la futura imatge del nucli urbà de Viladrau.

El quadre resum de dades corresponents a les unitats d’actuació previstes per les NSP és el següent:

Unitats d'actuació urbanística

UNITATS D'ACTUACIÓ	Superfície total m2	Solar m2	%	Vials	%	Verd m2	%	Equipaments m2	%	Habitatges	Densitat Habitatges Ha.
U.A.1 Extensió Nord: "Passeig de les Delícies"	16.403	13.111	79,93	2.556	15,58	736	4,49	---	---	17	10
U.A.2 Extensió Nord: "Prat de l'Orella"	20.840	17.180	82,44	3.235	15,52	425	2,04	---	---	32	15
U.A.3 Extensió Nord: "Ronda Nord"	13.720	10.500	76,53	2.406	17,54	---	---	814	5,93	19	13
U.A.4 Sot de Can Jan (I)	16.620	11.970	72,02	1.320	7,94	3.330	20,04	---	---	13	7
U.A.5 Sot de Can Jan (II)	13.430	8.380	62,40	920	6,85	4.130	30,75	---	---	9	6
U.A.6.a "Passeig de les Farigoles"	9.358	8.340	89,12	1.018	10,88	---	---	---	---	9	9
U.A.6.b "Passeig de les Farigoles"	8.536	7.840	91,85	696	8,15	---	---	---	---	9	10
U.A.7 "Font dels Castanyers"	11.200	8.880	79,29	1.240	11,07	1.080	9,64	---	---	12	10
Extensió Sud: "Can Pic-Guerau de Llost"	26.810	19.880	74,15	4.620	17,23	2.310	8,62	---	---	37	13
U.A.9 Extensió Sud: "Guerau de Llost-Ronda Sud"	12.440	10.080	81,03	1.650	13,26	710	5,71	---	---	26	20
Extensió Sud: "Ronda Sud-Passeig Ramon Bofill"	6.710	4.530	67,51	720	10,73	1.460	21,76	---	---	8	11
U.A.11a "Pla de la Sanitat"	20.020	15.050	75,18	3.640	18,18	1.330	6,64	---	---	16	8
U.A.11b "Can Pujol"	26.717	20.190	75,57	1.739	6,51	---	---	4.788	17,92	14	5
Av. Verge de Montserrat "Sot d'en Miquel"	7.695	6.320	82,13	---	---	1.375	17,87	---	---	7	9
U.A.13 Prolongació Passeig de les Planes (Col de les Pregàries)	8.051	4.096	50,87	1.036	12,87	2.919	36,26	---	---	4	5
U.A.14 Passeig de les Planes	5.352	4.388	81,99	422	8,26	522	9,75	---	---	5	9
U.A.15 Camí de Cal Mostatxo	2.269	1.632	71,93	67	2,95	---	---	570	25,12	12	52
U.A.16 Cementiri: Prolongació Camí de Cal Mostatxo	14.694	9.525	64,82	1.420	9,66	3.749	25,51	---	---	18	12
U.A.17 Zona Industrial	2.986	2.033	68,08	491	16,44	462	15,47	---	---	---	---
U.A.18 "Sot del Torrent"	6.170	4.155	67,34	730	11,83	1.285	20,83	---	---	5	8
U.A.19 "Sot de Can Rosell"	7.110	6.280	88,33	---	---	830	11,67	---	---	4	5
U.A.20 "Sot de la Font Nova"	5.440	2.880	52,94	320	5,88	2.240	41,18	---	---	4	8
U.A.21 "Tancat d'En Sert"	6.800	5.800	85,30	320	4,70	680	10,00	---	---	4	6
TOTAL	269.571	203.040	75,32	30.586	11,35	29.573	10,97	6.172	2,29	284	11



UA.8 i UA.9
Font: habitaclia.com

Complementàriament a la delimitació sectorial dels àmbits a desenvolupar mitjançant plans especials de reforma interior i els àmbits d'unitats d'actuació, **les NSP van delimitar**, també, **determinats àmbits, 7 en sòl urbà i 2 en sòl no urbanitzable, com a "actuacions aïllades"**, que són àmbits de gestió urbanística establerts amb l'objectiu d'adquirir el sòl o, en el seu cas l'edifici, per mutu acord o mitjançant el sistema expropiatori.

Les finalitats a les que estaven destinades aquestes actuacions aïllades eren:

- AA.7: edifici a reutilitzar
- AA.6: equipaments generals
- AA.1,2,3,4 i 5: espais verds
- AA.8 i 9 (en sòl no urbanitzable): serveis urbans

Cal significar el caire supramunicipal dels equipaments previstos en la AA.6 i que les AA.8 i 9 estaven destinades a la construcció de les instal·lacions per a la depuració de les aigües residuals en les vessants sud i nord, respectivament.

Quadre resum actuacions aïllades

ACTUACIÓ	Superfície	Tipus de dotació	Classe de sòl
A.A.1	4.852	Parc Urbà	urbà
A.A.2	6.950	Parc Urbà i Aparcament	urbà
A.A.3	11.080	Parc Urbà	urbà
A.A.4	2.400	Jardí Urbà	urbà
A.A.5	1.330	Jardí Urbà	urbà
A.A.6	13.840	Equip. Supramunicipal	urbà
A.A.7	193	Equip. Socio-Cultural	urbà
Total SU	40.645 m2		
A.A.8	900	Equip. Serveis Tècnics	no urbanitzable
A.A.9	900	Equip. Serveis Tècnics	no urbanitzable
Total SNU	18 m2	-----	-----
TOTAL	42.445 m2	-----	-----

El sòl urbanitzable

En el sòl classificat com a “urbanitzable”, amb una superfície de 71,09 ha, les NSP van preveure **cinc sectors de planejament**:

- **S. Uble. 1** “Pla de Montfalcó”
- **S. Uble. 2** “Les Guillerries”
- **S. Uble. 3** “Sot de Can Jan”
- **S. Uble. 4** “Passeig de les Farigoles”
- **S. Uble. 5** “Passeig dels Castanyers”

Aquesta delimitació sectorial tenia per objecte preveure el futur desenvolupament de quatre urbanitzacions de caràcter residencial, en tipologia de “ciutat jardí” i una de caire “residencial-industrial”.

En el cas del sector “Les Guillerries” l’objectiu era poder legalitzar una actuació existent, amb un grau d’urbanització molt avançat.

En quant als sectors “Pla de Montfalcó”, “Passeig dels Castanyers” i “Passeig de les Farigoles”, es tractava de desenvolupar àrees que aleshores eren rústiques, però que en els estudis previs es preveien com a possibles sòls urbanitzables.

Finalment, en el cas del sector “Sot de Can Jan”, es proposava desenvolupar un àrea semi-urbanitzable compatibilitzant zones residencials amb industrials.

De la superfície total de 71,09 ha que abastaven els esmentats cinc sectors de sòl urbanitzable, 47,80 ha corresponien a sòl ja ocupat, el que representava el 67,24 % de la superfície classificada amb aquest règim del sòl.

Sòl urbanitzable

PLA PARCIAL	Superfície total m2	Aprofitament privat Sòl m2	%	Dotacions	%	Habitatges	Densitat Habitatges / Ha.
S. Uble. 1 "Les Guillerries"	478.000	310.700	65	167.300	35	365	7,6
S. Uble. 2 "Pla de Montfalcó"	101.240	65.806	65	35.734	35	65	6,0
S. Uble. 3 "Sot de Can Jan"	43.620	28.353	65	15.267	35	28	6,0
S. Uble. 4 "Passeig de les Farigoles"	27.880	18.122	65	9.758	35	18	6,0
S. Uble. 5 "Passeig dels Castanyers"	60.200	39.130	65	21.070	35	39	6,0
TOTAL	710.940	462.111	65	248.829	35	515	7,2

El sòl no urbanitzable

Les NSP van posar molt d'èmfasi en la protecció d'aquesta classe de sòl, considerant com a base fonamental de la seva ordenació *"la protecció del medi natural del municipi, caracteritzat pel massís del Montseny, presidit pel Matagalls, les conques de la riera Major, Erola, Rentadors, Fàbregues i dels torrents de les Corts, Rec-Clos, Vernets i un seguit de sots i fonts"*.

Així mateix, *"la protecció del medi natural en un municipi com el de Viladrau, quina base de la seva activitat econòmica la constitueix el sector terciari, resulta fonamental per a la preservació d'una estructura de població homogènia i equilibrada que compta amb un patrimoni paisatgístic de primera magnitud"*.

Les diferents zones que les NSP van definir per a la regulació del sòl no urbanitzable foren:

P - Protecció del sistema general viari

Inclou les àrees de servei i protecció a les vies de comunicació: carreteres i camins rurals estructurals.

a - Protecció dels cursos d'aigua, fonts i vegetal de ribera

Comprèn aquells espais que, situats als marges dels cursos d'aigua: rieres, torrents sots i fonts, hagin de ser protegits per llurs característiques naturals, geològiques, ambientals i en previsió de no ocupar aquelles que es considerin inundables.



Font de Llops
Font: Ajuntament de Viladrau

r - Reserva natural qualificada del Parc del Montseny

Comprèn la superfície que ocupa el naixement del torrent de Coll Pregó, al sud del terme municipal, a la vessant nord del Matagalls. La protecció específica, en base als estudis existents aleshores, parteix de la base de considerar la zona com un espai de reserva natural, paisatgística, històrica i cultural.

u - Reserva natural del Parc del Montseny

Aquesta zona comprèn tota la cara nord del massís del Matagalls, des del Serrat del Pla de les Fonts, a l'oest, passant pel Serrat dels Roca fins el Puig del Sucre, a l'est. Aquesta àrea, que abasta la meitat sud del terme municipal, era regulada normativament com un espai de reserva natural i paisatgística a protegir, part fonamental del Parc Natural del Montseny.

i - D'influència del Parc del Montseny

Aquesta zona comprèn l'àrea delimitada pel vessant nord del massís del Matagalls, al sud del nucli urbà, des de la riera Major fins la Reserva Natural del Parc del Montseny, coincidint amb les masses forestals existents des del Turó del Bosc Gran, el Pla de Can Bosc i del Ginebre fins el Puig de Palomeres.

f - Protecció forestal

Comprèn els espais lliures o "verds" que, per les seves característiques naturals, són objecte de protecció, en els que es pretén preservar i repoblar les masses forestals del terme municipal. Amb aquesta qualificació urbanística es contemplen dos sectors:

- Els vessants dels torrents de les Corts i Rec-Clos, al nord del terme, en el massís de la serra Morena.
- Els vessants del torrent del Molí i de Fàbregues, des de les Roques Pastores fins el Puig l'Agulla.

c - Protecció de conjunts i edificis arquitectònics

Es tracta de la protecció que precisa l'arquitectura rural que ocupa els plans agrícoles i la mitja muntanya del municipi, i que destaca com a element paisatgístic característic fonamental a conservar en el medi natural.

Les masies i ermites es localitzen gràficament i, en les normes urbanístiques, s'estableixen les mesures necessàries per a la preservació dels seus valors arquitectònics i ambientals.

s - D'infraestructures tècniques

Comprèn les àrees de protecció d'aquestes instal·lacions, municipals o supra-municipals, que hagin de localitzar-se en el sòl no urbanitzable del municipi. Corresponen a la reserva de sòl per a la implantació de les dues estacions depuradores previstes a les vessants nord i sud del nucli urbà.

g - Rústec de caràcter general

Correspon a la resta de terrenys del terme municipal; és a dir, els que no precisen d'una especial protecció i que no són necessaris pel creixement urbà. Aquestes zones corresponen amb els sòls agrícoles paral·lels a les vessants de la riera Major i del torrent de les Corts.

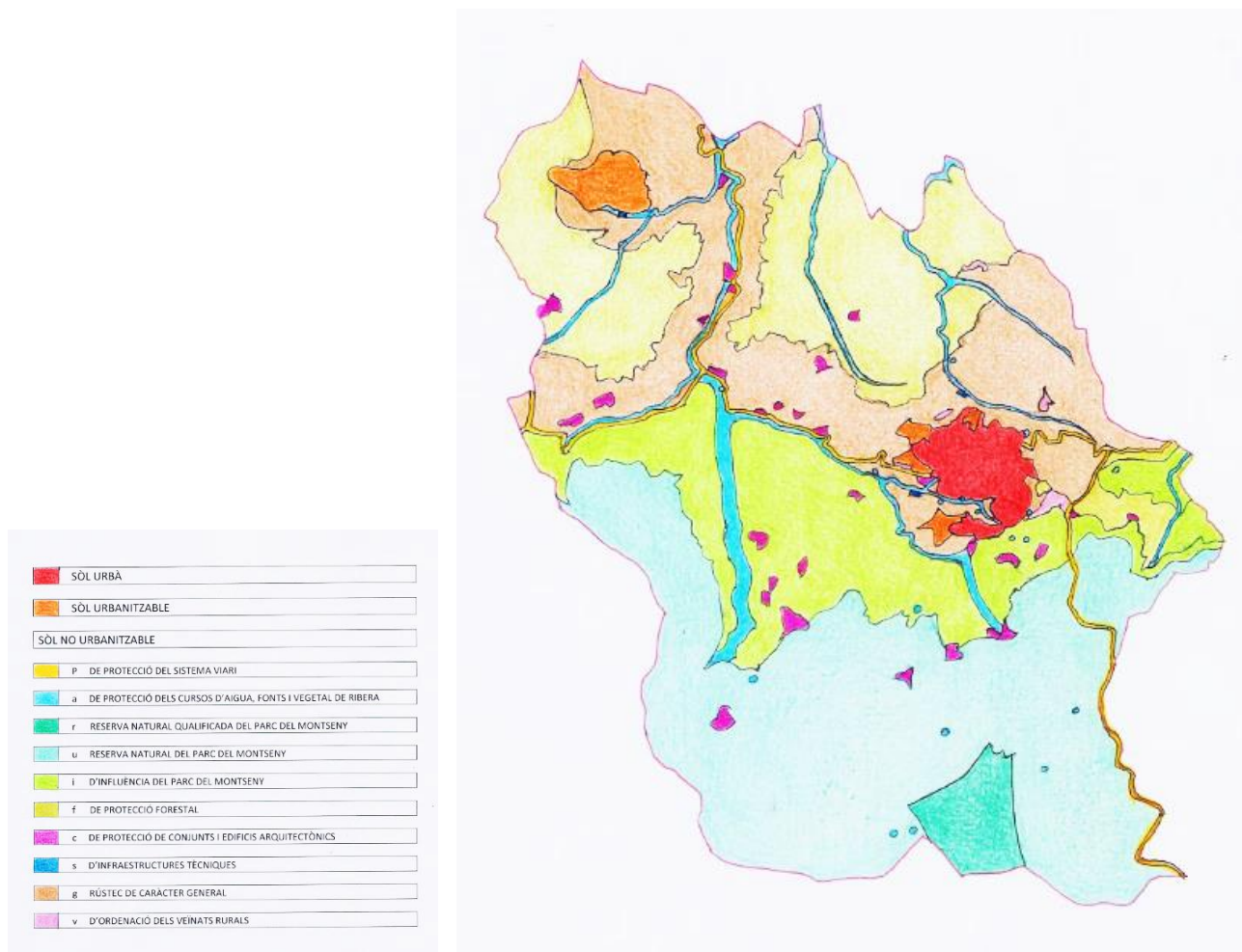
v - D'ordenació dels veïnats rurals

Comprèn els cinc agregats rurals:

- Veïnat de les Casiques	1,38 ha
- Veïnat de les Paitides	5,53 ha
- Mas Miquel	2,08 ha
- Les Corts	1,67 ha
- Veïnat de Les Índies	0,52 ha

Total	10,98 ha

El gràfic i el quadre resum de superfícies corresponent a les zones del sòl no urbanitzable, és el següent:



Font: Elaboració pròpia

Sòl no urbanitzable

p	Protecció del sistema general viari Carreteres i Camins rurals estructurals	276,50 Ha	5,65%
a	Protecció dels cursos d'aigua, fonts i vegetal de ribera	150,60 Ha	3,08%
r	Reserva natural qualificada del Parc del Montseny	116,27 Ha	2,38%
u	Reserva natural del Parc del Montseny	1.559,49 Ha	31,80%
i	D'influència del Parc del Montseny	774,00 Ha	15,82%
f	Protecció forestal	1.000,50 Ha	20,46%
c	Protecció de conjunts i edificis arquitectònics	22,30 Ha	0,46%
s	D'infraestructures tècniques	0,18 Ha	0,05%
g	Rústec de caràcter general	980,20 Ha	20,04%
v	D'ordenació dels veïnats rurals	10,98 Ha	0,22%
SUPERFÍCIE TOTAL		4.891,02 Ha	100,00%

Quadres generals de superfícies de les NSP

Quadre de superfícies segons el règim del sòl

TIPUS DE RÈGIM	Superfície en Hes.	%
SÒL URBÀ	103,63	2,05
SÒL URBANITZABLE	71,09	1,40
SÒL NO URBANITZABLE	4.886,28	96,55
TOTAL TERME MUNICIPAL	5.061,00	100,00

Quadre de superfícies generals i potencials

Tipus de sòl	Zones i Sistemes	Superfície Has.	Potencial habitatge	Potencial habitants	Habitatges Ha.
SÒL URBÀ	Viari	Clau gràfica	19,77		
	Vp	Parcs urbans	2,71		
	Vj	Jardins urbans	3,51		
	Ed	Equipaments docents	0,16		
	Ee	Equipaments esportius	1,94		
	Ea	Equipaments sanitari-assistencials	0,47		
	Ec	Equipaments socio-culturals	1,70		
	Es	Serveis urbans	0,53		
	A	Sistema de cursos d'aigua	0,21		
	1	Nucli històric. Església de Sant Martí	1,45	174	574
	2	Creixement històric de Viladrau	0,43	44	145
	3	Jardins privats	1,84	--	--
	4	Fronts de cases arreglerades	0,26	38	125
	5	Fronts de cases separades	1,55	92	303
	6.1	Residència unifamiliar. Subzona I	0,89	29	95
	6.2	Residència unifamiliar. Subzona II	27,47	457	1.508
	6.3	Residència unifamiliar. Subzona III	18,95	189	623
	6.4	Residència unifamiliar. Subzona IV	6,07	40	130
	6.5	Residència unifamiliar. Subzona V	2,43	12	39
	6.6	Residència unifamiliar. Subzona VI	4,94	16	52
	7.1	Residència plurifamiliar. Subzona I	0,29	24	79
	7.2	Residència plurifamiliar. Subzona II	0,59	29	95
	8	Equipaments privats	0,56	1	3
	9	Industrial	0,84	2	6
	Total Sòl Urbà		103,63	1.147	3.787
					11
SÒL URBANITZABLE	S. Uble. 1		47,80	365	1.204
	S. Uble. 2		10,12	65	214
	S. Uble. 3		4,36	28	92
	S. Uble. 4		2,78	18	59
	S. Uble. 5		6,02	39	128
Total Sòl Urbanitzable			71,09	515	1.697
TOTAL GENERAL			174,22	1.662	5.484
					10

2.2.2. Les modificacions de les Normes Subsidiàries de Planejament.

Durant el període de vigència de les NSP, s'han aprovat diverses modificacions puntuals de planejament. En concret han estat **11 modificacions que han abastat aspectes de diferent naturalesa**, des de canvis de la classificació del sòl - en general, de sòl no urbanitzable a sòl urbà- fins a aspectes propis de la normativa urbanística; així mateix es van delimitar noves unitats (polígons) d'actuació, en alguns casos reconvertint actuacions aïllades en sòl urbà, i es van crear noves qualificacions urbanístiques com a conseqüència de modificacions del planejament general en alguns àmbits concrets. També es van incorporar resolucions corresponents a sentències fermes sobre recursos contenciosos-administratius presentats.

En la següent relació es transcriuen les dades corresponents a l'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries de Planejament i les diferents modificacions puntuals, recull de la informació del Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.

Relació de planejament general. Modificacions

FIGURA PLANEJAMENT	DATA APROV. DEF.	DATA PUBLICACIÓ	INSTRUMENT
Normes subsidiàries	17/12/1986	25/05/1987	Normes subsidiàries de planejament
Normes subsidiàries	20/01/1997	21/07/1997	Normes subsidiàries: compliment sentència del TSJC de 25.02.91- rec. 781/88 rec. A. Llobet Andreu i altres
Normes subsidiàries	03/06/1992	22/07/1992	Modificació Normes subsidiàries del municipi
Normes subsidiàries	07/07/1993	25/04/1994	Modificació Normes subsidiàries en la delimitació i classificació de la urbanització "Les Guillerries"
Normes subsidiàries	03/02/1993	30/04/1993	Modificació Normes subsidiàries referent a la modificació del traçat del Camí del Coll Ses Pregàries
Normes subsidiàries	26/02/1997	28/04/1997	Modificació Normes subsidiàries en el sentit d'ajustar la delimitació de l'àmbit del sòl urbà, en un tram del Pla de Montfalcó
Normes subsidiàries	27/10/1999	28/12/1999	Modificació Normes subsidiàries: diverses modificacions puntuals
Normes subsidiàries	14/05/2003	23/09/2003	Modificació Normes subsidiàries per adaptació topogràfica
Normes subsidiàries	03/12/2003	16/07/2004	Modificació Normes subsidiàries a l'àmbit del sòl urbanitzable 1 Les Guillerries
Normes subsidiàries	26/05/2004	16/07/2004	Modificació Normes subsidiàries per a la qualificació com a equipament públic de la zona Vernets
Normes subsidiàries	09/03/2005	14/06/2006	Diverses modificacions puntuals de les Normes subsidiàries
Normes subsidiàries	15/12/2009	03/02/2010	Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament per a equipaments
Normes subsidiàries	18/11/2014	21/04/2015	Modificació Normes subsidiàries de planejament en els àmbits de Mas Miquel i Casadevall i àrea d'aportació
Normes subsidiàries	06/03/2015	13/04/2015	Modificació puntual Normes subsidiàries de planejament en els àmbits PA 23 i PA 24
Normes urbanístiques de planej. general	15/12/2005	24/04/2006	Text refós de la normativa de les Normes subsidiàries

Les modificacions de l'articulat de les Normes Urbanístiques, vinculades a diferents figures tramitades, també ha incidit en diversos aspectes del seu contingut, des de l'eliminació d'alguns apartats, la incorporació de les condicions mínimes d'habitabilitat, concreció de densitats d'habitatges, regulació dels espais sota coberta, creació de noves qualificacions urbanístiques (zones i subzones) etc.

La relació dels articles que han estat objecte de modificació des de l'aprovació definitiva de les NSP fins a data d'avui, així com el contingut de la corresponent modificació, és la que de manera sintètica es resumeix a continuació.

Articles de les normes urbanístiques que han estat modificats

- Art. 17 En la relació de "sistemes" s'afegeix la clau HD: "Habitatge dotacional".
- Art. 31 Canvi de la denominació dels equipaments E_c "docents" per "docents i sociocultural i religiós" i la seva definició. Introducció i definició d'un nou tipus d'equipament: "equipaments forestals" (clau: Ef).
- Art. 33 Nou apartat amb les condicions d'edificació dels equipaments forestals (Ef).
- Art. 36 Nou apartat regulador de les noves construccions vora el sistema de "protecció de cursos d'aigua, fonts i vegetal de ribera (clau: a).

- Art. 36 bis Nou article regulador general de la clau HD “sistema d’habitatges dotacionals” i, específicament, de la subzona HD1 dins la UA.15 “Antic camí de Cal Mostatxo”.
- Art. 55 Nous apartats reguladors de la planta soterrani.
- Art. 56 Definició de les alçades mínimes de planta baixa i planta pis.
- Art. 61 Suprimir.
- Art. 62 Suprimir.
- Art. 63 Condicions d’habitabilitat dels habitatges, referides als requisits mínims i cèdula d’habitabilitat.
- Art. 67 Regulació de les divisions parcel·làries a la zona 1 “Nucli històric església de Sant Martí”.
- Art. 68 Admissió, amb condicions, de l’habitatge plurifamiliar a la zona 1.
- Art. 69 Condicions d’edificació per sobre de l’alçada reguladora, densitat d’habitatges, i condicions de la sala i dormitori principal, a la zona 1.
- Art. 70 Apartat 2, suprimir.
- Art. 71 Nou apartat amb exigència d’informe de Patrimoni, prèvia concessió de llicències, a la zona 1.
- Art. 77 Nou redactat de l’apartat 2b), referent a les condicions de construcció per sobre de l’alçada reguladora, a la zona 2 “creixement històric de Viladrau”.
- Art. 78 Supressió d’un paràgraf de l’apartat d).
- Art. 79 Supressió de l’apartat 3.
- Art. 82 Nou redactat, en referència a la titularitat dels terrenys a la zona 3 “jardins privats”.
- Art. 83 Condicions d’ús i nou redactat de l’apartat 1, a la zona 3.
- Art. 84 Creació d’una nova subzona (3B) amb la regulació de l’edificació i usos.
- Art. 87 Nova redacció de l’apartat 3b), regulador dels elements tècnics de les instal·lacions, i els usos dels espais sota coberta, a la zona d’ordenació segons edificació en filera.
- Art. 96 Nova redacció de l’apartat 2b), regulador de la coberta i espais sota coberta, en la zona 4 “fronts de cases arrencades”.
- Art. 102 Nova redacció de l’apartat 2b), regulador de la coberta i espais sota coberta, en la zona 5 “fronts de cases separades”.
- Art. 103 Ampliació del contingut de l’apartat 2, regulant l’alçada de les tanques, en determinades situacions, en la zona 5 “fronts de cases separades”.
- Art. 110 Nova redacció de l’apartat 2a) regulant condicions de coberta i usos de les golfes. Nou apartat d) regulant l’amplada de les lluernes.
- Art. 113 Modificació de la regulació de les tanques, en el marc de la modificació de les NSP dels polígons d’actuació PA-23 “Mas Molins” i PA-24 “Mas Sagalàs”.
- Art. 114 Nou redactat de l’apartat 1, i introducció de nous apartats 2 i 3, per a la regulació de l’adaptació topogràfica i el moviment de terres. Modificació de la regulació de l’adaptació topogràfica i moviment de terres, en el marc de la modificació de les NSP dels polígons d’actuació PA-23 “Mas Molins” i PA-24 “Mas Sagalàs”.
- Art. 116 Establiment d’una “subzona 6v: veïnat rural de Mas Miquel”, dins la zona 6 “Residencial unifamiliar”, en la que no es fixa superfície mínima de parcel·la, en el marc de la modificació de les NSP del veïnat “Mas Miquel i Casadevall”.
- Art. 117 Ampliació del redactat de l’apartat 3 de l’article, que regula les condicions d’ús a la zona 6 “residencial unifamiliar”, acotant el nombre màxim d’habitatges en el cas que la superfície de la parcel·la ho permeti i, que la “ratio” de superfície per a construir més d’un habitatge es podrà modificar, en el cas d’habitatges amb antiguitat superior a 40 anys, mitjançant un PERI.
- Art. 121 Nou redactat de l’apartat 2, regulant les condicions de les tanques a la zona 6 “residencial unifamiliar”.

- Art. 123 Introducció d'una subzona 7.3, dins la zona 7 "residencial plurifamiliar, amb una determinada superfície mínima de parcel·la.
- Art. 125 Fixació de les condicions de parcel·lació de la subzona III 7.3.
- Art. 126 Fixació de l'índex d'edificabilitat de la subzona III 7.3.
- Art. 127 Fixació de l'ocupació màxima, el volum màxim edificable, l'alçada reguladora màxima, les separacions mínimes i el nombre màxim d'habitatges a la subzona III 7.3.
- Art. 128 Nou redactat de l'apartat 2, regulant les condicions de les tanques a la zona 7 "residencial plurifamiliar".
- Art. 136 Incorporació de la nova clau urbanística "Zona 9a. Industrial", en el marc de la modificació de les NSP dels polígons d'actuació PA-23 "Mas Molins" i PA-24 "Mas Sagalàs".
- Art. 140 Modificació de les condicions d'edificació de la clau "9. Industrial", en el marc de la modificació de les NSP dels polígons d'actuació PA-23 "Mas Molins" i PA-24 "Mas Sagalàs".
- Art. 164 Modificació de l'apartat a) i extensió de les condicions d'ús en la zona de "protecció forestal" clau: f, introduint dos apartats nous: e) i f).
- Art. 166 Establiment dels procediments mitjançant els quals es poden modificar les condicions reguladores de la zona de "protecció de conjunt i edificis arquitectònics" clau: c.
- Art. 173 Introducció d'un apartat a) en el que es regulen les construccions destinades a explotacions agràries i de bestiar (granges).
- Art. 174 S'elimina el veïnat "Mas Miquel i Casadevall", ja que passa a ser regulat per la normativa del sòl urbà, en el marc de la modificació de les NSP del veïnat "Mas Miquel i Casadevall".
- Art. 186 Modificacions a les unitats d'actuació 4, 5, 14, 16, 17 i 20. Creació de les unitats o polígons d'actuació 22, 23, 24, 25, 26 i 28. Classificació, com a sòl urbà, de la part consolidada (26 ha) de la urbanització "Les Guillerries". Les actuacions aïllades 3 i 6 passen a ser les UA 25 i 22, respectivament. S'afegeix el PAU 29 "Mas Miquel" en el marc de la modificació de les NSP del veïnat "Mas Miquel i Casadevall". Substitució de les fitxes dels polígons d'actuació PA-23 "Mas Molins" i PA-24 "Mas Segalàs" per la fitxa del nou polígon PA-23/PA-24 "Mas Molins i Mas Segalàs".
- Art. 187 S'elimina l'actuació aïllada AA.1 "Parc urbà front Ajuntament" i es redefeixen els objectius i gestió de la AA.2 "Adquisició del Parc Urbà i Aparcament front de la Parròquia de Sant Martí".
- Art. 188 S'especifica que la part de la urbanització "Les Guillerries" no reclassificada com a sòl urbà és desenvoluparà necessàriament mitjançant un Pla Parcial Urbanístic.
- Art. 189 Fixació del marc legal al que s'ha de subjectar el Pla Parcial Urbanístic, documentació, regulació de diferents usos i fitxa de característiques, relatius a la part de la urbanització "Les Guillerries" que va restar classificada com a sòl urbanitzable. Noves fitxes de característiques dels sectors de sòl urbanitzable S. Uble 2 "Pla de Montfalcó" i S. Uble. 3 "Sot de Can Jan"; modificació del sistema d'actuació al sector S.Uble. 5 "Passeig dels Castanyers".

2.2.3. Desenvolupament dels sectors de planejament derivat.

El desenvolupament urbanístic de les Normes Subsidiàries de Planejament, pel que fa referència a la formulació i execució de les determinacions de figures de planejament derivat i gestió, a banda de les modificacions puntuals abans relacionades, es concreta en els següents instruments:

- **Instruments de planejament**
 - Plans parcials
 - Plans especials
 - Estudis de detall
- **Instruments de gestió**
 - Projectes de reparcel·lació
 - Projectes d'urbanització

En la següent relació es transcriuen les dades corresponents a l'aprovació definitiva del planejament derivat, recull de la informació del Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.

Relació de planejament derivat

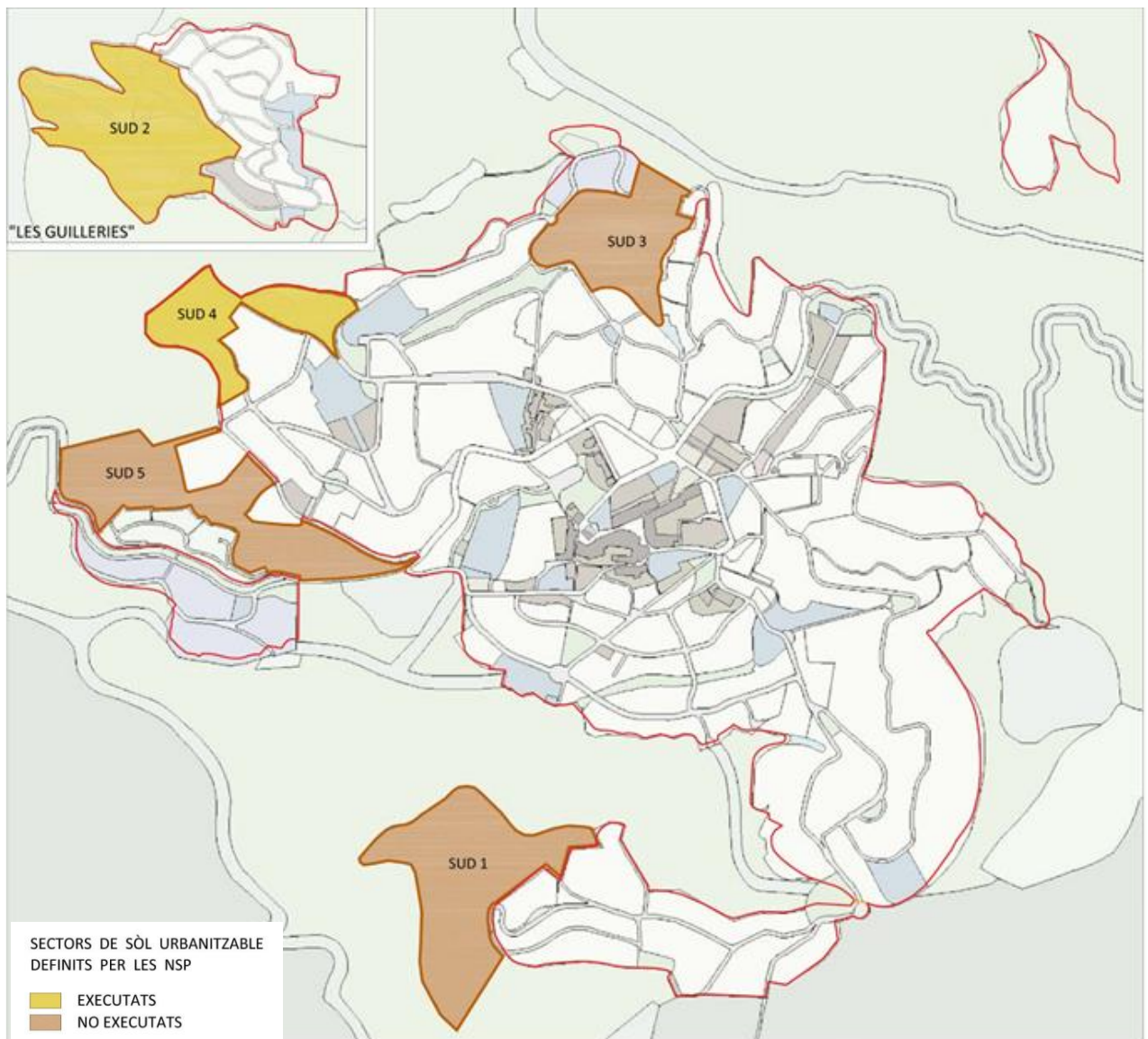
FIGURA PLANEJAMENT	DATA APROV. DEF.	DATA PUBLICACIÓ	INSTRUMENT
Pla parcial d'ordenació	22/12/1998	11/03/1999	Pla parcial d'ordenació del sector núm. 4 "Passeig de les Farigoles"
Pla parcial urbanístic	01/06/2006	09/08/2006	Pla parcial urbanístic sector les Guílleries
Pla especial	21/04/1993	11/06/1993	Pla especial referit a l'actuació aïllada A.A. 2 "Parc Urbà Front a la Parròquia de Sant Martí"
Pla especial	31/01/1996	29/03/1996	Pla especial d'equipaments per a la instal·lació d'activitats hípiques a la finca "Mas Vidal"
Pla especial	22/05/1996	19/07/1996	Pla especial de millora rural del veïnat de les Casiques
Pla especial	21/12/1994	15/03/1995	Pla especial d'ordenació urbana del PE 2 av. del Montseny i unitat d'actuació núm. 8
Pla especial	27/10/1999	28/12/1999	Pla especial d'equipaments
Pla especial	06/06/2001	13/09/2001	Pla especial de reforma interior de l'edifici can Capella
Pla especial urbanístic	11/12/2008	30/01/2009	Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc del Montseny
Pla especial urbanístic	02/11/2011	13/01/2012	Pla especial urbanístic del mas el Martí
Pla especial (PMU)	06/03/2015	23/04/2015	Pla especial Torre Busquets

Relació d'Estudis de detall

FIGURA PLANEJAMENT	DATA APROV. DEF.	ASSABENTAT CTUB	INSTRUMENT
Estudi de detall	19/09/1990	21/11/1990	Estudi de detall al passeig de les Farigoles, àrea delimitada per la parcel·la 4 de la VA, G i continuació
Estudi de detall	19/09/1990	21/11/1990	Estudi de detall al carrer Pirineus
Estudi de detall	02/05/1991	19/11/1991	Estudi de detall per a l'agrupació de 4 habitatges al passeig Ramon Bofill
Estudi de detall	02/05/1991		Estudi de detall d'ordenació volumètrica V.A. núm. 22 Park Hotel
Estudi de detall	25/09/1992	28/10/1992	Estudi de detall per l'agrupació de 4 habitatges unifamiliars en una mateixa parcel·la situada al carrer Rectoria
Estudi de detall	30/11/1993	26/01/1994	Modificació de l'Estudi de detall d'una finca situada al carrer Pirineus, s/n.
Estudi de detall	11/07/1997		Estudi de detall de la Unitat d'actuació 7-B, passeig Castanyers-carrer Pomaret

Plans parcials

Com ja s'ha esmentat anteriorment, **dels cinc sectors de sòl urbanitzable previstos** inicialment per les NSP, **només s'han desenvolupat dos**: el sector *S. Uble. 4 "Passeig de les Farigoles"* i l'àmbit del sector "Les Guílleries" que va restar com a sòl urbanitzable, després de reclassificar la part consolidada com a "sòl urbà". En relació a aquests dos sectors, es van formular els preceptius plans parcials, els projectes d'urbanització i reparcel·lació, i l'execució de les corresponents obres. Respecte dels altres tres sectors: *S. Uble. 1 "Pla de Montfalcó"*, *S. Uble. 3 "Sot de Can Jan"* i *S. Uble. 5 "Passeig dels Castanyers"* no s'ha arribat a formular cap dels instruments de planejament parcial.



- **Pla parcial d'ordenació del sector núm. 4 "Passeig de les Farigoles"**

El text refós d'aquest pla parcial, promogut per l'Ajuntament de Viladrau, va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 22 de desembre de 1998, i l'acord publicat al DOGC de data 11.03.1999.

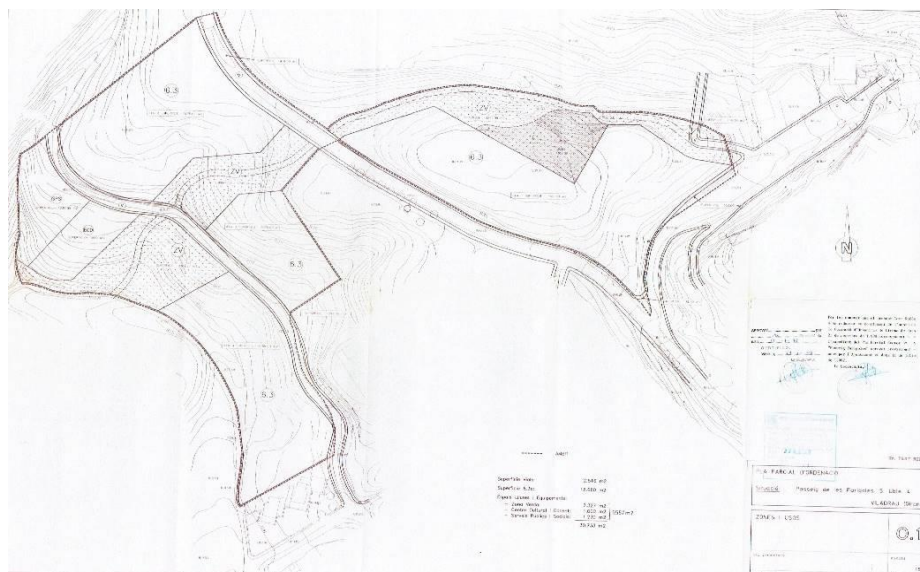


Passeig de les Farigoles
Font: Elaboració pròpia

El quadre sintètic de dades i aprofitaments urbanístics del pla parcials és el següent:

- Superfície de l'àmbit	30.733 m2
- Superfície de zona 6.3a	18.660 m2
- Edificabilitat total del sector	5.598 m2st
- Nombre d'habitatges i parcel·les	18
- Superfície de vials	2.516 m2
- Superfície de zones verdes	7.327 m2
- Superfície d'equipaments	2.230 m2

Cal significar que aquest planejament va establir una subzona específica per al sector: la "subzona 6.3a", que es regula per les mateixes disposicions establertes per la normativa urbanística general, però l'índex d'edificabilitat neta per parcel·la es fixa en 0,30 m²st/m²s, en lloc de 0,40 m²st/m²s.



• Pla parcial urbanístic del sector "Les Guilleries"

- Antecedents: la primera modificació puntual de les NSP

Inicialment, les Normes Subsidiàries van delimitar el sector de planejament en sòl urbanitzable S. Uble. 2 "Les Guilleries" abastant tot l'àmbit de la urbanització que, aïlladament, s'havia implantat al nord-oest del municipi. Aquest assentament es va dur a terme, a partir de principis dels anys setanta, sense la preceptiva tramitació administrativa de cap figura de planejament, i disposava d'accés mitjançant un camí que connectava amb la ctra. GI-5251.



Urbanització de "Les Guilleries". Sòl urbà
Font: Elaboració pròpia

Una primera modificació puntual de les NSP, aprovada definitivament el 7 de juliol de 1993, relativa a “la delimitació i classificació de la urbanització Les Guilleries”, a partir de la realitat existent en què una part (el 53%) es trobava urbanitzada, hi havia 30 habitatges construïts, 178 parcel·les, 60 propietaris de parcel·les i una residència geriàtrica -situada en una masia original- amb unes 70 places, va establir una sèrie de determinacions que es sintetitzen a continuació:

- a) Una definició més acurada de la superfície de l'àmbit, ja que si bé les NSP fixaven una superfície sectorial de 478.000 m², en realitat eren 501.000 m² de superfície adscrita.
- b) Una proposta de reclassificació urbanística del sector, de manera que la part consolidada, de 260.000 m² de superfície, es classificà com a “sòl urbà”, amb aplicació directa de la normativa urbanística referida a la “Regulació de les zones d'ordenació segons edificació aïllada”, amb una parcel·lació corresponent a la subzona 6.2.
- c) En l'àmbit classificat com a sòl urbà, una distribució del sòl segons les següents destinacions:

- Residencial unifamiliar.....	150.620 m ²	(57,93 %)
- Equipaments privats	15.500 m ²	(5,96 %)
- Aprofitament mig	18.520 m ²	(7,12 %)
- Sistema viari.....	35.400 m ²	(13,62 %)
- Verd Públic.....	26.520 m ²	(10,20 %)
- Equipaments públics	13.440 m ²	(5,17 %)

Total.....	260.000 m²	(100,00 %)
-------------------	------------------------------	-------------------

En quant a la gestió, s'havia d'eleva a Escripura pública el corresponent document de cessions del sòl destinat a “sistemes” i aprofitament mig, la constitució d'una empresa de serveis pel subministrament d'aigua potable a la totalitat de la urbanització així com la constitució d'una Junta de Veïns, com a Entitat Urbanística Col·laboradora, per gestionar el manteniment de la urbanització i adequació, la pavimentació del vial de connexió amb la ctra. GI-5251 i la construcció d'una estació depuradora d'aigües residuals ajustada a les necessitats del sector.

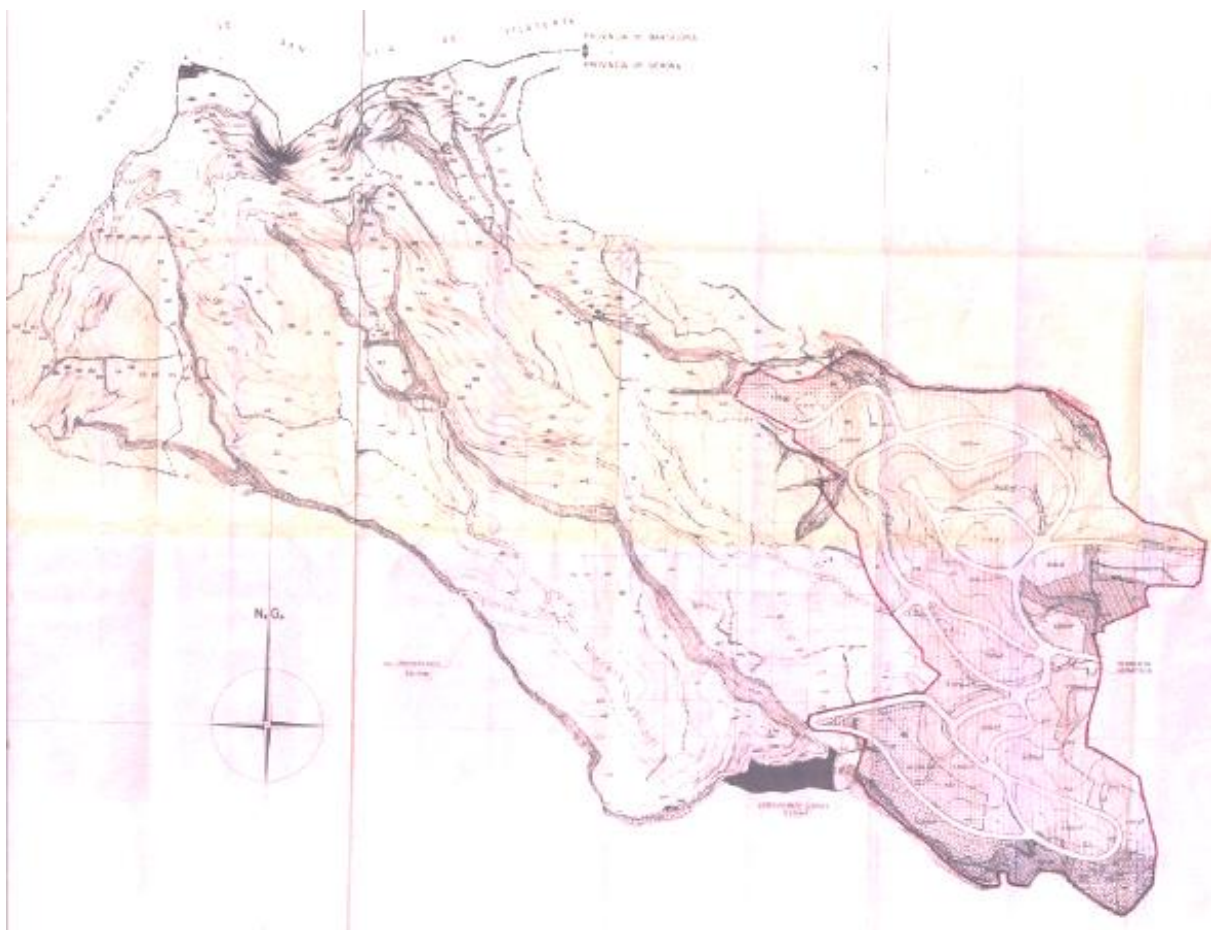


Urbanització de “Les Guilleries”. Sòl urbà
Font: Elaboració pròpia

- d) Pel que respecte a la resta de l'àmbit, amb una superfície de 241.000 m² i que es mantenia com a “sòl urbanitzable”, la distribució del sòl i els aprofitaments urbanístics foren els següents:

- Aprofitament urbanístic privat	156.650 m ²	(65,00 %)
- Nombre màxim d'habitatges	187	
- Densitat màxima d'habitatges.....	7,6 hab /ha	
- Sistema d'espais lliures	84.350 m ²	(35,00 %)

En quant al sistema d'actuació, per a dur a terme la gestió urbanística, es determinà el de Compensació.



- **Antecedents: la segona modificació puntual de les NSP**

Posteriorment, en data 3 de desembre de 2003, es va aprovar definitivament el text refós d'una modificació puntual de les NSP a l'àmbit del "sòl urbanitzable 1 Les Guillerries". Els criteris i objectius d'aquesta modificació foren:

- Precisar la superfície de l'àmbit del sector de sòl urbanitzable, que segons amidament més precís assoliria 240.058 m², en lloc dels 241.000 m² que determinava l'anterior modificació de les NSP, i també contemplar en l'àmbit d'aquesta segona modificació 18.383 m² de sòl inclosos en la part del sector que havia estat classificat com a sòl urbà.



Urbanització de "Les Guillerries". Sòl urbanitzable
Font: Elaboració pròpia

- Disminuir la intensitat edificatòria i substituint la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat per la d'habitatge plurifamiliar, també aïllat.

- Concentrar l'edificabilitat en el terç de l'àmbit, a la part més propera al sòl urbà, concentrant així l'àrea edificable i així potenciant l'eficiència de la infraestructura de serveis urbanístics.
- Establir una nova subzona: "sòl de protecció forestal en sòl urbanitzable" (clau f1), i destinar a "sistemes urbans": espais lliures, cursos d'aigua, infraestructures tècniques, espais viaris, i equipaments forestals i per a activitats relacionades amb la natura, una tercera part de la superfície total de l'àmbit.

El quadre de paràmetres generals i aprofitaments d'aquesta modificació és el següent:

Sòl urbanitzable (S. Uble 1)	
Superfície	240.058 m ² sòl
Superfície zona edificable	70.883 m ² sòl
Índex d'aprofitament total	0,105 m ² st/m ² s
Sostre total màxim	25.205 m ² st
Sostre hotelier i d'equipaments privats	3.600 m ² st
Sostre d'habitatge	21.605 m ² st
Densitat sectorial	6,6 habitatges/ha
Nombre màxim d'habitatges	158 habitatges
Nombre màxim de cambres hoteleres	40 habitacions
Sòl urbà	
Superfície	18.383 m ² sòl
Superfície zona edificable	14.315 m ² sòl
Sostre total màxim	5.726 m ² st
Nombre d'habitatges	28 habitatges
Índex net d'edificabilitat	0,4 m ² st/m ² s
Superfície total de l'àmbit de Modificació	258.441 m²sòl



- El pla parcial urbanístic

Posteriorment a aquestes dues modificacions puntuals de les NSP, en data 1 de juny de 2006 es va aprovar definitivament el Text refós del pla parcial urbanístic del sector “Les Guilleries”. Aquest planejament derivat va desenvolupar les determinacions establertes en la segona modificació que, ja en el seu propi contingut, establia definicions pròpies del pla parcial.

Nogensmenys, sense cap variació en la superfície total del sector, en el pla parcial es va produir algun canvi en l'assignació de superfícies tant en zones com en sistemes: la superfície de la zona 7.LG es va reduir en 4.512 m² i la 8-LG va augmentar en 39 m²; en quant als sistemes, es van incrementar les superfícies d'espais lliures (Vj) en 2.357 m², la d'infraestructures tècniques (I) en 463 m², i la de la vialitat en 1.653 m².

La relació de superfícies de sòl assignades a les diferents zones i sistemes és la que es reproduïx a continuació:

	clau	m ² de sòl	% àmbit
ZONES			
ZONES EDIFICABLES			
Zona d'habitatge plurifamiliar aïllat	7-LG	59.171	24,65
Zona hotelera, comercial i serveis	8-LG	7.239	3,01
ZONA DE PROTECCIÓ FORESTAL			
Zona de protecció forestal	f1	77.512	32,29
Total zones		143.922	59,95
SISTEMES			
Espais lliures	Vj	48.024	20,01
Cursos d'aigua	A	12.526	5,22
Infraestructures tècniques	I	4.204	1,75
Espais viaris		19.374	8,07
Equipaments	Ef	12.008	5,00
Total sistemes		96.136	40,05
TOTAL ÀMBIT PLA PARCIAL		240.058	100,00



- Pel que respecte a les qualificacions urbanístiques dels sòls destinats a “sistemes”, cal remarcar l'establiment d'una subzona específica d'equipaments: **“Equipaments forestals” (clau Ef)**, sòl destinat preferentment a usos de lleure i serveis i, en concret, a activitats naturalístiques al bosc (educatives, socioculturals, etc.) i de protecció forestal (protecció d'incendis, parc mòbil, dipòsits, torres de guaita, etc.). L'edificació es regularà d'acord amb els criteris propis de l'ordenació segons edificació aïllada, segons s'estableix en el capítol V de les normes urbanístiques de les NSP; els paràmetres de parcel·lació i edificació són:

- *Parcel·lació:* Parcel·la única
- *Ocupació màxima del sòl:* 5 %
- *Volum màxim edificable:* 0,35 m²st/m²s
- *Alçada reguladora màxima:* 7 m (PB+1). Puntualment s'admetran instal·lacions que requereixin d'una alçada major: torres de guaita, antenes, pals, 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'art. 129 de la normativa vigent



Urbanització de “Les Guillerries”. Sòl urbanitzable
Font: Elaboració pròpia

En quant a les qualificacions urbanístiques corresponents a les tres zones establertes, s'ha de considerar la que no és edificable: “zona de protecció forestal en sòl no urbanitzable” (clau f1), de les zones edificables: “zona edificable en habitatge plurifamiliar aïllat” (clau 7-LG) i “zona edificable hotelera, comercial i de serveis” (clau 8-LG).

- Pel que respecte a la **“zona de protecció forestal en sòl no urbanitzable” (clau f1)**, la normativa del pla parcial estableix que “aquests sòls presenten unes característiques que fan recomanable preservar-los com a transició entre el sòl forestal no urbanitzable i el sòl urbà, tot mantenint-los dins de l'àmbit sectorial del S. Uble. 1 “Les Guillerries”, als efectes del seu aprofitament urbanístic i la seva gestió”. En referència a les condicions d'ús, edificació i parcel·lació es determina que només s'admetrà l'ús forestal, en cap cas no s'admetrà l'edificació i que les condicions de parcel·lació seran les legalment establertes en cada moment per la legislació sectorial en matèria de forests.

D'altra banda, l'art. 28 de les normes del pla parcial estableix tot un conjunt (12) de **determinacions comunes per a les dues zones edificables (7-LG i 8-LG)**, que tracten els aspectes relatius a la regulació de l'ordenació, les condicions de parcel·la, el desenvolupament del volum edificable, l'ocupació màxima de parcel·la, les condicions del sòl lliure d'edificació, l'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes, les separacions mínimes, les edificacions auxiliars, les tanques, l'adaptació topogràfica i moviment de terres, les condicions estètiques i l'arbrat existent.

- En referència a la **“zona edificable en habitatge plurifamiliar aïllat” (clau 7-LG)**, en l'art. 29 de les normes del pla parcial es defineixen unes **“Unitats d'Edificació”**, entitats mínimes de planejament a què haurà de

referir-se el projecte de reparcel·lació per concretar la volumetria que servirà de base a la parcel·lació física de les Unitats d'Edificació (UE). Aquestes UE estan assignades a tres subzones:

- **Subzona 7-LG/a.** Unitats d'Edificació UE-R1 i UE-R2
- **Subzona 7-LG/b.** Unitats d'Edificació UE-R3, UE-R4 i UE-R5
- **Subzona 7-LG/c.** Unitats d'Edificació UE-R6 i UE-R7



En quant a les condicions d'ús, es determina que l'ús preferent és l'habitatge plurifamiliar i són usos compatibles l'habitatge unifamiliar, residencial, garatges particulars dels habitatges de la parcel·la i els propis del sistema d'equipaments.

Per a cadascuna d'aquestes subzones, i les UE adscrites, es regulen tot un conjunt de paràmetres vinculats a la parcel·lació i l'edificació: superfícies mínimes de parcel·la, nombre màxim de parcel·les i façana mínima, nombre màxim d'habitatges agrupats en línia i longitud màxima de l'agrupació, edificabilitat i paràmetres, i condicions d'edificació.

- Pel que respecte a la **“zona edificable hotelera, comercial i de serveis” (clau 8-LG)**, en l'art. 30 de les normes del pla parcial es defineix aquesta zona, que es regularà d'acord amb les determinacions pròpies del tipus d'edificació aïllada, amb ús preferent residencial-hoteler, essent usos compatibles el comercial, l'habitatge (limitat a un sol habitatge per a cada unitat de zona) i els propis del sistema d'equipaments; cal remarcar les limitacions de superfície i ús dels establiments comercials, regulats per la legislació sectorial d'Equipaments Comercials. Així mateix, es regulen les condicions de parcel·lació (parcel·la única), l'índex d'edificabilitat net (0,50 m²st/m²s), els paràmetres d'edificabilitat, la distribució del sostre entre els diferents usos admesos i les condicions d'edificació.

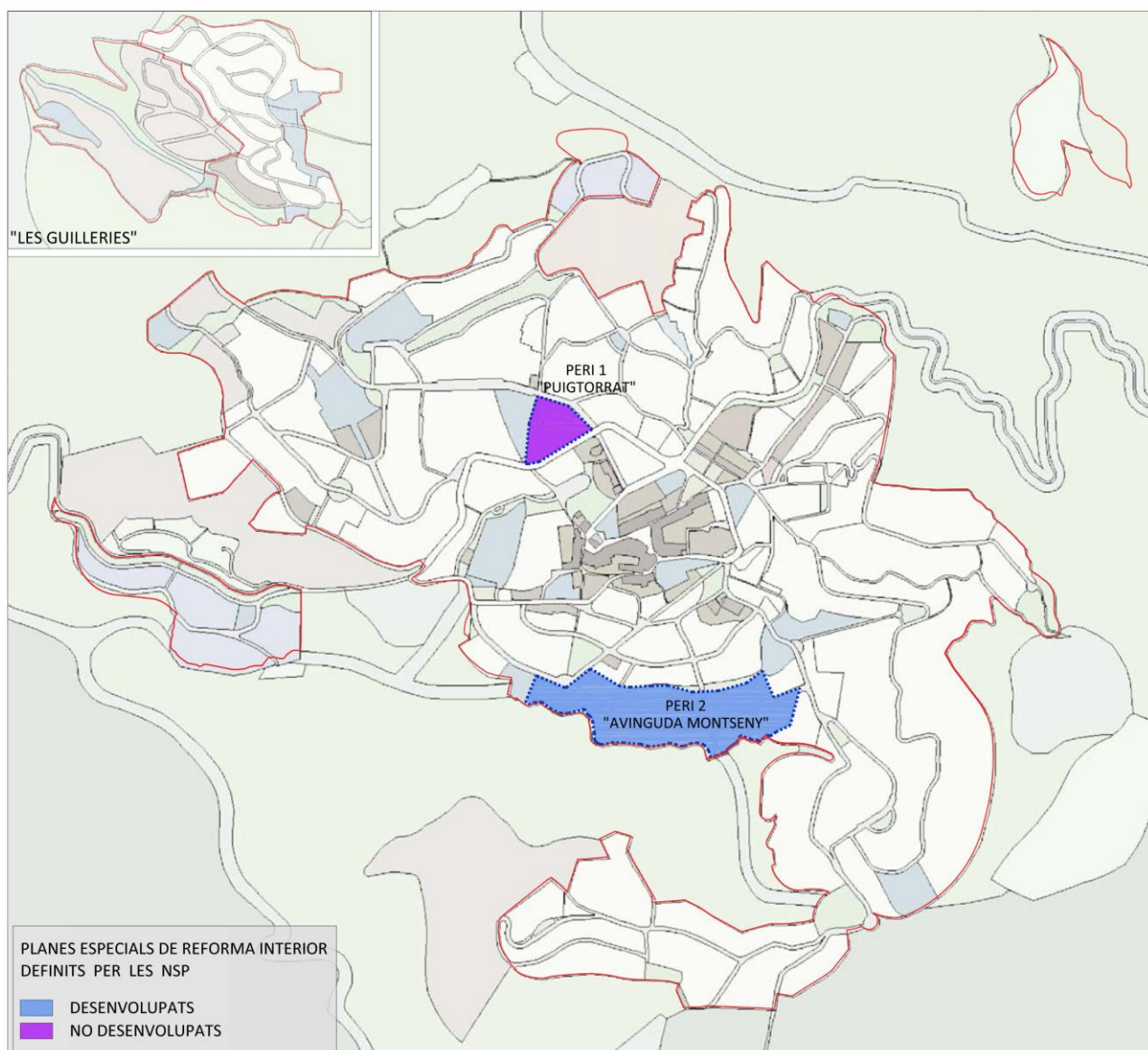
Per dur a terme la gestió urbanística del sector es va adoptar el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Plans especials

Durant el període de vigència de les NSP s'han aprovat tot un conjunt de plans especials, amb diferents finalitats, amb l'objectiu de donar resposta a problemàtiques de diversa naturalesa, unes ja previstes pel planejament general i d'altres no programades d'iniciativa particular.

El planejament especial més significatiu ha estat el **Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc del Montseny**, de caràcter supramunicipal, promogut per les Diputacions de Girona i Barcelona, recentment anul·lat. De les previsions establertes per les NSP cal remarcar el **Pla especial de millora rural del veïnat de les Casiques** i el **Pla especial d'ordenació urbana del PE 2 avinguda Montseny i unitat d'actuació núm. 8**. L'Ajuntament de Viladrau

va promoure un **Pla especial d'equipaments**, referit a una unitat de zona així qualificada entre l'avinguda Montseny i el torrent dels Vernets. Finalment, han estat promoguts per iniciativa particular el **Pla especial referit a l'actuació aïllada AA.2 Parc urbà front a la parròquia de Sant Martí**, el **Pla especial d'equipaments per a la instal·lació d'activitats hípiques a la finca Mas Vidal**, el **Pla especial de reforma interior de l'edifici Can Capella**, el **Pla especial urbanístic del Mas el Martí** i el **Pla especial Torre Busquets**, en realitat un pla de millora urbana.



- **Pla especial AA.2 “Parc Urbà front a la Parròquia de Sant Martí**

En data 21 d'abril de 1993 la Comissió d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el “Pla especial de l'actuació aïllada A.A.2. Parc Urbà front a la Parròquia de Sant Martí”, promogut per aquesta Parròquia.

Aquest pla especial va tenir per objecte l'ordenació d'un sector del nucli urbà, delimitant l'àmbit d'actuació i quantificar les cessions públiques i l'aprofitament urbanístic privat; així mateix va establir criteris d'ordenació dels espais públics i l'edificació privativa, definint aspectes estètics, arquitectònics, paisatgístics i d'utilització, i fixar la gestió per seu desenvolupament.

La principal finalitat de l'ordenació urbanística va ser possibilitar la construcció d'un aparcament de tres plantes **en els terrenys propietat de la Parròquia**, soterrat en referència al carrer de Mercè Torres, generant una plaça a nivell d'aquest vial i un espai lliure públic (“zona verda”) a la plataforma inferior. Alhora, es va tractar de solucionar una problemàtica relativa a la qualificació urbanística establerta per les NSP relativa a una finca en la que hi havia una petita edificació, amb un pati vinculat; la qualificació de zona verda (Vp), assignada per les NSP,

va ser modificada per la corresponent a la clau 1 ("Nucli històric. Església de Sant Martí") en la part ocupada per l'edificació (164 m²) i amb la clau 3 ("Jardins privats") els 54,77 m² corresponents al pati.



Aparcament públic
Font: Elaboració pròpia

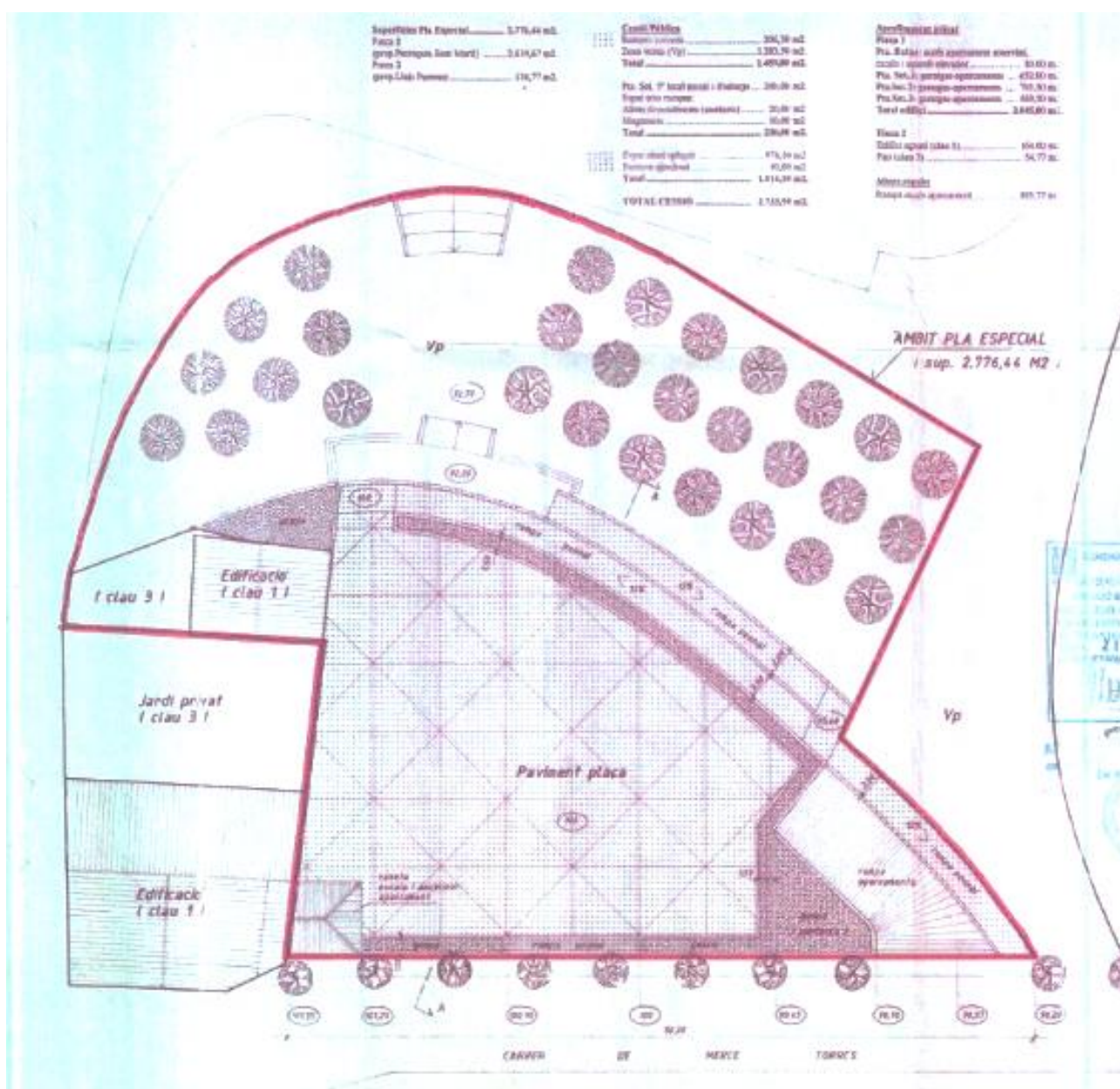
A l'interior del volum ocupat per l'aparcament es va preveure la construcció d'un local social i d'esbarjo (200 m²) i 30 m² addicionals per a magatzem i serveis (en l'espai sota rampes), que també formaven part de les cessions que s'havien de dur a terme, a favor de l'ajuntament.



El resum de superfícies corresponents a les cessions i aprofitament privat és el següent:

CESSIÓ PÚBLICA		
Rampes peatonals	206,30 m ²	
Zona verda (Vp)	1.283,50 m ²	
Subtotal		1.489,80 m ²
Planta sot. 3a (local social i d'esbarjo)	200,00 m ²	
Sanitaris (sota rampes)	20,00 m ²	
Magatzem (sota rampes)	10,00 m ²	
Subtotal		230,00 m ²
Espai obert (plaça)	974,10 m ²	
Parterre enjardinat	40,00 m ²	
Subtotal		1.014,10 m ²
TOTAL CESSIÓ		2.733,90 m²

APROFITAMENT PRIVAT	
Finca 1	
PB: accés aparc. sot., escala i ascensor	30,00 m²
P. Sot. 1: garatges-aparcaments	652,00 m²
P. Sot. 2: garatges-aparcaments	793,50 m²
P. Sot. 3: garatges-aparcaments	569,50 m²
TOTAL EDIFICI	2.045,00 m²
Finca 2	
Edifici actual (clau 1)	164,00 m²
Pati (clau 3)	54,77 m²
ALTRES ESPAIS	
Rampa accés aparcament	105,77 m²



- **Pla especial d'equipaments per a la instal·lació d'activitats hípiques al Mas Vidal**

En data 31 de gener de 1996 la Comissió d'Urbanisme de Girona va donar conformitat al text refós del Pla especial d'equipaments per a la instal·lació d'activitats hípiques al Mas Vidal, atès que es van complir les prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva del pla especial, de data 28.09.1994. La societat promotora va ser "Polo de Viladrau, S.L.".

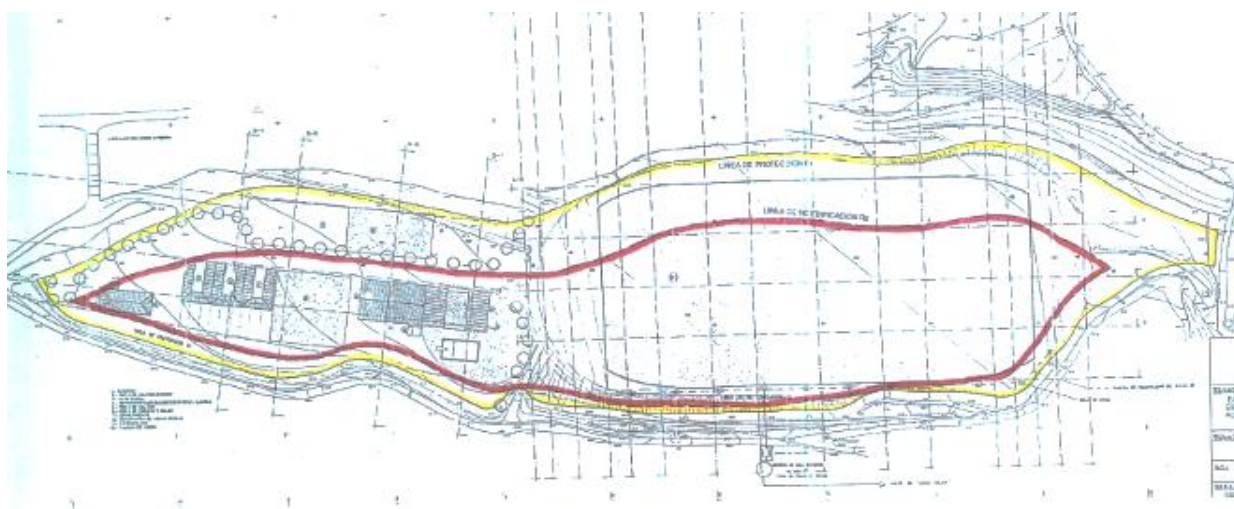


Camp d'activitats hípiques
Font: Elaboració pròpia

Aquest planejament especial, d'iniciativa privada, abasta part de la finca anomenada "Mas Vidal", situada vora la riera de Sant Segimon, entre la ctra. de Viladrau a Vic i la Sala. La finca té una superfície aproximada de 10 ha; la part afecta al pla especial assoleix una superfície de 55.580 m², és de forma allargada d'uns 550 m de longitud per uns 150 m d'amplària màxima.

L'àmbit d'actuació es situava a l'interior de l'àrea Pre-Parc, definida pel Pla Especial del Parc Natural del Montseny i, pel que respecte a les NSP, a aquests sòls els hi atorgava les qualificacions "zona d'influència del Parc del Montseny" (clau i) i "zona de protecció dels cursos d'aigua, fonts i vegetal de ribera" (clau a), dins el règim de sòl no urbanitzable.

L'objecte del pla especial fou la implantació d'unes instal·lacions i espais destinades a l'activitat d'hípica, tant recreativa com docent; usos vinculats a equipaments esportius de caràcter privat.



La instal·lació, a banda dels espais lliures vinculats a l'activitat a l'aire lliure, requeria també d'espais coberts complementaris. La distribució de superfícies, segons zonificació i usos, fou la següent:

OCUPACIÓ SEGONS ZONIFICACIÓ I USOS	
Zona de Circulació	23.020 m ²
Zona Pistes aire lliure	29.530 m ²
Zona local social	1.900 m ²
Zona Cavallerisses i serveis	1.350 m ²
TOTAL ACTUACIÓ	55.800 m²

Els paràmetres urbanístics determinats en aquest pla especial d'equipaments són:

PARÀMETRES URBANÍSTICS		
Ocupació prevista	3.000,00 m ²	5,38 %
Construccions previstes	250,00 m ²	0,45 %
Volum previst	9.000,00 m ³	---
Alçada màxima	4,50 m	---



Camp d'activitats hípiques

Font: Elaboració pròpia

Es permetia la construcció d'un habitatge, destinat a la guarda de les instal·lacions, integrada en l'edifici del local social o, alternativament, a la zona de cavallerisses. Les instal·lacions esportives i els seus serveis es construïrien i explotarien tant en règim de Club esportiu com directament per la societat promotora. També es contemplaven accions de millora de l'accés i la implantació de les infraestructures de serveis necessàries.



- **Pla especial de millora rural per l'ordenació del veïnat de les Casiques**

En data 22 de maig de 1996 la Comissió d'Urbanisme de Girona va donar conformitat al text refós del Pla especial de millora rural del veïnat de les Casiques, a l'haver-se donat acompliment les prescripcions establertes a l'acord d'aprovació definitiva del pla especial, de data 28.02.1996.

Aquest planejament especial es va formular a iniciativa de l'Ajuntament de Viladrau amb la finalitat de desenvolupar les previsions contemplades a l'article 175 de les normes urbanístiques de les NSP **amb l'objectiu de "protegir el caràcter rústic de l'entorn, definir la xarxa urbana que doti d'accessos al 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 objectius generals de la normativa eren referits als cinc veïnats que les NSP van delimitar en sòl no urbanitzable.

Els articles 176, 177 i 178 de les normes urbanístiques regulen les condicions d'ús, de parcel·lació i d'edificació, respectivament. El sistema d'actuació definit va ser el de reparcel·lació en la modalitat de Cooperació.

La superfície de l'àmbit del pla especial és de 15.185 m², lleugerament superior als 13.800 m² consignats en la documentació de les NSP.

El nombre de finques existents era de 8 i 6 els propietaris. Aquestes finques assolien unes superfícies entre 1.135 m², la de menor extensió, i 5.912 m², la major.



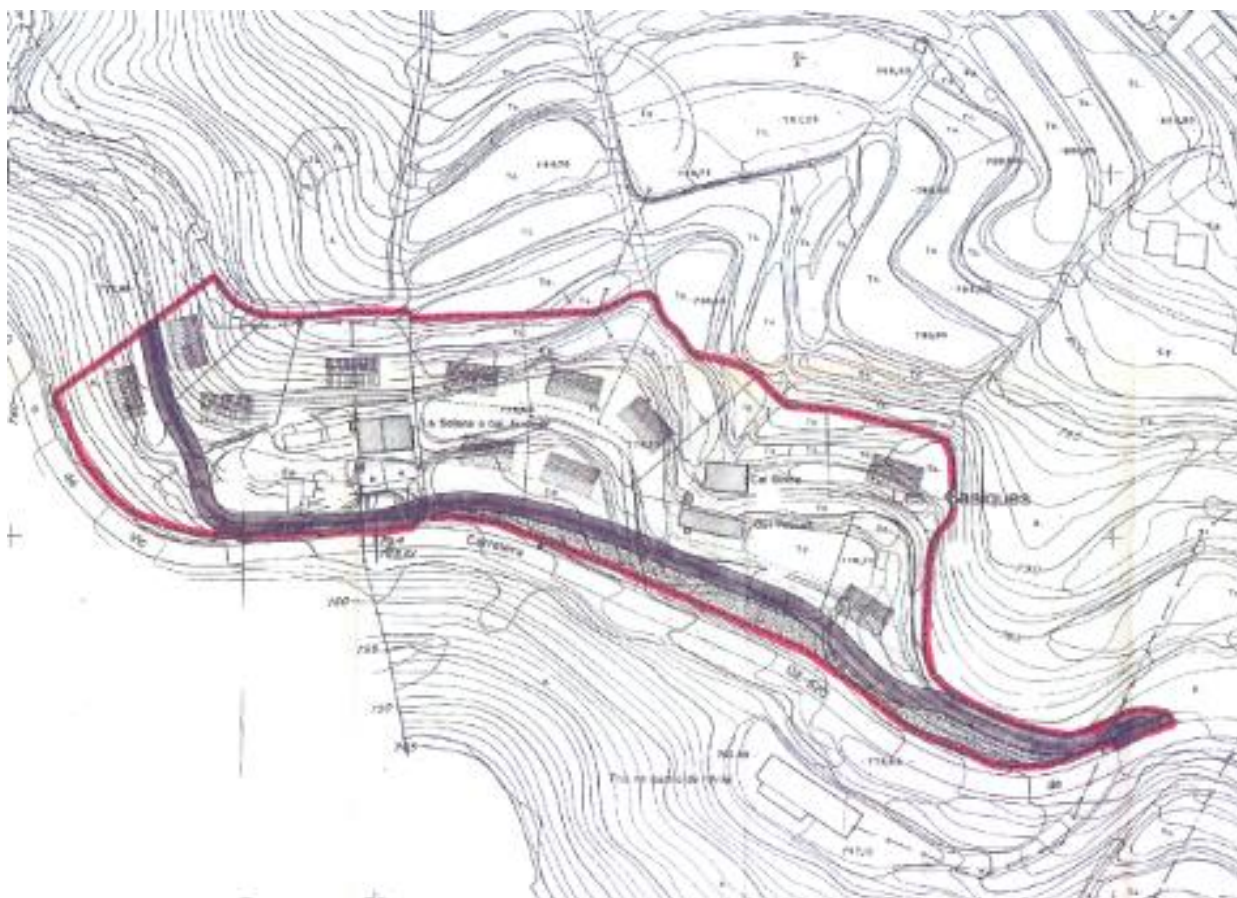
Les Casiques
Font: Elaboració pròpia

El quadre de superfícies i paràmetres es transcriu a continuació:

Aprofitament urbanístic privat		
Superfície de sòl	12.505 m ²	
Nombre màxim de parcel·les	14 ut	
Nombre d'habitatges	28 ut	
Densitat màxima d'habitatges	18 hab/ha	
Espais destinats a dotacions		
Sistema general viari	1.695 m ²	(11,16 %)
Espais lliures	985 m ²	(6,49 %)

D'acord amb les ordenances del pla especial, els paràmetres i condicions de l'edificació d'aplicació al sector són les corresponents a la "Zona 6. Residencial unifamiliar. Subzona II (clau 6.2)", de les normes urbanístiques, amb prescripcions addicionals relatives a la construcció de murs i talussos en els espais lliures d'edificació, la posició i característiques de les cobertes i barbacanes, el material dels murs de tancament de les edificacions -amb pedra natural en al menys el 50 % de la superfície de la pell de l'edifici-, i els materials i característiques de les obertures exteriors. Com a requeriment addicional s'estableix que l'atorgament de qualsevol llicència requerirà l'autorització prèvia de la Comissió d'Urbanisme.

Així mateix, el pla especial contempla l'actuació en els diferents elements de la infraestructura de serveis: estructura viària, xarxa de clavegueram i recollida d'aigües pluvials, xarxa d'aigua potable, xarxa d'energia elèctrica, xarxa d'enllumenat públic i xarxa de telefonia.



- **Pla especial d'ordenació urbana del PE 2 av. del Montseny i unitat d'actuació núm. 8**

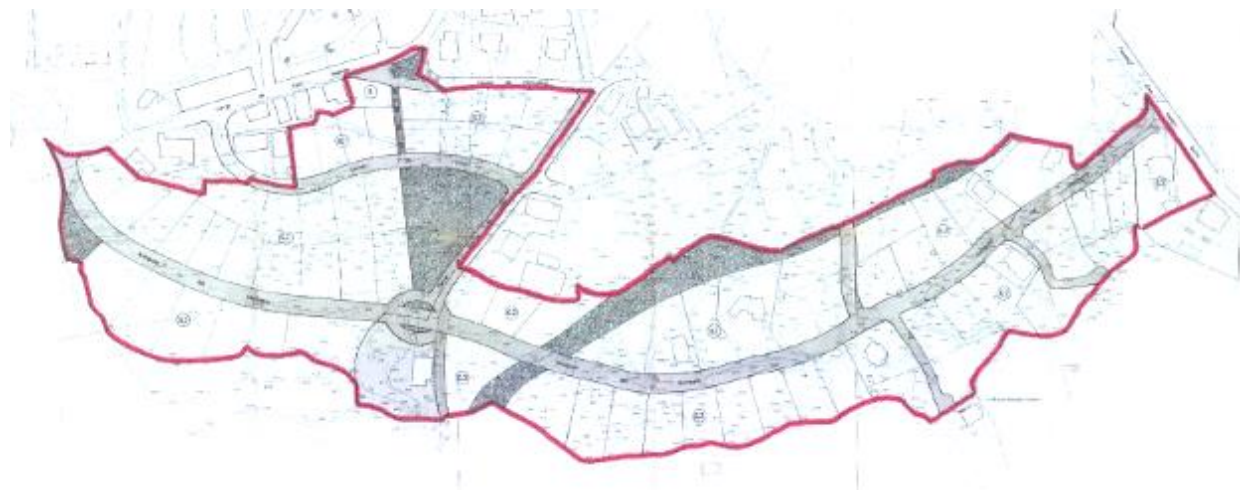
En data 21 de desembre de 1994 la Comissió d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el "Pla especial d'ordenació urbana del PE2 avinguda Montseny i unitat d'actuació núm. 8", promogut per l'Ajuntament de Viladrau.



Av. del Montseny
Font: Elaboració pròpia

Aquest planejament especial va desenvolupar conjuntament les previsions de les NSP en quant al sector PERI 2 "Avinguda Montseny" i la unitat d'actuació 8 Extensió Sud: "Can Pic-Guerau de Liost". El motiu d'integrar la UA-8 dins l'àmbit de planejament del PERI fou la necessària modificació de la vialitat, degut a les característiques topogràfiques del terreny.

La superfície de l'àmbit corresponent al pla especial 2 "Avinguda del Montseny" és de 40.782 m² i la de la UA-8 "Can Pic-Guerau de Liost" 27.418 m², del que en resulta una superfície total de 68.200 m², superior als 65.740 m² que preveïen les NSP per als dos àmbits; això fou degut a la major precisió de l'aixecament topogràfic que es va realitzar. En el primer sector indicat es van consignar 31 finques i, en el segon, 13, a banda dels camins públics municipals.



La relació de superfícies i paràmetres corresponents a cadascun dels dos àmbits és el que, a continuació, es transcriu:

PE 2 "AVINGUDA DEL MONTSENY"			
Aprofitament urbanístic privat			
Superfície de sòl edificable	29.859 m ²		
Nombre d'habitatges	42 ut		
Densitat màx. d'habitatges	10 hab/ha		
Espais destinats a dotacions			
Sistema general viari	5.841 m ²	(14,32 %)	
Sistemes locals	5.082 m ²	(12,46 %)	
Superfície	40.782 m²		



Av. del Montseny
Font: Elaboració pròpia

UA-8 "CAN PIC-GUERAU DE LIOST"		
Aprofitament urbanístic privat		
Superfície de sòl edificable	19.773 m ²	
Nombre d'habitatges	33 ut	
Densitat màx. d'habitatges	12 hab/ha	
Espais destinats a dotacions		
Sistema general viari	4.546 m ²	(16,58 %)
Espais lliures	3.099 m ²	(11,30 %)
Superfície	27.418 m²	
Superfície total		
	68.200 m²	



UA.8 "Can Pic-Guerau de Liost"
Font: Elaboració pròpia

La regulació de l'ús i de l'edificació de les diferents qualificacions urbanístiques ve determinada per la normativa urbanística de les NSP per a cadascuna de les zones fixades pel pla especial, la quantificació de les quals és la que s'indica:

PE 2 "AVINGUDA DEL MONTSENY"	
Zona 6 "Residencial Unifamiliar"	
Subzona II (clau 6.2)	27.424 m ²
Subzona III (clau 6.3)	2.435 m ²
Total	29.859 m²

UA-8 "CAN PIC-GUERAU DE LIOST"	
Zona 6 "Residencial Unifamiliar"	
Subzona I (clau 6.1)	1.661 m ²
Subzona II (clau 6.2)	12.627 m ²
Subzona III (clau 6.3)	5.160 m ²
Zona 5 "Front de cases separades"	325 m ²
Total	19.773 m²

El sistema d'actuació es va establir en el de reparcel·lació per Cooperació.

- **Pla especial d'equipaments**

En data 27 d'octubre de 1999 la Comissió d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el "Pla especial d'equipaments", promogut per l'Ajuntament de Viladrau.

L'objecte d'aquest pla especial va ser plantejar un canvi de qualificació urbanística -dins del mateix sistema d'equipaments- de manera que permetés la implantació d'un dipòsit pel subministrament de gas; a partir del mateix, establir una xarxa de distribució al sector i la seva extensió immediata al centre de la població.

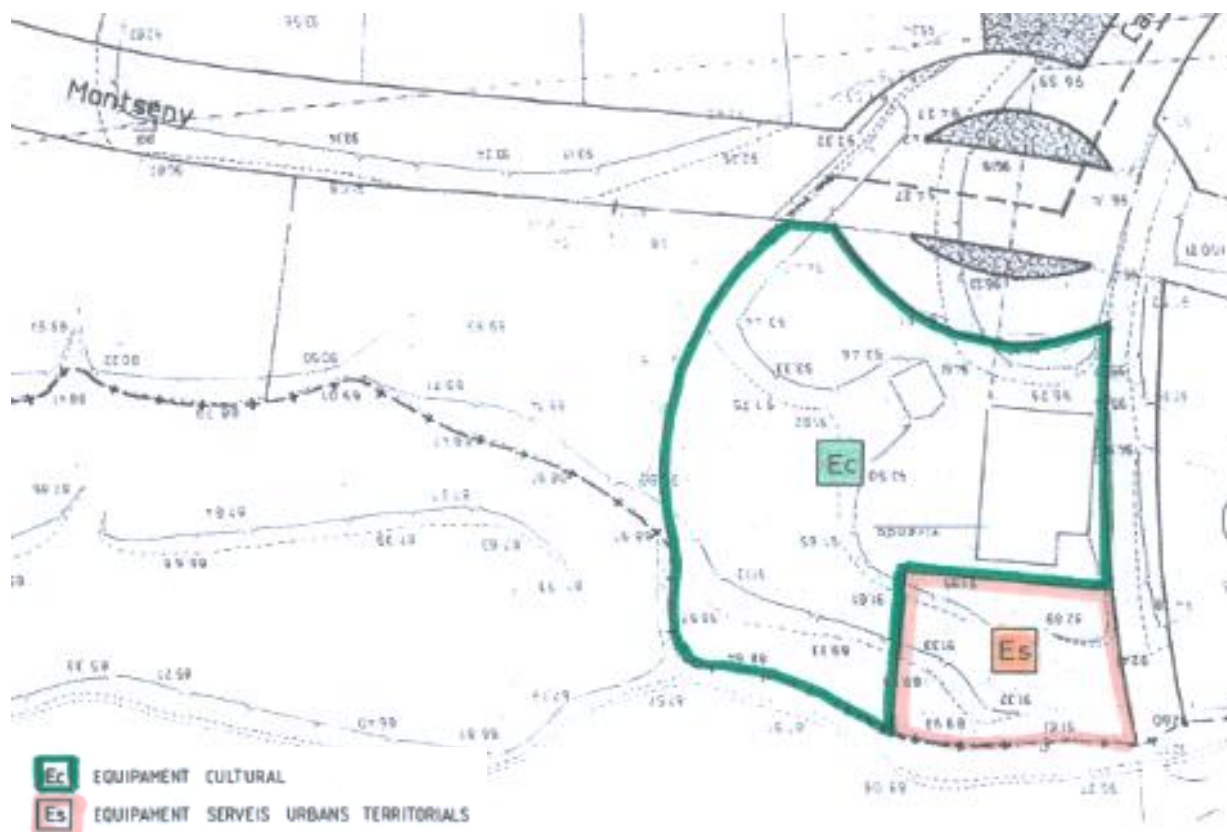


Dipòsit de subministrament de gas
Font: Elaboració pròpia



Equipament "El Torrent"
Font: Elaboració pròpia

Els terrenys eren qualificats com a equipaments culturals (clau Ec) pel "Pla especial d'ordenació urbana del PE2 avinguda Montseny i unitat d'actuació núm. 8", amb una superfície total de 1.898 m², entre l'avinguda del Montseny i el torrent dels Vernets.



De la superfície esmentada, de 1.898 m², se'n segregaren 572 m² -a la part sud-est- per a destinar-los a aquesta infraestructura de serveis, amb la qualificació "Equipament Serveis Urbans i Territorials (clau Es), restant 1.325 m² amb la qualificació "Equipaments culturals" (clau Ec).

Per a la regulació de l'ordenació de l'edificació el pla especial remet a l'article 33 de les NSP:

“ 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.

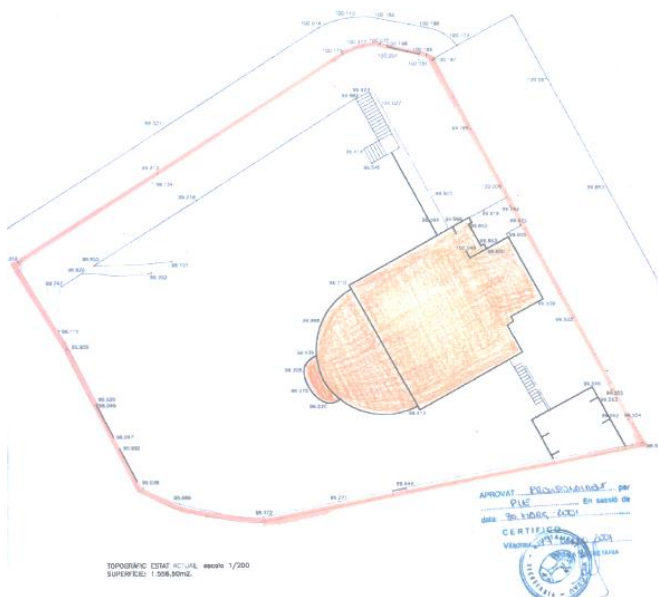
a) Pels diferents usos d'equipament regirà el tipus d'ordenació i les condicions d'edificació majoritàries de l'entorn on es situa.

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.”

- **Pla especial de reforma interior de l'edifici Can Capella**

En data 6 de juny de 2001 la Comissió d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el “Pla especial de reforma interior de l'edifici de Can Capella”, promogut pels senyors Josep Manel, Margarida i Maria Capella.



Can Capella.

Font: Elaboració pròpia

L'àmbit d'aquest planejament especial es circumscriu a la parcel·la situada al carrer de Mossèn Cinto Verdaguer, xamfrà amb la ctra. GI-520 de Viladrau a Vic.

A la finca hi havia construït un edifici unifamiliar aïllat, estructurat en una planta semisoterrani (des del carrer) i tres plantes pis; l'edificació es trobava en desús i mal estat de conservació.

Degut als costos significatius per procedir a la rehabilitació de l'edifici què, d'acord amb la normativa aplicable només es podia destinar a un habitatge unifamiliar o bifamiliar, el PERI proposà -només per a aquest àmbit- la modificació de l'article 76 de la normativa urbanística a fi i efecte de **permetre la reforma interior de l'edifici per possibilitar la generació de quatre habitatges -en forma de dúplex- amb els espais lliures en règim comunitari, sense augmentar la superfície ni el volum construïts.**

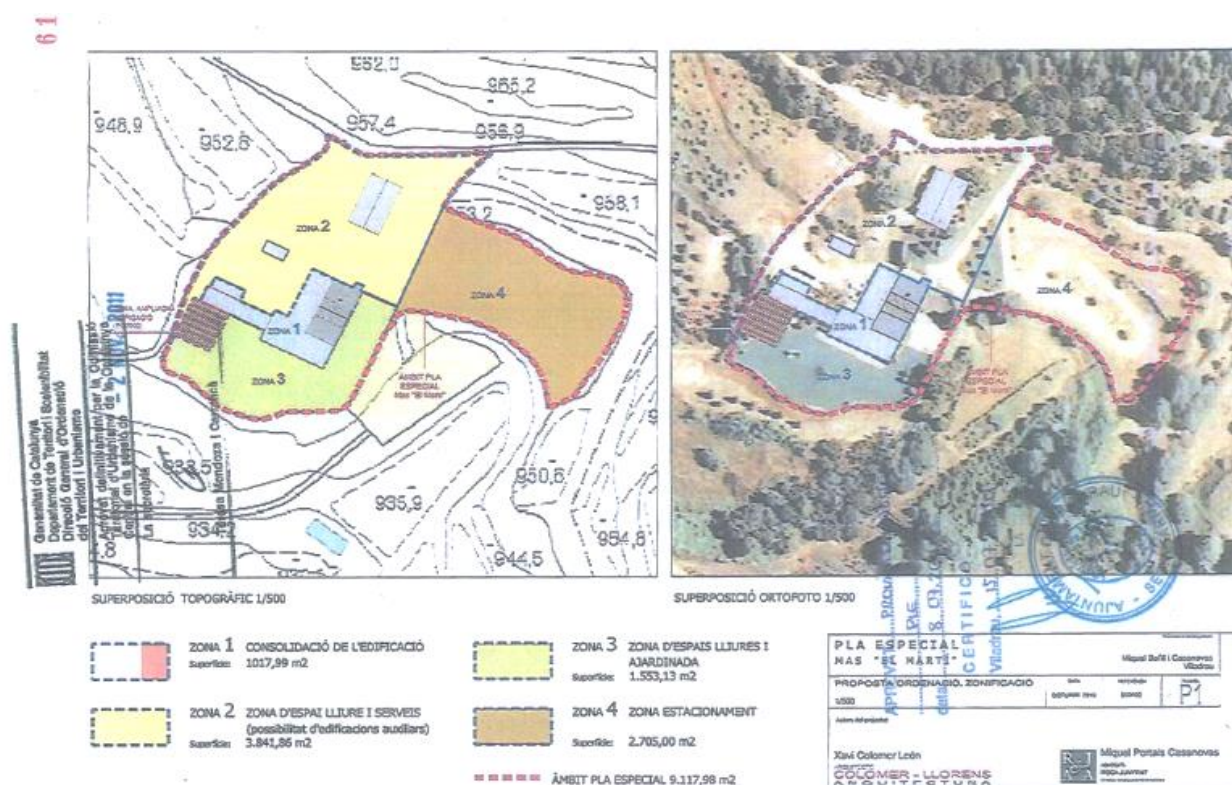
- **Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc del Montseny**

Atesa la importància i significació d'aquest instrument de planejament derivat, de caràcter supramunicipal, en el municipi de Viladrau (abasta el 55,21 % del terme municipal) **el seu contingut i objectius s'han tractat específicament en l'apartat 2.1.2 de la present memòria.**

- **Pla especial urbanístic del mas el Martí**

En data 2 de novembre de 2011 la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central va aprovar definitivament el “Pla especial urbanístic del mas el Martí”, promogut per la societat Masmar Viladrau, SL.

El pla especial va tenir per objecte la definició de les condicions bàsiques de la intervenció que s'havia de dur a terme sobre les instal·lacions del mas, consistent en la construcció d'un porxo, de 198 m² i alçada de 4m, en la zona contigua a l'ala sud destinat a càtering.



L'àmbit del pla especial abasta una superfície de 9.117,98 m², i compren quatre zones que resten grafiades en el plànol corresponent de qualificació del sòl:

	ZONA	SUPERFÍCIE(m ²)	DESTINACIÓ
1	1.017,99	Consolidació de l'edificació – noves ampliacions (porxo)	
2	3.841,86	Zona d'espai lliure i serveis – possibilitat d'edif. auxiliars	
3	1.553,13	Zona d'espais lliures i enjardinada	
4	2.705,00	Zona estacionament	



Mas el Martí
Font: elmarti.com

L'exigència de formulació del pla especial ve fonamentada pel fet de que la finca es troba classificada com a sòl no urbanitzable, i les NSP li atorguen la qualificació "Protecció de Conjunts i Edificis Arquitectònics" (clau c), regulada pels articles 166, 167 i 168 de les normes urbanístiques. D'altra banda, el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc del Montseny, en l'article 70, apartats del 6 al 8, regula l'ampliació de les edificacions existents.

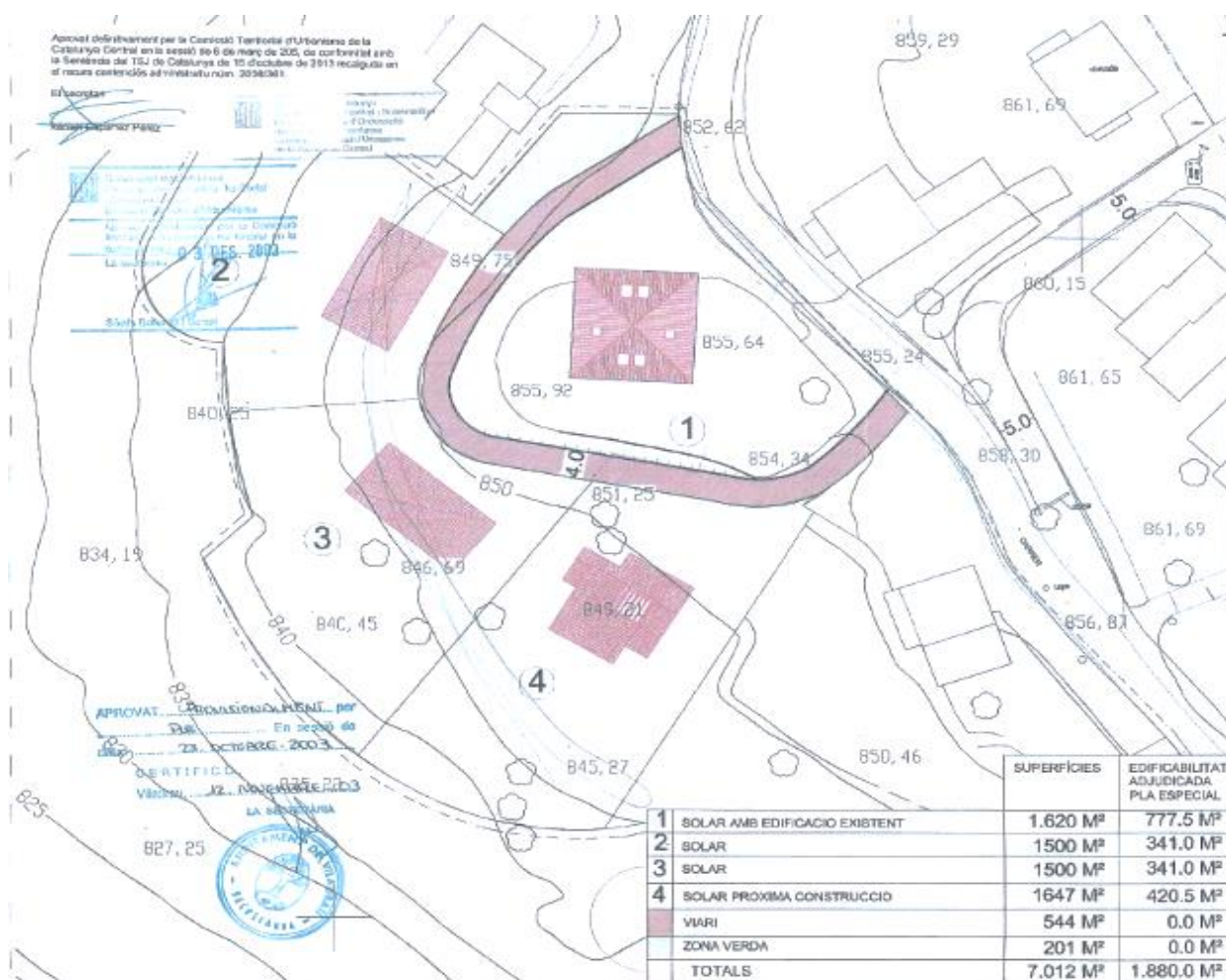
- **Pla especial Torre Busquets**

Antecedents

La Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en data 15 d'octubre de 2013, va dictar Sentència en el recurs contenciós administratiu núm. 2008/361, interposat en nom i representació de la senyora Chia-Ching-Lin contra la Resolució del departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de 2 de juny de 2008, que anul·la l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 3 de desembre de 2003, relatiu a l'aprovació definitiva del Pla especial de Torre Busquets de Viladrau.

La part dispositiva de la Sentència esmentada, textualment traduïda, establia:

"Estimar el recurs contenciós administratiu interposat en nom i representació de la senyora Chia-Ching-Lin contra la Resolució del departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de 2 de juny de 2008, que s'anul·la i es deixa sense efecte jurídic, i la Generalitat de Catalunya ha de procedir a l'aprovació definitiva i la publicació del Pla especial de Torre Busquets de Viladrau, perquè adquireixi la seva plena vigència i eficàcia, en la forma i els termes en què va ser aprovat definitivament per l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 3 de desembre de 2003. Sense imposició de costes."



En conseqüència la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central acordà:

- “1. Donar-se per assabentada la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de la Sentència dictada per la Secció Tercera de la Sala del contenciós administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en data 15 d'octubre de 2013, ha dictat Sentència en el recurs contenciós administratiu núm. 2008/361, interposat en nom i representació de la senyora Chia-Ching-Lin contra la Resolució del departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de 2 de juny de 2008, que anul·la l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 3 de desembre de 2003, relatiu a l'aprovació definitiva del Pla especial de Torre Busquets de Viladrau.
2. Tenir per anul·lada i sense efectes la Resolució esmentada en el punt 1 d'aquest acord.
3. Aprovar definitivament el Pla especial Torre Busquets, promogut per la societat Presext, SA i tramés per l'Ajuntament de Viladrau.
4. Publicar l'acord d'aprovació definitiva i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.”

L'objecte del pla especial (en realitat, i jurídicament, és un “pla de millora urbana”, **va ser la transformació de l'edifici existent (“Torre Busquets”) d'edifici unifamiliar en plurifamiliar (7 habitatges) i, addicionalment la distribució de l'edificabilitat restant de la finca en diferents parcel·les unifamiliars**, independents; també es defineixen les característiques edificatòries, materials d'acabat, tanques i la concreció d'usos de les edificacions.



Torre Busquets
Font: Elaboració pròpia

El resum dels paràmetres per a cadascuna de les parcel·les generades és el següent:

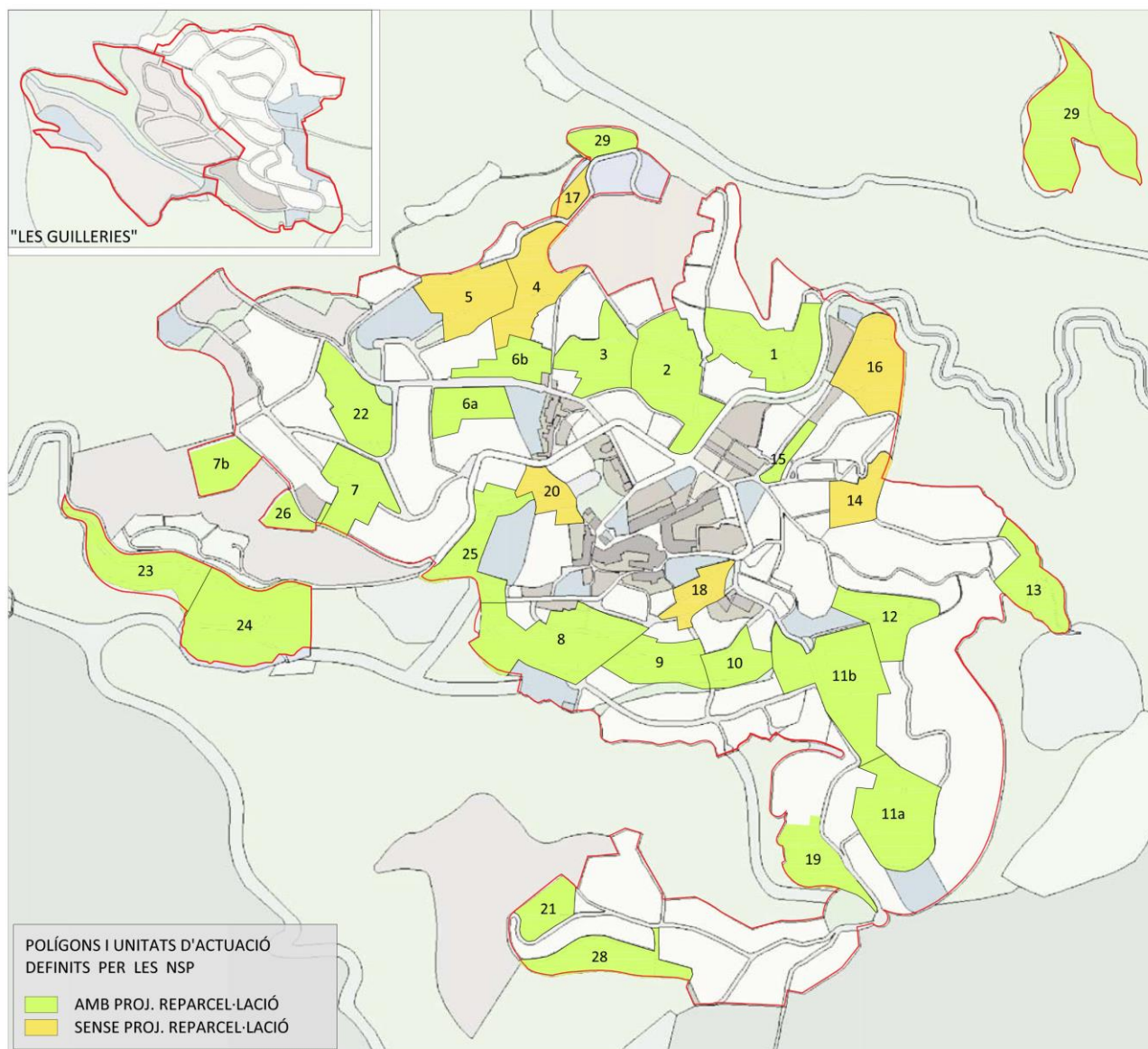
PARCEL·LA	SUP. (m ²)	EDIF. (m ² st)	HABIT.	OCUPACIÓ (%)	OCUPACIÓ (m ²)
1	1.620	777,50	7	12,62	204,44
2	1.500	341,00	1	15,00	225,00
3	1.500	341,00	1	15,00	225,00
4	1.647	420,50	1	15,00	247,05
Total	6.267	1.880,00	10	---	---

2.2.4. Desenvolupament de les unitats i polígons d'actuació.

Polígons i Unitats d'Actuació

Segueix a continuació el **plànol en el que s'expressen gràficament els polígons i unitats d'actuació previstos a les Normes Subsidiàries**, discriminant aquells que s'han desenvolupat fins al projecte de reparcel·lació, d'aquells en que no s'ha procedit a redactar ni tramitar cap instrument de gestió o execució urbanística.

No s'ha pogut disposar de la documentació específica de cada un d'ells i en conseqüència no segueix la informació singularitzada que si s'ha inclòs en el cas dels sectors de planejament i dels plans especials.



UNITATS I POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

UNITATS I POLÍGONS		SUP. (m2)	ZONA		VIALS		VERD		EQUIPAMENT		EDIFICABILITAT	HAB. POTENC.	DENS. (hab/ha)	PROJ. REPARC. DATA AD	SISTEMA	PROJ. URB. DATA AD	EXECUT.	CONSTR.	HABITATGES		POBLACIÓ POT. RESID.	OBSERVACIONS			
			m2	%	m2	%	m2	%	m2	%	(m2st)	INDEX						1a RES.	2a RES.	PEND.					
UA 1	Extensió Nord: "Passeig de les Delícies"	18.010	14.085	78,21	3.029	16,82	896	4,97	---	---	7.042	0,39	19	10	30.07.99	COOP.	01.12.00	SI	11	7	4	8	48	17	
UA 2	Extensió Nord: "Prat de l'Orella"	21.896	16.774	76,61	4.529	20,68	350	1,60	---	---	8.387	0,38	26	12	30.03.05	COOP.	---	SI	5	2	3	21	65	10	
UA 3	Extensió Nord: "Ronda Nord"	13.997	10.777	76,99	2.554	18,25	---	---	666	4,76	5.388	0,38	19	13	13.07.87	COOP.	15.12.95	SI	7	0	7	12	48	0	
UA 4	Sot de Can Jan (I)	16.620	11.970	72,02	1.320	7,94	3.330	20,04	---	---	4.788	0,29	13	7	---	COOP.	---	---	5	3	2	8	33	7	
UA 5	Sot de Can Jan (II)	12.550	8.530	67,97	920	7,33	3.100	24,70	---	---	3.412	0,27	10	7	---	COOP.	---	---	2	1	1	8	25	3	
UA 6a	"Passeig de les Farigoles"	9.330	7.910	84,78	1.420	15,22	---	---	---	---	3.336	0,36	9	9	10.01.90	COOP.	---	NO	4	3	1	5	23	9	
UA 6b	"Passeig de les Farigoles"	8.536	7.840	91,85	696	8,15	---	---	---	---	3.136	0,37	9	10	30.11.95	COOP.	---	NO	4	0	4	5	23	0	
UA 7	"Font dels Castanyers"	11.637	9.287	79,80	1.233	10,60	1.117	9,60	---	---	4.085	0,35	12	10	06.07.88	COOP.	---	---	4	1	3	8	30	4	
UA 7b	"Passeig dels Castanyers - carrer i Pomaret"	10.956	8.729	79,67	377	3,44	1.850	16,89	---	---	3.491	0,32	6	5	11.07.97	COOP.	---	---	1	0	1	5	15	0	
UA 8	Ext. Sud: "Can Pic-Guerau de Llostr"	27.418	19.773	72,12	4.546	16,58	3.099	11,30	---	---	9.886	0,36	33	12	08.03.96	COOP.	10.05.96	SI	17	8	9	16	83	19	
UA 9	Ext. Sud: "Guerau de Llostr"	12.126	9.257	76,34	1.271	10,48	1.598	13,18	---	---	4.736	0,39	26	21	03.11.95	COOP.	10.05.96	SI	16	14	2	10	65	34	
UA 10	Ext. Sud: "Ronda Sud - pg. Ramon Bofill"	7.070	4.885	69,09	632	8,94	1.553	21,97	---	---	2.442	0,34	8	11	06.07.88	COOP.	10.05.96	SI	1	0	1	7	20	0	
UA 11a	"Pla de la Sanitat"	20.020	16.016	80,00	2.629	13,13	1.375	6,87	---	---	6.406	0,32	18	9	05.04.91	COOP.	01.12.00	NO	3	0	3	15	45	0	
UA 11b	"Can Pujol"	27.868	21.758	78,08	2.607	9,35	765	2,75	2.738	9,82	7.735	0,28	16	6	15.09.95	COOP.	03.04.96	NO	3	0	3	13	40	0	
UA 12	"Av. Verge Montserrat - Sot d'en Miquel"	7.673	6.173	80,45	290	3,78	1.210	15,77	---	---	2.469	0,32	5	6	10.05.96	COOP.	---	NO	1	0	1	4	13	0	
UA 13	"Pirolong, pg. de les Planes - Can Mario"	11.473	6.000	52,30	774	6,74	4.699	40,96	---	---	2.100	0,18	5	4	14.07.95	COOP.	---	SI	2	0	2	3	13	0	
UA 14	"Passeig de les Planes"	6.552	5.588	85,28	442	6,75	522	7,97	---	---	2.235	0,34	6	9	---	COOP.	---	---	1	0	1	5	15	0	
UA 15	"Antic camí de Cal Mostatxo"	2.269	1.632	71,93	67	2,95	---	---	570	25,12	1.200	0,53	12	52	10.05.96	COOP.	---	SI	0	0	0	12	30	0	
UA 16	"Cementiri - Antic camí de Cal Mostatxo"	14.694	10.286	70,00	1.895	12,90	2.513	17,10	---	---	5.095	0,34	25	17	---	COOP.	---	---	0	0	0	25	63	0	
UA 17	"Zona Industrial"	2.986	2.185	73,18	339	11,35	462	15,47	---	---	2.185	0,29 (0,73)	2	9	---	COOP.	---	---	0	0	0	2	5	0	
UA 18	"Sot del Torrent"	6.170	4.155	67,34	730	11,83	1.285	20,83	---	---	1.366	0,22	5	8	---	COOP.	---	---	0	0	0	5	13	0	
UA 19	"Sot de Can Rossell"	7.110	6.280	88,33	---	---	830	11,67	---	---	1.884	0,26	2	---	02.11.88	COOP.	NO	NO	1	1	0	1	5	1	
UA 20	"Sot de la Font Nova"	5.440	2.880	52,94	320	5,88	2.240	41,18	---	---	1.358	0,25	4	8	---	COOP.	---	---	0	0	0	4	10	0	
UA 21	"Tancat d'en Ser"	7.118	6.000	84,29	406	5,71	712	10,00	---	---	1.800	0,25	4	6	29.05.98	COOP.	---	NO	1	0	1	3	10	0	
UA 22	"Equipment Park hotel"	13.840	4.200	30,35	---	---	---	---	9.640	69,65	2.756	0,51	10	7	20.05.91	COOP.	---	---	11	1	10	0	28	1	
PA 23/24	"Mas Molins i Mas Sagalàs"	45.607	31.894	69,93	5.974	13,10	6.529	14,32	1.123	2,46	28.827	0,63	0	0	31.07.15	COOP.	---	---	NO	0	0	0	0	0	
PA 25	"Camp de futbol"	11.268	7.462	66,22	1.576	13,99	1.653	14,67	5,12	3.887	0,34	15	13	30.01.06	COOP.	12.11.07	NO	0	0	0	15	38	0		
PA 26	"Passeig dels Castanyers 2"	4.184	3.524	84,22	345	8,25	315	7,53	---	---	1.762	0,42	4	10	19.01.04	COOP.	---	---	NO	4	1	3	0	10	2
PA 28	"Pla de Montfalcó"	12.531	9.100	72,62	1.791	14,29	1.640	13,09	---	---	2.730	0,21	6	5	---	COOP.	01.09.08	NO	0	0	0	6	15	0	
PA 29	"Mas Miquel"	32.030	27.224	85,00	---	---	3.204	10,00	1.602	5,00	5.612	0,175	8	2,5	19.01.16	COOP.	---	---	1	1	0	7	20	2	
TOTAL		408.979	302.174	---	42.712	---	46.847	---	16.916	---	141.536	---	337	---	---	---	---	---	105	43	62	233	851	109	

SECTORS DE SÒL URBANITZABLE

SUD 1	"Les Guillerres"	240.058	143.922	59,95	19.374	8,07	48.024	20,01	12.008	5,00	25.095	0,10	158	7	30.07.99	COOP.	?	SI	0	0	0	158	395	0	Altres sist. (16.730 m2)
SUD 2	"Pla de Montfalcó"	67.700	44.005	65,00	3.385	5,00	20.310	30,00	---	---	13.540	0,20	41	6	---	COOP.	---	---	0	0	0	41	103	0	No desenvolupat
SUD 3	"Sot de Can Jan"	35.030	22.770	65,00	---	---	---	---	---	---	7.006	0,20	24	7	---	COOP.	---	---	1	0	1	23	60	0	No desenvolupat
SUD 4	"Passeig de les Farigoles"	30.733	18.660	60,72	2.516	8,19	7.327	23,84	2.230	7,25	5.598	0,18	18	6	---	COOP.	---	SI	10	2	8	8	45	3	
SUD 5	"Passeig dels Castanyers"	51.094	30.024	65,00	3.010	5,00	---	---	---	---	10.219	0,20	31	6	---	COOP.	---	---	0	0	0	31	78	0	No desenvolupat
TOTAL		424.615	259.381	---	---	---	---	---	---	---	61.458	---	272	---	---	---	---	---	11	2	9	261	681	3	

PLANS ESPECIALS

PE 1	"Puigtorrat" (sòl urbà)	7.817	6.254	80,00	sistemes locals: 1.563 m2 (20%)				---	---	---	35	45	---	COOP.	---	---	---	27	15	12	8	88	28	No desenvolupat	
PE 2	"Avinguda Montseny" (sòl urbà)	40.782	29.859	73,22	5.841	14,32	sist. locals: 5.082 m2 (12,46%)		14.686	0,36	---	42	10	19.05.95	COOP.	---	---	---	51	31	13	18	11	105	31	
PE	"Torre Busquets" (sòl urbà)	7.012	6.267	89,37	544	7,76	201	2,87	---	1.880	0,27	10	14	---	COMP.	---	---	---	NO	8	2	6	2	25	6	
PE	"Can Capella" (sòl urbà)	1.556	1.556	100,00	---	---	---	---	---	775	0,50	4	26	---	---	---	---	---	---	1	0	1	3	10	0	No desenvolupat
PE	"Veïnat de les Casiques" (sòl no urbanitz.)	15.185	12.505	82,35	1.695	11,16	985	6,49	---	6.252	0,41	28	18	13.11.96	COOP.	---	---	---	---	11	8	3	17	70	14	
TOTAL		72.352	56.441	---	---	---	---	---	---	23.593	---	119	---	---	---	---	---	---	---	78	38	40	41	298	79	
TOTAL GENERAL		905.946	617.996	---	---	---	---	---	---	226.587	---	728	---	---	---	---	---	---	---	194	83	111	535	1.830	191	

2.2.5. Llicències d'obres majors concedides en els darrers cinc anys

Relació de les llicències d'obres de nova construcció i/o ampliació d'edificacions existents

Any	Adreça	Descripció	Nombre habitatg nous	Sup. hab. (m2st)	Sup. altres usos	Sup. total
2011	Sant Segimón, 9	Construcció vivenda unifamiliar (No executat)				0,00
	Puig l'Agulla, 18	Construcció habitatge unifamiliar aïllat	1	118,03	122,33	240,36
	Rectoria, 16	Reabilitació i consolidació estructural			120,60	120,60
	Avda.Verge de Montserrat	Segregació d'habitatge unif. en dos sense afect. estructural	1	298,05		298,05
	Camí de les Planes, 1	Reabilitació integral d'un habitatge unifamiliar			271,06	271,06
Totals 2011			2	416,08	513,99	930,07
2012	Plaça Major, 9	Adaptació d'un local a Bar-Restaurant	0	184,66	110,08	294,74
	Carena de les Bruixes, s/n parc.181-A	Construcció habitatge unifamiliar aïllat	1	203,68	154,56	358,24
Totals 2012			1	388,34	264,64	652,98
2013	Ctra.de Vic, KM.1,230	Ampliació magatzem i construcció nou accés a la parcel·la	0		184,95	184,95
	Arbucies, 19	Legalització planta 2ª	0		149,70	149,70
	Casa Nova de les Corts	Consolidació estructural rehabilitació de 2 edificacions annexes	0		154,25	154,25
Totals 2013			0	0,00	488,90	488,90
2014	Puig l'Agulla parc.46	Construcció habitatge unifamiliar aïllat	1	80,00		80,00
	Finca Masmiquel	Construcció Edifici "Els Magatzems" d'us subsidiari a us agropecuari	0		132,02	132,02
	Sant Segimón, 2	Rehab. i ampliació de local per crear un habitatge nou	1	124,03		124,03
	Arbucies, 08	Reforma habitatge unifamiliar entre mitgeres	0		260,05	260,05
	Verge de Montserrat	Construcció vivenda Unifamiliar	1	379,55	48,60	428,15
Totals 2014			3	583,58	440,67	1.024,25
2015	Paseig Ramón Bofill/Amatistes	Vivenda Unifamiliar	1	224,11	63,64	287,75
	Aulet, 31	Reforma integral Habitatge C/Aulet	0	100,29	34,77	135,06
	Ctra.de Vic km.1,23	Obres d'ampliació	0		13.407,70	13.407,70
	Finca Masmiquel	Construcció Edifici Unifamiliar	1	1.137,17		1.137,17
	Finca Masmiquel	Legalització obres El Corral	1	123,15	123,15	246,30
	Sant Segimón, 9	Reforma Integral vivenda	0	291,05		291,05
	Finca Masmiquel	Legalització edifici ex. num. 11 "Bodega"	0		154,20	154,20
	Urb.Guilleries	Reparació Integral i acabats interiors - menjadors, bar...	0		373,00	373,00
Totals 2015			3	1.875,77	14.156,46	16.032,23
2016	Urb.Guilleries	Adequació instal·lació per implantació d'activitat hotel	0		1.502,47	1.502,47
	Ps.De les Delícies, 2	Construcció de nou habitatge unifamiliar	1	127,32	54,68	182,00
	Serrat de la Rodonella - parc.128	Construcció habitatge unifamiliar	1	91,95	12,84	104,79
Totals 2016			2	219,27	1.569,99	1.789,26
TOTALS 2011-2016			11	3.483,04	17.434,65	20.917,69

El quadre recull les llicències d'obra major atorgades per l'Ajuntament de Viladrau en els darrers 6 anys, és a dir, del 2011 al 2016. Actualment és en procés d'elaboració la recopilació de dades des del 1986, corresponen al període de vigència de les NSP, per tal de disposar, així, d'una perspectiva de conjunt que ha de permetre una lectura més equànime del ritme de llicència atorgades, tota vegada que els darrers 6 anys són poc representatius en correspondrà, íntegrament, a un període de crisi econòmica.

2.3. EMMARCAMENT TERRITORIAL.

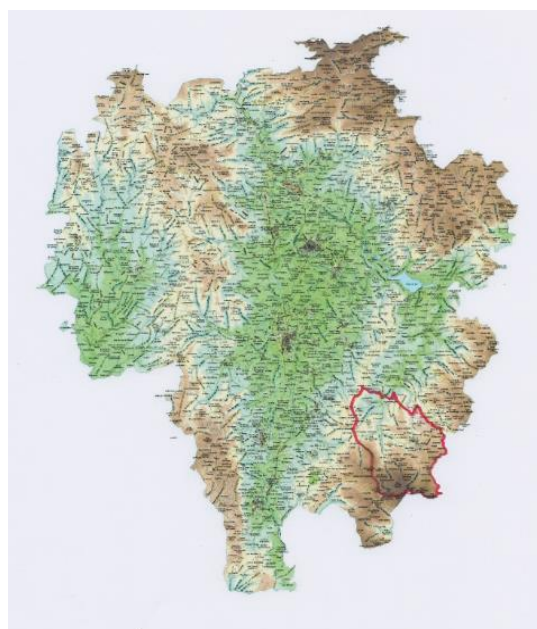
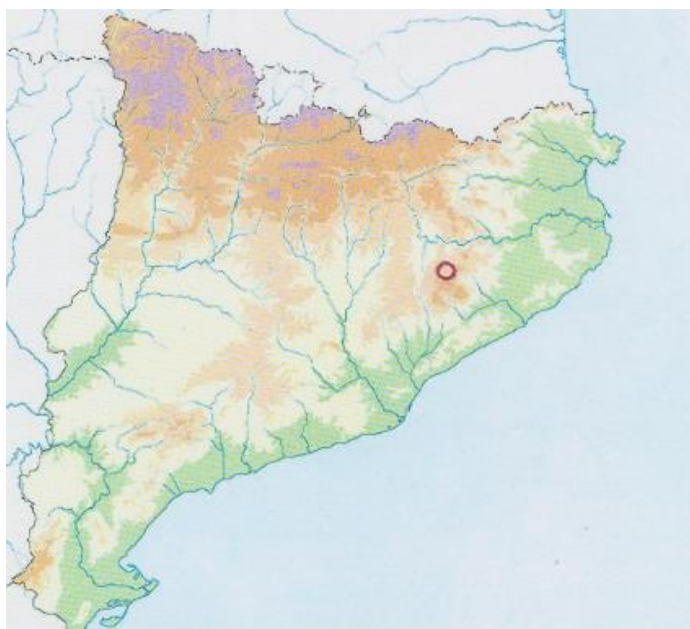
2.3.1. Característiques geogràfiques.

El terme municipal de Viladrau té una superfície de 50,72 km², és situat a l'extrem sud-est de la comarca d'Osona i es pot considerar capital de la subcomarca "Les Guilleries-Montseny"; pertany a la demarcació provincial de Girona però forma part de la regió de les Comarques Centrals. La població resident al municipi és de 1.035 habitants (cens 2015).

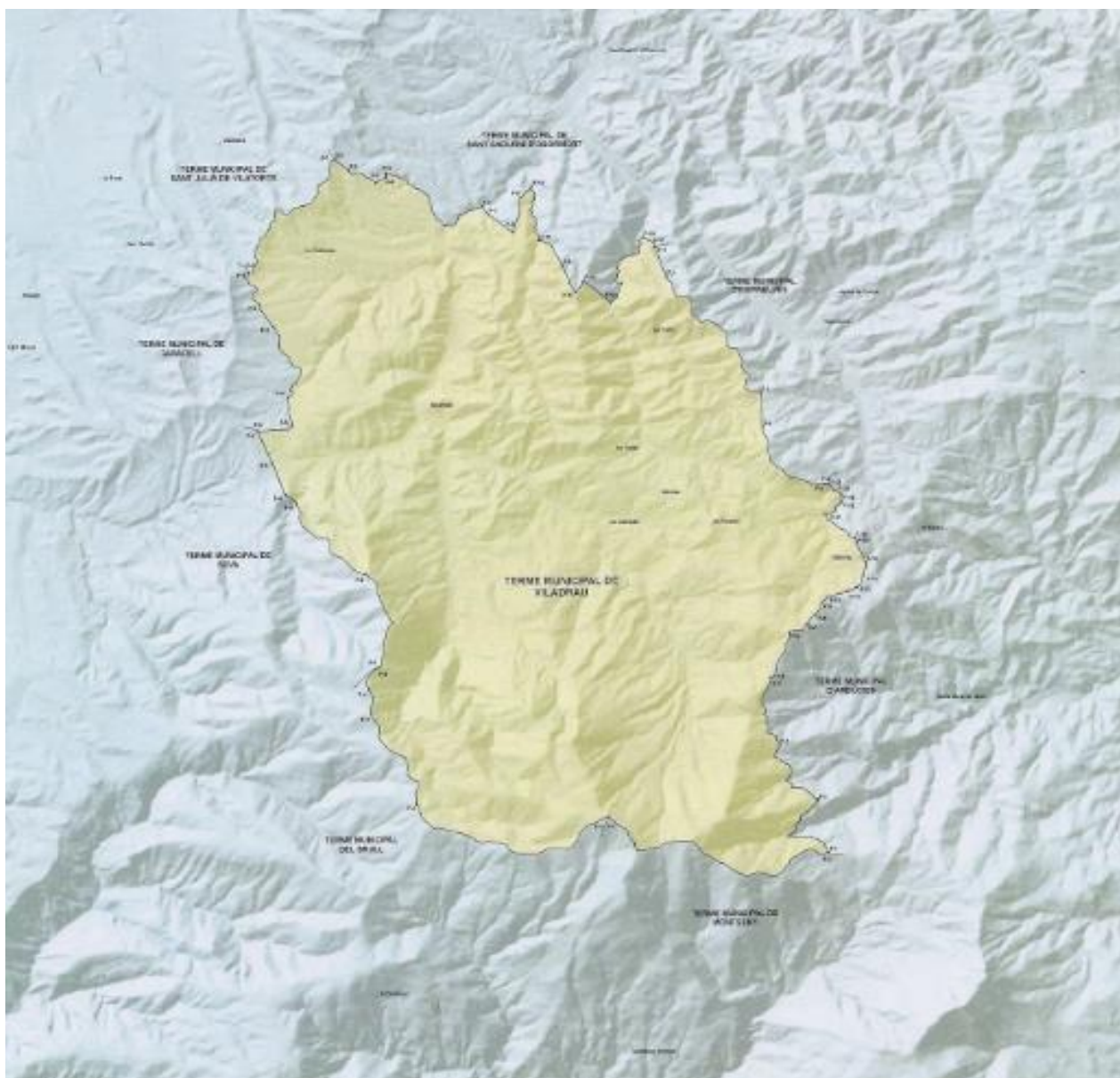
Viladrau es troba situat a la vessant septentrional del massís del Montseny, que abasta la meitat sud del terme, i la part nord es configura com a àmbit de transició amb les Guilleries, cap on s'orienten els aiguavessants que acaben confluint al Ter.

Les característiques orogràfiques són força definides, conformant cims, valls i carenes que configuren marcades vessants i rieres; la coberta vegetal, densa i diversa (ocupa el 84 % de la superfície del terme municipal), completa els trets distintius d'aquest singular escenari territorial.

Viladrau limita amb les comarques del Vallès Oriental i la Selva, i els municipis confrontants són vuit: al nord-oest, Sant Julià de Vilatorrada; al nord, Sant Sadurn d'Osormort; al nord-est, Espinelves; a l'est, Arbúcies; al sud, Montseny; al sud-oest, el Brull; a l'oest, Seva i Taradell.



El terme municipal de Viladrau és estructurat per una xarxa de carreteres que garanteixen la connectivitat amb els municipis veïns i, així mateix, amb la ctra. C-25 ("eix transversal") que transcorre, aproximadament, a una distància d'1 km, pel nord del municipi. **L'esquema viari es configura mitjançant un eix horitzontal est-oest (carreteres GI-520, de Viladrau a Vic, i GI-543, d'Arbúcies a Viladrau) i dos eixos verticals nord-sud (carreteres GIP- 5251, de Viladrau a Sant Julià de Vilatorrada, i BV-5114, de Viladrau a Sant Celoni).** Cal remarcar, així mateix, l'existència d'un gran nombre de camins rurals, alguns de caràcter estratègic, que garanteixen l'accessibilitat a diferents indrets de l'àmbit rural del municipi.



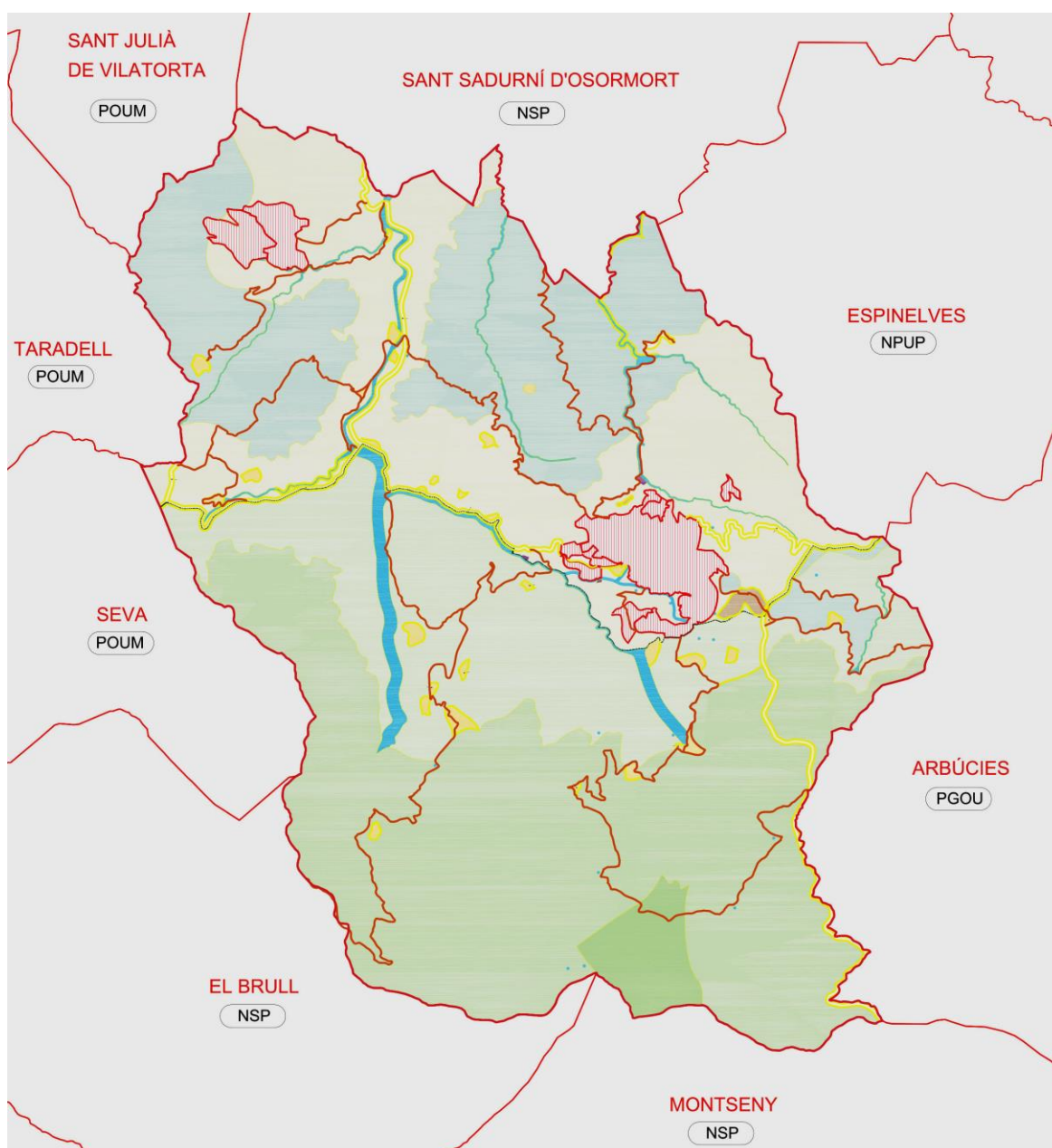
L'estructura edificatòria ve definida pel nucli tradicional de Viladrau i la urbanització de "Les Guillerries", situada al nord-oest. A banda, prop del nucli urbà, es localitzen els "veïnats" de "Les Peitides", "Les Casiques", "Les Índies" i "Mas Miquel i Casadevall" que, recentment, ha estat classificat com a "sòl urbà"; més allunyat, a uns 2 km del nucli urbà, es troba el veïnat de "Les Corts". Completen aquesta estructura antròpica les diferents edificacions i construccions rurals esteses pel sòl no urbanitzable del municipi.

2.3.2. El Planejament dels municipis confrontants.

Els municipis confrontats amb el de Viladrau són els següents (començant per l'est i seguint les agulles del rellotge):

- | | | |
|--------------------|------------|----------------------------------|
| - Comarca d'Osona: | - El Brull | NSP |
| | | Aprovació definitiva: 13/03/1991 |
| | | Publicació DOGC: 24/04/1991 |
| | - Seva | POUM |
| | | Aprovació definitiva: 10/11/2006 |
| | | Publicació DOGC: 12/01/2007 |
| | - Taradell | POUM |
| | | Aprovació definitiva: 24/02/2010 |
| | | Publicació DOGC: 05/07/2010 |

- Sant Julià de Vilatorrada POUM
Aprovació definitiva: 23/11/2010
Publicació DOGC: 14/02/2011
- Sant Sadurní d'Osormort NSP
Aprovació definitiva: 30/05/1990
Publicació DOGC: 05/10/1990
- Espinelves NPU plurimunicipal a la Catalunya Central
Aprovació definitiva: 18/02/2015
Publicació DOGC: 13/03/2015
- Comarca de la Selva: - Arbúcies PGOU
Aprovació definitiva: 30/11/1994
Publicació DOGC: 27/01/1995
- Comarca del Vallès Oriental : - Montseny NSP
Aprovació definitiva: 04/05/1983
Publicació DOGC: 22/07/1983



2.4. ESTRUCTURA DEL MEDI FÍSIC I EL PAISATGE.

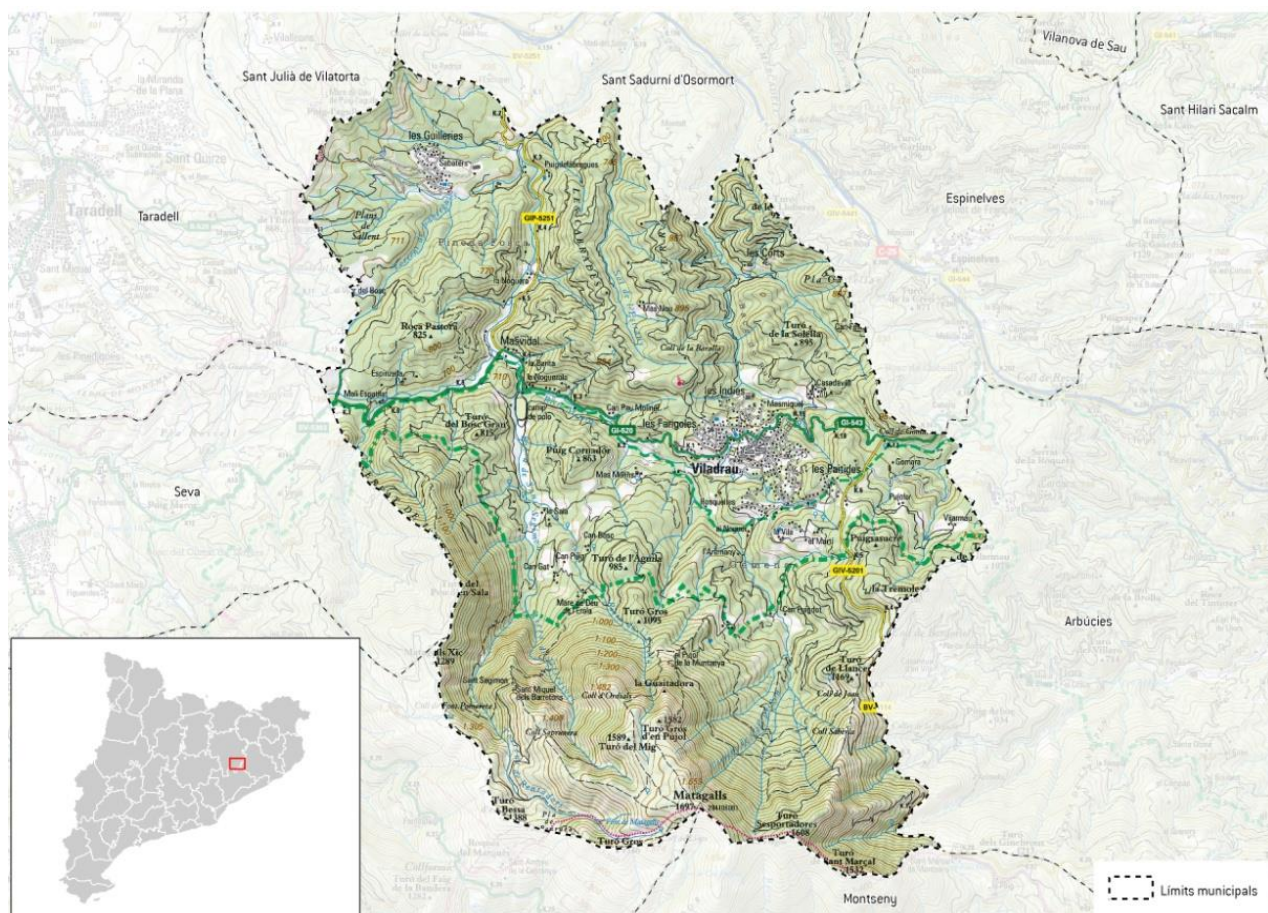
Aquest apartat 2.4 ha estat elaborat per Mar Vives España i dirigit per Laura Cid Espinach, ambientòlogues, de l'empresa LAVOLA.

S'hi realitza una descripció sintètica de la situació actual del medi ambient del municipi de Viladrau. La seva probable evolució en cas de no produir-se variacions significatives en el marc de la planificació estratègica i, concretament, en el planejament urbanístic vigent s'incorpora en l'apartat 1.5 del Document 2, DIAGNOSI, OBJECTIUS I CRITERIS.

2.4.1. Descripció general del terme municipal.

Viladrau és un municipi que forma part de la Mancomunitat Intermunicipal de les Guilleries, juntament amb Espinelves, Osor, Sant Hilari Sacalm de la comarca d'Osona, a la serralada Pre-litoral i la serralada Transversal i entre la depressió de la Selva i la Plana de Vic. Concretament Viladrau pertany a la comarca d'Osona, si bé depèn administrativament de Girona.

El terme comprèn, a més del nucli urbà de Viladrau, els veïnats i grups de cases de les Casiques, les Corts, les Índies, Masvidal, Vilarmau, les Paitides, aquest darrer situat entre les masies del Martí i del Pujolar, l'antiga caseria dels Vernets, la urbanització anomenada les Guilleries, i diverses masies esparses.



Font Lavola a partir de les bases cartogràfiques de l'ICGC

A continuació, a mode de context municipal, es presenten algunes dades bàsiques del terme:

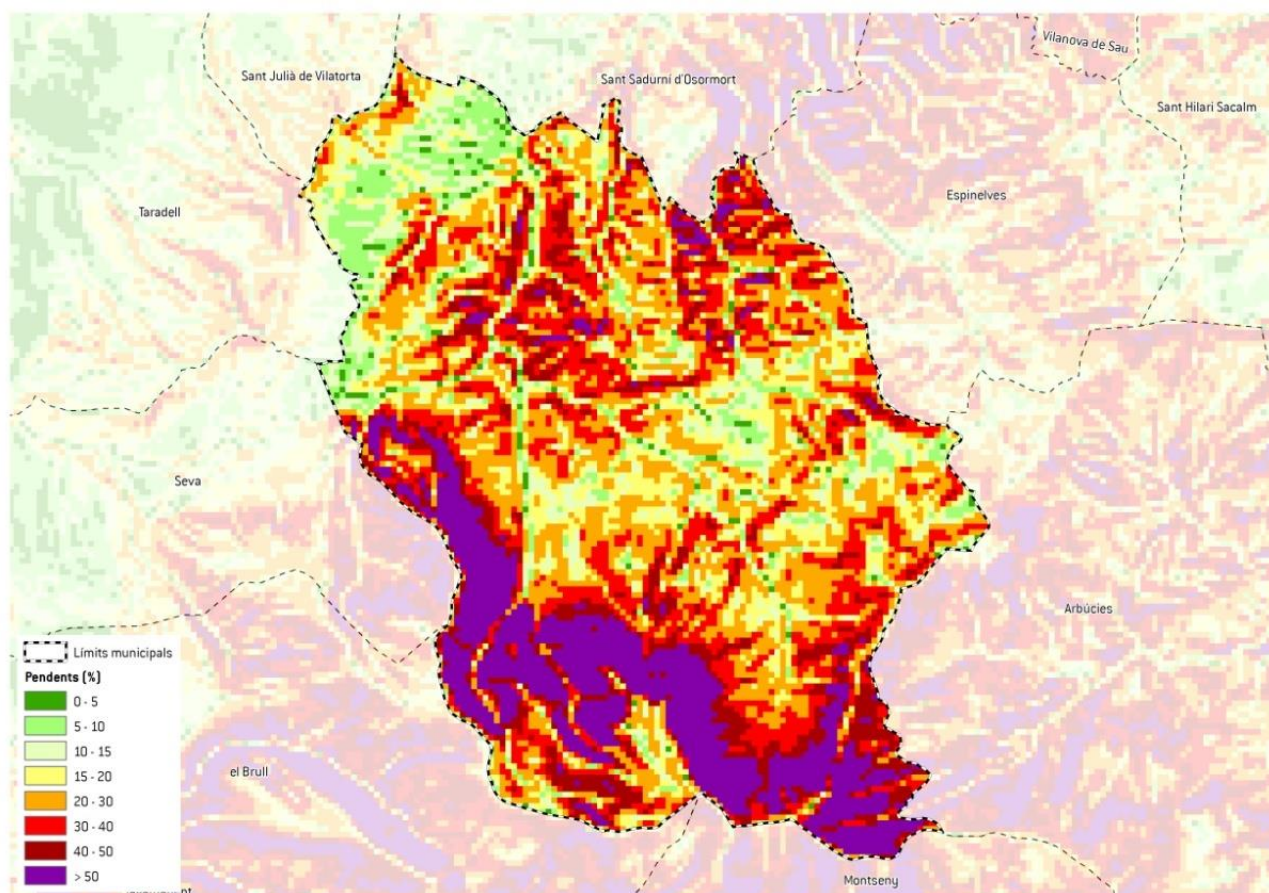
DADES BÀSIQUES DEL MUNICIPI	
Població:	1.043 hab (2017)
Superfície:	50,7 km ²
Densitat:	20,41 hab/ km ²
Municipis limítrofs:	Sant Julià de Vilatorrada, Taradell, Seva, Montseny, Arbúcies, Espinelves i Sant Sadurn d'Osormort.
Altitud mitjana:	821 m

Font: IDESCAT

El terme s'estén pels vessants septentrionals de Matagalls i del coll de Sant Marçal, on coincideixen els límits administratius de les comarques d'Osona, la Selva i el Vallès Oriental a l'anomenada Taula dels Tres Bisbes, fins al puig de Fàbregues i el Puig-l'agulla.

Es tracta d'un terme de caràcter marcadament muntanyós, al bell mig del massís del Montseny, on destaquen algunes elevacions del terreny: Puig Cornador (863 m), Puig Merli (988 m), turó de la Tremoleda (1169 m), coll de Bordoriol (1 096 m), coll d'Ordials (1 491 m), Puigsasuc (1 108 m), turó de Migdia (818 m) i turó de les Cabrades (909 m), entre d'altres.

Pendents del municipi



Font Lavola a partir de les bases cartogràfiques de l'ICGC

Les formacions superficials quaternàries presenten un escàs desenvolupament a la zona degut a la seva abrupta orografia, limitant-se al peu de les vessants (col·luvions) i als fons de vall. Els dipòsits s'originen a partir de la remobilització dels productes d'alteració del substrat granític (sauló). Predominen els termes col·luvials que es concentren sota els relleus més marcats. Els dipòsits al·luvials (terrasses, cons de dejecció i fons de vall) es circumscriuen a les zones deprimides que flanquegen els principals cursos de la xarxa hidrogràfica.

2.4.2. Anàlisi dels elements ambientals rellevants.

Es realitza una primera anàlisi dels elements considerats ambientalment rellevants en el marc dels Estudis Territorials i Ambientals per tal de caracteritzar la situació del medi ambient cara al desenvolupament del POUM.

Les fitxes d'elements identificats com a ambientalment rellevants són les següents:

- 1) Usos i ocupació del sòl
- 2) Hàbitats
- 3) Espais naturals protegits
- 4) Altres espais i elements de rellevància ambiental
- 5) Connectivitat ecològica

- 6) Hidrologia superficial i subterrània
- 7) Abastament i sanejament
- 8) Ambient atmosfèric
- 9) Riscos naturals
- 10) Paisatge
- 11) Elements d'interès patrimonial i connectivitat social
- 12) Consum de recursos, emissions de GEH i generació de residus
- 13) Adaptació al canvi climàtic

2.4.3. Usos i ocupació del sòl.

CONTINGUT

Es realitza una anàlisi dels usos del sòl presents a l'àmbit, descrivint el seu estat actual i la seva rellevància des del punt de vista ambiental.

Descripció i anàlisi

Al municipi de Viladrau s'hi localitzen els següents usos del sòl, considerant aquells que tenen una ocupació superficial significativa:

Representativitat territorial de les diferents cobertes del sòl

Ús del sol ¹	Superfície (Ha)	Percentatge (%)
Boscos densos (no de ribera)	3.944,81	77,77
Matollars	275,66	5,43
Boscos densos de ribera	173,63	3,42
Conreus	167,80	3,31
Zones urbanitzades	137,43	2,71
Boscos clars (no de ribera)	115,72	2,28
Prats i Herbassars	109,29	2,15
Roquissars	73,69	1,45
Plantacions i pollancre	25,77	0,51
Tarteres	19,90	0,39
Sòls nus urbans	14,06	0,28
Sòls nus forestals	9,48	0,19
Plantacions de plàtans	2,50	0,05
Aigües continentals	1,40	0,03
Canals i basses i agrícoles i urbanes	1,32	0,03

Classificació segons el Mapa de Cobertes del Sòl de Catalunya (MCSC 4 edició) (CREAF)

Font: Lavola

Tal i com es desprèn de la taula anterior, destaquen clarament les cobertes de tipus **forestal**, que representen més del 80% de la superfície del municipi. Biogeogràficament, hi ha un clar domini de la vegetació eurosiberiana caracteritzada pels boscos de roure martinenc (*Buxo-Quercetum fagetosum pubescentis*), tot i que al sector de les terres meridionals de Matagalls hi ha un domini potencial de les fagedes (*Buxo Fagetum*), amb alguns claps d'avets. En concret, els boscos que actualment ocupen els vessants del Matagalls són principalment rouredes i castanyedes a la part baixa, tenint en compte que històricament el roure es troba en regressió ja que va ser substituït en gran mesura pel castanyer per la seva rendibilitat econòmica, i avui els castanyers formen part de l'identitari municipal. D'altra banda, cap a l'oest, als costers, s'hi identifiquen alguns boscos d'alzines. En combinació amb aquests estatges boscosos i amb les zones de roquissars, es localitzen algunes taques de matollars, associades a les zones d'ambients subalpins als cims. A banda, també en referència a les masses boscoses, cal precisar el desenvolupament de comunitats de ribera a les vores dels rius, amb espècies amb elevat grau de dependència del medi aquàtic i amb arbres majoritàriament caducifolis (vern, freixe de fulla, om,...).

Pel que fa a la superfície forestal, és destacable l'existència de nombrosos Plans Tècnics de Gestió Forestal, tot i que cal apuntar també que la major part d'espècies gestionades corresponen a espècies introduïdes i plantacions. En aquest sentit, és rellevant apuntar la presència de l'espècie Avet de Douglas en diverses plantacions, la qual té consideració d'espècie invasora.

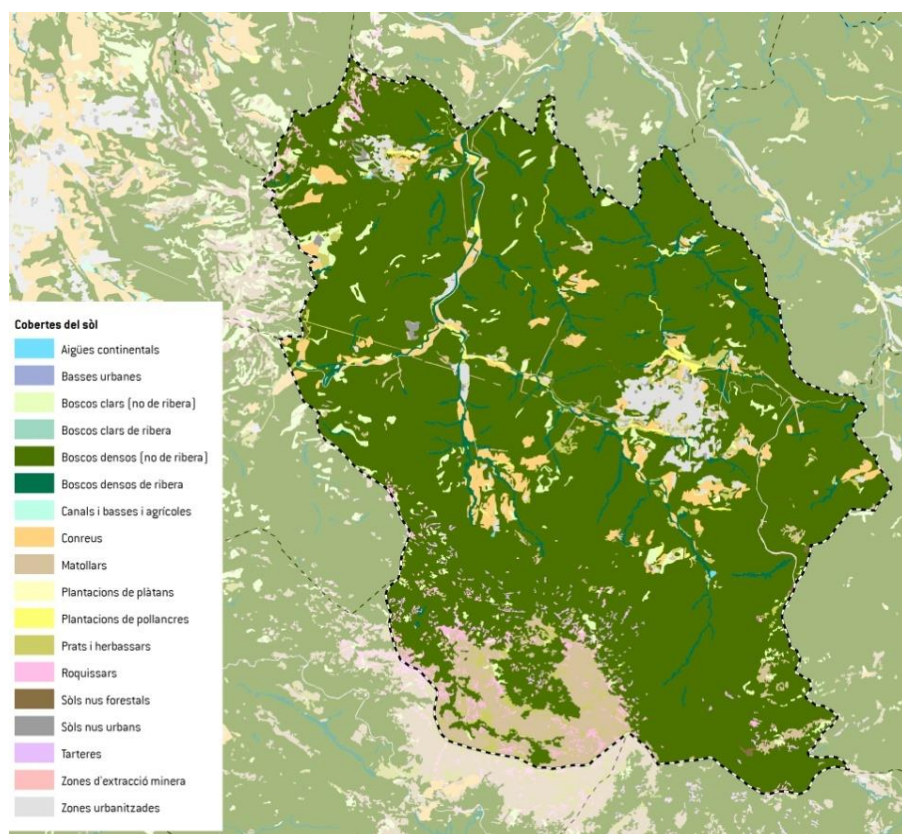
En menor proporció, s'identifiquen sòls ocupats per usos de tipus **agrícola**. Els camps de conreu, que ocupen poca extensió en relació a la gran massa forestal, són ocupats majoritàriament pel farratge, els cereals (sobretot blat) i les patates. S'ha anat perdent el conreu dels llegums (tenen anomenada les mongetes o fesols de Viladrau), que es localitzen principalment al voltant de les importants masies escampades per tot el terme i al llarg de la vall de la Riera Major.

En qualsevol cas, l'anàlisi de l'evolució dels usos i les cobertes del sòl al municipi posa de manifest que en els darrers anys ha tingut lloc una disminució de camps de conreu i de landes i prats, substituïts per boscos de caducifolis i esclerofil·les, amb la consegüent pèrdua de paisatge agroforestal.

Igualment, les cobertes corresponents a les **zones urbanitzades**, representen una superfície molt reduïda i s'associen principalment al nucli urbà de Viladrau així com al pas dels principals eixos de comunicació. En els darrers anys s'ha observat un increment de la zona urbanitzada i les zones sense vegetació situades a prop del nuclis urbà.

Tot i la reduïda representativitat territorial que sostenen, cal fer esment específic a la localització de tres activitats extractives al terme: Colldeboc (excavació de sauló en actiu), Mas Vidal (pedrera de gresos en actiu) i Matagalls (mina de fluorita finalitzada). Es tracta d'una de les activitats que provoca un major impacte sobre el medi natural (destrucció de comunitats fluvials, boscos de ribera, hàbitats faunístics, rebaixament de la cota del riu, obertura de camins d'accés, pols produïda, l'impacte visual i acústic,...).

Plànol de Cobertes del sòl



Font: Lavola a partir de les bases del CREAF

2.4.4. Hàbitats.

CONTINGUT

Tot seguit s'analitzen els hàbitats² presents a l'àmbit d'estudi i el seu entorn, analitzant aquells identificats com a Hàbitats d'Interès Comunitari i analitzant el seu estat de conservació.

Descripció i anàlisi

En línia amb les cobertes del sòl anteriorment analitzades, i fruit de l'anàlisi de la cartografia disponible³ adaptada al document CORINE⁴, es localitzen els següents hàbitats dominants:

Hàbitats dominants a l'àmbit d'estudi

CODI	TIPUS D'HÀBITAT	ÀREA (HA)	PERCENTATGE (%)
45e	Alzinars muntanyencs	940,52	18,54
41c	Fagedes acidòfiles pirenaicooccitanes	724,15	14,28
41m	Rouredes, sovint amb alzines de terra baixa	544,97	10,74
42p	Pinedes de pi roig, acidòfiles i xeròfiles, dels estatges montà i submontà	527,37	10,40
41p	Castanyedes, acidòfiles, de la muntanya mitjana i de terra baixa	516,55	10,18
41l	Rouredes silicícules, de la muntanya mitjana	440,51	8,68
81a	Camps condicionats com a pastura intensiva	182,40	3,60
83f	Plantacions de coníferes	133,15	2,62
62c	Cingles i penyals silicis de muntanya	124,79	2,46
86a	Àrees urbanes i industrials, inclosa la vegetació ruderal associada	103,36	2,04
31h	Matollars baixos de ginebró, de vessants solells de l'estatge subalpí	73,30	1,44
86b	Àrees urbanitzades, amb claps importants de vegetació natural	66,32	1,31
43d1	Boscoss mixtos de roure martinenc i pi roig silicícules, de la muntanya mitjana	54,85	1,08
35f	Pradells de teròfits, silicícules i sovint de sòls arenosos, de la muntanya mitjana	53,84	1,06
61a	Pedrusques i clapers silicis de l'estatge montà	50,11	0,99
44f	Vernedes amb ortiga morta de la terra baixa plujosa i de l'estatge submontà	48,23	0,95
31x2	Ginebreds poc o molt denses, colonitzant landes	48,18	0,95
41h	Rouredes de roure sessiliflor amb altres caducifolis	38,32	0,76
31s	Landes de gòdua acidòfiles i mesòfiles, de la muntanya mitjana plujosa	36,31	0,72
41e	Freixenedes dels Pirineus i de les muntanyes catalanídiques septentrionals	33,40	0,66
82c	Conreus herbacis extensius de secà	32,21	0,63
44e	Vernedes i pollancredes de l'estatge montà	29,96	0,59
83i	Vivers de plantes llenyoses	28,21	0,56
45d	Boscoss mixtos d'alzina i roures de terra baixa i de l'estatge submontà	27,71	0,55
31c	Landes de bruguera acidòfiles	27,31	0,54
43d	Boscoss mixtos de roure martinenc i pi roig calcícules, de la muntanya mitjana	26,74	0,53
35d1	Prats acidòfils i mesòfils de la zona culminal del Montseny	25,93	0,51

Font: Lavola a partir de les bases cartogràfiques del DARPAMN

² Hàbitat: part del territori caracteritzada pels factors ambientals (humitat, salinitat, substrat, tipus de sòl, etc.) i per les comunitats d'organismes vius que conté, o com un fragment de la biosfera sotmès a un conjunt de factors ecològics; entesos així, molts dels hàbitats poden ser definits mitjançant les biocenosis que hi estan implicades. També es pot definir com un ambient que permet el desenvolupament de certes poblacions d'éssers vius, format tant per elements físics com pels elements biològics que hi són presents.

³ Cartografia dels Hàbitats de Catalunya 1:50.000 (CHC50) – Universitat de Barcelona i Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural.

⁴ CORINE Biotopes Manual of the European Community (CBM)

Si bé no s'analitzarà en detall la composició dels hàbitats dominants del municipi atès que es relaciona estretament amb les cobertes del sòl ja analitzades, sí que és important posar en valor la notable diversitat d'hàbitats naturals existents al municipi de Viladrau, fet que suposa atribuir un alt valor ambiental als sòls no urbanitzats del terme.

Per altra banda, atenent a la correspondència entre els hàbitats dominants i els Hàbitats d'Interès Comunitari⁵ (HIC d'ara en endavant), si bé poques vegades és directa, i mitjançant la cartografia disponible del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural, es localitzen, a l'àmbit d'estudi, els hàbitats que es relacionen a la taula que segueix:

Hàbitats d'Interès Comunitari de l'àmbit d'estudi

CODI	HÀBITAT D'INTERÈS COMUNITARI	AREA (HA)	PERCENTATGE (%)
9260	Castanyedes	1.446,01	28,51
9340	Alzinars i carrascars	1.225,83	24,17
9120	Fagedes acidòfiles	801,32	15,80
4060	Matollars alpins i boreals	112,36	2,22
91E0*	Vernedes i altres boscos de ribera afins	109,71	2,16
9540	Pinedes mediterrànies	94,60	1,87
4030	Landes atlàntiques i subatlàntiques seques	88,34	1,74
8110	Tarteres silícies medioeuropees...	82,27	1,62
8220	Costers rocosos silícis amb vegetació rupícola	72,25	1,42
5120	Formacions muntanyenques de bàlec	35,81	0,71
8130	Tarteres de l'Europa meridional...	18,07	0,36
5130	Formacions de Juniperus communis...	13,56	0,27
92A0	Alberedes, salzedes i altres boscos de ribera	3,39	0,07
9330	Suredes	2,30	0,05
9180*	Boscos de vessants rostos, tarteres o barrancs	1,72	0,03
6430	Herbassars higròfils...	1,25	0,02

(*) de tipus prioritari

Font: Lavola a partir de les bases cartogràfiques del DARPAMN

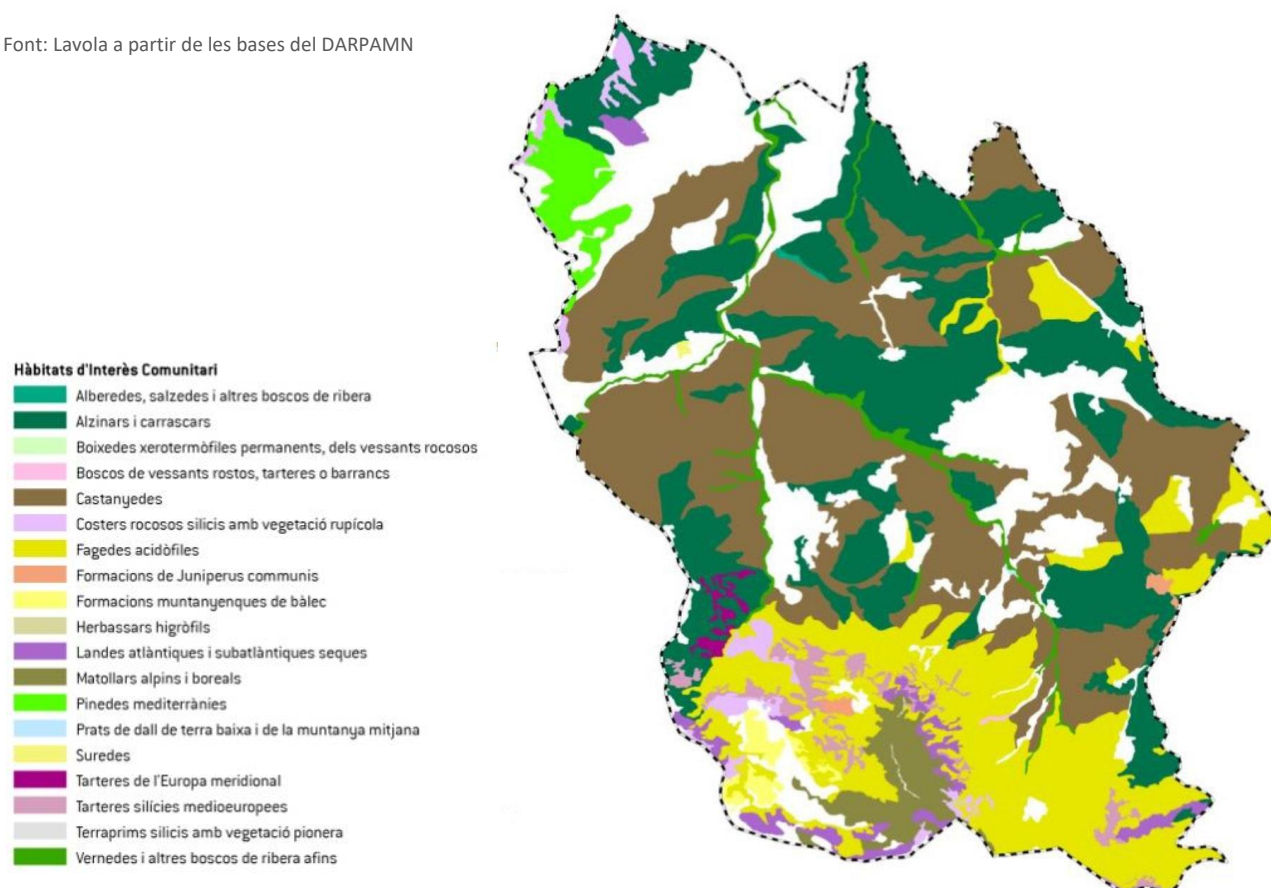
⁵ Dels hàbitats identificats per la Directiva d'hàbitats es considera que són d'interès comunitari (HIC) aquells que compleixin alguna d'aquestes característiques:

- Que estiguin amenaçats de desaparició en la seva àrea de distribució natural
- Que tinguin una àrea de distribució reduïda, a causa de la seva regressió, o per les característiques intrínseques de l'hàbitat
- Que siguin exemples representatius d'una o diverses de les regions biogeogràfiques que són a la UE

A més a més la Directiva defineix els HIC prioritaris, que són aquells que estan amenaçats de desaparició en el territori de la UE; conservar-los suposa una especial responsabilitat per a la Unió Europea, a causa de la importància que tenen a escala mundial.

Plànol d'Hàbitats d'Interès Comunitari

Font: Lavola a partir de les bases del DARPAMN



Tal i com indiquen les dades del quadre anterior, on la representativitat territorial (percentatge) es calcula respecte al total de la superfície municipal, pren rellevància l'extensió dels HIC, fet que posa en relleu i recalca la gran importància del patrimoni natural del municipi de Viladrau.

2.4.5. Espais naturals protegits.

CONTINGUT

En aquesta fitxa s'analitza amb detall la localització de Viladrau respecte als espais naturals protegits sectorialment, així com respecte a la delimitació d'espais oberts que es realitza en el Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals.

Descripció i anàlisi

Pel que fa als espais protegits, destaca clarament l'espai del Massís del Montseny que, tal i com ha s'ha descrit anteriorment, està delimitat com a PEIN i també dins la Xarxa Natura 2000. Es va declarar Reserva de la Biosfera al 1978 per la UNESCO i com a Parc Natural l'any 1987.

Segons s'indica a la fitxa corresponent de la XN2000, la importància de l'espai rau en el fet que constitueix una unitat orogràfica singular de transició entre la diversitat de paisatges típicament mediterranis i la penetració d'ambients euro-siberians en la regió mediterrània catalana, conferint-li a l'espai un elevat interès biogeogràfic, amb espècies situades al seu límit de distribució. El seu relleu especial permet la presència de comunitats vegetals i animals pròpiament boreo-alpines.

En relació amb la gestió d'aquest espai, caldrà tenir especialment en compte les mesures de conservació d'aplicació que es deriven de l'instrument de gestió de les ZEC declarades en la regió mediterrània (Acord de Govern 150/2014, de 4 de novembre), en relació a la presència d'elements clau a Viladrau.

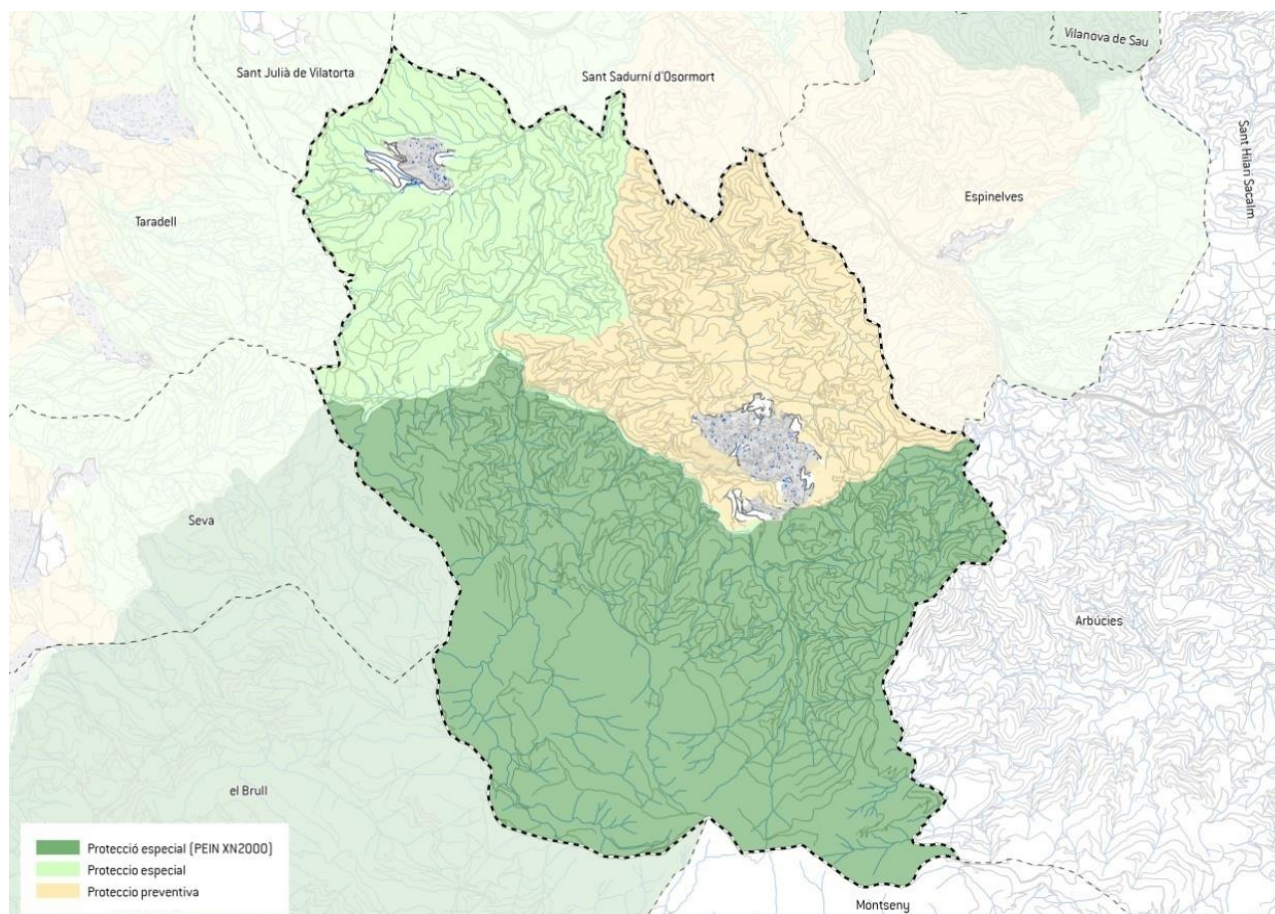
Cal tenir en compte l'existència del **Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc del Montseny** (recentment anul·lat), redactat per tal d'establir determinacions i directrius necessàries per a garantir la protecció, consolidació, foment i millora dels valors naturals, paisatgístics i culturals del Parc del Montseny compatibilitzant-ho amb l'aprofitament sostenible dels recursos i l'ús social d'aquest espai. L'afectació de les determinacions d'aquest Pla Especial ja han estat descrites en previ de *Relació amb altres Plans i Programes*.

Tal i com ja s'ha apuntat a l'apartat previ de *Relació amb altres Plans i Programes*, el **sistema d'espais oberts** PTPCC té una important afectació al municipi de Viladrau, en la línia del ric patrimoni natural que aquest alberga. Així doncs, més de tres quartes parts del terme municipal tenen consideració de **sòls de protecció especial**, incloent els sòls protegits sectorialment (PEIN i Xarxa Natura 2000), que en el cas de Viladrau corresponen als terrenys de la meitat meridional del terme, i aquells sòls d'interès pel seu valor natural i de connexió, situats a la zona nord del municipi. La regulació específica d'aquesta tipologia d'espais oberts s'estableix a l'article 2.7 de les Normes d'Ordenació Territorial del PTPCC.

El terme de Viladrau no comprèn sòls de protecció territorial i, per tant, la resta de la superfície del municipi, exceptuant les àrees corresponents als nuclis urbans, tenen consideració de sòls de protecció preventiva. La regulació del sòl de protecció territorial ve donada per l'article 2.9 de les Normes d'Ordenació Territorial del PTPCC.

Finalment, cal destacar la presència de diversos arbres d'interès monumental, declarats com a tal per la Generalitat de Catalunya. En concret trobem:

- Sequoia roja del Noguer
- Sequoia del Noguer
- Avet noble del Noguer
- Avet de Numídia del Noguer
- Castanyer de les Nou Branques



Font: Lavola a partir de les bases del DAPARMN i DTES

2.4.6. Altres espais i elements de rellevància ambiental.

CONTINGUT

Per tal de complementar l'anterior fitxa i caracteritzar detalladament el patrimoni natural de l'àmbit d'estudi, en la present s'identifiquen i es descriuen altres elements considerats de valor ambiental de l'àmbit d'estudi que no queden recollits sota el paraigua de cap figura de protecció ambiental. Igualment, de cara a l'avanç del pla aquest apartat es completarà amb la identificació, amb el treball de camp i la participació ciutadana, d'altres espais d'interès ambientals que puguin tenir rellevància al municipi i que calgui tenir en compte amb la redacció del POUM.

Descripció i anàlisi

Com a altres espais de rellevància ambiental es considera necessari fer esment a la delimitació de diverses **Àrees d'Interès Faunístic i Florístic** (AIFF d'ara en endavant) al terme municipal de Viladrau. Aquesta delimitació respon a la suma de les àrees més crítiques de totes les espècies de fauna i flora amenaçades de les quals es disposa d'informació especialment detallada i més precisa que la publicada. Es tracta, doncs, de zones crítiques, de risc o d'interès per la fauna i flora amenaçada, i així tenir-les en compte per qualsevol actuació o gestió que s'hagi de fer al territori.

Més enllà dels arbres monumentals catalogats, cal tenir en compte la identificació d'**arbres monumentals, notables i singulars** (*Estudi dels arbres monumentals, notables i singulars del municipi de Viladrau*):

ARBRES NOTABLES	ARBRES SINGULARS	ARBRES MONUMENTALS
<i>Arbres silvestres o assilvestrats</i>		
Alzina de la sala Faig de la font dels avellaners Faig del corral del Pujol Freixe del corral del Pujol Plàtan de la font de les Delícies Roure nen	Avet de quatre branques Avetosa de Coll Pregon	Castanyer de les nou branques Castanyers de l'Erola Grèvol de Coll Sabenià
<i>Arbres de masos i/o jardins</i>		
Avet del Caucas del Noguer Cedres del Noguer Libocedre del Noguer Picea blava del Noguer		Avet de Numídia del Noguer Sequoia roja del Noguer Sequoia del Noguer

En relació amb d'altres espais identificats com d'interès ambiental, cal apuntar la localització de la **Geozona 219 – Sobrevià – Coll de Romagats**, inclosa a l'Inventari d'Espais d'Interès Geològic. El seu interès deriva d'ésser uns dipòsits relativament poc coneguts i un registre geològic de primer ordre. També destaca la quantitat i qualitat de diferents fàcies de caire continental (dipòsits conglomeràtics, sorrencs, paleosòls carbonàtics, etc.), la gran facilitat per accedir als diferents afloraments i l'extraordinària bellesa del paisatge osonenc, amb les enormes cingleres vermelles i flanquejat per l'omnipresent Matagalls.

2.4.7. Abastament i sanejament

Contingut

En el present apartat es realitza una anàlisi dels cursos fluvials del municipi així com de les masses d'aigua subterrànies que corresponen, en tant que són els elements que conformen el cicle de l'aigua.

Descripció i anàlisi

La **xarxa d'abastament** d'aigua potable pertany a l'Ajuntament de Viladrau; per tant és un servei municipal la gestió del qual el duu a terme l'empresa SOREA.

El sistema de captació d'aigua destinat a l'abastament del nucli urbà de Viladrau, així com totes les instal·lacions en alta (emmagatzematge i tractament) es troben situats dins l'àmbit del Parc Natural del Montseny.

El sector de "Les Guilleries" s'abasteix de dos pous, situats en la mateixa urbanització, amb un embassament i dipòsit regulador.

Un pla director, elaborat l'any 2008, va establir els criteris pel desenvolupament i millora de la xarxa i les instal·lacions, tant les vinculades a les àrees de captació com les de portada d'aigua i distribució. En aquest sentit actualment està projectada la construcció de noves instal·lacions, fonamentalment per a una estació de tractament d'aigua potable (ETAP) i dos dipòsits d'emmagatzematge de 500 m³ de capacitat cadascun.

L'actual consum d'aigua al conjunt del municipi de Viladrau es situa al voltant dels 200.000 m³/any; d'aquests, 135.000 m³ corresponen a l'empresa alimentària LIQUATS VEGETALS, SA què, a llarg termini, té previstes unes necessitats xifrades en 200.000 m³/any.

En referència al **sistema de sanejament**, l'actual xarxa de clavegueram no respon a uns criteris previs de planificació que determinessin un escenari de generalització, coherència i capacitat del sistema; així, doncs, ens trobem amb unes xarxes d'implantació parcial en el sòl urbà, en part unitàries i també separatives; unes que les condueixen a l'estació depuradora d'aigües residuals (EDAR) situada vora la riera Major, d'altres al sobreexidor junt al torrent de les Corts i, així mateix, bon nombre d'aigües pluvials aboquen directament al medi en diferents punts.

Tanmateix, aproximadament la meitat de la superfície del sòl urbanitzat del municipi disposa de xarxa de clavegueram separativa. En alguns àmbits del nucli urbà, un significatiu nombre de parcel·les edificades no estan connectades a la xarxa de clavegueram i utilitzen fosses sèptiques.

2.4.8. Connectivitat ecològica.

CONTINGUT

En la present fitxa s'analitza l'esquema de connectivitat ecològica existent al municipi en relació amb el seu entorn més proper, vetllant per la identificació dels fluxos de connexió de major rellevància així com dels elements que fragmenten o amenacen la permeabilitat del territori.

Descripció i anàlisi

Per mantenir el patrimoni natural, a més de protegir unes determinades àrees, també cal garantir l'existència d'una xarxa de connexió entre elles per tal d'assegurar el manteniment de la seva funcionalitat i permanència i, alhora, per permetre una certa resiliència a possibles esdeveniments desfavorables. En aquest apartat, per tal de comprendre el procés de la connectivitat ecològica a la zona en què s'enquadra l'àmbit d'estudi, es consideren dues dimensions del territori: la **permeabilitat ecològica**, entesa com la qualitat de l'entorn per facilitar els moviments ecològics a través seu, i les **barreres ecològiques**, que corresponen a aquells elements dificultadors d'aquests moviments.

La permanència d'una xarxa de paisatges i hàbitats naturals interconnectats (Parc Natural del Montseny i PEIN de les Guilleries) de caràcter forestal amb d'altres d'agrícoles de l'entorn que trenquen el continu urbà i industrial afavorint un paisatge en mosaic, permet una connexió biològica entre els diferents ambients identificats a una escala major i, per tant, facilita els fluxos migratoris de flora i fauna. Així doncs, destaca el protagonisme dels espais boscosos del municipi com a principals espais de valor natural a connectar (*patches*), tant pel que fa als terrenys inclosos al PEIN com aquells altres de protecció especial abans esmentats. Per tal de garantir la permeabilitat del territori caldrà, doncs, assegurar el manteniment d'aquestes taques forestals i vetllar per la seva qualitat. En aquest sentit, la petita dimensió del nucli urbà i dels usos antròpics dispersos per l'entorn rural reforcen la funcionalitat d'aquestes taques, les quals presenten un reduït estat d'aïllament, entre elles mateixes i respecte d'altres espais d'interès natural de l'entorn.

Pel que fa a elements amb potencial connector, és important tenir en compte el paper que juga la xarxa hidrogràfica. Els sistemes fluvials són elements estratègics per garantir la permeabilitat del territori, en tant que esdevenen fluxos biològics tant a escala local com regional. En aquest element cal incloure-hi el propi curs fluvial i el seu espai inundat o inundable amb la corresponent vegetació de ribera. En el cas de Viladrau, atenent a la presència d'un bosc de ribera d'interès associat, destaca el paper connector de: la Riera Major, la Riera de Sant Segimon, el Torrent de la Font Pomereta, el Sot de l'Estrany, la Riera de les Corts. D'altra banda, també tenen interès connector els boscos i els marges dels camps han de funcionar com a corredors biològics, si bé no són un element molt abundant en el cas de Viladrau.

En quant a les barreres ecològiques, a una escala d'anàlisi major, és rellevant el pas de la carretera C-25 (Eix Transversal de Catalunya) per la fragmentació lineal que suposa el pas de més de 10.000 vehicles diaris entre els espais protegits del Montseny i les Guilleries, impeding la lliure circulació de la flora i la fauna i intervenint en el continu natural del paisatge. En qualsevol cas, no es considera que existeixin elements amb un elevat potencial de fragmentació del territori a nivell del municipi de Viladrau.

2.4.9. Hidrografia superficial i subterrània.

CONTINGUT

En el present apartat es realitza una anàlisi dels cursos fluvials del municipi així com de les masses d'aigua subterrànies que corresponen, en tant que són els elements que conformen el cicle de l'aigua.

Descripció i anàlisi

A nivell d'**hidrologia superficial**, la xarxa hidrogràfica de Viladrau està inclosa i s'organitza entorn de dos sistemes fluvials principals: la conca del riu Ter (amb les subconques de la riera d'Osor i de la riera Major) i la conca de la Tordera (amb les subconques de la riera de Santa Coloma i de la riera d'Arbúcies).

La capçalera de la Riera Major es forma als vessants septentrionals de Matagalls i hi desguassen una bona part de les aigües que solquen el terme. Entre d'altres, cal destacar el torrent del Vilar, la riera de Fàbregues, la de Font Savellà i la de Sant Segimon, per l'esquerra, i el torrent de la Font de Matagalls, la riera de l'Erola, la riera de Coll Pregon, el sot

de l'Estrany i la riera de les Corts, a la qual va a parar el torrent de Can Feliu, per la dreta. No es disposa de dades específiques de la qualitat de les aigües superficials al municipi de Viladrau.

Pel que fa a la **hidrologia subterrània**, el municipi s'inclou parcialment dins la massa d'aigua subterrània del Montseny-Guilleries, predominantment conformada per aqüífers lliures desvinculats. Cal tenir en compte que el municipi de Viladrau no es situa sobre cap aqüífer protegit, segons el Decret 328/1968. Pel que fa a l'avaluació de l'estat de la massa d'aigua subterrània corresponent, a la taula següent s'indiquen les pressions i impactes detectats:

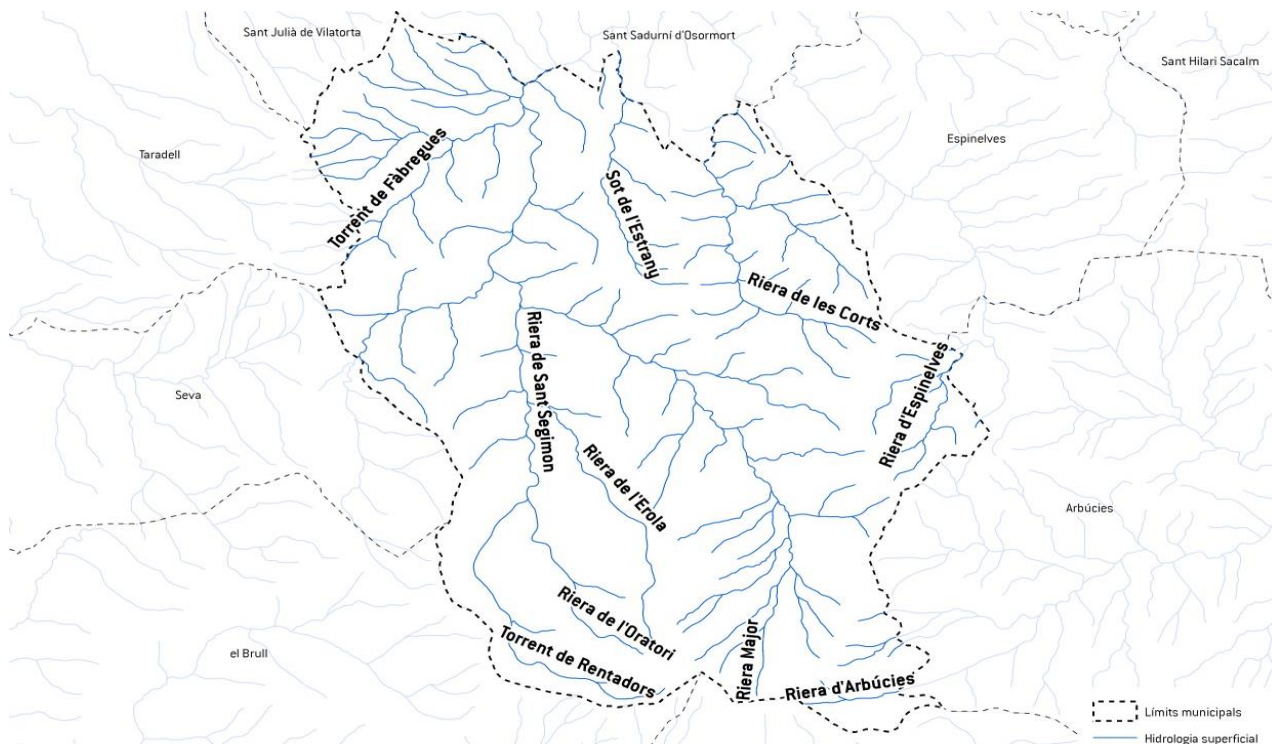
Anàlisi de pressions identificades sobre la masses d'aigua

PRESSIONS		NIVELL
Pressions difuses	Dejeccions ramaderes	Alta
	Agricultura intensiva: adobs i tractaments fitosanitaris	Baixa
	Aplicació de llots de depuradora	Baixa
	Retorns de reg i recàrrega artificial	Baixa
	Filtracions i fugues des de zones urbanes i industrials	Sense pressió
	Abocaments, lixiviats i fugues de l'activitat industrial	Baixa
Pressions puntuals	Abocaments industrials	Moderada
	Sòls contaminats	Moderada
	Dipòsits de residus industrials	Baixa
	Runams salins	Sense pressió
	Abocaments d'aigües depurades	Sense pressió
	Afeccions a la piezometria i a la qualitat	Baixa
	Extracció que provoca intrusió salina	Sense pressió
Pressió total sobre l'estat químic		Moderada
Captacions d'aigua subterrània		Baixa
Afeccions a la piezometria i a la qualitat (extracció d'àrids)		Baixa
Agricultura intensiva de vivers i freatòfits		Alta
Pressió total sobre l'estat quantitatiu		Moderada

Font: Lavola a partir del document IMPRESS de l'ACA

En relació amb aquestes aigües, cal destacar l'existència de més de 80 captacions concedides per l'Agència Catalana de l'Aigua, amb un volum total de més de 740.000 m³/any. També es té constància de captacions d'aigües superficials, es tracta majoritàriament de captacions d'ús agrícola, per abastament i domèstic, segons les darreres dades disponibles.

En relació amb el vector aigua és important destacar que a Viladrau s'hi localitzen un gran nombre de **fonts**, totes bicarbonatades càlciques que en alguns casos presenten cabals importants. El substrat en què es troben són granítics i per tant, el seu grau de mineralització és molt baix. Entre les fonts destaquen la de Paitides, la de l'Or, la de Matagalls, la dels Capellans, la de l'Oratori, la del Llop i la del Roure. En aquest sentit, no és d'estranyar l'existència de diversos aprofitaments industrials d'aigües envasades destinades al consum (plantes embotelladores): Aigua Viladrau i Aquarel Los Abetos.



Font: ACA

2.4.10. Riscos naturals

CONTINGUT

En aquesta fitxa s'analitzen els riscos naturals, entesos com els que no deriven de l'acció antròpica sinó de factors naturals, que s'han detectat a l'àmbit d'estudi atès que donen lloc a successos extrems de caràcter excepcional i poden originar situacions de perill. En concret, s'analitzen els següents riscos naturals: risc d'inundacions, risc geològic, risc d'incendi, risc d'allaus i risc sísmic.

Descripció i anàlisi

Pel que fa al **risc d'inundacions**, de manera preliminar no es preveu cap zona potencialment inundable gràcies a la geomorfologia d'escolament, al material porós que evita en part la sobresaturació en aigua i a l'existència de l'embassament de Susqueda que regula la velocitat de l'aigua.

Tot i això, la xarxa fluvial de tipus torrencial, com és el cas, amb grans declivis i poca longitud, pot donar lloc a amplis ventalls de sediment sobre els que s'encaixen uns canviants cursos fluvials en disposició radial i que s'activen en qualsevol moment d'intensos aiguats amb caràcter torrencial, provocant arrossegament i transport de gran quantitat de sediments provinents de l'àrea de capçalera.

En aquestes zones si bé no són previsibles desbordaments de grans cursos d'aigua, la dinàmica pràcticament instantània de l'avinguda i les seves característiques, pot provocar importants danys difícils de preveure i de seguir mitjançant sistemes d'alerta.

En referència al **risc geològic** aquests solen trobar-se fortament condicionats per les característiques bàsiques del territori (litologia, morfologia del terreny i climatologia local). Les característiques del municipi posen de manifest que de forma natural no es donen el conjunt de condicions necessàries per tal que s'hi desencadenin processos gravitacionals com colades, fogoses, desprendiments, bolcaments, ni lliscaments. Tot i això l'elevada presència en tot el terme de pendents pronunciats i relleus abruptes juntament amb litologies d'argiles i dominis rocosos fracturats poden generar processos gravitacionals de caire local.

L'extensa ocupació de les masses forestals al municipi fa que el **risc d'incendi**, sigui un aspecte a tenir en consideració. En aquest sentit, però, cal fer esment al fet que el municipi de Viladrau no està considerat com un

municipi d'alt risc d'incendi, en tant que la climatologia de l'àrea atenua sensiblement aquest risc natural. En relació amb això, segons aquest Pla INFOCAT, el municipi de Viladrau té l'obligació de redactar el corresponent Pla d'Actuació Municipal per al risc d'incendi en tant que, si bé el perill d'incendi és moderat, presenta una vulnerabilitat alta enfront aquest risc. Tal i com s'esmentava a l'apartat de relació amb altres plans i programes, el PAM INFOCAT de Viladrau va ser homologat en data 25 d'abril de 2006.

Pel que fa al **risc sísmic**, segons el mapa de zones sísmiques per a un sòl mitjà a Catalunya defineixen el municipi com una zona d'intensitat sísmica VII. El Pla Especial d'Emergències Sísmiques a Catalunya (SISMICAT) estableix que, per les característiques anteriors, Viladrau ha de fer el Pla d'Actuació municipal pel que fa al risc sísmic. Tal i com s'apuntava a l'apartat de relació amb altres plans i programes, Viladrau va homologar el PAM SISMICAT en data 15 de desembre de 2011.

2.4.11. Ambient atmosfèric.

CONTINGUT

Tot i que serà un element a tenir en especial consideració en la tasca de valoració dels impactes associats al desenvolupament del POUM, es creu convenient realitzar una breu caracterització de l'àmbit pel que fa als elements associats a la qualitat atmosfèrica. Amb això, es duu a terme una anàlisi de l'estat actual pel que fa a l'ambient atmosfèric a Viladrau.

Descripció i anàlisi

Pel que fa a la **qualitat de l'aire**, en la zona en la que es localitza l'àmbit (ZQA8 – Comarques de Girona), s'identifiquen algunes problemàtiques a tenir en consideració. A continuació es mostra una síntesi dels anuaris de qualitat de l'aire dels darrers 5 anys (2011-2015) per la ZQA:

Qualitat de l'aire 2011-2015

contaminant	2015	2014	2013	2012	2011
NO ₂ , SO ₂ , PM 10, PM2.5, benzè i plom	< valor límit	< valor límit	< valor límit	< valor límit Superació valor límit diari PM10 a Cassà de la Selva	< valor límit
Arsènic, cadmi i níquel	< valor objectiu	< valor objectiu	< valor objectiu	< valor objectiu	< valor objectiu
Ozó troposfèric	4 superacions llindar d'informació horari (2h Montseny). 3 superacions valor objectiu per a la salut humana (Montseny). Cap superació llindar d'alerta ¹ . Superacions valor objectiu per a la protecció de la vegetació (Montseny).	Cap superació llindar d'informació horari. Superacions valor objectiu per a la salut humana (Montseny). Cap superació llindar d'alerta. Superacions valor objectiu per a la protecció de la vegetació (Montseny).	2 superacions llindar d'informació horari (1h Montseny). 2 superacions valor objectiu per a la salut humana (Montseny). Cap superació llindar d'alerta.	13 superacions llindar d'informació horari (4h Montseny). 3 superacions valor objectiu per a la salut humana (Montseny). Cap superació llindar d'alerta. Cap superació valor objectiu per a la protecció de la vegetació.	Cap superació llindar d'informació horari. Cap superació llindar d'alerta.
Resta de contaminants	< valor objectiu	< valor objectiu	< valor objectiu	< valor objectiu	< valor objectiu

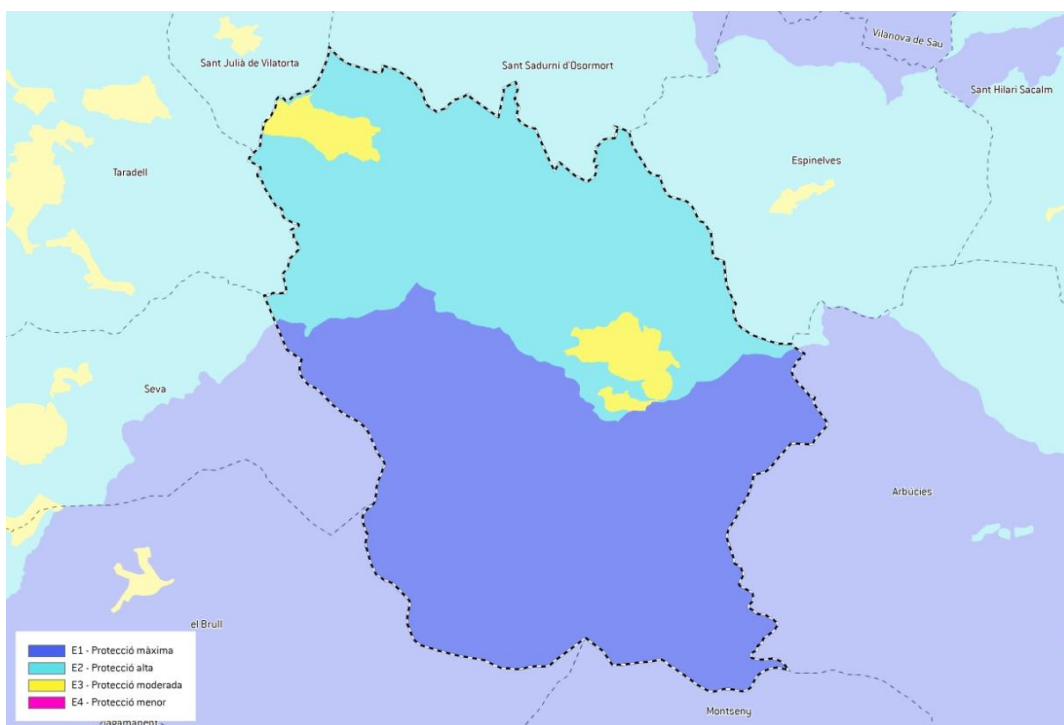
Font: Lavola a partir dels informes anuals del Servei de Vigilància i Control de l'Aire

D'altra banda, en referència a la **qualitat acústica**, Viladrau consta com a municipi amb Mapa de capacitat acústica aprovat (juny 2016), un instrument que estableix la zonificació acústica del territori i els valors límit d'emissió d'acord amb les zones de sensibilitat acústica, és a dir, permet fixar els objectius de qualitat acústica del territori per a cada zona.

Finalment, pel que fa a la **contaminació lluminosa**, es parteix de la delimitació de zones segons el grau de protecció envers aquest tipus de contaminació, fixada pel DTES. Es consideren quatre tipologies de protecció del medi:

- **Zones de protecció màxima (E1):** comprèn el Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN), els espais naturals de protecció especial, els espais de la xarxa Natura 2000, els espais corresponents al punt de referència de l'Observatori Astronòmic del Montsec i també els espais que els ajuntaments han proposat per augmentar la protecció envers la contaminació lluminosa
- **Zones de protecció alta (E2):** comprèn els espais que la planificació urbanística considera com a sòl no urbanitzable, fora de la zona de protecció màxima, la qual està ampliada amb els espais en els quals els ajuntaments han proposat augmentar la protecció envers la contaminació lluminosa.
- **Zones de protecció moderada (E3):** correspon al sòl urbà o urbanitzable aprovat per la planificació urbanística, llevat del territori que, a conseqüència de les propostes dels ajuntaments, disposa d'una protecció màxima o alta en una part del sòl urbanitzable i d'una protecció menor en una petita part del sòl urbà.
- **Zones de protecció menor (E4):** correspon a espais urbans d'ús intensiu durant la nit per l'alta mobilitat de persones o per la seva activitat comercial, industrial o de serveis, que els ajuntaments han proposat amb una menor protecció i el departament competent en matèria de medi ambient ha acceptat.

Plànol de zonificació lumínica del territori



Font: Lavola a partir de les bases del DTES

Tal i com es pot observar al mapa que acompanya aquesta fitxa, a Viladrau s'hi delimiten zones de protecció màxima associades a l'espai protegit, zones de protecció alta corresponents a gairebé la totalitat de la meitat nord del terme i zones de protecció moderada associades al nucli. En qualsevol cas, atenent a aquesta zonificació caldrà determinar el tipus i les característiques de la il·luminació que s'hi pot instal·lar per tal de garantir la protecció de la visió del cel a la nit, sobretot en relació a les activitats i usos presents en el sòl no urbanitzable.

2.4.12. Paisatge.

CONTINGUT

Tenint en compte les característiques del municipi i el marc en què s'encaixa, l'anàlisi del paisatge és un dels aspectes més rellevants des del punt de vista ambiental. Amb això, en aquest apartat es fa, d'una banda, una anàlisi de les unitats paisatgístiques i de les àrees i elements d'interès i, d'altra banda, una anàlisi de les visibilitats del municipi per tal de determinar les zones més exposades i, per tant, més sensibles paisatgísticament.

Descripció i anàlisi

Si bé el Catàleg de Paisatge de les Comarques Centrals es troba, en el moment de redacció d'aquests Estudis, pendent d'aprovació, s'han tingut en consideració les tasques de diagnòstic efectuades fins al moment. En l'àmbit territorial de les Comarques Centrals es defineixen un total de 27 unitats de paisatge, d'entre les quals Viladrau s'inclou en la Unitat 13 – Montseny.

Es resumeixen a continuació, els principals valors i impactes que es defineixen per a aquesta unitat de paisatge en què queda comprès el municipi de Viladrau. Així mateix, s'inclouen aquelles propostes de criteris i accions que poden ser d'aplicació en el marc del POUM i que permetrien donar compliment als objectius definits per a la unitat.

Característiques principals de la unitat paisatgística en què s'inclou Viladrau

UNITAT DE PAISATGE 13. MONTSENY	
Trets distintius	- Relleu alterós i prominent, que inclou les principals elevacions de la serralada Prelitoral i els únics territoris de caire borealpí de l'àmbit pirinenc. - L'orografia i la situació determinen una elevada pluviositat, que alimenta nombroses rieres de cabal permanent o semipermanent que drenen vers les conques de la Tordera, el Besòs i el Ter. - Tradició excursionista i els seus valors socials i didàctics. - La figura del Parc Natural del Montseny i la catalogació com a Reserva de la Biosfera. - Plantació i manteniment dels castanyers, de gran interès social i ambiental. - Diversitat cromàtica, segons el tipus de vegetació (perennifòlia i caducifòlia) i els materials constructius (de color blanquinós i vermellós). - Valor simbòlic del fons escènic del Montseny, format per cims emblemàtics com el Turó de l'Home, les Agudes i el Matagalls.
Principals valors	- <u>Valors naturals i ecològics:</u> Riera Major de Viladrau, arbre monumental anomenat Sequoia del Noguer i un agrupament de sequoies, avets i fajos. - <u>Valors estètics:</u> Centres d'estiueig i segones residències força integrades amb arquitectura i jardinatge d'alt valor estètic. - <u>Valors històrics:</u> Jaciment del Paleolític, santuari de Sant Segimon del Montseny, pont de Noguerola, Mas Vilarmau (gran casa pairal) i l'església de Sant Martí de Viladrau. - <u>Valors socials:</u> fonts com la de l'Atlàntida, la de Felip Graugés, la de Llop i la Rupitosa. - <u>Valors productius:</u> Turisme, agricultura, explotació forestal i ramaderia. - <u>Valors religiosos i simbòlics:</u> Al segle XVII es van penjar 14 bruixes a Viladrau.
Principals impactes	- Alta pressió de freqüentació que comporta riscos directes i indirectes. - Escassa extensió de sòl agrícola i dificultat de manteniment de l'activitat per manca d'atractiu i relleu generacional. - Abandonament de la gestió silvícola per baixa rendibilitat econòmica de forests. - Homogeneïtzació del paisatge per disminució de la gestió primària. - Pèrdua del patrimoni arquitectònic i cultural associat a masos, conreus, ermites i construccions diverses poc accessibles.

Criteris i accions per a l'àmbit d'estudi	- Gestionar correctament. el volum de visitants que s'acullen en caps de setmana particularment. - Protegir la riquesa i varietat de la vegetació. - Conservar els edificis de valor patrimonial més aïllats, com Sant Segimon els que conformen els entorns de Viladrau. - Regular i fiscalitzar les captacions d'aigua realitzades en el sistema de rieres i cursos fluvials per conservar la vegetació de ribera que li és pròpia. - Regular la xarxa de vies secundàries de menor trànsit per a la contemplació del paisatge. - Promoure un pla de mobilitat específic pel nucli de Viladrau que tingui en compte l'afluència massiva i puntual de visitants, i l'adequació de zones d'aparcament integrades en l'estructura de l'entorn. - Promoure una xarxa d'itineraris paisatgístics i de miradors accessibles a peu o amb vehicles, on la percepció i interacció amb el paisatge és més àmplia i suggeridora.
---	---

A una escala més local, i de manera preliminar a l'espera d'una major concreció en el moment de desenvolupament del DIE, es pot identificar:

Àrees de valor paisatgístic:

- Zones de domini forestal.
- Nucli urbà de Viladrau.
- Xarxa de camins Veure fitxa següent.
- Elements del patrimoni arqueològic i arquitectònic. *Veure fitxa següent.*

Fragilitats paisatgístiques:

- Activitats extractives amb un fort impacte visual sobre el paisatge.
- Terraplenats incontrolats (Masmiquel).
- Activitats periurbanes (entorn de la fàbrica vella i Sot de Can Jan).

Pel que fa al paisatge, en el moment de redacció del corresponent DIE, serà interessant realitzar una anàlisi de visibilitats que permeti conèixer quines són les àrees de major exposició visual del municipi.

2.4.13. Elements d'interès patrimonial i de connectivitat social.

CONTINGUT

En aquesta fitxa s'analitza la presència d'elements d'interès patrimonial i l'existència d'espais o elements d'ús social rellevant.

Descripció i anàlisi

Dins del terme municipal de Viladrau s'hi troben diversos monuments inclosos a l'inventari de patrimoni arquitectònic català, que inclou alguns elements amb consideració de BCIN:

Espinzella*	Les Rosquelles	Molí de la Barita
La Sala*	Torre de la Casa Nova	Can Cabanya, antic hostal i baixador
Can Pic de Pagès	El Noguer	Molí espatllat, antic Hostal de l'Arangada
Puigdefàbregues	Masoveria del Noguer	Ca l'Herbolari
Fàbregues	El Martí	Cabana de Ca l'Herbolari
Casa Nova de Fàbregues	La Vila	Cal Ferrer
Molí de Fàbregues	Antiga Masoveria de la Vila	Ca l'Escloper
Sabaters d'amunt	Masoveria de la Vila	Can Ginetó
Sabaters d'avall	L'Alemanys	Pont de Fàbregues
Casa dels amos de la Noguera	Puidot	Pont de Can Pau Moliner
Casa dels masovers de la Noguera	Els Segalars	Pont de la Noguera
Muralla de la Noguera	Can Peualt	Pont del Molí de Baix
Mas d'Osor	Cal Bisbe	Església de Sant Martí
Molí d'en Noc	Can Pau Moliner	Ermida de la Pietat
Mas Vidal	Casa dels amos dels Molins	Molí Vell
Cabana Masvidal	Masoveria del Molins	Molí de Rosquelles
Molí Masvidal	Casa dels amos de Can Bosc	Molí Puig de Fàbregues
El Torrent	Ermida de l'Erola	La Noguera
	Casa Nova de la Sala	

Pel que fa a la **xarxa de camins**, s'han emprat els resultats de l'inventari de camins del municipi, elaborat i aprovat l'any 2014, com a resultat aquest inventari classifica 26 vials o camins diferenciats amb una longitud total de 62,53 km. Per altra banda, l'Ajuntament recull els següents itineraris i rutes d'interès al terme:

- Ruta Viladrau-Espinelves, integrat en la xarxa Rutes Guillerries - Montseny que uneix els pobles de la Mancomunitat Intermunicipal "Les Guillerries".
- Sender del castanyer de les nou branques (SL-C81), un sender circular senyalitzat que permet el contacte amb la zona del Montseny, passant per corriols, fonts i boscos d'interès.
- Camí de Matagalls (SL-C82), ruta d'ascensió clàssica del Montseny.
- Itineraris saludables de la Xarxa creada per Dipusaltut dins l'àmbit de la demarcació de Girona. Viladrau disposa d'un Parc Urbà de Salut i de tres itineraris senyalitzats de 1,4km. 1,8km i 4,5km. Aquests itineraris són periurbans i estan connectats entre ells.

D'altra banda, cal remarcar l'existència de l'itinerari GR 2 que transcorre, en un tram de 500 m, just pel límit del terme municipal amb Taradell i Sant Julià de Vilatorrada.

2.4.14. Consum de recursos, emissions de GEH i generació de residus.

CONTINGUT

En la present fitxa es realitza una quantificació del consum de recursos, les emissions de gasos d'efecte hivernacle i la generació de residus de Viladrau a partir de les darreres dades disponibles.

Descripció i anàlisi

En referència als **consums energètics**, les dades disponibles són les següents:

Emissions de GEH per sectors

ús	consum
Energia elèctrica	626,1
GLP	504
CL	2.240,7
Enllumenat	219 kWh/habitant

Font: PAES Viladrau

Pel que fa a les **emissions de GEH associades**, es pren com a referència la informació continguda al Pla d'Acció per a l'Energia Sostenible de Viladrau (PAES d'ara en endavant). Les emissions totals de GEH de Viladrau, per a l'any 2006, van ser:

Emissions de GEH per sectors

sector	emissions (t de CO ₂)
Ramader i agrícola	478,639
Domèstic	1.145,233
Indústria	395,694
Transport	5.502,8

Font: PAES Viladrau

En quant a emissions de GEH es disposa de les següents dades desagregades per tipus de contaminant:

Emissions per contaminants

contaminant	emissions (tn)
CO ₂	7.522,348
SO _x	3,416
NO _x	54,285
co	178,564
PST	6,349
COV	33,682
CH ₄	37,719
N ₂ O	0,003

Font: PAES Viladrau

Finalment, pel que fa als **residus**, la taula que segueix resumeix les dades proporcionades per l'Agència de Residus de Catalunya en referència a la generació de residus a Viladrau. Tal i com es pot observar, Viladrau compta amb una generació de residus lleugerament inferior a la mitjana catalana i, alhora, destaquen els elevats nivells de recollida selectiva també respecte a les dades per al conjunt de Catalunya.

Dades de generació i recollida de residus a Viladrau (2014)

		Viladrau	Total Catalunya
Població		1.035	7.518.903
Recollida selectiva	Auto compostatge	2,90	5970,9
	Matèria orgànica	267,8	375.312,78
	Poda i jardineria	0,23	107.934,8056
	Paper i cartró	108,66	271.316,9227
	Vidre	81,40	162.237,0428
	Envasos lleugers	55,70	130.063,7846
	Residus voluminosos + fusta	24,47	172.131,6979
	RAEE	1,70	25.125,8444
	Ferralla	0,13	5.353,5322
	Olis vegetals	0,03	1.026,7002
	Tèxtil	0,02	5.975,8006
	Runes	1,20	109.425,3106
	Res. Especials en petites quantitats	0,07	2.121,0261
	Altres recollides selectives	1,02	16.463,6073
	% Recollida selectiva	74,39	38,19
Fracció resta	Resta a Dipòsit	187,58	746.131,691
	Resta a Incineració	0	251.045,692
	Resta a Tractament	0	1.253.727,351
	Suma Fracció Resta	187,58	2.250.904,734
	% Fracció resta	25,61	61,81
Generació residus municipals	Generació Residus Municipal Totals	732,40	3.641.364,489
	Kg / hab / dia	1,94	1,35
	Kg / hab / any	707,65	484,295

2.4.15. Adaptació al canvi climàtic.

CONTINGUT

Tenint en compte el que indiquen les projeccions climàtiques cal tenir en compte els possibles efectes esperats, amb l'objectiu de poder preveure mesures d'adaptació a aquests efectes derivats del canvi climàtic.

Descripció i anàlisi

A partir de les projeccions climàtiques disponibles⁶ es considera que els perills climàtics que poden provocar efectes sobre el municipi de Viladrau són els següents:

- Increment de les temperatures
- Canvis en els cicles de les estacions
- Augment dels períodes de sequera
- Augment de la freqüència de pluges torrencials

Aquests perills climàtics poden implicar una sèrie de riscos que hauran de ser tinguts en consideració:

Riscos derivats del canvi climàtic

PERILL CLIMÀTIC	RISCOS POTENCIALS
Increment de les temperatures	• Augment de l'efecte d'illa de calor • Augment del risc d'incendis forestals • Canvis en les pautes de consum d'energia • Impactes negatius en la salut de la població • Augment del nombre d'episodis de formació d'ozó • Risc de danys en infraestructures • Impactes negatius sobre la productivitat de cultius existents • Aparició de malalties i plagues • Impactes sobre la biodiversitat
Canvis en els cicles de les estacions	• Establiment d'espècies exòtiques
Augment dels períodes de sequera	• Escassetat d'aigua per als diferents usos • Estrès hídric de la vegetació
Augment de la freqüència de pluges torrencials	• Inundacions fluvials, amb risc de danys estructurals

⁶ A. Barrera - Escoda i J. Cunillera (2011): *Primer Informe sobre la generació d'escenaris climàtics regionalitzats per Catalunya durant el segle XXI. Informe tècnic*, elaborat per l'Àrea de Recerca Aplicada i Modelització del Servei Meteorològic de Catalunya (SMC)

2.5. EL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC.

Viladrau és un municipi amb un important patrimoni arquitectònic, més si hom té en compte la dimensió reduïda del seu nucli urbà i del seu terme municipal, al menys, del seu terme municipal susceptible de ser ocupat pels seus habitants en el decurs de la història.

Aquest patrimoni està parcialment protegit, en termes urbanístics pels següents instruments:

- La catalogació com a BCIN (Béns culturals d'interès nacional).
- La catalogació com a BCIL (Béns culturals d'interès local, determinats per estar així catalogats pel Departament de Cultura o per formar part del catàleg establert per les Normes Subsidiàries de planejament de Viladrau).
- L'inventari de béns a protegir del Departament de Cultura.
- L'inventari de béns arqueològics i paleontològics.

BCIN

S'inclouen en aquest instrument de protecció, aquells que tenen la consideració de *Bé cultural d'interès nacional*, d'acord amb la Llei 9/1993 del patrimoni Cultural Català, de 30 de setembre. Aquesta consideració és atribuïda per la Generalitat de Catalunya, mitjançant un determinat procediment reglat, que suposa en la practica una protecció garantida i l'aplicació d'un procediment per a regular-ne la intervenció en l'element de que es tracti. Mentre un catàleg no n'estableixi una normativa més precisa, la seva protecció és integral.

Actualment tenen la condició de BCIN els següents elements:

- Espinzella
- La Sala

BCIL

S'inclouen en aquest nivell de protecció, aquells que tenen la consideració de *Bé cultural d'interès local*, d'acord amb la mateixa Llei 9/1993. Condició atribuïda, igualment per la Generalitat de Catalunya. Mentre un catàleg no n'estableixi una normativa més precisa, la seva protecció serà, també integral.

La protecció de conjunts de les categories de BCIL i urbanística comporta exclusivament la conservació dels elements que són visibles des de l'exterior, és a dir, façanes i cobertes, llevat que un Catàleg específic no n'estableixi altres determinacions.

Actualment tenen la condició de BCIL un total de 16 elements o conjunts, 4 d'ells amb fixa al Catàleg del Departament de Cultura, i 12 més que juntament amb els anteriors, estan inclosos en el Catàleg de las Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau:

- Els Molins (casa dels amos)
- Ermita de la Mare de Déu de l'Erola
- Ca l'Herbolari (inclòs, alhora, en el conjunt del veïnat de les Paitides)
- Cal Ferrer
- Església de Sant Martí (inclosa, alhora, en el conjunt del nucli antic)
- Ermita de la Pietat
- Santuari de Sant Segimon del Montseny
- Can Gat
- Can Gaudenci (inclòs, alhora, en el conjunt del veïnat de les Paitides)
- Can Vaillet (probablement Can Belet, inclòs, alhora, en el conjunt del veïnat de les Paitides)
- Capella del Roser (masia Vilar del bosc)
- Ermita de Sant Miquel dels Barretons
- Conjunt del nucli històric (inclou església parroquial de Sant Martí, la plaça Major i dues cases que hi donen façana)
- Conjunt de cases del carrer Nou
- Conjunt de cases del carrer de Mn. Cinto Verdaguer
- Conjunt del veïnat de Les Paitides (inclou Cal Gaudenci, Cal Belet, ca l'Herbolari i cal Ferrer)

Les NSP contenen un Catàleg que es poc mes que un inventari i remet tota la resta de continguts a un *Pla especial de protecció del Patrimoni de Viladrau* que no s'ha arribat a formular.

Béns protegits en tant que integrants d'inventaris del Departament de Cultura i que no son BCIL

- Can Pic de Pagès
- Puigdefàbregues
- Can Fàbregues (inclou casa nova, masoveria i molí)
- Sabaters d'Amunt (Hostal de la Guineu)
- Sabaters d'Avall
- La Noguera (inclou casa dels amos, casa dels masovers i muralla)
- Mas d'Osor
- Molí d'en Noc
- Mas Vidal (correctament, Masvidal)
- Cabana de Mas Vidal (correctament, Cabana de Masvidal)
- Molí de Mas Vidal (correctament, Molí de Masvidal)
- El Torrent
- Les Rosquelles (casa dels amos)
- Torre de la Casa Nova (probablement, Torre Casanoves)
- El Noguer
- Masoveria del Noguer
- El Martí (Mas el Martí)
- La Vila (inclou el mas, l'antiga masoveria i la masoveria)
- L'Alemaný-Aremany (l'Aremany)
- Puigdot
- Els Segalars
- Can Peualt
- Cal Bisbe
- Can Pau Moliner
- Els Molins (masoveria)
- Can Bosc (inclou casa dels amos i la masoveria)
- La Noguerola
- La Casa nova de la Sala
- Molí de la Barita
- Can Cabanya (àntic hostal i baixador)
- El Molí Espatllat (antic hostal de l'Aregada)
- Cabana de ca l'Herbolari
- Ca l'Escloper
- Can Ginetó
- Pont de Fabregues
- Pont de can Pau Moliner
- Pont de la Noguerola
- Pont del molí de baix
- Església de Santa Maria de Clarà
- Molí Vell
- Molí de Rosquelles
- Molí Puig de Fàbregues

Inventari de jaciments arqueològics del Departament de Cultura

- Vilarmau
- Sot de Gemana
- Coves del Turó de Sant Miquel
- Roca Foradada
- Torrent de la Font de Matagalls
- Pla de la Barraca
- Prat Xic
- Fageda sobre el Coll de Sant Marçal

2.6. EL PATRIMONI NATURAL.

Patrimoni natural de Viladrau és, actualment protegit mitjançant diversos instruments de catalogació i protecció d'àmbit nacional:

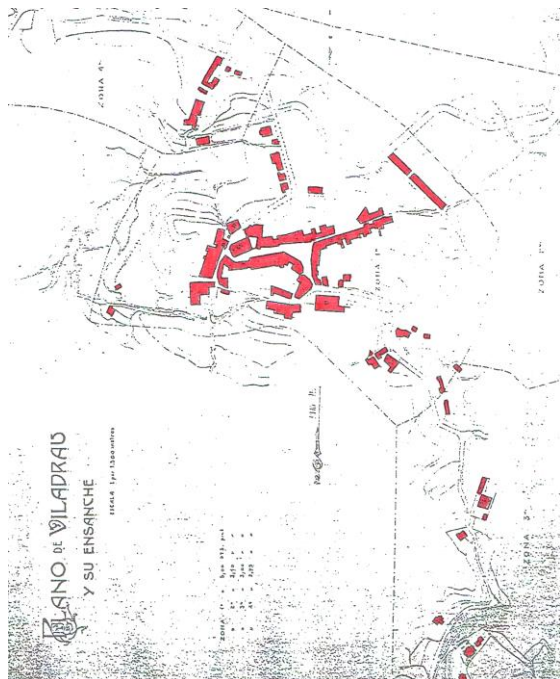
- Catàleg d'arbres Monumentals.
- Inventari d'arbres singulars.
- Pla especial del Montseny.
- Pla d'espais d'interès natural i Xarxa Natura 2000.
- Catàleg de Paisatge de les comarques centrals.

De tots ells se n'ha donat notícia en els respectius apartats **2.1** i **2.4** d'aquesta **Memòria Informativa i justificativa**.

2.7. ESTRUCTURA URBANA.

2.7.1. Evolució del creixement urbà.

Més enllà dels orígens medievals del nucli urbà de Viladrau, conformat a l'entorn de l'església de Sant Martí, construïda a finals del segle IX, el creixement del compacte edificat es va estructurar al llarg dels carrers d'Arbúcies, del Pare Claret i de la Rectoria. És només a principi del segle XX que apareix documentació gràfica de la implantació edificatòria en el nucli antic i el seu entorn immediat; els documents de Francesc Carreras i Candi (Geografia general de Catalunya) i l'arquitecte Lluís Planas i Calvet (Plànol de Viladrau i el seu eixample) són els primers que reflecteixen l'estat edificatori d'aquest indret.



A banda de les edificacions consignades interessa remarcar que, entre d'altres, també existien les dels veïnats de “Les Índies”, “Les Paitides”, “Mas Miquel”, “Casadevall”, algunes de “Les Casiques” i el “Mas de Sagalàs”, a més del cementiri, situat a l'antic camí d'Arbúcies.

D'aquesta manera podem situar el context edificatori del nucli urbà a l'entorn de la plaça Major, al llarg dels carrers assenyalats anteriorment, a l'àmbit del carrer Puigtorrat, al nord-oest; del carrer de Jacint Verdaguer, al nord; del carrer Nou, al nord-est; del carrer de Sant Segimon i l'Hostal Bofill, al sud, i a l'entorn del carrer Torrenvosa i del passeig de Ramon Bofill, al sud. Aquest conjunt d'edificacions es reflecteixen en el plànol elaborat en referència a l'any 1908.



Puigtorrat

Font: Elaboració pròpia



Plaça Major

Font: Elaboració pròpia

La següent referència es l'any 1928. Durant aquest interval apareixen diferents edificacions: les escoles i la casa del mestre (actual Ajuntament); vàries cases al llarg del passeig de la Pietat i del passeig de Ramon Bofill i del carrer del Pla de Montfalcó, a banda d'alguna en el camí de Ses Pregàries i l'actual passeig de les Delícies. Totes són habitatges unifamiliars aïllats, excepte algun edifici plurifamiliar entre mitgeres a l'inici del passeig de la Pietat.

L'any 1956 es va dur a terme un vol fotogramètric (conegut com el "vol americà"), de gran qualitat en la seva definició, que va cobrir tot el territori estatal i, per tant, ens permet conèixer la implantació edificatòria en la totalitat del terme municipal. Els trets més significatius van ser: la densificació a l'entorn dels carrers de les Planes, de Marcos Redondo, de la Verge de Montserrat i del passeig de Ramon Bofill; l'aparició d'algunes construccions a l'entorn del passeig de les Farigoles i, sobre tot, les noves edificacions al Pla de Montfalcó, a banda d'una major consolidació al llarg del passeig de la Pietat. Excepte l'edifici de les noves escoles, a la part alta del carrer del Migdia, les noves construccions van ser, en la seva pràctica totalitat, d'habitatges unifamiliars aïllats.



Ajuntament i antigues escoles
Font: Elaboració pròpia



Creixement per pg. Ramon Bofill i av. V. de Montserrat
Font: Elaboració pròpia

L'any 1967 la Diputació de Barcelona va realitzar un vol fotogramètric que va servir de base per a una posterior edició cartogràfica. En aquest període 1956 – 1967 es constata la consolidació del procés d'extensió de les edificacions, bàsicament en cinc àmbits: a l'entorn de la carretera d'Arbúcies, l'eix carrer Torroventosa – passeig de Ramon Bofill, el carrer del Pla de Montfalcó, el carrer de San Segimon i, finalment, entre el passeig de les Farigoles i el carrer del Dr. Ariet. Totes les edificacions són, també, per a habitatges unifamiliars aïllats.

Durant el període 1967 – 1986 es produeix un important increment de l'ocupació del territori a l'entorn del nucli urbà en tots els seus àmbits, destacant, però, l'àrea situada al nord de les carreteres de Vic i Arbúcies on, a més, es construeixen les dues naus industrials; els carrers del Matagalls, Guerau de Liost, de les Planes, i les avingudes del Montseny (est) i de la Verge de Montserrat són eixos viaris que es configuren com a suport d'aquestes noves edificacions que, excepte les construccions industrials esmentades, juntament amb les del Mas de Sagalàs i al cap baix del carrer de Prat de l'Orella, i el bloc lineal plurifamiliar a la fi del carrer d'Arbúcies, segueixen essent, quasi sense excepció, habitatges unifamiliars aïllats. Així mateix, és a principis d'aquest període que s'inicia la urbanització "Les Guillerries", sense cap suport legal urbanístic; al llarg d'aquests vint anys es duu a terme l'obertura de vials, la implantació dels serveis d'aigua i electricitat i la construcció de 24 edificacions, a més de l'ampliació del Mas de Sabaters.

L'any 1987 s'aproven definitivament les normes subsidiàries de planejament de Viladrau i, per primera vegada, es disposa d'un marc urbanístic regulador de les accions edificatòries i els processos de transformació urbanística que s'haurien, o es podrien, dur a terme. Entre 1986 i 1996, a banda del procés de progressiva implantació d'edificis unifamiliars en les àrees d'extensió del nucli, es produeix un fet tipològic -aleshores ja contemplat per la normativa urbanística- que té significativa importància envers les estratègies de creixement urbà: l'aparició de la tipologia de cases arreglerades, en filera; és als carrers de Girona, de Sant Segimon, de Sant Marçal, d'Arbúcies, al passeig de Ramon Bofill i al passatge del Camp del Rector on es localitzen aquestes configuracions edificatòries. Es segueix

consolidant el Pla de Montfalcó, també a “Les Paitides” apareixen noves construccions, i naus industrials i magatzems a l’entorn del Mas de Sagalàs.

En el període 1996 – 2006 s’observa un fort creixement edificatori, molt concentrat en el sector av. del Montseny – carrer de l’Aulet, carrer de Prat de l’Orella – passeig de les Delícies i, al nord-oest, l’àrea dels carrers del Migdia – Dr. Ariet – Pirineu i passeig de les Farigoles; també és quan s’implanten noves edificacions al veïnat de “Les Casiques”, a partir del planejament especial aprovat, i es consolida l’àrea industrial a ponent del Mas de Sagalàs. Així mateix, es constata la construcció de nous edificis al veïnat “Masmiquel i Casadevall” i hi ha una important consolidació de l’edificació a la urbanització “Les Guillerries”.

Finalment, en el període 2006 – 2016, emmarcat per la crisi financera i la forta recessió econòmica, es produeix un molt feble increment de les noves edificacions: una dotzena d’habitatges unifamiliars dispersos al voltant del nucli urbà; nous edificis i reformes al veïnat de “Masmiquel i Casadevall”, a partir de la seva reclassificació en “sòl urbà” l’any 2015; set nous habitatges a “Les Guillerries” i la remodelació i potent ampliació de les instal·lacions industrials de l’empresa “Liquats vegetals, SA”, a l’entrada de la població.

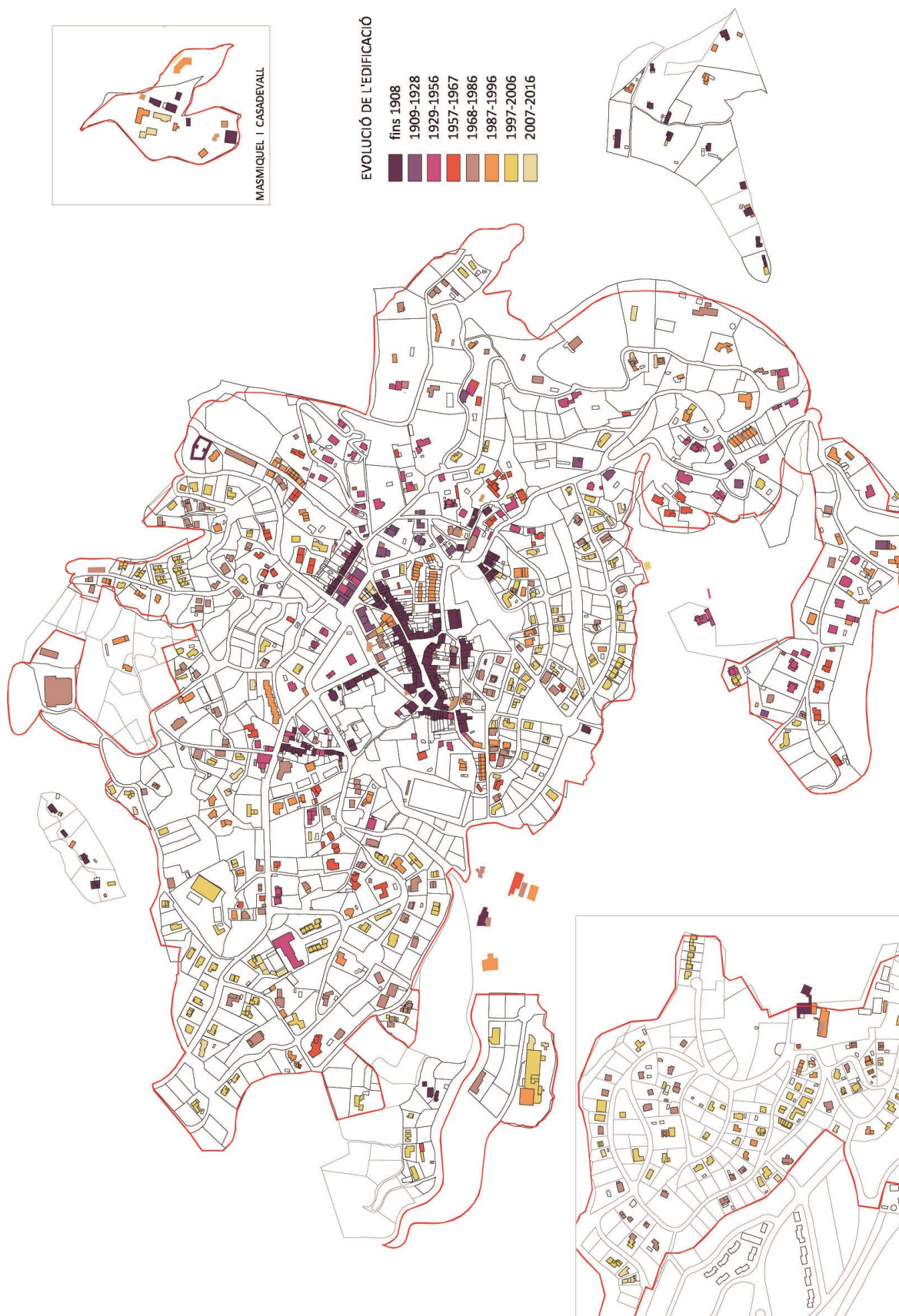


Ampliació de “Liquats Vegetals SA”
Font: Elaboració pròpia



EVOLUCIÓ DE L'EDIFICACIÓ

- fins 1908
- 1909-1928
- 1929-1956
- 1957-1967
- 1968-1986
- 1987-1996
- 1997-2006
- 2007-2016

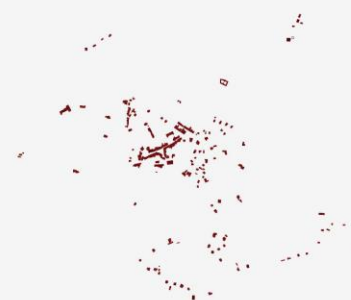




1908



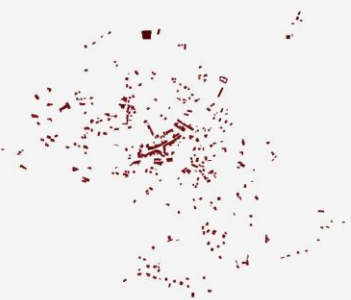
1928



1956



1967



1986



1996



2006



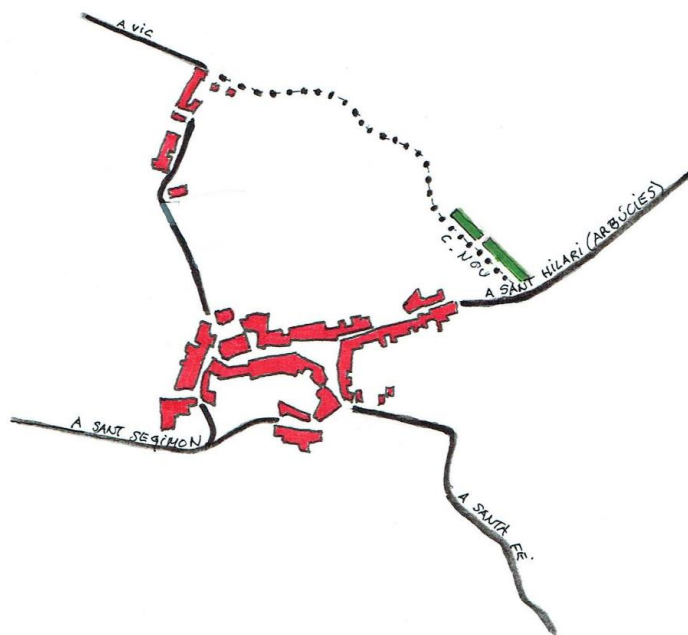
2016

EVOLUCIÓ DE L'EDIFICACIÓ

2.7.2. Tipologies edificatòries.

La implantació edificatòria en el municipi de Viladrau ha tingut **diferents expressions tipològiques al llarg de tot el procés històric d'implantació i formació de la vila**. Més enllà dels **masos, aïllats**, que responien a les exigències funcionals de les explotacions agrícoles i ramaderes i, per tant, la seva estructura organitzativa restava supeditada a aquestes activitats, si ens centrem **en el nucli primigeni trobem una configuració orgànica, típicament medieval, que es caracteritza per unes edificacions compactes**, formades al voltant de l'església de Sant Martí i, així mateix, seguint la traça dels camins principals, fonamentalment els de Vic, de Sant Hilari (Arbúcies), de Sant Segimon i de Santa Fe.

En el gràfic que s'acompanya es pot observar la vinculació de l'ordenació de l'edificació amb els antics camins d'accés al nucli; es reconeixen els actuals carrers del Pare Claret, d'Arbúcies, de la Rectoria, de Sant Marçal i de Sant Segimon, a banda del petit nucli conformat al llarg del carrer Puigtorrat.



Aquesta configuració compacta, suara esmentada, però sense obeir a un traçat orgànic també és present en els edificis construïts a finals del segle XVIII front al carrer Nou. L'estructura d'implantació, parcel·laria i edificatòria, s'albira que va ser una actuació planificada que es recolza en un camí que obviava el pas per l'interior de la població, en un trencall dels camins de Vic i Sant Hilari. Posteriorment, ja al segle XX, aquesta tipologia es va fer present en les edificacions que es van construir a l'inici de l'actual passeig de la Pietat.

A banda de l'Hostal Bofill, construït l'any 1898 i les actuacions abans esmentades al passeig de la Pietat, les noves edificacions que des de principis del segle passat es van anar implantant a l'entorn del nucli de Viladrau, foren **habitatges unifamiliars aïllats**. Aquest model tipològic ha caracteritzat una certa imatge de la població: model extensiu i de baixa densitat que s'ha anat estenent, fins l'actualitat, per a tot l'àmbit urbà del municipi.

Al voltant dels passats anys vuitanta és quan apareix **algun edifici plurifamiliar**, a la fi del carrer d'Arbúcies i, posteriorment, als carrers Guerau de Liost i Sant Segimon, passeig dels Castanyers, ... però aquesta tipologia segueix essent anecdòtica en el context edificatori de Viladrau.

Més enllà d'algunes cases aparellades, construïdes prèviament, és a partir de l'entrada en vigor de les Normes Subsidiàries de planejament (1987) que s'inicia la construcció d'**habitatges unifamiliars arreglats**, alhora que es possibilita què, en determinades condicions, es puguin construir més d'un habitatge per parcel·la. Això ha comportat que, a l'entorn del nucli urbà, hi hagin fins a 10 grups d'aquesta tipologia, que possibilita una major compacitat de l'edificat i un més eficient ús del sòl.



Tipologia compacta al carrer Nou
Font: Elaboració pròpia



Cases arrenglerades al c/ Sant Marçal
Font: Elaboració pròpia

Cal fer esment al fet que, al sector de sòl urbanitzable de “Les Guillerries”, el pla parcial va optar, plausiblement, per concentrar l’edificació prevista en diferents grups d’edificació arrenglerada; d’aquesta manera es va evitar la dispersió de les construccions assolint, així, una major racionalitat del model de desenvolupament urbà.

Complementàriament a les tipologies edificatòries esmentades cal remarcar els models singulars què, d’una manera puntual, s’han implantat a l’objecte de donar resposta a necessitats específiques. En aquest sentit podem fer esment de l’edifici de l’Ajuntament, l’església, el cementiri, els hostals i hotels, les diverses naus industrials vora el Sot de Can Jan i sota la carretera de Vic, així com els edificis de les escoles i l’Espai Montseny, al cap d’alt del carrer del Migdia, i el poliesportiu, al carrer de les Piscines.

2.7.3. Usos de l’edificació.

Els usos a que estan destinades les diferents edificacions existents a Viladrau són característics i força coherents amb les corresponents tipologies edificatòries i la seva posició en el context urbà.

Al nucli antic trobem edificis destinats a un o diversos habitatges i, en la planta baixa d’alguns d’ells: botigues, bars, restaurants o comerços, és a dir, activitats terciàries; així mateix, es constata l’existència de construccions destinades a garatges particulars i petits magatzems. Cal remarcar l’Ajuntament, l’església de Sant Martí, el consultori mèdic i el casal d’avis a Can Sià, com a **dotacions administratives, religioses, assistencials i socials**; el cementiri, al final del carrer d’Arbúcies.



Habitatges amb ús terciari en planta baixa
Font: Elaboració pròpia

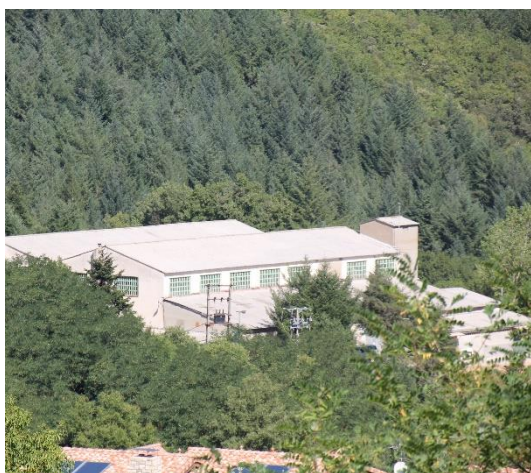
A l'entorn immediat al nucli urbà hi ha diverses instal·lacions hoteleres i restaurants: Hostal Bofill, Hotel-Hostal de la Glòria, Hostal-Restaurant Masia del Montseny i l'Hotel Xalet La Coromina; allunyats del nucli: l'Hotel Sant Marçal, el Mas El Martí (casaments, banquets i convencions) i els restaurants La Barita i Mas d'Osor. També cal fer esment de la residència religiosa (antiga escola de les monges) del carrer de la Rectoria.

Al cap d'alt del carrer del Migdia es troben l'escola-bressol Les Paitides, l'escola Els Castanyers i el centre d'informació del Parc Natural del Montseny; al Mas El Torrent, a l'inici del camí de Rosquelles, l'escola de música.

En relació a les **activitats socials, esportives i de lleure** cal fer esment al poliesportiu i piscina municipals, el Club Viladrau i les instal·lacions del camp de futbol; junt al camí de la Sala, vora la riera de Sant Segimon, es troben les instal·lacions destinades a activitats hípiques.

En el nucli urbà també hi ha edificacions vinculades al turisme rural: Gran castanyer i Magnòlia Blanca, al passeig de Bofill i Ferro i a l'avinguda de Marcos Redondo, respectivament; als afores trobem el Mas El Segalàs i Can Xisquet, a la ctra. de Vic, i el Mas Vilarmau, a la ctra. de Viladrau a Santa Fe del Montseny.

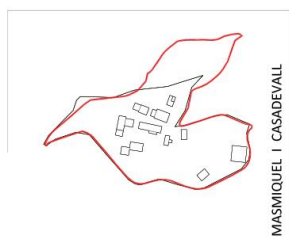
Les activitats industrials i de magatzematge es situen a la zona industrial vora l'entrada a Viladrau per la ctra. de Vic (Liquats Vegetals, SA) i **les dues naus vora el Sot de Can Jan**, al cap baix del carrer dels Pirineus.



Edifici industrial a l'extrem nord del sòl urbà. Fàbrica vella
Font: Elaboració pròpia

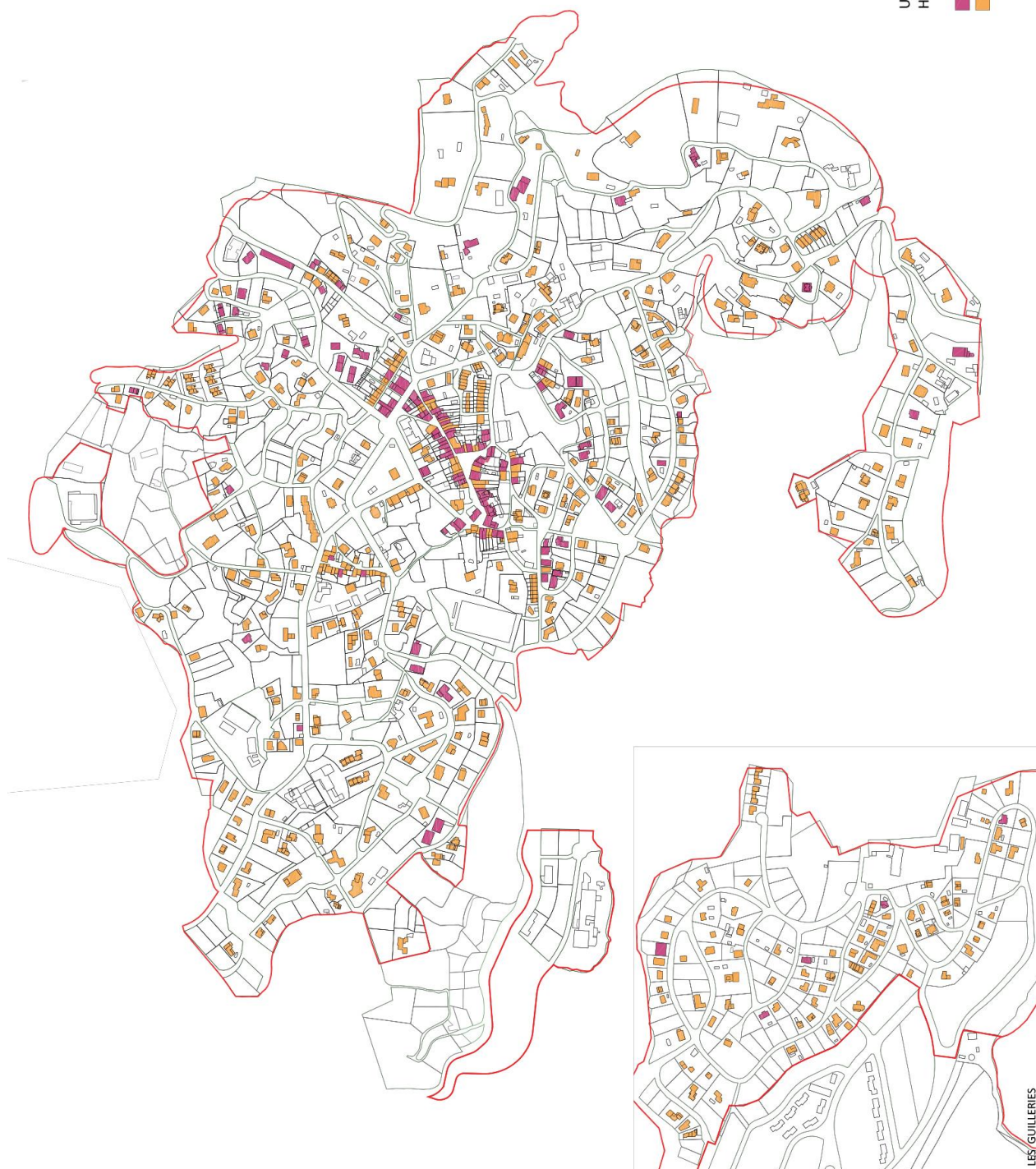
La resta d'edificacions del nucli urbà estan destinades a l'ús d'habitatge, fonamentalment unifamiliar, també arreglats i alguns plurifamiliars. **A la urbanització "Les Guillerries"**, a banda de l'edificació preexistent, destinada a ús residencial, **quasi tot són edificacions destinades a habitatge unifamiliar**, bifamiliars i un grup d'arreglats.

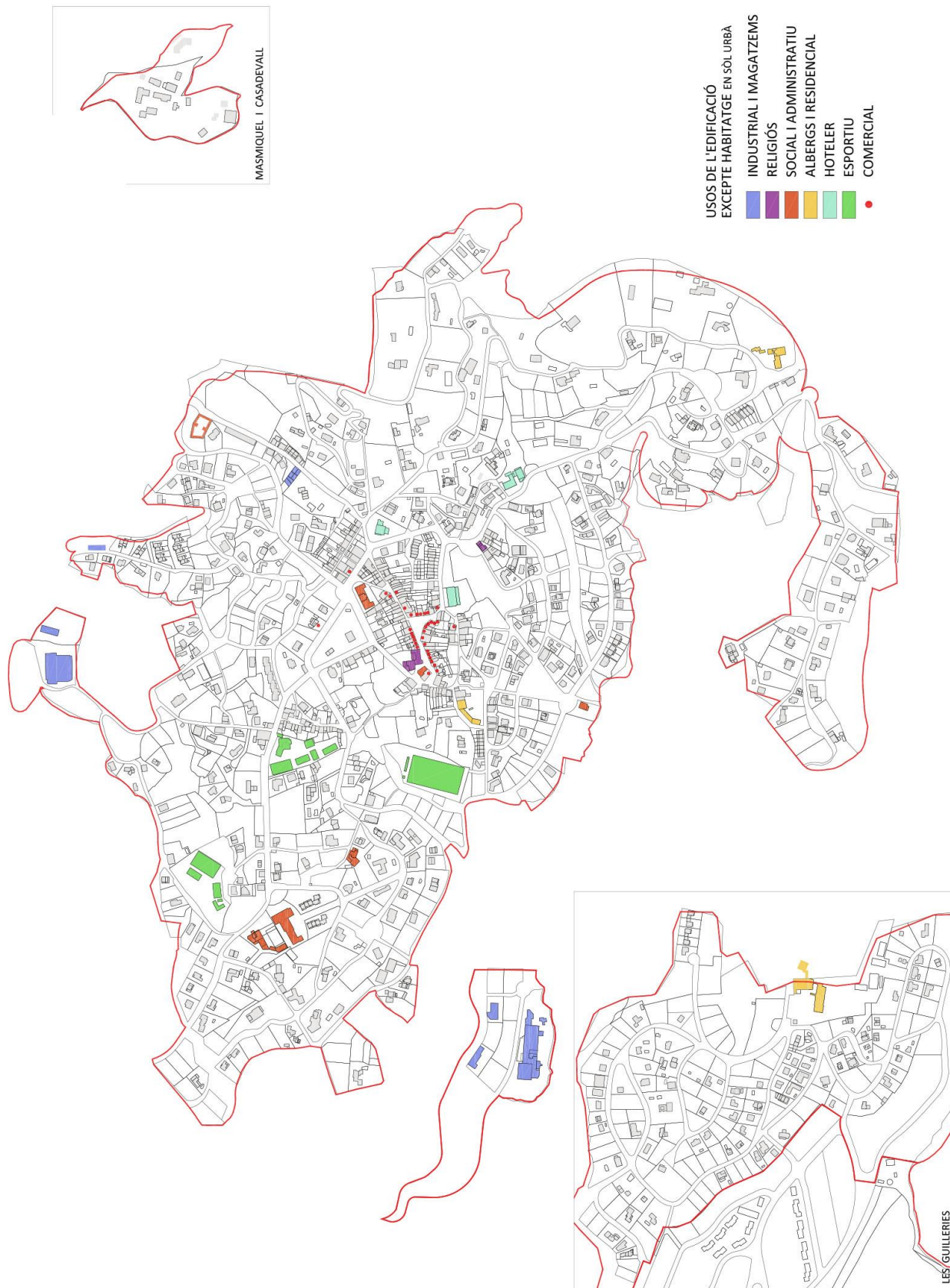
A l'àmbit rural hi ha les edificacions i construccions antigues, vinculades a les activitats pròpies, algunes amb residents permanents, però també ens trobem amb algunes edificacions de nova planta destinades a habitatge de segona residència.



USOS DE L'EDIFICACIÓ:
HABITATGES EN SÒL URBÀ

PLURIFAMILIAR
UNIFAMILIAR





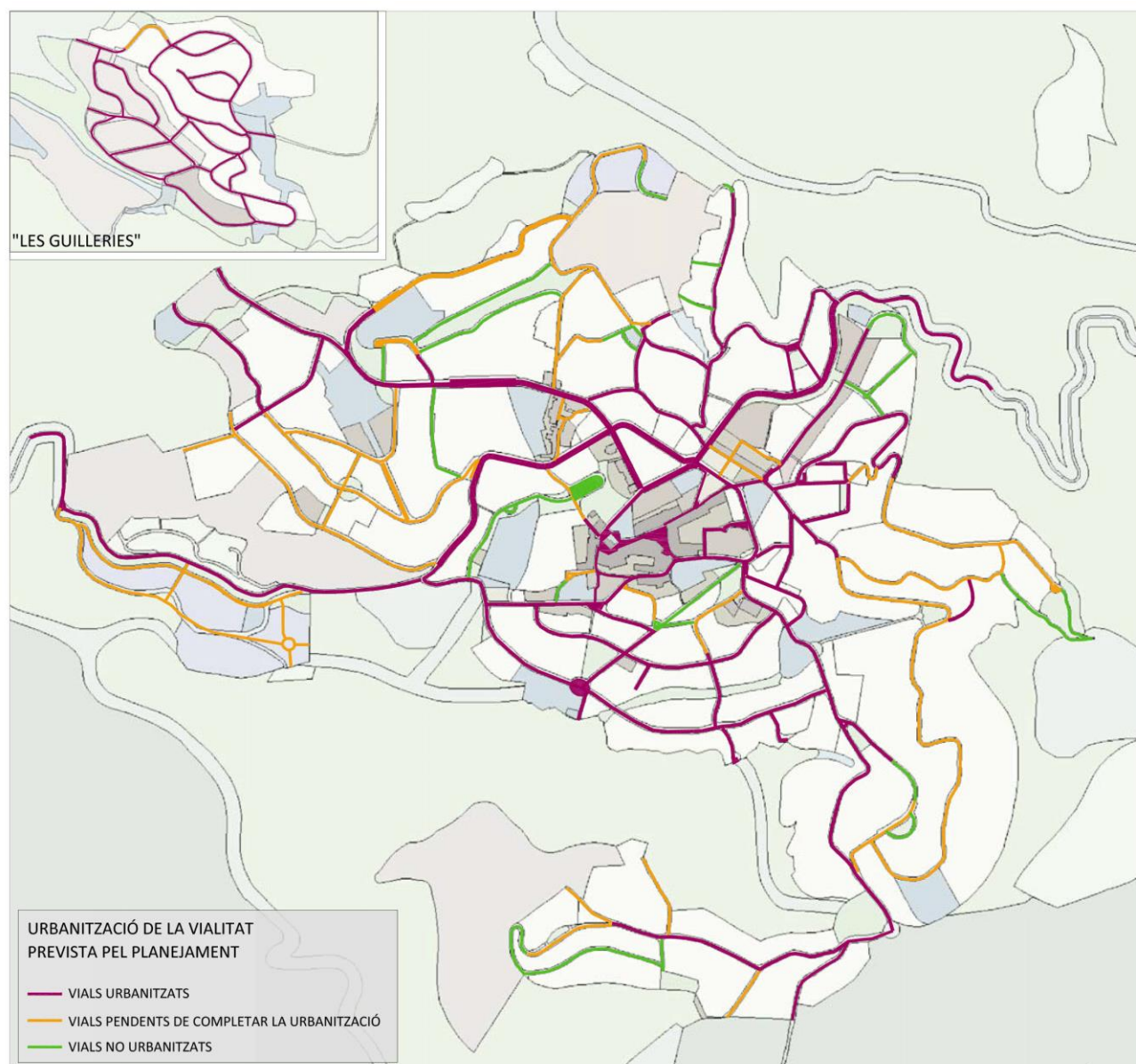
2.7.4. El sistema urbanístic de la vialitat.

Les previsions de les NS de planejament respecte de l'estructura viària només s'han acomplert en part. El vial més significatiu que s'ha obert ha estat l'avinguda del Montseny, eix bàsic que connecta la ctra. de Vic amb el passeig de Ramon Bofill i ha estat suport de les edificacions que s'han construït a la vessant sud del nucli urbà; això ha estat possible pel desenvolupament del sector PERI-2 "Avinguda Montseny".

En el marc del desenvolupament de les unitats d'actuació 1 i 2 s'ha consolidat l'obertura del carrer del Prat de l'Orella i el passeig de les Delícies, al nord de la ctra. d'Arbúcies. Així mateix, mitjançant l'execució de les previsions contingudes en el pla parcial SUD-4 "Passeig de les Farigoles" ha comportat la prolongació d'aquest vial, cap al nord-oest de l'inici del carrer dels Pirineus.

Els vials estructurants previstos per les NS que no s'ha acabat de consolidar han estat: el passeig dels Castanyers (obert i transitable, però no pavimentat), l'avinguda de la Verge de Montserrat (oberta, però pendent de pavimentació en la part sud) i, al nord, la connexió del carrer dels Pirineus amb el passeig de les Delícies.

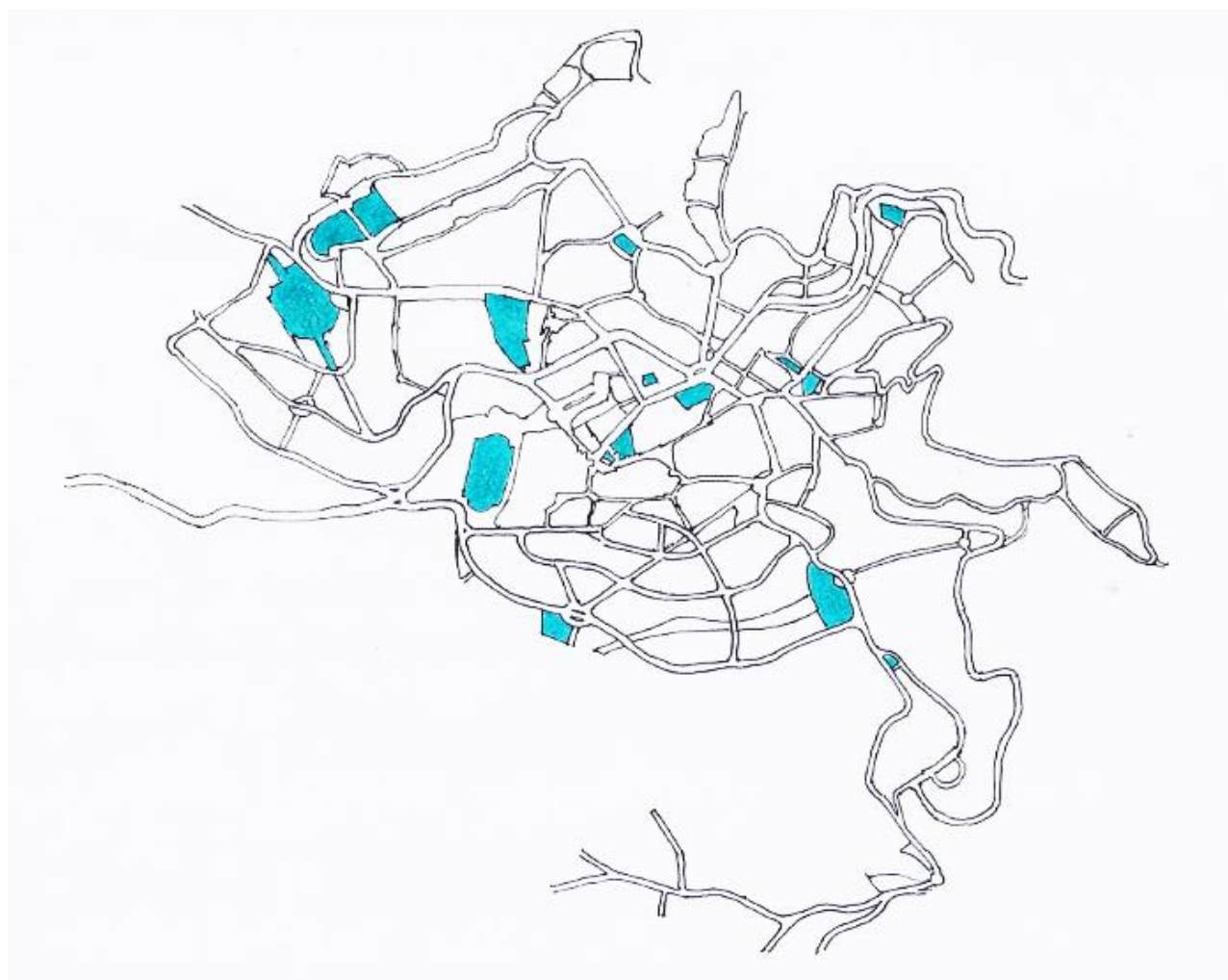
A l'àmbit de la urbanització "Les Guilleries", la part nord-est, que va ser re-classificada com a "sòl urbà" poc després d'haver-se aprovat les NS, el sistema viari és completat i en el sector sud-oest, que va restar com a "sòl urbanitzable", s'ha executat la vialitat definida en el pla parcial amb la totalitat dels serveis urbanístics implantats, pendent de la corresponent recepció de les obres d'urbanització.



2.7.5. El sistema urbanístic dels equipaments.

El conjunt d'equipaments, públics i privats, directament qualificats per les NS comprenien tant els existents com els de nova creació. Entre els existents que s'han mantingut cal esmentar: l'Ajuntament, l'Església, Can Sià, el camp de futbol, el Club Viladrau i el cementiri; **s'han desenvolupat, consolidat o ampliat: el poliesportiu i piscina, el "Park-hotel (escoles i Espai Montseny) i el Mas El Torrent"**.

Escola "Els Castanyers"
Font: Elaboració pròpia



EQUIPAMENTS

Font: NSP 1986 i elaboració pròpia

La unitat de zona situada entre els carrers d'Arbúcies i el de les Planes es va **requalificar per a habitatges dotacionals públics**, encara que no s'ha executat l'edificació prevista per a aquesta destinació.

La unitat d'actuació AA-1, que comprenia la finca triangular situada entre la ctra. de Vic i els carrers Balcells i Morató i Jacint Verdaguer, i que estava destinada a la seva adquisició per a parc urbà, i l'edifici per a equipament públic, va

esser requalificada en el marc d'una modificació de les normes urbanístiques i, per tant, va ser descartada per a aquestes finalitats.

La resta d'unitats de zona qualificades per a equipaments no han estat adquirides ni desenvolupades.

El resum i quantificació del sòl municipal actualment destinat a equipaments públics i serveis és el que es relaciona a continuació:

béns	nom	naturalesa	epígraf	subepígraf	situació	superfície
2	Solar Escoles i Ajuntament	domini públic	servei públic	immobles	C/Balcells i Morató,3	1.813,51 m ²
6	Camp futbol	domini públic	ús públic	immobles	C/ S. Segimon	3.000 m ²
7	Instal·lacions esportives	domini públic	ús públic	immobles	C/ Piscina	4.684,10 m ²
8	Antic abocador	domini públic	servei públic	immobles	Les Índies	5.788,96 m ²
9	Pista poliesportiva	domini públic	ús públic	immobles	C/ Piscina	3.778,28 m ²
10	Dispensari	domini públic	servei públic	immobles	C/ Honda (Pare Claret)	170 m ²
18	Park-Hotel	domini públic	servei públic	immobles	C/ Migdia s/n	7.367 m ²
21	Can Sià	domini públic	servei públic	altres béns d'ús públic	Plaça Església	54 m ² per planta
31	Les Guílleries	domini públic	servei públic	immobles	Les Guílleries	10.440 m ²
32	Les Guílleries	domini públic	servei públic	immobles	Les Guílleries	3.000 m ²
34	Les Índies	domini públic	ús públic	immobles	Les Índies	393,83 m ²
35	Pla especial av. Montseny	domini públic	servei públic	immobles	Els Vernets	1.853 m ²
40	UA 11-B	domini públic	servei públic	immobles	Font d'en Miquel	2.738 m ²
58	zona esportiva	domini públic	ús públic	immobles	C/ Piscina	2.397,02 m ²
60	Pla parcial Farigoles	domini públic	servei públic	immobles	Farigoles	2.230 m ²
62	Cementiri	domini públic	servei públic	immobles	C/ Arbúcies	1.200 m ²
63	Camp de futbol	domini públic	servei públic	immobles	C/ Sant Segimon	5.021 m ²
64	Terreny escoles	domini públic	servei públic	immobles	Els Vernets	1.307,30 m ²
65	Terreny escoles	domini públic	servei públic	immobles	Els Vernets	1.075 m ²
66	Terreny escoles	domini públic	servei públic	immobles	Els Vernets	1.080 m ²
72	UA 24	patrimonial	servei públic	immobles	Equipament UA 24	1.123 m ²

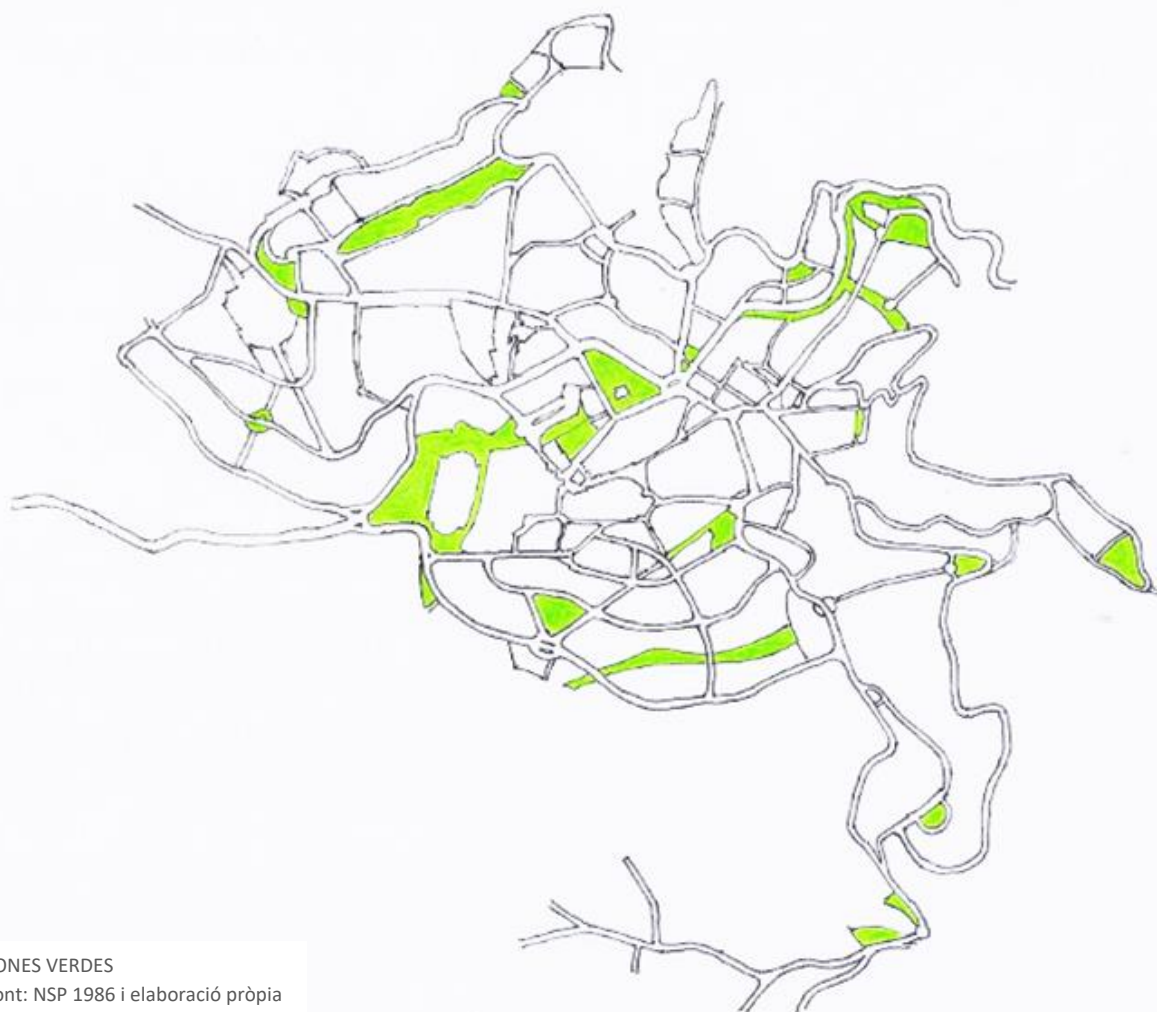
2.7.6. El sistema urbanístic d'espais lliures públics.

Pel que respecte als espais lliures públics ("zones verdes") les NS van definir diferents unitats de zona disperses en el conjunt del sòl urbà; **no n'hi havia cap de preexistent**, atesa l'absència de planejament general previ i les característiques inherents al model "ciutat jardí", mitjançant el qual s'havia anat desenvolupant el creixement a partir del compacte nucli inicial.



Zona verda a la font dels Vernets
Font: Elaboració pròpia

En el context de modificacions puntuals de les NS es van eliminar diferents unitats de zones verdes inicialment previstes (finca ctra. de Vic, 1) i disminució de la superfície d'altres (vora el camp de futbol); d'altres previstes no han estat obtingudes al no haver-se desenvolupat els corresponents instruments de gestió urbanística, però sí que **un determinat nombre s'han cedit a l'administració municipal en els processos de gestió dels instruments de planejament derivat i polígons i unitats d'actuació.**



béns	nom	naturalesa	epígraf	subepígraf	situació	superfície
14	C/ Dr. Ariet	domini públic	ús públic	parcs i jardins	C/ D. Ariet - Ctra. Vic	319 m2
16	Verd jardí Park Hotel	domini públic	ús públic	parcs i jardins	C/ Migdia s/n	500 m2
17	Zona verda Park Hotel	domini públic	ús públic	parcs i jardins	C/ Migdia s/n	2040 m2
19	UA 11- Pla de la Sanitat	domini públic	ús públic	parcs i jardins	La Sanitat	1375 m2
24	UA 10 - verd	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Els Vernets	1553 m2
27	Les Guillerries	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Les Guillerries	2520 m2
28	Les Guillerries	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Les Guillerries	2000 m2
29	Les Guillerries	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Les Guillerries	15200 m2
30	Les Guillerries	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Les Guillerries	6800 m2
36	Pla especial Av. Montseny	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Els Vernets	3229 m2
38	UA 13	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Les planes	4698 m2
41	UA 11-B	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Font d'en Miquel	765 m2
43	UA 9	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Els Vernets	1598 m2
48	UA 8	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Els Vernets	2534 m2
49	UA 8	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Els Vernets	565 m2
51	UA 12	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Av. Verge Montserrat	1210 m2
53	Pla Especial Mercè Torras	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Mercè Torras	1489,80 m2
54	Zona verda Pas.R.Bofill	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Passeig R. Bofill	2511 m2
59	Pla parcial Farigoles	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Farigoles	7327 m2

2.8. CARACTERÍSTIQUES SOCIOECONÒMIQUES.

L'apartat 2.8 que segueix ha estat elaborat per Mercè Caba Pascual, antropòloga, de l'equip d'Habitatge que té assignat l'Estudi demogràfic i la Memòria Social. A partir de la recerca i selecció de dades d'IDESCAT, Departament d'Empresa i Ocupació, Hermes, Xifra, l'Observatori socioeconòmic d'Osona i del mateix Ajuntament de Viladrau, s'ha procedit al processament de les mateixes, a la confecció de quadres i de gràfics i a l'elaboració de les consideracions que s'hi contenen.

2.8.1. Característiques demogràfiques.

S'analitza, en aquest apartat, la demografia des de les quatre vessants següents:

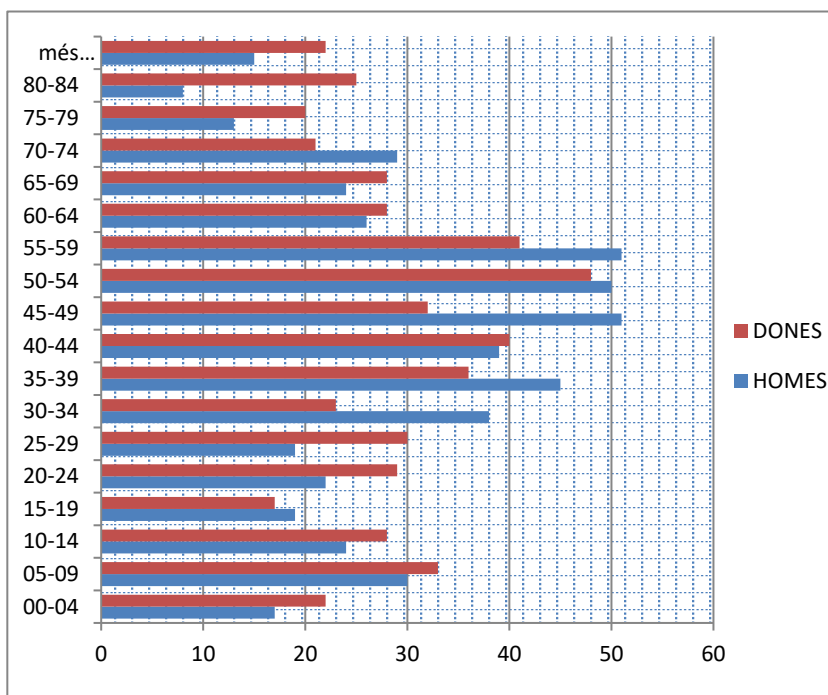
- El padró actual i les seves característiques.
- L'evolució demogràfica recent, del municipi.
- L'evolució comparada amb la dels seus contextos geogràfics.

El padró actual i les seves característiques

A 01-01-2017 el municipi de Viladrau tenia empadronats 1.043 habitants, dels quals 965 són de nacionalitat espanyola i 78 de nacionalitat estrangera. Aquesta població està formada pels següents grups de sexe i edat:

VILADRAU PER SEXE I EDAT (QUINQUENAL)

EDAT	HOMES	DONES	TOTAL
00-04	17	22	39
05-09	30	33	63
10-14	24	28	52
15-19	19	17	36
20-24	22	29	51
25-29	19	30	49
30-34	38	23	61
35-39	45	36	81
40-44	39	40	79
45-49	51	32	83
50-54	50	48	98
55-59	51	41	92
60-64	26	28	54
65-69	24	28	52
70-74	29	21	50
75-79	13	20	33
80-84	8	25	33
més de 85	15	22	37
Total	520	523	1.043

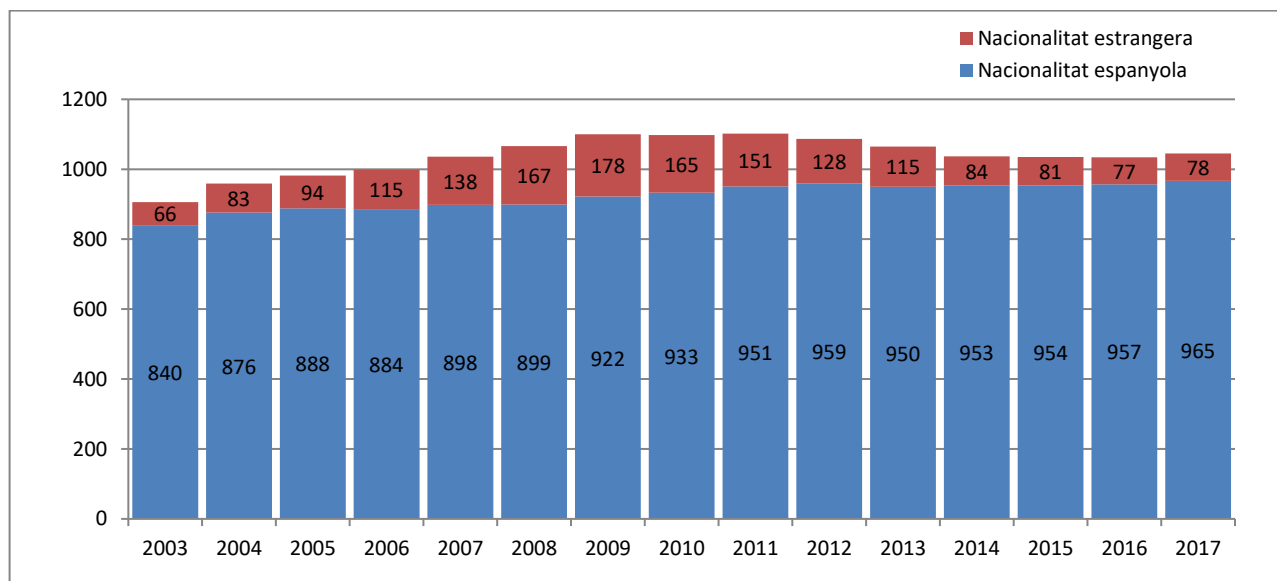


Font: Ajuntament de Viladrau
Gràfic d'elaboració pròpia

Dades que, situades en una gràfica d'edats, posa de manifest que la franja d'edat més important a Viladrau és la de 35 a 50 anys. També s'observa un creixement significatiu en les franges de 5 a 10 anys.

L'evolució demogràfica recent, del municipi.

S'observa tot seguit l'expressió gràfica de l'evolució de la població des del 2003, és a dir dels darrers 13 anys:



Font: Idescat. Padró continu. Xifres oficials a 1 de gener de cada any. El 2017 són xifres proporcionades per l'Ajuntament de Viladrau
Gràfic d'elaboració pròpia

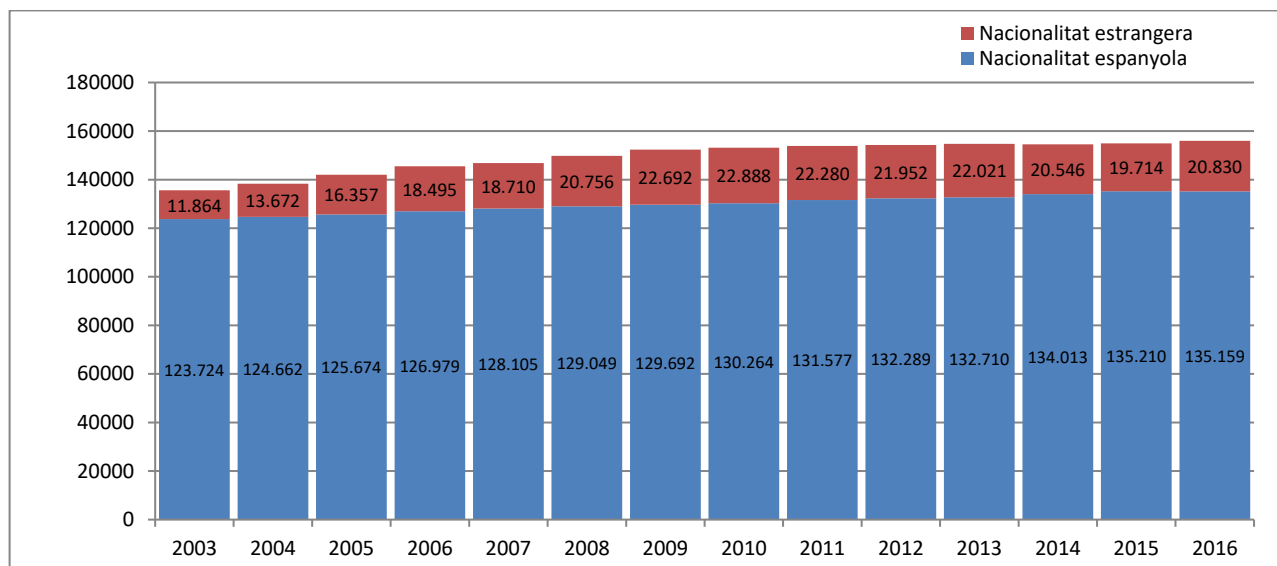
El municipi de Viladrau presenta un creixement demogràfic continu de l'any 2003 al 2009. En aquests anys creix tant en població nacional com estrangera. Quan s'arriba al punt més alt és l'any 2009 (922 nacionals i 178 estrangers), però els següents tres anys segueix creixent al mateix ritme la població nacional si bé el decreixement de la població estrangera en fa disminuir la xifra absoluta. Des de l'any 2012 al 2016 hi ha, però, un estancament del creixement de la població nacional i segueix el decreixement, més moderat ja, de la població estrangera, del que en resulta una tendència a l'estancament de la població total.

A 1 de gener de 2017, el municipi de Viladrau presenta un lleuger creixement pel que fa a la població nacional (8 persones). Pel que fa a l'estrangera, hi ha unes variacions relatives a les nacionalitats, però pràcticament no hi ha creixement (1 persona).

L'evolució comparada amb la dels seus contextos geogràfics.

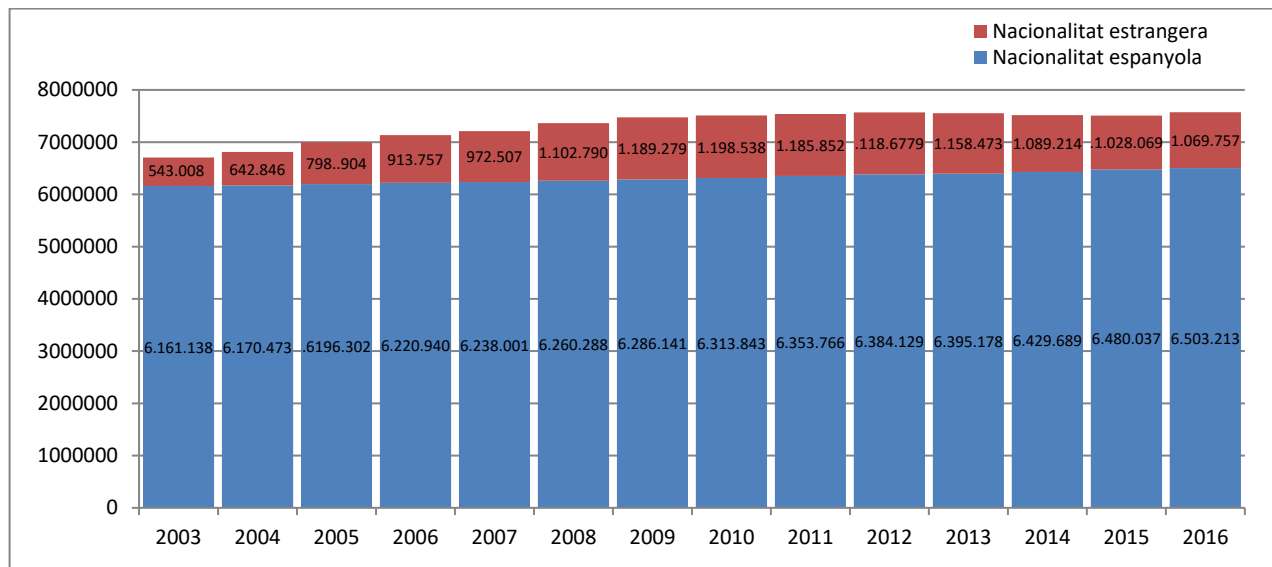
Es poden comparar aquestes dades i evolucions amb les de la comarca d'Osona i amb les del conjunt de Catalunya en el mateix període (fins al 2016 per manca de dades generals a 1 de gener del 2017):

Evolució de la població empadronada a la comarca d'Osona



La comarca d'Osona, presenta un creixement demogràfic continu de l'any 2003 al 2016. De 2003 a 2010 creix tant la població nacional com l'estrangera. A partir de 2011, decreix la població estrangera, i el pes del creixement demogràfic cau sobre la població nacional.

Evolució de la població empadronada a Catalunya

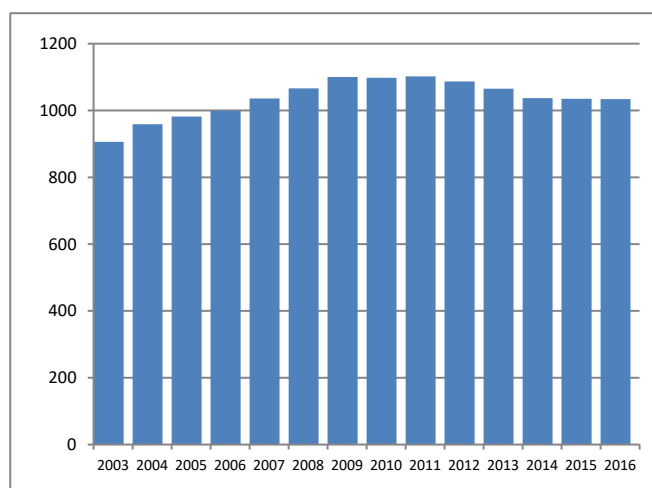


Catalunya, de 2003 a 2016, presenta un creixement demogràfic continu. La població nacional va creixent a bon ritme, també la població estrangera, de 2001 a 2010. A partir de 2011 la població estrangera va decreixent, i el pes del creixement de Catalunya recau sobre la població nacional, fins a 2016 que la població estrangera fa un petit repunt.

Es poden comparar, així mateix, les taxes de creixement en aquest període: l'evolució de les dades demogràfiques de Viladrau, la comarca d'Osona i Catalunya, per les sèries compreses entre els anys 2003 i 2016 tindrem:

VILADRAU

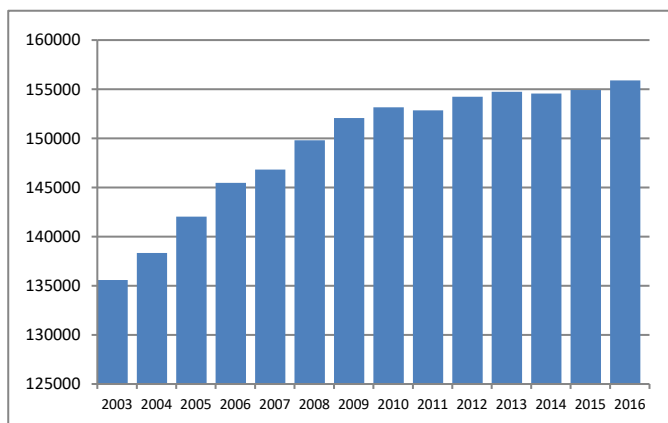
Any	Població total	Nacionals	Estrangers	Increment anual en %
2003	906	840	66	
2004	959	876	83	5,8
2005	982	888	94	2,4
2006	999	884	115	1,7
2007	1.036	898	138	3,7
2008	1.066	899	167	2,9
2009	1.100	922	178	3,2
2010	1.098	933	165	-0,2
2011	1.102	951	151	0,4
2012	1.087	959	128	-1,4
2013	1.065	950	115	-2
2014	1.037	953	84	-2,1
2015	1.035	954	81	-0,2
2016	1.034	957	77	-0,1



De 2003 a 2016, Viladrau ha experimentat un creixement positiu d'un 14,1 %, si bé de 2003 a 2009 (1.100 habitants) el creixement positiu va ser d'un 21,4 %, i de 2009 a 2016, hi ha un creixement negatiu de 6,0 %.

OSONA

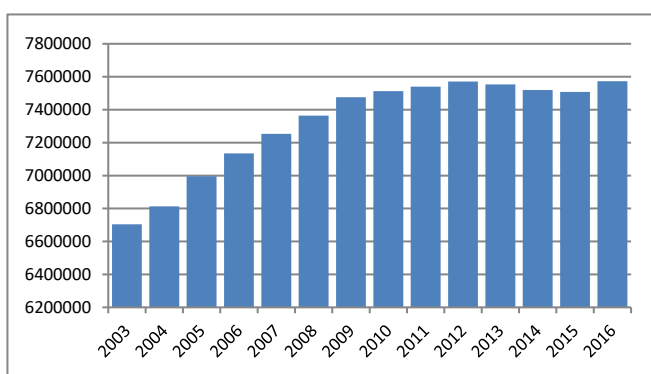
Any	Població total	Nacionals	Estrangers	Increment anual en %
2003	135.588	123.724	11.864	
2004	138.334	124.662	13.672	2
2005	142.031	125.674	16.357	2,67
2006	145.474	126.979	18.495	2,42
2007	146.815	128.105	18.710	0,9
2008	149.801	129.049	20.756	2
2009	152.060	129.692	22.368	1,5
2010	153.152	130.264	22.888	0,7
2011	153.857	131.577	22.280	0,5
2012	154.241	132.289	21.952	0,2
2013	154.731	132.710	22.021	0,3
2014	154.559	134.013	20.546	-0,1
2015	154.925	135.211	19.714	0,2
2016	155.989	135.159	20.830	0,7



El creixement positiu de la comarca d'Osona de 2003 a 2016 és d'un 14,98 %.

CATALUNYA

Any	Població total	Nacionals	Estrangers	Increment anual en %
2003	6.704.146	6.161.138	543.008	
2004	6.813.319	6.170.473	642.846	1,6
2005	6.995.206	6.196.302	798.904	2,7
2006	7.134.697	6.220.940	913.757	2
2007	7.253.508	6.238.001	972.507	1,7
2008	7.364.078	6.260.288	1.103.790	1,5
2009	7.475.420	6.286.141	1.189.279	1,5
2010	7.512.381	6.313.843	1.198.538	0,5
2011	7.539.618	6.353.766	1.185.852	0,4
2012	7.570.908	6.384.129	1.186.779	0,4
2013	7.553.650	6.395.178	1.158.472	-0,2
2014	7.518.903	6.429.689	1.089.214	-0,5
2015	7.508.106	6.480.037	1.028.069	-0,1
2016	7.572.970	6.503.213	1.069.757	0,9



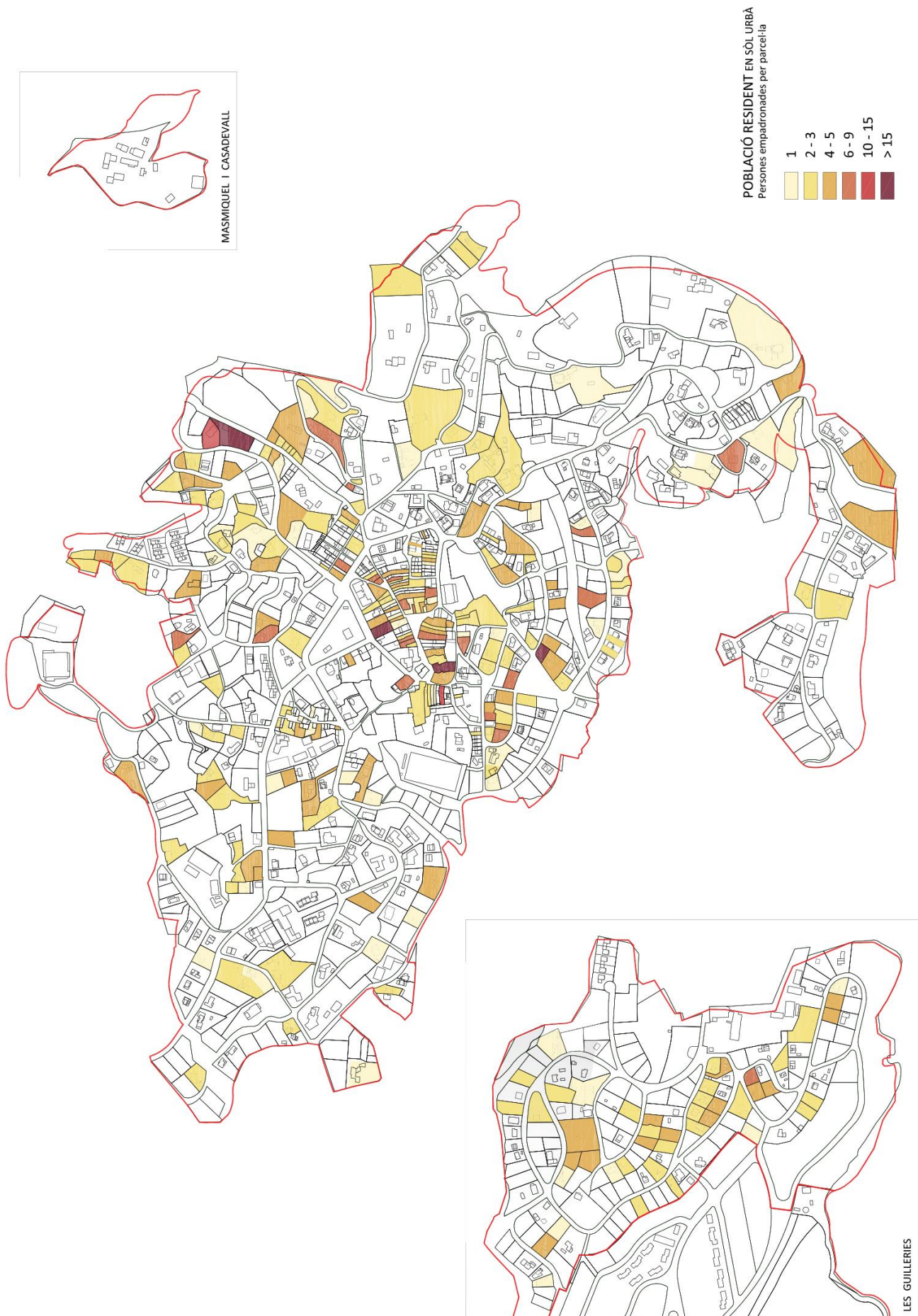
El creixement positiu de Catalunya, de 2003 a 2016, és d'un 12,95 %.

Més enllà de la precisió de les dades, el que s'observa és un comportament similar, en general, de les tendències de creixement o decreixement dels tres àmbits geogràfics successius que s'inclouen l'un a l'altre, si bé al municipi de Viladrau i la comarca d'Osona els creixements són semblants (14,12 i 14,98 %), a Catalunya (12,95%) queda una mica per sota.

Distribució sobre el territori, de la població censada

Prenent, a aquests efectes, les dades del cens a data 30 de juny del 2016, la població total era de 1.030 habitants i la seva distribució sobre el territori, entre el nucli urbà i els diferents veïnats, la següent:

Nucli urbà	792 habitants	
Les Guílleries	121	"
Les Casiques	22	"
Rieral	53	" (distribuïts per l'entorn de la riera Major)
Les Paitides	16	"
Les Índies	2	"
Les Corts	9	"
Vilarmau	15	"
Total	1.029 habitants	



2.8.2. Característiques sociològiques.

- Analitzem dos aspectes diferents de característiques sociològiques al municipi:
 - La població estacional
 - La població immigrant.

La població estacional

És una dada a tenir en compte a Viladrau, ja que la segona residència i les places d'allotjament turístic té una presència significativa. En aquest sentit les dades que en resulten, de l'anàlisi següent, s'han de tenir en compte, a efectes de planejament, com a població a afegir a la població empadronada. Per exemple en relació a la dotació de determinats serveis i equipaments.

Del conjunt d'habitatges del municipi (1.013) són considerats habitatges principals 424, per tant ocupats per persones censades al municipi i 589 habitatges secundaris.

Amb la hipòtesi que aquests habitatges secundaris no són ocupats per persones empadronades al municipi, que considerem que la mitjana d'habitants per habitatge és de 2,5 persones, i que en els moments d'ocupació alta estacional (caps de setmana i períodes de vacances), aquesta és del 80 % de la possible, podem fer una estimació de l'increment de la població per l'ocupació estacional en:

$$589 \times 2,5 \times 0,8 = 1.178 \text{ habitants estacionals per segona residència.}$$

Ahora, Viladrau té diversos establiments turístics: 4 hotels amb 118 places i 5 establiments de turisme rural amb un total de 52 places, que donen un total de 170 places estacionals. Si fem la mateixa estimació sobre l'ocupació d'aquestes places, tindrem:

$$170 \times 0,8 = 136 \text{ habitants estacionals per allotjaments turístics.}$$

El total seria de 1.314 habitants estacionals, que afegit als 1.043 empadronats, dona que en caps de setmana o estiu, Viladrau compta amb una població de 2.357 persones. La qual cosa representa un creixement estacional d'un 126 %, o, dit d'una altra manera, la població resident es multiplica per 2,26.

Aquesta població estacional no la podem considerar, però, com a homogènia tots els caps de setmana i tots els períodes vocacionals, sinó una xifra a considerar en períodes d'ocupació alta de la població estacional.

La població immigrant

Del conjunt de la població empadronada a Viladrau (1.043, a 1 de gener de 2016), un 7,48 % (78 habitants) són de procedència estrangera:

- De països europeus comunitaris	39 habitants	- 50,0 %
- De països de l'Europa de l'Est	2 habitants	- 2,6 %
- De països africans (Marroc, Mali, Gàmbia)	30 habitants	- 38,5 %
- De països sud-americans	4 habitants	- 5,1 %
- De l'Àsia (Índia)	3 habitants	- 3,8 %

Que, com s'ha dit, constitueixen el 7,48 % de la població total.

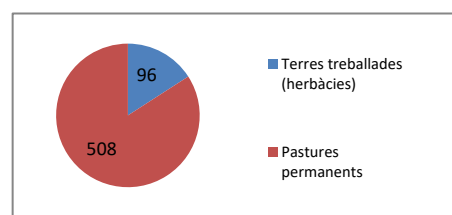
2.8.3. Activitats econòmiques, esportives i recreatives.

L'activitat econòmica de Viladrau està molt lligada a la seva situació geogràfica, a tocar del Parc Natural del Montseny, que fa que l'oferta turística sigui relativament important, tot i que té un sector primari lligat a l'agricultura i la ramaderia significatiu, propi, també, del seu context geogràfic, indústria i serveis.

SECTOR PRIMARI

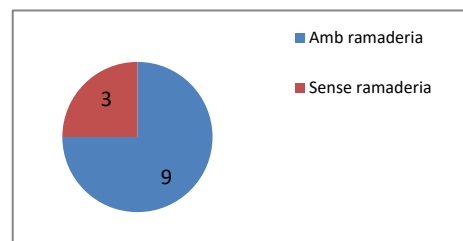
Superfície agrícola utilitzada (SAU). Ha. 2009

Terres treballades (herbàcies)	96 Ha.
Pastures permanents	508 Ha
Total	604 Ha.



Explotacions agràries i ramaderes

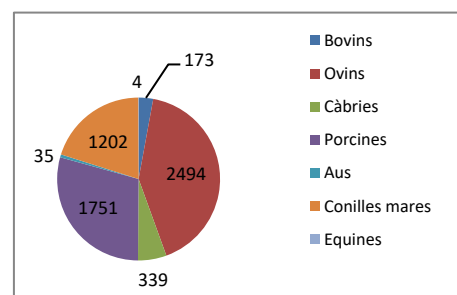
Amb terres:	12
Amb ramaderia	9
Sense ramaderia	3



Conreus al Mas Vidal
Font: Elaboració pròpia

Caps de bestiar. Per espècies. 2009

Bovins	173
Ovins	2494
Càbries	339
Porcines	1751
Aus	35
Conilles mares	1202
Equines	4



SECTOR SECUNDARI

A Viladrau, el sector industrial es concreta en l'Empresa Lliquats Vegetals SA, que es dedica a l'elaboració de suc de fruites i verdures. Compta amb 150 treballadors i estan ampliant les instal·lacions. Segons "Expansión de Catalunya" l'any 2015 va facturar al voltant de 50 milions d'€.

També trobem una empresa d'estampació de productes de ferro i altres metalls, que té entre 5 i 25 treballadors.



Lliquats Vegetals, SA
Font: Elaboració pròpia

Establiments /serveis turístics	
Hotels	4 - capacitat : 118 places
Establiments de turisme rural	5 – capacitat : 52 places
Casa de colònies	Aula de Natura Santa Marta
Centre de serveis i activitats turístiques	Portal del Montseny
La Castanya de Viladrau	Recuperació de castanyers i elaboració i degustació de productes
Portal del Montseny	Activitats educatives i de descoberta



Portal del Montseny
Font: Elaboració pròpia

El sector terciari, o de serveis, és important a Viladrau atesa la situació geogràfica del municipi. A part dels hotels i dels establiments de turisme rural, compta amb serveis vinculats al turisme actiu, activitats en el medi natural, sortides guiades, activitats de lleure relacionades amb el coneixement del patrimoni natural de Montseny, gastronomia, i a l'elaboració i degustació de productes naturals.

INDICADORS D'ACTIVITAT ECONÒMICA

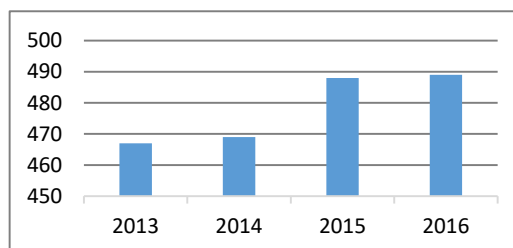
Dades i evolució dels indicadors d'estructura del teixit productiu: taxa d'activitat i ocupació, afiliacions a la seguretat Social. (dades d'IDESCAT, Departament d'Empresa i ocupació, Hermes, Xifra i Observatori socioeconòmic d'Osona)

Taxa d'activitat – Relació entre la població activa (població ocupada + població aturada) i la població de 16 anys i més (taxa bruta) o la població de 16 a 64 anys (taxa neta). S'expressa en %.

	taxa bruta	taxa neta
2013	44,94 %	57,22 %
2014	48,11 %	62,00 %
2015	48,28 %	62,74 %
2016	47,94 %	62,30 %

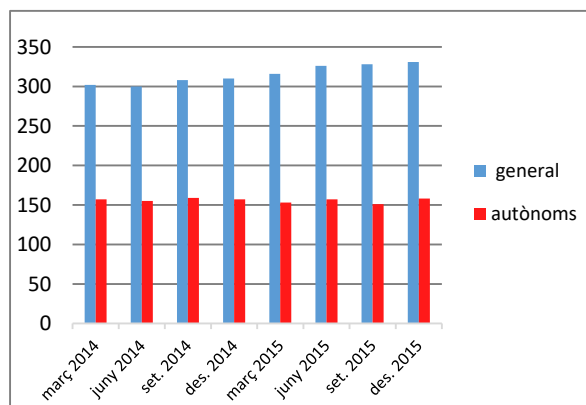
Població ocupada

	pobl. ocupada
2013	467
2014	469
2015	488
2016	489



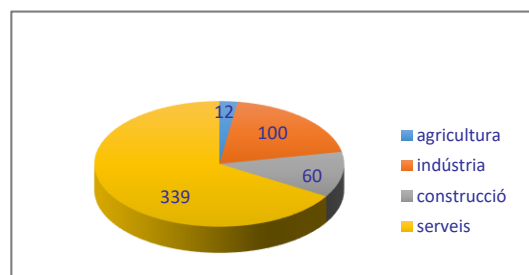
Afiliacions a la seguretat social per residència del treballador (Viladrau)

	regim general	autònoms	total
03/2014	302	157	459
06/2014	300	155	455
09/2014	308	159	467
12/2014	310	157	467
03/2015	316	153	469
06/2015	326	157	483
09/2015	328	151	479
12/2015	331	158	489



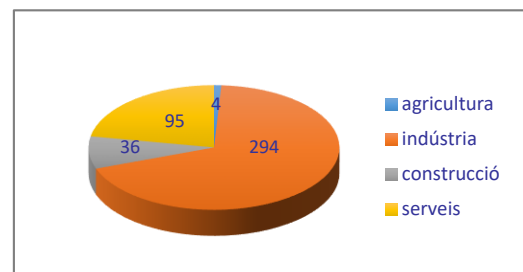
Afiliacions a la seguretat social per sectors econòmics per residència del treballador (Viladrau)

	agricultura	indústria	construcció	serveis
03/2015	10	98	53	324
06/2015	11	102	56	334
09/2015	11	98	58	333
12/2015	12	100	60	339



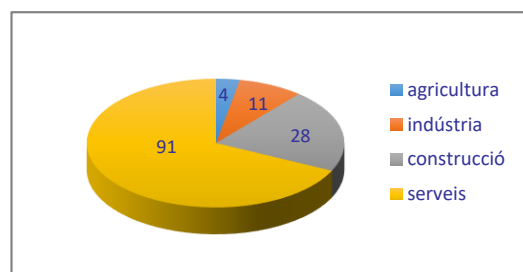
Afiliacions a la seguretat social per sectors, segons el municipi del compte de cotització

	agricultura	indústria	construcció	serveis	total
03/2015	3	296	27	97	423
06/2015	3	280	34	98	415
09/2015	3	283	38	95	419
12/2015	4	294	36	95	429



Afiliats autònoms a la seguretat social segons el municipi del compte de cotització

	agricultura	indústria	construcció	serveis	Total
03/2015	4	12	27	93	136
06/2015	4	10	26	87	127
09/2015	4	11	29	88	132
12/2015	4	11	28	91	134



La discrepància entre les afiliacions a la seguretat social, segons municipi de compte de cotització (563), les afiliacions a la seguretat social per residència del treballador (489), i les afiliacions a la seguretat social per sectors econòmics per residència del treballador, constata que hi ha treballadors que es desplacen des d'un altre municipi per prestar els seus serveis a Viladrau, alhora que hi ha habitants de Viladrau que es desplacen a altres municipis

El teixit associatiu

Viladrau compta, avui, amb 20 associacions que configuren un interessant teixit associatiu:

Culturals i recreatives:	Agrupació sardanista l'Oreneta
	Amics del Montseny
	Associació de pescadors de Viladrau
	Societat de caçadors de Viladrau
	Parròquia de Sant Martí
De pares d'alumnes:	AMPA Els Castanyers
	AMPA Escola Bressol Les Paitides
	CEIP Escola Els Castanyers
Cíviques:	ANC Viladrau
	Associacions de dones
	Associació Casal d'Avis La Flor del Montseny
	El CAU Viladrau
	Fundació Vincles
Esportives:	Associació Tennis / Pàdel de Viladrau
	Associació excursionista "kd 1/2 "
	Associació de Veïns de les Guílleries
	Club Polo Sant Antoni
	Club Viladrau
	Ganduls BTT Viladrau Club Esportiu
	Futbol Club Viladrau
Socioeconòmiques:	Moto Club Viladrau
	Associació de Propietaris del Montseny
	Consell Empresarial de Viladrau (CEV)



Local del Club Viladrau
Font: Elaboració pròpia

2.9. INFRASTRUCTURES DE SERVEIS URBANÍSTICS, TÈCNICS I AMBIENTALS.

Xarxa d'abastament d'aigua potable

La xarxa de subministrament d'aigua potable pertany a l'Ajuntament de Viladrau; per tant és un servei municipal la gestió del qual el duu a terme l'empresa SOREA.

El sistema de captació d'aigua destinat a l'abastament del nucli urbà de Viladrau, així com totes les instal·lacions en alta (emmagatzematge i tractament) es troben situats dins l'àmbit del Parc Natural del Montseny. El sector de "Les Guilleries" s'abasteix de dos pous, situats en la mateixa urbanització, amb un embassament i dipòsit regulador.

Un pla director, elaborat l'any 2008, va establir els criteris pel desenvolupament i millora de la xarxa i les instal·lacions, tant les vinculades a les àrees de captació com les de portada d'aigua i distribució. En aquest sentit actualment està projectada la construcció de noves instal·lacions, fonamentalment per a una estació de tractament d'aigua potable (ETAP) i dos dipòsits d'emmagatzematge de 500 m³ de capacitat cadascun.

L'actual consum d'aigua al conjunt del municipi de Viladrau es situa al voltant dels 200.000 m³/any; d'aquests, 135.000 m³ corresponen a l'empresa alimentària LIQUATS VEGETALS, SA què, a llarg termini, té previstes unes necessitats xifrades en 200.000 m³/any.

L'actual xarxa de distribució d'aigua potable en el nucli urbà de Viladrau parteix del dipòsit i la bassa confrontant situats als "Camps de la Vila". A partir d'aquest punt hi ha implantades tres canonades, de fibrociment i de clorur de polivinil, que transcorren pel camí de la Vila i el passeig de Ramon Bofill i, mitjançant conductes de menor diàmetre i en xarxa ramificada, garanteixen l'abastament a la totalitat de les edificacions urbanes. El 15 % de les canonades són de fibrociment, el 25 % de PVC i el 60 % de polietilè.

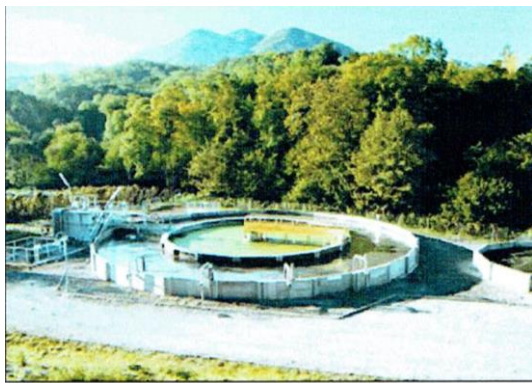
"Les Guilleries" també gaudeix d'una xarxa interna de distribució, mallada, que garanteix el subministrament a totes les parcel·les i edificacions de l'àmbit urbà; en el sector de sòl urbanitzable ja es troben executades les obres d'urbanització, pendents de la seva recepció, i per tant ja hi és implantada la xarxa de distribució d'aigua potable, també en sistema mallat. La totalitat de la xarxa és de polietilè.

Al nucli urbà ha 36 hidrants, i a "Les Guilleries" 14.

Xarxa de clavegueram

L'actual xarxa de clavegueram de Viladrau no respon a uns criteris previs de planificació que determinessin un escenari de generalització, coherència i capacitat del sistema; així, doncs, ens trobem amb unes xarxes d'implantació parcial en el sòl urbà, en part unitàries i també separatives; unes que les condueixen a l'estació depuradora d'aigües residuals (EDAR) situada vora la riera Major, d'altres al sobreeixidor junt al torrent de les Corts i, així mateix, bon nombre d'aigües pluvials aboquen directament al medi en diferents punts. Tanmateix, aproximadament la meitat de la superfície del sòl urbanitzat del municipi disposa de xarxa de clavegueram separativa.

En alguns àmbits del nucli urbà, un cert nombre de parcel·les edificades no estan connectades a la xarxa de clavegueram i utilitzen fosses sèptiques.



EDAR de Viladrau

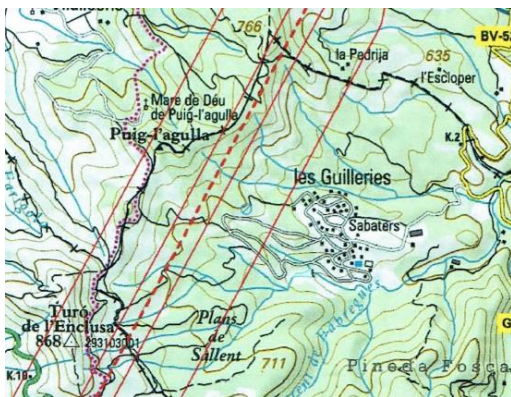
Xarxa d'energia elèctrica

El subministrament d'energia elèctrica a Viladrau el duu a terme la companyia ENDESA.

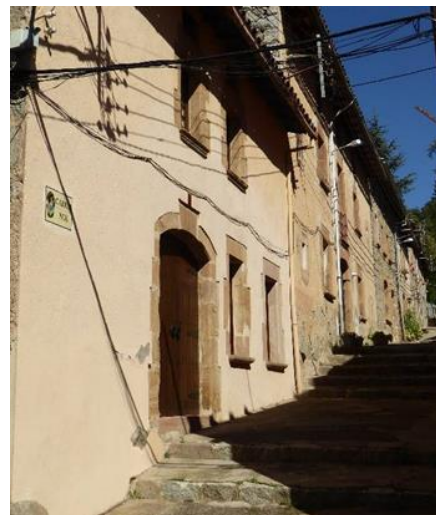
Una estesa aèria, de 25 Kv, travessa el terme municipal seguint uns traçats direccionals amb les carreteres de Vic, Arbúcies i de Sant Julià de Vilatorrada, amb ramificacions cap el sector “Les Guilleries” i alguns masos al sud.

Pell nord-oest del municipi, entre la urbanització “Les Guilleries” i el límit del terme municipal amb Seva i Taradell, incideix el traçat de la línia elèctrica de molt alta tensió (MAT) de 400 Kv, en una longitud de 2,3 km i amb quatre torres metàl·liques de suport.

Per l'interior del nucli urbà de Viladrau i la part de “sòl urbà de “Les Guilleries” s'estenen les línies i circuits en baixa tensió, a partir dels diferents centres de transformació distribuïts en aquests àmbits. Excepte en les noves àrees d'urbanització recent, totes les esteses de línies elèctriques són aèries.



Traçat i servitud de la línia elèctrica de MAT



Xarxa urbana, aèria d'energia elèctrica
Font: Elaboració pròpia

Enllumenat públic

L'enllumenat públic de Viladrau compren quasi 500 punts de llum distribuïts pel nucli urbà i el sector urbà de “Les Guilleries”. Aquest sistema està format per una quinzena de quadres de maniobra i comandament, circuits de cablejat elèctric, suports de lluminàries i làmpades.

Hi ha una àmplia varietat de tipus de suports i lluminàries, la qual cosa encareix el cost de manteniment i reposició del material.

El sistema d'enllumenat no disposa de reguladors horaris, ni de circuits independents per a l'encesa alterna, ni de reguladors d'intensitat; per tant, un cop activat el mecanisme d'encesa mitjançant cèl·lules fotoelèctriques, roman encès tota la nit amb la mateixa intensitat lumínica.

Més del 80 % de les làmpades són de vapor de mercuri color corregit (vmcc), aproximadament un 12 % de fluorescència compacta, i no arriba al 5 % que són d'halogenurs metàl·lics i vapor de sodi d'alta pressió (vsap).

Telecomunicacions

Tant al nucli de Viladrau com al sector de “Les Guilleries” hi ha implantada una xarxa aèria de telefonia que dona servei a aquestes àrees urbanes; també hi ha línies específiques a diferents masos i cases en el sòl rústic.



A banda de la xarxa esmentada hi ha instal·lades dues instal·lacions de telecomunicacions: una a menys d'1 km al nord-oest del nucli urbà de Viladrau, seguint la directriu del passeig de les Farigoles, i l'altra a uns 200 metres a l'oest del sector urbà de "Les Guilleries". Les instal·lacions d'aquests centres de comunicació garanteixen la cobertura de la telefonia mòbil i les emissions de radiotelevisió.

Xarxa de gas

Bona part del nucli urbà de Viladrau, així com part del sector "Les Guilleries", disposen d'una xarxa de distribució de gas propà. Aquestes instal·lacions les va realitzar l'empresa REPSOL GAS, però avui en dia la distribució la duu a terme GAS NATURAL.

El dipòsit d'emmagatzematge en el nucli urbà de Viladrau és situat darrere el Mas de Torrent, vora la confluència de l'avinguda del Montseny amb el carrer Guerau de Liost. Al nucli de "Les Guilleries" hi ha 2 dipòsits d'emmagatzematge, de pràcticament 50 m³ de capacitat cadascun, situats al sud del sector, junt a l'estació potabilitzadora d'aigua. La xarxa, en aquest darrer sector, abasta la part recentment urbanitzada corresponent al "sòl urbanitzable delimitat", estenent-se pels carrers de la Font del Vilaret i del Serrat de la Rodonella, ja en la part de "sòl urbà".

2.10. MOBILITAT, INFRASTRUCTURES DE COMUNICACIÓ I TRANSPORT.

L'apartat 2.10 ha estat elaborat per Ramon Arandes Renú, Enginyer de ccp., de l'equip d'Enginyeria.

S'ha confeït utilitzant dades d'IDESCAT, del Departament de Territori i Sostenibilitat, de la Diputació de Barcelona i d'Autocars Sagalés, empresa concessionària del servei de transport interurbà per carretera.

2.10.1. Infraestructures viàries.

Les principals vies que transcorren pel municipi de Viladrau o les seves rodalies són:

Les autovies C-17 i C-25 (Eix Transversal), que destaquen en un primer nivell, tot i que no existeix cap accés a aquestes dues vies dins del terme municipal. Més concretament, l'accés més proper a la C-17 és el de Tona a 18,4 km del nucli urbà circulant per la BV-5303 i la GI-543. En relació a la C-25, l'accés més proper és l'entrada 202 a 7,7 km del nucli urbà circulant per la GI-520, existint un segon accés cap el nord a través de la GIP-5251.

Les carreteres de la Diputació de Girona, amb caràcter més local, que travessen Viladrau:

- La GIP-5251, que és perpendicular a la GI-520 i que el tram final de la qual, a partir del límit de la demarcació de Girona, es denomina BV-5251.
- La GI-5201, perpendicular a la GI-543 i que canvia de denominació a partir del límit de la demarcació de Girona i passa a anomenar-se BV-5114.

La figura 1, que s'adjunta a continuació, mostra les vies esmentades anteriorment:



Fig. 1: Xarxa viària al municipi de Viladrau i entorn

Les intensitats mitges diàries (IMD) registrades durant els anys 2012, 2013 i 2014 de les esmentades vies a l'entorn de Viladrau, són:

C-17	IMD	% Pesants	% Vehicles 2 rodes	Velocitat
2013	29.883	10,20%	-	-
2014	30.498	10,10%	-	-
Tram: Centelles // Tona sud				

C25	IMD	% Pesants	% Vehicles 2 rodes	Velocitat
2013	10.429	24,30%	-	65,05
2014	11.460	24,00%	-	-
Tram: Espinelves, N-141d, Calldetenes - Límit província				

GI-520	IMD	% Pesants	% Vehicles 2 rodes	Velocitat
2012	1.048	3,17%	-	69,89
2014	1.081	2,57%	0,71%	58,04
Tram: GI-543, Viladrau // B-520, Viladrau (Límit província)				

GI-543	IMD	% Pesants	% Vehicles 2 rodes	Velocitat
2012	677	13,92%	-	51,12
2014	715	11,57%	0,94%	43,98
Tram: C-25, Espinelves (Coll de Revell) // GI-520, Viladrau				

BV-5303	IMD	% Pesants	% Vehicles 2 rodes	Velocitat
2013	422	3,99%	-	72,25
2014	513	0,75%	0,80%	72,71
Tram: BV-5301, a Seva - GI-520 (PK 7.000), al TM de Viladrau				

Font: Pla d'aforaments. Departament de Territori i Sostenibilitat. Generalitat de Catalunya.

Es pot deduir de la IMD de la GI-520, més elevada i de IMD de la GI-543, més reduïda, una major importància de la C-25 com eix d'accés a Viladrau.

A més, cal destacar que en el cas de les carreteres GI-543 i BV-5303 hi ha una gran diferència en les IMD segons el tram que s'estigui consultant.

- A la BV-5303 el tram anterior, descrit com: BV-5305, a Balenyà - BV-5301, Seva, té una IMD de 4.545 al 2013 i de 4.284 al 2014.
- A la GI-543 el tram anterior, descrit com: GI-550, Arbúcies (carrer del Pont) // C-25, Espinelves (Coll de Revell), té una IMD de 4.498 al 2013 i de 654 al 2014.

De la GIP-5251 no existeixen dades d'aforament, tot i així, les dades d'aquesta carretera es poden considerar equivalents a les de la BV-5251 que es mostren a continuació.

BV-5251	IMD	% Pesants	% Vehicles 2 rodes	Velocitat
2013	735	8,03%	-	98,53% circula entre 0-50 1,47% circula entre 51-90

Font : Catàleg general de carreteres. Diputació de Barcelona.

Finalment, de la GI-5201 i la BV-5114 no existeixen dades d'aforament.

Motorització

La **distribució dels tipus de vehicles** en el municipi de Viladrau i la seva comparació amb la dels àmbits territorials de context és la següent:

Parc de vehicles. 2012	Viladrau	Osona	Catalunya
Turismes	600	78.183	3.359.732
Motocicletes	166	11.523	696.763
Vehicles industrials	240	24.189	811.568
Altres	24	5.141	157.309
Total	1.030	119.036	5.025.372

Font: Idescat

L'any 2012 Viladrau tenia un **índex de motorització** de 967 vehicles per cada 1.000 habitants. Aquest valor reflexa la necessitat d'utilitzar vehicle privat en els desplaçaments, situació motivada per les característiques urbanes del municipi i el servei insuficient de transport públic.

2.10.2. Infraestructures ferroviàries.

El municipi de Viladrau no disposa d'estació pròpia de ferrocarril. L'estació ferroviària més propera és la de Balenyà-Tona-Seva a uns 15 km de distància del centre urbà de Viladrau o la de Vic a uns 29 km. Les dues estacions pertanyen

a la mateixa línia de ferrocarril, la R3 de Rodalies de RENFE, i en ambdós casos la distància es pot recórrer amb vehicle privat o amb transport públic (línia 441 d'autobús).

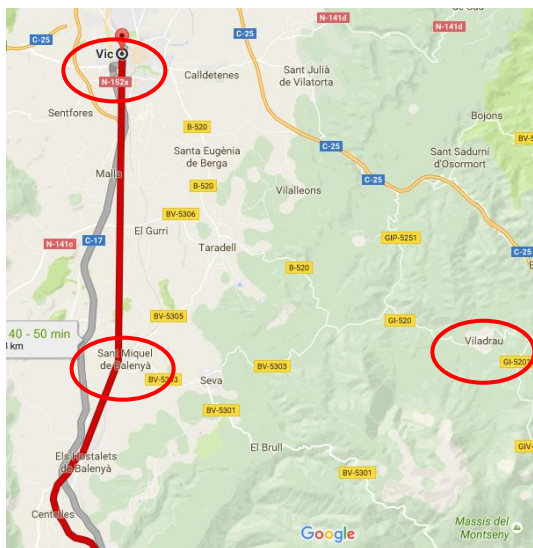
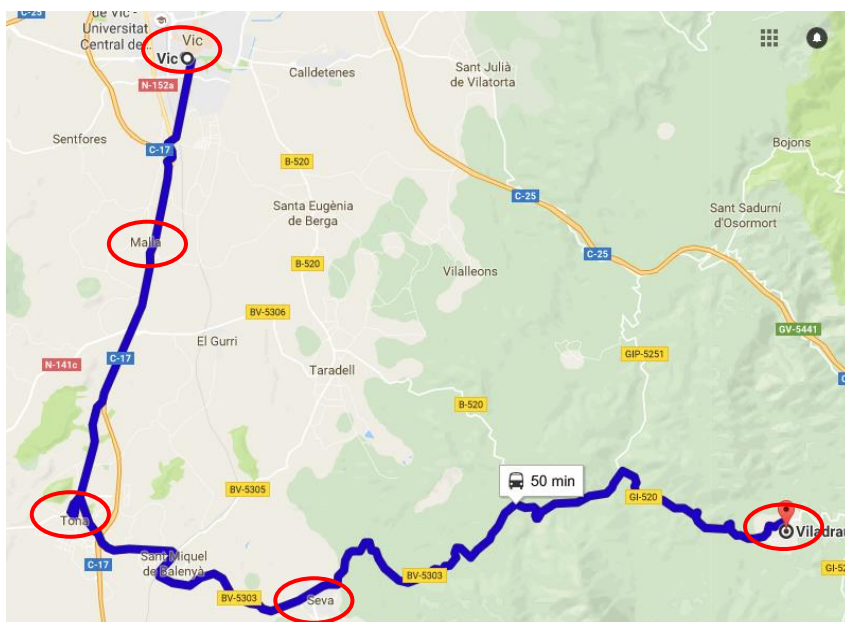


Fig. 2: Estacions ferroviàries de la línia R3 de Rodalies

2.10.3. Transport públic.

Autobús

El municipi de Viladrau està servit per una línia explotada per Autocars Sagalés que connecta el municipi amb Seva, Tona, Malla i Vic. De dilluns a divendres la línia realitza 3 expedicions diàries en dies lectius o 2 en dies no lectius, dissabte realitza 2 expedicions i diumenge no circula (entenent per expedició un recorregut sencer de la línia amb anada i tornada).



Hores de pas per Viladrau:

De dilluns a divendres

Lectius: 7:00, 14:20 i 19:00

No lectius: 8:50 i 14:20

Dissabtes

7:30 i 14:25

Fig. 3: Dotació de transport públic per carretera al municipi de Viladrau i entorn

Font : Autocars Sagalés

L'única parada de l'autobús de Viladrau està situada just davant l'ajuntament i és a menys de 750 metres de l'àrea d'aportació. No és previst crear una altra parada d'autobús, atesa la poca freqüència de la línia, ni canviar-ne el traçat.

Ferrocarril

El servei ferroviari a l'estació de Balenyà-Tona-Seva consta de 19 expedicions en dia laborable en direcció Puigcerdà i de 21 expedicions en dia laborable en direcció Barcelona (el temps de recorregut Balenyà-Seva-Tona a Barcelona és aproximadament d'1 hora). La utilització del ferrocarril com a mitjà de transport és reduïda.

2.10.4. Caracterització de la mobilitat.

Mobilitat obligada

Les estadístiques utilitzades en aquest apartat corresponen a l'Enquesta de Mobilitat Obligada de l'any 2001 (EMO2001), que és la més actual disponible.

L'esmentada enquesta comptabilitza únicament el primer desplaçament que els residents que estudien o treballen fora de casa realitzen al matí. Per tant, es tracta de xifres diàries corresponents a dies feiners i referides a la meitat de la mobilitat obligada de tot el dia, ja que no comptabilitzen la tornada.

A. Resultats de l'enquesta, classificats segons gènere i motiu:

	PER TREBALL		
	Homes	Dones	Total
Residents ocupats dins Viladrau	136	67	203
No residents ocupats dins Viladrau	115	51	166
Residents ocupats fora Viladrau	90	61	151
Residents ocupats en altres municipis	32	5	37
Llocs de treball localitzats a Viladrau	251	118	369
Població ocupada resident a Viladrau	258	133	391
Diferència llocs localitzats-residents	-7	-15	-22

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE

	PER ESTUDIS		
	Homes	Dones	Total
Residents que estudien dins Viladrau	1	4	5
No residents que estudien dins Viladrau	4	1	5
Residents que estudien fora Viladrau	12	29	41
Residents que estudien en altres municipis	0	0	0
Llocs d'estudi localitzats a Viladrau	5	5	10
Alumnes residents a Viladrau	13	33	46
Diferència llocs localitzats-residents	-8	-28	-36

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE

D'aquestes taules es pot extreure la següent:

	TOTAL
Desplaçaments dins Viladrau	208
Desplaçaments des de fora Viladrau	171
Desplaçaments cap a fora de Viladrau	229
Total generats	437
Total atrets	379
Diferència atrets - generats	-58

Cal destacar que, del total de primers desplaçaments que es realitzen i que tenen com origen o destinació Viladrau:

- Un 48% són desplaçaments interns.
- Un 52% són desplaçaments externs.
- Del total de desplaçaments generats un 89% són per motius de treball i un 11% per motius d'estudi.

B. Resultats de l'enquesta classificats segons tipus de vehicle i referits a desplaçaments de mobilitat obligada per raons de TREBALL:

	TIPUS DE VEHICLE					Total
	Privat	Públic	No motoritzat	No es desplaça	No aplicable	
Residents ocupats dins Viladrau	105	3	52	38	5	203
No residents ocupats dins Viladrau	153	5	1	0	7	166
Residents ocupats fora Viladrau	130	4	0	0	17	151
Residents ocupats en diferents municipis	0	0	0	0	37	37
Llocs de treball localitzats a Viladrau	258	8	53	38	12	369
Població ocupada resident a Viladrau	235	7	52	38	59	391
Diferencia llocs localitzats-residents	23	1	1	0	-47	-22

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE

C. Resultats de l'enquesta classificats segons tipus de vehicle i referits a desplaçaments de mobilitat obligada per raons d'ESTUDI:

	TIPUS DE VEHICLE					Total
	Privat	Públic	No motoritzat	No es desplaça	No aplicable	
Residents que estudien dins Viladrau	0	2	1	0	2	5
No residents que estudien dins Viladrau	3	1	0	0	1	5
Residents que estudien fora Viladrau	24	8	0	0	9	41
Residents que estudien en diferents municipis	0	0	0	0	0	0
Llocs d'estudi localitzats a Viladrau	3	3	1	0	3	10
Alumnes residents a Viladrau	24	10	1	0	11	46
Diferencia llocs localitzats-residents	-21	-7	0	0	-8	-36

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE

En relació als apartats B. i C. podem destacar el següent:

- Del total de desplaçaments generats pel municipi de Viladrau un 95% es realitzen en vehicle privat, un 3,8% en transport públic i només un 1% a peu o en bicicleta.
- Del total de desplaçaments generats per motius de treball pel municipi de Viladrau un 98% es realitzen en vehicle privat, un 1% en transport públic i un altre 1% a peu o en bicicleta.
- Del total de desplaçaments generats per motius d'estudi pel municipi de Viladrau un 64% es realitzen en vehicle privat, un 36% en transport públic i un 0% a peu o en bicicleta.

Mobilitat generada

De les dades exposades a l'apartat anterior se'n dedueix que:

- Del total de treballadors del municipi, un 44% són no residents d'acord amb les dades obtingudes de l'Enquesta de mobilitat Obligada de 2001.
- Dels desplaçaments atrets, la gran majoria, un 99 %, es realitzen en vehicle privat.

Podem concloure que amb l'objectiu de reduir la dependència del vehicle privat en els desplaçaments atrets al municipi de Viladrau s'haurien de millorar les prestacions del transport públic notablement.

Referències:

Pla d'aforaments. Departament de Territori i Sostenibilitat. Generalitat de Catalunya

Institut d'Estadística de Catalunya, Idescat.

Rodalies i Autocars Sagalés.

Estudi d'avaluació de la mobilitat generada (2014). Terme municipal: Viladrau (Osona), d'Anna Puig Casas.

DOCUMENT 2. DIAGNOSI, OBJECTIUS I CRITERIS

1.1. L'OCUPACIÓ DEL TERRITORI.

El territori del terme municipal de Viladrau té un tipus d'ocupació i de colonització, força acceptable, en el que els àmbits urbans són escassos, amb un nucli urbà principal, Viladrau, i un sector originat per una urbanització, Les Guilleries, característica dels anys 60 i 70 del segle passat què per la forma en que s'han desenvolupat, presenten situacions urbanístiques més que qüestionables.

A més d'aquests dos nuclis, 5 veïnats d'origen rural i què, en general, han mantingut la seva fesomia, i les masies en nombre relativament contingut, constitueixen un model força equilibrat.

Sens dubte, la morfologia muntanyosa i d'obaga que ofereix la vessant nord del massís del Montseny i que ocupa la mitat sud del terme, ha estat un factor determinant en la preservació de les característiques naturals del territori, tant si considerem les ocupacions històriques basades en activitats agrícoles, forestals i ramaderes, com les més recents vinculades a l'establiment de segones residències.

La mitat nord del terme, amb un territori de transició cap a Les Guilleries, ha estat més exposat a aquesta colonització però, llevat dels dos fets urbans ressenyats, l'ocupació històrica de caràcter rural ha estat reeixida i la transformació antròpica del paisatge ha estat la que tenim culturalment incorporada.

1.2. EL MODEL URBÀ.

El model urbà respon al de la transformació radical d'un antic petit nucli rural, compacte, format a l'entorn de l'església i la plaça, en un conjunt extens, de molt baixa densitat, i amb buits urbans encara per desenvolupar urbanísticament, o per edificar. Un model que va donar resposta, des de principis del segle passat, a la demanda de segona residència per a una ciutat d'estiu, però amb el resultat, a la llarga, d'una vila molt més extensa, poc plena i, sobretot, poc racional, en la que s'han exhaurit, pràcticament, els sòls amb capacitat d'extensió del nucli, atesa la seva morfologia muntanyosa i la de l'entorn.

En aquest context, acompanyant l'esmentat model de creixement del nucli urbà, apareix i es desenvolupa precàriament la urbanització de Les Guïlleries, model prou estès i conegut arreu del país, que afegeix a la deficiència estructural del model del nucli urbà, l'aïllament i la carència de serveis i dotacions de tot tipus, que es concentren en el nucli principal i generen una dependència funcional tributària del vehicle privat.

Atesa la dinàmica d'activitat preferent que en el decurs del darrer segle a tingut Viladrau, l'aparició d'una sola urbanització, es deu, sens dubte a l'oferta generosa d'aquest model residencial en el propi nucli urbà.

El model urbà, en el seu conjunt és, doncs, poc sostenible, tot i que la seva composició no deixa de ser l'addició de parts molt diverses amb característiques i diagnòsi que poden resultar, també, diverses, i fins i tot oposades.

1.3. EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC.

El planejament urbanístic vigent, com ja s'ha indicat i analitzat en el capítol anterior 2. *ANÀLISI DE LA SITUACIÓ ACTUAL*, són les Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau, aprovades definitivament el 17 de desembre de 1986, les seves modificacions successives i el planejament derivat. A efectes de diagnosi s'assenyalen alguns aspectes de les mateixes no posats en evidència en descriure i analitzar el seu contingut.

La síntesi de problemàtiques urbanístiques a les que van tractar de donar resposta les Normes, com s'assenyalava en el Capítol 2, fou:

- *Manca d'una estructura urbana que compregui els assentaments urbans existents i futurs.*
- *Dèficit global de dotacions comunitàries derivat de l'absència de planejament aplicable.*
- *Dèficits en la infraestructura de serveis derivada de la manca d'una ordenació que contempli el conjunt del poble.*
- *Manca d'una ordenació del Sòl No Urbanitzable que contempli la protecció del patrimoni paisatgístic i natural del municipi.*

En cadascuna d'elles s'han produït avenços, però cap problemàtica s'ha arribat a superar. En tot cas, en aquest apartat es consideren únicament aquells aspectes inherents al propi planejament, no al seu desenvolupament posterior.

- Cal assenyalar, en primer lloc **l'antiguitat** de les mateixes: 30 anys han generat uns canvis de valors i una evolució dels propis conceptes i paradigmes de l'urbanisme que les han fet esdevenir obsoletes. Per exemple, el concepte de sostenibilitat, aplicable no solament a aspectes mediambientals, sinó a paràmetres com l'ús racional d'un recurs escàs com ho és el sòl, i més a Viladrau, element bàsic insubstituïble per al creixement urbà.
- També cal assenyalar críticament el **model excessivament expansiu i de molt baixa densitat**, ja comentat en l'apartat anterior 1.2 *El model urbà* i propiciat en definitiva pel propi planejament urbanístic.
- **L'ús excessiu** d'instruments de planejament derivat propi de reforma urbana, com els **plans especials**, en àmbits de creixement net on l'instrument propi hagués estat el pla parcial, amb la conseqüent manca d'exigència en els continguts i les obligacions dels propietaris de l'aprofitament urbanístic resultant.
- La **manca de qualificacions urbanístiques**, en localitzacions escaients, **per a serveis i terciari**, com el comerç, per exemple.
- La **manca de previsions de sòl per a activitats econòmiques**, que en mesura continguda i en emplaçament adequat havia de garantir l'equilibri funcional del municipi.
- La **insuficiència de les normes urbanístiques** que regulen tant el sòl urbà com el sòl no urbanitzable.
- La **insuficiència de la protecció del patrimoni arquitectònic i natural**. Aquest aspecte, relacionat amb el punt anterior, comporta, per exemple una insuficient protecció del nucli antic o d'àmbits com el Puigtorrat.
- **L'absència de paràmetres ambientals i socials** en el contingut de les determinacions i previsions del planejament, conseqüència derivada de la seva pròpia longevitat.

1.4. LA GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA.

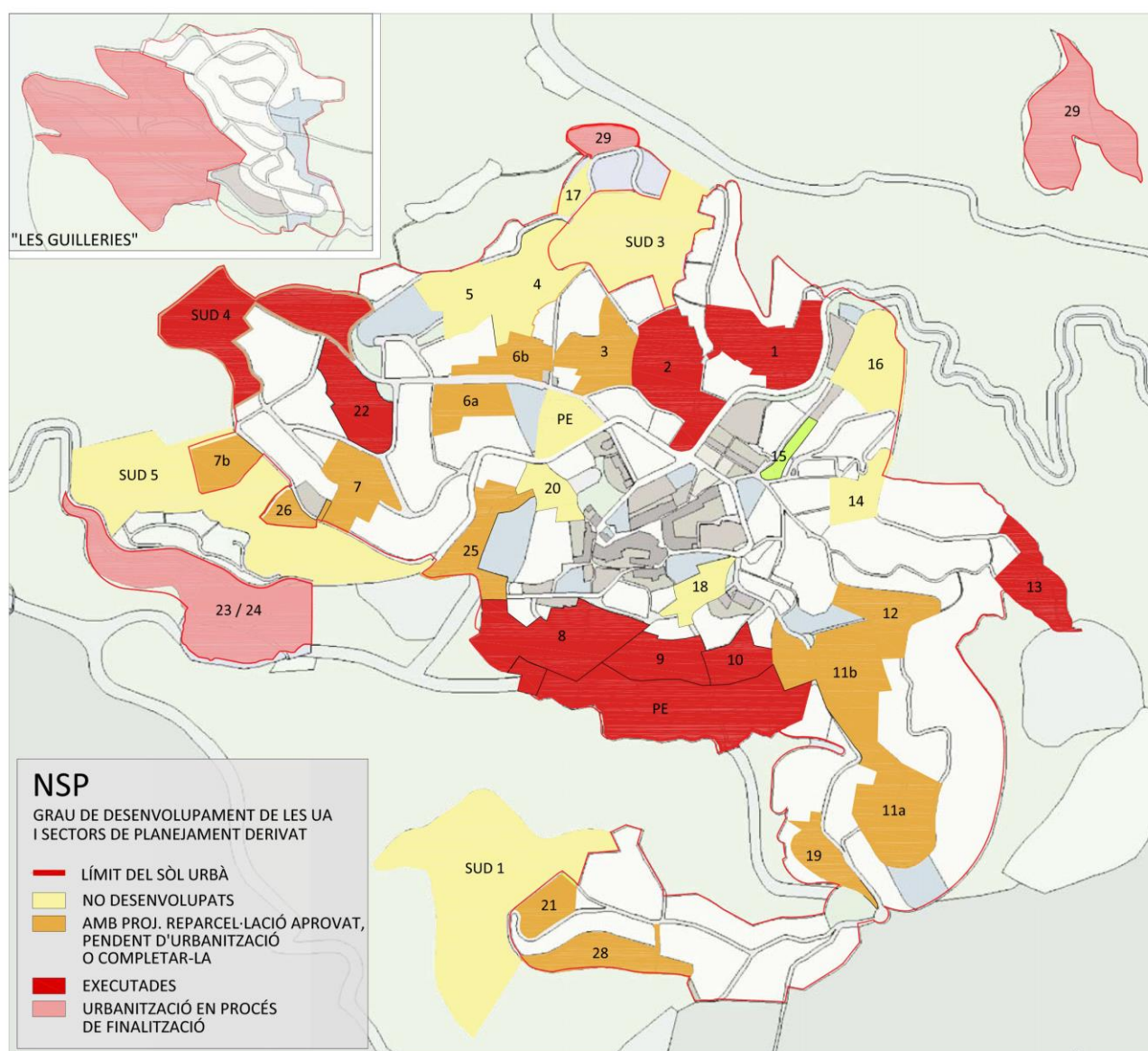
La gestió i l'execució urbanística presenta, a efectes de diagnosi, aspectes importants a assenyalar, perquè els seus dèficits estan en la base de molts dels problemes urbanístics actuals i, per ser més precisos, dels dèficits d'urbanització de diversos àmbits de sòl urbà.

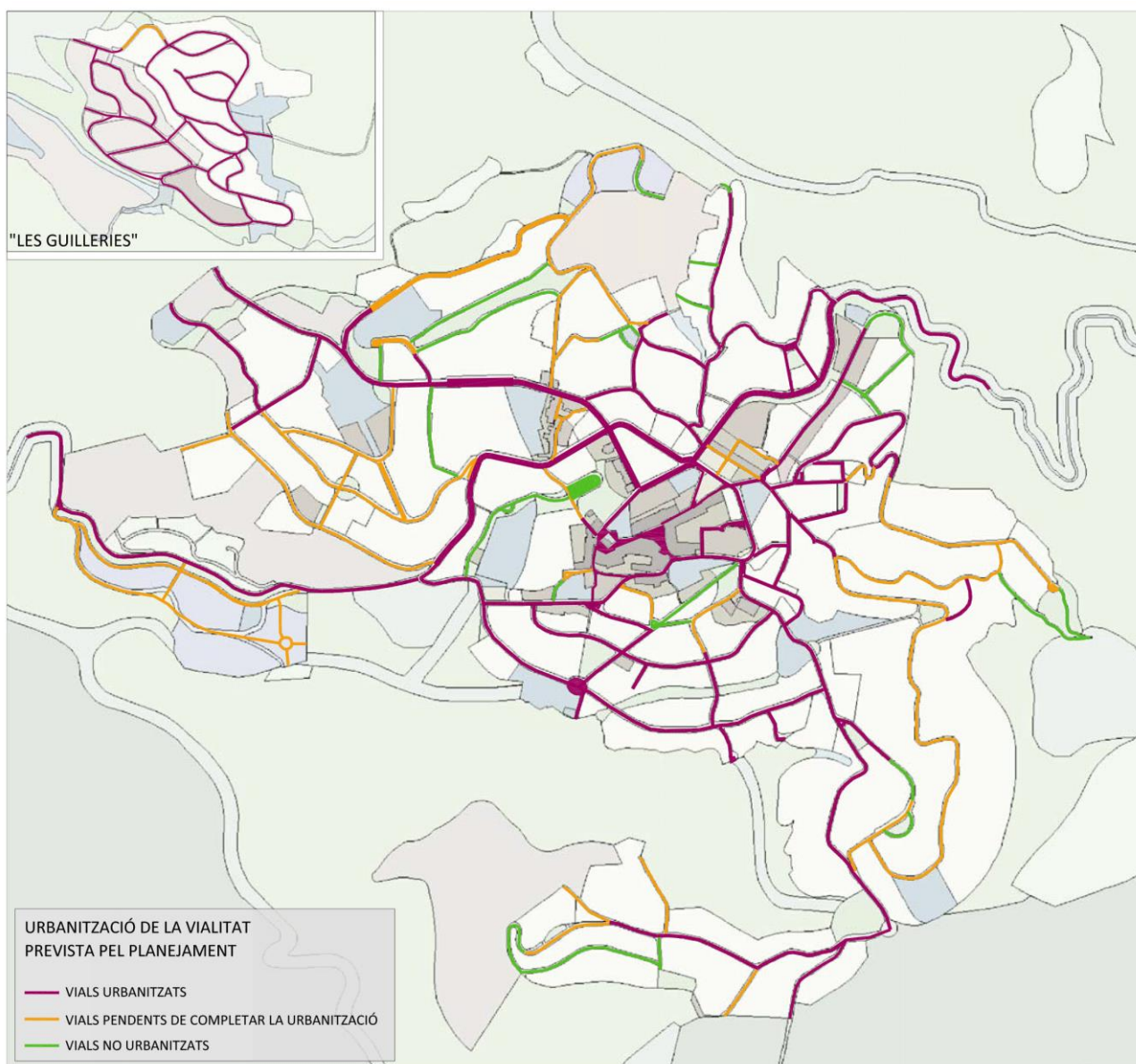
Diversos polígons, amb planejament derivat o no, han estat objecte de projectes de reparcel·lació però no de projectes d'urbanització.

Altres polígons han estat objecte de reparcel·lació i han disposat de projecte d'urbanització, però aquest ha estat executat parcialment i, així i tot, s'han concedit llicències d'edificació.

Tanmateix, actualment hi ha àmbits de sòl urbà procedents d'actuacions de desplegament de les NSP que no compten amb tots els elements d'urbanització com, per exemple, la pavimentació de la vialitat.

Situació, aquesta, que no és exclusiva de creixements deficitaris d'execució urbanística, sinó que es constata, també, en àmbits del nucli antic com el ja citat del Puigtorrat.





1.5. EL MEDI FÍSIC I EL PAISATGE.

En l'apartat 2.4.2 "Anàlisi dels elements ambientals rellevants" s'ha realitzat la identificació, descripció i anàlisi d'aquells elements considerats mediambientalment rellevants en el marc dels Estudis Territorials i Ambientals. En el present apartat es desenvolupa la diagnosi dels mateixos, per tal de caracteritzar la situació del medi ambient cara al desenvolupament del POUM. Els elements dels que s'inclourà tot seguit la diagnosi són els següents:

- 1) Usos i ocupació del sòl
- 2) Hàbitats
- 3) Espais naturals protegits
- 4) Altres espais i elements de rellevància ambiental
- 5) Connectivitat ecològica
- 6) Hidrologia superficial i subterrània
- 7) Abastament i sanejament
- 8) Riscos naturals
- 9) Ambient atmosfèric
- 10) Paisatge
- 11) Elements d'interès patrimonial i connectivitat social
- 12) Consum de recursos, emissions de GEH i generació de residus
- 13) Adaptació al canvi climàtic

1.5.1. Usos i ocupació del sòl.

Diagnosi

Estat de conservació	Bo	Millorable	Dolent
Impactes, riscos o amenaces	Presència d'espècies invasores. Presència d'espècies invasores. Homogeneïtzació del paisatge per augment de la superfície forestal (pèrdua de biodiversitat). Abandonament de l'activitat agrícola. Impermeabilització del sòl. Impacte de les activitats extractives en un entorn natural de qualitat.		
Grau de sensibilitat ambiental	Molt alta	Alta	Moderada Baixa

1.5.2. Hàbitats.

Diagnosi

Estat de conservació	Bo	Millorable	Dolent
Impactes, riscos o amenaces	Afectació i pressió sobre els hàbitats HIC i les seves espècies associades.		
Grau de sensibilitat ambiental	Molt alta	Alta	Moderada Baixa

1.5.3. Espais naturals protegits.

Diagnosi

Estat de conservació	Bo	Millorable	Dolent
Impactes, riscos o amenaces	- Afectació sobre els valors de l'espai protegit del Montseny - Afectació a sòls de protecció especial del PTPCC		
Grau de sensibilitat ambiental	Molt alta	Alta	Moderada Baixa

1.5.4. Altres espais i elements de rellevància ambiental.

Diagnosi

Estat de conservació	Bo	Millorable	Dolent
Impactes, riscos o amenaces	- Antropització i pressió sobre les AIFF - Estat de conservació dels arbres llistats (riure Nen i castanyer de les nou branques).		
Grau de sensibilitat ambiental	Molt alta	Alta	Moderada

1.5.5. Connectivitat ecològica.

Diagnosi

Estat de conservació	Bo	Millorable	Dolent
Impactes, riscos o amenaces	Estat de conservació millorable d'algun curs fluvial i l'entorn de ribera.		
Grau de sensibilitat ambiental	Molt alta	Alta	Moderada

1.5.6. Hidrografia superficial i subterrània.

Diagnosi

Estat de conservació	Bo	Millorable	Dolent
Impactes, riscos o amenaces	- Impacte sobre l'estat qualitatiu i quantitatiu de l'aquífer. - Alteració dels règims d'escorrentia		
Grau de sensibilitat ambiental	Molt alta	Alta	Moderada

1.5.7. Abastament i sanejament

Diagnosi

Estat de conservació	Bo	Millorable	Dolent
Impactes, riscos o amenaces	- Parcel·les edificades no connectades a la xarxa de clavegueram - Consums elevats derivats d'activitats industrials		
Grau de sensibilitat ambiental	Molt alta	Alta	Moderada

1.5.8. Riscos naturals.

Diagnosi

Estat de conservació	Bo	Millorable	Dolent
Impactes, riscos o amenaces	- Implantació d'usos en zones amb potencialitat de patir esdeveniments associats als riscos descrits. - Alteració dels règims d'escorrentia. - Possible augment del risc d'incendi en zones en contacte amb zones forestals.		
Grau de sensibilitat ambiental	Molt alta	Alta	Moderada

1.5.9. Ambient atmosfèric.

Diagnosi

Estat de conservació	Bo	Millorable	Dolent
Impactes, riscos o amenaces	Impacte lluminós de les activitats disperses pel SNU.		
Grau de sensibilitat ambiental	Molt alta	Alta	Moderada

1.5.10. Paisatge.

Diagnosi

Estat de conservació	Bo	Millorable	Dolent	
Impactes, riscos o amenaces	• Activitats extractives amb un fort impacte visual sobre el paisatge. • Proliferació d'edificis de més de dos habitatges, discordants amb el paisatge tradicionalment rural del nucli urbà.			
Grau de sensibilitat ambiental	Molt alta	Alta	Moderada	Baixa

1.5.11. Elements d'interès patrimonial i de connectivitat social.

Diagnosi

Estat de conservació	Bo	Millorable	Dolent	
Impactes, riscos o amenaces	• Possible afectació a elements de patrimoni o a la continuïtat dels camins identificats.			
Grau de sensibilitat ambiental	Molt alta	Alta	Moderada	Baixa

1.5.12. Consum de recursos, emissions de GEH i generació de residus.

Diagnosi

Estat de conservació	Bo	Millorable	Dolent	
Impactes, riscos o amenaces	• Estacionalitat en els consums i en la generació de residus.			
Grau de sensibilitat ambiental	Molt alta	Alta	Moderada	Baixa

1.5.13. Adaptació al canvi climàtic.

Diagnosi

Estat de conservació	Bo	Millorable	Dolent	
Impactes, riscos o amenaces	• Veure taula anterior			
Grau de sensibilitat ambiental	Molt alta	Alta	Moderada	Baixa

1.6. EL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC, NATURAL I CULTURAL.

La situació actual de la protecció del patrimoni és deficitària, tal com es dedueix del que s'ha exposat en l'apartat 2.5 del capítol 2. ANÀLISI DE LA SITUACIÓ ACTUAL, en tant que són relativament pocs els elements que compten amb una regulació pròpia pel fet d'estar catalogats, i així i tot, és escassa, al menys, en els elements catalogats per les Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau. Per a la resta d'elements, únicament inventariats, la regulació és deficitària en relació a la identificació de l'àmbit de protecció, de la identificació i informació gràfica que s'hi incorpora, la ressenya històrica i arquitectònica, la descripció tipològica i constructiva, d'identificació dels valors que se li reconeixen, etc., però **sobretot, en la regulació individualitzada de les intervencions possibles** o, si és el cas, en la prescripció d'intervencions.

Per altra part, **és necessària, també, la revisió del propi llistat** d'elements susceptibles de protecció, perquè s'ha d'ampliar de manera significativa.

Pel que es refereix al patrimoni natural, també hi ha un conjunt d'elements diversos i dispersos que aporten diferents graus de identificació i protecció als diferents elements de caràcter natural, com espais naturals singulars, arbres, fonts, cursos d'aigua i riberes, hàbitats, paisatge, etc.

Podríem fer esment a les mateixes NSP de Viladrau, el *Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del parc del Montseny*, el *Catàleg de Paisatge de les Comarques Centrals*, el *Catàleg d'arbres Monumentals*, l'*Inventari d'arbres Singulars*, etc.

Així mateix, també s'ha fet referència en l'apartat anterior 1.5.

Però esdevé imprescindible que el municipi, en el sí del POUM, disposi d'un catàleg refós de tots aquests elements com a instrument únic i complet que li permeti garantir-ne la protecció des de la mateixa actuació municipal, que és a qui pertoca, en primera instància, la gestió del territori.

1.7. L'ESTRUCTURA URBANA.

Entenent com a tal el conjunt d'elements que estructuren el teixit urbà de la vila, hauríem de considerar els següents sistemes:

- **El sistema viari:** De configuració molt orgànica, com a conseqüència de la difícil topografia a la que s'ha anat adaptant i al propi procés de formació no planificada, presenta, a efectes de diagnosi, les següents disfuncions:
 - **Uns tractaments no regulars de la secció en funció de l'amplària i el rol.** En algun altre apartat s'ha posat de manifest la manca de jerarquitització.
 - Un conjunt de culs de sac o de vials que segueixen en forma de camí cap el sòl no urbà, i **als que els caldria un vial de connexió perifèrica** per a "tancar" circulacions i itineraris. En alguns cassos serà possible amb creixements continguts que ho han de fer possible, com en els carrers del Pirineu, de les Guillerries i de la Ginesta, al nord.
 - En altres cassos la topografia no ho fa possible, com poden ser els cassos del carrer de les Planes, av. de la Verge de Montserrat i pg. de Ramón Bofill.
 - **Trencaments o discontinuïtats en la xarxa de la vialitat** com a conseqüència de buits urbans generats per desenvolupaments urbans discontinus.
- **El sistema d'espais lliures:** hom pot pensar que en una població com Viladrau, amb l'entorn natural de que disposa i amb una estructura residencial tant basada en l'habitatge unifamiliar aïllat, amb parcel·la i jardí propi, el sistema d'espais lliures (zones verdes), no és una necessitat social. Però a banda de l'imperatiu legal, **cal que es reconegui com un sistema socialment necessari, i cal posar de manifest què, actualment, el sistema és escàs i poc articulat.** Un conjunt de jardins dispersos, de poca entitat que no generen itineraris verds ni maclen el nucli urbà amb el sòl no urbanitzable.
- **El sistema d'equipaments comunitaris:** **es encara un sistema incomplet**, en el que els equipaments s'han anat distribuint sobre el territori en funció de les disponibilitats i de les oportunitats. La dimensió del nucli no fa excessives les distàncies ni negativa la dispersió, però alguns equipaments requereixen més centralitat que d'altres.

Transport públic i transport privat

Com a conseqüència de les limitacions del transport públic i també de les característiques dels desplaçaments generats per la segona residència, el balanç entre el mitjà públic/privat de desplaçament és clarament favorable al privat (cal remarcar que representa el 99 % de la mobilitat obligada, que correspon a la dels dies feiners i no incorpora la segona residència).

Independentment de les millores que es puguin assolir en el transport públic, l'actual situació genera un dèficit important de places d'aparcament, en el nucli, els dies i períodes d'ocupació de la segona residència, que requerirà alguna proposta de solució.

1.9. ELS USOS I LES ACTIVITATS.

A Viladrau l'ús predominant és el de l'habitatge unifamiliar aïllat, encara que es troben alguns de plurifamiliars, també aïllats i entre parets mitgeres, en el nucli històric.

Les activitats vinculades al comerç es troben totalment concentrades a l'entorn de la plaça Major; els hostals i serveis de restauració es situen, fonamentalment, en el nucli i en la seva perifèria immediata. Els centres per a activitats esportives, culturals i docents són dotacions situades en localitzacions més allunyades, però accessibles amb facilitat. Els usos industrials es localitzen bàsicament en el sector de Can Sagalàs ja que en l'antiga "fàbrica nova" només hi ha un taller de reparació de vehicles i compartimentació de naus per a magatzems. A banda dels usos esmentats en l'àmbit urbà, i el de la residència a "Les Guilleries", en el medi rural hi trobem diversos usos vinculats amb les activitats agropecuàries però també usos esportius, serveis (restauració) i habitatges.

Per tant, en referència al conjunt edificat, podem considerar que a Viladrau hi ha un fort desequilibri de l'habitatge unifamiliar respecte dels altres usos; que els serveis comercials (al detall) es troben concentrats de manera absoluta en el centre urbà de la població, per motius de (baixa) densitat i tipologia edificatòria; que els equipaments es situen alguns en el centre i la majoria relativament a prop; que l'oferta industrial és escassa i les àrees qualificades inicialment per les NSP es troben allunyades de les principals vies de comunicació, amb difícil accés i manca d'urbanització.

1.10. ELS SERVEIS URBANÍSTICS.

La implantació dels diferents serveis urbanístics al nucli urbà de Viladrau ha estat incompleta i irregular, excepte en els sòls corresponents als sectors de sòl urbanitzable i els polígons d'actuació que recentment s'han desenvolupat.

Això ha estat degut a la manca de planificació urbanística prèvia a les NSP, en que els creixements es van anar produint de manera puntual i inconnexa, i, després de l'entrada en vigor de les NSP, no hi va haver una avaluació, planificació i programació, general i integrada, de les necessitats que requerien els sòls urbans consolidats i els que, en quasi la meitat de la superfície classificada com a "urbà", requerien de la formulació de projectes d'urbanització.

Aquesta manca d'aproximació a l'avaluació de les necessitats i l'absència d'inventaris concrets (amb traçats, geometries i paràmetres) de les diferents xarxes ha estat, i segueix essent, un greu inconvenient alhora de plantejar determinades estratègies de creixement, ja que els costos corresponents a la implantació d'infraestructures i l'assegurament de la viabilitat de les propostes d'ordenació són requisits ineludibles i, per tant, el POUM no pot obviar.

1.11. AVALUACIÓ DE LA REALITAT SOCIOECONÒMICA.

De les dades disponibles que s'han inclòs i processat a l'apartat 2.8 *Característiques socioeconòmiques* del capítol 2. *ANÀLISI DE LA SITUACIÓ ACTUAL*, no se'n pot deduir el nombre de llocs de treball o ocupació que hi ha al municipi en relació a la xifra de població activa que sembla situar-se en 668 persones residents.

Tot i això les aproximacions que s'hi poden fer, d'aquestes dades disponibles, i la percepció que hom en té, és de que **Viladrau té menys oferta d'ocupació que població activa.**

Per tant **serien pertinents determinacions urbanístiques i polítiques que possibilitessin, facilitessin i afavorissin la creació d'un marc adequat per a les inversions i el desenvolupament, la implantació de noves activitats en els diferents sectors econòmics i la creació d'ocupació.**

Per altre part, **això s'ha incardinar amb determinacions que possibilitin, facilitin o afavoreixin tipologies d'habitatge diversificat i habitatge assequible;** altrament s'estarà augmentant l'oferta d'ocupació a població forana, però no el desenvolupament equilibrat de la pròpia població.

2. OBJECTIUS DEL POUM

El Pla d'ordenació urbanística de Viladrau, en tant que instrument de planejament general del territori del terme municipal, amb incidència directe sobre els aspectes urbanístics, socials, econòmics, mediambientals i de sostenibilitat, té la pretensió d'establir condicions i articular mecanismes per assolir millor qualitat de vida per als veïns del municipi, actuals i futurs, compatibilitzant el desenvolupament necessari amb la conservació desitjable; en definitiva, poder disposar d'un **instrument d'actuació i de gestió integral del territori i de l'ús i l'activitat sobre el mateix**, posat al dia des del punt de vista legislatiu i preparat per a encarar els reptes de futur.

En aquest sentit es proposa els següents objectius:

- **Definir el model territorial del municipi** què, tot i el condicionament que suposen les preexistències, permeti potenciar i canalitzar degudament la dinàmica urbanística, pública i privada, que pugui tenir el territori, tant des del planejament com des de la seva gestió i execució.
- Configurar aquest model amb criteris de sostenibilitat, en les seves tres vessants indissociables: **sostenibilitat econòmica, sostenibilitat ambiental i sostenibilitat social**.
 - La sostenibilitat econòmica amb propostes assolibles, amb viabilitat econòmica de les actuacions públiques i privades d'execució urbanística, cercant l'equilibri per a l'economia pública municipal i **procurant l'ús racional del territori**.
 - L'ambiental, identificant i protegint els valors naturals, paisatgístics i culturals del territori amb un desenvolupament racional, impregnat des del propi planejament general per la documentació prèvia i l'**Informe ambiental** que integrarà el POUM.
 - La social, mitjançant la previsió de polítiques d'habitatge, dotacions d'equipaments comunitaris, adequats i necessaris per al municipi; diversificació de tipologies d'habitatge, procurant equilibrar l'oportunitat de residència amb l'oportunitat d'ocupació, **cercant així la integració social**.
- Adaptar el planejament general del municipi a la nova **legislació urbanística i sectorial vigent a Catalunya**.
- Incorporar i integrar les determinacions i directrius del **Pla parcial territorial de les Comarques Centrals**.
- Incorporar i integrar les determinacions del **Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc del Montseny**.
- **Delimitar les distintes classes de sòl** definides pel TRLU i dimensionar adequadament les propostes de desenvolupament a les previsions de creixement real.
- **Planificar les infraestructures de serveis tècnics**, en alta, pel conjunt del municipi: col·lectors d'aigües residuals, depuradora, subministrament d'aigua potable, energia elèctrica, telecomunicacions, etc.
- Identificar i establir les determinacions que permetin conservar i posar en valor els elements del **patrimoni arquitectònic i natural** i, així com el de construccions rurals característiques, camins, fonts, etc.
- **Relligar i completar els teixits urbans** que s'han desenvolupat de manera autònoma sense garantir una coherència funcional global.
- Establir unes **determinacions de planejament general, coherents amb les capacitats econòmiques i financeres de les diferents administracions** que s'hagin de responsabilitzar de la seva execució.
- **Definir els àmbits de planejament derivat**, vinculats amb el creixement o compleció del teixit urbà, **amb criteris de viabilitat**: econòmic-financera, tipològica, de mercat, connexió d'infraestructures,... en coherència amb l'agenda del POUM.
- **Garantir l'execució dels serveis urbanístics i altres elements d'urbanització**, que manquen en un bon nombre de vials urbans, mitjançant els corresponents instruments urbanístics de gestió.
- Possibilitar la **diversificació d'activitats** de manera que es pugui ampliar l'actual base econòmica del municipi.
- Millorar la **qualitat ambiental de l'espai urbà**, orientant i incentivant solucions per a determinats elements constructius existents (parets mitgeres i parets amb totxanes sense revestir, cobertes de plaques de fibrociment, etc.), que ofereixen una imatge negativa en certs indrets. És, també, d'especial interès garantir aquesta qualitat

ambiental en els espais periurbans, sovint objecte d'abocaments incontrolats i altres actuacions no reglades administrativament.

- Assegurar les **perspectives urbanes sobre el paisatge** del territori que l'envolta.
- Establir, en la mesura del possible, **itineraris de connectivitat** entre els espais lliures públics i els diferents equipaments col·lectius.
- Definir un **sistema viari jerarquitzat** i urbanitzat, d'acord amb les característiques funcionals de les diferents categories viàries.
- **Garantir la protecció** de l'estructura urbanística i característiques arquitectòniques **del nucli històric de Viladrau**, així com del sector "Puigtorrat" i del carrer Nou.
- **Incentivar la rehabilitació, reforma i renovació de les edificacions rurals** en el sòl no urbanitzable amb l'objectiu de garantir la seva preservació per a les activitats que els són pròpies o, alternativament, d'altres en cas de cessament de l'activitat agrícola, ramadera o forestal.
- **Proposar millores en el traçat de les vies de comunicació principals** a fi i efecte de millorar la seguretat dels usuaris i la seva capacitat funcional.
- **Facilitar la implantació d'energies renovables en les edificacions** i establir mesures de racionalització del consum d'aigua potable, mitjançant l'aprofitament de l'aigua de pluja per al reg, en les noves edificacions.
- Elaboració d'unes **normes urbanístiques** què, tenint en compte les vigents, **resolguin les problemàtiques puntuals** que planteja la seva aplicació, incorporin les determinacions de la legislació o normativa que li és d'aplicació i, finalment, incorpori les regulacions corresponents a les noves determinacions del POUM.

3. CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DEL MODEL URBANÍSTIC

3.1. CRITERIS PEL MODEL DE DESENVOLUPAMENT DEL MUNICIPI.

El creixement urbanístic

El creixement hauria de preservar les característiques ambientals i tipològiques consolidades i adaptar-se, al màxim, a les condicions orogràfiques preexistents.

El creixement urbanístic residencial en el nucli urbà de Viladrau s'hauria de produir fonamentalment sota criteris de "compleció"; és a dir, més que preveure sectors d'extensió, completar els teixits urbans existents. El creixement urbanístic, vinculat a sectors de planejament o polígons d'actuació, hauria de ser el més compacte i coherent possible, implementant una agenda què, mitjançant una adequada programació i seqüenciació dels desenvolupaments urbanístics eviti que es produeixin "buits urbans", àrees sense urbanitzar que impossibiliten una correcta estructuració dels teixits.

Les perspectives i el paisatge urbà

S'hauria de preservar de la implantació edificatòria els aiguavessants que incideixen en les vores del nucli urbà, ateses les visuals paisatgístiques que ofereixen sobre l'entorn i el territori; les àrees vinculades a aquestes capçaleres de torrents s'haurien d'establir com a parcs de ribera que permetin el manteniment del seu caràcter i la seva re-valorització ambiental.

Incorporar el concepte de "*paisatge urbà*" com a valor a recuperar i/o preservar, especialment en el tractament que l'edificació i l'espai públic han de tenir, tant en la regulació normativa com en les intervencions físiques que es produeixin.

Potenciar el nucli antic de Viladrau, com a indret d'interrelacions i funcionalitats ciutadanes i socials, incidint en la preservació del patrimoni edificat, i del cultural, així com incentivant la implantació d'activitats comercials i de serveis.

Els habitatges i les tipologies edificatòries

La quantificació del creixement d'habitatges ha de ser coherent amb projeccions realistes d'increment de la població en els propers quinze anys, evitant una excessiva qualificació de sòl urbanitzable i tenir en compte les peces de sòl urbà vacants d'edificació.

S'haurà de preveure, planificar i incentivar la construcció d'habitatges de tipologia, dimensions i règim adequats per a la població jove, amb l'objectiu de possibilitar el seu accés i evitar què, per factors del mercat immobiliari, els sigui impossible romandre al municipi o venir per establir-s'hi.

Les tipologies edificatòries residencials a implantar en els nous sectors o polígons d'actuació urbanística haurien de ser, en general, d'habitatges unifamiliars aïllats arreglerats, de planta baixa més una planta pis, amb espais lliures comunitaris, ja que es considera que, en principi, pot haver-hi prou oferta de parcel·les aptes per a un habitatge unifamiliar aïllat. En cas de tenir que preveure edificacions plurifamiliars, vinculades a les reserves legals per a habitatge en règim de protecció oficial, no haurien de superar planta baixa més dues plantes pis.

Els espais lliures públics

Preveure una distribució dels espais lliures públics que tendeixin al major grau d'inter-connectivitat possible, evitant una generalització de peces aïllades de petita dimensió, amb l'objectiu de que es puguin articular parcs urbans de major dimensió i espais lliures públics fluvials o de ribera, propers al nucli urbà; en aquest sentit cal esmentar que la legislació urbanística possibilita que el POUM pugui acumular les reserves de sòl destinades a "zones verdes" de diferents sectors o en algun d'ells, sempre preservant la quantitat total de les mateixes.

Els equipaments

Els nous equipaments haurien d'estar situats el més a prop possible dels usuaris, sobre tot aquells vinculats als serveis personals; els que requereixen més espai es poden implantar, en un nucli de les dimensions del de Viladrau, en àrees periurbanes i, si és possible, els que es generin en el desenvolupament de sectors de sòl urbanitzable o

polígons d'actuació, compactar-los, amb l'objectiu d'assolir majors nivells d'eficiència en la seva gestió. La definició de sectors i polígons discontinus és un mecanisme que facilita aquesta concentració de dotacions; d'altra banda, com ja s'ha esmentat respecte de les "zones verdes", la legislació urbanística permet que, en sectors de sòl urbanitzable es puguin agrupar les reserves mínimes de sòl destinat a equipaments en una d'aquestes destinacions, sempre que es mantinguin les reserves totals conjunes. En qualsevol cas no és aconsellable magnificar la concentració, perquè els equipaments també **són elements estructuradors de la ciutat, i la seva distribució, generació d'entorn, singularització de llocs, etc., no són aspectes a menystenir.**

Les àrees industrials

Respecte de les àrees qualificades per a ús industrial cal fer algunes consideracions: **inicialment les normes subsidiàries només qualificaven com a zona industrial (clau 9) l'àmbit vinculat a la nau existent al capdavall del Sot de Can Jan i una confrontant unitat d'actuació (UA 17), de 0,29 ha de superfície, al final del carrer dels Pirineus, que no s'ha desenvolupat urbanísticament.** Una posterior modificació del planejament general **va classificar com a sòl urbà un àrea de 4,56 ha, a l'oest del nucli urbà i sota la carretera de Vic (GI-520), definint dos polígons d'actuació: el PA 23 "Mas Molins" i el PA 24 "Mas Sagalàs";** en aquest darrer àmbit és **on desenvolupa les seves activitats industrials l'empresa "Liquats Vegetals, SA".** Així com en el PA 24 es van formular els projectes de reparcel·lació i urbanització, una modificació posterior va agrupar els dos polígons per possibilitar una gestió conjunta i facilitar posteriors ampliacions de l'esmentada indústria; en aquest sentit cal remarcar que resta pendent de formular un projecte de reparcel·lació conjunt. **És clar, doncs, que tot aquest sòl qualificat com a "industrial" es vincula a un destí específic empresarial.** Així, doncs,, cal considerar **si el POUM ha de plantejar la necessitat de dotar al municipi de nou sòl urbanitzable destinat a garantir la implantació de noves activitats econòmiques d'aquest tipus,** replantejant-se la delimitació de l'actual UA 17, ja que aquest ús requereix unes condicions d'accessibilitat des de les infraestructures viàries principals i espai en quantitat i localització adients. **També cal fer esment a la necessitat que els models tipològics es puguin acomodar a les necessitats d'implantació de determinades activitats que no requereixin establiments de grans superfícies ni volums construïts;** haurien d'estar dimensionades per poder acollir el major nombre d'activitats productives que es donin, o es puguin implantar en el futur, **amb diverses tipologies edificatòries, dimensions de parcel·la i flexibilitat d'usos.** En tot cas, sempre cal que s'estableixin espais lliures que les separin de teixits residencials confrontants.

La vialitat i el mobiliari urbà

Caldrà seguir incidint, com ja s'ha dut a terme en la urbanització recent d'alguns vials , en l'adequació funcional dels carrers del nucli urbà, defugint de la secció estandarditzada "voravia-calçada-voravia" i reorientant-la cap a la prioritat dels vianants, encara que garantint l'ús mixt; per tant, en general, els vials de les àrees de creixement i compleció haurien de tenir una funcionalitat **menys pensada pels vehicles i més per a les persones,** planificant itineraris ciclables; en el seu cas, caldria preveure **més espais per a les voravies,** generalitzar l'arbrat i **estendre la configuració de seccions viàries amb funcionalitat invertida** i que els elements que configuren el mobiliari urbà responguin a uns **models predefinits i generalitzables,** a fi i efecte de **millorar l'economia en la seva implantació i l'eficiència del seu manteniment.**

El sòl no urbanitzable

En el sòl no urbanitzable, s'han de preservar els valors paisatgístics, naturals, arqueològics, socials i culturals existents, catalogant els diversos elements, regulant i acotant les activitats no estrictament agropecuàries que es duiguin a terme, sobre tot en l'àmbit no inclòs en el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc del Montseny, ja que aquest instrument de planejament regula acuradament aquests aspectes i incorpora el marc legal existent (urbanístic, territorial i sectorial). S'ha de posar èmfasi en la necessitat d'establir la regulació normativa dels **àmbits de connectivitat ecològica del Parc del Montseny amb l'espai natural de les Guàrdies-Savassona** i, més específicament, **l'espai d'interès geològic "Sobrevià-Coll de Romagats".**

Les dues **activitats extractives** existents, que impliquen 4,86 ha de sòl, **provoquen significatius impactes sobre el medi natural.** Caldrà **regular normativament** la necessitat de formular **plans especials específics que assegurin la restauració total del terreny afectat i disminueixin els efectes nocius que es produeixen durant l'explotació.**

La mobilitat

Possibilitar una mobilitat sostenible, incentivant l'ús de mitjans no contaminants, mitjançant actuacions que facilitin la seva utilització. Preveure itineraris ciclables i augmentar les àrees específiques per a l'aparcament de vehicles.

Els serveis urbanístics i les energies renovables

Al nucli urbà de Viladrau hi ha un bon nombre de carrers sense que la seva urbanització s'hagi completat. És important **assegurar la total i efectiva dotació de tots els serveis urbanístics** requerits; en aquest sentit, i en relació als vials que resten per urbanitzar, **caldrà estudiar la delimitació d'àmbits de gestió** que permetin la **redistribució econòmica dels corresponents costos** entre les propietats beneficiades per l'actuació, **mitjançant una reparcel·lació econòmica**.

Caldrà facilitar l'establiment d'**energies renovables en els edificis**, estendre i completar els serveis d'infraestructures sobre tot les xarxes separatives de clavegueram, **soterrant progressivament** les esteses aèries, i **incentivant la implantació de noves tecnologies de comunicació**.

La vialitat intermunicipal

Respecte de les **infraestructures viàries generals** (carreteres que travessen el terme municipal), a banda de constituir elements imprescindibles per a les comunicacions, **provoquen efectes directes i indirectes sobre el territori, generant efectes barrera per al pas de la fauna**. Les intensitats mitges diàries de vehicles en les carreteres GI-520 i GI-543 suposen **efectes barrera important i moderat**, respectivament; per tant, a banda de la **millora dels traçats i seccions de calçada en les carreteres de Vic i d'Àrbúcies** (en el tram nord de la carretera GI-5251 que connecta amb l'Eix Transversal ja està aprovat el projecte) caldrà incidir en l'**establiment de passos inferiors** que puguin disminuir l'esmentat efecte barrera.

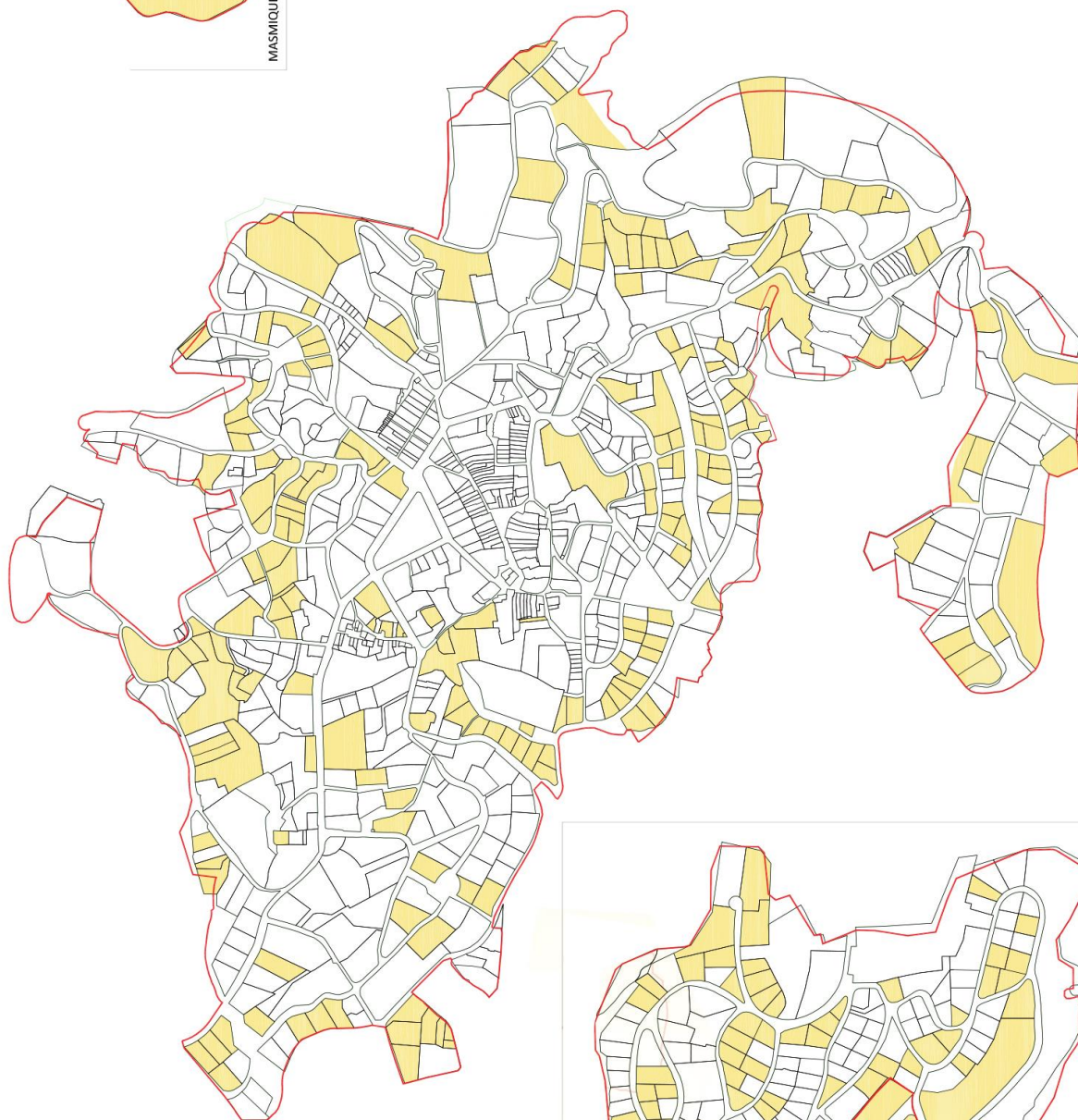
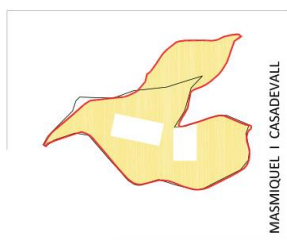
Els polígons i unitats d'actuació

Les normes subsidiàries de planejament van delimitar inicialment 20 unitats d'actuació en sòl urbà, que posteriorment es van convertir en 29, bàsicament convertint en "polígons" les "actuacions aïllades" (7 en sòl urbà) i incorporant-ne algun de nova creació. Després de diverses modificacions del planejament general, la superfície de sòl urbà és actualment de 132,92 ha, dels qual estaven subjecte a la formulació d'instruments de gestió i planejament 43,26 ha, és a dir el 32,55 %, pràcticament, una tercera part. La major part de les unitats d'actuació (19) van formular els preceptius projectes de gestió, però encara en resten de pendents i també de formular projectes d'urbanització i execució de les corresponents obres. **Caldrà avaluar el grau de desenvolupament de les unitats i polígons d'actuació**, que és desigual i, en el seu cas, **reformular-ne aquells en que les determinacions urbanístiques siguin susceptibles d'una millor acomodació a les exigències derivades del model urbà a adoptar**, i incentivar el seu desplegament. En tot cas, en els **sòls urbans que s'hagin de classificar com a no consolidats**, caldrà **(re)delimitar polígons d'actuació urbanística** per garantir la **cessió efectiva dels sòls de destí públic i l'execució de les obres d'urbanització necessàries**; en aquest sentit l'aplicació del sistema d'actuació de reparcel·lació en la **modalitat de cooperació** facultaria a l'ajuntament **prendre la iniciativa en la formulació dels corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització**.

El planejament derivat

Dels 2 plans especials de reforma interior previstos, **només s'ha desenvolupat el sector "Avinguda Montseny" i no el corresponent al sector "Puigtorrat"**. A banda d'aquest darrer, caldrà considerar la definició d'un sector subjecte a un **pla especial de conservació del nucli històric de Viladrau**.

Dels 5 sectors en sòl urbanitzable que es van delimitar, **només s'han desenvolupat 2**: la part oest de "Les Guillerries" i "El passeig de les Farigoles"; per tant, **restarien pendents 20,50 ha de sòl urbanitzable** per desenvolupar. **Caldrà avaluar les necessitats de sòl urbanitzable** tenint en compte els polígons d'actuació que s'hauran de delimitar i els **límits al creixement** que preveu el Pla territorial parcial de les Comarques Centrals pel consignat com a "moderat".



PARCEL·LES VACANTS RESIDENCIALS

3.2. CRITERIS PER A LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES.

L'anàlisi de la sostenibilitat econòmica del POUM té per objectiu avaluar la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes pel Pla en les finances públiques locals, en ser l'Ajuntament el responsable de la implantació i manteniment de les infraestructures que el POUM li atribueixi, així com de la prestació dels serveis urbans necessaris.

Així, s'avaluaran els nous ingressos i despeses corrents, així com els ingressos i despeses de capital que aflorarà la nova ciutat construïda que proposi el POUM. És a dir, la sostenibilitat econòmica avaluarà l'impacte econòmic i financer del desenvolupament del POUM en les finances públiques de l'Ajuntament.

Els treballs de sostenibilitat econòmica s'estructuren en dues fases:

FASE 1. Anàlisi econòmica i financera de la Hisenda Municipal, a partir de la informació que aportarà l'ajuntament sobre:

- Ordenances fiscals, any 2015.
- Liquidacions pressupostàries d'ingrés i despesa, últims 5 anys disponibles.
- Classificació orgànica i funcional, liquidació pressupost, despeses últims 5 anys disponibles.
- Balanç de Situació a 31 de desembre dels últims 5 anys disponibles.
- IBI: rati €/m² sostre residencial total municipal.
- IAE: rati €/m² sostre activitat econòmica total municipi.
- Despesa anual vinculada al manteniment del Verd públic urbà (€/m² verd públic total municipi).
- Despesa anual vinculada al manteniment del sistema viari municipal (€/m²).
- Despesa anual vinculada al manteniment de l'enllumenat públic (€/m² sup. enllum.).
- Despesa anual vinculada al manteniment de la xarxa de clavegueram (€/m² xarxa clavegueram total municipi).
- Despesa anual vinculada a la recollida d'escombraries i residus (€/m² sostre total urbà municipi).
- Concreció, si s'escau, de l'ús previst en les reserves de sòl de sistemes amb clau equipament (escola, esportiu, sanitari, etc.).
- Despesa corrent municipal anual en el manteniment dels equipaments actualment en funcionament.

Els continguts mínims de l'anàlisi, i que es podran ampliar segons necessitats específiques per a la redacció del POUM, seran:

- Situació Econòmica municipal: Ingressos i despeses corrents i Estalvi brut / Estalvi net corrent.
- Situació financera municipal: Compte financer / Capacitat o necessitat de finançament.
- Esforç inversor municipal: Inversió Econòmica real.
- Endeutament municipal: Solvència i marge de maniobra / Càrrega financera.
- Capacitat inversora futura de la Hisenda municipal: Fonts de finançament de la inversió.

FASE 2. Impacte econòmic i financer del POUM en la hisenda municipal

A partir de la dimensió econòmica dels anteriors condicionants, el desenvolupament del POUM proporciona, d'una banda, una despesa d'inversió municipal determinada, i de l'altra, nous escenaris d'ingrés i despesa corrent, derivats de la proposta de nova ciutat construïda que resulti del desenvolupament del Pla.

En aquest marc es proposa introduir les conclusions derivades de l'anàlisi prèvia de la hisenda local posant especial atenció en les implicacions econòmiques sobre l'ingrés corrent futur, la despesa corrent futura i la despesa de capital prevista i, en conseqüència, sobre l'estalvi net i la capacitat d'endeutament futur com a conseqüència de:

- El propi desenvolupament urbanístic dels polígons i sectors previstos en el POUM.
- La inversió econòmica en sistemes, infraestructures i equipaments públics, amb finançament local previstos en el POUM.
- La capacitat d'autofinançament derivada del potencial obtingut gratuïtament de sòls de cessió d'aprofitament, tenint en compte les finalitats acotades segons el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge.

Estimacions preliminars de la sostenibilitat econòmica

Aquest Avanç de POUM de Viladrau, incorpora com a Annex 6, la part corresponent a la Fase I, per tal d'atendre el requeriment dels Plecs, d'incloure "Estimacions preliminars de la sostenibilitat econòmica".

3.3. CRITERIS I METODOLOGIA DE TREBALL PER A L'ELABORACIÓ DEL CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR.

Catàleg de bens del POUM

És en el marc del planejament general que cal fer la reflexió respecte als valors de conjunt més representatius, més enllà de l'arquitectura històrica, i valorar la necessitat, o no, de protecció dels ambients urbans i rurals característics del municipi, elements d'arquitectura popular i tradicional que defineixen l'indret, així com d'altres elements d'interès natural, etnològic i paisatgístic que cal revalorar. El POUM és l'instrument d'ordenació urbanística integral; en el territori municipal ha de determinar quins valors arquitectònics, arqueològics, paisatgístics i mediambientals han d'ésser protegits, i ha de possibilitar protegir adequadament aquests béns mantenint l'estructura existent: viari, parcel·lació, edificabilitat, i característiques tipològiques, si és en sòl urbà, o mantenint l'espai obert de l'entorn i els seus elements característics si és en sòl no urbanitzable.

Per a la protecció adequada dels béns es pot utilitzar l'opció de delimitar l'entorn necessari, constituït per l'espai, sigui edificat o no, que li dona suport ambiental, l'alteració del qual podria afectar i desmerèixer els valors dels béns. La seva definició acurada ha d'estar acompanyada dels corresponents criteris de protecció i intervenció, adaptats a la particularitat de cada àrea, els quals es reflectiran en la fitxa del bé o en la normativa del pla, si tenen caràcter més general.

El POUM contindrà, en la memòria informativa, la descripció dels valors detectats, i en la memòria justificativa, els criteris per a la seva incorporació al catàleg de béns protegits, així com els objectius globals d'intervenció. A la normativa, en una secció específica relativa als béns protegits, es concretarà la seva regulació així com els mecanismes previstos per a les actuacions que s'han de dur a terme. El document "*Catàleg de béns protegits*" incorporarà l'índex de béns, convenientment numerats, amb nomenclatura concordant de manera que siguin identificables tant en els plànols com en la fitxa individualitzada.

Les fitxes individualitzades de cada element o conjunt, constituïran el cos més substantiu del catàleg i contindran cada una d'elles la informació gràfica de localització, planimetria, fotogràfica i cadastral. La informació escrita, al seu torn, contindrà la descripció física, la informació històrica, l'assenyalament dels valors que se li reconeixen, els criteris d'ús de conservació i els criteris de intervenció (restauració, rehabilitació, reforma, ampliació o d'altres), de declaració com a bé de rang superior, si s'escau, complementant així, per a cada element i de forma singularitzada, els aspectes normatius que es contindran amb caràcter general a les Normes Urbanístiques del POUM.

Treballs preparatoris

Amb caràcter previ a la confecció del Catàleg de béns, s'ha elaborat un inventari exhaustiu, dels elements del municipi identificables per raó del seu possible valor, que s'incorpora a aquest Avanç del POUM i servirà de base i per facilitar la decisió de quins elements caldrà protegir.

Es tracta d'un recull documental d'elements, estructurat segons uns llistats que informen dels nivells de protecció existent actualment per aquells elements ja catalogats, així com d'aquells no catalogats que es volen identificar per raó del seu possible valor. L'inventari, com a document de diagnosi i de proposta és exhaustiu i no té límits cronològics, estilístics ni urbanístics, tant si estan en sòl urbà com en sòl no urbanitzable.

Per a la seva elaboració s'han consultat diverses fonts (les diverses bases de dades del Departament de Cultura de la Generalitat com l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya, el Registre de Planejament Urbanístic vigent a Catalunya, el Servei de Patrimoni Arquitectònic Local de la Diputació de Barcelona, el Patronat d'Estudis Osonencs, l'arxiu històric municipal, l'arxiu històric comarcal, l'arxiu històric COAC, els inventaris de zones humides; espais d'interès geològic i arbres monumentals, els de paisatge, el Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals, el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc del Montseny, l'Agenda 21 de la Mancomunitat Intermunicipal de les Guilleries, i altres fonts orals i bibliografies diverses.

Caldrà, encara, dur a terme un treball de camp i també d'arxiu (cartogràfics, projectius, urbanístics, cadastrals, fotogràfics i de documentació escrita, passats o recents), que garanteixin l'objectivitat i la justificació a l'hora d'incloure un element en un Catàleg de protecció.



Element de patrimoni arquitectònic en el sòl urbà
Font: bookhause.es



Element de patrimoni arquitectònic en el SNU.
Font: Elaboració pròpia

L'exposició pública del document "*Avanç del POUM de Viladrau*" obre la possibilitat de participació de les entitats culturals del municipi, així com de l'aportació dels seus fons documentals que poden col·laborar aportant coneixement, antecedents històrics i la percepció dels habitants del municipi en relació a valors simbòlics i d'identificació.

Relació tipificada de béns que és proposen

Béns catalogats com d'interès nacional (BCIN)

- Espinzella (casal i capella de Sant Miquel)
- La Sala

Béns catalogats com a d'interès local (BCIL)

Amb fixes al Catàleg del Departament de Cultura

- Els Molins (casa dels amos)
- Ermita de la Mare de Déu de l'Erola
- Ermita de la Pietat
- Santuari de Sant Segimon del Montseny

Inclores al catàleg de les Normes Subsidiàries

- Can Gat
- Capella del Roser (masia Vilar del bosc)
- Ermita de Sant Miquel dels Barretons
- Conjunt del nucli històric (inclou l'església parroquial de Sant Martí, la plaça Major i dues cases que hi donen)
- Conjunt de cases del carrer Nou
- Conjunt de cases del carrer de Mn. Cinto Verdaguer
- Conjunt del veïnat de Les Paitides (inclou Cal Gaudenci, Cal Belet, ca l'Herbolari i cal Ferrer)

Béns inventariats pel Departament de Cultura

- Can Pic de Pagès
- Puigdefàbregues
- Can Fàbregues (inclou casa nova, masoveria i molí)
- Sabaters d'Amunt (Hostal de la Guineu)
- Sabaters d'Avall
- La Noguera (inclou casa dels amos, casa dels masovers i muralla)
- Mas d'Osor
- Molí d'en Noc
- Masvidal
- Cabana de Masvidal
- Molí de Masvidal
- El Torrent

- Les Rosquelles (casa dels amos)
- Torre de la Casa Nova
- El Noguer
- Masoveria del Noguer
- Mas el Martí
- La Vila (inclòs el mas, l'antiga masoveria i la masoveria)
- L'Aremany
- Puigdot
- Els Segalars
- Can Peualt
- Cal Bisbe
- Can Pau Moliner
- Els Molins - masoveria
- Can Bosc (inclou casa dels amos i la masoveria)
- La Noguerola
- La Casa nova de la Sala
- Molí de la Barita
- Can Cabanya (àntic hostal i baixador)
- El Molí Espatllet (antic hostal de l'Arençada)
- Cabana de ca l'Herbolari (a incloure en el conjunt de les Paitides)
- Ca l'Escloper (a incloure en el conjunt de les Paitides)
- Can Gineto (a incloure en el conjunt de les Paitides)
- Pont de Fàbregues
- Pont de can Pau Moliner
- Pont de la Noguerola
- Pont del molí de baix
- Església de Santa Maria de Clarà
- Molí Vell
- Molí de Rosquelles
- Molí Puig de Fàbregues



Element d'obra civil en el SNU

Font: Ajuntament de Viladrau

Altres béns proposats pel POUM

- Masia de les Corts
- Mas Bou (ruïnes)
- Can Batllic
- Can Panella
- L'Estrany
- Can Pallerols
- El Mas Nou (inclou masoveria)
- Casa nova de les Corts
- Can Talaia
- Can Pla
- Vilarmau
- Vilarmau II
- Rocaodona
- El Pujolar
- Els Cortils
- Corral del Martí
- El Molinot de Puigdot
- Masia Vilar del Bosc
- Masia Vilar del Bosc II
- Can Curt
- Can Xisquet
- Masoveria de Masvidal

- Paller de Masvidal
- Cementiri municipal
- Ajuntament (amb antigues escoles)
- Oratori de Sant Camil
- Mas el Pujol (el Pujol de la muntanya)
- Capella de Sant Salvador d'Horta
- Viladrau vell
- Can Belet
- Creu de Matagalls
- Veïnat de les Índies (inclou can Perereda, cal Sord, can Pineda i ca n'Onofre)
- Veïnat de Les Casiques
- Veïnat de Masmiquel i Casadevall
- Conjunt del Puigtorrat
- Can Soliguer
- Can Torra
- La Soleia
- Can Isamat
- Casa Riera
- Mas Rosquelles
- Font de la Sra. Valls
- Mina de l'Avi Jaume
- Mina de la Font de l'Aranyo
- Can Jan
- Molí vell de Coll Pregon
- Mines de Sant Marçal

Inventari de jaciments arqueològics catalogats pel Departament de Cultura

- Vilarmau
- Sot de Gemana
- Coves del Turó de Sant Miquel
- Roca Foradada
- Torrent de la Font de Matagalls
- Pla de la Barraca
- Prat Xic
- Fageda sobre el Coll de Sant Marçal

El document, clar i concís, constarà de: Memòria, Normativa, documentació gràfica i el Catàleg de conjunts, edificacions i elements a protegir, així com altres documents si s'escau.

Estructura i contingut de les fitxes dels béns a protegir

Nom/s i número identificador, localització, dades cadastrals, informació gràfica, planejament urbanístic, fotografies, croquis de planta, alçats, etc., altres imatges del bé, dades urbanístiques, descripció del conjunt o element, ús, estat de conservació, context, anàlisi de l'entorn immediat i de l'entorn proper, i altres aspectes vinculants.

S'especificarà la tipologia de bé a protegir i classificació, categoria assignada (BCIN, BCIL, BPU), nivell de protecció (total, parcial, ambiental, documental, etc.). Hi ha la possibilitat que en un mateix conjunt o element radiquin diferents tipologies de béns (per exemple un bé arquitectònic pot contenir un arbre monumental, restes arqueològiques, etc.). En aquest cas cada valor tindrà una fitxa per separat (si s'escau), però en qualsevol cas, cada fitxa farà referència a les altres proteccions que es superposen en aquell indret.

Es definiran els valors objectius que han portat el bé a ser catalogat, amb la descripció dels elements que són objecte de la protecció, el seu nivell de protecció, els possibles entorns de protecció i la regulació de les intervencions i usos. El Catàleg de béns protegits ha de contenir tots els BCIN, BCIL, EPA i BPU del municipi, declarats sectorialment, així com els béns puntuals del patrimoni natural o ambiental-paisatgístic que requereixen d'una protecció urbanística i tots aquells béns que es proposin per raó del seu valor, justificant la inclusió amb criteris tècnics i científics.

Els béns seran materials, i de tipus arquitectònic, arqueològic-paleontològic, sociocultural-etnològic, natural i ambiental-paisatgístic.



Element del Patrimoni natural

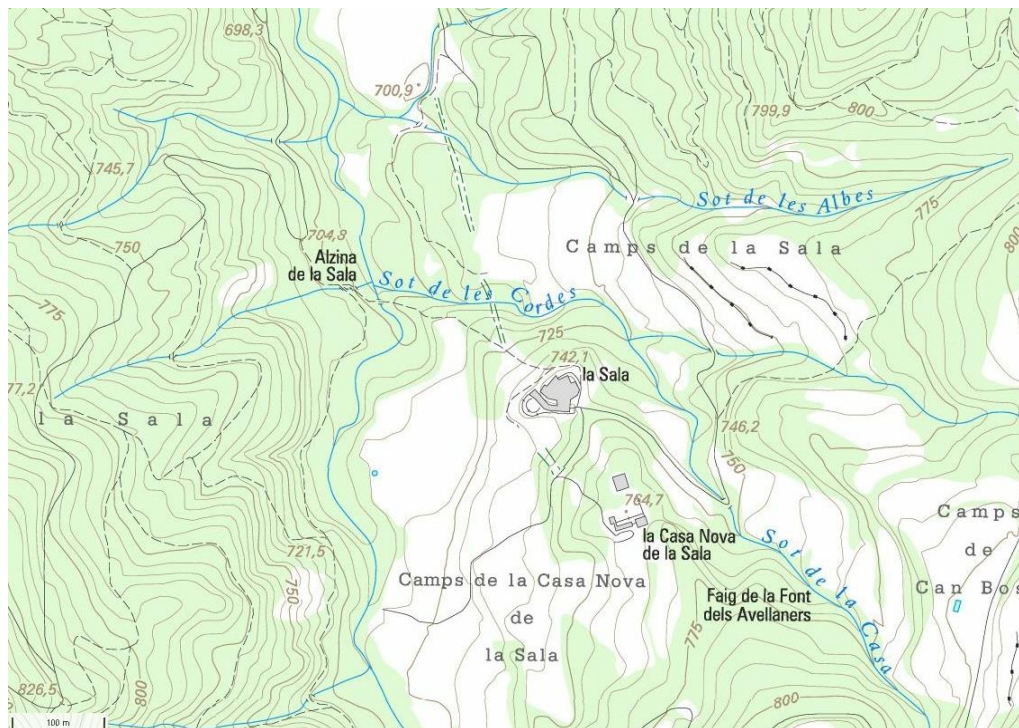
Font: Elaboració pròpia

A continuació s'adjunta un model de fitxa per al Catàleg:

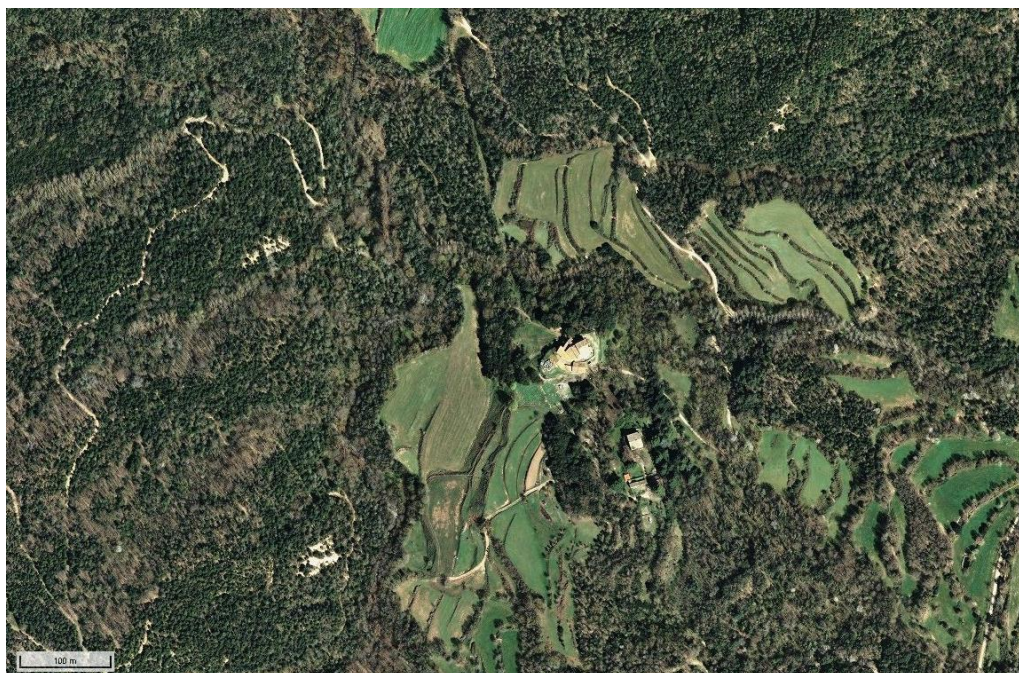
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VILADRAU
CATÀLEG DE PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

Denominació:	LA SALA	Núm. Identificador:	02
Localització:	Polígon 5, parcel·la 5, 17406-Viladrau		
Ref. Cadastrals:	17234A005000050000YT i 000200100DG43B0001BI		
Coordenades :	UTM31N - ETRS89: 446804.5 , 4632285.1 Geogràfica - ETRS89: 2.359277 , 41.840674		1/6

Emplaçament en plànol topogràfic:



Emplaçament en Ortofoto:



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VILADRAU
CATÀLEG DE PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

Denominació:	LA SALA	Núm. Identificador:	02
Localització:	Polígon 5, parcel·la 5, 17406-Viladrau		
Ref. Cadastrals:	17234A005000050000YT i 000200100DG43B0001BI		
Coordenades :	UTM31N - ETRS89: 446804.5 , 4632285.1 Geogràfica - ETRS89: 2.359277 , 41.840674		2/6

Fitxes cadastrals del conjunt:



GOBIERNO DE ESPAÑA



MINISTERIO DE AGRICULTURA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA



DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de VILADRAU Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
000200100DG43B0001BI

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
DS AFORES
17406 VILADRAU [GIRONA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1850

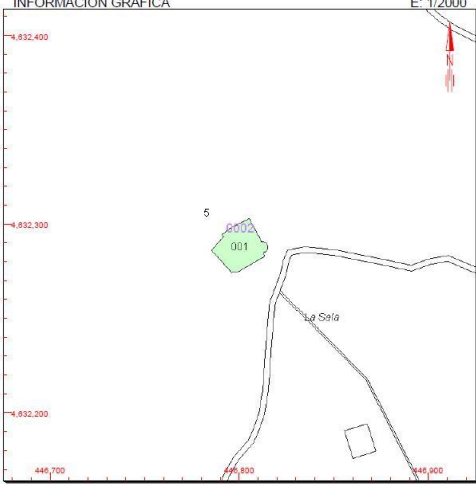
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 800

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
DS AFORES
VILADRAU [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 800
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 491
TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

Sábado, 16 de Julio de 2016



GOBIERNO DE ESPAÑA



MINISTERIO DE AGRICULTURA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA



DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA
Municipio de VILADRAU Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
17234A005000050000YT

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 5 Parcela 5
RÚSTICO. VILADRAU [GIRONA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1975

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 579

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
Polígono 5 Parcela 5
RÚSTICO. VILADRAU [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 579
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 192,728
TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

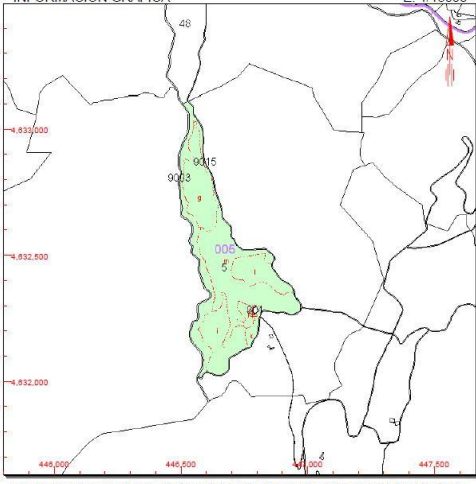
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
AGRARIO	1	00	01	252
AGRARIO	1	00	02	327

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (ha)
g	C-	Labor o Labradío secano	01	3,2895
h	RI	Arboles de ribera	02	3,1420
i	C-	Labor o Labradío secano	02	3,0377
j	I-	Improductivo	00	0,5163
k	MB	Monte bajo	02	0,3569
l	C-	Labor o Labradío secano	01	2,0260
m	MB	Monte bajo	02	6,8405

INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

Sábado, 16 de Julio de 2016

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VILADRAU
CATÀLEG DE PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

Denominació:	LA SALA	Núm. Identificador:	02
Localització:	Polígon 5, parcel·la 5, 17406-Viladrau		
Ref. Cadastrals:	17234A005000050000YT i 000200100DG43B0001BI		
Coordenades :	UTM31N - ETRS89: 446804.5 , 4632285.1 Geogràfica - ETRS89: 2.359277 , 41.840674		3/6

Fotografies del conjunt:



Fotografia J.Contijoch.



Fotografia J.Contijoch.



Fotografia Pere Català.



Fotografia Pere Català.



Fotografia Antoni Pladevall.



Fotografia Pere Català.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VILADRAU
CATÀLEG DE PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

Denominació:	LA SALA	Núm. Identificador:	02
Localització:	Polígon 5, parcel·la 5, 17406-Viladrau		
Ref. Cadastrals:	17234A005000050000YT i 000200100DG43B0001BI		
Coordenades :	UTM31N - ETRS89: 446804.5 , 4632285.1 Geogràfica - ETRS89: 2.359277 , 41.840674		4/6

Estil:	Sense estil definit
Cronologia:	Segles X-XV i XVI-XVIII
Tipus de bé:	Edifici, bé immoble
Ús original:	Ús defensiu, casa forta i d'emmagatzematge
Ús actual:	Ús residencial, habitatge unifamiliar en explotació agropecuària
Titularitat:	Privada

Descripció:

Resta una torre rodona d'angle, medieval, al costat del mas dels segles XVII-XVIII.

És una masia de planta rectangular (23x13) assentada sobre un turonet de roca, formant per l'E i pel N un mur atalussat. S'observen diverses fases constructives. Està coberta a dues vessants amb el carener paral·lel a la façana de llevant i a tres vessants al sector S del cos de porxos adossat a la planta. Consta de planta (talús), primer pis i golfes la part més antiga; un cos de porxo adossat a la façana principal (amb planta i dos pisos) i a la façana S (amb planta i primer pis) amb dos pilars centrals i una torre adossada a l'angle N.

La façana principal presenta a la planta (façana antiga sota el porxo central) un portal rectangular d'emmarcament de gres i llinda de roure i una finestra amb emmarcament de totxo a la façana del cos de porxo en el sector N, i en el S uns baixos que donen a unes corts, parcialment tapiats amb una finestra amb forjat. Al primer pis (sector N) un porxo amb barana de ferro forjat, un portal central i dues finestres laterals, i, al sector sud, un porxo amb barana i dos portals. A les golfes hi ha dues finestretes d'emmarcament de gres i llinda de roure.

La façana nord presenta una torre amb dues espitlleres al primer pis i una finestra d'arc de mig punt de gres vermell a l'alçada de les golfes. A la planta i primer pis hi ha dues finestres. Al sector oest presenta un portal que dona accés (mitjançant escales) al cos de corts adossat a la façana oest i a la sud, la qual presenta al primer pis tres finestres amb emmarcament de gres.

Formen part de la domus les seves muralles de tancament, torres i altres elements defensius. De la domus medieval es conserva la torre circular i un mur de tancament perimetral, al sud-est. La resta de murs de tancament (perimetrals i interiors) i estructures haurien quedat integrades a la masia del segle XVII, que aprofitaria algun dels murs i estructures.

Context:

El conjunt es troba en una peça de terra de prop de 19 Ha, a l'oest del terme municipal, a la vora de la riera de Sant Segimon, amb algunes parts amb conreus de secà, altres amb matolls, amb bosc de ribera i parts improductives.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VILADRAU
CATÀLEG DE PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

Denominació:	LA SALA	Núm. Identificador:	02
Localització:	Polígon 5, parcel·la 5, 17406-Viladrau		
Ref. Cadastrals:	17234A005000050000YT i 000200100DG43B0001BI		
Coordenades :	UTM31N - ETRS89: 446804.5 , 4632285.1 Geogràfica - ETRS89: 2.359277 , 41.840674		5/6

Notícies històriques:

El mas Sala s'esmenta el 1226 quan el clergue de Viladrau Bernat de Sala el va cedir a Estefania d'Osor, però sembla ser que l'origen del mas pot remuntar-se alguns segles abans. Entre 1271 i 1298 consten un Bernat de Sala i un Guillem de Sala. El 1322 estava en poder de Ramona de Sala i dels seus fills. El 1329 surt un Berenguer ça Sala actuant prop de fra Ramon de Vilademany, el qual per causes que s'ignoren s'instal·la al mas.

El 1359 el cavaller Roger de Vilademany es casa amb Esclarmonda de la Sala i funda així un nou llinatge que emparentarà la Sala amb la noblesa de l'època, que perdura fins el 1522, en que Violant de Cruïlles i de Vilademany estableix com a propietari a Bartomeu Sala (possible antic masover i avantpassat del bandoler Joan Sala alies Serralonga). La família Sala hi resideix fins el 1645 en que el mas, després d'un plet, és subhastat i adjudicat al pubill dels Molins. Fins a la desamortització del 1837, el mas Sala pertanyia a l'església de la Pietat de Vic i a partir d'aleshores ha passat per diversos propietaris.

El trobem registrat en els fogatges de la "Parròquia y terme de Viladrau fogajat a 6 d'octubre 1553 per Joan Masmiguell balle com a par en cartes 230", juntament amb altres 32 que continuaven habitats després del període de pestes, on consta un tal "Joan Sala". Els actuals propietaris no mantenen el cognom d'origen.

Intervencions realitzades:

No consten.

Estat de conservació:

Mitjà.

Referències bibliogràfiques:

Pere Català i Roca, Barcelona, ed. Dalmau, 1973, "Els castells catalans", volum IV.

Josep Iglésies, Barcelona, ed. Fundació Rafael Vives Casajuana, 1979-1981, "El Fogatge de 1553: estudi i transcripció".

Mn. Antoni Pladevall, Barcelona, 1971, "La Sala de Viladrau. Antic casal medieval i bressol del bandoler Joan Sala, alies Serrallonga".

AAVV, Barcelona, ed. Enciclopèdia Catalana, 1986, "Catalunya Romànica", volum II.

Altres:

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VILADRAU
CATÀLEG DE PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

Denominació:	LA SALA	Núm. Identificador:	02
Localització:	Polígon 5, parcel·la 5, 17406-Viladrau		
Ref. Cadastrals:	17234A005000050000YT i 000200100DG43B0001BI		
Coordenades :	UTM31N - ETRS89: 446804.5 , 4632285.1 Geogràfica - ETRS89: 2.359277 , 41.840674		6/6

Planejament:	POUM
Classificació sòl:	Sòl no urbanitzable
Qualificació urbanística:	A determinar clau i etc.
Protecció existent:	Normes Subsidiàries de Planejament, 1985
Nivell de protecció:	Protecció: Bé Cultural d'Interès Nacional. Classificació: Monument Històric Decret 22-04-1949 publicat al BOE el 05-05-1949

Intervencions i usos admesos:

Conservació de volums, façanes, cobertes, elements estructurals, sales i espais interiors, així com elements decoratius que es trobin. No es permet augment de volumetria edificada.

Els usos permesos són, a part dels actuals d'habitatge unifamiliar i d'explotació agropecuària, els altres que permet la normativa vigent per a aquest tipus d'edifici en sòl no urbanitzable, i que siguin respectuosos amb el manteniment de l'immoble i dels valors que el fan meritori de protecció, sense malmetre'l de cap manera.

En qualsevol cas s'hauran de seguir les prescripcions generals definides en la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

El Catàleg de bens a protegir incorporarà, a més dels elements arquitectònics (edificacions) i els altres elements construïts (ponts, creus, etc.), un apartat d'elements naturals a protegir. El límit entre el que hem de considerar elements naturals a efectes d'aquesta catalogació i el que són àmbits naturals a protegir no està perfectament definit en les textos legals ni reglamentaris, i en relació a aquests darrers, els àmbits estan alhora degudament determinats i regulats per altres instruments de planejament sectorial o territorial, com els plans especials de protecció de parcs naturals, plans d'espais d'interès natural o cartes de paisatge. Però també és cert que aquests mateixos planejaments contenen sovint relació d'àmbit de menor dimensió o elements puntuals entre els béns dels que en regulen la protecció; fins i tot, d'elements arquitectònics. Com la consideració de BIN o BCIL, que no és incompatible amb aquestes altres consideracions i regulacions.

Així doncs, a efectes de la catalogació per part del POUM, no ha de cercar-se tant la no reiteració o repetició d'aquestes proteccions com la coherència entre elles.

El POUM catalogarà com a béns naturals a protegir, més elements que àmbits; els àmbits que catalogui seran reduïts, com arbredes o riberes, i especialment aquells que no estiguin inclosos en àmbits més amplis corresponents a plans especials de protecció de parcs o d'espais naturals.

Amb caràcter no exhaustiu, es relacionen tot seguit diversos elements i tipus d'elements, inventariats en el Document Inicial Estratègic que podrien formar part del Catàleg del POUM:

Arbres monumentals, declarats com a tals per la Generalitat de Catalunya:

- Castanyer de les nou branques
- Castanyers de l'Erola
- Grèvol de coll Sabenià
- Avet de Numídia del Noguer
- Sequoia roja del Noguer
- Sequoia del Noguer

Arbres singulars:

- Avet de quatre branques
- Avetosa de Coll pregon

Arbres notables:

- Alzina de la Sala
- Faig de la font dels Avellaners
- Faig del corral del Pujol
- Plàtan de la font de les Delícies
- Roure nen
- Avet del Caucas del Noguer
- Cedres del Noguer
- Libocedre del Noguer
- Picea blava del Noguer

Fonts:

- Font de l'Alzina
- Font de les Ametistes
- Font de l'Amistat
- Font de l'Andreu
- Font de l'Aranyó
- Font de l'Arimany
- Font dels Avellaners
- Font de l'Avi
- Font del Boix
- Font de Can Batllí

- Font de Can Gat
- Font del Castanyer
- Font de Coll Pregon
- Font de les Corts
- Font de les Delícies
- Font dels Enamorats
- Font de l'Erola
- Font del Faig
- Font de l'Herbolari
- Font dels Llops
- De la Mare de Deu de l'Erola
- Font de Mas Molins
- Font de Masmiquel
- Font de Masvidal
- Font de Matagalls
- Font del Moli Espatllat
- Font de Montserrat
- Font del Noc
- Font de la Noguera
- Font de la Noguerola
- Font del Noi Gran
- Font Nova de Vilarnau
- Font de l'Oreneta
- Font de les Paitides
- Font de Puigdot
- Font de Sant Segimont
- Font de Segalès
- Font del Sot de les Bruixes
- Font de les Tres Roses
- Font del Vilar

La relació de fonts no és exhaustiva i, per altra part, caldrà depurar en funció de l'entitat real de cada una.

Per altra part, algunes d'elles estan associades a masos i podrien restar integrades en la seva pròpia fixa de catàleg.

Altres elements:

Altres elements o àmbits d'interès es deriven del procés de participació ciutadana:

- Entorn del turó de Mirambell
- Paratges de la Serra de Rosquelles
- Jardí de l'Arborètum
- Riera Major

Relació igualment no exhaustiva però que caldrà contemplar en quina mesura es protegeixen mitjançant una qualificació urbanística específica adient, o no caldrà si són àmbits en sòl urbà.

El Catàleg del POUM inclourà, a semblança del patrimoni construït, un conjunt d'elements d'interès nacional, en tant que elements naturals recollits per instruments de catalogació i protecció d'àmbit supramunicipal, més un conjunt d'elements naturals d'interès local.

3.4. CRITERIS PER A L'ELABORACIÓ D'ALTRES CATÀLEGS.

Altres dos catàlegs formaran part del POUM, a més del “Catàleg de béns protegits” que determina l’art. 59.1d i l’art. 71 de la LUC. Seran els següents:

- El “Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions” en sòl no urbanitzable, requerit per la LUC en els seus art. 47.3bis, 50.2 i 58.9d.
- El “Catàleg de camins rurals”, d’acord amb el requeriment que s’estableix a la clàusula C.10.1.17 del “Plec de prescripcions tècniques particulars” d’aquest POUM.

Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions

El **Catàleg de masies i cases rurals i altres construccions en SNU**, contindrà un inventari de les construccions existents en sòl no urbanitzable que ja existeixin en el moment de la formulació del planejament general i que estiguin o hagin estat destinades a ús d’habitatge, que calgui preservar o recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.

Aquest inventari s’acompanyarà de determinacions normatives per a la seva reconstrucció, rehabilitació, modificació de volum i canvis d’ús que, en tot cas, serà el d’habitatge familiar, establiment hotel·ler, establiment de turisme rural, activitats d’educació en el lleure, activitats artesanals, artístiques o de restauració, equipaments o serveis comunitaris. En tots els cassos, sempre que sigui compatible amb les activitats agràries implantades a l’entorn immediat respectiu.

Contindrà una fitxa individualitzada per a cada element del catàleg.

S’insereix al final d’aquest apartat una fitxa model de les que incorporarà el POUM per a cada una de les construccions existents en Sòl No Urbanitzable:

Nom de la masia: **LA SUREDA**

Nucli o indret: El Rieral



edificació referida

Coordenades UTM: x: 447414 , y: 4633877

Dades cadastrals: 001300200DG43D

Qualificació del sòl: SNU, Rústec de caràcter general

Masia inclosa en el Catàleg de béns a protegir

(Plànol de situació)



1. DESCRIPCIÓ DE LA MASIA

Descripció volumètrica i constructiva, de l'entorn paisatgístic i època de construcció.

Descripció volumètrica i constructiva: Casa contemporània, amb planta en forma de L i cobertes a dues aigües a diferents nivells, amb volums de diferents plantes (PB, PB+1 i PB+2).

Els murs de façana són de totxo ceràmic arrebossats i pintats o bé revestits de pedra natural. La coberta és de teula àrab, amb ràfec de doble filera: una amb rajoles en punta de diamant i l'altra de rajoles en línia. Llindes de fusta sobre totes les obertures.

Entorn paisatgístic:

Època: Anterior a 1980

Anterior a 1980

Edificacions annexes:

Sense edificacions annexes

Ús actual i titularitat.

Residencial ocasional

Titularitat privada.

Estat de conservació de l'immoble o conjunt, serveis i situació de risc.

Estat de conservació:

En bon estat

Serveis:

Aigua de pou i mina, fosa sèptica, energia elèctrica i telèfon

Situació de risc:

Accessibilitat des de camins públics.

S'hi accedeix des de la carretera de Viladrau a Taradell (Gi-520) agafant un camí de terra a mà dreta direcció Taradell, al Km 3, aproximadament.

Altres informacions d'interès.

Finca de 13,23 Ha.

Superfície construïda: 364 m²

2. JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS LEGALS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

Pel seu valor socioeconòmic. L'estructura del medi rural del municipi es fonamenta, també, en un sistema de masies que, com aquesta, es destinen a usos turístics o similars i suposen un ús correcte del territori i del paisatge.

(Imatge complementària)

(Esquema de planta)

3. DETERMINACIONS NORMATIVES

Tractament de la volumetria original.

Manteniment de la volumetria original.

Volums susceptibles a ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 LUC.

Els usos admesos al volum A són: habitatge familiar (una unitat), establiment de turisme rural i activitats d'educació en el lleure.

Volums no utilitzables pels usos previstos a l'apartat anterior i altres edificacions.

Condicions d'ordenació, edificació i serveis d'accés.

Cal respectar la composició volumètrica. Es pot reformar, però no es podrà augmentar el volum ni el nombre d'habitatges.

Es recomana l'ús d'energies alternatives i renovables.

Elements especials a preservar i altres condicions específiques.

Catàleg de camins rurals

El **Catàleg de camins rurals** es basarà en l' "*Inventari de camins municipals de Viladrau*" que l'Ajuntament va aprovar definitivament el 20 de març del 2014 i va ser elaborat per Xavier Campillo i Besses, Doctor en geografia.

Aquest document consta de:

- Part I: ASPECTES INTRODUCTORIS
- Part II: INVENTARI DE CAMINS DEL MUNICIPI DE VILADRAU
- Part III: FITXES DESCRIPTIVES DELS CAMINS INVENTARIATS
- Part IV: PLÀNOLS GENERALS

És un inventari complet, documentat i exhaustiu, que, en tot cas, caldrà dotar de les normes urbanístiques corresponents per a regular-ne les intervencions en el seu àmbit i en les seves vores, per tal de possibilitar-ne la gestió i la preservació, tant dels camins com de la seva funcionalitat i els seus valors.

L'inventari, complementat amb la normativa, assoliria, així, la condició de catàleg.

S'insereix a continuació una fitxa model de les que incorporarà el POUM per a cada un dels camins inventariats i, al final d'aquest apartat, la relació dels camins existents, identificats com de domini públic:

Nom:	Camí de Sant Sadurní a Viladrau			Fitxa núm. 01
Naturalesa jurídica del camí:	Domini públic			
Títol:	Possessió immemorial			
Titularitat cadastral:	Pública			
Descripció:	Es tracta de l'antic camí veïnal d'accés a Sant Sadurní, usat principalment per les masies situades al voltant de la riera Major.			
Llargària:	778 m	Amplària:	Entre 3,00 i 4,00 m	
Inici:	Carretera BV-5251	Final:	Límit del terme (Sant Sadurní d'Osormort)	
Recorregut:	El camí arrenca de la carretera BV-5251 i transcorre pel marge esquerre de la riera Major, fins que surt del terme municipal en direcció a Sant Sadurní d'Osormort.			
Tipus de ferm:	Terra			
Observacions:				
Fonts documentals:	- Minuta municipal (1928) - Ferran Tolosa i Cabani, "Camins tradicionals de Viladrau", <i>Monografies del Montseny</i>, Nº 13, 1998, p. 153-176			

La relació de camins públics de Viladrau identificats com a tals és:

01. Camí de Sant Sadurní a Viladrau
02. Camí de la Font de l'Oreneta
03. Camí de Viladrau a Sant Segimon i el Brull
04. Camí vell de la Pedrija
05. Camí dels Molins a la Sala
06. Camí de Coll Pregon
07. Camí del Matagalls
08. Camí del Pla de Montfalcó al Pont del Noguer
09. Camí vell de Taradell i Tona
10. Camí vell de Vilalleons
11. Camí de Sant Sadurní d'Osormort pel Sot de les Corts
12. Camí vell de Viladrau a Sant Sadurní d'Osormort
13. Camí del Part de l'Orella
14. Camí d'Espinelves
15. Camí ral de Vic
16. Camí de Viladrau a Sant Hilari
17. Camí de Sant Marçal
18. Camí de Sant Segimon al Matagalls
19. Camí vell de Lliors
20. Camí vell de Sant Marçal
21. Camí de les Paitides i del Pla de Montfalcó
22. Camí de Vic a Sant Segimon
23. Camí de Collformic
24. Camí de les Farigoles
25. Camí del Vilar
26. Camí del Puig-l'Agulla

Tots aquests camins s'han grafiat en el plànol **"P.06 Proposta de catalogació de béns i inventari de camins públics a catalogar"**.

DOCUMENT 3. ALTERNATIVES DE PLANEJAMENT

1. DESCRIPCIÓ DE LES ALTERNATIVES

1.1. DESCRIPCIÓ GENERAL DE LES ALTERNATIVES DE PLANEJAMENT

1.1.1. L'ÀREA URBANA EXISTENT (AUE)

L'elaboració del document d'Avanç ha suposat dur a terme una recopilació que incorpora tot un conjunt d'informació sobre diferents aspectes de la realitat física, socio-econòmica, administrativa, ambiental, urbanística, etc. de Viladrau, de tal manera que han permès elaborar una diagnosi de la situació actual i definir els objectius i criteris sobre els que se sustenten les diferents opcions urbanístiques que possibiliten plantejar alternatives de planejament. Les conclusions del procés de participació ciutadana, mitjançant tallers, enquestes i les aportacions via telemàtica, també han contribuït a disposar d'informació rellevant sobre la percepció de la realitat, necessitats, problemàtiques i desitjos dels ciutadans en relació a diferents aspectes que ha d'abordar el nou planejament general.

Com a part integrant del present Avanç es proposen tres alternatives de planejament que concreten diferents opcions en relació als objectius generals que defineixen les pautes sobre les que el POUM haurà de concretar el model urbanístic del municipi. En el present apartat de l'Avanç, aquestes alternatives es designen com a "Alternativa A", "Alternativa B" i "Alternativa C". Hi ha un conjunt d'opcions que són comuns a les tres alternatives i que constitueixen factors invariants; també hi ha d'altres que són compartits per dues de les alternatives i, finalment, propostes específiques de cadascuna d'elles. Les tres alternatives esmentades fan especial referència a propostes sobre els sòls urbans i urbanitzables; s'ha estimat adient singularitzar en un apartat independent les diferents alternatives en el sòl no urbanitzable.

Cal remarcar que un criteri comú a les diferents alternatives proposades ha estat la subjecció a les determinacions del Pla territorial parcial de les comarques centrals (PTPCC) sobretot pel que respecta a les limitacions de creixement a partir de "l'àrea urbana existent" i, per tant, totes elles són compatibles amb aquesta previsió.

Atès que el PTPCC estableix per a Viladrau una categoria de "creixement moderat", per a aquest rang de creixement s'ha d'aplicar un algorisme que determina, orientativament per als nuclis i àrees urbanes, l'extensió màxima que el POUM podrà proposar: $E = 30 \times A \times f / 100$ on,

E = superfície d'extensió urbana admissible.

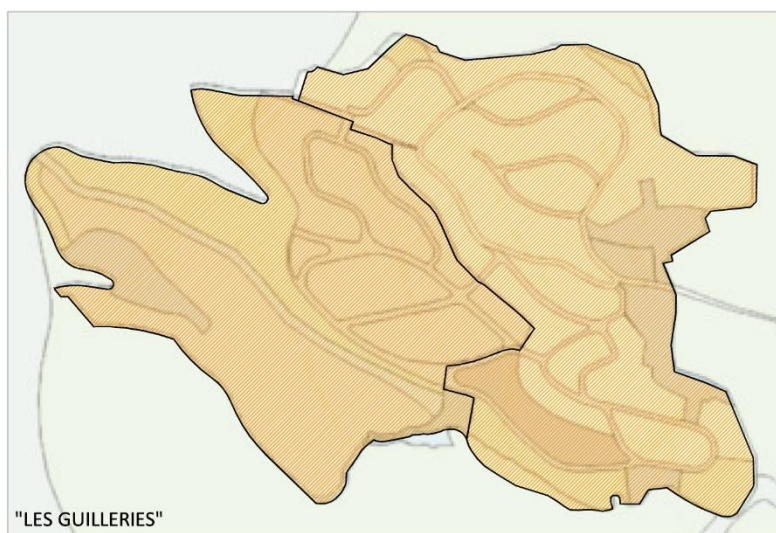
A = superfície de càlcul de l'àrea urbana existent.

f = factor de correcció per a nuclis de petita dimensió: valor 1, per a superfícies de càlcul superiors a 51 ha.

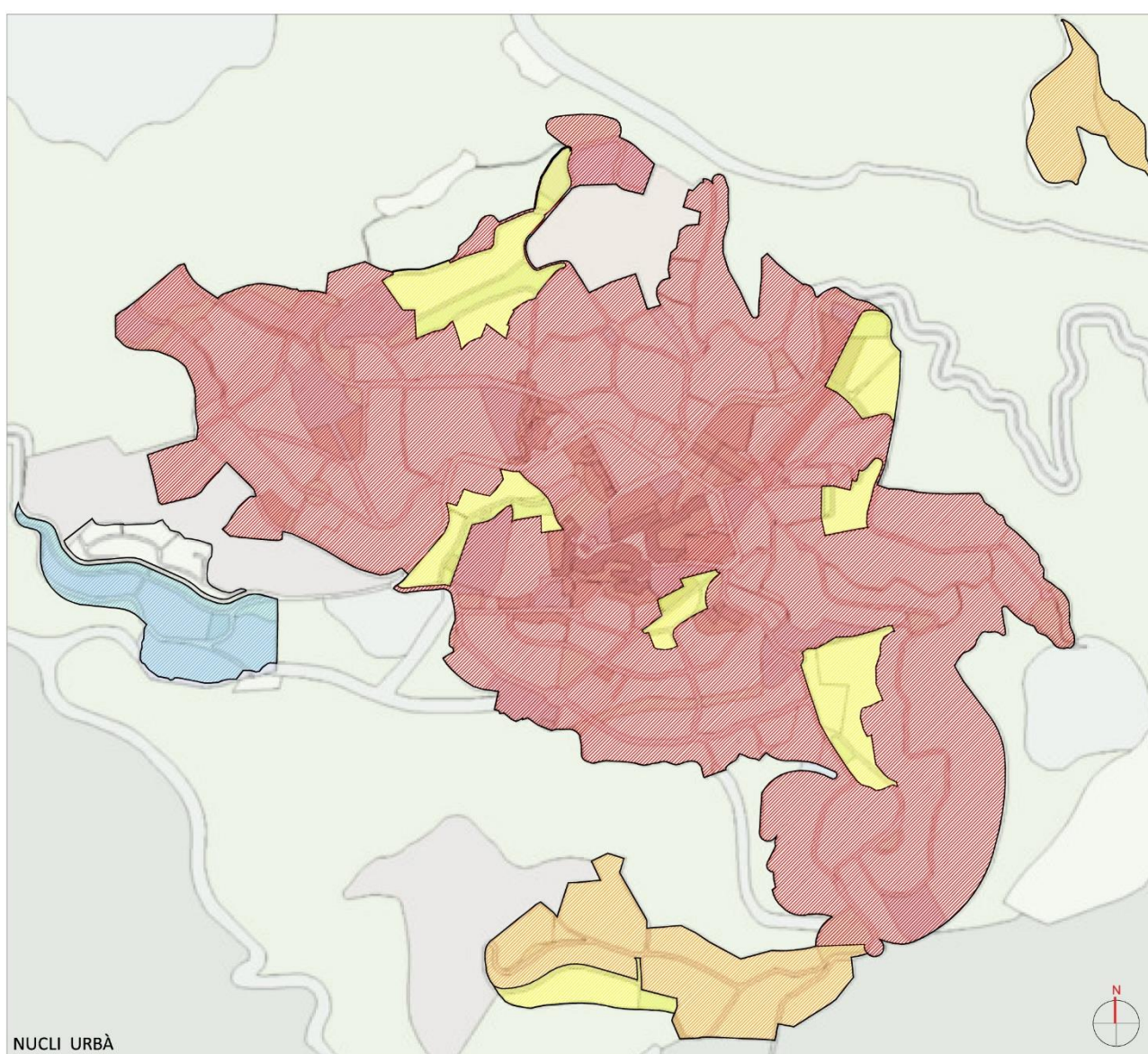
I en l'article 3.7 de les Normes d'ordenació territorial es determina la metodologia de càlcul, el resultat de l'aplicació de les dades corresponents és:

$$E = 30 \times 897.913 \text{ m}^2 \times 1/100 = 269.374 \text{ m}^2$$

En el següent gràfic s'assenyalen, dins el perímetre de l'actual sòl urbà, les àrees especialitzades, els sòls urbans no consolidats i l'àrea urbana existent, que serveix de referència pel càlcul del creixement en extensió, d'acord amb les previsions del PTPCC per a un "creixement moderat".



- ÀREA URBANA EXISTENT
897.913 m²
- SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
114.919 m²
- ÀREES ESPECIALITZADES RESIDENCIALS
606.370 m²
- ÀREA ESPECIALITZADA INDUSTRIAL
45.594 m²



DELIMITACIÓ DE L'ÀREA URBANA EXISTENT, SÒLS URBANS NO CONSOLIDATS I ÀREES ESPECIALITZADES

Aquests 269.374 m² són, doncs, la superfície orientativa màxima de creixement a la que el POUM s'haurà d'acomodar en les previsions de sòl que es classifiqui com a "urbà no consolidat" i "urbanitzable".

1.1.2. ALTERNATIVES DE CREIXEMENT DE L'ÀREA URBANA EXISTENT (AUE)

Com a aspecte invariant en les alternatives considerades, pel que respecte als "veïnats" així qualificats per les vigents NSP (actualment, "Les Corts", "Les Índies", "Les Casiques" i "Les Paitides") s'estima que han de tenir un tractament diferenciat i específic, limitant les seves possibilitats de creixement, ja que l'actual normativa permet uns increments d'edificabilitat i densificació que es troben molt allunyades dels escenaris que avui en dia permet la legislació urbanística en el règim de sòl no urbanitzable. Es considera que aquestes "àrees rurals" en cap cas han d'integrar-se com a àmbits de creixement de l'àrea urbana existent, exceptuant el veïnat de "Les Casiques" que, per la seva posició respecte de l'actual sòl urbà i urbanitzable, i disposant d'un "Pla de millora rural", es considera que s'hauria de classificar dins el règim urbanístic de "sòl urbà". Un altre aspecte rellevant en relació a les alternatives de planejament proposades és el nombre d'habitatges que es prevegin, evidentment vinculats als escenaris de creixement de la població resident i, a més, a les potencialitats i capacitats envers la segona residència; aquest darrer factor és essencial en un municipi que té fortament consolidada aquesta vocació, com demostra el pes que representa aquesta utilització en relació al nombre total d'habitatges existents i, d'una manera específica, en el conjunt del propi nucli urbà.

Una aproximació general a les estratègies de creixement urbà que contenen les tres alternatives considerades és la que s'exposa a continuació.

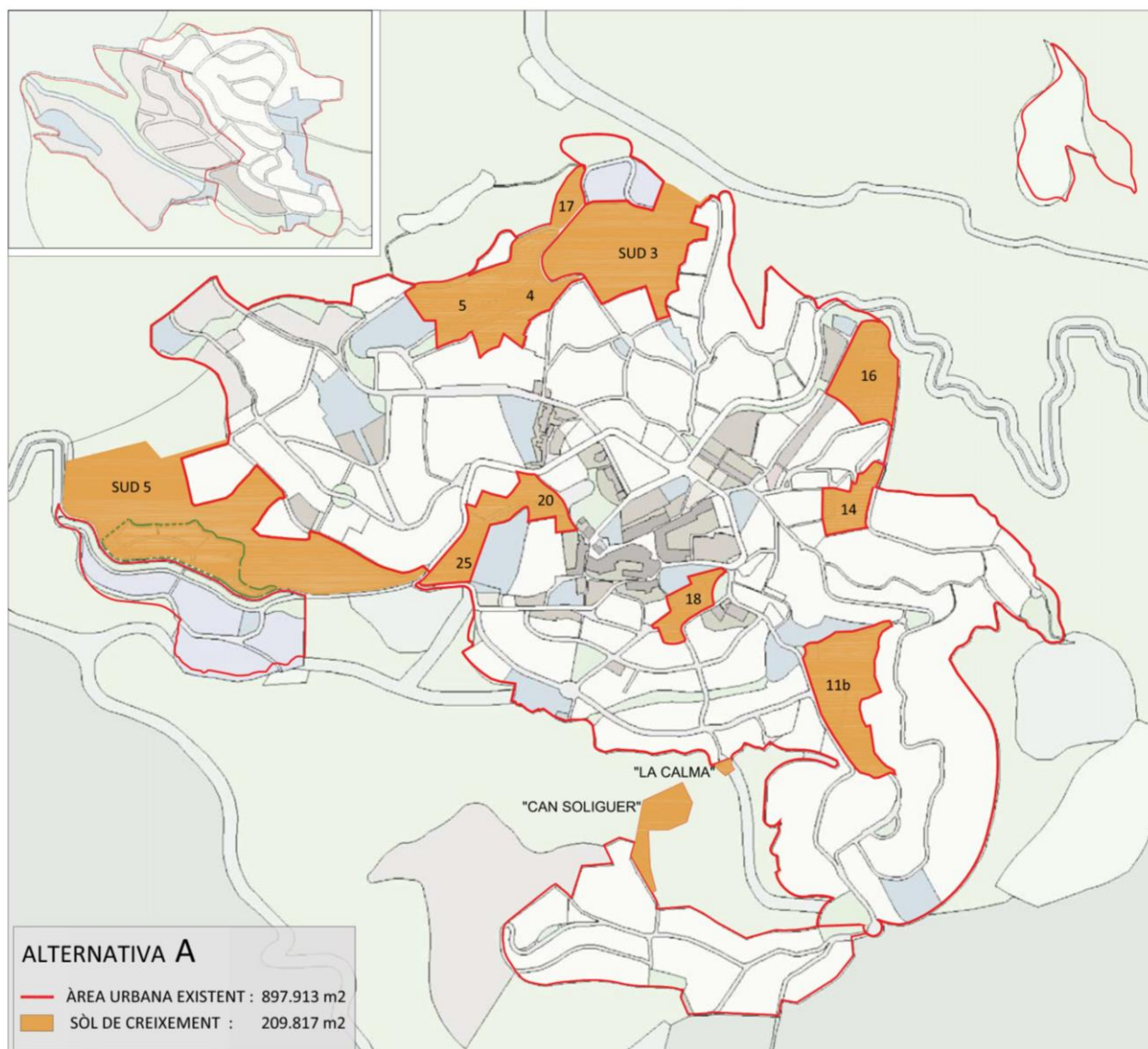
○ **Alternativa A**

Aquesta primera alternativa és la que té un caràcter més restrictiu respecte de les opcions de creixement en extensió del sòl urbà i urbanitzable, a partir de les previsions del planejament urbanístic vigent.

Partint de "l'àrea urbana existent" que es circumscriu a la part "consolidada" del nucli urbà, excloent les "àrees especialitzades", residencial (Montfalcó) i industrial (Els Molins i Mas Segalàs), les opcions de creixement en aquesta alternativa es centren en els següents àmbits:

- Dels tres sectors de sòl urbanitzable delimitat que encara resten per desenvolupar, només en contempla mantenir-ne dos: el SUD-5 "Passeig dels Castanyers" i el SUD-3 "Sot de Can Jan", amb els mateixos àmbits actuals, excloent el SUD-1 "Pla de Montfalcó".
- Pel que respecte als sòls urbans no consolidats, s'integrarien a l'àrea de creixement els sòls corresponents a les UA-4, UA-5, UA-14, UA-16, UA-17, UA-18 i UA-20, a més de les parts "no consolidades" de les UA-11b i UA-25. S'exclourien els sòls corresponents al PA-28.
- S'incorporarien dues peces, que actualment es troben en SNU, corresponents a les parcel·les de "Can Soliguer", a Montfalcó, i part de la parcel·la on es situa l'edificació "La Calma", vora l'av. Del Montseny.
- Pel que respecte a l'antic SUD-1 "Les Guillerries", que actualment ja és "sòl urbà consolidat", es reduiria el nombre d'habitatges, passant de 158 a 112 i mantenint, però, l'edificabilitat.
- El veïnat de "Les Casiques", que ja disposa d'un "Pla de millora rural", s'integraria en l'àmbit de creixement, com a sòl urbà, atès que resta embegut entre el PA-23/24 "Mas Molins i Mas Sagalàs", i el SUD-5 "Passeig dels Castanyers". La proposta contempla la reducció del nombre d'habitatges potencials, passant de 28 a 14.

Aquesta alternativa comportaria una extensió de l'àrea de creixement que assoliria 209.817 m², que representa un increment respecte de "l'àrea urbana existent" del 23,37 %.



○ **Alternativa B**

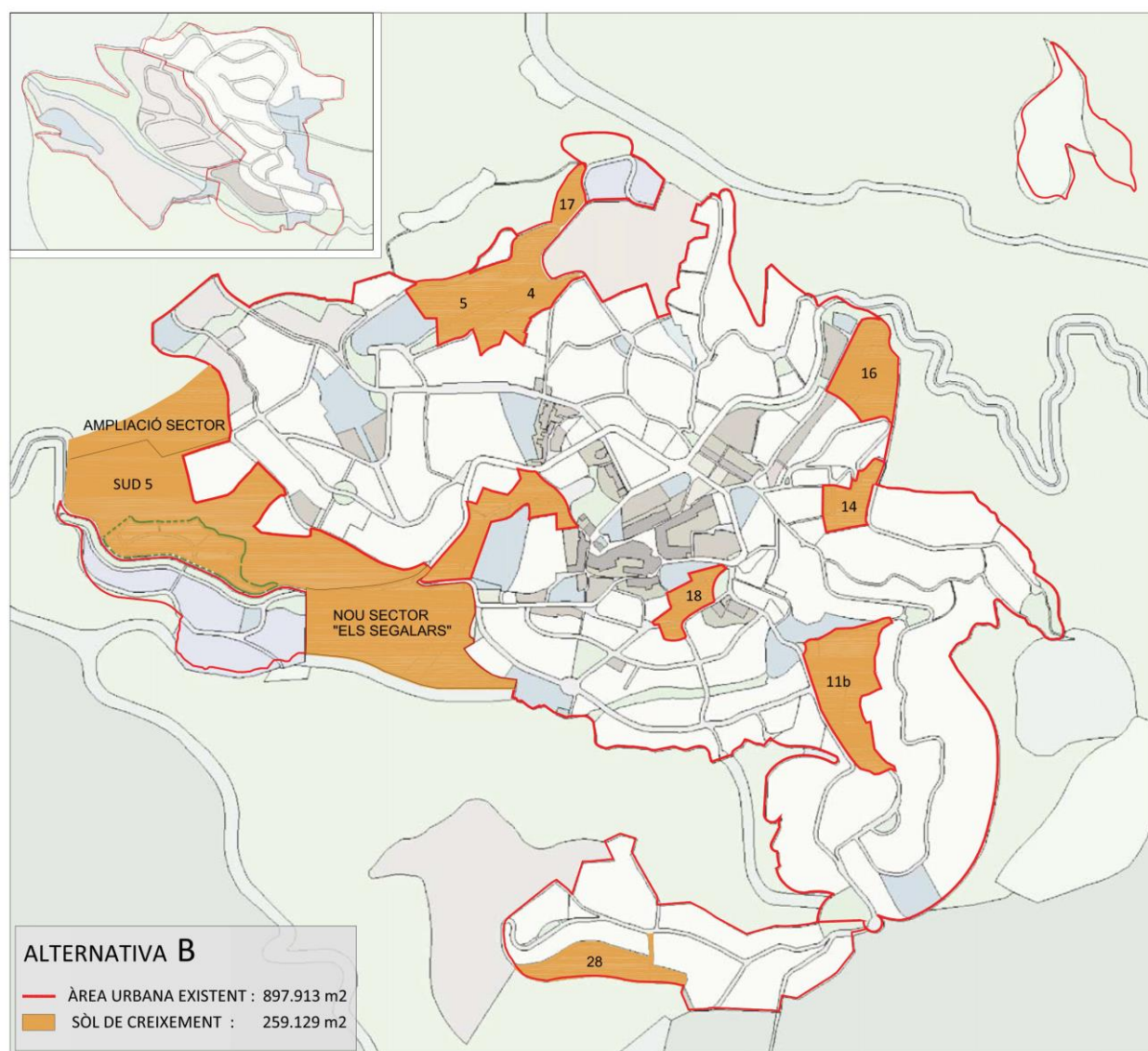
La segona alternativa de planejament es situaria en un escenari intermedi de creixement del sòl urbà i urbanitzable i és la que, entre d'altres consideracions, permetria assolir un més reeixit grau de compactació urbana a l'indret sud-oest del nucli, garantint la connectivitat del sòl urbà corresponent al PA-23/24 amb el propi nucli urbà de la vila, a més de poder recuperar com a parc urbà els sòls no consolidats de les UA-20 i Ua-25.

- Restarien desclassificats els sectors SUD-2 "Pla de Montfalcó" i SUD-3 "Sot de Can Jan".
- Respecte dels actuals sòls urbans "no consolidats" també incorporaria els que es contemplen en l'alternativa A, a més de l'àmbit del PA-28 "Pla de Montfalcó".
- En aquesta alternativa no s'inclourien els sòls corresponents a les parcel·les de "Can Soliguer", a Montfalcó, i part de la parcel·la on es situa l'edificació "La Calma", vora l'av. del Montseny.
- El sector SUD-5 "Passeig dels Castanyers" s'amplia cap al nord, fins vora l'aiguafons, amb l'objectiu de poder compensar, en part, l'actual aprofitament urbanístic de la part no consolidada de la UA-25 i la UA-20 atès que aquests sòls es destinarien a recuperar l'entorn del torrent de la Font Nova com a parc urbà.
- Amb l'objectiu de reforçar l'estratègia urbanística exposada en el punt anterior, es proposa un nou sector que anomenem "Els Segalars", abastant l'espai situat entre els PA-23/24 i el nucli urbà, i entre la ctra. de Vic i vora el torrent. Aquesta proposta, a banda de la recuperació del torrent de la Font Nova com a parc urbà, garantiria la seva continuïtat fins el torrent, pel bell mig del nou sector proposat. El nou sector

incorporaria, en el seu àmbit, la UA-20 i el PA-25, re-localitzant els aprofitaments actuals en l'àrea que s'integra.

- Pel que respecte a l'antic SUD-1 "Les Guilleries", que actualment ja és "sòl urbà consolidat", també es reduiria el nombre d'habitatges, passant de 158 a 112, i l'edificabilitat total seria la resultant d'aplicar un coeficient únic de 0,35 m²st/m²s en totes les subzones destinades a habitatge.
- En aquesta alternativa també s'integraria el veïnat de "Les Casiques" a l'àmbit de creixement, com a sòl urbà, però reduint el nombre d'habitatges, de 28 a 14, i el coeficient d'edificabilitat neta, de 0,50 m²st/m²s a 0,35 m²st/m²s, ja que aquests dos paràmetres es consideren objectivament excessius. Així mateix, caldria formular un Pla de millora urbana d'iniciativa pública per acomodar les determinacions urbanístiques en el marc de la reclassificació del sector com a "sòl urbà".

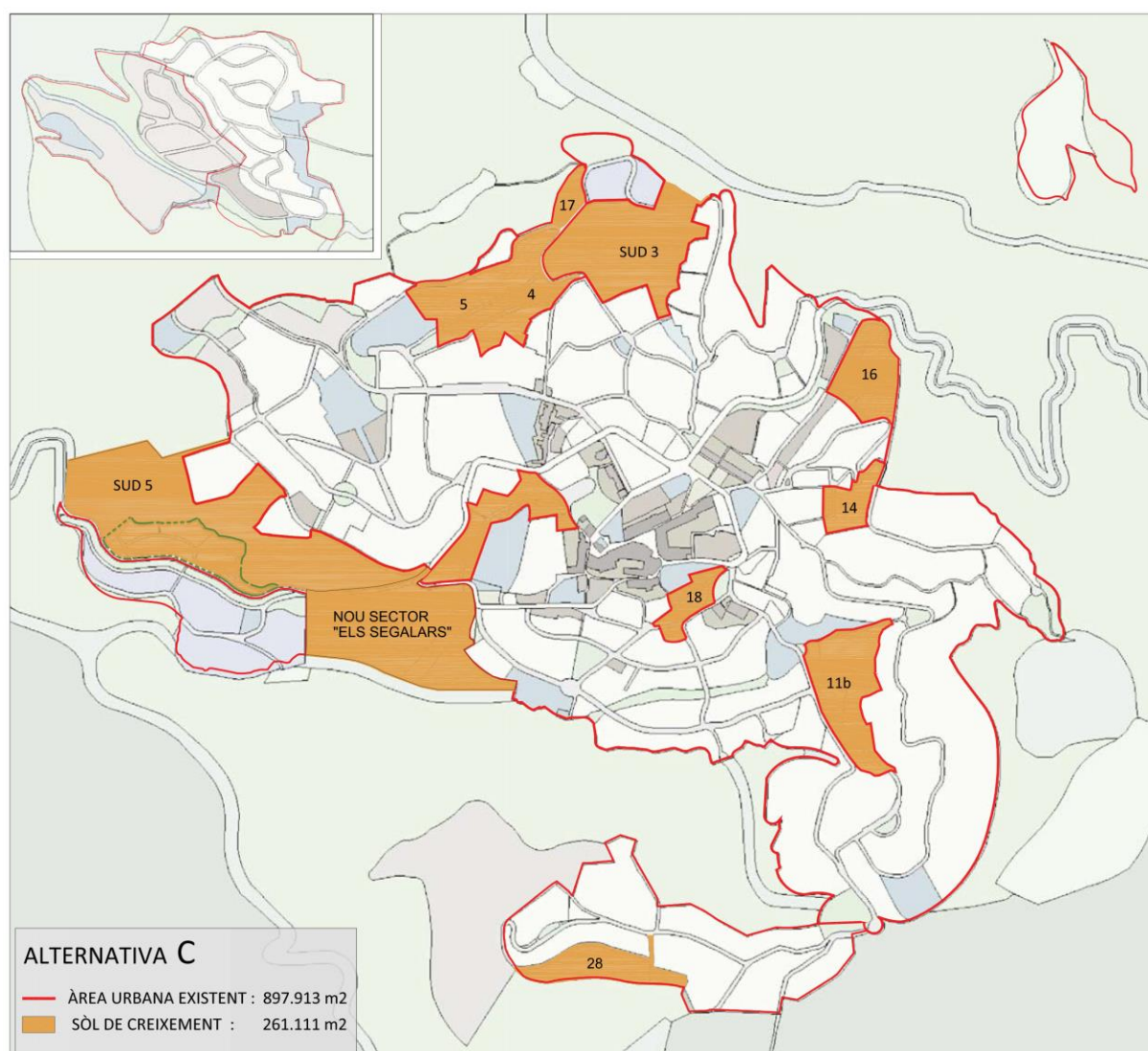
Aquesta alternativa comportaria una extensió de l'àrea de creixement que assoliria 259.129 m², que representa un increment respecte de "l'àrea urbana existent" del 28,86 %.



○ **Alternativa C**

La tercera alternativa és la que comporta una major extensió de creixement de l'àrea urbana existent. Les opcions que planteja són:

- També es desclassifica el sector SUD-2 "Pla de Montfalcó", però, en canvi, s'incorporaria a l'àrea de creixement el sector SUD-3 "Sot de Can Jan".
- Respecte dels actuals sòls urbans no consolidats, en aquesta proposta també s'incorporen els àmbits de totes les unitats i polígons d'actuació.
- Pel que respecte a l'antic SUD-1 "Les Guilleries", actualment "sòl urbà consolidat", es mantindria tant l'edificabilitat com la densitat que li atorga el planejament vigent.
- En aquesta alternativa també s'integraria al "sòl urbà", com a l'àmbit de creixement, el veïnat de "Les Casiques", però mantenint el nombre de 28 habitatges, però es reduiria el coeficient d'edificabilitat neta, de 0,50 m²st/m²s a 0,35 m²st/m²s. També, l'exigència de formulació d'un Pla de millora urbana.



Aquesta alternativa comportaria una extensió de l'àrea de creixement que assoliria 261.111 m², que representa un increment respecte de "l'àrea urbana existent" del 29,08 %.

La relació, desglossada, de les superfícies dels diferents àmbits que s'inclouen en les tres alternatives considerades és el que s'exposa a continuació.

**QUADRE DE SUPERFÍCIES DE CREIXEMENT DE "L'ÀREA URBANA EXISTENT",
SEGONS LES TRES ALTERNATIVES CONSIDERADES**

○ ALTERNATIVA A	Sup. (m²)	%
- SUD-5	51.094	5,69
- SUD-3	35.030	3,90
- UA-4	16.620	1,86
- UA-5	12.550	1,40
- UA-14	7.145	0,80
- UA-16	14.919	1,66
- UA-17	4.066	0,45
- UA-18	6.762	0,75
- UA-20	5.876	0,65
- UA-11b (part no consolidada)	22.353	2,49
- UA-25 (part no consolidada)	10.002	1,11
- "Les Casiques"	15.498	1,73
- "Can Soliguer"	7.302	0,81
- "La Calma"	600	0,07
Total	209.817 m²	23,37 %

○ ALTERNATIVA B	Sup. (m²)	%
- Alternativa A, menys SUD-3, "Can Soliguer" i "La Calma"	166.885	18,59
- Diferència SUD-5	33.048	3,68
- Nou sector ("Els Segalars")	45.652	5,08
- PA-28	13.544	1,51
Total	259.129 m²	28,86 %

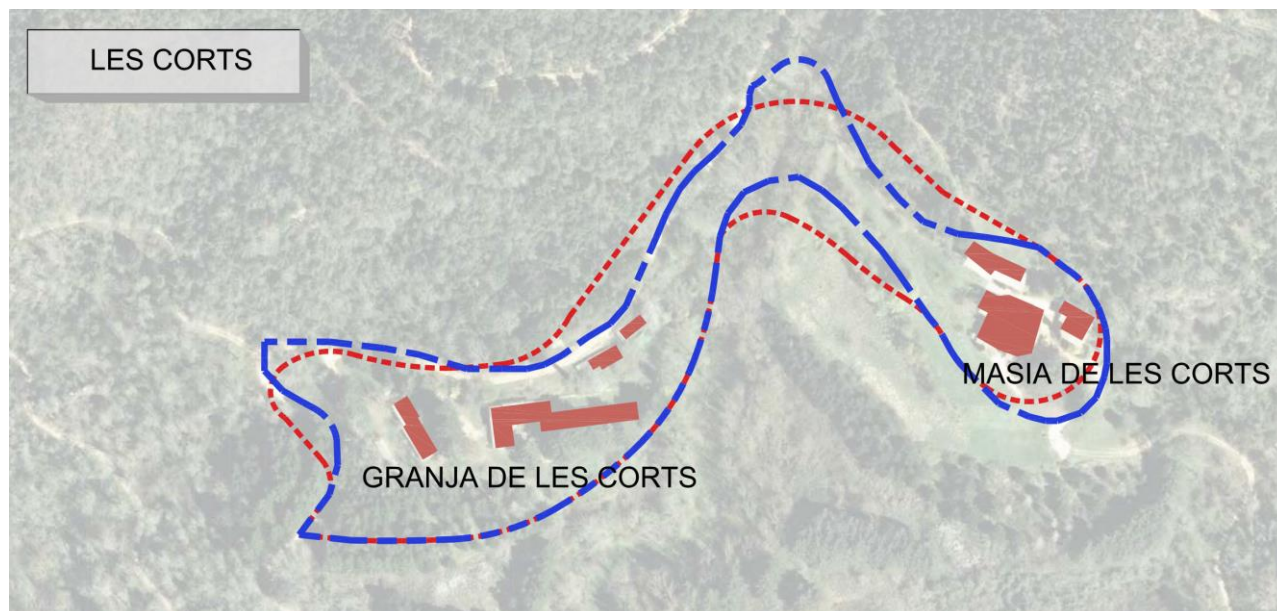
○ ALTERNATIVA C	Sup. (m²)	%
- Alternativa B	259.129	28,86
- SUD-3	35.030	3,90
- Diferència SUD-5	-33.048	-3,68
Total	261.111 m²	29,08 %

1.1.3. ALTERNATIVES DE PLANEJAMENT ALS VEÏNATS I “LES GUILLERIES”

Veïnat de les Corts

El veïnat de “Les Corts” té una delimitació que no ha sofert variacions des de l’aprovació de les NSP l’any 1986. Es compon de dos grups de construccions: a llevant, l’edificació principal, masia habitable, amb dues construccions complementàries; a ponent, les anomenades “granges de les Corts”, antigues construccions abans destinades a granges i magatzems en què l’edifici de major entitat ha estat parcialment habilitat com a ús residencial.

Durant el període de vigència de les NSP no s’ha formulat cap Estudi de detall ni Pla Especial de Millora Rural.



Alternatives

L’Alternativa “A”, comportaria la no consideració com a “veïnat” d’aquest indret; restaria com a sòl no urbanitzable, regulat per la futura normativa del POUM, en el marc del que legal i reglamentàriament es pot dur a terme en quan a les edificacions existents en sòl no urbanitzable. A les alternatives “B” i “C”, es proposa un ajust de l’àmbit del veïnat, fent coincidir el límit nord i oest amb el camí existent i, al sud i l’est, adaptant-lo a la topografia. Així mateix, a les dues alternatives es planteja l’exigència de formular un Pla especial de millora rural, d’iniciativa pública, amb les finalitats establertes a l’actual art. 175.1 de les NSP. No s’admetria cap tipus de parcel·lació però sí la divisió horitzontal tombada.

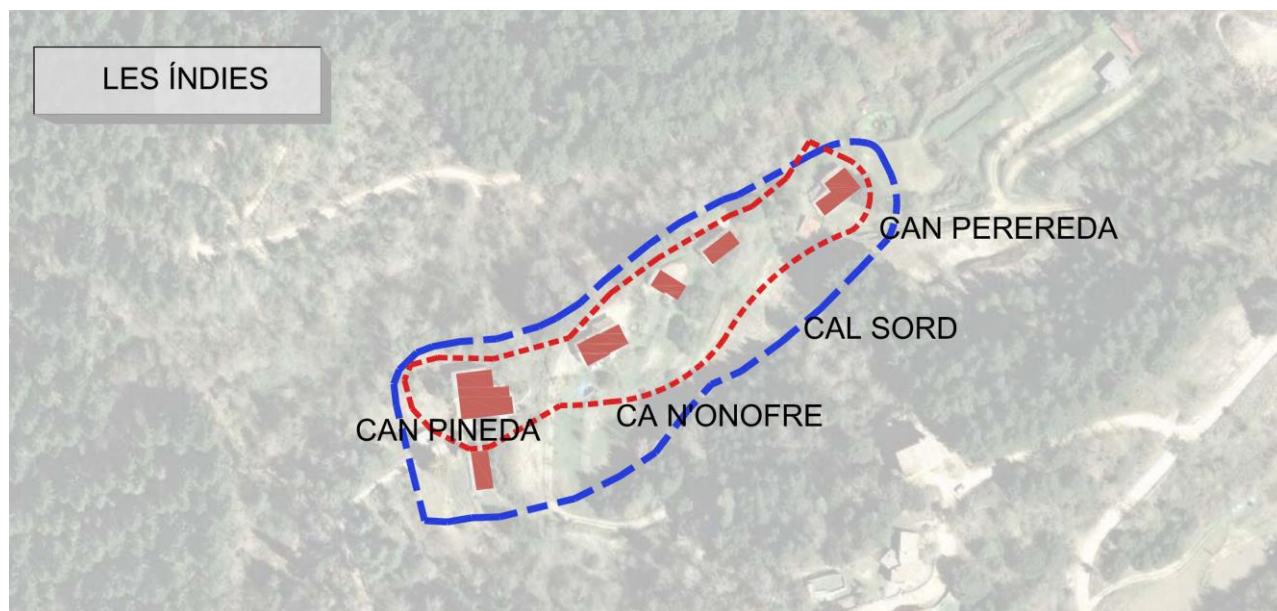
A l’Alternativa “B” es plantegen 2 habitatges a l’edifici de la masia, i que l’edifici principal de les “granges” es pugui destinar a fins a 8 allotjaments rurals, amb un nucli únic de serveis comuns.

Pel que respecte als habitatges, l’Alternativa “C” proposa que a la masia es pugui habilitar per a un màxim de 2 habitatges i l’edifici principal de les “granges” també per a 2 habitatges.

Veïnat de les Índies

El veïnat de “Les Índies” va tenir una delimitació inicial definida per les NSP aprovades l’any 1986. La modificació de les NSP de l’any 2003 va alterar el seu àmbit, però l’actual delimitació cadastral no coincideix amb cap dels dos límits. Hi ha quatre finques i, també, quatre edificacions principals (una per finca); les altres construccions són destinades a usos complementaris.

Durant el període de vigència de les NSP no s’ha formulat cap Estudi de detall ni Pla Especial de Millora Rural.



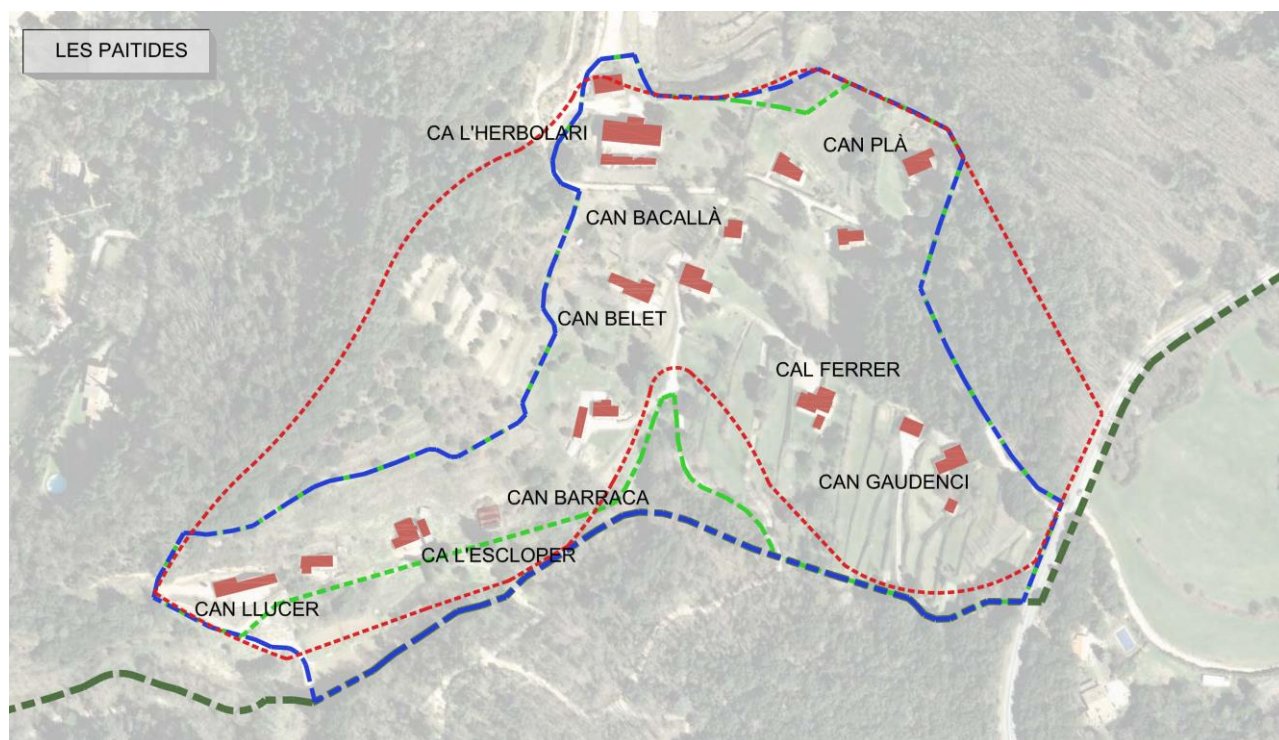
Alternatives

L’Alternativa “A”, comportaria la no consideració com a “veïnat” d’aquest indret; restaria com a sòl no urbanitzable, regulat per la futura normativa del POUM, en el marc del que legal i reglamentàriament es pot dur a terme en quan a les edificacions existents en sòl no urbanitzable. Tant en l’Alternativa “B” com “C”, es proposa un ajust de l’àmbit del veïnat, adaptant-lo a la topografia i a una distància mínima de 10 metres de les edificacions o construccions més properes. Així mateix, en aquestes dues alternatives es planteja l’exigència de formular un Pla especial de millora rural, d’iniciativa pública, amb les finalitats establertes a l’actual art. 175.1 de les NSP. En cap cas no s’admetria cap tipus de parcel·lació de les finques actuals i el nombre d’habitatges previst en les tres alternatives seria d’1 habitatge per finca; per tant no s’admetrien més que els 4 habitatges existents.

Veïnat de les Paitides

El veïnat de “Les Paitides” va tenir una delimitació inicial definida per les NSP aprovades l’any 1986. La modificació de les NSP de l’any 2003 va modificar el seu àmbit, però l’actual delimitació cadastral no coincideix amb cap dels dos límits. Hi ha tretze finques amb 13 edificacions destinades a habitatge i 15 habitatges, ja que a Ca l’Herbolari i a Cal Belet hi ha 2 habitatges; Can Barraca es troba parcialment en ruïna (sense teulada). Les altres construccions són destinades a usos complementaris.

Durant el període de vigència de les NSP no s’ha formulat cap Estudi de detall ni Pla Especial de Millora Rural.



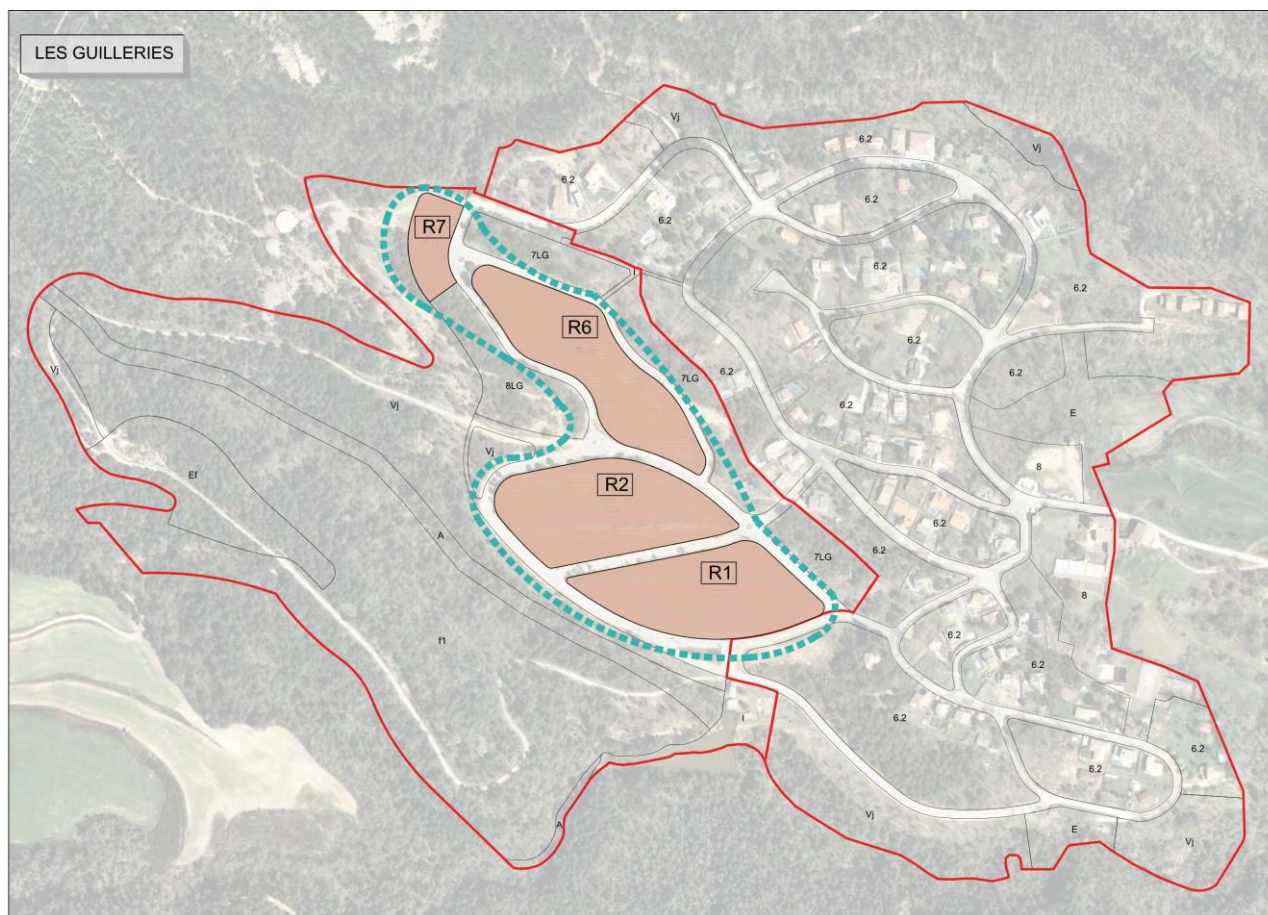
Alternatives

L’Alternativa “A”, comportaria la no consideració com a “veïnat” d’aquest indret; restaria simplement com a sòl no urbanitzable, regulat per la futura normativa del POUM, en el marc del que legal i reglamentàriament es pot dur a terme en quan a les edificacions existents en aquest règim de sòl. Tant en l’Alternativa “B” com “C”, es proposa un ajust de l’àmbit del veïnat, adaptant-lo a la topografia i a una distància mínima de 10 metres de les edificacions o construccions més properes; l’alternativa “B” ajusta la delimitació sud en coincidència amb el límit del Parc del Montseny. Així mateix, en aquestes dues alternatives es planteja l’exigència de formular un Pla especial de millora rural, d’iniciativa pública, amb les finalitats establertes a l’actual art. 175.1 de les NSP. En cap cas no s’admetria cap tipus de parcel·lació de les finques actuals ni l’augment del nombre d’habitatges existents a cada finca.

Les Guilleries

La part de llevant de “Les Guilleries” és classificada com a sòl urbà des de l’aprovació de la modificació puntual de les NSP l’any 1993 i es va mantenir com a sòl urbanitzable la part de ponent, que no es trobava parcel·lada. El pla parcial, aprovat l’any 2006, és el que fixa les determinacions que són d’aplicació al sector. Actualment es troba pràcticament urbanitzat, pendent de culminar les obres i de la seva recepció per part de l’administració municipal.

La valoració que es fa tant de l’ordenació com de l’aprofitament urbanístic és que, en alguns termes, comporten una excessiva densificació del sòl edificable i, en menor grau de l’edificabilitat assignada a algunes unitats d’edificació (UE).



Alternatives

Per a la part classificada com a “sòl urbà” no es proposen alternatives de planejament respecte de l’actual ordenació, atès que és un àmbit consolidat per la parcel·lació i l’edificació.

Pel que fa referència al sector que s’ha desenvolupat a partir del SUD-1 “Les Guilleries”, una vegada analitzades les UE en quan al nombre d’habitatges previstos i l’edificabilitat assignada a les mateixes, sí que es proposen determinades opcions amb l’objectiu de disminuir la densificació i, en altra alternativa, també homogeneïtzar l’edificabilitat neta.

En les Alternatives “A” i “B” es proposa la reducció del nombre d’habitatges en les RU-1, RU-2, RU-6 i Ru-7, amb la qual cosa el nombre total d’habitatges passaria de 158 a 112. Això comportaria que es passaria d’una densitat neta de 26,70 habitatges/ha a 18,93 habitatges/ha. L’alternativa “C” mantindria el mateix nombre d’habitatges que el que preveu el vigent pla parcial.

Respecte de l’edificabilitat, l’Alternativa “A” mantindria la mateixa edificabilitat prevista, encara que aplicada als 112 habitatges en lloc dels 158. L’Alternativa “B” homogeneïtzaria tot el sòl edificable amb el coeficient 0,35 m²st/m²s, ja que la subzona 7-LG/b en té assignat el 0,40 i les altres dues zones (7-LG/a i 7-LG/c) tenen assignat 0,35 m²st/m²s. L’Alternativa “C” mantindria aquests mateixos coeficients d’edificabilitat neta establerts pel planejament parcial.

En el següent quadre comparatiu es poden avaluar els diferents aprofitaments alternatius proposats.

PLANEJAMENT VIGENT						PROPOSTES			
UE	SUP. UE (m2)	nombre HABI.	m2 sòl/hab	SOSTRE (m2st)	m2 st/hab.	nombre HABI.	m2sòl/hab	m2 sostre/habitatge	
								mateixa edific.	coef. 0,35
R 1	14.197	33	430,21	4.969	150,57	28	507,03	177,46	177,46
R 2	12.733	35	363,80	4.457	127,34	25	509,32	178,28	178,26
R 3	3.810	6	635,00	1.524	254,00	6	635,00	254,00	222,25
R 4	7.257	14	518,35	2.903	207,35	14	518,35	207,35	181,42
R 5	4.629	8	578,62	1.852	231,50	8	578,62	231,50	202,51
R 6	13.347	50	266,94	4.671	93,42	25	533,88	186,84	186,85
R 7	3.198	12	266,50	1.119	93,25	6	533,00	186,50	186,55
TOTAL	59.171	158	374,50	21.495	136,04	112	528,31	191,91	184,90

1.2. LA POBLACIÓ I ELS HABITATGES

1.2.1. ESCENARIS DE CREIXEMENT DE LA POBLACIÓ I ELS HABITATGES EXISTENTS I POTENCIALS

Actualment (dades de 30 de juny de 2016) a Viladrau hi ha 1.030 habitants censats com a residents, en 423 habitatges. Hi ha 589 habitatges més, destinats a segona residència, que poden allotjar uns 1.478 habitants no residents, aplicant un estàndard de 2,50 habitants per habitatge. En total, doncs, hi ha 1.012 habitatges distribuïts entre el nucli urbà, "les Guílleries", el sòl urbanitzable, els "veïnats" i la resta de sòl no urbanitzable.

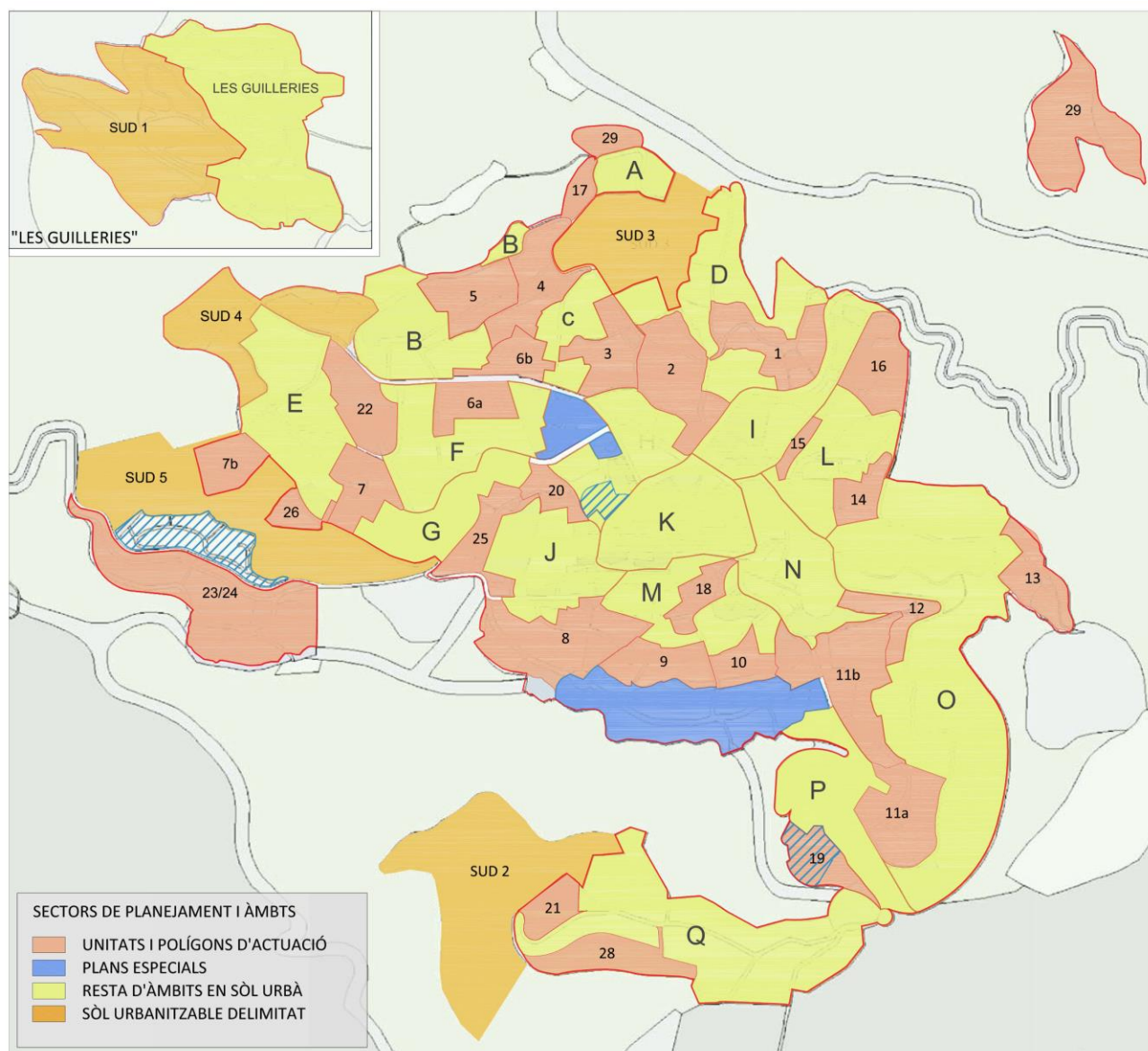
En el següent quadre s'exposa un resum desglossat dels habitatges existents, de 1a i 2a residència, així com els pendents, és a dir, els que encara no són construïts; així mateix, la població resident i la potencial que possibilita l'ordenació urbanística vigent. Aquest quadre es refereix als àmbits de gestió (UA i PA) i, també, als sòls inclosos en sectors de planejament derivat: Sòl urbanitzable delimitat (SUD) i plans especials.

UNITATS I POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA							
UNITATS I POLÍGONS		HABITATGES				POBLACIÓ	
		CONSTR.	1a RES.	2a RES.	PEND.	POT.	RESID.
UA 1	Extensió Nord: "Passeig de les Delícies"	11	7	4	8	48	17
UA 2	Extensió Nord: "Prat de l'Orella"	5	2	3	21	65	10
UA 3	Extensió Nord: "Ronda Nord"	7	0	7	12	48	0
UA 4	Sot de Can Jan (I)	5	3	2	8	33	7
UA 5	Sot de Can Jan (II)	2	1	1	8	25	3
UA 6a	"Passeig de les Farigoles"	4	3	1	5	23	9
UA 6b	"Passeig de les Farigoles"	4	0	4	5	23	0
UA 7	"Font dels Castanyers"	4	1	3	8	30	4
UA 7b	"Passeig dels Castanyers - carrer Pomaret"	1	0	1	5	15	0
UA 8	Extensió Sud: "Can Pic-Guerau de Liost"	17	8	9	16	83	19
UA 9	Extensió Sud: "Guerau de Liost"	16	14	2	10	65	34
UA 10	Extensió Sud: "Ronda Sud - pg. Ramon Bofill"	1	0	1	7	20	0
UA 11a	"Pla de la Sanitat"	3	0	3	15	45	0
UA 11b	"Can Pujol"	3	0	3	13	40	0
UA 12	"Av. Verge de Montserrat - Sot d'en Miquel"	1	0	1	4	13	0
UA 13	"Prolongació pg. de les Planes - Can Mario"	2	0	2	3	13	0
UA 14	"Passeig de les Planes"	1	0	1	5	15	0
UA 15	"Antic camí de Cal Mostatxo"	0	0	0	12	30	0
UA 16	"Cementiri - Antic camí de Cal Mostatxo"	0	0	0	25	63	0
UA 17	"Zona Industrial"	0	0	0	2	5	0
UA 18	"Sot del Torrent"	0	0	0	5	13	0
UA 19	"Sot de Can Rossell"	1	1	0	1	5	1
UA 20	"Sot de la Font Nova"	0	0	0	4	10	0
UA 21	"Tancat d'en Sert"	1	0	1	3	10	0
UA 22	"Equipament Park hotel"	11	1	10	0	28	1
PA 23/24	"Mas Molins i Mas Sagalàs"	0	0	0	0	0	0
PA 25	"Camp de futbol"	0	0	0	15	38	0
PA 26	"Passeig dels Castanyers 2"	4	1	3	0	10	2
PA 28	"Pla de Montfalcó"	0	0	0	6	15	0
PA 29	"Mas Miquel"	1	1	0	7	20	2
TOTAL		105	43	62	233	851	109

SECTORS DE SÒL URBANITZABLE							
SUD 1	"Les Guílleries"	0	0	0	158	395	0
SUD 2	"Pla de Montfalcó"	0	0	0	41	103	0
SUD 3	"Sot de Can Jan"	1	0	1	23	60	0
SUD 4	"Passeig de les Farigoles"	10	2	8	8	45	3
SUD 5	"Passeig dels Castanyers"	0	0	0	31	78	0
TOTAL		11	2	9	261	681	3

PLANS ESPECIALS							
PE 1	"Puigtorrat" (sòl urbà)	27	15	12	8	88	28
PE 2	"Avinguda Montseny" (sòl urbà)	31	13	18	11	105	31
PE	"Torre Busquets" (sòl urbà)	8	2	6	2	25	6
PE	"Can Capella" (sòl urbà)	1	0	1	3	10	0
PE	"Veïnat de les Casiques" (sòl no urbanitzable)	11	8	3	17	70	14
TOTAL		78	38	40	41	298	79
TOTAL GENERAL		194	83	111	535	1.830	191

Amb l'objectiu de completar aquesta informació, per al conjunt del municipi, s'han identificat les àrees urbanes que no resten incloses en cap àmbit de gestió ni en cap sector de planejament; d'aquesta manera es pot disposar d'un desglossament acurat de la realitat existent, tant pel que respecte als habitatges i població resident i no resident, i les potencialitats que possibilita l'actual planejament.



En base a aquestes dades, a continuació es mostra el quadre-resum per a tot el municipi.

DISTRIBUCIÓ D'HABITATGES I POBLACIÓ RESIDENT I POTENCIALS DE LES NSP DE VILADRAU

ÀMBITS	HABITATGES					POBLACIÓ			
	EXISTENTS	1a RESIDÈNCIA	2a RESIDÈNCIA	PENDENTS	POTENCIAL	1a RESIDÈNCIA	2a RESIDÈNCIA	PENDENTS	POTENCIAL
UNITATS D'ACTUACIÓ	105	43	62	233	338	107	155	585	847
PLANS ESPECIALS (*)	67	30	37	24	91	65	93	60	218
SUBTOTAL	172	73	99	257	429	172	248	645	1065
ALTRES ÀMBITS URBANS:									
A:	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B	14	9	5	5	19	21	13	13	47
C	10	4	6	5	15	8	15	13	36
D	46	25	21	8	54	61	53	20	134
E	26	6	20	4	30	12	50	10	72
F	12	2	10	2	14	6	25	5	36
G	20	5	15	2	22	12	38	5	55
H	18	8	10	3	21	13	25	8	46
I	77	28	49	4	81	66	123	10	199
J	49	25	24	2	51	58	60	5	123
K	209	83	126	12	221	229	315	30	574
L	23	16	7	1	24	42	18	3	63
M	47	20	27	4	51	49	68	10	127
N	17	5	12	0	17	14	30	0	44
O	24	7	17	8	32	13	43	20	76
P	20	3	17	6	26	7	43	15	65
Q	32	6	26	6	38	13	65	15	93
SUBTOTAL	644	252	392	72	716	624	984	182	1790
LES GUILLERIES	94	43	51	109	203	121	128	273	522
TOTAL SÒL URBÀ	910	368	542	438	1.348	917	1.360	1.100	3.377
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	11	2	9	261	272	3	23	653	679
SÒL NO URBANITZABLE	92	54	38	32	124	110	95	80	285
TOTAL MUNICIPI	1.013	424	589	731	1.744	1.030	1.478	1.833	4.341

(*) No inclou les dades de "Les Casiques" ja que estan comptabilitzades al SNU.

No inclou l'habitatge i les 2 persones residents al PE vora la Parròquia, ja que estan comptabilitzats a l'àrea H.

L'any 1.986, en el moment d'aprovar-se les Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau, la població era de 802 habitants empadronats, i l'any 2017 (1 de gener) eren 1.043 habitants censats; per tant, en els 30 anys transcorreguts la població resident ha augmentat en 241 habitants, el que representa un increment global del 30,05 %. Aquesta dada comporta un increment anual mig de 8 habitants empadronats més cada any.

El període de vigència del POUM s'estableix en un termini de 15 anys: 2018-2033. En aquest context de futur es pot establir una hipòtesi de 3 escenaris de creixement de la població resident:

- Feble, amb un increment de 3 habitants empadronats per any.
- Moderat, amb un increment de 7,6 habitants empadronats per any.
- Alt, amb un increment de 12 habitants empadronats per any.

Tenint en compte que des del 30 de juny d'enguany (data de referència, a partir de la qual es va dur a terme la localització gràfica dels habitatges existents i de la població resident) el nombre d'habitants censats ha passat de 1.030 a 1.043, és plausible pressuposar que la població empadronada podrà assolir els 1.080 habitants a data 1 de gener de 2019.

Així, doncs, si considerem que a la previsible data d'entrada en vigor del POUM la població de 1a residència serà de 1.080 habitants, la projecció de població empadronada, segons els escenaris abans esmentats, serà la següent:

- Creixement feble:
 $1.080 \text{ habitants} + (3 \text{ hab./any} \times 15 \text{ anys}) = 1.125 \text{ habitants}$, i farien falta 450 habitatges per a 1a residència.
- Creixement moderat:
 $1.080 \text{ habitants} + (8 \text{ hab./any} \times 15 \text{ anys}) = 1.200 \text{ habitants}$, i farien falta 480 habitatges per a 1a residència.
- Creixement alt:
 $1.080 \text{ habitants} + (12 \text{ hab./any} \times 15 \text{ anys}) = 1.260 \text{ habitants}$, i farien falta 504 habitatges per a 1a residència.

Com ja s'ha assenyalat anteriorment, Viladrau té una tradició i vocació fortament consolidada com a municipi, inicialment d'estiueig, posteriorment de vacances i caps de setmana. Aquest fet ha contribuït a caracteritzar el model de desenvolupament urbanístic des de principis del segle passat, on les edificacions destinades a segones residències han tingut, i segueixen tenint, una presència cabdal en el context urbà. El fet de que del total de 1.012 habitatges existents a Viladrau, el 58,20 % (589 habitatges) siguin de residència no permanent ("segona residència") esdevé una evidència inqüestionable d'aquesta vocació, consolidada, entre d'altres, pels factors climàtics, paisatgístics i ambientals.

Tenint en compte aquesta realitat, i la voluntat manifesta de reforçar-la, esdevé necessari preveure el creixement complementari de l'oferta de sòl per cobrir la demanda futura d'habitatges que no siguin de primera residència. Així, doncs, si considerem uns percentatges de creixement de la població de residència temporal similars als adoptats per als habitants empadronats tindriem què, si la població estimada de 2a residència és de:

$$589 \text{ habitatges} \times 2,50 \text{ habitants per habitatge} = 1.473 \text{ habitants no residents}$$

I, segons els tres escenaris considerats:

- Creixement feble:
 $1.473 \text{ habitants} + (5,6 \text{ hab./any} \times 15 \text{ anys}) = 1.557 \text{ habitants}$, i farien falta 623 habitatges per a no empadronats.
- Creixement moderat:
 $1.473 \text{ habitants} + (10,8 \text{ hab./any} \times 15 \text{ anys}) = 1.635 \text{ habitants}$, i farien falta 654 habitatges per a no empadronats.
- Creixement alt:
 $1.473 \text{ habitants} + (16,3 \text{ hab./any} \times 15 \text{ anys}) = 1.718 \text{ habitants}$, i farien falta 687 habitatges per a no empadronats.

Addicionant les necessitats d'habitatges de 1a residència i els corresponents a no residents, segons els escenaris de creixement esmentats, i tenint en compte els habitatges existents, les necessitats de nous habitatges serien:

- Creixement feble:
 $(450 - 423) \text{ habitatges 1a residència} + (623 - 589) \text{ habitatges 2a residència} = 61 \text{ nous habitatges}$
- Creixement moderat:
 $(480 - 423) \text{ habitatges 1a residència} + (654 - 589) \text{ habitatges 2a residència} = 122 \text{ nous habitatges}$
- Creixement alt:
 $(504 - 423) \text{ habitatges 1a residència} + (687 - 589) \text{ habitatges 2a residència} = 179 \text{ nous habitatges}$

És plausible pressuposar que el creixement de la població es situarà, en principi, en una franja intermèdia, és a dir, un creixement "moderat" tendent al alt, tenint en compte la sèrie dels darrers 30 anys, l'establiment que s'està duent a terme d'una nova activitat específica (fàbrica de "Liquats vegetals") que ha de comportar un increment de població resident, i l'acció del Consistori molt orientada a augmentar el pes de les activitats que es desenvolupen en el municipi i potenciar, i incentivar, la implantació de nous sectors econòmics, sobretot vinculats amb l'eco-turisme, l'agricultura ecològica, el lleure, els serveis residencials (albergs per a gent gran) i de restauració, etc.

D'altra banda, la millora de la secció i el traçat del tram nord de la ctra. GIP-5251, a l'indret de la Fullaca, actualment en fase de licitació de les obres, comportarà un augment molt important del nivell d'accessibilitat envers la autovia C-25 (Eix transversal) amb la qual cosa no esdevé agosarat considerar que augmentarà la demanda de parcel·les i

habitatges unifamiliars en el sector de "Les Guilleries", tant en la part antiga com en la part nova (desenvolupament del SUD-1). Aquesta demanda específica restà aliena als factors interns que projecten el creixement de la població de Viladrau, ja que per la localització i característiques del sector, acollirà principalment població de residència no permanent, desvinculades de llocs de treball ubicats en el propi municipi.

Tenint en compte la voluntat manifesta de que Viladrau mantingui, i segueixi potenciant, la seva tradicional vocació com a destinació turística i suport d'habitatges de residència no permanent, podem considerar doncs que la previsió d'increment dels habitatges en el període considerat es situaria al voltant dels $122+179/2 = 150$ nous habitatges, que suposa 10 nous habitatges per any.

1.2.2. LES PREVISIONS D'HABITATGES EN LES TRES ALTERNATIVES DE PLANEJAMENT

En relació amb la descripció general de les alternatives de planejament i els quadres d'habitatges existents i potencials exposats anteriorment, a continuació es fa una trasllat i creuament de les dades amb les opcions proposades de creixement de l'àrea urbana existent, tenint en compte que els quatre àmbits en els que s'estructuren els següents quadres tenen una consideració i caràcter específic en relació a diferents aspectes dels habitatges pendents de desenvolupar: índex de creixement previsible en funció de la seva localització, la necessitat de formular instruments de planejament derivat i gestió urbanística, el grau de rigidesa de l'oferta, etc.

POTENCIAL HABITATGES ALTERNATIVA "A" DE CREIXEMENT DE L'AUE

ÀMBIT	HABITATGES		
	POTENCIAL	EXISTENTS	PENDENTS
• ÀREA URBANA EXISTENT (AUE)	1.018	771	247
• CREIXEMENT PROPOSAT DE L'AUE			
UA-4	13	5	8
5	10	2	8
14	6	1	5
16	25	0	25
17	0	0	0
18	5	0	5
20	4	0	4
25 *	9	0	9
11b *	13	2	11
SUD-3	24	1	23
"La Calma"	1	1	0
Subtotal parcial	110	12	98
SUD-5	31	0	31
LES CASIQUES	14	11	3
	155	23	132
• ÀREES ESPECIALITZADES			
LES GUILLERIES	203	94	109
SUD-1	112	0	112
PA-29	8	1	7
MONTFALCÓ	42	33	9
"Can Soliguer"	1	1	0
Subtotal parcial	366	129	237
• SÒL NO URBANITZABLE	108	97	11
TOTALS	1.647	1.020	627

En aquesta alternativa de creixement de l'àrea urbana existent (AUE) el potencial global d'habitatges possibles en el conjunt del municipi es redueix en: $1.744 - 1.624 = 120$ habitatges, a l'excloure els sectors de sòl urbanitzable SUD-2 "Pla de Montfalcó" i SUD-3 "Sot de Can Jan", a més de reduir en 46 el nombre d'habitatges de l'antic sector SUD-1 "Les Guilleries", els 6 del PA-28 i de 28 a 14 habitatges a l'àmbit de "Les Casiques" (minorant el coeficient d'edificabilitat net a $0,35 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$) i elimina els 2 habitatges que possibiliten les NSP en la UA-17 "Zona industrial".

L'alternativa "B" de creixement de l'àrea urbana existent, en referència a la "A", inclou l'ampliació de l'àmbit del SUD-5 "Passeig dels Castanyers", incorporaria un nou sector de sòl urbanitzable ("Els Segalars"), igualaria el coeficient net d'edificabilitat a $0,35 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$ en el sector SUD-1 "Les Guilleries" i incorporaria l'àmbit del PA-28.

POTENCIAL HABITATGES ALTERNATIVA "B" DE CREIXEMENT DE L'AUE

ÀMBIT	HABITATGES		
	POTENCIAL	EXISTENTS	PENDENTS
• ÀREA URBANA EXISTENT (AUE)	1.018	771	247
• CREIXEMENT PROPOSAT DE L'AUE			
UA-4	13	5	8
5	10	2	8
14	6	1	5
16	25	0	25
17	0	0	0
18	5	0	5
20	4	0	4
25 *	9	0	9
11b *	13	2	11
Subtotal parcial	85	10	75
SUD-5	31	0	31
LES CASIQUES	14	11	3
Increment SUD-5	19	0	19
Nou sector "Els Segalars"	28	1	27
	177	22	155
• ÀREES ESPECIALITZADES			
LES GUILLERIES	203	94	109
SUD-1	112	0	112
PA-28	6	0	6
PA-29	8	1	7
MONTFALCÓ	42	33	9
Subtotal parcial	371	128	243
• SÒL NO URBANITZABLE	113	99	14
TOTALS	1.679	1.020	659

L'alternativa "C" de creixement de l'àrea urbana existent, en referència a la "B", exclou l'ampliació de l'àmbit del SUD-5 "Passeig dels Castanyers", incorpora el sector SUD-3 "Sot de Can Jan" i mantén el nombre d'habitatges previstos (28) en el Pla especial de millora rural vigent al veïnat de "Les Casiques", encara que també es proposa reduir el coeficient d'edificabilitat net de 0,50 m²st/m²s a 0,35 m²st/m²s.

POTENCIAL HABITATGES ALTERNATIVA "C" DE CREIXEMENT DE L'AUE			
ÀMBIT	HABITATGES		
	POTENCIAL	EXISTENTS	PENDENTS
• ÀREA URBANA EXISTENT (AUE)	1.018	771	247
• CREIXEMENT PROPOSAT DE L'AUE			
UA-4	13	5	8
5	10	2	8
14	6	1	5
16	25	0	25
17	0	0	0
18	5	0	5
20	4	0	4
25 *	9	0	9
11b *	13	2	11
Subtotal parcial	85	10	75
SUD-5	31	0	31
LES CASIQUES	28	11	17
SUD-3	24	1	23
Nou sector "Els Segalars"	28	1	27
	196	23	173
• ÀREES ESPECIALITZADES			
LES GUILLERIES	203	94	109
SUD-1	112	0	112
PA-28	6	0	6
PA-29	8	1	7
MONTFALCÓ	42	33	9
Subtotal parcial	371	128	243
• SÒL NO URBANITZABLE	127	98	29
TOTALS	1.712	1.020	692

El quadre resum comparatiu és el que es mostra a continuació:

ÀMBITS	ALTERNATIVES								
	A			B			C		
	HABITATGES			HABITATGES			HABITATGES		
	POTENCIAL	EXISTENTS	PENDENTS	POTENCIAL	EXISTENTS	PENDENTS	POTENCIAL	EXISTENTS	PENDENTS
ÀREA URBANA EXISTENT	1.018	771	247	1.018	771	247	1.018	771	247
CREIXEMENT PROPOSAT AUE	155	23	132	177	22	155	196	23	173
ÀREES ESPECIALITZADES	366	129	237	371	128	243	371	128	243
SÒL NO URBANITZABLE	108	97	11	113	99	14	127	98	29
TOTALS	1.647	1.020	627	1.679	1.020	659	1.712	1.020	692

1.2.3. EL CREIXEMENT REAL, PREVISIBLE, DEL NOMBRE D'HABITATGES

En base a dades estadístiques, empíriques i per experiència se sap que no tot el planejament derivat previst ni els àmbits de gestió es desenvolupen íntegrament; tampoc tots els solars resultants dels processos d'urbanització d'aquests sectors i àmbits s'edifiquen, ja que la realitat posa de manifest que estan subjectes a factors objectius (el mercat immobiliari, la conjuntura econòmica, etc.) i subjectius (tinença com a béns patrimonials, reserves per a previsions futures d'habitatges per a descendents familiars, etc.) Si analitzem les previsions de desenvolupament de les NSP relatives als sectors de planejament derivat i àmbits de gestió previstos i les posem en relació amb els habitatges construïts podem disposar d'una dada certa sobre el grau d'implementació de llurs determinacions al respecte.

D'altra banda esdevé inversemblant pressuposar que la quantificació de les reserves per a habitatges coincideixi amb l'escenari de creixement previst, ja que suposaria que, en el límit, en el municipi no hi hauria cap solar sense construir i la tensió especulativa tendencial sobre els preus dels darrers solars sense edificar seria exorbitant i injustificable.

En una avaluació detallada dels àmbits de gestió i sectors de planejament vigents en quan al seu grau de desenvolupament i en relació als habitatges previstos i efectivament construïts, podem extreure les següents conclusions:

○ Àmbits de gestió

- Dels 30 àmbits de gestió, 7 no han tingut desenvolupament; és a dir, no s'han formulat els preceptius projectes de reparcel·lació i urbanització.
- Dels 23 àmbits de gestió que disposen de projectes aprovats, 14 han estat completats en quan a l'execució de les obres d'urbanització i, respecte dels 9 restants, a alguns els manca completar les obres, en d'altres encara resta per executar les obres en alguna part de l'àmbit, i un encara és pendent de realitzar la totalitat de les obres.
- Dels 338 habitatges previstos en el conjunt dels àmbits de gestió, només hi ha construïts 105 habitatges, és a dir, el 31,07 %. Respecte dels àmbits desenvolupats, només hi ha construïts 97 del total de 273 potencials, és a dir, el 35,53 %.

○ Sectors de sòl urbanitzable

- Dels 5 sectors de sòl urbanitzable delimitat previstos, només se'n han desenvolupat 2: el SUD-4 "Passeig de les Farigoles" i el SUD-1 "Les Guillerries".
- Dels 18 habitatges previstos al SUD-4, s'han construït 10 habitatges, és a dir el 55,55 %; en el cas del SUD-1, no se'n ha construït cap (0,00 %) dels 158 previstos. Així, doncs, conjuntament, en els dos sectors desenvolupats només s'ha construït el 5,68 %.
- Dels 272 habitatges previstos en el conjunt dels sectors de sòl urbanitzable delimitat, només hi ha construïts 11, és a dir, el 4,04 %.

○ Plans especials

- Hi ha 5 sectors de planejament especial que tenen incidència en quan a l'ús d'habitatge i al seu nombre. Tres sectors ja eren previstos inicialment per les NSP (PE-1 "Puigtorrat" i PE-2 "Avinguda Montseny"), en sòl urbà, i el veïnat de "Les Casiques", amb la possibilitat de formular un "pla especial de millora rural" en sòl no urbanitzable; els altres dos es van redactar per iniciativa privada, al marge de les previsions del planejament general.
- Dels 5 sectors, dos no s'han desenvolupat: "Puigtorrat" i "Can Capella", on hi ha 27 i 1 habitatges, respectivament. Sobre el total d'habitatges previst (35+4=39), el percentatge de realització és, doncs, del 71,79 %, però cal remarcar que, excepte 4 habitatges de nova construcció al sector "Puigtorrat", la resta ja eren construïts abans de l'entrada en vigor de les NSP.
- El PE-2 "Avinguda Montseny" s'ha executat i dels 42 habitatges previstos s'han construït 31, és a dir, el 73,81 %.
- En el pla especial "Torre Busquets" es preveia un total d'11 habitatges, dels quals s'han realitzat 8.

- En el veïnat de “Les Casiques” es va formular un “pla especial de millora rural”, en sòl no urbanitzable, que possibilita construir fins a 28 habitatges, dels quals n’hi ha construïts 11, és a dir el 39,29 %.
- Respecte del grau d’execució dels habitatges previstos en el conjunt dels sectors de planejament especial aprovats, podem significar que dels 119 habitatges previstos n’hi ha construïts 78, és a dir el 65,55 %.

o Sòl urbà no inclòs en sectors de planejament especial ni en àmbits de gestió

- S’han delimitat (veure plànol i quadre anterior) uns àmbits en el sòl urbà, referenciats amb les lletres de la A a la Q, a efectes de millor discriminar els habitatges existents i potencials, individualitzant el nucli primitiu de “Les Guilleries”. En aquests àmbits, d’un potencial de 919 habitatges, hi ha construïts 738, és a dir el 80,30 %.

De l’anàlisi del grau de desenvolupament d’aquests sectors i àmbits de gestió podem plantejar una sèrie de consideracions:

- a) Les NSP van delimitar un excessiu nombre d’unitats d’actuació en sòl urbà. Bona part d’aquests sòls, en el seu moment, haguessin tingut de ser classificats com a sòls urbanitzables, a desenvolupar mitjançant instruments de planejament derivat (plans parcials).
- b) La significativa superfície de sòl per a desenvolupar urbanísticament ha comportat que restin per completar un cert nombre d’espais urbans en el conjunt del nucli i que només s’hagin formulat 2 dels 5 plans parcials previstos.
- c) Què, en els àmbits de gestió desenvolupats, només s’hagi construït el 35,53 % dels habitatges; en els sectors de sòl urbanitzable desenvolupats el 5,68 %; en els sectors de planejament especial desenvolupats el 65,55 %, i en els àmbits de sòl urbà no inclosos en sectors ni en àmbits de gestió el 80,30 % (cal tenir en compte que inclouen el teixit urbà compacte del nucli històric), ofereix un escenari significatiu del grau d’implantació edificatòria i de la proporció d’habitatges efectivament construïts en relació als potencials o previstos.
- d) En el conjunt del municipi, hi ha 1.012 habitatges construïts, respecte dels 1.744 previstos; això representa el 58,03 %. En primera instància, aquesta dada té una certa similitud amb el criteri general empíric que indica que, globalment, es desenvolupa el 80 % del planejament previst i que es construeix el 80 % dels habitatges possibles; en total, el 64 % dels habitatges totals previstos, però en uns escenaris temporals molt superiors als 15 anys considerats.

Previsió real dels habitatges que es construïran en els propers 15 anys

Els potencials d’habitatges que consten en el quadre-resum al final del paràgraf 1.2.2. reflecteixen un càlcul numèric teòric referit al nombre màxim d’habitatges que es podrien construir al municipi aplicant la normativa vigent, espunyida al màxim, considerant que a totes les parcel·les vacants, i en les que resten habitatges per construir, s’hi podrien implantar tots els habitatges possibles. Com ja s’ha esmentat abans, evidentment aquest escenari es troba lluny de la realitat ja que hi ha diferents factors que fan que l’efectiva posada en el mercat de parcel·les edificables estigui restringit per factors de rigidesa i oportunitat en la tinença de solars. No és el mateix la producció de sòl, fruit d’una operació de transformació urbanística amb les corresponents inversions en gestió, obres d’urbanització, etc. que la tinença de solars per part de particulars que es reserven aquest sòl sense voluntat de posar-lo en mercat; igualment si la parcel·la supera d’una manera significativa els paràmetres de parcel·la mínima pot optar per construir-hi només un habitatge i no esgotar el màxim permès.

Totes aquestes consideracions, contrastades amb el grau de desenvolupament edificatori que s’ha dut a terme en les diferents àrees del municipi, comporta que s’hagi d’avaluar el nombre d’habitatges possibles que presumiblement es puguin construir en els propers 15 anys.

Aquesta estimació, desglossada per àmbits que contemplem les diferents alternatives proposades, seria la següent:

ÀREA URBANA EXISTENT I LES SEVES POSSIBLES AMPLIACIONS

- Àrea urbana existent:
S’estima que poden construir-se **37 habitatges**, que representa un 15 % del potencial teòric.
- Unitats d’actuació en sòl urbà no consolidat:
S’estima que es podran construir el 30 % dels habitatges potencials: **23 habitatges**.

- Sector SUD-5:
L'estimació és del 30 % del total d'habitatges previstos, és a dir **9 habitatges**.
- "Les Casiques":
S'estima que es podran construir **3 habitatges**.
- Increment SUD-5:
S'estima en un 30 %: **6 habitatges**.
- Nou sector "Els Segalars":
L'estimació és del 30 %, és a dir **8 habitatges**.
- Sector SUD-3:
S'estima en un 25 % el nombre d'habitatges que es construirien: **6 habitatges**.

ÀREES ESPECIALITZADES

- "Les Guilleries":
S'estima que es construirà el 20 dels habitatges possibles: **22 habitatges**.
- Sector SUD-1:
L'estimació és del 30 % del nombre d'habitatges previstos: **34 habitatges**.
- Àmbit PA-28:
S'estima que, durant el període, no es construiran els habitatges previstos.
- Àmbit PA-29:
L'estimació és que només es construiran el 50 % dels habitatges, és a dir **4 habitatges**.
- Montfalcó:
S'estima en el 30 % dels habitatges previstos: **3 habitatges**.

SÒL NO URBANITZABLE

- S'estima en uns **5 habitatges** els que es podran construir o habilitar per a aquest ús.

En base a aquestes previsions, considerant els àmbits adscrits a cadascuna de les tres alternatives, el resum del nombre d'habitatges que es preveu es construeixin efectivament seria el següent:

- Alternativa A: 136 habitatges
- Alternativa B: 154 habitatges
- Alternativa C: 154 habitatges

Aquests escenaris es situarien en el context intermig de creixement "moderat-alt" abans considerat: 150 habitatges.

1.3. DESCRIPCIÓ SINTETITZADA DE LES ALTERNATIVES

En els apartats anteriors d'aquest capítol 1 del Document 3 "DESCRIPCIÓ DE LES ALTERNATIVES" s'ha exposat el concepte i s'ha determinat quina era l'àrea urbana existent (AUE), i a partir d'ella s'han exposat tres alternatives de creixement de la mateixa identificades com a alternatives A, B i C respectivament, juntament amb els quadres de superfícies de cada una d'elles i el quadre resum comparatiu.

S'han exposat a continuació les alternatives de planejament als veïnats rurals de *Les Corts*, *Les Índies* i *Les Paitides*, així com de l'àrea urbana especialitzada residencial de *Les Guillerries*.

Totes elles, acompanyades d'esquemes gràfics explicatius de cada una d'elles.

S'han exposat a continuació, detalladament, els escenaris de creixement de la població, els habitatges existents i els habitatges potencials segons les Normes Subsidiàries vigents.

Així mateix, les previsions potencials d'habitatges de cada una de les alternatives de planejament considerades.

Finalment, les consideracions ponderades del creixement real, previsible, del nombre d'habitatges en funció de la demanda, també previsible, d'habitatges de primera residència i d'habitatges per a usos distints al de primera residència.

Fins aquí, per tant, el que hom pot considerar els elements troncats de les alternatives de planejament. Però les alternatives de planejament que es proposen contenen, alhora, altres propostes referides a temes de vialitat i mobilitat, a sistemes d'equipaments i d'espais lliures públics, a aspectes que incideixin en l'activitat i el model econòmic del municipi, etc.

S'exposen, per tant, a continuació, el conjunt d'elements i estratègies de cada una de les alternatives, en el que s'hi incorporen tant les alternatives de planejament ja exposades amb detall com les d'aquests altres elements citats, agrupades les propostes per correspondències temàtiques en cada alternativa, però en forma d'enunciats sintetitzats de cada una de les estratègies proposades, sense la descripció detallada que s'ha realitzat en el cas de les estratègies de creixement i el seu creuament amb les previsions de creixement demogràfic i de demanda previsible d'habitatges en les seves distintes modalitats.

En les alternatives B i C s'han indicat, mitjançant tipografia en negreta, les propostes que l'alternativa incorpora en relació a l'alternativa anterior, per tal de facilitar-ne la comprensió i la comparació.

A continuació de les alternatives s'ha incorporat una relació de propostes per al Sòl No Urbanitzable, que no s'articulen estrictament com a alternatives sinó com a avanç del que es proposa per a aquesta classe de sòl, sigui quina sigui la alternativa de planejament seleccionada.

Totes les propostes contingudes en les alternatives, així com les que es fan per al Sòl No Urbanitzable, s'expressen gràficament en els plànols de Proposta d'aquest Avanç de POUM, concretament en els plànols del PO1 al PO5.

ALTERNATIVA "A"

Vialitat i mobilitat

1. Completar la urbanització de la vialitat en el conjunt de carrers del municipi.
2. Ordenar i reforçar l'àrea d'aparcament sota el carrer de Mercè Torres, compatibilitzant-la amb l'espai lliure públic previst, i entre el camp de futbol i el carrer de Sant Segimon.
3. Adequar el passeig de Les Farigoles per poder preveure més places d'aparcament, atenent la demanda que generen els equipaments culturals i esportius existents.
4. Reconsiderar alguns traçats viaris previstos per les NSP, tenint en compte els condicionants topogràfics.
5. Reforçar l'àrea d'aparcament existent al passeig de Ramon Bofill, front l'Hostal de la Glòria.
6. Completar connectivitats viàries.
7. Excloure del sistema viari el carrer previst que hauria d'enllaçar el passeig de la Pietat amb el carrer Matagalls.

Equipaments

8. Preveure un nou centre social al solar actualment qualificat com “Habitatge Dotacional”, entre els carrers d’Arbúcies i de les Planes.
9. Requalificar com a “Serveis Tècnics” la peça de sòl actualment destinada a deixalleria municipal.
10. Requalificar la peça de sòl prevista per a equipaments, en el Pla parcial del sector SUD-4, per destinar-la a “Zona Verda”.
11. Destinar part de l’edifici d’equipaments “Park Hotel” a habitatges dotacionals públics de lloguer, per a joves i gent gran.

Espais lliures públics

12. Redefinició de l’ordenació de les “Zones Verdes” a l’entorn de la part superior del sot de la Font Nova, incloent la connexió amb el carrer de Jacint Verdaguer.
13. Connexió de “l’Arboretum”, a l’àrea dels Vernets, fins el passeig de Ramon Bofill.
14. Preveure una nova “Zona Verda” a la peça de sòl situada entre el carrer Prat de l’Orella i de Sant Martí.

Reduccions de creixement

15. Desclassificació del sector SUD-2 “Pla de Montfalcó”, a sòl no urbanitzable.
16. Desclassificació del PA-28 “Pla de Montfalcó”, en l’àrea especialitzada residencial, a sòl no urbanitzable.

Creixements proposats en relació a l’àrea urbana existent (AUE)

17. Incorporació del sector SUD-3 “Sot de Can Jan”, amb el mateix aprofitament previst per les NSP, però modificant l’ordenació i preveure usos periurbans.
18. Incorporació de la UA-4 “Sot de Can Jan-I”, amb la mateixa ordenació prevista per les NSP.
19. Incorporació de la UA-5 “Sot de Can Jan-II”, amb una nova ordenació.
20. Incorporació de la UA-17 “Zona Industrial”, amb la mateixa ordenació de les NSP, però permetent només l’ús industrial, sense habitatges.
21. Incorporació de la UA-16 “Cementiri – antic camí de Cal Mostatxo”, amb la mateixa ordenació prevista per les NSP.
22. Incorporació de la UA-14 “passeig de les Planes”, amb la mateixa ordenació prevista per les NSP.
23. Incorporació de la part no consolidada de la UA-11b “Can Pujol”, amb la mateixa ordenació prevista per les NSP.
24. Incorporació de la UA-18 “Sot del Torrent”, amb una nova ordenació.
25. Incorporació de la UA-20 “Sot de la Font Nova”, amb la mateixa ordenació prevista per les NSP.
26. Incorporació de la UA-25 “Camp de Futbol”, amb la mateixa ordenació prevista per les NSP.
27. Incorporació del sector SUD-5 “passeig dels Castanyers”, amb el mateix àmbit i aprofitament previstos per les NSP.
28. Incorporació del veïnat de “Les Casiques” amb la mateixa ordenació definida en el Pla especial de millora rural, però reduint el nombre d’habitatges a la meitat i l’edificabilitat neta de 0,50 m²st/m²s a 0,35 m²st/m²s.
29. Incorporació, a l’àmbit de sòl urbà, de les parcel·les “Can Soliguer” (7.302 m²) i part de “La Calma” (600 m²).

Planejament derivat en sòl urbà

30. Formulació d’un Pla de millora urbana que abasti la part antiga del nucli urbà amb l’objectiu de regular les condicions i característiques arquitectòniques dels edificis i la integració dels espais lliures públics i privats.
31. Formulació d’un Pla de millora urbana que abasti l’àmbit del nucli de “Puigtorrat” amb l’objectiu de regular les condicions i característiques arquitectòniques dels edificis i la integració dels espais lliures públics i privats.

Activitats econòmiques i normativa

32. Regular normativament la possibilitat de concentrar nuclis d’activitats d’empreses de petit format en l’edificació industrial existent.

33. Adequar la normativa urbanística al marc legal vigent, revisant les regulacions i paràmetres que han generat diferents problemàtiques d'aplicació i/o gestió, en especial limitant la possibilitat de parcel·lació de finques de gran dimensió i la generació de múltiples habitatges en edificis grans de certa antiguitat.
34. Destinar part de l'edifici d'equipaments "Park Hotel" a viver d'empreses.

ALTERNATIVA "B"

Vialitat i mobilitat

1. Completar la urbanització de la vialitat en el conjunt de carrers del municipi.
2. Ordenar i reforçar l'àrea d'aparcament sota el carrer de Mercè Torres, compatibilitzant-la amb l'espai lliure públic previst, i entre el camp de futbol i el carrer de Sant Segimon.
3. Adequar el passeig de Les Farigoles per poder preveure més places d'aparcament, atenent la demanda que generen els equipaments culturals i esportius existents.
4. Reconsiderar alguns traçats viaris previstos **per les NSP**, tenint en compte els condicionants topogràfics.
5. Reforçar l'àrea d'aparcament existent al passeig de Ramon Bofill, front l'Hostal de la Glòria.
6. Completar connectivitats viàries.
7. Excloure del sistema viari el carrer previst que hauria d'enllaçar el passeig de la Pietat amb el carrer Matagalls.
8. **Recuperar l'amplària del vial de connexió entre els carrers de les Planes i del Coll de Ses Pregàries, ja que l'executat no va respectar les alineacions.**

Equipaments

9. Preveure un nou centre social al solar actualment qualificat com "Habitatge Dotacional", entre els carrers d'Arbúcies i de les Planes.
10. Requalificar com a "Serveis Tècnics" la peça de sòl actualment destinada a deixalleria municipal.
11. Mantenir com a equipament la zona així qualificada en el Pla parcial del sector SUD-4 "Passeig de Les Farigoles".
12. Destinar part de l'equipament "Park Hotel" a habitatges dotacionals públics de lloguer, per a joves i gent gran.
13. **Qualificar com a equipament el sòl que actualment ocupa el centre d'educació ambiental "Santa Marta", al carrer del Dr. Ariet.**
14. **Replantejament de la peça prevista per a equipament en el marc del perfeccionament i execució de les obres de la segona fase del projecte de reparcel·lació de la UA-3.**
15. **Requalificar com a "Zona Verda", compatibilitzant-la amb l'aparcament, la peça de sòl prevista per a equipaments front l'Hostal de la Glòria.**

Espais lliures públics

16. Redefinició de l'ordenació de les "Zones Verdes" a l'entorn de la part superior del Sot de la Font Nova, **incloent la UA-20 i la connexió amb el carrer de Jacint Verdaguer.**
17. Connexió de "l'Arboretum", a l'àrea dels Vernets, **des del passeig de Ramon Bofill pel límit nord de la UA-11b fins el Pla de la Sanitat, implicant les parcel·les confrontants.**
18. Preveure una nova "Zona Verda" a la peça de sòl situada entre el carrer Prat de l'Orella i de Sant Martí.
19. **Exclusió de la peça de zona verda situada enmig de les que ja són públiques, en l'accés a Montfalcó, i classificar aquest sòl dins el règim de no urbanitzable.**
20. **Recuperació de l'eix verd al Sot de la Font Nova, des del carrer de Mercè Torres fins el Torrent.**

Reduccions de creixement

21. Desclassificació del sector SUD-3 "Sot de Can Jan", a sòl no urbanitzable.
22. Desclassificació del sector SUD-2 "Pla de Montfalcó", a sòl no urbanitzable.

Creixements proposats en relació a l'àrea urbana existent (AUE)

23. Incorporació de la UA-4 "Sot de Can Jan-I", amb **una nova ordenació.**

24. Incorporació de la UA-5 “Sot de Can Jan-II”, amb una nova ordenació.
25. Incorporació de la UA-17 “Zona Industrial”, amb **una nova ordenació** i permetent només l’ús industrial, sense habitatges.
26. Incorporació de la UA-16 “Cementiri – antic camí de Cal Mostatxo”, amb **una nova ordenació**.
27. Incorporació de la UA-14 “Passeig de les Planes”, amb la mateixa ordenació prevista per les NSP.
28. Incorporació de la part no consolidada de la UA-11b “Can Pujol”, amb **una nova ordenació i la formulació de nous instruments de gestió**.
29. Incorporació de la UA-18 “Sot del Torrent”, amb una nova ordenació.
30. Incorporació de la UA-20 “Sot de la Font Nova”, amb **transferència de part de l’aprofitament urbanístic a un nou sector proposat (“Els Segalars”)**.
31. Incorporació de la PA-25 “Camp de Futbol”, amb **transferència del seu aprofitament urbanístic a un nou sector proposat (“Els Segalars”)**.
32. **Incorporació** del PA-28 “Pla de Montfalcó”, en l’àrea especialitzada residencial, però amb una redifinició de la secció viària i el seu tractament (funcionalitat invertida).
33. Incorporació del sector SUD-5 “Passeig dels Castanyers”, amb **una ampliació de l’àmbit al nord i nou aprofitament urbanístic**.
34. Incorporació del veïnat de “Les Casiques”, **en principi** amb la mateixa ordenació definida en el Pla especial de millora rural, però reduint el nombre d’habitatges a la meitat i l’edificabilitat neta de 0,50 m²st/m²s a 0,35 m²st/m²s. **Formular un Pla de millora urbana**.
35. **Previsió d’un nou sector (“Els Segalars”) on situar part dels aprofitaments urbanístics de la UA-20 i el PA-25, en un àmbit integrat**.

Planejament derivat en sòl urbà

36. Formulació d’un Pla de millora urbana que abasti la part antiga del nucli urbà amb l’objectiu de regular les condicions i característiques arquitectòniques dels edificis i la integració dels espais lliures públics i privats.
37. Formulació d’un Pla de millora urbana que abasti l’àmbit del nucli de “Puigtorrat” amb l’objectiu de regular les condicions i característiques arquitectòniques dels edificis i la integració dels espais lliures públics i privats.
38. **Formulació d’un Pla de millora urbana que abasti l’àmbit comprés entre el carrer de la Rectoria i el camp de futbol, a l’objecte d’ordenar l’edificació, la parcel·lació i l’espai de relació amb l’equipament municipal i l’eix verd del Sot de la Font Nova**.
39. **Formulació d’un Pla de millora urbana que abasti l’àmbit de les finques núm. 3, 5 i 7 del carrer de Sant Marçal amb amb l’objectiu de resoldre l’espai lliure entre les edificacions i preservar l’antiga Masia**.

Habitatge, activitats econòmiques i normativa

40. **Malgrat a Viladrau, per les circumstàncies específiques vigents, no és obligatòria la reserva d’habitatges de protecció en sòls de desenvolupament, preveure sòl per a habitatge protegit en determinats sectors**.
41. **Acotar la densificació excessiva d’habitatges en aquells edificis antics de grans dimensions, situats a la perifèria urbana i de caràcter unifamiliar, que l’actual normativa no limita**.
42. Regular normativament la possibilitat de concentrar nuclis d’activitats d’empreses de petit format en l’edificació industrial existent (“Fàbrica Vella”).
43. Destinar part de l’edifici d’equipaments “Park hotel” a viver d’empreses.
44. Adequar la normativa urbanística al marc legal vigent, revisant les regulacions i paràmetres que han generat diferents problemàtiques d’aplicació i/o gestió, en especial limitant la possibilitat de parcel·lació de finques de gran dimensió i la generació de múltiples habitatges en edificis grans de certa antiguitat.
45. **Prioritzar el sistema d’actuació per cooperació, en els àmbits on s’han de formular instruments de planejament derivat i gestió urbanística (SUD, PMU i PA) a fi i efecte de millor assegurar el desenvolupament temporal de les actuacions que s’han de dur a terme, sens perjudici de les opcions d’iniciativa privada**.

ALTERNATIVA “C”

Vialitat i mobilitat

1. Completar la urbanització de la vialitat en el conjunt de carrers del municipi.
2. Ordenar i reforçar l'àrea d'aparcament sota el carrer de Mercè Torres, compatibilitzant-la amb l'espai lliure públic previst, i entre el camp de futbol i el carrer de Sant Segimon.
3. Adequar el passeig de Les Farigoles per poder preveure més places d'aparcament, atenent la demanda que generen els equipaments culturals i esportius existents.
4. Reconsiderar alguns traçats viaris previstos per les NSP, tenint en compte els condicionants topogràfics.
5. Reforçar l'àrea d'aparcament existent al passeig de Ramon Bofill, front l'Hostal de la Glòria.
6. Completar connectivitats viàries.
7. Excloure del sistema viari el carrer previst que hauria d'enllaçar el passeig de la Pietat amb el carrer Matagalls.
8. Recuperar l'amplària del vial de connexió entre els carrers de les Planes i del Coll de Ses Pregàries, ja que l'executat no va respectar les alineacions.
9. **Regularitzar les alineacions del passatge Serrallonga en el seu encontre amb el carrer d'Arbúcies.**
10. **Reconsiderar la necessitat del tram viari que enllaça el carrer de les Piscines amb el passeig de les Farigoles.**

Equipaments

11. Preveure un nou centre social al solar actualment qualificat com “Habitatge Dotacional”, entre els carrers d'Arbúcies i de les Planes.
12. Requalificar com a “Serveis Tècnics” la peça de sòl actualment destinada a deixalleria municipal.
13. Mantenir com a equipament la zona així qualificada en el Pla parcial del sector SUD-4 “Passeig de Les Farigoles”.
14. Destinar part de l'equipament “Park Hotel” a habitatges dotacionals públics de lloguer per a joves i gent gran.
15. Qualificar com a equipament el sòl que actualment ocupa el centre d'educació ambiental “Santa Marta”, al carrer del Dr. Ariet.
16. Replantejament de la peça prevista per a equipament en el marc del perfeccionament i execució de les obres de la segona fase del projecte de reparcel·lació de la UA-3.
17. Requalificar com a “Zona Verda”, compatibilitzant-la amb l'aparcament, la peça de sòl prevista per a equipaments front l'Hostal de la Glòria.
18. **Estudiar una possible reubicació de l'actual camp de futbol.**

Espais lliures públics

19. Redefinició de l'ordenació de les “Zones Verdes” a l'entorn de la part superior del Sot de la Font Nova, incloent la UA-20 i la connexió amb el carrer de Jacint Verdaguer.
20. Connexió de “l'Arboretum”, a l'àrea dels Vernets, des del passeig de Ramon Bofill pel límit nord de la UA-11b fins el Pla de la Sanitat, implicant les parcel·les confrontants.
21. Preveure una nova “Zona Verda” a la peça de sòl situada entre el carrer Prat de l'Orella i de Sant Martí.
22. Exclusió de la peça de zona verda situada enmig de les que ja són públiques, en l'accés a Montfalcó, i classificar aquest sòl dins el règim de no urbanitzable.
23. Recuperació de l'eix verd al Sot de la Font Nova, des del carrer de Mercè Torres fins el Torrent.
24. **En cas de trasllat del camp de futbol, destinar el sòl alliberat a incrementar la superfície del futur Parc de la Font Nova.**

Reduccions de creixement

25. Desclassificació del sector SUD-2 “Pla de Montfalcó”, a sòl no urbanitzable.

Creixements proposats en relació a l'àrea urbana existent (AUE)

26. Incorporació de la UA-4 “Sot de Can Jan-I”, amb una nova ordenació.

27. Incorporació de la UA-5 "Sot de Can Jan-II", amb una nova ordenació.
28. Incorporació de la UA-17 "Zona Industrial", amb una nova ordenació i permetent només l'ús industrial, sense habitatges.
29. Incorporació de la UA-16 "Cementiri – antic camí de Cal Mostatxo", amb una nova ordenació.
30. Incorporació de la UA-14 "passeig de les Planes", amb la mateixa ordenació prevista per les NSP.
31. Incorporació de la part no consolidada de la UA-11b "Can Pujol", amb una nova ordenació i la formulació de nous instruments de gestió.
32. Incorporació de la UA-18 "Sot del Torrent", amb una nova ordenació.
33. Incorporació de la UA-20 "Sot de la Font Nova", amb transferència de part de l'aprofitament urbanístic a un nou sector proposat ("Els Segalars").
34. Incorporació de la PA-25 "Camp de Futbol", amb transferència del seu aprofitament urbanístic a un nou sector proposat ("Els Segalars").
35. Incorporació del PA-28 "Pla de Montfalcó", en l'àrea especialitzada residencial, però amb una redefinició de la secció viària i el seu tractament (funcionalitat invertida).
36. Incorporació del sector SUD-5 "passeig dels Castanyers", amb **el mateix àmbit i aprofitament previstos per les NSP.**
37. **Incorporació del sector SUD-3 "Sot de Can Jan", amb el mateix aprofitament previst per les NSP, però modificant l'ordenació i preveure usos periurbans.**
38. **Incorporació del veïnat de "Les Casiques", en principi amb la mateixa ordenació definida en el Pla especial de millora rural, mantenint el nombre d'habitatges previst, però reduint l'edificabilitat neta de 0,50 m²st/m²s a 0,35 m²st/m²s. Formular un Pla de millora urbana.**
39. Previsió d'un nou sector ("Els Segalars") on situar part dels aprofitaments urbanístics de la UA-20 i el PA-25, en un àmbit integrat.

Planejament derivat en sòl urbà

40. Formulació d'un Pla de millora urbana que abasti la part antiga del nucli urbà amb l'objectiu de regular les condicions i característiques arquitectòniques dels edificis i la integració dels espais lliures públics i privats.
41. Formulació d'un Pla de millora urbana que abasti l'àmbit del nucli de "Puigtorrat" amb l'objectiu de regular les condicions i característiques arquitectòniques dels edificis i la integració dels espais lliures públics i privats.
42. Formulació d'un Pla de millora urbana que abasti l'àmbit comprés entre el carrer de la Rectoria i el camp de futbol, a l'objecte d'ordenar l'edificació, la parcel·lació i l'espai de relació amb l'equipament municipal i l'eix verd del Sot de la Font Nova.
43. **Formulació d'un Pla de millora urbana que abasti l'àmbit de les finques núm. 3, 5 i 7 del carrer de Sant Marçal amb l'objectiu de resoldre l'espai lliure entre les edificacions i preservar l'antiga masia.**

Habitatge, activitats econòmiques i normativa

44. Malgrat a Viladrau, per les circumstàncies específiques vigents, no és obligatòria la reserva d'habitatges de protecció en sòls de desenvolupament, preveure sòl per a habitatge protegit en determinats sectors.
45. Acotar la densificació excessiva d'habitatges en aquells edificis antics de grans dimensions, situats a la perifèria urbana i de caràcter unifamiliar, que l'actual normativa no limita.
46. Regular normativament la possibilitat de concentrar nuclis d'activitats d'empreses de petit format en l'edificació industrial existent ("Fàbrica Vella").
47. Destinar part de l'edifici d'equipaments "Park Hotel" a viver d'empreses.
48. **Establir una nova subzona d'edificació unifamiliar, especialment en l'àmbit de "la Sanitat" amb l'objectiu de preservar les actuals característiques de les finques de gran dimensió, evitant així una possible parcel·lació.**
49. Adequar la normativa urbanística al marc legal vigent, revisant les regulacions i paràmetres que han generat diferents problemàtiques d'aplicació i/o gestió, en especial limitant la possibilitat de parcel·lació de finques de gran dimensió i la generació de múltiples habitatges en edificis grans de certa antiguitat.

ALTERNATIVES PELS VEÏNATS I LES GUILLERIES

Alternativa "A"

- Veïnat de "Les Corts"
 - A-1 No consideració com a veïnat. Sense delimitació específica.
 - A-2 1 habitatge a l'edifici principal, sense més possibilitat d'implantació de nous habitatges.
 - A-3 No possibilitat de parcel·lació.
- Veïnat de "Les Índies"
 - A.1 No consideració com a veïnat. Sense delimitació específica.
 - A-2 1 habitatge per a cadascuna de les 4 finques: els ja existents.
 - A-3 No possibilitat de parcel·lació.
- Veïnat de "Les Paitides"
 - A-1 No consideració com a veïnat. Sense delimitació específica.
 - A-2 1 habitatge per a cadascuna de les finques: els ja existents, tenint en compte que a Ca l'Herbolari i a Cal Belet n'hi han dues, que es proposa mantenir. Rehabilitar Can Barraca.
 - A-3 No possibilitat de parcel·lació.
- "Les Guïlleries"
 - A-1 Al sector SUD-1, disminuir la densitat, passant de 158 habitatges a 112 habitatges, mantenint l'edificabilitat.

Alternativa "B"

- Veïnat de "les Corts"
 - B-1 Nova delimitació de l'àmbit, ajustant-lo a la topografia.**
 - B-2 2 habitatges a l'edifici de la masia, i fins a 8 allotjaments rurals, amb nucli de serveis comuns, a l'edifici principal de les "Granges".**
 - B-3 Formulació d'un Pla especial de millora rural.**
 - B-4 No possibilitat de parcel·lació, però sí de divisió horitzontal tumbada.
- Veïnat de "Les Índies"
 - B-1 Nova delimitació de l'àmbit, ajustant-lo a la topografia.**
 - B-2 1 habitatge per a cadascuna de les 4 finques: els ja existents.
 - B-3 Formulació d'un Pla especial de millora rural.**
 - B-4 No possibilitat de parcel·lació.
- Veïnat de "Les Paitides"
 - B-1 Nova delimitació de l'àmbit, ajustant-lo a la topografia i a l'àmbit del ~~Pla especial~~ Parc del Montseny.**
 - B-2 1 habitatge per a cadascuna de les finques: els ja existents, tenint en compte que a Ca l'Herbolari i a Cal Belet n'hi han dues, que es proposa mantenir. Rehabilitar Can Barraca.
 - B-3 Formulació d'un Pla especial de millora rural.**
 - B-4 No possibilitat de parcel·lació.
- "Les Guïlleries"
 - B-1 Al sector SUD-1, disminuir la densitat, passant de 158 habitatges a 112 habitatges.
 - B-2 Al sector SUD-1, disminuir l'edificabilitat neta, homogenitzant-la a 0,35 m²st/m²s.**

Alternativa “C”

- Veïnat de “Les Corts”
 - C-1 Nova delimitació de l'àmbit, ajustant-lo a la topografia.
 - C-2 2 habitatges a l'edifici de la Masia, i **fins a 2 habitatges** a l'edifici principal de les “Granges”.
 - C-3 Formulació d'un Pla especial de millora rural.
 - C-4 No possibilitat de parcel·lació, però sí de divisió horitzontal tumbada.
- Veïnat de “Les Índies”
 - C-1 Nova delimitació de l'àmbit, ajustant-lo a la topografia.
 - C-2 1 habitatge per a cadascuna de les 4 finques: els ja existents.
 - C-3 Formulació d'un Pla especial de millora rural.
 - C-4 No possibilitat de parcel·lació.
- Veïnat de “Les Paitides”
 - C-1 Nova delimitació de l'àmbit, ajustant-lo a la topografia, **però no ajustant-lo necessàriament al límit del Pla especial Parc del Montseny, sense envair-lo.**
 - C-2 1 habitatge per a cadascuna de les finques: els ja existents, tenint en compte que a Ca l'herbolari i a Cal belet n'hi han dues, que es proposa mantenir. Rehabilitar Can Barraca.
 - C-3 Formulació d'un Pla especial de millora rural.
 - C-4 No possibilitat de parcel·lació.
- “Les Guïlleries”
 - C-1 Al sector SUD-1, **mantenir la densitat (158 habitatges) i l'edificabilitat previstes pel planejament vigent.**

PROPOSTES PER AL SÒL NO URBANITZABLE

1. Eixamplament de la secció i millora de revolts a les ctes. GI-520 (torrent dels castanyers, can Pau Moliner, la Noguerola i la riera de la font Savellà) GI-543 (riera del camí de Masmiquel i riera de les Corts).
2. Adequació de l'encreuament entre les ctes. GI-520 i GIP-5251 (Masvidal) mitjançant la implantació d'una rotonda o solució, geomètricament adequada, d'il·letes per facilitar els girs.
3. Incorporar, com a elements estructurants del territori, els camins rurals existents, a partir del catàleg de camins del municipi i de la categorització definida pel pla especial del Parc del Montseny.
4. Delimitar, mitjançant una qualificació urbanística específica, aquells àmbits situats a l'entorn de les edificacions d'interès arquitectònic, històric o cultural, a més d'elements d'especial interès, com ara fonts, arbredes, etc. Que requereixen especial protecció.
5. Mantenir com a sòl no urbanitzable els veïnats de “les Corts”, “les Índies” i “les Paitides” i, en el cas de mantenir aquesta conceptualització, ajustar els límits, tenint en compte les alternatives que s'han plantejat de manera específica.
6. Augmentar l'àmbit del sòl no urbanitzable, respecte de les actuals determinacions de les NSP, tenint en compte les diferents alternatives de classificació del sòl proposades.
7. Incorporar les qualificacions establertes pel pla especial del Parc del Montseny, introduint certes determinacions de caràcter propi, atenent les especificitats i usos existents en el seu àmbit.
8. Possibilitar la reutilització de les masies i edificacions rurals existents a l'objecte d'incentivar la implantació d'usos alternatius o complementaris als agropecuaris.
9. Delimitar l'àmbit afectat per les activitats extractives existents i preveure la formulació d'un pla especial que asseguri la restauració total del terreny afectat.

10. Preservar, com a patrimoni geològic i d'acord amb l'Inventari d'espais d'interès geològic de Catalunya (IEIGC) la geozona "Sobrevià – Coll de Romagats".
11. Incorporar, a banda de les qualificacions urbanístiques específiques que es determinin, l'espai de connectivitat ecològica "Montseny – Guillerics", a la part nord – oest del municipi, com a "sòl de protecció especial", així determinat pel Pla territorial de les comarques centrals.
12. Incorporar les mesures i propostes d'actuació establertes al Catàleg de Paisatge de les comarques centrals, en els àmbits "Montseny" i "Guillerics".

2. JUSTIFICACIÓ DE L'ALTERNATIVA PROPOSADA

2.1. CONSIDERACIONS GENERALS RESPECTE DE LES ESTRATÈGIES PROPOSADES.

Les propostes i alternatives que es contenen en aquest Avanç de POUM de Viladrau es deriven de l'anàlisi fet de tota la informació aplegada, del treball de camp i de la diagnosi de cada àmbit territorial o temàtic duts a terme per l'Equip Redactor, del programa de participació ciutadana realitzat en fase d'elaboració de l'Avanç i dels debats tinguts en el sí de l'Equip de Coordinació designat per l'Ajuntament. No cal dir, també, de les determinacions legals i les contingudes en els planejaments territorials i sectorials que li són d'aplicació.

Amb caràcter general es proposen les següents estratègies, per a un horitzó de 15 anys:

- **Desenvolupament urbà**

L'objectiu general ha estat el de "contenció del creixement" i "compleció" del sòl urbà, considerant que en el nucli urbà hi ha un bon nombre de sòl vacant que ha de constituir suport prioritari dels nous habitatges previstos.

Aquesta línia estratègica és la de contingut més complexa, i és sobre la que es fonamenten les tres alternatives de planejament: A, B, i C. En l'anàlisi de la mateixa, es contindrà, pròpiament, la justificació de l'alternativa proposada.

- **Les Guílleries**

El nucli de les Guílleries, que constitueix una àrea especialitzada residencial allunyada del nucli urbà, té vocació de constituir un àmbit deficitari de serveis per l'escassa població resident de forma permanent i perquè, en una vila de l'entitat de Viladrau, els serveis (comercials, administratius, assistencials, etc.) tendeixen a concentrar-se al centre. Actualment té una important capacitat edificatòria, en sostre i densitat, en alguns indrets desmesurada, atesa la tipologia residencial en que es basa.

Les propostes de l'Avanç de POUM, s'orienten a contenir aquest creixement impropï i a orientar-lo cap al nucli urbà, més preparat, equilibrat i sostenible (sobretot en accessibilitat i mobilitat), opció aquesta que ha de suposar la no degradació de la qualitat de l'oferta residencial en el propi àmbit de les Guílleries.

Per altre part, el nucli urbà ja és un àmbit on conviuen tradicionalment les residències principals amb les de ús no permanent i es considera adequat que aquesta realitat es mantingui.

- **Sòl no urbanitzable**

Incorporar com a pròpies les determinacions del "Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc del Montseny" (recentment suspès per defectes de procediment) per tal de preservar, donar continuïtat i garantir les determinacions urbanístiques vigents fins ara.

Revisar en profunditat el tractament dels "veïnats", amb previsions normatives expansionistes en les NSP vigents, impròpies del "sòl no urbanitzable".

Adequar les qualificacions urbanístiques, on sigui convenient, a les determinacions del planejament territorial i sectorial. Alhora, homogenitzar-les, fins on escaigui, amb les del SNU dels municipis de l'entorn amb planejament de darrera generació.

Afavorir l'activitat pròpia del SNU, inclòs l'ús terciari de masos significats, per incentivar l'ocupació i l'ús del territori, així com la preservació del paisatge amb les seves formulacions antròpiques i culturals tradicionals.

- **Vialitat i mobilitat**

El vector fonamental d'aquesta línia estratègica passa per la determinació, programació i establiment dels mecanismes i instruments necessaris per a completar la pavimentació, o la correcta pavimentació, de la totalitat del sòl urbà, amb l'adequada implantació, alhora, dels serveis urbanístics -avui deficients- o amb esteses aèries inadequades.

La dotació d'aparcaments, adequada i ponderada, a l'entorn del nucli antic, concentrador de serveis, i a l'entorn del nucli urbà per afluències més puntuals però sovintejades.

La millora dels accessos per carretera, tot i la limitació que el POUM té en relació al caràcter vinculant de propostes que escapen a les competències municipals.

- **Equipaments**

En relació als equipaments es plantegen reajustaments de localitzacions i qualificacions, en alguns dels existents, per adaptar-los als usos reals a que han estat destinats o als que es poden destinar. Alguns dels reajustaments proposats estan associats a propostes de desenvolupament socioeconòmic (cas del Park-hotel), a estratègies conjuntes amb els espais lliures públics (cas del camp de futbol), o al reconeixement de situacions anteriors a les pròpies NSP, malt resoltes per aquestes en formular-se (cas d'algun equipament privat).

- **Espais lliures públics**

Les propostes sobre els espais lliures públics responen a una estratègia conjunta d'aconseguir alhora:

- Peces lineals o encadenades que constitueixin itineraris verds.
- Posar en valor els espais d'aiguafons, perquè deixin de ser espais residuals i s'incorporin amb plenitud al concepte d'espai lliure públic, respectant així i adequant-se a l'orografia i el medi.
- Que esdevinguin corredors de penetració de l'espai natural que envolta la vila cap a l'interior de la mateixa.

Si bé les opinions expressades en el procés participatiu han estat que en aquest entorn no cal ampliar les zones verdes urbanes, cal respectar els preceptes legals al respecte i s'ha considerat, en algun cas, que calia sostreure al procés d'urbanització i d'edificació determinada peça de sòl que constitueix un valuós element natural i de paisatge urbà.

- **Planejament derivat en sòl urbà**

Bàsicament proposat per al desenvolupament de plans de millora urbana en àmbits del nucli antic o àrees que requereixen una actuació de remodelació.

- **Habitatge, activitat econòmica**

Viladrau, per les seves característiques i circumstàncies no té com a preceptiu l'establiment dels estàndards obligatoris de reserva d'habitatges de protecció pública i de preu assequible, en els seus desenvolupaments de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable, però es proposa establir-ne en alguns determinats sectors, en un percentatge no reglat, per atendre per un costat a determinades opcions de desenvolupament basades en la fixació d'habitants joves en el municipi i, així mateix, en atenció a franges de població que demanden habitatge assequible.

En relació a l'activitat econòmica es proposa reforçar l'àmbit qualificat per a la implantació de tallers i petita indústria que permeti donar opcions al desenvolupament econòmic local, al marge de l'activitat turística i de segona residència o a l'activitat econòmica subsidiària d'aquesta.

A continuació es justifiquen més detalladament les propostes que es consideren adients del conjunt de les proposades en aquest Avanç i, de forma especial, en la primera línia estratègica es justificarà l'alternativa que es proposa, en si mateixa i en cada un dels seus components.

2.2. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ALTERNATIVA PROPOSADA

Desenvolupament urbà

De les tres alternatives plantejades s'ha estimat que l'Alternativa "B" és la que recull, d'una manera global, les opcions que s'estimen més adients per a un adequat desenvolupament de Viladrau.

Cal remarcar, però, que aquesta opció es pren en relació als continguts troncats de les propostes de desenvolupament de sòl urbà i sòl urbanitzable delimitat, tota vegada que hi ha propostes en les altres alternatives, a més de propostes alienes a les alternatives (com les dels veïnats i el sòl no urbanitzable) que, una vegada finalitzat el període de consulta pública i emesos els corresponents informes dels organismes competents, podran ser tingudes en compte a l'hora d'elaborar el document del POUM que haurà de ser sotmès a aprovació inicial, perquè no interfereixen ni alteren els determinats bàsics de l'alternativa considerada.

En quant als àmbits de gestió en que no s'han desenvolupat els instruments urbanístics corresponents, i en part d'alguns altres que s'ha considerat que ho requereixen per diferents motius, es proposa la reconsideració de la seva ordenació, a fi i efecte d'estudiar alternatives de zonificació que possibilitin la implantació de models urbans diferents de l'ordenació en parcel·les unifamiliars en edificis aïllats i, conseqüentment, cercar tipologies més compactes que facilitin la viabilitat del seu desenvolupament i la sostenibilitat urbana. Malgrat tot, la fragmentació i dispersió dels buits urbans i les opinions expressades en el procés participatiu, aconsellen que les propostes de densificació hagin de ser moderades i contingudes.

Per aquest motiu, es considera oportú mantenir com a "sòl urbanitzable delimitat" un dels tres sectors SUD que preveuen les vigents NSP, desclassificant els altres dos a "sòl no urbanitzable".

A banda de les consideracions abans assenyalades, s'ha de fer especial esment als sòls situats entre l'àrea industrial on és implantada l'empresa "Liquats vegetals, SA" i el límit dels sòls urbans propers. És en aquest indret de l'entorn del nucli urbà on es concentren les opcions urbanístiques de més entitat estratègica i on conflueixen els factors que, tractats en conjunt, configuren una proposta de futur que s'estima remarcable i digna de consideració:

- Es tracta de recuperar el "Sot de la Font Nova", fins el torrent, com el gran parc urbà del nucli de Viladrau, complementat per un passeig fluvial des del Mas de Torrent fins a "Liquats".
- De consolidar un "filtre" que aïlli la zona industrial de l'entorn, mitjançant l'establiment de dotació d'aparcament de vehicles convenientment articulada i evitant l'esplanada pavimentada, que actualment no existeix i provoca significatius problemes.
- La possibilitat de reubicar-hi el camp de futbol, que així podria disposar de l'esmentat aparcament.
- De classificar el veïnat de "Les Casiques" com a "sòl urbà no consolidat".
- De mantenir el sector de SUD "Passeig dels Castanyers" com a "sòl urbanitzable delimitat", i així assolir una adequada capacitat del sòl amb vocació d'urbà.
- D'ampliar aquest sector pel nord-oest i definir un nou sector ("Els Segalars" amb l'objectiu de transferir els aprofitaments urbanístics actuals del PA-25 i la UA-20, a banda d'atorgar-li uns de propis, preservant l'edifici i l'entorn del "Mas de Segalars".

Així, doncs, aquestes serien les opcions que, incorporades a l'alternativa "B" proposada, conformarien la reordenació urbanística d'aquest àmbit.

A partir de la definició de l'Àrea urbana existent (AUE) calculada d'acord amb l'establert pel Pla territorial parcial de les comarques centrals, segons s'ha exposat en l'apartat 1.1.1. del document 3 "Descripció de les alternatives", tenint en compte que la superfície de l'AUE és de 897.913 m², la superfície de creixement que contempla l'alternativa "B" és de 259.129 m², que representa un 28,86 % de creixement, inferior al 30 % que, com a referència màxima, indica l'esmentat Pla territorial.

Reduccions de creixement

- Les NSP, ja des de l'any 1986, preveuen un sector de "sòl urbanitzable delimitat" SUD-2 "Pla de Montfalcó", situat a ponent de la plana d'aquest àmbit urbà, que està conceptualitzat pel PTPCC com a "àrea especialitzada, residencial"; el sector abasta una superfície de 6,77 ha, amb un potencial de 41 habitatges. Es considera, en totes les alternatives plantejades, que aquest sector s'ha de desclassificar i situar dins el règim de "sòl no urbanitzable". Això obeeix a diferents motius i circumstàncies: la seva posició perifèrica respecte del nucli urbà i d'extensió d'un àrea especialitzada; la insuficiència de l'accés des del pla de Montfalcó, atesa l'escassa secció de l'eix viari i la dificultat i cost d'implantació dels corresponents serveis urbanístics; unes condicions topogràfiques desfavorables, que situen uns pendents mitjos del 35 % en dos terços del sector i, finalment, els efectes paisatgístics contraindicats envers les visuals des del nucli urbà cap el Montseny, la desforestació i l'alteració de la topografia, forçada pels ineludibles moviments de terres per a les esplanacions vinculades a l'establiment de la viabilitat i la construcció dels nous habitatges.
- També, des d'un inici, les NSP van definir un sector de "sòl urbanitzable delimitat" SUD-3 "Sot de Can Jan", situat al nord del nucli urbà, on conflueixen dos aiguafons: el que neix vora les instal·lacions del poliesportiu i el que fa cap a l'inici del carrer de Prat de l'Orella. El relleu del sòl també es força accidentat, però, malgrat no genera els problemes paisatgístics i d'integració urbana com el descrit anteriorment, es considera oportuna la seva

desclassificació com a “sòl urbanitzable”, ja que l’opció estratègica és reduir el creixement en extensió i procurar la compleció del nucli, tenint en compte la quantitat de sòl urbà que resta per desenvolupar.

Nogensmenys, aquest sòl podria ser objecte d’una qualificació específica, dins el règim urbanístic de “sòl no urbanitzable”, que possibilités la implantació d’usos periurbans com podrien ser: vivers i serveis de jardineria, horts de petit format de gestió quotidiana i directa, etc.

Creixements proposats en relació a l’AUE

- En el sòl urbà hi ha un conjunt d’unitats d’actuació definides per les NSP que no han desenvolupat els preceptius projectes de reparcel·lació i urbanització; per tant, els sòls compresos en aquests àmbits de gestió urbanística no resten inclosos dins l’àrea urbana existent (AUE) atès que no reuneixen les condicions urbanístiques exigides.
- L’alternativa proposada planteja que aquests àmbits s’integrin com a “sòl urbà no consolidat”, però avaluant i, en el seu cas, reconsiderant l’ordenació urbanística actual amb l’objectiu d’estudiar alternatives que adequin la vialitat i possibilitin la implantació de tipologies edificatòries més compactes que garanteixin la viabilitat del seu desenvolupament.

En principi, s’estima que les unitats d’actuació que poden ser objecte de reordenació serien: UA-4 “Sot de Can Jan-I”, UA-5 “Sot de Can Jan-II”, UA-16 “Cementiri” i UA-18 “Sot del Torrent”.

Pel que respecte a la UA-17 “Zona Industrial”, es proposa la seva reordenació, però admetent només l’ús industrial i de magatzem, excloent l’ús alternatiu d’habitatge (2) que preveuen les vigents NSP. D’aquesta manera es conforma un àrea destinada a aquest ús de capacitat suficient, per respondre a necessitats estratègiques del model econòmic més equilibrat que es pretén i que s’ha expressat clarament en el procés de participació ciutadana.

En quant a la UA-14 “Passeig de les Planes”, atesa la seva dimensió i ordenació, es considera que no caldrà formular-ne una d’alternativa.

- Pel que fa referència a la UA-11b “Can Pujol”, malgrat es van formular els projectes de reparcel·lació i urbanització s’ha de fer esment al fet de que, analitzats els documents administratius, s’ha constatat que el projecte d’equidistribució de beneficis i càrregues no es va ajustar a les determinacions urbanístiques establertes per les NSP, doncs no es va procedir a la cessió del sòl qualificat de “sistema de cursos d’aigua” (clau A) que és sòl de destí públic i, per tant, havia de constar com a finca de resultat i ser cedida a l’ajuntament. Per aquest motiu, i atesa la manca d’urbanització total de l’àmbit, s’estima oportú replantejar l’ordenació i la redacció de nous instruments de gestió urbanística.
- La UA- 20 “Sot de la Font Nova” no ha desenvolupat els preceptius instruments de gestió (projectes de reparcel·lació i d’urbanització); en canvi el PA-25 “Camp de futbol” si que va formular els esmentats projectes, malgrat no s’han executat les obres corresponents. En el marc de l’alternativa urbanística de preveure un gran parc que connecti el nucli urbà amb el torrent, al llarg del Sot de la font nova, es proposa la transferència dels aprofitaments urbanístics d’aquests dos àmbits de gestió a un nou sector (“Els Segalars”) situat entre la ctra. de Vic i l’avinguda Montseny i el torrent, que possibilitarà la reordenació integral d’aquest espai periurbà, amb la implantació d’altres usos públics, com podria ser el camp de futbol.
- Es preveu mantenir el sector de “sòl urbanitzable delimitat” SUD-5 “Passeig dels Castanyers”, però amb una possible ampliació al nord-oest per encabir part dels aprofitaments urbanístics de la UA-20 i el PA-25, i poder generar tipologies edificatòries més adients, en especial les destinades a habitatges de protecció pública.
- També es contempla, per considera-ho adient, la incorporació al règim de “sòl urbà” del sector corresponent al veïnat de “Les Casiques”, amb un pla de millora rural aprovat, però limitant l’aprofitament urbanístic: reduir el nombre d’habitatges a la meitat dels previstos i l’índex d’edificabilitat de 0,50 m²st/m²s a 0,35 m²st/m²s i la formulació d’un pla de millora urbana. Aquesta proposta, que de fet augmenta el sòl urbà, no és en realitat una proposta de creixement net, sinó tot el contrari, es disminueixen les edificabilitats i les densitats, però canvia el règim jurídic perquè ni l’emplaçament ni la seva realitat són propis de mantenir el règim de SNU.

El quadre resum de tot el que s'ha exposat, en xifres és el següent:

	NSP VIGENTS	ALTERNATIVA "B"
Sòl urbà (SU)	163,22 ha	169,30 ha
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)	15,38 ha	8,41 ha
SU + SUD	178,60 ha	177,71 ha
Potencial habitatges	1.789 habitatges	1.744 habitatges
Habitatges previsibles que s'executaran	--	1.116 habitatges
Potencial habitants	5.875 habitants	4.341 habitants
Capacitat previsible en habitants	--	2.790 habitants

En el que es pot comprovar que:

- El sòl urbà augmenta lleugerament, bàsicament per la incorporació del veïnat de "les Casiques", que ja existeix i no constitueix un creixement net.
- El sòl urbanitzable delimitat es redueix quasi a la meitat.
- El sòl urbà més el sòl urbanitzable es manté en ordre de magnitud, tot i que disminueix lleugerament.
- El nombre potencial d'habitatges es manté en ordre de magnitud, tot i que disminueix lleugerament. S'ha de tenir en compte, en aquest paràmetre, que hi ha un transvasament important d'habitatges des del nucli de les Guïlleries i des del sòl no urbanitzable (veïnats), al nucli urbà, que constitueix un redreçament important del model.

És important recordar, en aquest punt, el que s'ha exposat en el si del document d'Avanç de POUM:

- **La distinció entre capacitat potencial d'habitatges i disponibilitat realment previsible.**
- **La coexistència d'una demanda previsible d'habitatge de primera residència amb una demanda previsible d'habitatge de segona residència o d'altres usos ocasionals.**
- El nombre d'habitants potencials disminueix sensiblement per les diferències socials produïdes en els darrers decennis. Així, l'estàndard d'habitants per habitatge ha passat de considerar 3 habitants per habitatge a 2,5 habitants per habitatge.

Les Guïlleries

En nucli de "Les Guïlleries" es manté la vigent delimitació, tant en la part de sòl urbà així classificat per la modificació puntual de les NSP, aprovada l'any 1993, com en l'àmbit del sector SUD amb el pla parcial urbanístic aprovat l'any 2005, ja que ambdós estan desenvolupats. En aquest darrer àmbit es proposa una reducció del nombre màxim d'habitatges a construir.

En el sector de "sòl urbanitzable delimitat", amb la urbanització viària pràcticament finalitzada, es proposen canvis en la densitat d'habitatges i l'índex d'edificabilitat neta en determinades illes. Això és degut a l'excessiva concentració d'habitatges previstos i a una "ratio" inadequada de sostre per habitatge, ateses les característiques i situació territorial del sector. En concret es proposa reduir el nombre d'habitatges en les illes R1 (de 33 a 28), R2 (de 35 a 25), R6 (de 50 a 25) i R7 (de 12 a 6); en total el nombre d'habitatges màxim passaria de 158 a 112.

Pel que respecta a l'edificabilitat neta per parcel·la, s'homogeneïtzaria a 0,35 m²st/m²s; d'aquesta manera totes les finques tindrien el mateix índex i s'evitaria que es construïssin edificacions aïllades, o arreglerades, de 93 m² construïts, la qual cosa s'estima com a impropi en aquest indret.

Sòl no urbanitzable

- Veïnats
 - **En el veïnat de "Les Corts"** es proposa una lleugera re-definició de la seva delimitació, ajustant-la al camí d'accés i a la plana de l'entorn de la masia.

Atesa la significativa superfície construïda de la masia (al voltant dels 800 m² de sostre) i del seu bon estat de conservació, es proposa que es pugui destinar a fins a dos habitatges. En l'edifici principal de les "Granges" es

preveu possibilitar la implantació d'un centre d'allotjament rural, amb un màxim de vuit unitats habitacionals i un nucli de serveis comuns; aquesta alternativa s'emmarca en l'objectiu de recuperar les construccions agrícoles i incentivar la seva reconstrucció i rehabilitació per a nous usos, en aquest cas com l'indicat.

La concreció detallada dels usos, superfícies, tractament de les construccions, etc. s'haurà d'incloure en un "pla especial de millora rural" que s'haurà de formular, a iniciativa municipal, abans de poder dur a terme qualsevol actuació d'obres o utilització de les edificacions existents, més enllà de l'habitatge existent a la masia.

Es proposa que no es pugui dur a terme cap tipus de parcel·lació, ni abans de la formulació del PEMR ni que aquest instrument urbanístic ho pugui contemplar; en canvi sí que es podrà preveure una divisió horitzontal tombada, però referida a la masia en el cas de generar-se dos habitatges, i entre la masia i les "granges", però no dins d'aquesta construcció.

- **En el veïnat de "Les Índies"** també es proposa una re-definició de la seva delimitació, adaptant-la a la topografia de l'entorn i a una distància mínima de 10 metres de les edificacions o construccions més properes.

Es planteja mantenir els quatre habitatges existents (un per cadascuna de les finques), sense que se'n puguin generar més.

També es preveu la redacció d'un "pla especial de millora rural", que s'haurà de formular a iniciativa municipal, amb les finalitats fixades a l'actual art. 175.1 de les NSP i estableixi regulacions arquitectòniques, solucions constructives, materials, etc. a més de les solucions adients d'implantació d'infraestructures de serveis, en especial el tractament de les aigües residuals domèstiques.

No es permetria cap tipus de parcel·lació ni divisió horitzontal de les edificacions.

- **En el veïnat de "Les Paitides"** es proposa la re-definició del seu límit, ja que l'actual no es considera adient; es tracta d'ajustar-lo pel nord o l'oest i fer-lo coincidir amb el del Parc del Montseny, pel sud i l'est.

Respecte dels habitatges, es planteja mantenir els existents (un per cadascuna de les finques), sense que se'n puguin generar més; es poden reconèixer els dos habitatges existents a Ca l'Herbolari i a Cal Belet, i possibilitar la reconstrucció de Can Barraca.

Així mateix, també es preveu la redacció d'un "pla especial de millora rural", que s'haurà de formular a iniciativa municipal, amb les finalitats fixades a l'actual art. 175.1 de les NSP i estableixi regulacions arquitectòniques, solucions constructives i d'aplicació de materials en les obres de reforma o rehabilitació que es puguin dur a terme, camins d'accés, infraestructures de serveis urbanístics, el tractament d'aigües residuals etc.

- Els camins, que articulen el territori, constitueixen un element fonamental de l'estructura rural i, en el cas de Viladrau, encara assoleixen major importància funcional, històrica i cultural. Es proposa incorporar, com a elements estructurants del territori, els camins rurals existents, a partir del catàleg de camins del municipi i de la categorització que va definir el pla especial del Parc del Montseny.
- Les NSP ja van determinar una qualificació específica ("c": protecció de conjunts i edificis arquitectònics) en el sòl urbanitzable, però sense major grau de precisió ni desenvolupament. Es proposa delimitar d'una manera més precisa, també mitjançant una qualificació urbanística específica, aquells àmbits situats a l'entorn de les edificacions d'interès arquitectònic, històric o cultural, a més d'elements d'especial interès, com ara fonts, arbredes, etc. que requereixen especial protecció.
- Ateses les seves característiques singulars com a grups homogenis d'edificacions rurals, es proposa mantenir dins el règim de "sòl no urbanitzable" els veïnats de "Les Corts", "Les Índies" i "Les Paitides" i ajustar els límits, tenint en compte l'alternativa que s'ha plantejat de manera específica.
- Tenint en compte l'alternativa de classificació del sòl proposada, augmentar la superfície del "sòl no urbanitzable", respecte de les actuals determinacions de les NSP, reduint la classificada com a "sòl urbanitzable delimitat".
- El Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc del Montseny ha estat recentment anul·lat per sentència del Tribunal Suprem, per tant són vigents les determinacions de les vigents NSP en l'àmbit del Parc del Montseny, a banda del PEIN i la Xarxa Natura 2.000, aprovades posteriorment. L'alternativa és plantejar que el POUM incorpori les qualificacions establertes per l'esmentat pla especial introduint, en el seu cas, certes determinacions de caràcter propi, atenent les especificitats i usos existents en el seu àmbit.

- Un dels problemes que afecten les construccions tradicionals vinculades a les explotacions agrícoles, ramaderes i forestals és el seu abandonament per obsolescència funcional. Constitueixen béns històrics, arquitectònics i culturals que cal preservar i, per tant, esdevé plausible plantejar alternatives d'utilització que garanteixin la seva permanència. En aquest sentit es proposa possibilitar la reutilització de les masies i edificacions rurals existents a l'objecte d'incentivar la implantació d'usos alternatius o complementaris als agropecuaris.
- Les activitats extractives provoquen un significatiu impacte sobre el medi natural i una degradació ambiental; moltes vegades les obres de restauració no es duen a terme. A Viladrau, prop de Masvidal, existeixen dues àrees. Es planteja la delimitació de l'àmbit afectat per les activitats extractives existents, l'establiment d'una normativa urbanística que reguli específicament aquesta problemàtica i prevegi la formulació d'un pla especial que asseguri la restauració total del terreny afectat.
- Al nord-oest del terme municipal de Viladrau hi ha un espai d'interès geològic, o geo-zona, ("Sobrevià-Coll de Romagats") on es troben dipòsits conglomeràtics, sorrencs, paleosòls carbonàtics, etc. Es proposa preservar, com a patrimoni geològic i d'acord amb l'Inventari d'espais d'interès geològic de Catalunya (IEIGC) l'esmentada geo-zona.
- El Pla territorial parcial de les comarques centrals determina un àmbit de "sòl de protecció especial", en la part nord-oest del terme municipal, que s'estableix com a nexa de connectivitat ecològica entre els espais naturals del Montseny i les Guilleries. Es proposa preservar aquest àmbit, mitjançant les qualificacions urbanístiques específiques que es determinin.
- El recentment aprovat "Catàleg de Paisatge de les comarques centrals" estableix tot un conjunt de propostes d'actuació sobre diferents elements del territori que, també, es proposa incorporar. La part sud del terme municipal de Viladrau resta incorporat a la unitat de paisatge "Montseny" i, la part nord, a la unitat de paisatge "Guilleries".

Vialitat i mobilitat

- Al nucli urbà de Viladrau hi ha un nombre significatiu de vials que, malgrat de disposar dels serveis urbanístics bàsics manquen d'una pavimentació adequada i en altres casos la pavimentació és deficient. Així mateix les esteses aèries de serveis malmeten la imatge urbana. Es proposa una acció ferma, programada en l'espai i el temps, dirigida a la correcció d'aquesta situació, mitjançant la formació de projectes d'urbanització específics i finançament amb contribucions especials, en els àmbits no subjectes a gestió urbanística integrada.

En els vials inclosos en polígons d'actuació en que no s'hagi completat la urbanització, articular mecanismes com pot ser el canvi de sistema d'actuació, a fi i efecte de que sigui l'administració municipal que dugui a terme la finalització de les obres corresponents i, si és el cas, redactant projectes d'urbanització complementaris que ofereixin solucions més adients en el disseny de seccions i implantació dels serveis.

- Un estudi acurat de la vialitat prevista, tenint en compte les característiques topogràfiques del nucli urbà, ha de permetre completar connectivitats viàries, però de manera realista i sostenible, tant des del punt de vista de l'aplicació eficient dels recursos econòmics disponibles com des del punt de vista ambiental, procurant minorar els desmunts i terraplenats que malmeten les característiques i valors paisatgístics del territori.

També s'estima adient la recuperació de seccions viàries previstes pel planejament vigent, però que no s'han respectat.

- Pel que fa referència a l'aparcament, s'ha de fer esment a que en determinats èpoques, dies i hores la concentració d'activitats en el centre urbà, i a prop dels equipaments escolars "Els Castanyers" i l'escola-bressol "Les Paitides", fa insuficient l'actual oferta d'aparcament en les proximitats. Es proposa reforçar el nombre de places disponibles en indrets específics: bosses front el carrer de Mercè Torres, front l'hostal de la Glòria, al passeig de les Farigoles i vora el camp de futbol.
- Les carreteres d'accés al nucli urbà de Viladrau tenen un traçat i secció transversal manifestament millorables en determinats punts. Es proposa estudiar, conjuntament amb els organismes competents, la millora de revolts a les carreteres. Gi-520 en el pas pel torrent dels castanyers i la riera de la font Savellà, a can Pau Moliner i la Noguerola, i en la GI-543 en el pas de les rieres del camí de Masmiquel de les Corts; també caldria establir una secció uniforme de la plataforma amb vorals en tot el traçat, al menys en el lateral dels desmunts.

Així mateix es proposa estudiar l'adequació de l'encreuament entre les carreteres. Gi-520 i GIP-5251, a Masvidal, mitjançant la implantació d'una rotonda o solució, geomètricament més adequada que l'actual, d'illetes per facilitar els girs.

Equipaments

- Mitjançant una modificació puntual de les NSP es va qualificar una peça de sòl, situada al carrer d'Arbúcies, destinada a la construcció d'habitatges dotacionals públics. Aquesta opció no ha reeixit, i ara es proposa destinar aquest sòl per a la construcció d'un nou centre social, alternatiu al que actualment hi ha a Can Sià. Com a alternativa es proposa destinar part de l'edifici públic existent a l'àmbit del "Park-hotel" a la habilitació d'habitatges públics de lloguer per a joves i gent gran. Aquesta proposta permet optimitzar les localitzacions en relació als usos proposats alhora que reaprofitar el patrimoni construït municipal infrautilitzat i, a la fi, respondre a les dues demandes d'una manera eficient.
- En el marc de la modificació puntual de les NSP per la que el veïnat de "Mas Miquel i Casadevall" va passar a "sòl urbà", es va qualificar i cedir a l'administració municipal una peça de sòl, situada al darrere de la "fàbrica vella", qualificada d'equipament però que es destina a deixalleria municipal. Tenint en compte la situació perifèrica d'aquest indret i l'ús efectiu que s'hi dona, s'estima plausible qualificar-la com a "serveis tècnics", ja que s'ajusta més adequadament al seu ús actual, que es preveu mantenir en el futur. La proposta es fa, per tant, per adequar la qualificació a l'ús real del sòl.
- La finca, o finques, en les que desenvolupa la seva activitat el Centre d'educació ambiental "Santa Marta", al carrer del Dr. Ariet i el carrer de Bofill i Ferro, actualment està qualificada com a zona "residencial unifamiliar" (clau: 6.3). Es planteja la possibilitat de qualificar aquest sòl com a "equipament privat", reconeixent aquest ús efectiu i, en cas de cessament de la mateixa, recuperar la qualificació actual, o la que el POUM determini com a equivalent. La proposta, com l'anterior, cerca ajustar la qualificació urbanística a la tipologia de l'edifici existent i el seu ús real.
- En el procés de desenvolupament de la UA-3 "Extensió nord. Ronda nord", la peça de sòl qualificada com a "equipament" per les NSP, en el projecte de reparcel·lació no va figurar com a finca resultant i, per tant, no es va inscriure a favor de l'Ajuntament. Caldrà corregir aquesta errada i, posteriorment, reconsiderar l'ús més adient atenent la seva situació i dimensió en relació a la demanda que hi pugui haver per a aquest a destinació.
- Al carrer Torreventosa, front a l'hostal de la Glòria, hi ha una zona qualificada d'equipament, que es destina a aparcament públic de vehicles. La proposta se centra en preveure un ús mixt en el que, a banda de reforçar l'aparcament, pugui compatibilitzar-se amb l'ús com "zona verda" i, així mateix, en una part, poder ubicar-hi algun equipament que, en el futur, es pugui precisar.

Espais lliures públics

- A la capçalera del "Sot de la Font nova", vora la bossa d'aparcament front el carrer de Mercè Torres, incloent l'àmbit de la UA-20, caldria redefinir l'ordenació d'aquest espai, qualificat actualment, en part, com a "zona verda". La proximitat al nucli i la previsió d'establir un gran "parc urbà" al llarg de l'esmentat aiguafons fins arribar al torrent, juntament amb la conveniència d'augmentar la seva accessibilitat des de la carretera de Vic i el carrer de Jacint Verdaguer, fa recomanable re-estudiar la seva articulació.
- Actualment l'eix verd de "l'Arboretum" connecta l'avinguda Montseny fins el passeig de Ramon Bofill, en l'àrea dels Vernets. Es proposa prolongar aquesta franja, amb la secció possible, fins el carrer de la Verge de Montserrat, seguint l'aiguafons, on les NSP ja preveïen una qualificació de sistema de "cursos d'aigua", que el projecte de reparcel·lació de la UA-11b "Can Pujol" no va respectar. La proposta preveu continuar aquest itinerari fins el pla de la Sanitat que, de fet, constitueix l'inici de la conca fluvial en origen.
- Entre les finques resultants del projecte de reparcel·lació de la UA-2 "Extensió nord- Prat de l'Orella" i la part del darrere de les parcel·les que donen front a aquest carrer hi ha un sistema de "cursos d'aigua" que s'estima oportú plantejar la seva re-qualificació a "zona verda", amb l'objectiu de garantir un major grau de protecció i requalificació ambiental.
- En ocasió de la modificació de les NSP per adaptació topogràfica, l'any 2.003, es va qualificar com a "zona verda", i dins el règim de "sòl urbà", una peça de sòl situada junt a l'accés a l'àrea urbana de Montfalcó, que anteriorment estava qualificada com a zona "g" (rústec de caràcter general) i "a" (protecció dels cursos d'aigua, fonts i vegetal

de ribera) dins el règim de “sòl no urbanitzable”; és l’origen del torrent i terreny de fort pendent. Aquest sòl no es considera adequat per a destinar-lo a “espai lliure públic”, tant per les seves característiques orogràfiques com per la seva situació en relació a les possibilitats reals d’utilització efectiva i pel cost d’adquisició, atès que no resta inclòs en cap polígon ni sector de planejament i seria inadequat vincular-lo a un àmbit discontinu de planejament o gestió.

Planejament derivat en sòl urbà

- Les característiques urbanístiques i edificatòries de la part antiga del nucli urbà fan que, com a conjunt i al marge de la catalogació de determinats edificis, sigui plausible plantejar la necessitat de formular un instrument de planejament derivat, en cas que el propi POUM no arribés a definir d’una manera precisa i completa, que concretés les condicions reguladores de les actuacions en el conjunt, tant pel que respecte a l’espai privat com al públic; el llenguatge arquitectònic, la selecció de materials de façanes i cobertes, obertures, usos, pavimentació dels carrers i places, esteses aèries i instal·lacions de serveis, el mobiliari urbà, etc. són aspectes que hauria d’abordar un pla de millora urbana i de protecció del nucli antic.
- Les NSP ja preveïen la formulació d’un planejament especial per al sector “Puigtorrat”, que no s’ha arribat a redactar. Es considera que aquesta previsió s’ha de mantenir, ateses les característiques de les edificacions antigues i el caràcter singular del conjunt, malgrat les edificacions més recents que es van construir. L’absència d’una correcta urbanització, l’existència d’alguns buits urbans i la necessitat d’una ordenació global que, entre d’altres aspectes, garanteixi la preservació de les visuals cap el nucli urbà i el Montseny i ofereixi solucions a l’existència de parets mitjaneres, en alguns edificis, que malmeten la imatge de l’indret.
- També es considera oportuna la redacció d’un pla de millora urbana en l’àmbit comprés entre el carrer de la Rectoria i l’actual camp de futbol, doncs caldria ordenar l’edificació que resta per construir i tractar de racionalitzar l’estructura i geometria parcel·l·lària, i la relació amb l’espai destinat a “zona verda” en el Sot de la Font Nova, tenint en compte que en el futur es traslladi l’esmentat equipament esportiu.
- Al carrer de Sant Marçal, a les finques núm. 3-5 i 7, davant de l’Hostal Bofill, hi ha una finca sense edificar limitada per una paret mitjanera i l’espai lliure front la masia de Can Vidalic. Aquest cèntric indret ofereix una imatge urbana gens reeixida i es proposa que un pla de millora urbana resolgui el conjunt d’una manera harmònica i integrada, tot preservant la masia.

Habitatge, activitat econòmica i normativa

- Actualment, a Viladrau no és legalment exigible que en els sectors de planejament que determina el vigent Text refòs de la Llei d’urbanisme es prevegin reserves de sòl per a habitatges de protecció oficial ja que, segons el que es determina en l’article 57.3b) del TRLU, el POUM del municipi de Viladrau (per tenir una població inferior a 5.000 habitants, no ser capital de comarca, haver concedit llicències per a menys de cinc habitatges per cada mil habitants/any en els darrers dos anys, i no permetre més de dos-cents habitatges de nova implantació en els àmbits de sòl urbà no consolidat i sectors de sòl urbanitzable), no és preceptiu que incorpori previsió d’habitatge de protecció pública; l’any 2.016 es van concedir llicències per a 2 habitatges i l’any 2.015 per a 3 habitatges. Malgrat aquesta circumstància, es proposa que en determinats sectors (SUD-3 i “Els Segalars”) hi hagi reserves per a habitatge protegit, a banda de que es preveu habilitar una part de l’edifici del Park-hotel per a habitatge públic de lloguer per gent gran i joves.
- El text vigent de l’article 117.3 de la normativa urbanística de les NSP estableix que en les zones unifamiliars puguin agrupar-se habitatges, en funció d’un habitatge per determinats metres quadrats de sòl diferents per a cada subzona. Amb motiu de diferents reformes puntuals de les NSP es va introduir el següent paràgraf: *“Aquestes condicions es podran modificar mitjançant la redacció d’un PERI en el cas d’habitatges amb una antiguitat superior als 40 anys.”*.

Aquesta regulació normativa és molt genèrica i no conté cap tipus de restricció limitativa del seu abast; això ha comportat significatius problemes de densificació en determinats casos, distorsionant tant la tipologia edificatòria com el propi model urbà en determinats indrets. Per tal d’evitar aquestes casuístiques caldrà que la normativa estableixi certes limitacions o incentivi altres usos residencials, a banda de que la referència no hauria de ser un nombre concret d’annualitats sinó fins a un determinat any de construcció.

- L'edificació coneguda com a "fàbrica vella", construïda a la dècada dels anys 60 i inicialment destinada a indústria tèxtil, ofereix possibilitats de reutilització com a nucli d'empreses de petit format, o magatzems. La proposta es concreta en que el POUM ofereixi una regulació normativa que faciliti l'establiment d'aquestes activitats i, d'aquesta manera, pugui produir-se una concentració d'aquests usos, alguns dels quals avui es troben dispersos en alguns llocs del nucli, de forma inadequada.
- L'edifici del "Park-hotel" disposa d'espai suficient per, també, poder habilitar un nucli de petites empreses que, alhora, podrien disposar de serveis comuns; d'aquesta manera s'incentivaria la creació de noves activitats per als ciutadans emprenedors que, de manera autònoma o col·lectiva, volguessin iniciar una activitat empresarial o professional.
- Al nucli urbà de Viladrau hi ha un determinat nombre de parcel·les de gran dimensió, sobre tot a l'àrea de "la Sanitat", sobre les que hi ha construïts habitatges significats. Es considera que aquestes gran finques formen part del patrimoni urbanístic de la població i, en aquest sentit, s'haurien de preservar; així s'ha expressat, també, en els tallers de participació ciutadana realitzats en fase d'Avanç. Per assolir aquest objectiu caldria que la normativa urbanística del POUM contemplés una subzona que establis una dimensió mínima de parcel·la superior a l'actual i, per tant, impossibilités la divisió parcel·l·ària.
- Respecte dels instruments de gestió vinculats al desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable delimitat, plans de millora urbana i polígons d'actuació, s'estima adient prioritzar el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, sens perjudici de les opcions que la legislació urbanística atorga a la iniciativa privada; d'aquesta manera l'administració municipal podrà coordinar de manera més efectiva la seqüència temporal de les actuacions que s'hauran de dur a terme i la prioritització oportuna en el desplegament de les mateixes.

Viladrau, febrer del 2017

Joaquim Obon i Dosdad
Arquitecte

Miquel Orriols i Mas
Arquitecte

Carles Puigdomènech Cantó
Advocat

DOCUMENT 4. PLÀNOLS

D'INFORMACIÓ

- I.01 Encaix territorial
- I.02 Topogràfic
- I.03a Ortofotomapa del municipi
- I.03b Ortofotomapa del nucli urbà
- I.03c Ortofotomapa de “Les Guillerries” i “veïnats”
- I.04 Planejament urbanístic vigent. Classificació del sòl.
- I.05a Planejament urbanístic vigent. Qualificació del sòl no urbanitzable
- I.05b1 Planejament urbanístic vigent. Qualificació del sòl urbà i urbanitzable (nucli urbà)
- I.05b2 Planejament urbanístic vigent. Qualificació del sòl urbà i urbanitzable (Les Guillerries)
- I.06 El Pla territorial parcial de les Comarques Centrals.
- I.07 El Catàleg de Paisatge de les Comarques Centrals.
- I.08 Sectors de planejament i àmbits de gestió (nucli urbà).
- I.09 Edificacions en sòl no urbanitzable

DE PROPOSTA

- P.01 Alternativa A. Nucli urbà i entorn
- P.02 Alternativa B. Nucli urbà i entorn
- P.03 Alternativa C. Nucli urbà i entorn
- P.04 Alternatives A, B i C. “Les Guillerries” i “veïnats”
- P.05 Alternatives de planejament en el sòl no urbanitzable
- P.06 Proposta de catalogació de béns i inventari de camins públics a catalogar

