

Pla d'ordenació Urbanística Municipal de Viladrau

MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ I DE L'ORDENACIÓ

“APROVACIÓ INICIAL”

Abril del 2018



ÍNDEX

DOCUMENT 1. INTRODUCCIÓ

1. PRELIMINARS	11
1.1. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE FORMULACIÓ D'UN NOU PLANEJAMENT GENERAL DEL MUNICIPI	11
1.2. ANTECEDENTS EN LA REDACCIÓ (O FORMULACIÓ) DEL POUM	14
1.3. LA PARTICIPACIÓ CIUTADANA I LES INFORMACIONS PÚBLIQUES	16
1.4. DOCUMENTS QUE INTEGREN EL POUM	17
1.5. SUPORT DOCUMENTAL	18

DOCUMENT 2. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1. EL PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC	21
1.1. EL PLANEJAMENT TERRITORIAL I ALTRES INSTRUMENTS SUPRAMUNICIPALS	21
1.1.1. El Pla territorial parcial de les Comarques Centrals	21
1.1.2. El Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc del Montseny	24
1.1.3. El Catàleg de Paisatge de les Comarques Centrals	29
1.2. EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL VIGENT	32
1.2.1. Les Normes Subsidiàries de Planejament	32
1.2.2. Les modificacions puntuals de les Normes Subsidiàries de Planejament	48
1.2.3. Desenvolupament dels sectors de planejament derivat	51
1.2.4. Desenvolupament de les unitats i polígons d'actuació	74
1.2.5. Llicències d'obres majors concedides en el decurs de la vigència de les NSP	79
2. EL TERRITORI I EL MEDI	81
2.1. EMMARCAMENT TERRITORIAL	81
2.1.1. Característiques geogràfiques	81
2.1.2. El Planejament dels municipis confrontants	82
2.3. ESTRUCTURA DEL MEDI FÍSIC I EL PAISATGE	84
2.3.1. Descripció general del terme municipal	84
2.3.2. Anàlisi dels elements ambientals rellevants	85
2.3.3. Usos i ocupació del sòl	86
2.3.4. Hàbitats	87
2.3.5. Espais naturals protegits	90
2.3.6. Altres espais i elements de rellevància ambiental	91
2.3.7. Abastament i sanejament	92
2.3.8. Connectivitat ecològica	92
2.3.9. Hidrografia superficial i subterrània	93
2.3.10. Riscos naturals i tecnològics	95
2.3.11. Ambient atmosfèric	96
2.3.12. Paisatge	97
2.3.13. Elements d'interès patrimonial i de connectivitat social	99
2.3.14. Consum de recursos, emissions de GEH i generació de residus	99
2.3.15. Adaptació al canvi climàtic	101
2.4. EL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC	102
2.5. EL PATRIMONI NATURAL	103

2.6. ESTRUCTURA URBANA	104
2.6.1. Evolució del creixement urbà.....	104
2.6.2. Tipologies edificatòries	108
2.6.3. Usos de l'edificació.....	109
2.6.4. El sistema urbanístic de la vialitat	112
2.6.5. El sistema urbanístic dels equipaments	113
2.6.6. El sistema urbanístic d'espais lliures públics	114
3. LA POBLACIÓ.....	117
3.1. CARACTERÍSTIQUES SOCIOECONÒMIQUES.....	117
3.1.1. Característiques demogràfiques	117
3.1.2. Característiques sociològiques.....	121
3.1.3. Activitats econòmiques, esportives i recreatives	122
4. ELS SERVEIS.....	127
4.1. INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS URBANÍSTICS, TÈCNICS I AMBIENTALS	127
4.1.1. La xarxa de subministrament d'aigua	127
4.1.2. La xarxa de sanejament.....	127
4.1.3. La xarxa de subministrament d'energia elèctrica	128
4.1.4. La xarxa de subministrament de gas	128
4.1.5. La xarxa d'enllumenat públic	129
4.1.6. La xarxa de telecomunicacions	129
4.2. MOBILITAT, INFRAESTRUCTURES DE COMUNICACIÓ I TRANSPORT	130
4.2.1. Infraestructures viàries	130
4.2.2. Infraestructures ferroviàries	131
4.2.3. Transport públic	132
4.2.4. Caracterització de la mobilitat	133
4.3. OBRES I INFRAESTRUCTURES PROGRAMADES.....	135

DOCUMENT 3. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

1. DIAGNOSI URBANÍSTICA, TERRITORIAL I SOCIOECONÒMICA	139
1.1. L'OCUPACIÓ DEL TERRITORI	139
1.2. EL MODEL URBÀ	140
1.3. EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC	141
1.4. LA GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA.....	142
1.5. EL MEDI FÍSIC I EL PAISATGE	144
1.5.1. Usos i ocupació del sòl	144
1.5.2. Hàbitats	144
1.5.3. Espais naturals protegits	144
1.5.4. Altres espais i elements de rellevància ambiental	145
1.5.5. Connectivitat ecològica	145
1.5.6. Hidrografia superficial i subterrània.....	145
1.5.7. Abastament i sanejament	145
1.5.8. Riscos naturals i tecnològics.....	145
1.5.9. Ambient atmosfèric.....	145
1.5.10. Paisatge	146
1.5.11. Elements d'interès patrimonial i de connectivitat social	146
1.5.12. Consum de recursos, emissions de GEH i generació de residus	146
1.5.13. Adaptació al canvi climàtic	146

1.6.	EL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I NATURAL.....	147
1.7.	L'ESTRUCTURA URBANA.....	148
1.8.	LES INFRAESTRUCTURES DE COMUNICACIÓ	149
1.9.	ELS USOS I LES ACTIVITATS	151
1.10.	ELS SERVEIS URBANÍSTICS	152
1.11.	AVALUACIÓ DE LA REALITAT SOCIOECONÒMICA.....	153
1.12.	PREVISIONS D'EVOLUCIÓ DEMOGRÀFICA.....	154
2.	OBJECTIUS DEL POUM	157
3.	CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DEL MODEL URBANÍSTIC.....	159
3.1.	RESPECTE DEL MODEL TERRITORIAL. ALTERNATIVES CONTEMPLADES.....	159
3.1.1.	Els assentaments urbans.....	159
3.1.2.	Els espais oberts	159
3.1.3.	Alternatives contemplades	160
3.2.	RESPECTE DELS SECTORS I ÀMBITS DE GESTIÓ. ALTERNATIVES CONTEMPLADES	165
3.2.1.	Sectors de planejament derivat	165
3.2.2.	Polígons d'actuació urbanística.....	165
3.3.	RESPECTE DEL SISTEMA VIARI I LA MOBILITAT	166
3.4.	RESPECTE DELS ESPAIS LLIURES PÚBLICS I LA PROTECCIÓ DE SISTEMES	167
3.5.	RESPECTE DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS I DE SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS	168
3.6.	RESPECTE DEL SISTEMA HIDRÀULIC	169
3.7.	RESPECTE DE LA POBLACIÓ I ELS HABITATGES	170
3.7.1.	La població	170
3.7.2.	Tipologies d'habitatges	170
3.7.3.	Habitatge assequible.....	173
3.7.4.	Habitatge dotacional públic	173
3.8.	RESPECTE DELS SERVEIS URBANÍSTICS, LA SOSTENIBILITAT AMBIENTAL I L'ESTALVI DE RECURSOS.....	174
3.9.	RESPECTE DE LES ACTIVITATS ECONÒMIQUES.....	175
3.10.	RESPECTE DEL PATRIMONI CULTURAL.....	176
3.10.1.	Catàlegs de béns a protegir.....	176
3.10.2.	Catàlegs de masies i cases rurals.....	176
3.10.3.	Inventaris.....	177
3.11.	RESPECTE DELS RISCOS NATURALS I TECNOLÒGICS	178
4.	DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ.....	179
4.1.	CONSIDERACIONS GENERALS DE LES ESTRATÈGIES PROPOSADA	179
4.2.	DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ALTERNATIVA ADOPTADA.....	181
4.3.	ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORI	191
4.4.	CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL.....	193
4.4.1.	El sòl urbà (assentaments urbans)	193
4.4.2.	El sòl urbanitzable	194
4.4.3.	El sòl no urbanitzable (espais oberts)	194
4.5.	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL	196
4.5.1.	Els sistemes urbanístics	196
4.5.2.	Les zones	201

4.6. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	209
4.7. SECTORS DE PLANEJAMENT DERIVAT	219
4.8. HABITATGES POTENCIALS I CREIXEMENT REAL PREVISIBLE	222
4.8.1. Les previsions de les NSP i els habitatges construïts.....	222
4.8.2. Les previsions del POUM en relació al nombre d'habitatges potencials	224
4.8.3. El creixement real d'habitatges previsible	228
4.9. QUADRES DE DADES.....	230
4.10. OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE.....	233
4.11. ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DIRECTRIUS DE PLANEJAMENT.....	234
4.12. MESURES ADOPTADES PER A FACILITAR UNA MOBILITAT SOSTENIBLE	236

DOCUMENT 4. ANNEXES DE LA MEMÒRIA

1. FITXES DELS SECTORS DE PLANEJAMENT I ÀMBITS DE GESTIÓ EN DESENVOLUPAMENT DE LES NSP

2. LA PARTICIPACIÓ CIUTADANA

- 2.1. EL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA
- 2.2. INFORME DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

3. EXPOSICIÓ PÚBLICA DE L'AVANÇ DEL POUM

- 3.1. INFORME DELS ESCRITS I SUGGERIMENTS PRESENTATS
- 3.2. INFORME DE L'OFICINA TERRITORIAL D'ACCIÓ I AVALUACIÓ AMBIENTAL
- 3.3. INFORME DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE LA CATALUNYA CENTRAL
- 3.4. SÍNTESE DE LES MODIFICACIONS O ASPECTES INCORPORATS A PARTIR DE LA PARTICIPACIÓ CIUTADANA I DELS SUGGERIMENTS PRESENTATS

4. LLICÈNCIES D'OBRES MAJORS ATORGADES EN ELS DARRERS 30 ANYS

DOCUMENT 5. NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

- CAPÍTOL I. Objecte, àmbit d'aplicació, vigència, interpretació, revisió, modificació i drets d'informació.
- CAPÍTOL II. Desplegament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- CAPÍTOL III. Execució del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- CAPÍTOL IV. Intervenció administrativa en els drets d'ús i edificació del sòl.

TÍTOL SEGON. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I ÚS

- CAPÍTOL I. Regulació dels usos.
- CAPÍTOL II. Disposicions comunes al tipus d'ordenació.

TÍTOL TERCER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

- CAPÍTOL I. Disposicions generals.
- CAPÍTOL II. Regulació i desenvolupament dels sistemes.
- CAPÍTOL III. Regulació i desenvolupament del sòl urbà.
- CAPÍTOL IV. Regulació del sòl urbanitzable.

TÍTOL QUART. CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR

- CAPÍTOL I. Instruments de protecció.
- CAPÍTOL II. Normes de caràcter general.

TÍTOL CINQUÈ. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera: Fora d'ordenació.

Disposició transitòria segona: Volums disconformes.

Disposició transitòria tercera: parcel·lacions anteriors al present POUM.

ANNEXES

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

ANNEX II. NORMES URBANÍSTIQUES DEL DESPLEGAMENT DE LES NSP QUE ES MANTENEN VIGENTS

ANNEX III. HÀBITATS I ESPÈCIES PROTEGIDES EN L'ÀMBIT DE PARC DEL MONTSENY

DOCUMENT 6. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I.01	Encaix territorial	(vàries)
I.02	Topogràfic	1/15.000
I.03 a	Ortofotomapa del municipi	1/15.000
I.03 b	Ortofotomapa del nucli urbà i "Les Guillerries"	1/3.500
I.04	Planejament urbanístic vigent. Classificació del sòl	1/15.000
I.05 a	Planejament urbanístic vigent. Qualificació del sòl no urbanitzable	1/15.000
I.05 b	Planejament urbanístic vigent. Qualificació del sòl urbà i urbanitzable	1/3.500
I.06	Pla territorial parcial de les Comarques Centrals	1/50.000
I.07	Catàleg de Paisatge de les Comarques Centrals	1/50.000
I.08	Sectors de planejament i àmbits de gestió	1/3.500
I.09	Cobertes del sòl	1/15.000
I.10	Pendents i riscos	1/25.000
I.11	Xarxes generals de serveis urbanístics	1/15.000
I.12	Llicències d'obres majors (1987-2016)	1/3.500
I.13	Parcel·lari (urbana)	1/3.500
I.14	Parcel·lari (rústica)	1/15.000
I.15	Inventari de camins. Edificacions en sòl no urbanitzable	1/15.000-1/7.500

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O.01	Estructura general del territori	1/15.000
O.02	Règim urbanístic del sòl (plànol normatiu)	1/15.000
O.02 a	Règim urbanístic del sòl urbà (plànol normatiu)	1/3.500
O.03-1	Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable. Nucli urbà (plànol normatiu)	1/3.000
O.03-1 A-G	Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable. Nucli urbà (plànol normatiu)	1/1.000
O.03-2	Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable. "Les Guillerries" (plànol normatiu)	1/2.000
O.03-2 H-K	Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable. "Les Guillerries" (plànol normatiu)	1/1.000
O.04	Qualificació urbanística del sòl no urbanitzable (plànol normatiu)	1/15.000
O.04 A-H	Qualificació urbanística del sòl no urbanitzable (plànol normatiu)	1/5.000
O.05	Sectors de desenvolupament i polígons d'actuació urbanística (plànol normatiu) ...	1/3.000
O.06	Xarxes generals proposades de serveis urbanístics (nucli urbà)	1/3.000
O.07 a	Catàleg de béns a protegir. Sòl urbà i urbanitzable (nucli urbà)	1/3.000
O.07 b	Catàleg de béns a protegir. Sòl no urbanitzable	1/15.000-1/7.500

DOCUMENT 7. ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC

DOCUMENT 8. MEMÒRIA SOCIAL

DOCUMENT 9. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

DOCUMENT 10. ESTUDI D'INUNDABILITAT

DOCUMENT 11. AGENDA. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. AGENDA

2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

DOCUMENT 12. CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR

1. CATÀLEG DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I CULTURAL

2. CATÀLEG DEL PATRIMONI NATURAL

DOCUMENT 13. CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS. INVENTARIS DE CAMINS I D'HABITATGES EN SÒL NO URBANITZABLE

1. CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

2. INVENTARI DE CAMINS

2. INVENTARI D'HABITATGES EN SÒL NO URBANITZABLE

DOCUMENT 1. INTRODUCCIÓ

1. PRELIMINARS

1.1. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE FORMULACIÓ D'UN NOU PLANEJAMENT GENERAL DEL MUNICIPI

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, NSP), que va ser el primer document de regulació urbanística general que va disposar Viladrau. **Les NSP 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.**



Viladrau
Font: Elaboració pròpia

En el temps transcorregut des de l'aprovació definitiva de les NSP podem sintetitzar en quatre 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 real·lotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de real·lotjament.
- 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 va ser 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), que es va aprovar definitivament en data 11 de desembre de 2008. Nogensmenys, mitjançant la Sentència núm. 2650/2016 de la Sala Contenciós-Administrativa, Secció Cinquena, del Tribunal Suprem, va quedar anul·lat l'acord d'aprovació definitiva per no haver estat sotmès al procediment d'avaluació ambiental.

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 abastava el 55,21 % de la superfície del terme municipal, tenia 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 relacionà 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 sistema energètic 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. ANTECEDENTS EN LA REDACCIÓ (O FORMULACIÓ) DEL POUM

El primer document elaborat del Pla d'ordenació urbanística municipal de Viladrau, una vegada pres l'acord de la seva formulació i adjudicats els treballs per a la seva redacció, va ser el de **BASES DE LA REDACCIÓ DEL POUM**, prescrit com a requeriment de l'Ajuntament de Viladrau en els Plecs de prescripcions administratives i tècniques, aplicats per a la adjudicació per concurs, de la seva redacció.

El document de Bases va ser lliurat a l'Ajuntament l'agost de 2016, amb els següents continguts:

Document 1. Memòria informativa i justificativa

1. Introducció
2. Anàlisi de la situació actual

Document 2. Diagnosi inicial, objectius i criteris

1. Diagnosi inicial urbanística, territorial i socioeconòmica
2. Objectius del POUM
3. Criteris sobre diferents aspectes als que ha de donar resposta el POUM

Document 3. Possibles alternatives de planejament i proposta de suspensió

El document de bases va ser validat per l'Ajuntament de Viladrau i va donar pas a la redacció de l'**AVANÇ DEL POUM**, en el decurs de la qual es va desenvolupar bona part del "Programa de participació ciutadana". El document va ser lliurat per l'Equip redactor el febrer de 2017 i l'Ajuntament n'acordà l'exposició pública en data 3 de març de 2017. El contingut de l'Avanç, a grans trets també, va ser:

Document 1. Memòria informativa i justificativa

1. Introducció
2. Anàlisi de la situació actual

Document 2. Diagnosi inicial, objectius i criteris

1. Diagnosi inicial urbanística, territorial i socioeconòmica
2. Objectius del POUM
3. Criteris per a la definició del model urbanístic

Document 3. Alternatives de planejament

1. Descripció de les alternatives
2. Justificació de l'alternativa proposada

Document 4. Plànols

1. Plànols d'informació
2. Plànols de proposta

ANNEXES Annex 1. Fitxes dels sectors de planejament i àmbits de gestió de les NSP

Annex 2. Relació i fitxes dels Estudis de detall de les NSP

Annex 3. Informe de participació ciutadana

Annex 4. Avanç de la Memòria social: Perfil social de Viladrau

Annex 5. Estudi previ de mobilitat

Annex 6. Estimacions preliminars de viabilitat econòmica

Document inicial estratègic

Proposta de suspensió de llicències

L'Avanç del POUM va ser sotmès a informació pública pel període de dos mesos, s'hi varen presentar 45 escrits o suggeriments i fins al tancament de l'exposició pública es varen atendre, per part de l'Equip redactor, fins a 68 entrevistes amb interessats per a explicar el contingut de les propostes o per a atendre consultes al respecte.

Paral·lelament, l'Ajuntament va trametre l'Avanç, per a l'emissió de l'informe preceptiu, a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central (CTUCC), la qual, al seu torn, el va trametre a l'Oficina Tècnica d'Acció i Avaluació Ambiental (OTAAA) per tal que n'emetés, també, el seu informe.

L'OTAAA va emetre, en data 25.05.2017, el *Document d'abast*, elaborat, havent rebut els informes respectius de:

- Els Serveis Territorials a la Catalunya Central, del Departament de Territori i Sostenibilitat (DTS).
- L'Institut cartogràfic i geològic de Catalunya.
- L'Oficina de Gestió Ambiental Unificada, dels Serveis Territorials de Barcelona, del DTS.
- Protecció Civil, emès pels Serveis Territorials d'Interior de la Catalunya Central.
- La Direcció General de Qualitat ambiental, del DTS.
- La Coordinadora per a la Salvaguarda del Montseny.
- L'Agència Catalana de l'Aigua. Aquest informe emes per l'ACA amb posterioritat al *Document d'abast*, és trames a l'Ajuntament per l'OTAAA per a annexionar al mateix.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central (CTUCC), en sessió celebrada en data 18.07.2017, aprova el seu propi informe a l'Avanç de POUM de Viladrau.

S'adjunten com a Annex a aquesta MEMÒRIA els informes respectius de l'OTAAA i de la CTUCC.

1.3. LA PARTICIPACIÓ CIUTADANA I LES INFORMACIONS PÚBLIQUES

L'Article 8.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que.

“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 gestió”

Al seu torn, el Reglament de la Llei d'urbanisme en el seu Article 21 determina:

“Les administracions urbanístiques han de fomentar la participació dels ciutadans i de les ciutadanes en la tramitació dels instruments de planejament i gestió urbanístics i, en tot cas, han de sotmetre aquests instruments als tràmits d’informació pública previstos en la Llei d’urbanisme i en aquest Reglament”

El mateix reglament regula en l'Article 22 la incorporació i continguts del Programa de participació ciutadana en els processos de formulació d'instruments de planejament i, en l'Article 23, la convocatòria i els procediments de la informació pública a que s’han de sotmetre els mateixos.

L'Ajuntament de Viladrau va aprovar, en data 2 de setembre de 2016, el *Programa de participació ciutadana en la formulació del POUM* proposat per l'Equip redactor i elaborat per l'empresa especialitzada LaVola.

El programa va ser desenvolupat en les seves primeres fases, les de major quantitat d'accions i continguts, i li resta executar-se en les accions de retorn i d'acompanyament del procés d'una informació pública encara no realitzada.

El contingut, del programa, la informació de les accions realitzades i l'informe del resultat de les mateixes es conté en l'Annex 2. LA PARTICIPACIÓ CIUTADANA d'aquesta MEMÒRIA.

Una vegada redactat l'Avanç del POUM, l'Ajuntament, va acordar l'exposició pública del mateix en data 3 de març de 2017, `per un termini de dos mesos. L'exposició pública, en tant que tràmit administratiu, es realitzà en paral·lel a una exposició física, muntada en el propi edifici municipal, amb els documents gràfics desplegats i els documents escrits a disposició, amb l'atenció personalitzada de l'Equip redactor que hi atengué fins a 66 visites concertades.

En el decurs del termini d'informació pública de l'Avanç es varen presentar fins 45 escrits amb opinions o suggeriments, en relació a les propostes que si contenien. Escrits que varen ser objecte d'informe per part, igualment, de l'Equip redactor i de tramesa del mateix a l'interessat o interessada, per part de l'Ajuntament.

En l'Annex 3. EXPOSICIÓ PÚBLICA DE L'AVANÇ DEL POUM, d'aquesta MEMÒRIA, es conté informació detallada de l'exposició pública, dels escrits presentats i de l'informe emès per a cada un d'ells.

1.4. DOCUMENTS QUE INTEGREN EL POUM

- Document 1. Introducció.
- Document 2. Memòria de la informació.
- Document 3. Memòria de l'ordenació.
- Document 4. Annexes de la memòria.
 - 1. Fitxes dels sectors de planejament i àmbits de gestió en desenvolupament de les NSP.
 - 2. Informe de participació ciutadana i de l'exposició pública de l'Avanç del POUM.
 - 3. Llicències d'obres majors atorgades en els darrers 30 anys.
- Document 5. Normes urbanístiques.
- Document 6. Plànols d'informació i d'ordenació.
- Document 7. Estudi ambiental estratègic.
- Document 8. Memòria social.
- Document 9. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- Document 10. Estudi d'inundabilitat.
- Document 11. Agenda. Avaluació econòmica i financera. Informe de sostenibilitat econòmica.
- Document 12. Catàleg de béns a protegir.
- Document 13. Catàleg de masies i cases rurals. Inventari de camins i Inventari d'habitatges en sòl no urbanitzable

1.5. SUPORT DOCUMENTAL

Per a l'elaboració dels documents que integren aquest POUM 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 fase d'elaboració del planejament. Sense caràcter d'exhaustivitat, la relació de bases d'informació emprades ha estat la següent:

- *Bases cartogràfiques de l'ICGC, de diferents escales*
- *Ortofotomapes de l'ICGC, 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'IDECAT*
- *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 Inter-municipal de les Guilleries*
- *Mapes sectorials de l'ICGC*
- *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 majors concedides (1987-2016)*
 - *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*

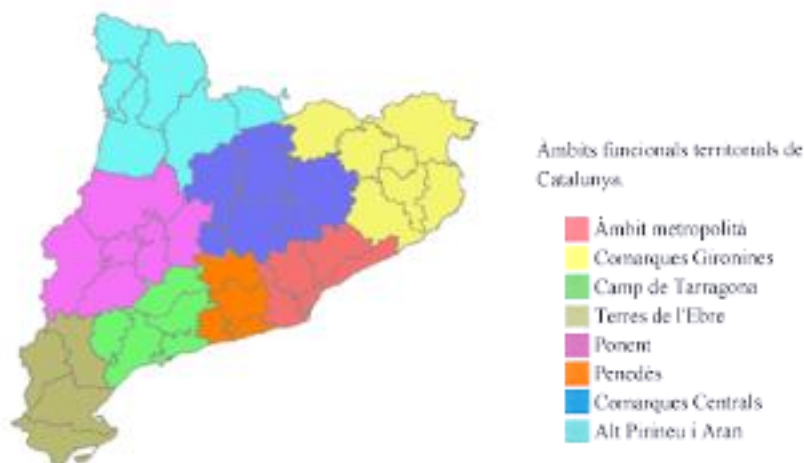
DOCUMENT 2. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1. EL PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC

1.1. 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.

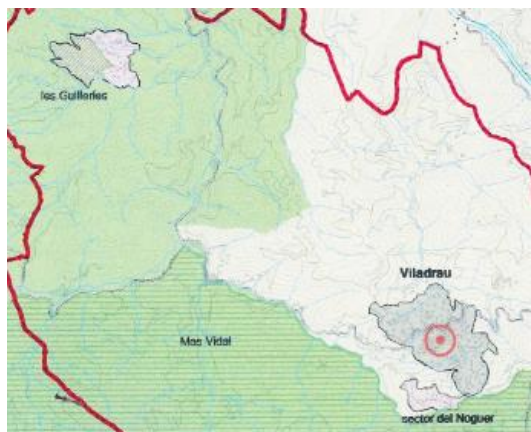
Encara que a un nivell jeràrquic inferior en l'estructura del planejament vinculat a l'ordenació del territori, per la seva importància i incidència en el terme municipal de Viladrau cal significar el **Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc del Montseny**, aprovat definitivament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

1.1.1. 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:



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-Collsabra".

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 promoguéss 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 interpolitats, 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**.

1.1.2. 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)**.

Mitjançant la Sentència núm. 2650/2016 de la Sala Contenciós-Administrativa, Secció Cinquena, del Tribunal Suprem, que desestimà 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 estimà 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.

Aquest instrument de planejament derivat ha estat vigent durant vuit anys; per la seva importància en el context territorial i, específicament, pel que afecta al municipi de Viladrau s'estima oportú fer una síntesi dels seus objectius i regulacions mitjançant les diferents qualificacions urbanístiques del sòl que va proposar. D'altra banda, el pla d'ordenació urbanística municipal ha estat sensible als seus continguts i a la causa de la seva anul·lació, que ho va ser per motiu procedimental i no substantiu; és plausible plantejar-se que les administracions públiques que van prendre la iniciativa de formulació de l'esmentat planejament actualitzin el contingut documental i iniciïn, de bell antuvi, el procediment de formulació sotmetent-lo a la corresponent avaluació ambiental.



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 5.071,27 ha i la superfície de l'àmbit del PEPM inclosa dins el mateix és de 2.800,73 ha, **comporta que el 55,22% 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 tenia 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.

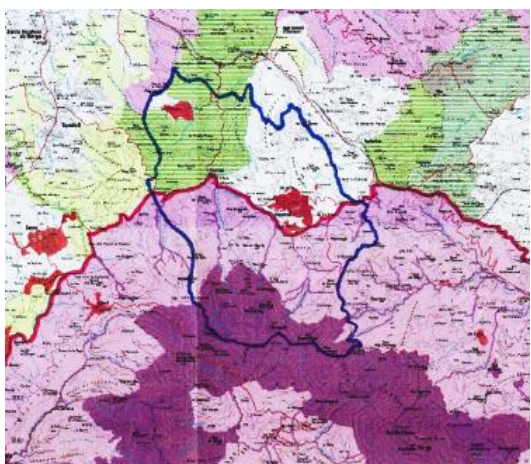


Espai Montseny
Font: Elaboració pròpia

Qualificacions urbanístiques

En quant a les qualificacions urbanístiques, el PEPM estableix una estructura de zones que responien 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)

Era 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 tenien 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 mereixien una protecció específica i estricta.

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

El PEPM definia vuit zones de reserva natural (ZRN), que ocupaven 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**
- **Vallforner**

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

Comprenia un conjunt de peces territorials de valor natural notable que justificaven un elevat grau de protecció i la intervenció activa per assolir els objectius de conservació. S'hi incloïen 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 tenien continuïtat física i constituïen 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 suposava majors restriccions que les determinades pel règim general de la ZIN, però contemplava les mesures de gestió i foment que podien afavorir la seva continuïtat; a tal efecte preveia la formulació de **Plans directors** que concretessin, en tots els àmbits de la gestió, les determinacions de caràcter general i específic que s'incloïen en el Pla especial i comportessin 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)

Incloïa el conjunt de paisatges i sistemes naturals característics del massís del Montseny que, pels seus valors naturals i culturals, havien de ser protegits amb caràcter general. L'objectiu d'aquesta zona era 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'admetien els usos agrícoles en els anomenats "*enclavaments agrícoles*", reconeguts i cartografiats pel Pla especial, atenent l'existència de sòls amb vocació i activitat agrícola.

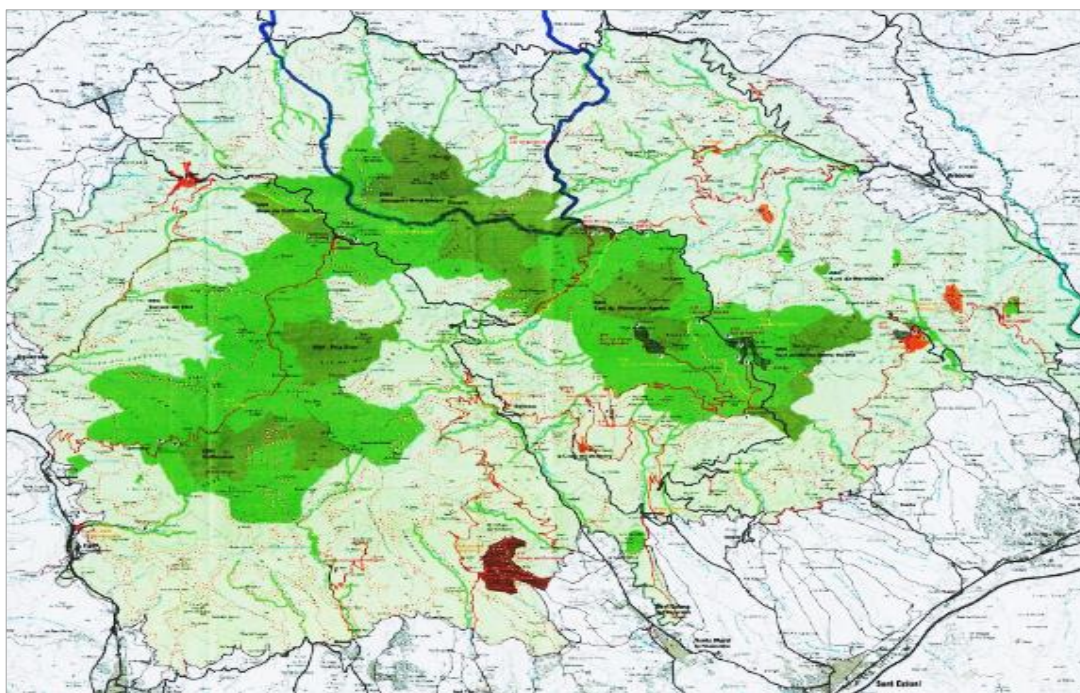
Amb independència de la zonificació que el Pla establia dins l'àmbit territorial del Parc del Montseny, també definia unes àrees "singulares", en les quals es preveia una superior utilització, ja fos des del punt de vista quantitatiu (s'hi pot concentrar un elevat nombre d'usuaris) o qualitatiu (s'hi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

En funció del nivell d'intervenció s'establien dues categories:

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

Les **àrees de tractament paisatgístic** (ATP) es definien 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, constituïen paratges amb ús de lleure intensiu i que requerien un tractament funcional i paisatgístic integral amb la finalitat d'acomodar i mitigar els efectes de la freqüentació que suporten. Se'n preveïen dotze.

L'**àrea fortament organitzada** (AFO) corresponia 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 identificà i delimità 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 anomenà "**enclavaments agrícoles**", que incloïen tant els espais agrícoles com els conreus forestals, i estaven assenyalats en els plànols d'ordenació. Els enclavaments agrícoles només estaven situats en ZIN i en ZAINEP. D'altra banda, el Pla proposà 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'admetien amb caràcter general a la ZIN però a la ZAINEP només s'admetien els conreus forestals existents i no era permès implantar-ne de nous; els conreus forestals havien 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.

1.1.3. 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 “Guilleries”.**

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

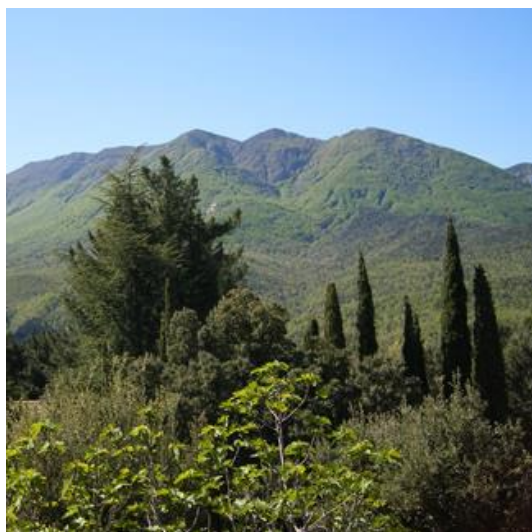
Planificació del paisatge

- 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 borealpi 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 Pasteral, 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.

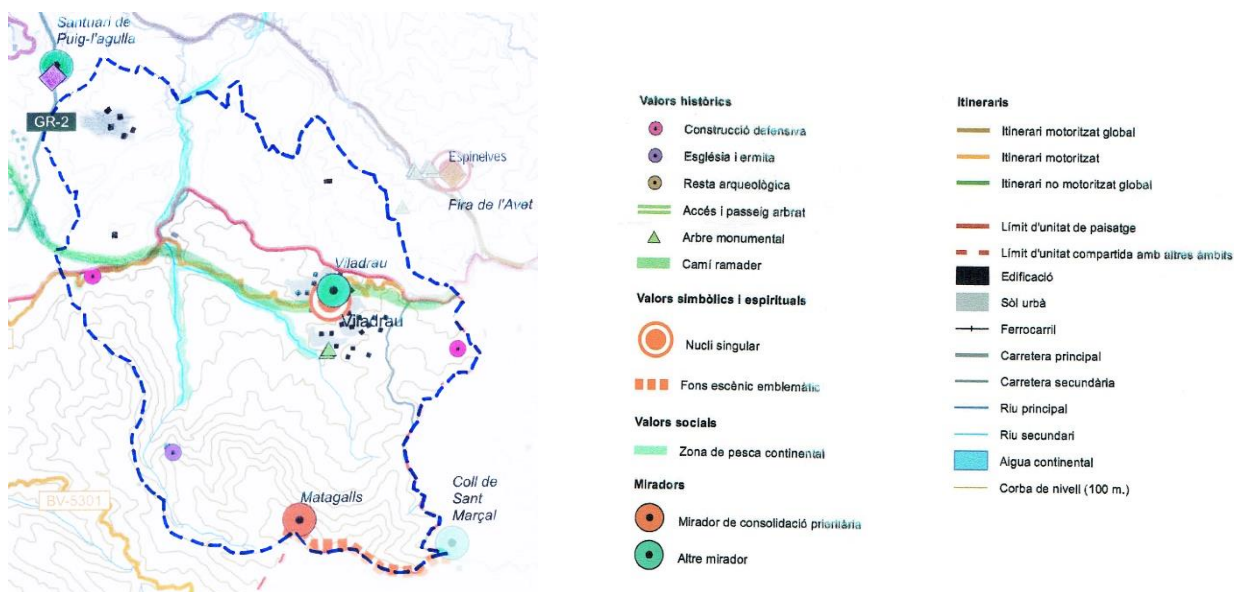


El mas és la unitat d'explotació rural tradicional

- Els espais naturals, sobretot de la coberta forestal extensa i en bon estat de conservació, que abasta la majoria de superfície de les Guillerries.
- 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 Guillerries 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.

1.2. EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL VIGENT

1.2.1. 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.**

- a) **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.
- b) **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.
- c) **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 de l'avinguda 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 Gad, 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.



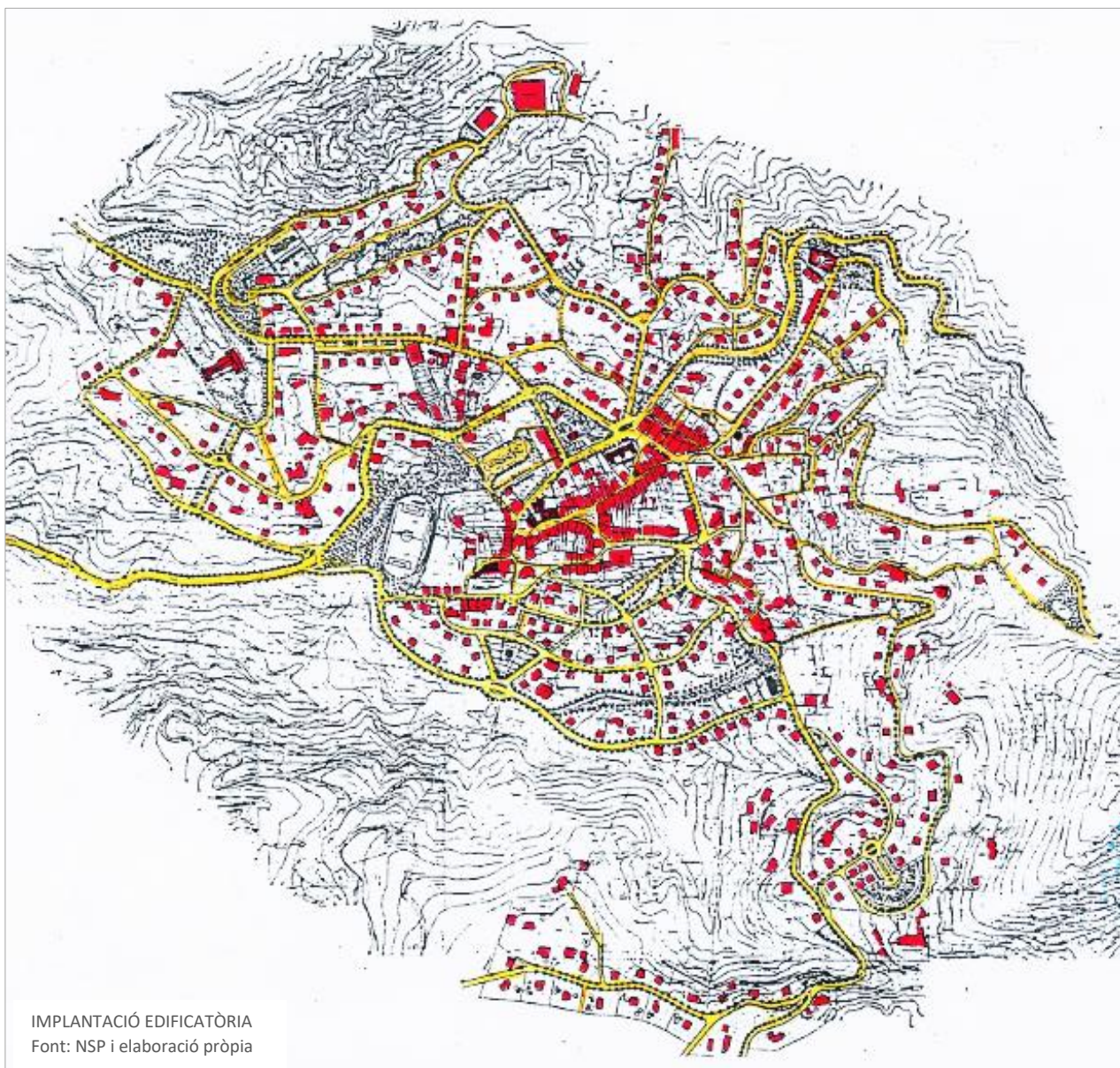
Casa al Puigtorrat
Font: Elaboració pròpia

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**

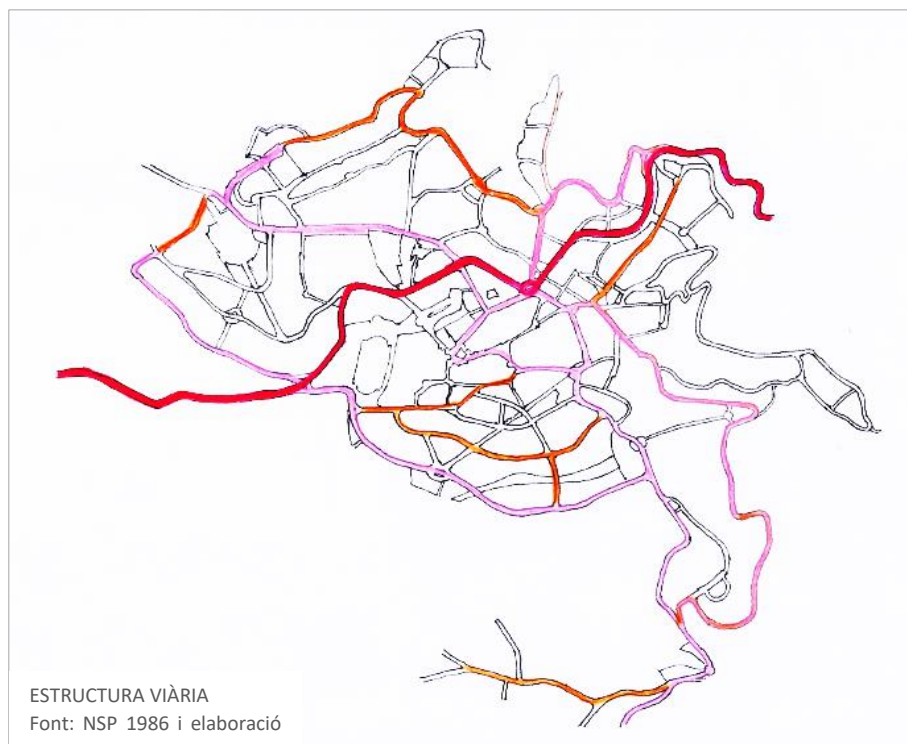
Les comunicacions:

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:

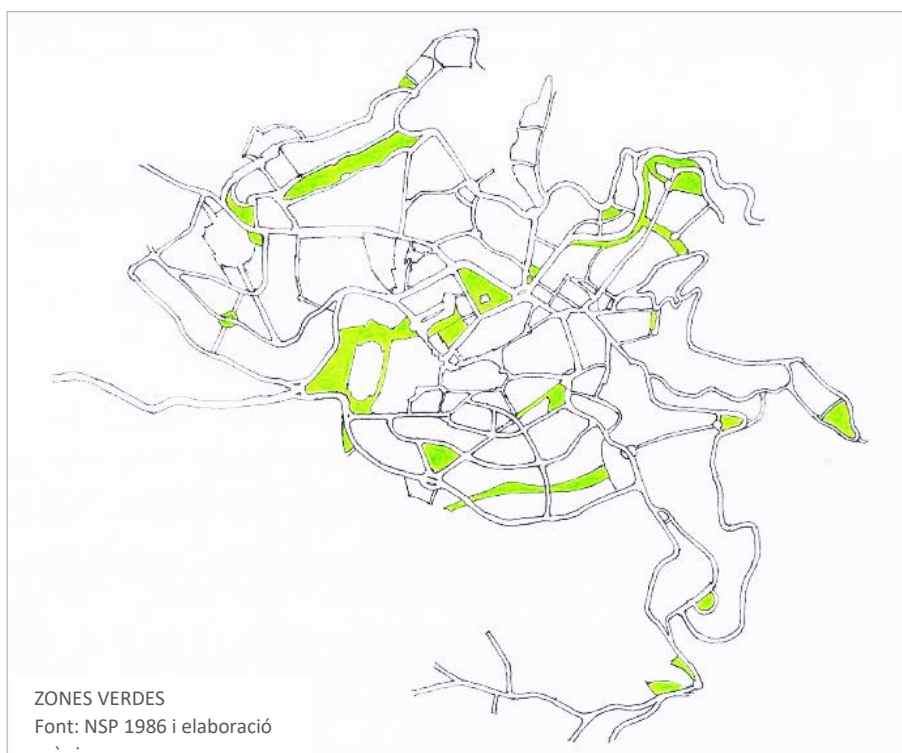
a) Els espais lliures

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.



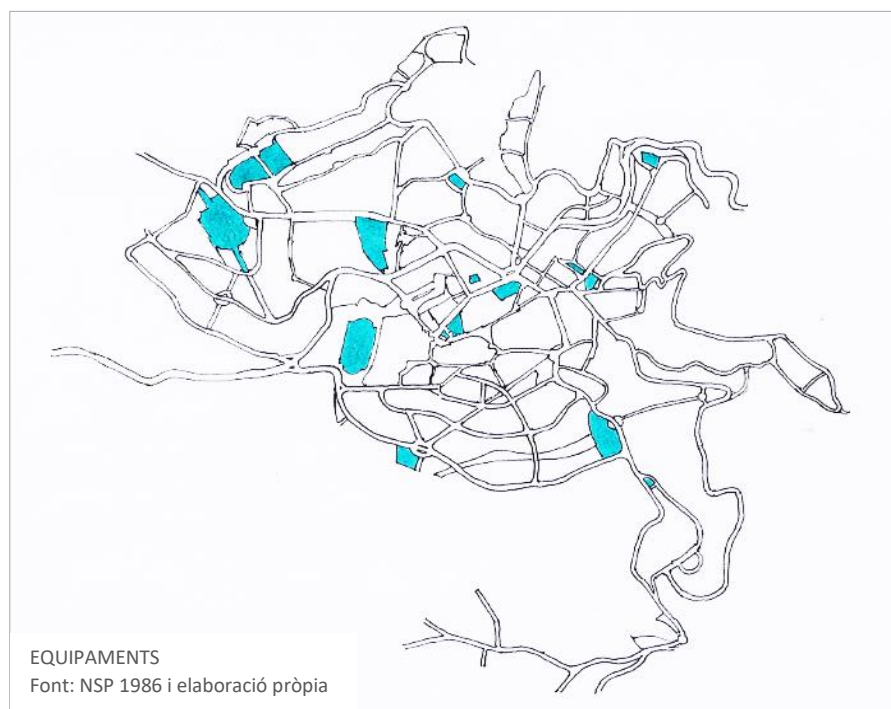
Parc de l'Ajuntament, segons previsió inicial de les NS
Font: Elaboració pròpia



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	689	1.285	U.A.18
TOTAL	Parc del Dr. Carulla i del Sot del Torrent	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.

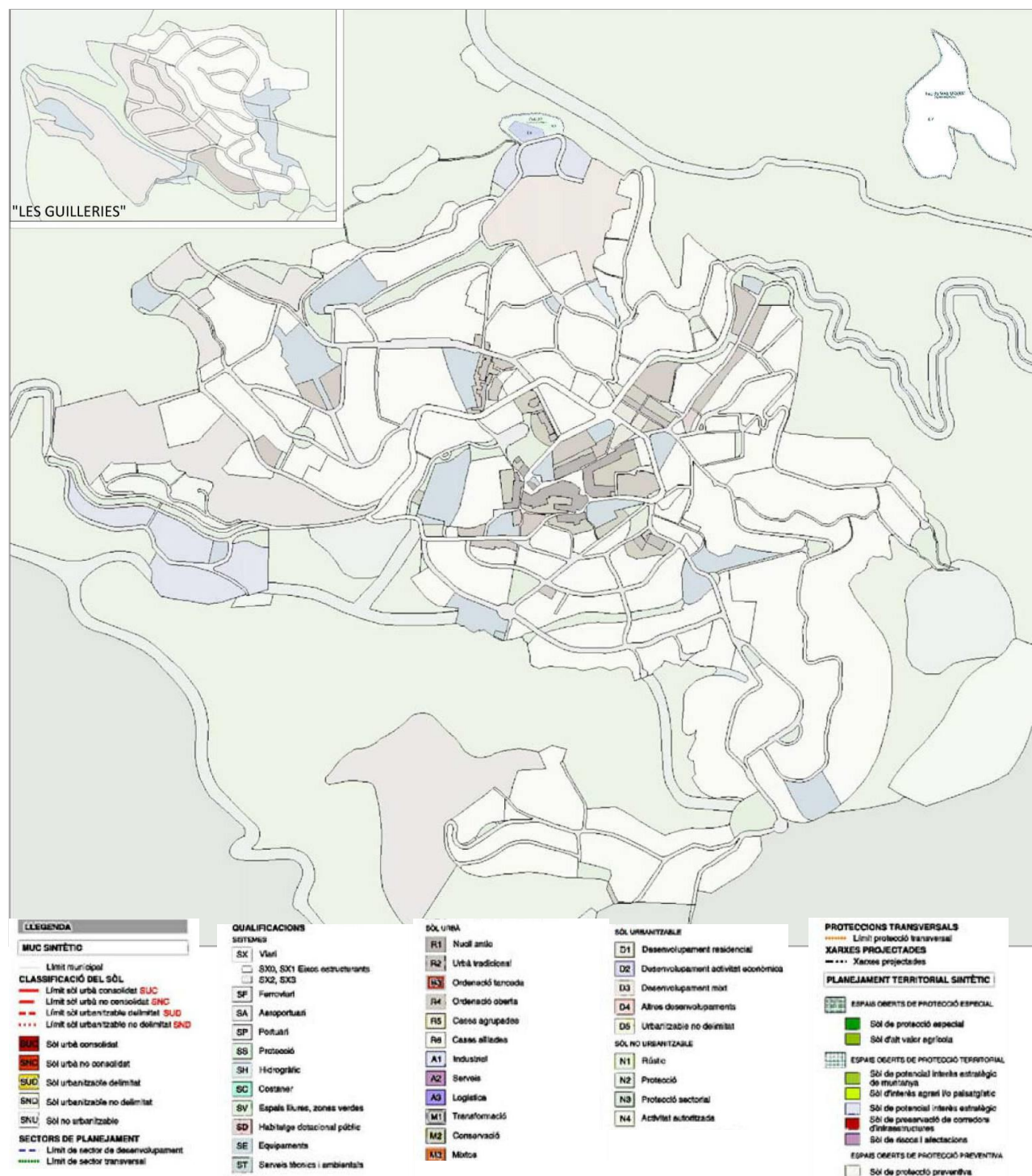
Pel que fa a la **xarxa d'aigua**, a la vista de les dotacions actuals i de l'anàlisi que es va fer en la fase de realització dels treballs d'informació, es van preveure dos punts bàsics d'actuació:

- **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 (m2)	HABITATGES APARIATS	NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	LONG. MÍN. FAÇANA (m)	ÍNDEX EDIF. m2st / m2s	OCUPACIÓ MÀX. (%)	VOLUM MÀX (m3)	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 m2 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 ARRENGLERADES	---	---	---	5	---	(TOTAL)	---	4,00 m (PB) i 10,00 m (PB+2)	---	---	---
5	FRONTS DE CASES SEPARADES	---	---	1 cada 120 m2 parc.	5	---	(GRÀFICA)	---	7,00 m (PB+1) i 10,00 m (PB+2)	---	(Possible, mín. 3 m) ---	SI (20 %) 3,50
6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR			(AGRUPACIÓ)								
6.1	Subzona I	300	SI	1 cada 255 m2 parc.	12	0,75	40	900	7,00	PB+1	2 m 2 m 0,5	SI (5 %) 3,50
6.2	Subzona II	600	SI	1 cada 510 m2 parc.	16	0,50	30	1.200	7,00	PB+1	3 m 3 m 0,5	SI (5 %) 3,50
6.3	Subzona III	1.000	NO	1 cada 850 m2 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 m2 parc.	24	0,30	15	1.800	7,00	PB+1	3 m 6 m 1,5	SI (5 %) 3,50
6.5	Subzona V	2.000	NO	1 cada 1.700 m2 parc.	28	0,25	12,50	2.000	7,00	PB+1	3 m 6 m 1,5	SI (5 %) 3,50
6.6	Subzona VI	3.000	NO	1 cada 2.550 m2 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 m2 parc.	16	0,75	30	1.800	10,00	PB+2	3 m 3 m 0,5	NO
7.2	Subzona II	2.000	---	1 cada 200 m2 parc.	28	0,40	12,50	3.000	10,00	PB+2	6 m 6 m 0,5	NO
7.3	Subzona III	1.500	---	1 cada 500 m2 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 6 m	---
S'ADMET L'AGRUPACIÓ D'ENCLAVES INDUSTRIALS ENTRE MITGERES FORMANT FRONTS DE MENYS DE 50 m i FONDÀRIA EDIFICABLE MENOR DE 30 m. FAÇANA MÍNIMA DE CADA NAL: 10 m.												

HD	SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS	---	---	1 cada 60 m2 de sostre	---	1,00	(REGISTRÀ 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 m2 de sostre	---	1,00	50	---	7,00	PB+1	3 m 3 m ---	---
E	SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS	---	---	---	---	1,00	(REGISTRÀ 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 m3/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’adscrivien 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	%	Equipament s 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 Miquell"	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.

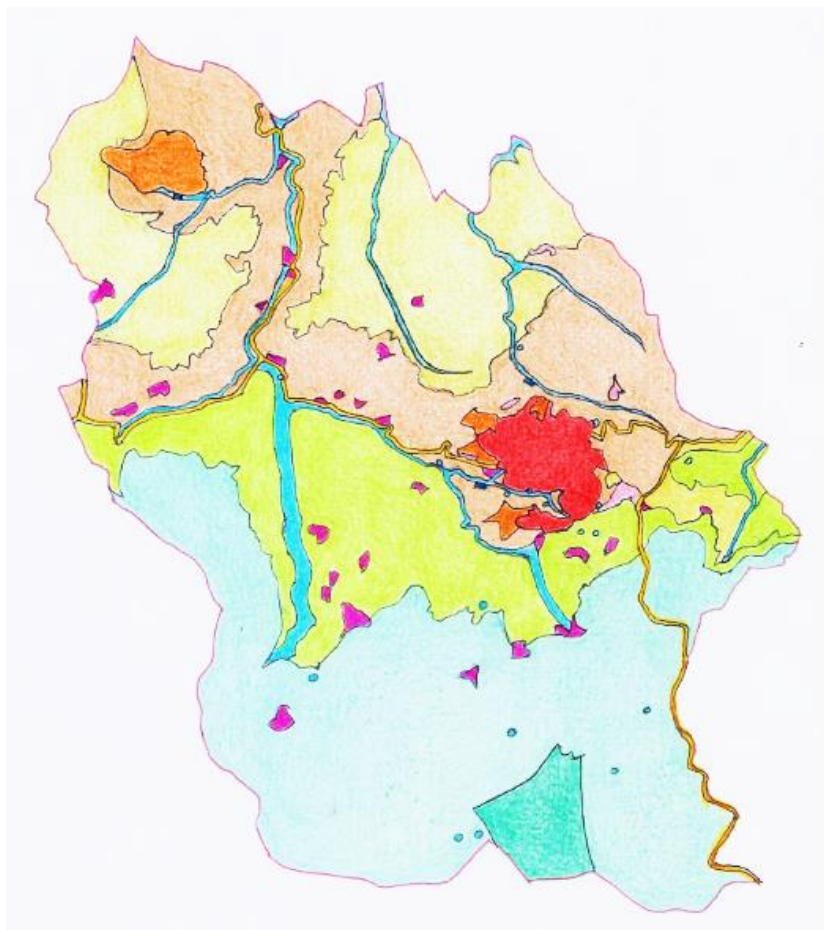
v - D'ordenació dels veïnats rurals

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	120
	2	Creixement històric de Viladrau	0,43	44	145	102
	3	Jardins privats	1,84	--	--	--
	4	Fronts de cases arreglerades	0,26	38	125	146
	5	Fronts de cases separades	1,55	92	303	59
	6.1	Residència unifamiliar. Subzona I	0,89	29	95	32
	6.2	Residència unifamiliar. Subzona II	27,47	457	1.508	16
	6.3	Residència unifamiliar. Subzona III	18,95	189	623	10
	6.4	Residència unifamiliar. Subzona IV	6,07	40	130	7
	6.5	Residència unifamiliar. Subzona V	2,43	12	39	5
	6.6	Residència unifamiliar. Subzona VI	4,94	16	52	3
	7.1	Residència plurifamiliar. Subzona I	0,29	24	79	82
	7.2	Residència plurifamiliar. Subzona II	0,59	29	95	49
	8	Equipaments privats	0,56	1	3	1
	9	Industrial	0,84	2	6	2
Total Sòl Urbà			103,63	1.147	3.787	11
SÒL URBANITZABLE	S. Uble. 1		47,80	365	1.204	7
	S. Uble. 2		10,12	65	214	6
	S. Uble. 3		4,36	28	92	6
	S. Uble. 4		2,78	18	59	6
	S. Uble. 5		6,02	39	128	6
Total Sòl Urbanitzable			71,09	515	1.697	7
TOTAL GENERAL			174,22	1.662	5.484	10

1.2.2. Les modificacions puntuals 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 Guílleries"
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 Guílleries
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.

Tot plegat ha suposat la modificació de 46 articles dels 212 que contenen les NSP.

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".

1.2.3. 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

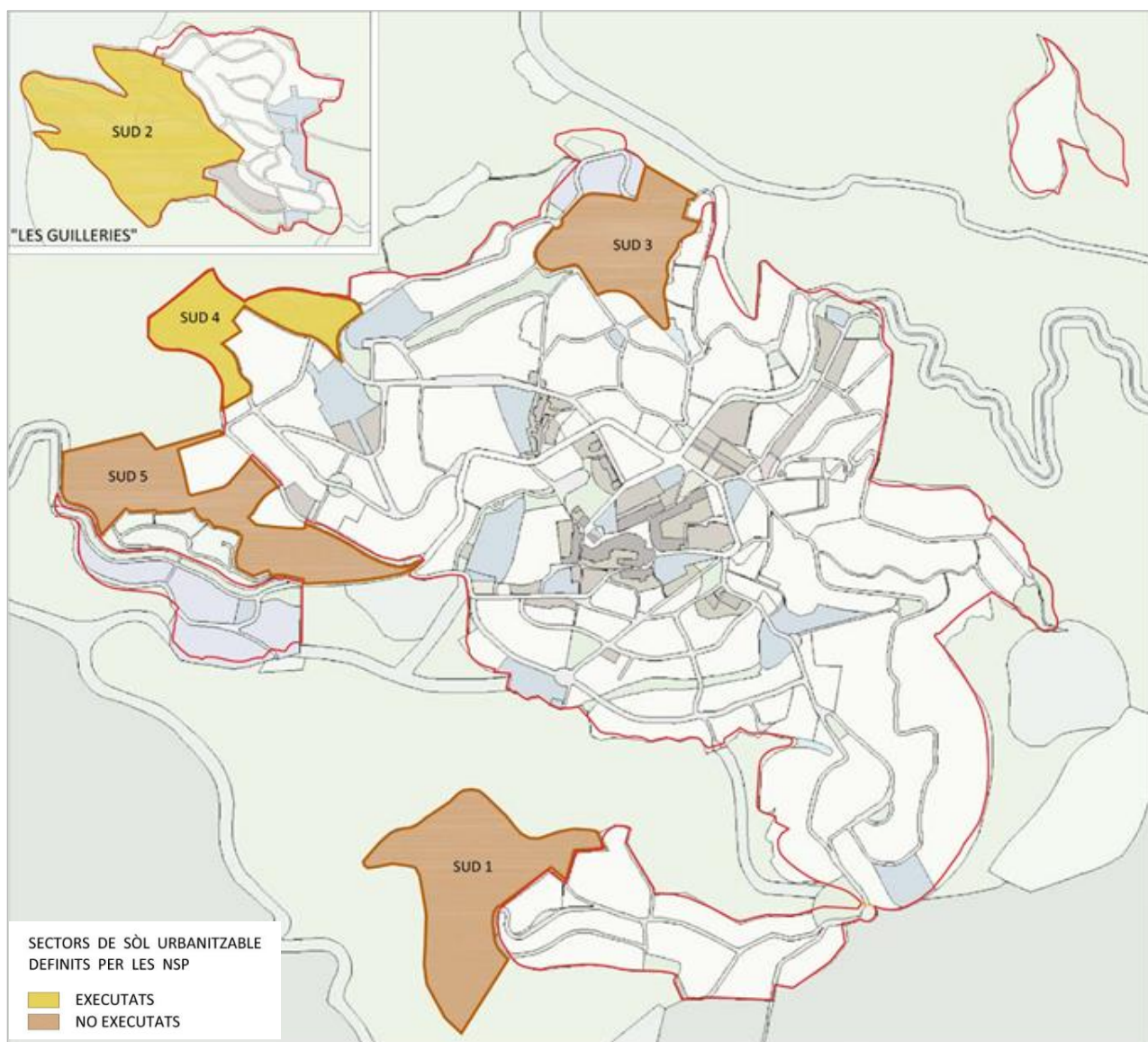
FIGURA PLANEJAMENT	DATA APROV. DEF.	DATA PUBLICACIÓ	INSTRUMENT
Pla parcial d'ordenació	22/12/1998	11/03/1999	Pla parcial d'ordenació del sector núm. 4 "Passeig de les Farigoles"
Pla parcial urbanístic	01/06/2006	09/08/2006	Pla parcial urbanístic sector les Guïlleries
Pla especial	21/04/1993	11/06/1993	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 Guïlleries" 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.

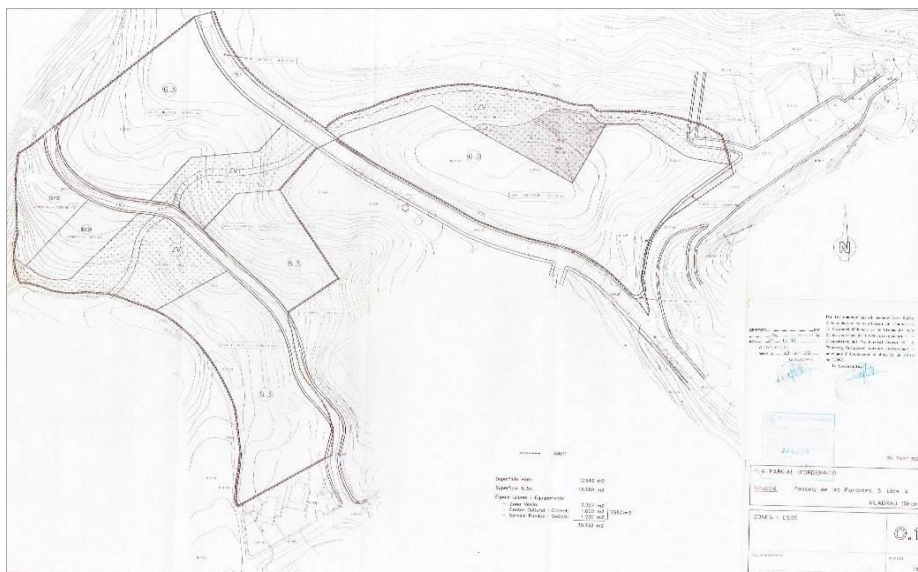


Passeig de les Farigoles
Font: Elaboració pròpia

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 %)

Pel que fa a la gestió, s'havia d'elevat 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.

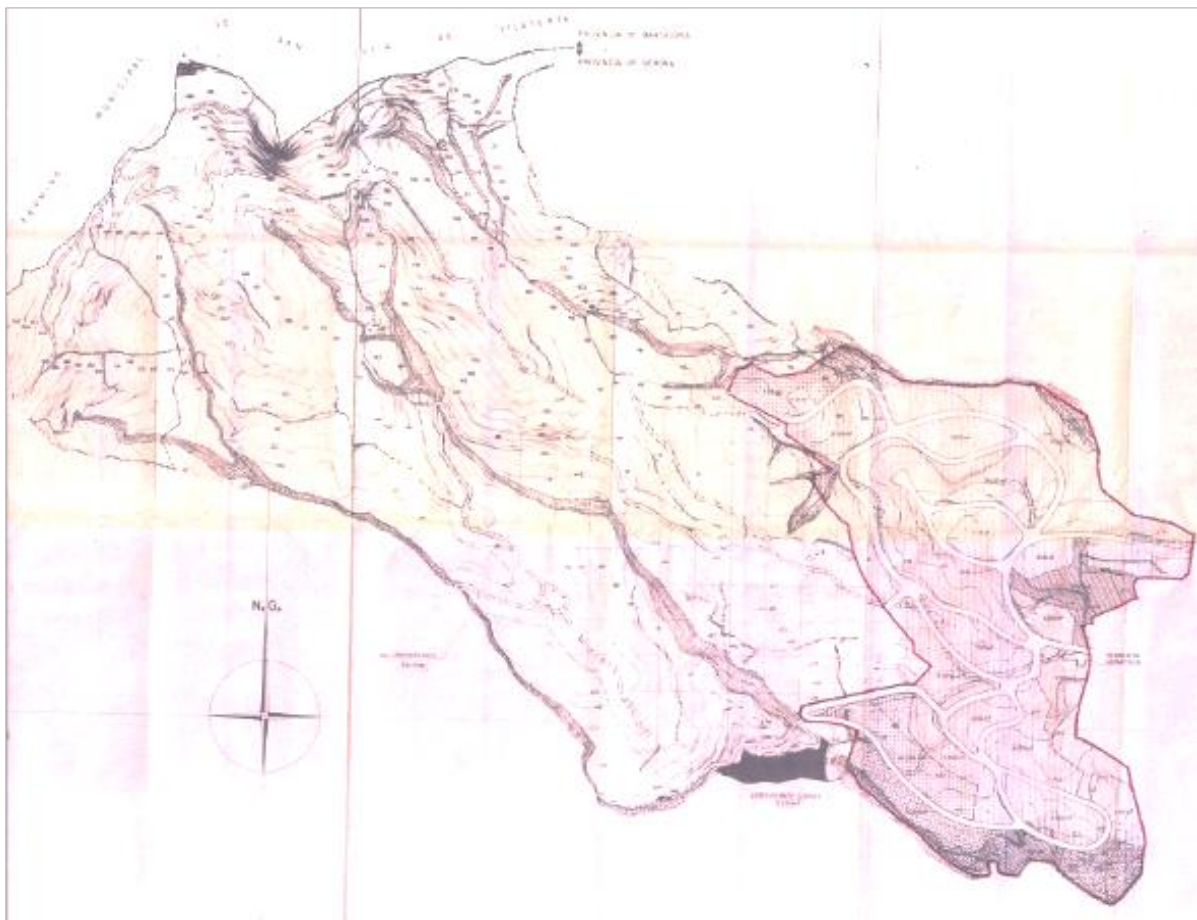


Urbanització de “Les Guilleries”. Sòl urbà
Font: Elaboració pròpia

- 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 %)

Com a 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.



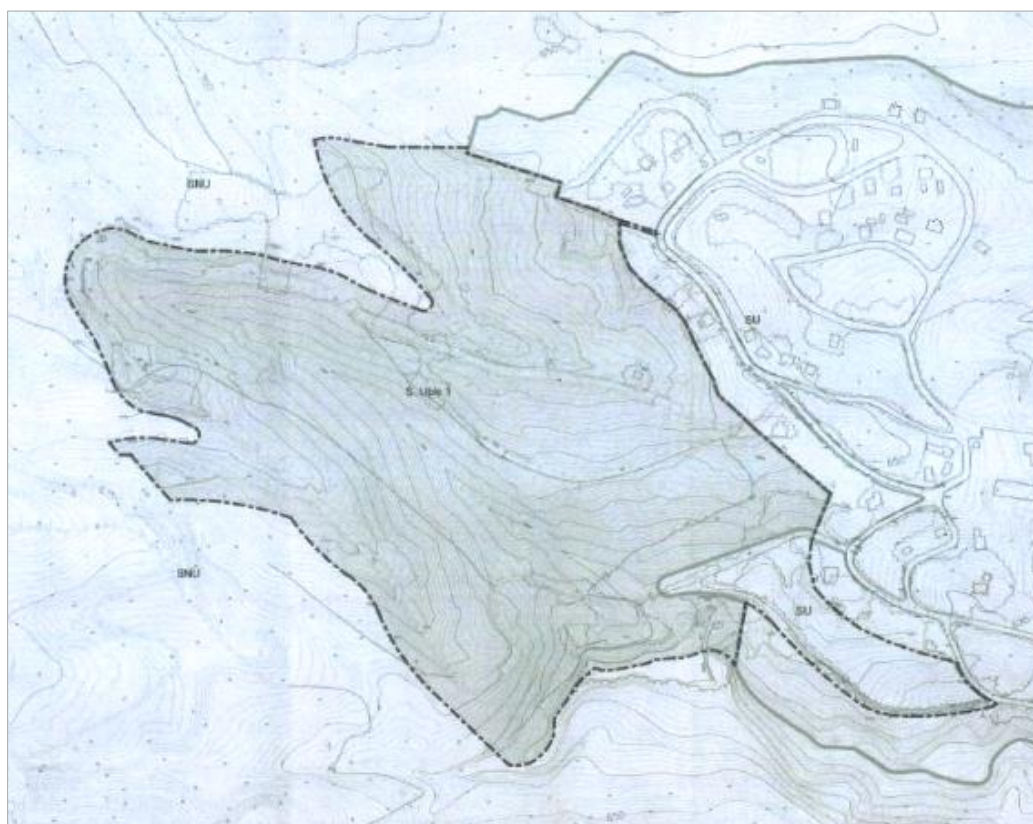
Urbanització de "Les Guillerries". Sòl urbanitzable
Font: Elaboració pròpia

- 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 Guillerries". 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 Guilleries". 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 Guilleries", 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.

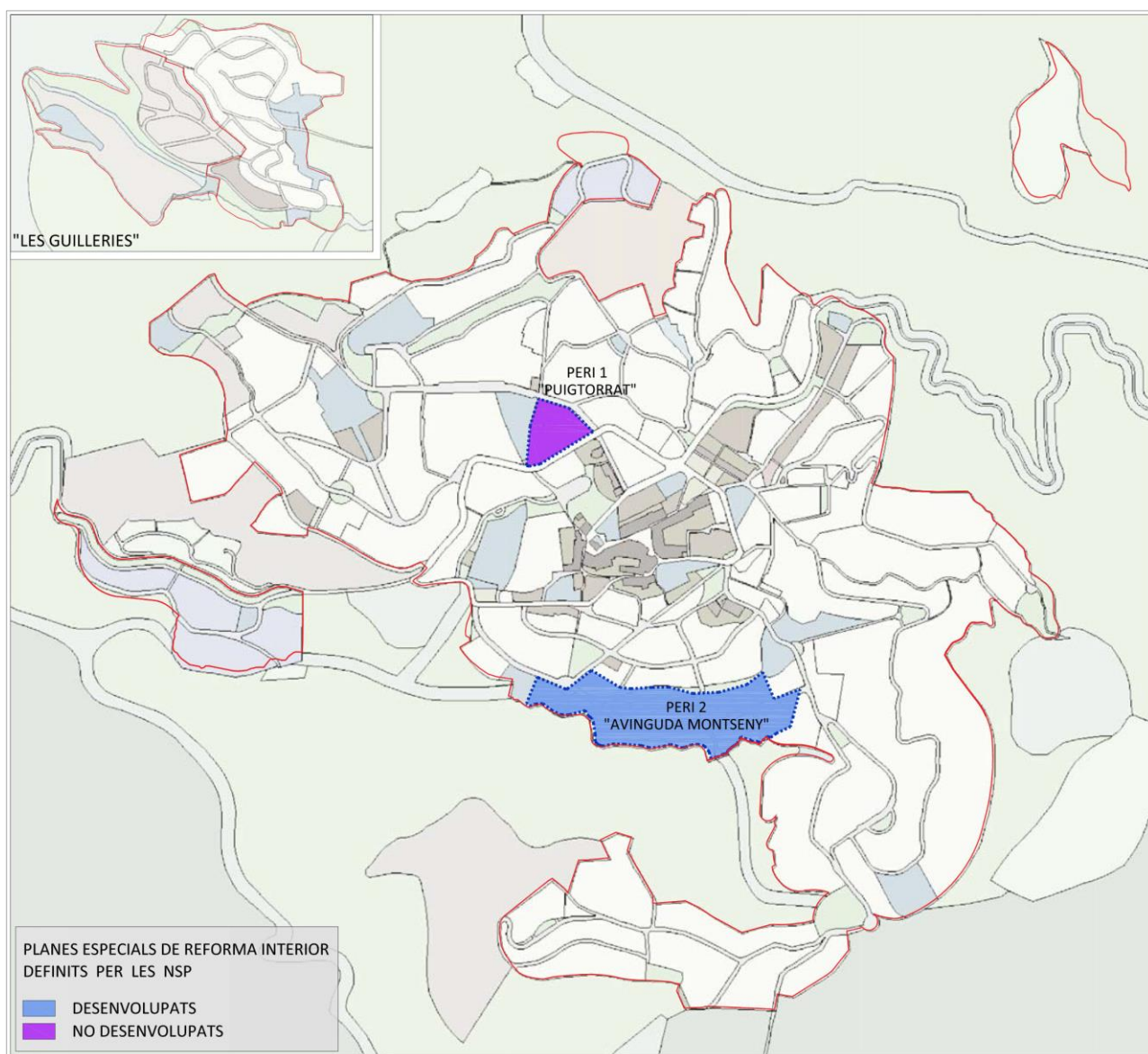
- Pel que respecte a la **“zona edificable hotelera, comercial i de serveis” (clau 8-LG)**, en l'art. 30 de les normes del pla parcial es defineix aquesta zona, que es regularà d'acord amb les determinacions pròpies del tipus d'edificació aïllada, amb ús preferent residencial-hoteler, essent usos compatibles 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 aparç. 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

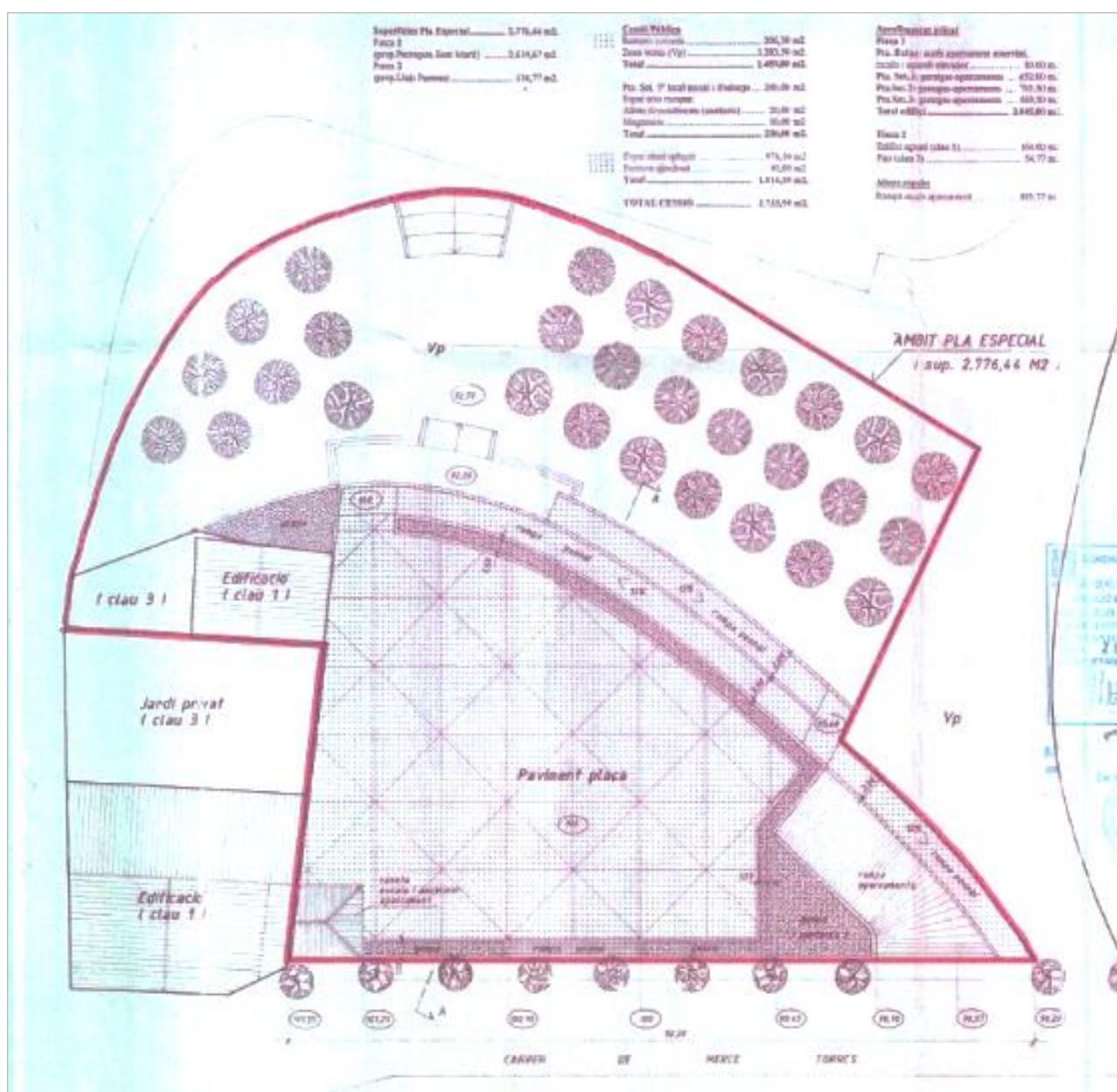
2.045,00 m²

Finca 2

Edifici actual (clau 1)	164,00 m²
Pati (clau 3)	54,77 m²

ALTRES ESPAIS

Rampa accès 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.".

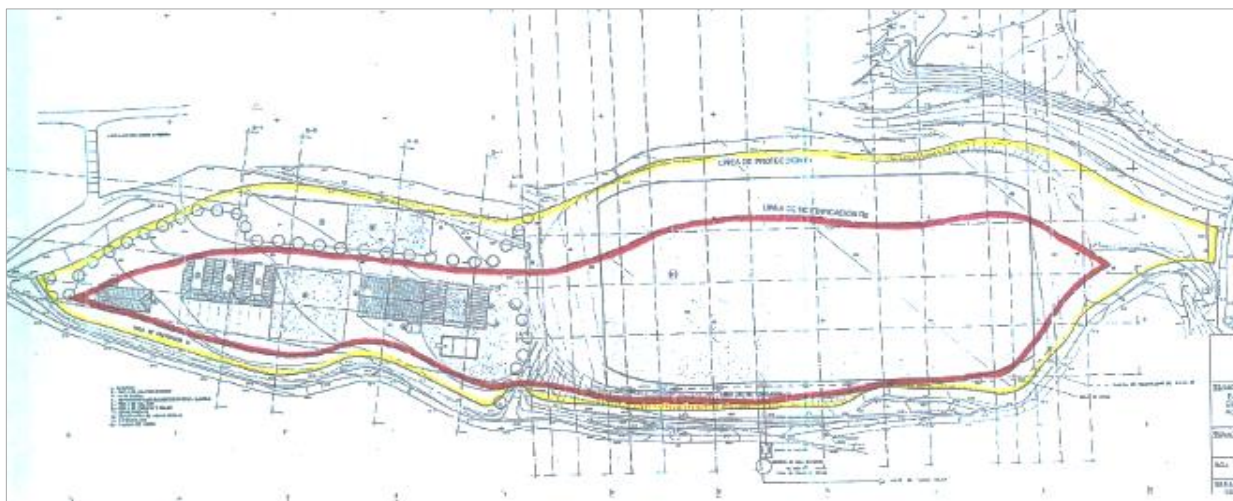


Camp d'activitats hípiques
Font: Elaboració pròpia

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 sols 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.



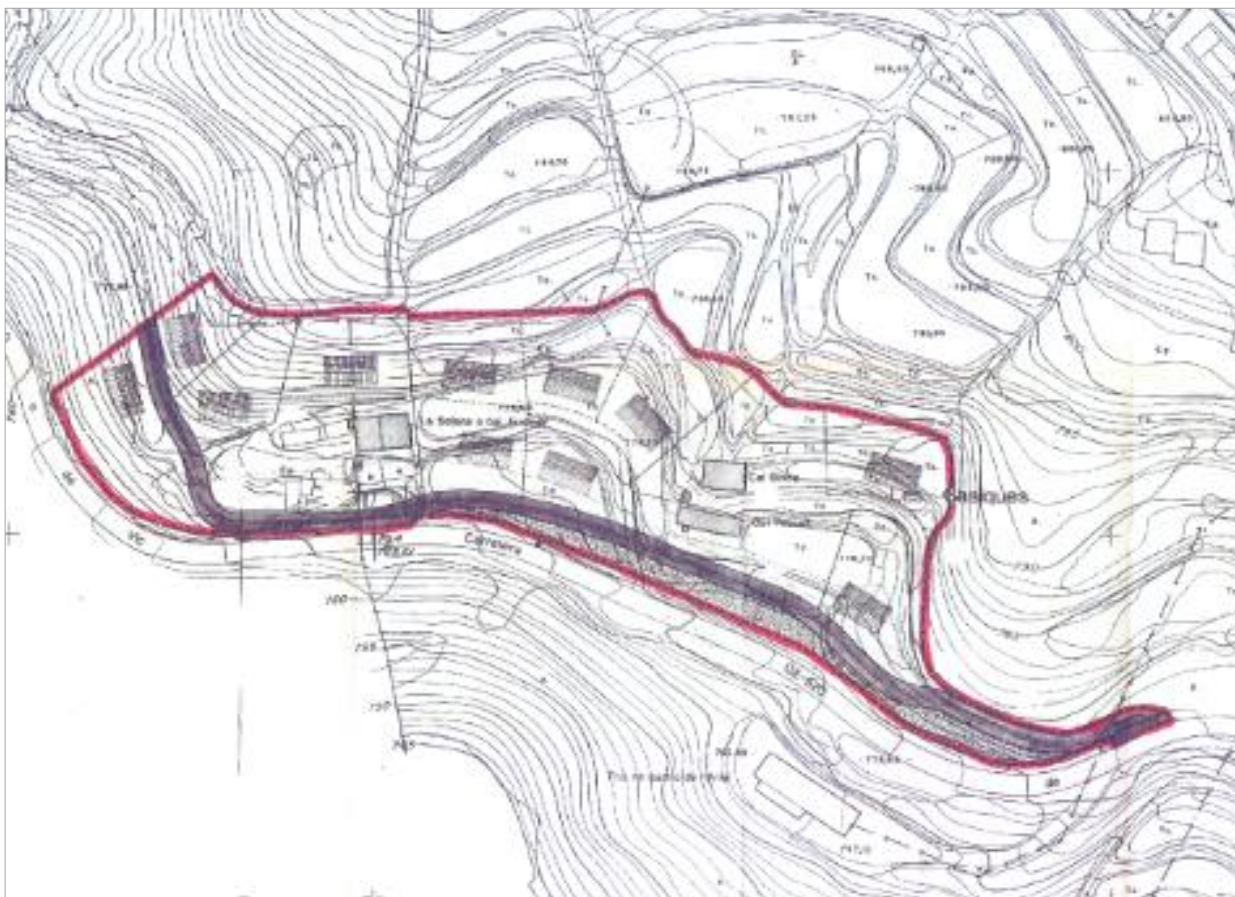
Les Casiques
Font: Elaboració pròpia

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 Llost"
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 LLOST"	
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.

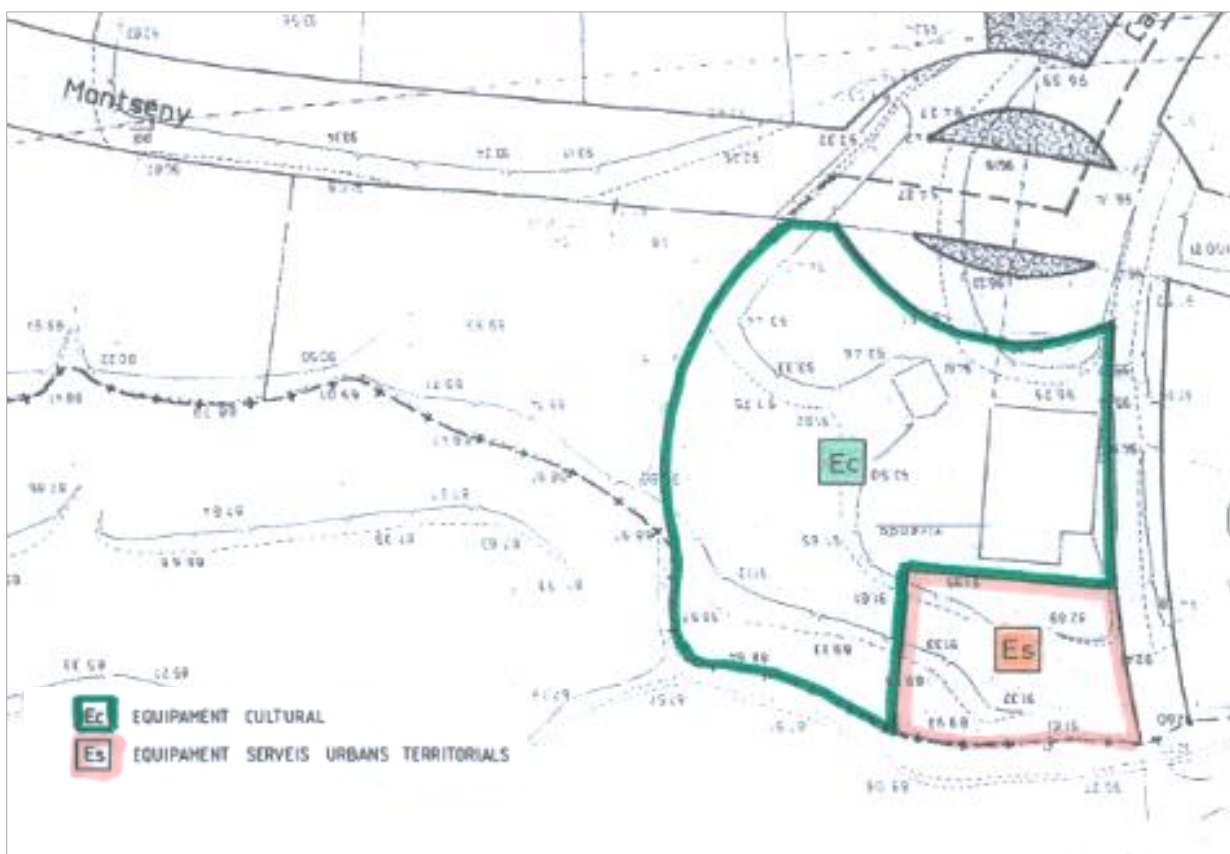


Dipòsit de subministrament de gas
Font: Elaboració pròpia



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.

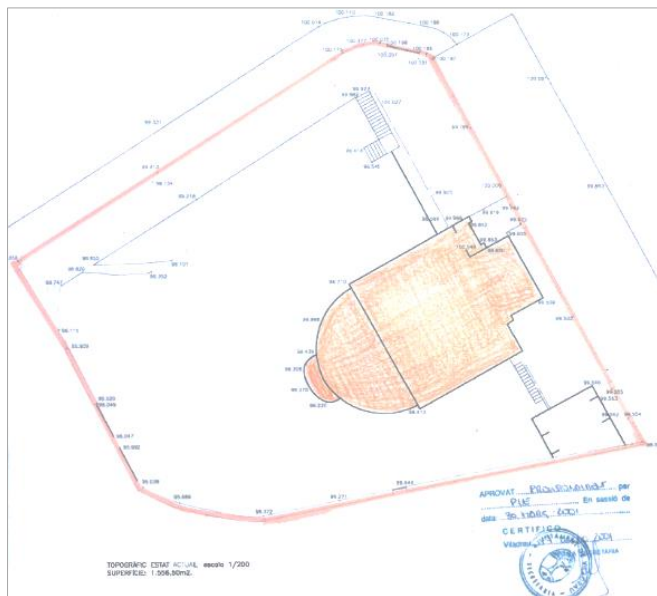
a) Pels diferents usos d'equipament regirà el tipus d'ordenació i les condicions d'edificació majoritàries de l'entorn on es situa.

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.**

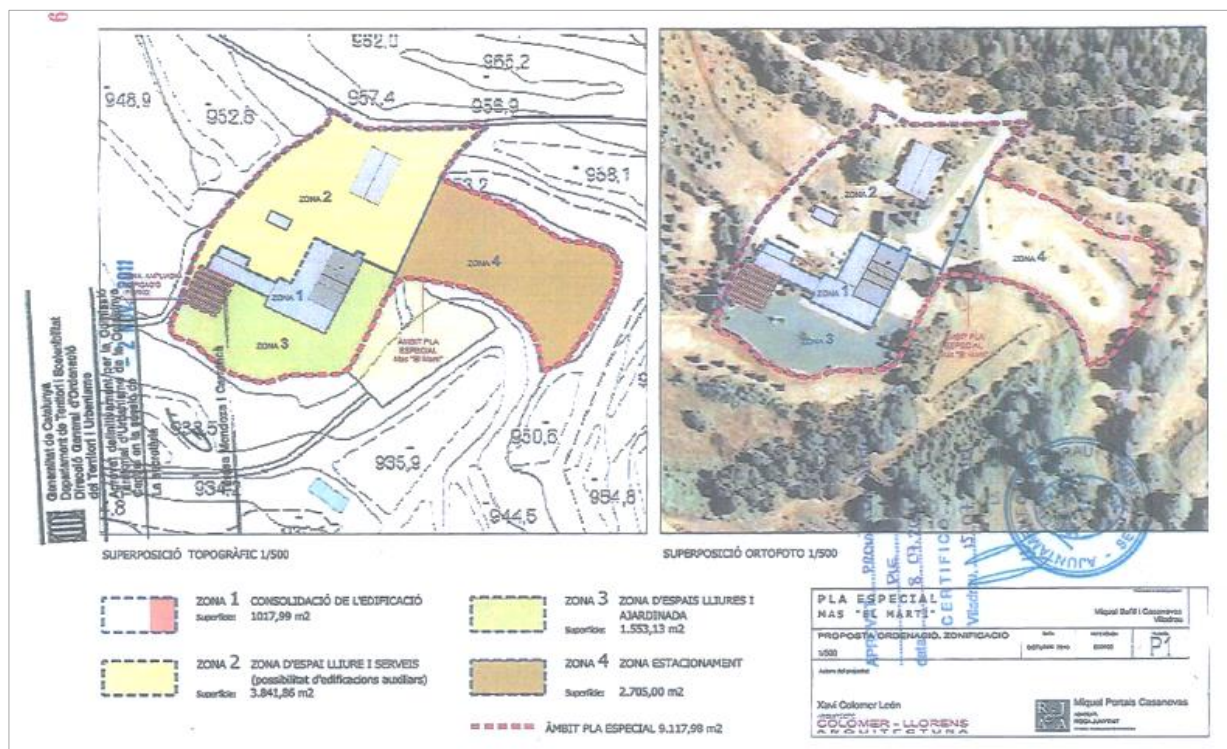
- **Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc del Montseny**

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

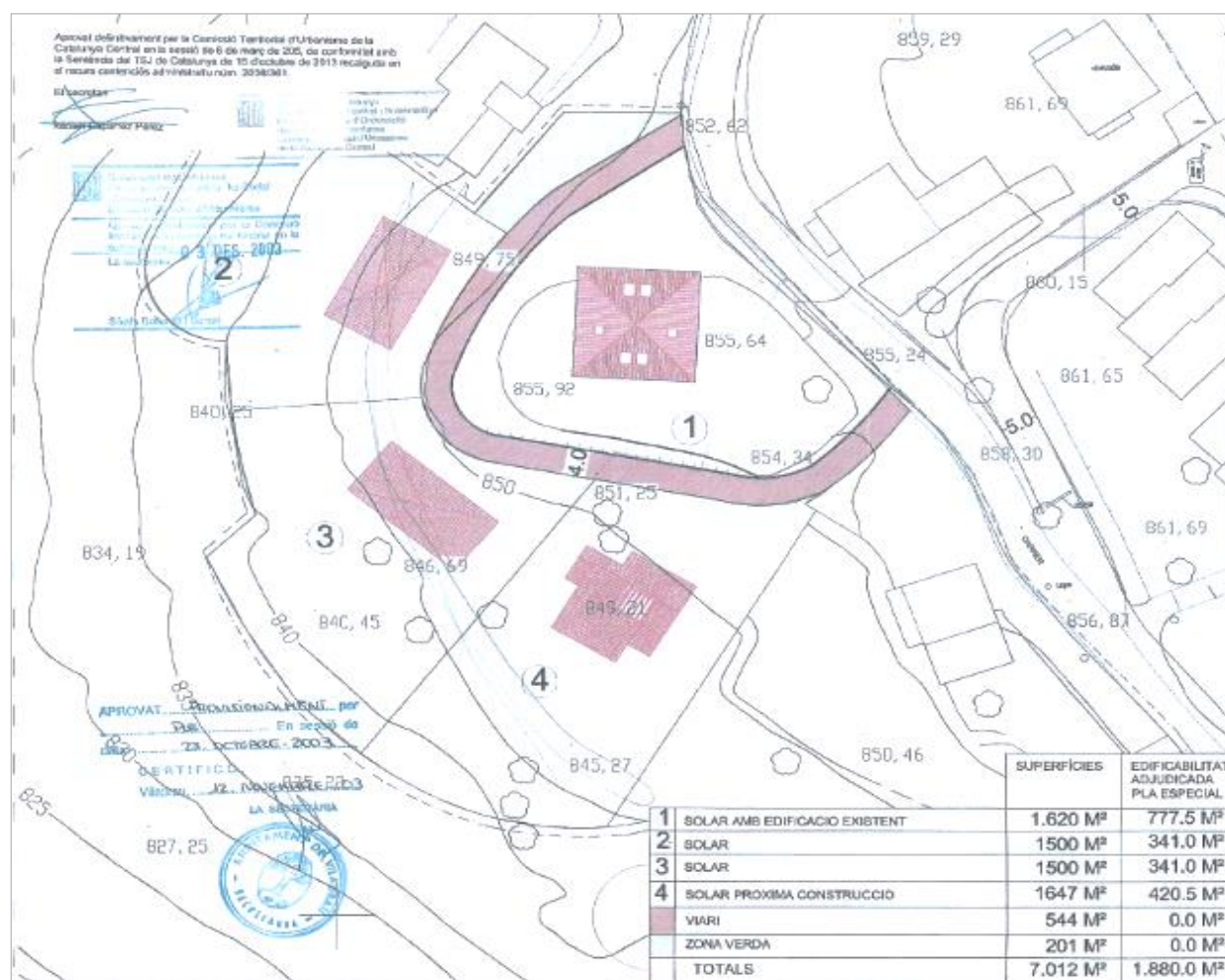
Antecedents

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, estableix:

“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 Prexext, 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:

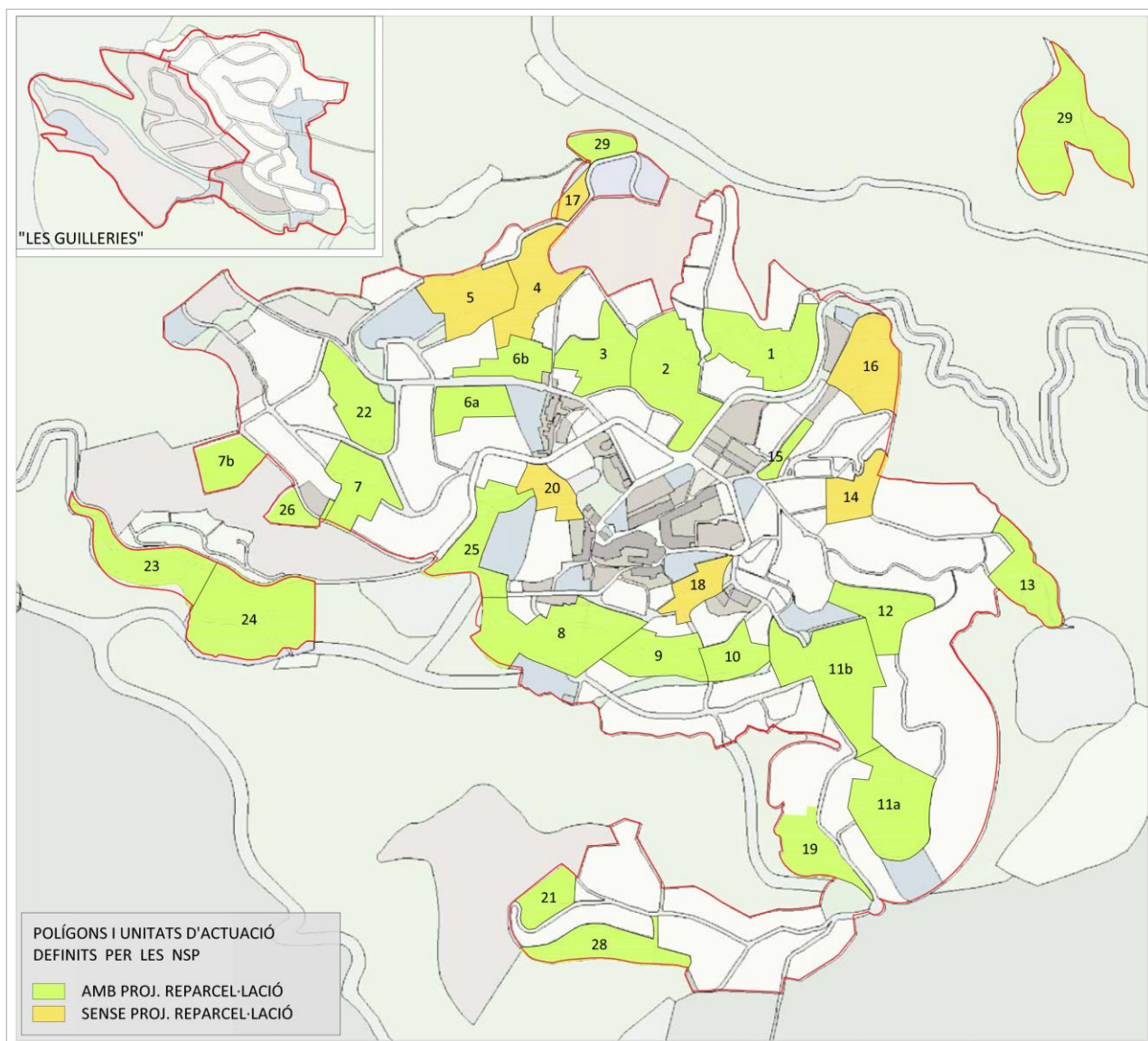
PARCEL·LA	SUP. (m²)	EDIF. (m²st)	HABIT.	OCUPACIÓ (%)	OCUPACIÓ (m²)
1	1.620	777,50	7	12,62	204,44
2	1.500	341,00	1	15,00	225,00
3	1.500	341,00	1	15,00	225,00
4	1.647	420,50	1	15,00	247,05
Total	6.267	1.880,00	10	---	---

1.2.4. 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. DATAAD	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 Delídes"	18.010	14.085	78,21	3.029	16,82	896	4,97	---	---	7.042	0,39	19	10	30.07.99	COOP.	---	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.	---	5	2	3	21	65	10	Altes sist. (243 m2)
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.	---	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	No desenvolupada
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	No desenvolupada
UA 6a	"Passeig de les Fangolies"	9.330	7.910	84,78	1.420	15,22	---	---	---	---	3.336	0,36	9	9	10.01.90	COOP.	---	4	3	1	5	23	9	
UA 6b	"Passeig de les Fangolies"	8.536	7.840	91,85	696	8,15	---	---	---	---	3.136	0,37	9	10	30.11.95	COOP.	---	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	COMP.	---	4	1	3	8	30	4	
UA 7b	"Passeig dels Castanyers - carrer Pomaret"	10.956	8.729	79,67	377	3,44	1.850	16,89	---	---	3.491	0,32	6	5	11.07.97	COMP.	---	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.	---	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.	---	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	COMP.	---	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	COMP.	---	3	0	3	15	45	0	Vial public + privat
UA 11b	"Can Pujo"	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	COMP.	---	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.	---	1	0	1	4	13	0	
UA 13	"Prolong. 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.	---	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	---	COMP.	---	1	0	1	5	15	0	No desenvolupada
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	COMP.	---	0	0	0	12	30	0	No desenvolupada
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	---	COMP.	---	0	0	0	25	63	0	No desenvolupada
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	No desenvolupada
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	No desenvolupada
UA 19	"Sot de Can Rossell"	7.110	6.280	88,33	---	---	830	11,67	---	---	1.884	0,26	2	---	02.11.88	COMP.	---	1	1	0	1	5	1	No desenvolupada
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	---	COMP.	---	0	0	0	4	10	0	No desenvolupada
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	COMP.	---	1	0	1	3	10	0	
UA 22	"Equipament Park hotel"	13.840	4.200	30,35	---	---	---	---	9.640	69,65	2.756	0,51	10	7	20.05.91	COMP.	---	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	COMP.	---	0	0	0	0	0	0	Altes sist. (87 m2)
PA 25	"Camp de futbol"	11.268	7.462	66,22	1.576	13,99	1.653	14,67	577	5,12	3.887	0,34	15	13	30.01.06	COMP.	---	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.	---	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	---	COMP.	---	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	COMP.	---	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 Guilleries"	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	COMP.	?	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	---	COMP.	---	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	---	COMP.	---	1	0	1	23	60	0	No desenvolupat
SUD 4	"Passeig de les Fangolies"	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.	---	10	2	8	8	45	3	
SUD 5	"Passeig dels Castanyers"	51.094	30.024	58,80	3.010	5,00	18.060	30,00	---	---	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	"Puigtorra" (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	14.686	30,00	14.686	12,46 %	14.686	0,36	42	10	19.05.95	COOP.	---	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.	---	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	"Veinat 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	

1.2.5. Llicències d'obres majors concedides en el decurs de la vigència de les NSP

S'adjunta, com a ANNEX 4 d'aquesta MEMÒRIA, quadre amb la relació completa de les llicències d'obra major atorgades per l'Ajuntament de Viladrau en el període de vigència de les NSP comprés entre els anys 1987 i 2017.

La informació està agrupada per anys i conté, entre altres dades, el nombre d'habitatges i la superfície destinada a habitatge i la destinada a altres usos, de cada llicència.

El quadre permet, així, disposar d'una perspectiva de conjunt per a una lectura més equànime del ritme d'execució de noves construccions, en abastar un període que inclou varis cicles econòmics de diferent signe.

El plànol d'informació I.12 recull la situació de les esmentades llicències així com la referència del corresponent expedient administratiu.

2. EL TERRITORI I EL MEDI

2.1. EMMARCAMENT TERRITORIAL

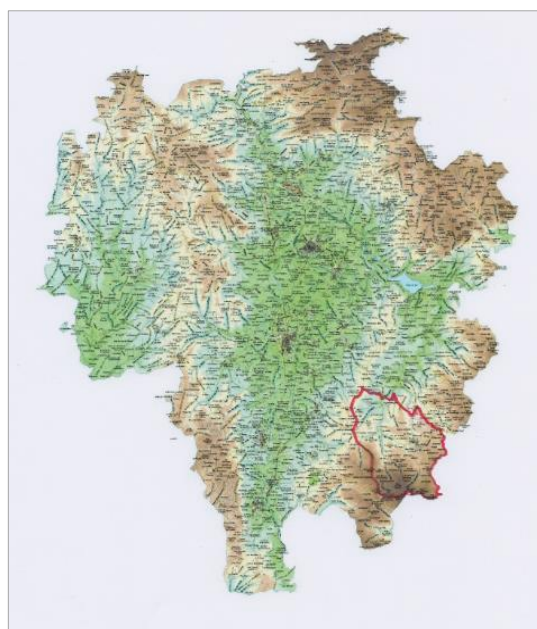
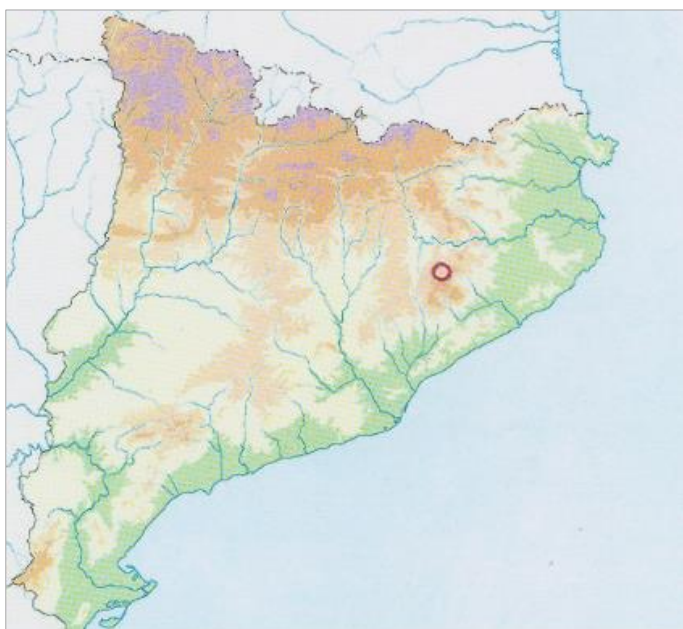
2.1.1. Característiques geogràfiques

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 1.043 habitants (cens 2017).

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 Vilatorça; al nord, Sant Sadurní d'Osona; 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 Vilatorça, 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.



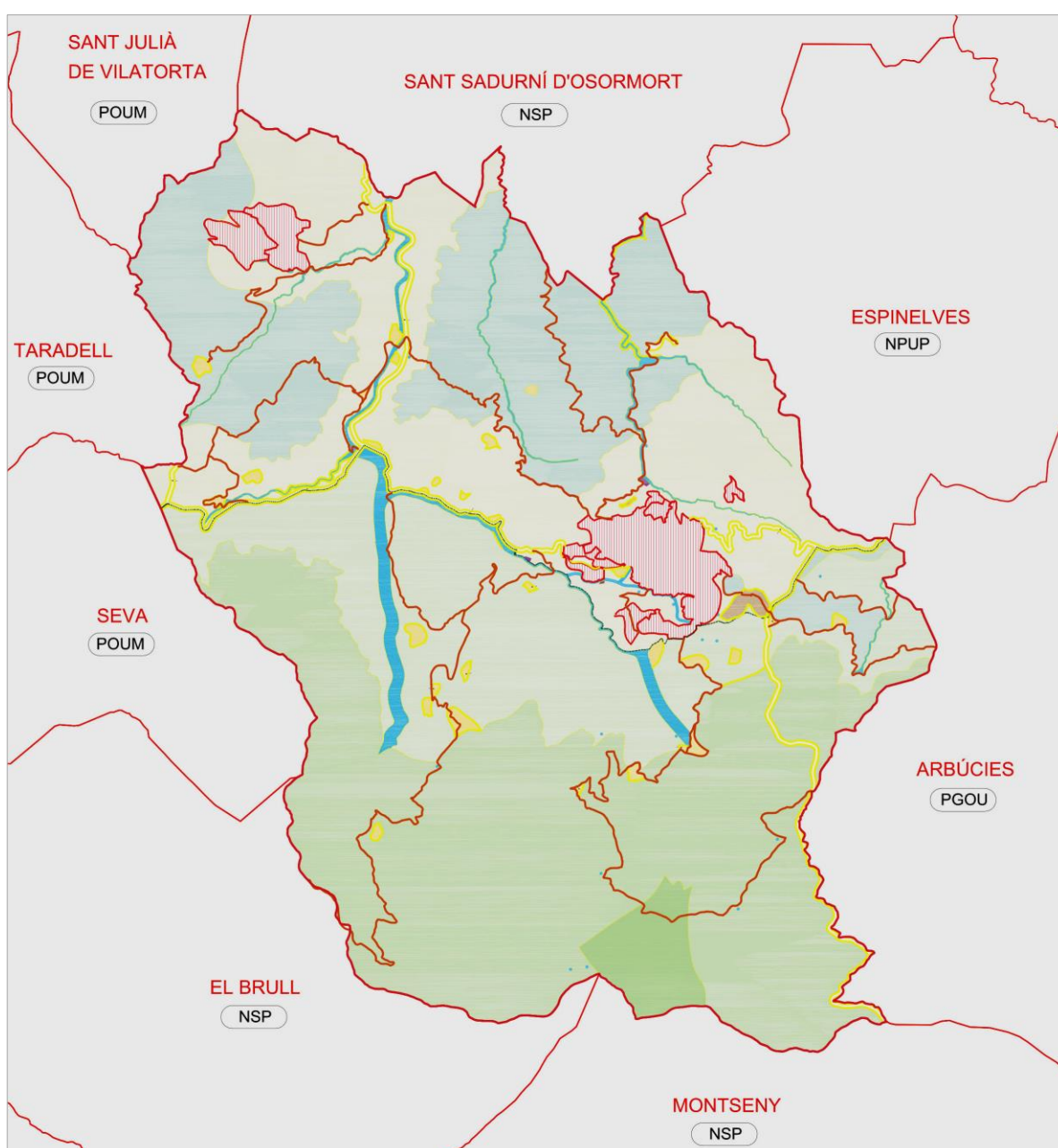
L'estructura edificatòria ve definida pel nucli tradicional de Viladrau i la urbanització de "Les Guillerries", situada al nord-oest. A banda, prop del nucli urbà, es localitzen els "veïnats" de "Les Peitides", "Les Casiques", "Les Índies" i "Mas Miquel i Casadevall" que, recentment, ha estat classificat 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.

2.1.2. 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 Vilatorça POUM
Aprovació definitiva: 23/11/2010
Publicació DOGC: 14/02/2011
- Sant Sadurní d'Osona 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

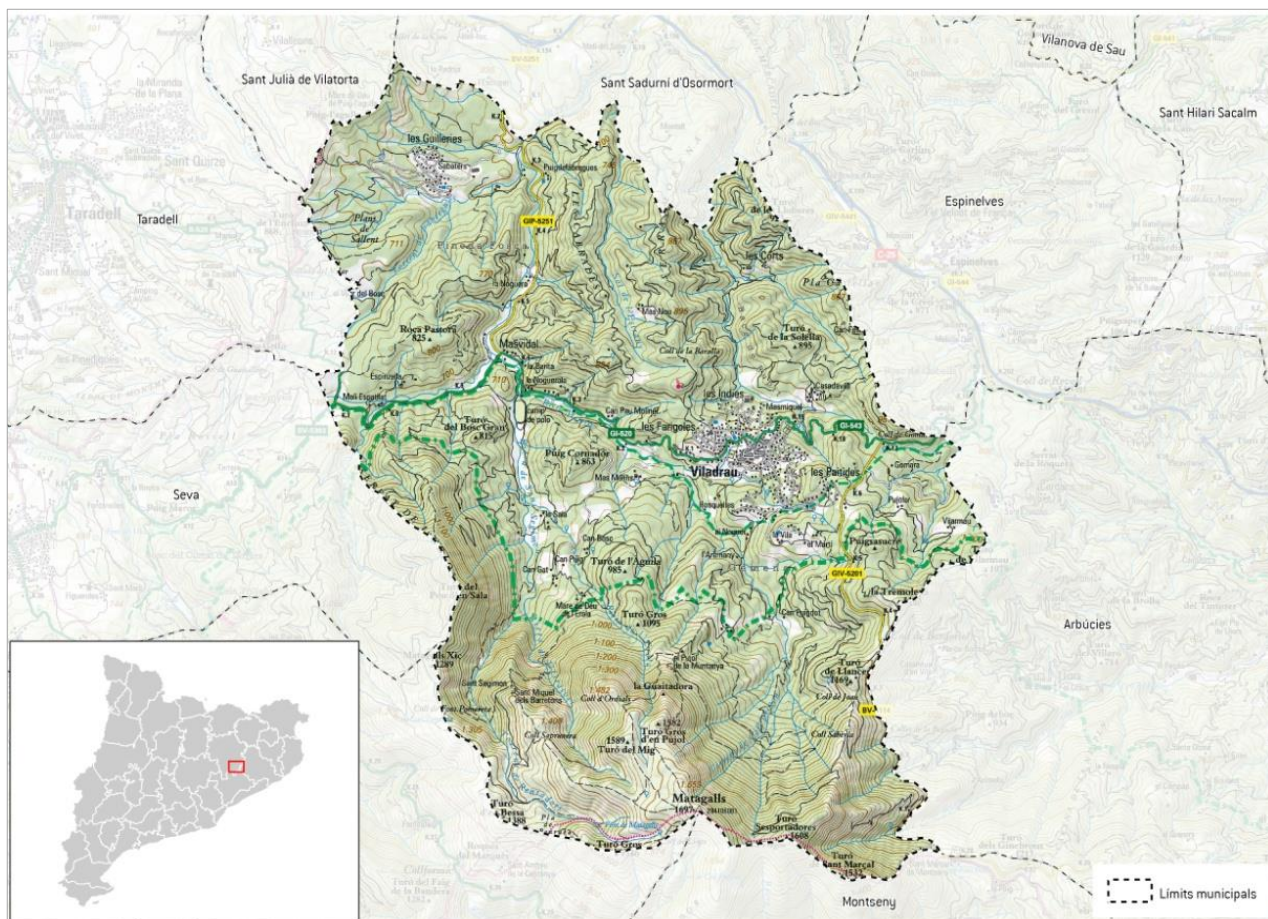


2.3. ESTRUCTURA DEL MEDI FÍSIC I EL PAISATGE

2.3.1. 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

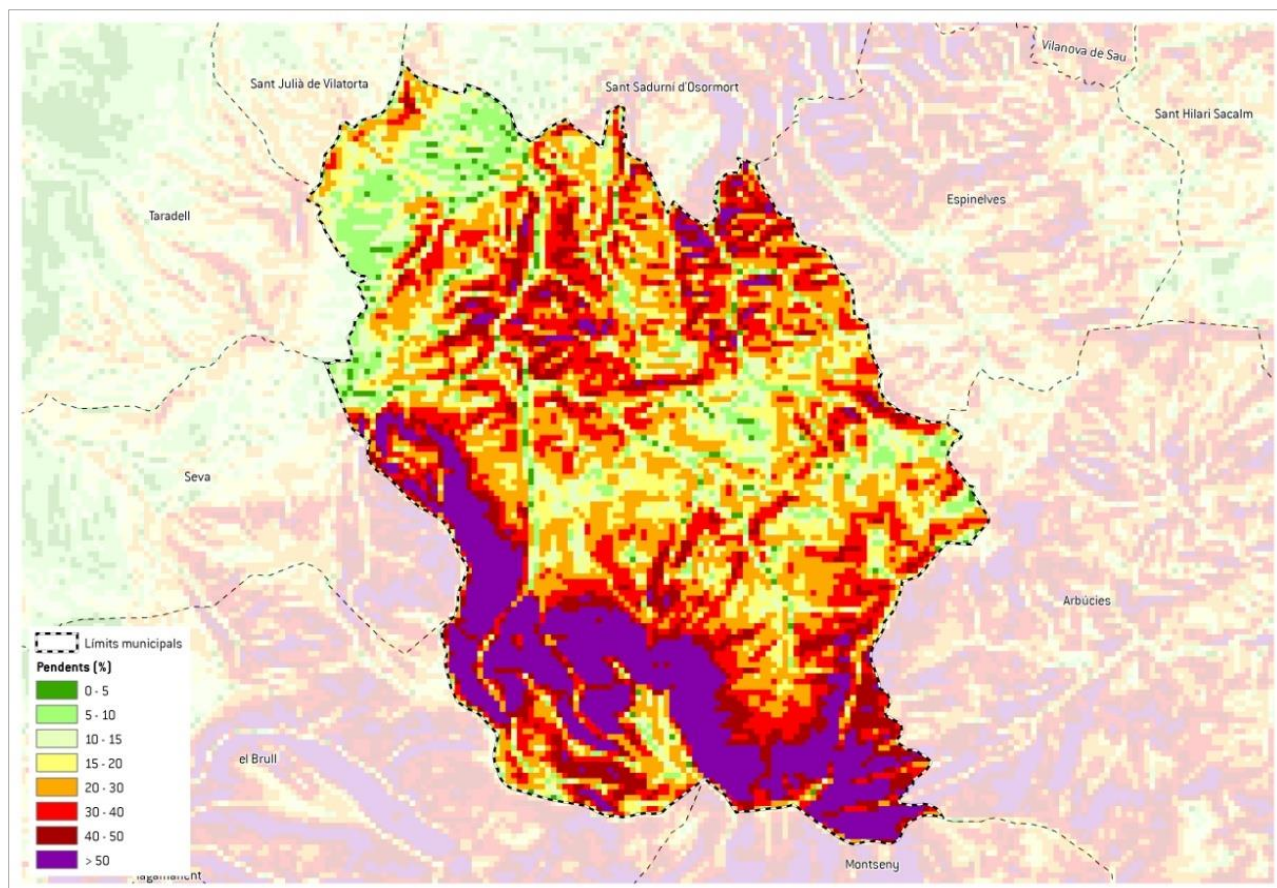
DADES BÀSIQUES DEL MUNICIPI	
Població:	1.043 hab (2017)
Superfície:	50,7 km ²
Densitat:	20,41 hab/ km ²
Municipis limítrofs:	Sant Julià de Vilatorrada, Taradell, Seva, Montseny, Arbúcies, Espinelves i Sant Sadurn d'Osona.
Altitud mitjana:	821 m

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 en el territori municipal



En l'aspecte geològic, el Massís de les Guilleries es desenvolupa a favor de l'estoc granític del Montseny-Guilleries que s'estén àmpliament a la terminació nord-oriental de la Serralada Prelitoral. Al sector de Viladrau predominen les fàcies de granits biotítics i es desenvolupa una xarxa filoniana de direcció ENE-OSO preferent.

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.

2.3.2. Anàlisi dels elements ambientals rellevants

Els elements que s'han considerat ambientalment rellevants i dels que tot seguit se'n fa un anàlisi individualitzat, 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) Ambient atmosfèric
- 9) Riscos naturals i tecnològics
- 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

2.3.3. 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 (%)
Boscors densos (no de ribera)	3.944,81	77,77
Matollars	275,66	5,43
Boscors densos de ribera	173,63	3,42
Conreus	167,80	3,31
Zones urbanitzades	137,43	2,71
Boscors 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.

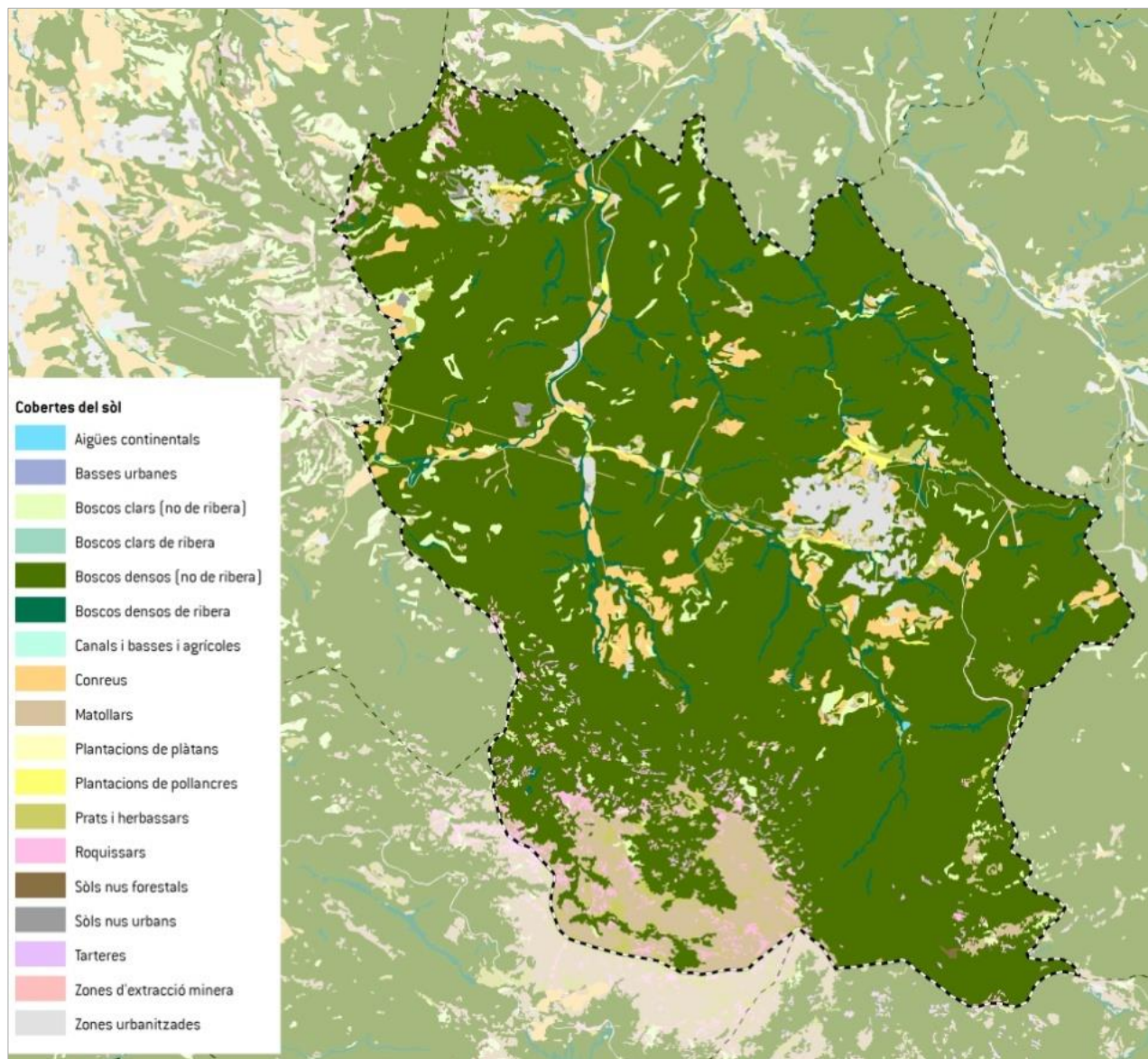
En menor proporció, s'identifiquen sòls ocupats per usos de tipus **agrícola**. Els camps de conreu, que ocupen poca extensió en relació a la gran massa forestal, són ocupats majoritàriament pel farratge, els cereals (sobretot blat) i les patates. S'ha anat perdent el conreu dels llegums (tenen anomenada 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 CREAM

2.3.4. 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 silícioles, 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 silícis 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	Boscors mixtos de roure martinenc i pi roig silícioles, de la muntanya mitjana	54,85	1,08
35f	Pradells de teròfits, silícioles i sovint de sòls arenosos, de la muntanya mitjana	53,84	1,06
61a	Pedrusques i clapers silícis 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 gódua 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	Boscors mixtos d'alzina i roures de terra baixa i de l'estatge submontà	27,71	0,55
31c	Landes de bruguerola acidòfiles	27,31	0,54
43d	Boscors mixtos de roure martinenc i pi roig calcícoles, 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	ÀREA (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

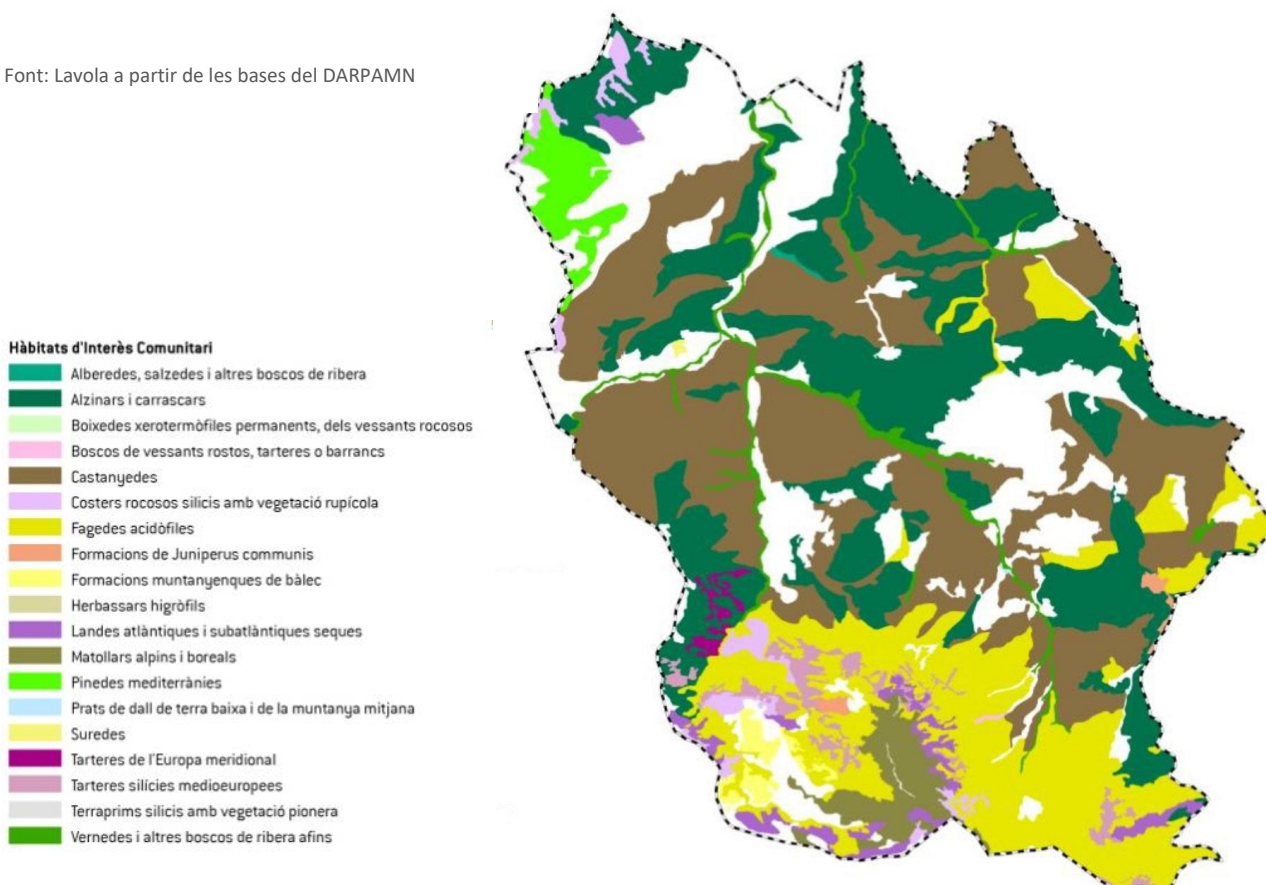
⁵ Dels hàbitats identificats per la Directiva d'hàbitats es considera que són d'interès comunitari (HIC) aquells que compleixin alguna d'aquestes característiques:

- 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.

2.3.5. Espais naturals protegits

CONTINGUT

En relació a aquest element 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 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 derivin 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 el **Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc del Montseny** (anul·lat per sentència del Tribunal Suprem), que va ser 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. Les determinacions que va establir aquest Pla especial ja han estat descrites a l'apartat 1.1.2 del *Document 2: Memòria de la informació*.

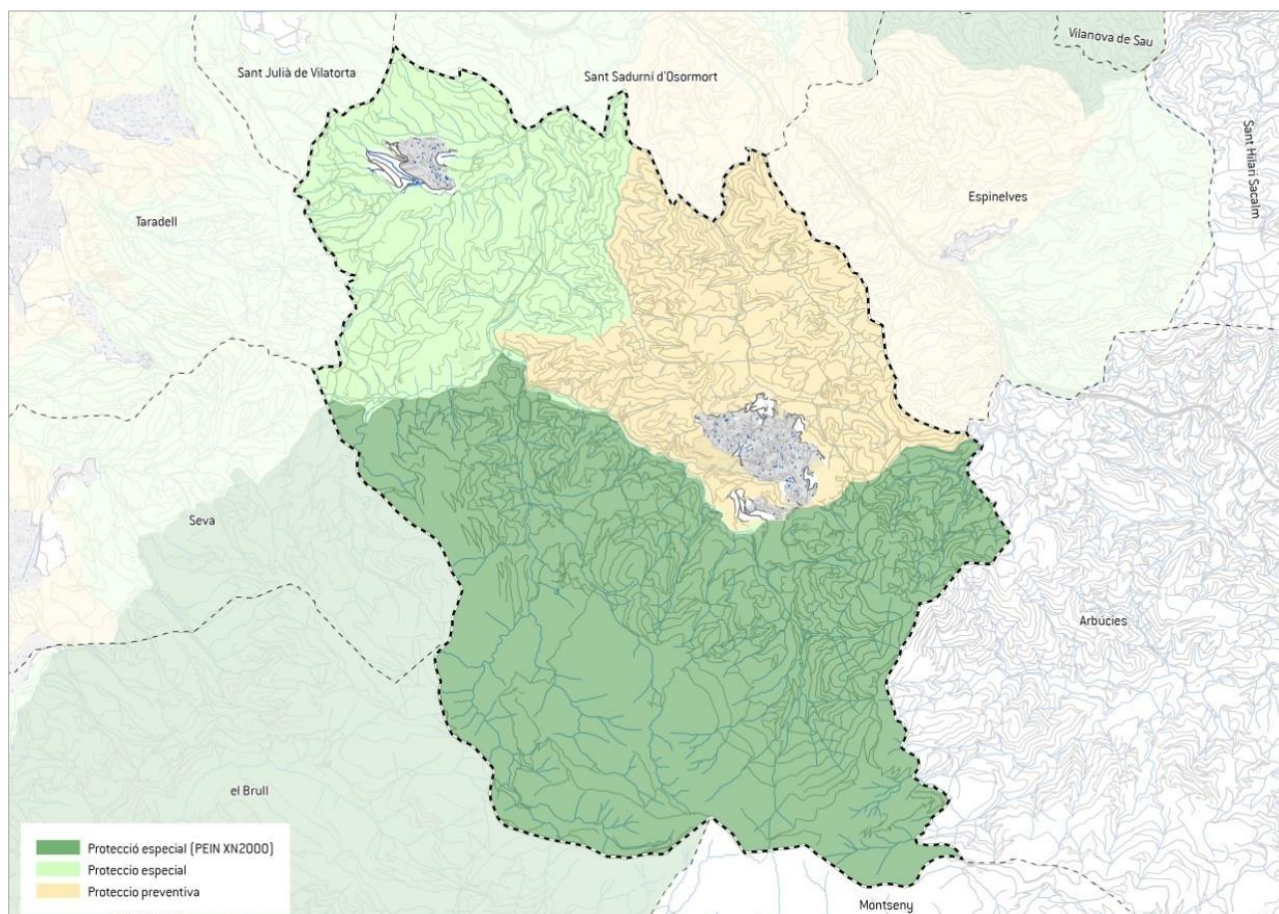
Tal i com ja s'ha apuntat a l'apartat previ de *Relació amb altres Plans i Programes*, el **sistema d'espais oberts** PTPCC té una important afectació al municipi de Viladrau, en la línia del ric patrimoni natural que aquest alberga. Així doncs, més de tres quartes parts del terme municipal tenen consideració 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

Plànol dels Espais Protegits



2.3.6. Altres espais i elements de rellevància ambiental

CONTINGUT

Per tal de complementar l'anterior apartat 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 l'aixopluc 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

Arbres de masos i/o jardins		
Avet del Caucas del Noguer		Avet de Numídia del Noguer
Cedres del Noguer		Sequoia roja del Noguer
Libocedre del Noguer		Sequoia del Noguer
Picea blava 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.

2.3.7. Abastament i sanejament

Contingut

En el present apartat es realitza una anàlisi dels sistemes del cicle antròpic 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 mig 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 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, parcel·les edificades no estan connectades a la xarxa de clavegueram i utilitzen fosses sèptiques.

Actualment AQUATEC està redactant el Pla Director de clavegueram, promogut per l'empresa concessionària SOREA.

2.3.8. Connectivitat ecològica

CONTINGUT

En el present apartat 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 Guàrdies) 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 (*parches*), 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 Guàrdies, 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.

2.3.9. 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 natural 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-Guàrdies, 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

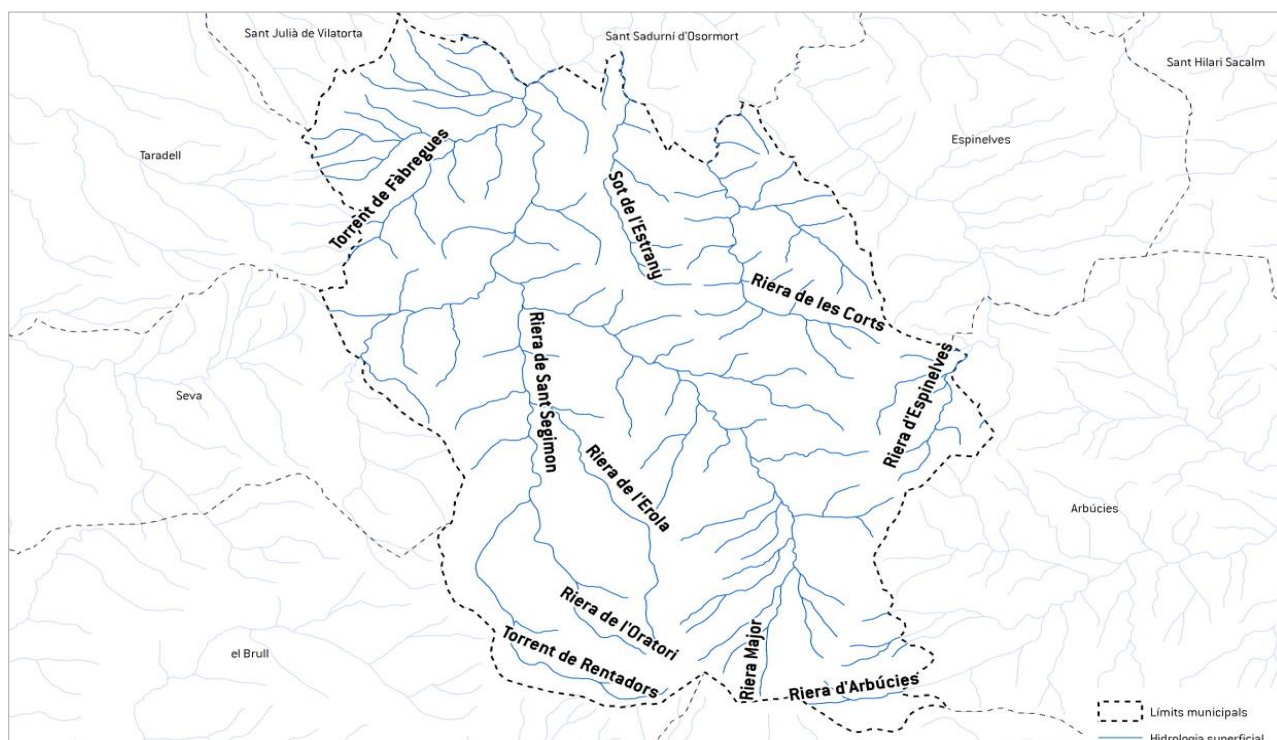
Pressions puntuals	Abocaments industrials	Moderada
	Sòls contaminats	Moderada
	Dipòsits de residus industrials	Baixa
	Runams salins	Sense pressió
	Abocaments d'aigües depurades	Sense pressió
	Afeccions a la piezometria i a la qualitat	Baixa
	Extracció que provoca intrusió salina	Sense pressió
Pressió 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.

Plànol de la hidrografia superficial



Font: ACA

2.3.10. Riscos naturals i tecnològics

CONTINGUT

En aquesta apartat s'analitzen, per una part, 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.

Per altra part, els riscos tecnològics, entesos com els que sí deriven de l'acció antròpica, que igualment poden donar lloc a successos de caràcter excepcional i originar situacions de perill. En concret, s'analitzen els següents riscos antròpics: línies d'alta tensió, transport per carretera ...

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 sol 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.

Pel que fa al risc generat per les **línies d'alta tensió**, únicament cal fer referència a la línia de molt alta tensió (MAT) que crea el territori municipal per l'extrem nord. Aquesta infraestructura de transport d'energia comporta dos tipus de riscos: d'una banda els vinculats amb l'estabilitat física del sistema de cablejat i suports que, en cas de col·lapse o desprendiment poden afectar persones i béns; d'altra banda, els camps elèctrics i magnètics que, a determinats nivells d'influència, tenen efectes perjudicials en els organismes vius

Pel que es refereix a riscos generats pel **transport per carretera**, cap de les carreteres que transcorren pel terme municipal de Viladrau són carreteres considerades com a de risc, en funció del tipus i freqüència de transport de productes perillosos.

2.3.11. Ambient atmosfèric

CONTINGUT

En relació a aquest element es realitza un anàlisi de l'estat actual de 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

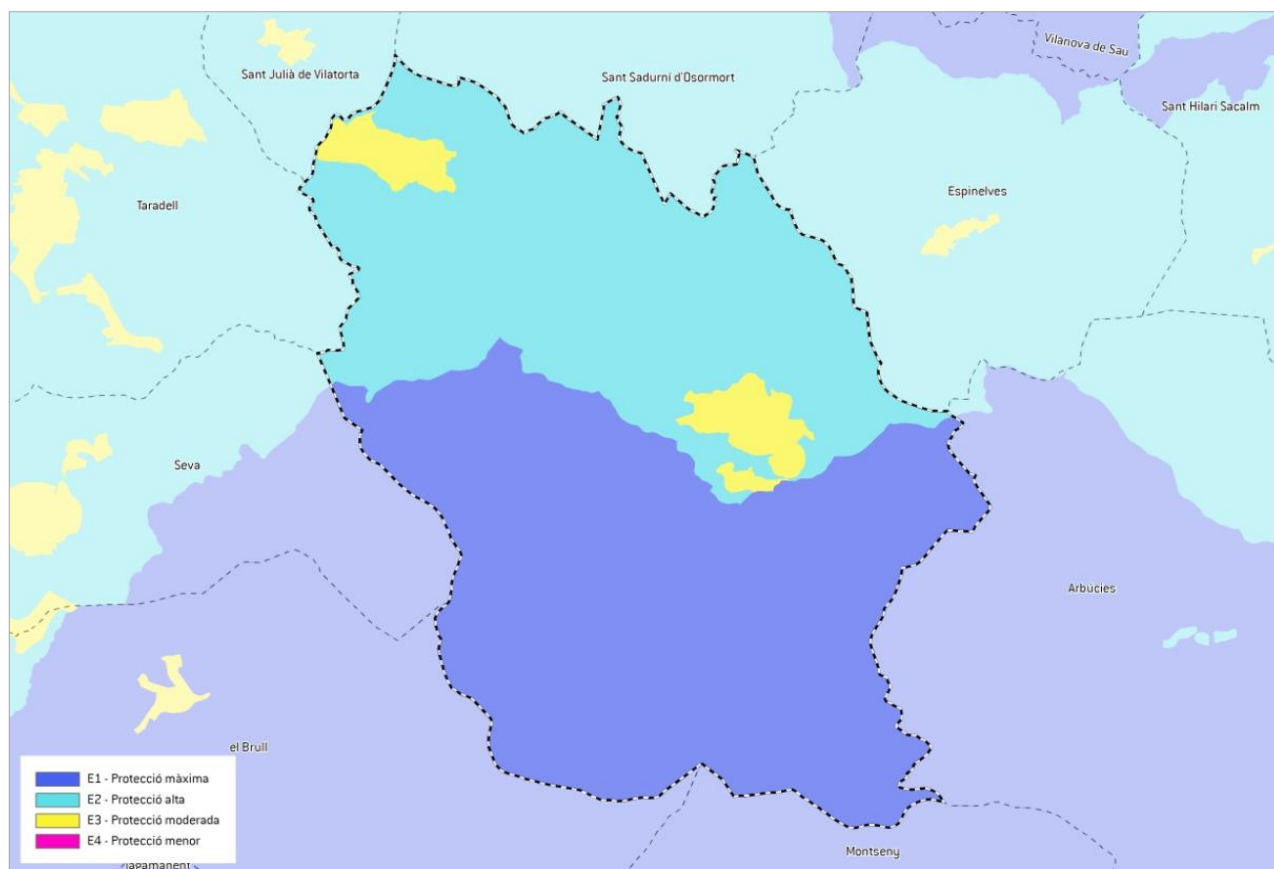
D'altra banda, en referència a la **qualitat acústica**, Viladrau consta com a municipi amb Mapa de capacitat acústica aprovat (juny 2016), un instrument que estableix la zonificació acústica del territori i els valors límit d'immissió d'acord amb les zones de sensibilitat acústica, és a dir, permet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

2.3.12. 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. Per aquest motiu, 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

El Catàleg de Paisatge de les Comarques Centrals es va aprovar definitivament en data 27 de juliol de 2016. 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 part de la Unitat 13 "Montseny" i, en la part nord, en la Unitat 10 "Guilleries".

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 borealpi de l'àmbit pirinenc. - 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. - 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. *Desenvolupat en l'apartat següent.*

Fragilitats paisatgístiques:

- Activitats extractives amb un fort impacte visual sobre el paisatge.
- Terraplenats incontrolats (Masmiquel i Els Segalars).
- 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.

2.3.13. Elements d'interès patrimonial i de connectivitat social

CONTINGUT

En aquest apartat, 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 existeixen diversos monuments inclosos a l'inventari de patrimoni arquitectònic català, algun dels quals tenen la consideració de BCIN (*):

Espinzella*	Les Rusquelles	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 Genetó
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	Ermita 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	Ermita 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 Dipusallut dins l'àmbit de la demarcació de Girona. Viladrau disposa d'un Parc Urbà de Salut i de tres itineraris senyalitzats de 1,4 km. 1,8 km i 4,5 km. Aquests itineraris són periurbans i estan connectats entre ells.

També cal remarcar l'existència del sender GR-2 que transcorre, en un tram de 500 m, just pel límit del terme municipal amb Taradell i Sant Julià de Vilatorrada, a l'alçada del Puig l'Agulla.

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

CONTINGUT

En relació a aquest element, 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	Font: PAES Viladrau
Energia elèctrica	626,1	
GLP	504	
CL	2.240,7	
Enllumenat	219 kWh/habitant	

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)	Font: PAES Viladrau
Ramader i agrícola	478,639	
Domèstic	1.145,233	
Indústria	395,694	
Transport	5.502,8	

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

Emissions per contaminants

contaminant	emissions (tn)	Font: PAES Viladrau
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	

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

2.3.15. 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)

2.4. 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, de la part del seu terme municipal susceptible de ser ocupat pels seus habitants en el decurs de la història.

Actualment el patrimoni arquitectònic 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.

2.5. EL PATRIMONI NATURAL

Pel que es refereix al patrimoni natural, també hi ha un conjunt d'elements diversos i dispersos, quina identificació i protecció no resta concretada o pormenoritzada en la regulació de les zones respectives, com fonts i arbres singulars.

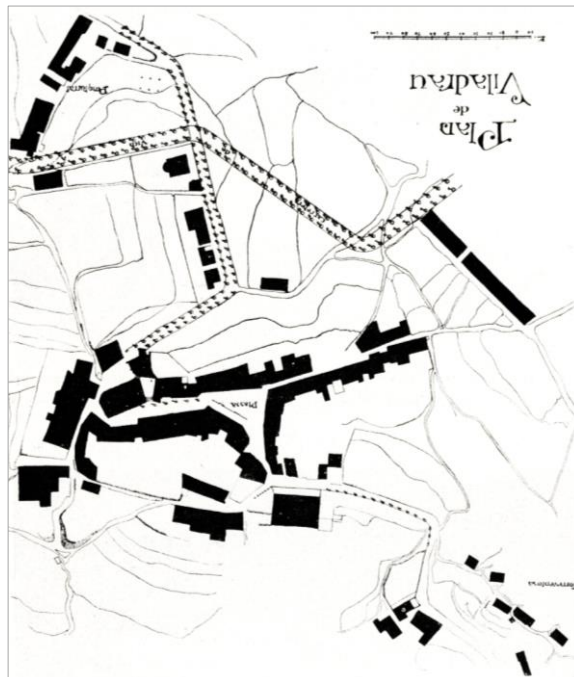
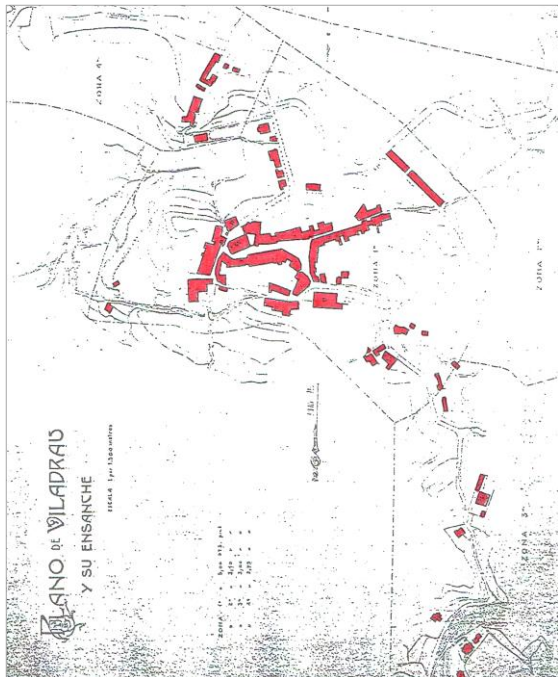
Els diversos instruments de catalogació i protecció d'àmbit nacional que contenen elements del Patrimoni natural, són:

- 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.

2.6. ESTRUCTURA URBANA

2.6.1. 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 Torroventosa 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.

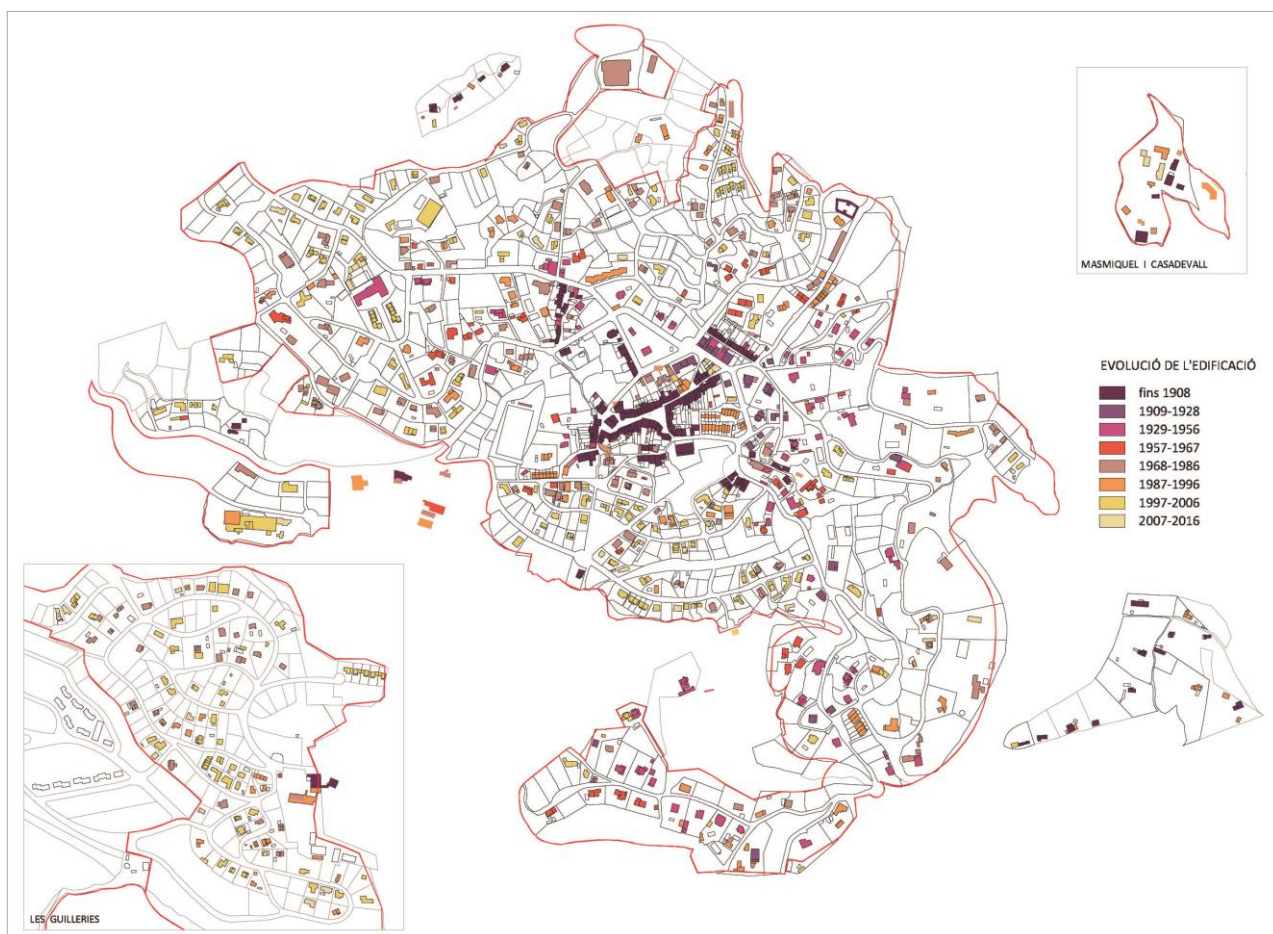
Durant el període 1967 – 1986 es produeix un important increment de l'ocupació del territori a l'entorn del nucli urbà en tots els seus àmbits, destacant, però, l'àrea situada al nord de les carreteres de Vic i Arbúcies on, a més, es construeixen les dues naus industrials; els carrers del Matagalls, 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 arreglades, 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 Guilleries”.

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 Guilleries” i la remodelació i potent ampliació de les instal·lacions industrials de l’empresa “Liquats vegetals, SA”, a l’entrada de la població.

En els gràfics següents es pot veure representat el procés de formació del nucli urbà en el decurs dels darrers 120 anys, mitjançant dos mecanismes gràfics complementaris.





1908



1928



1956



1967



1986



1996



2006



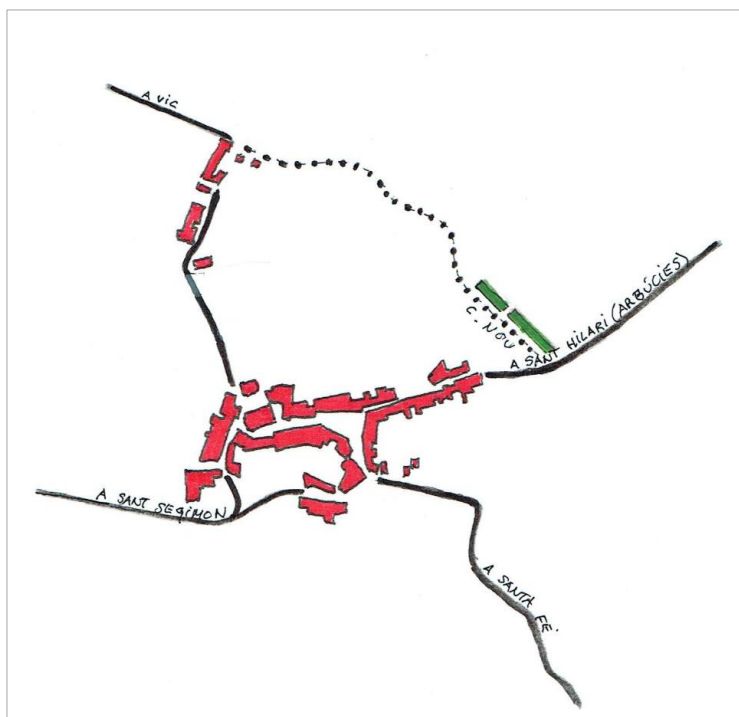
2016

EVOLUCIÓ DE L'EDIFICACIÓ

2.6.2. 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 conformant el carrer Nou. L'estructura d'implantació, parcel·l·lària i edificatòria, suggereix que va ser una actuació planificada que es recolzà 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.

A l'entorn dels passats anys vuitanta és quan apareix **algun edifici plurifamiliar**, al capdavant del carrer d'Arbúcies i, posteriorment, als carrers de Guerau de Liost i de Sant Segimon, passeig dels Castanyers, ... però aquesta tipologia segueix essent anecdòtica en el conjunt edificat 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 arreglerats**, alhora que es possibilita què, en determinades condicions, es pugui construir més d'un habitatge per parcel·la. Això ha comportat que, en el conjunt 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 alt del carrer del Migdia, i el poliesportiu, al carrer de les Piscines.

2.6.3. 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 alt del carrer del Migdia hi ha l'escola-bressol Les Paitides, l'escola Els Castanyers i el centre d'informació del Parc Natural del Montseny; en el 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; al tocar del camí de la Sala, vora la riera de Sant Segimon, hi ha 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 hi ha 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 d'emmagatzematge 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.



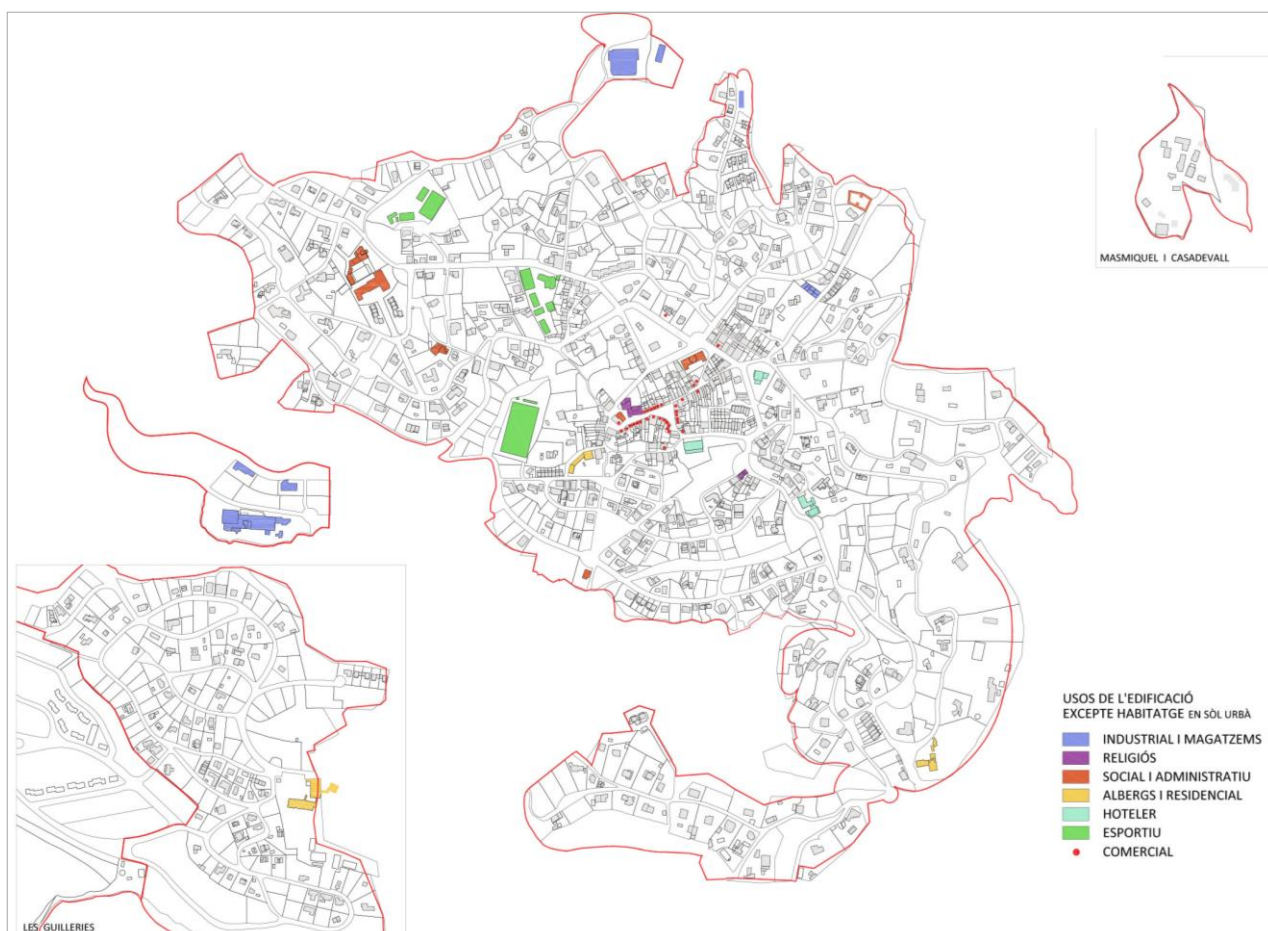
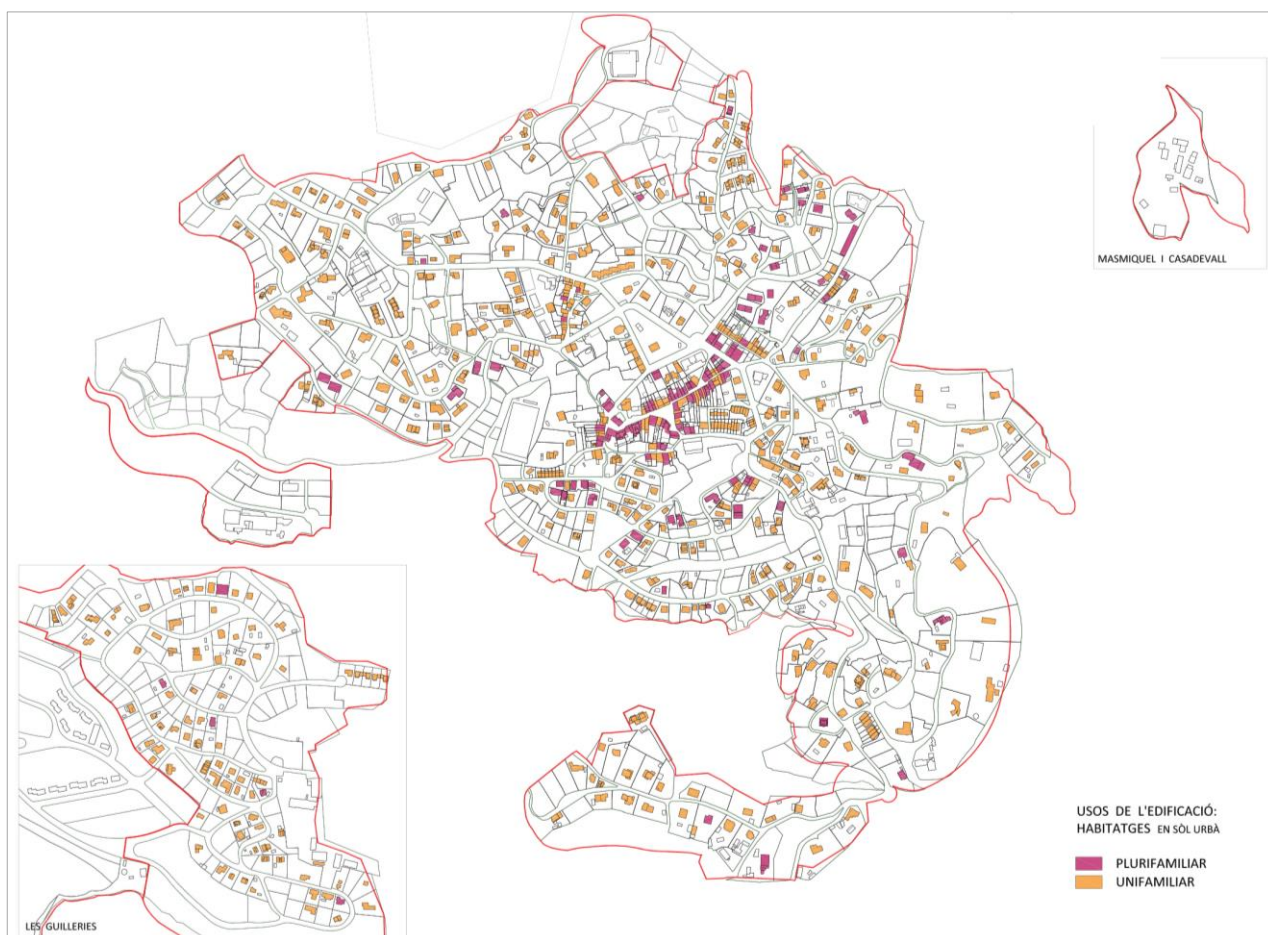
Edifici industrial a l'extrem nord del sòl urbà. Fàbrica vella
Font: Elaboració pròpia

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 Guilleries"**, 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 s'hi troben algunes edificacions de nova planta destinades a habitatge de segona residència.

En les dues imatges següents s'han mapificat la distribució dels usos en el nucli urbà:

- En la primera s'hi pot veure la distribució de l'ús habitatge, diferenciant l'unifamiliar i el plurifamiliar.
- En la segona s'hi pot veure la distribució dels usos distints al d'habitatge.



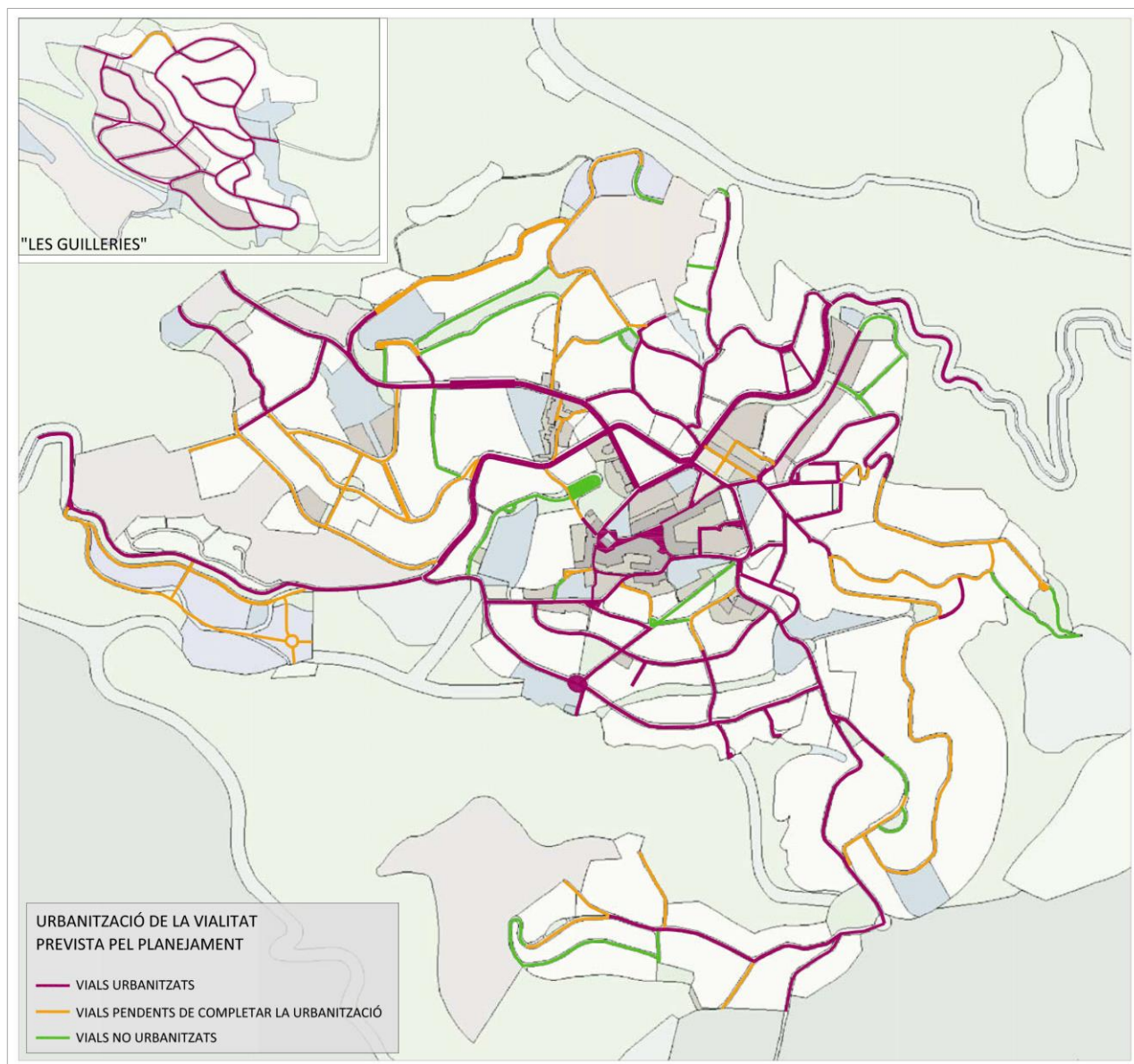
2.6.4. El sistema urbanístic de la vialitat

Les previsions de les NSP 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 NSP, 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 Guílleries", la part nord-est, que va ser re-classificada com a "sòl urbà" poc després d'haver-se aprovat les NSP, el sistema viari és quasi bé 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.

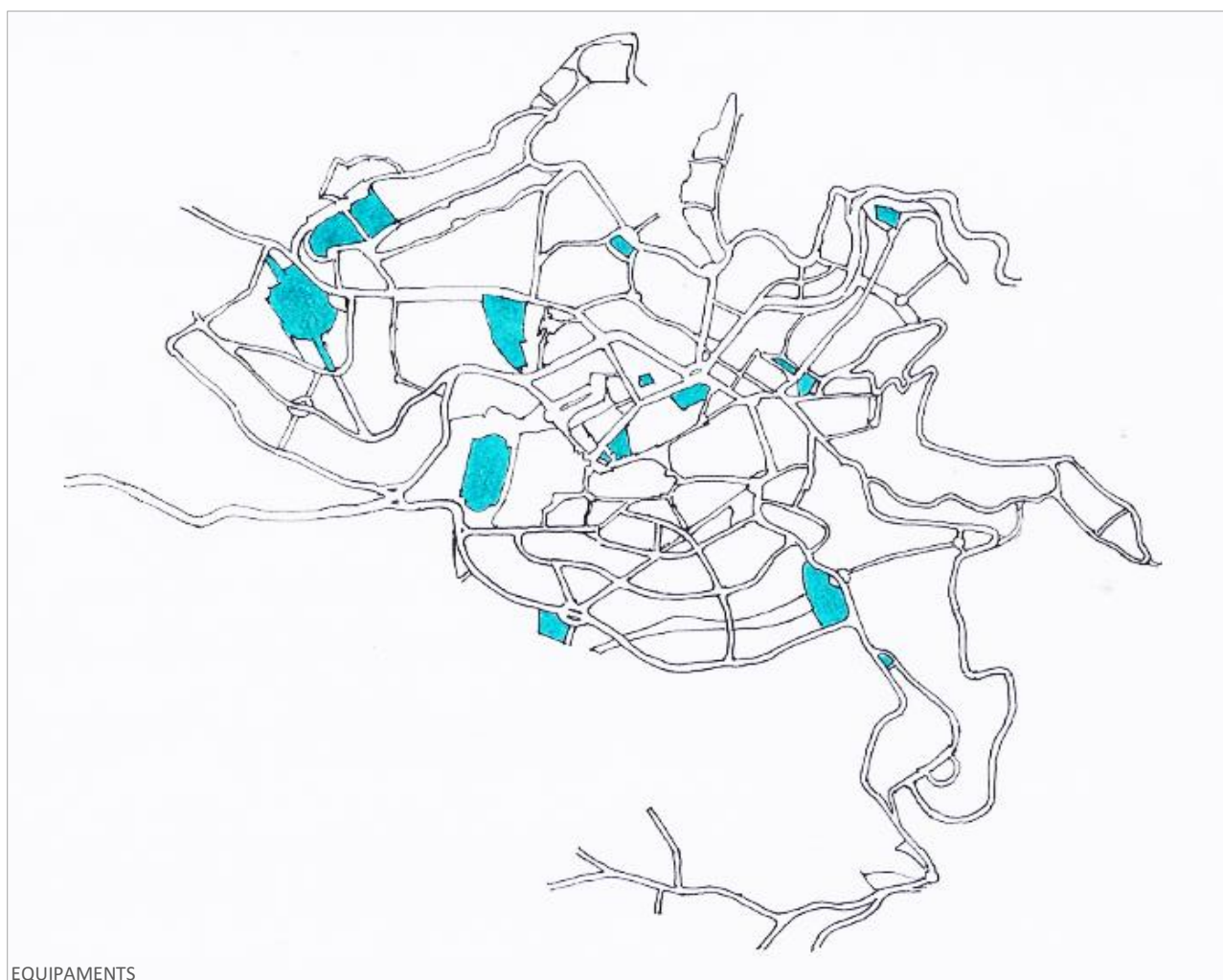


2.6.5. El sistema urbanístic dels equipaments

El conjunt d'equipaments, públics i privats, directament qualificats per les NSP 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 (Espai Montseny), l'escola "Els Castanyers" 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 ésser 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	3.000,00 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)	170,00 m ²
18	Park-Hotel	domini públic	servei públic	immobles	C/ Migdia s/n	7.367,00 m ²
21	Can Sià	domini públic	servei públic	altres béns d'ús públic	Plaça Església	54 m ² per planta
31	Les Guillerries	domini públic	servei públic	immobles	Les Guillerries	10.440,00 m ²
32	Les Guillerries	domini públic	servei públic	immobles	Les Guillerries	3.000,00 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	1.853,00 m ²
40	UA 11-B	domini públic	servei públic	immobles	Font d'en Miquel	2.738,00 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	2.230,00 m ²
62	Cementiri	domini públic	servei públic	immobles	C/ Arbúcies	1.200,00 m ²
63	Camp de futbol	domini públic	servei públic	immobles	C/ Sant Segimon	5.021,00 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	1.075,00 m ²
66	Terreny escoles	domini públic	servei públic	immobles	Els Vernets	1.080,00 m ²
72	UA 24	patrimonial	servei públic	immobles	Equipament UA 24	1.123,00 m ²

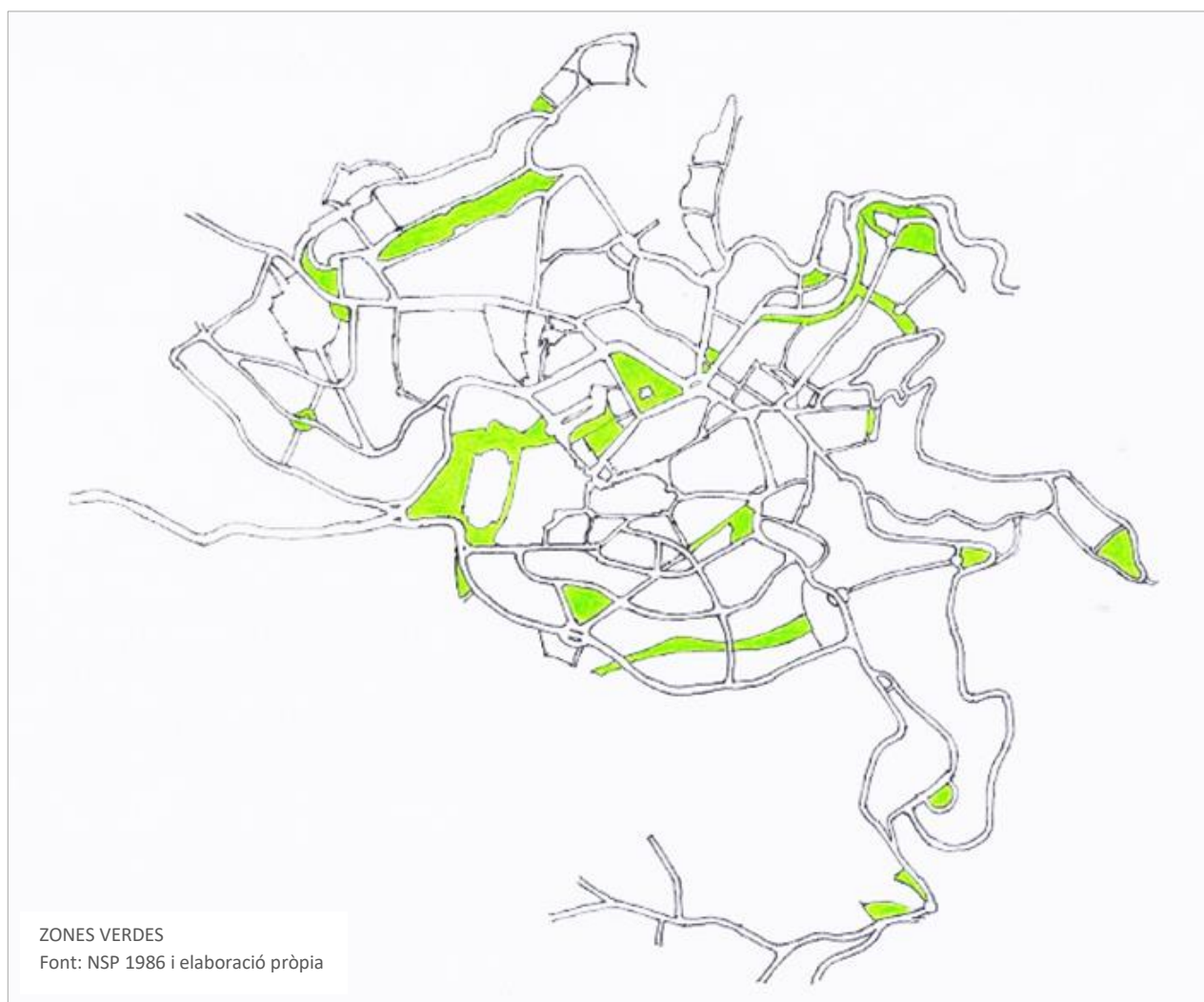
2.6.6. El sistema urbanístic d'espais lliures públics

Pel que respecte als espais lliures públics ("zones verdes") les NSP 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 NSP 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	319,00 m2
16	Verd jardí Park Hotel	domini públic	ús públic	parcs i jardins	C/ Migdia s/n	500,00 m2
17	Zona verda Park Hotel	domini públic	ús públic	parcs i jardins	C/ Migdia s/n	2040,00 m2
19	UA 11- Pla de la Sanitat	domini públic	ús públic	parcs i jardins	La Sanitat	1375,00 m2
24	UA 10 - verd	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Els Vernets	1553,00 m2
27	Les Guillerries	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Les Guillerries	2520,00 m2
28	Les Guillerries	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Les Guillerries	2000,00 m2
29	Les Guillerries	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Les Guillerries	15200,00 m2
30	Les Guillerries	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Les Guillerries	6800,00 m2
36	Pla especial Av. Montseny	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Els Vernets	3229,00 m2
38	UA 13	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Les planes	4698,00 m2
41	UA 11-B	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Font d'en Miquel	765 ,00 m2
43	UA 9	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Els Vernets	1598,00 m2
48	UA 8	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Els Vernets	2534,00 m2
49	UA 8	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Els Vernets	565,00 m2
51	UA 12	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Av. Verge Montserrat	1210,00 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	2511,00 m2
59	Pla parcial Farigoles	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Farigoles	7327,00 m2

3. LA POBLACIÓ

3.1. CARACTERÍSTIQUES SOCIOECONÒMIQUES

La informació d'aquest apartat s'ha confeït 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.

3.1.1. Característiques demogràfiques

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

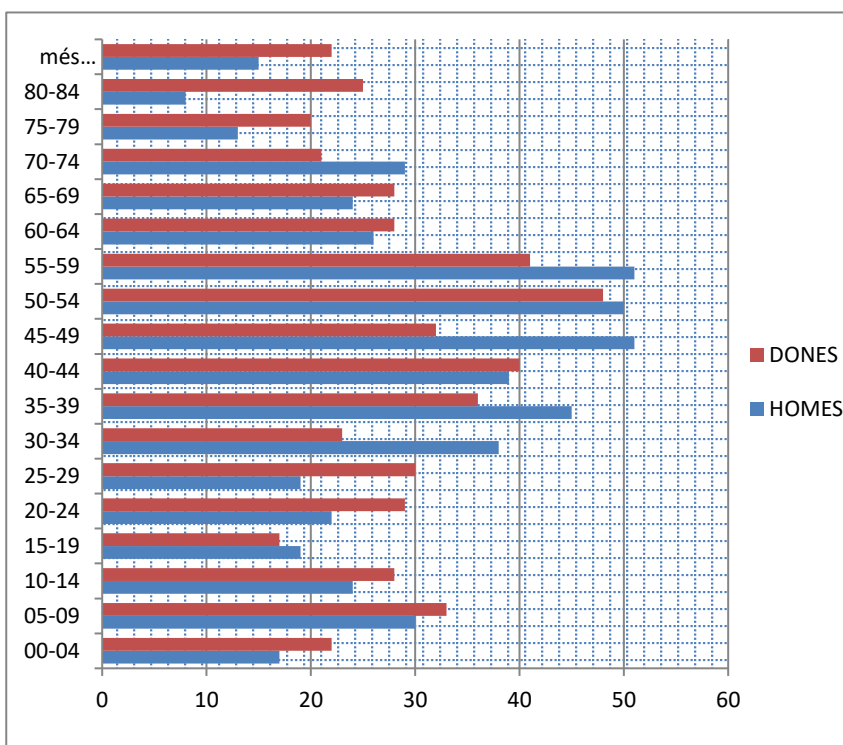
- El padró actual i les seves característiques.
- L'evolució demogràfica recent, del municipi.
- L'evolució comparada amb la dels seus contextos geogràfics.

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



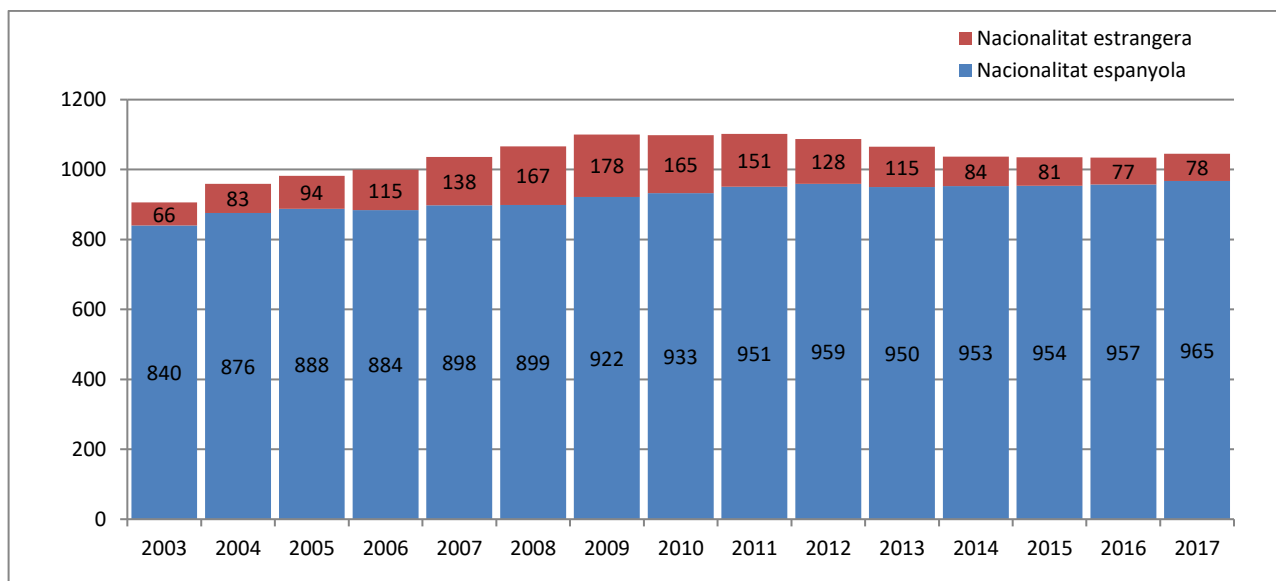
Font: Ajuntament de Viladrau
Gràfic d'elaboració pròpia

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.

Així mateix, s'observa l'equilibri existent en xifres absolutes entre homes i dones, si bé per franges d'edat el nombre de dones tendeix a ser netament superior entre 1 i 30 anys i entre 60 i més de 85, i el nombre d'homes tendeix a ser netament superior entre els 30 i 60 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

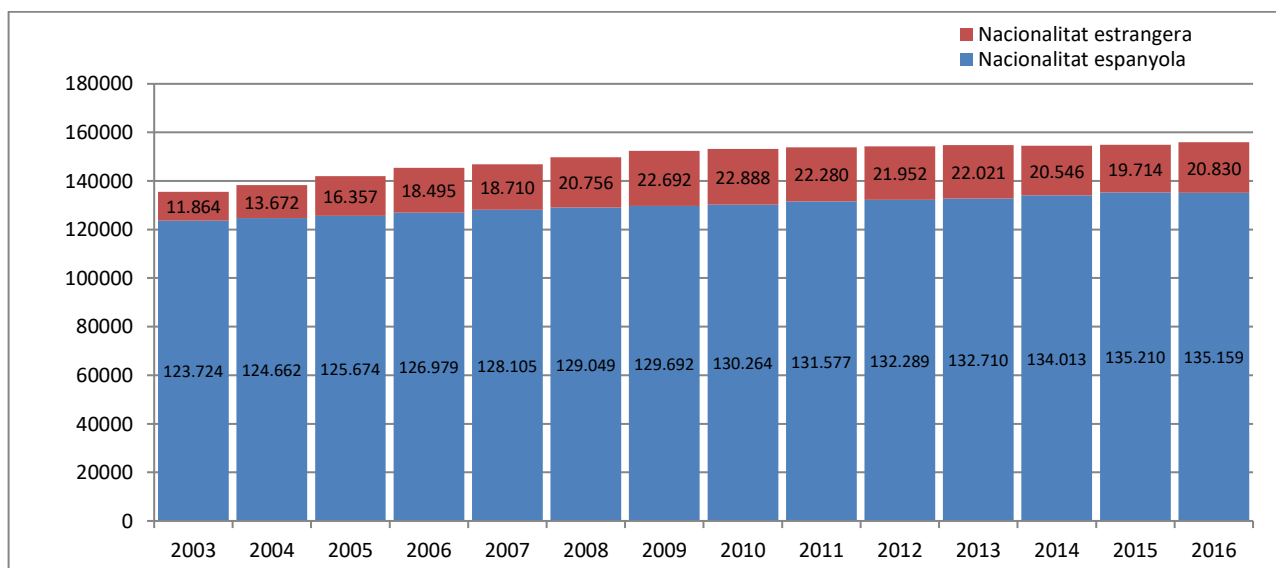
El municipi de Viladrau presenta un creixement demogràfic continu de l'any 2003 al 2009. En aquests anys creix tant en població nacional com estrangera. Quan s'arriba al punt més alt és l'any 2009 (922 nacionals i 178 estrangers), però els següents tres anys segueix creixent al mateix ritme la població 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.

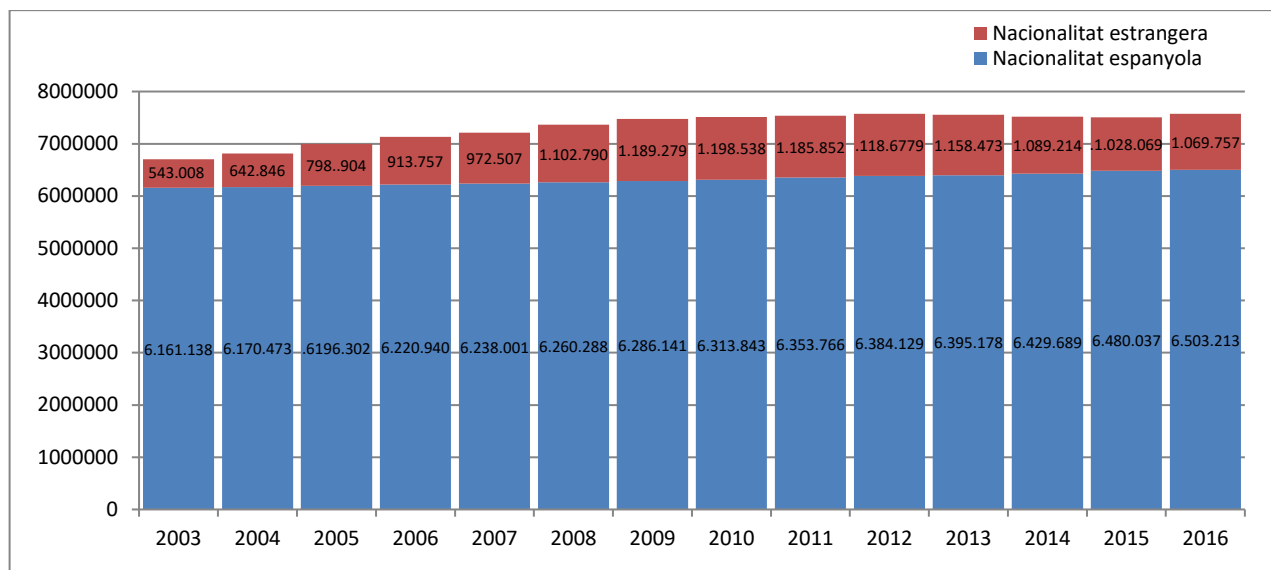
Es poden comparar aquestes dades i evolucions amb les de la comarca d'Osona i amb les del conjunt de Catalunya en el mateix període (fins al 2016 per manca de dades generals a 1 de gener del 2017):

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

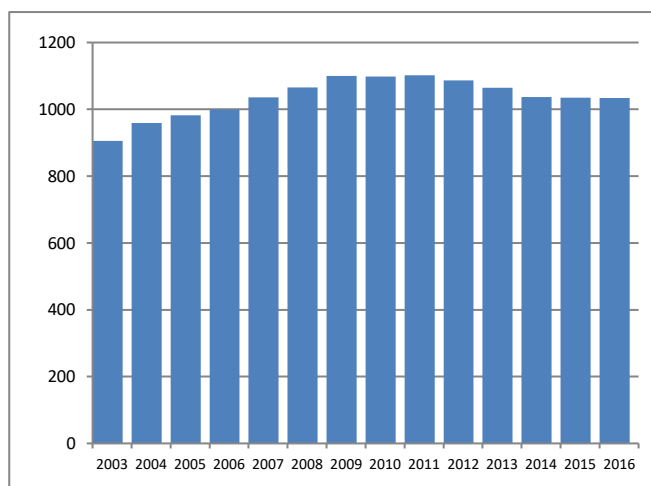


Catalunya, de 2003 a 2016, presenta un creixement demogràfic continu. La població nacional va creixent a bon ritme, també la població estrangera, de 2001 a 2010. A partir de 2011 la població estrangera va decreixent, i el pes del creixement de Catalunya recau sobre la població nacional, fins a 2016 que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

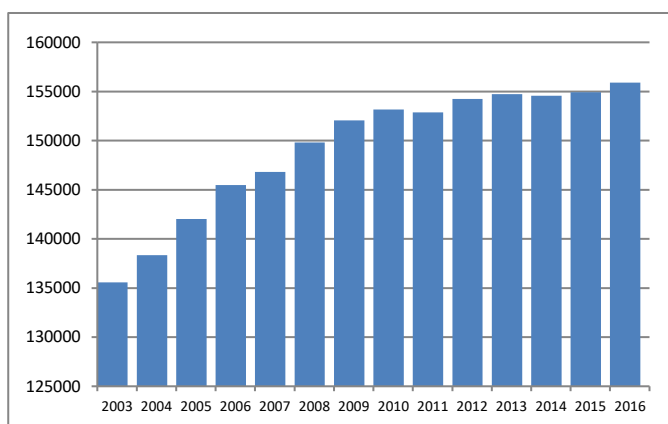
Any	Població total	Nacionals	Estrangers	Increment anual en %
2003	906	840	66	
2004	959	876	83	5,8
2005	982	888	94	2,4
2006	999	884	115	1,7
2007	1.036	898	138	3,7
2008	1.066	899	167	2,9
2009	1.100	922	178	3,2
2010	1.098	933	165	-0,2
2011	1.102	951	151	0,4
2012	1.087	959	128	-1,4
2013	1.065	950	115	-2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

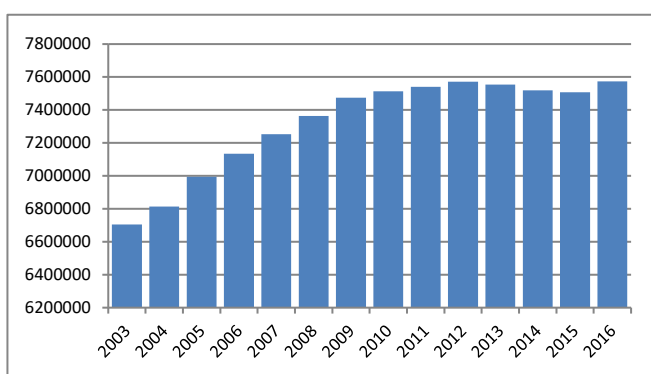
Any	Població total	Nacionals	Estrangers	Increment anual en %
2003	135.588	123.724	11.864	
2004	138.334	124.662	13.672	2
2005	142.031	125.674	16.357	2,67
2006	145.474	126.979	18.495	2,42
2007	146.815	128.105	18.710	0,9
2008	149.801	129.049	20.756	2
2009	152.060	129.692	22.368	1,5
2010	153.152	130.264	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	



3.1.2. 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 2017), 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.

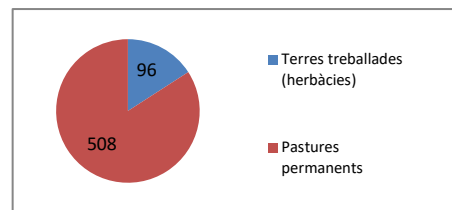
3.1.3. Activitats econòmiques, esportives i recreatives

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

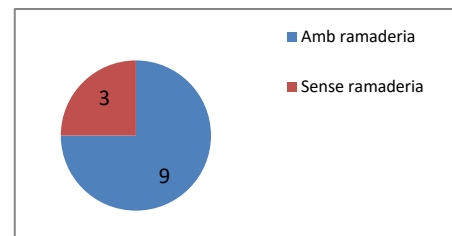
Superfície agrícola utilitzada (SAU). Ha. 2009

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



Explotacions agràries i ramaderes

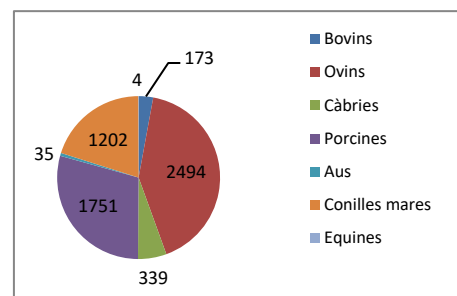
Amb terres:	12
Amb ramaderia	9
Sense ramaderia	3



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 Lluquats 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.



Lluquats Vegetals, SA
Font: Elaboració pròpia

SECTOR TERCIARI

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

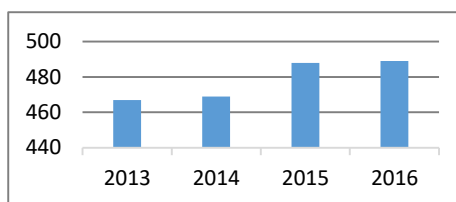
Dades i evolució dels indicadors d'estructura del teixit productiu: taxa d'activitat i ocupació, afiliacions a la seguretat Social. (Dades d'IDECAT, Departament d'Empresa i ocupació, Hermes, Xifra i Observatori socioeconòmic d'Osona)

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 %

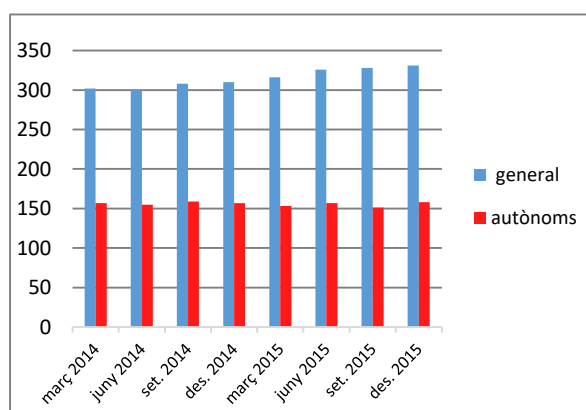
Població ocupada

	pobl. ocupada
2013	467
2014	469
2015	488
2016	489



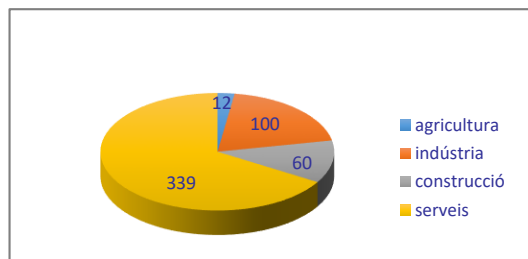
Afiliacions a la seguretat social per residència del treballador (Viladrau)

	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



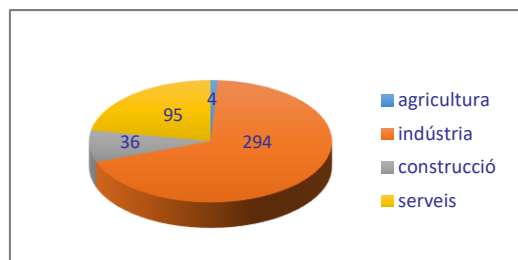
Afiliacions a la seguretat social per sectors econòmics per residència del treballador (Viladrau)

	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



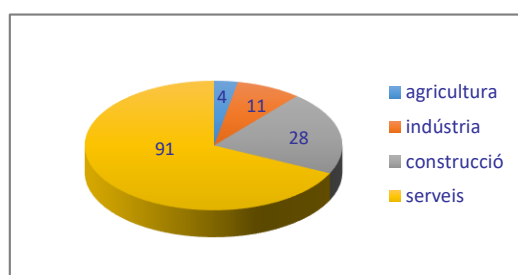
Afiliacions a la seguretat social per sectors, segons el municipi del compte de cotització

	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 Guilleries
Club Polo Sant Antoni
Club Viladrau
Ganduls BTT Viladrau Club Esportiu
Futbol Club Viladrau
Moto Club Viladrau
- Socioeconòmiques:** Associació de Propietaris del Montseny
Consell Empresarial de Viladrau (CEV)



Local del Club Viladrau
Font: Elaboració pròpia

4. ELS SERVEIS

4.1. INFRASTRUCTURES DE SERVEIS URBANÍSTICS, TÈCNICS I AMBIENTALS

4.1.1. La xarxa de subministrament d'aigua

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 que, a llarg termini, té previstes unes necessitats xifrades en 200.000 m³/any.

Actualment està en tràmit una millora del sistema d'abastament en alta que comprèn la substitució de la conducció que, des de la bassa de Puigdot, la condueix al dipòsit de la Vila, i una nova conducció d'aigua "crua" que connectarà Puigdot amb les instal·lacions de l'empresa Lliquats Vegetals.

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.

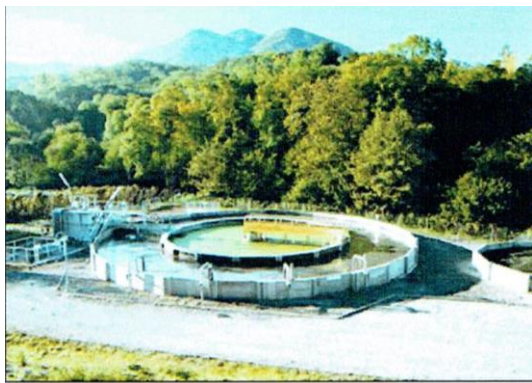
Al nucli urbà ha 36 hidrants, i a "Les Guilleries" 14.

4.1.2. La xarxa de sanejament

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 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 cert nombre de parcel·les edificades no estan connectades a la xarxa de clavegueram i utilitzen fosses sèptiques.

Actualment s'està redactant el Pla Director de clavegueram de Viladrau.



EDAR de Viladrau

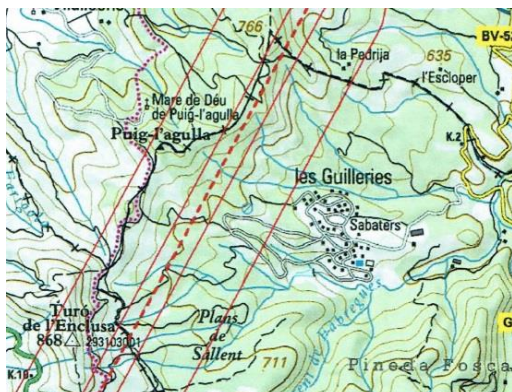
4.1.3. La xarxa de subministrament d'energia elèctrica

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

Una estesa aèria, de 25 Kv, travessa el terme municipal seguint uns traçats direccionals amb les carreteres de Vic i 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



4.1.4. La xarxa de subministrament 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".

4.1.5. La xarxa d'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).

4.1.6. La xarxa de 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 telecomunicació garanteixen la cobertura de la telefonia mòbil i les emissions de radiotelevisió.

4.2. 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.

4.2.1. 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:

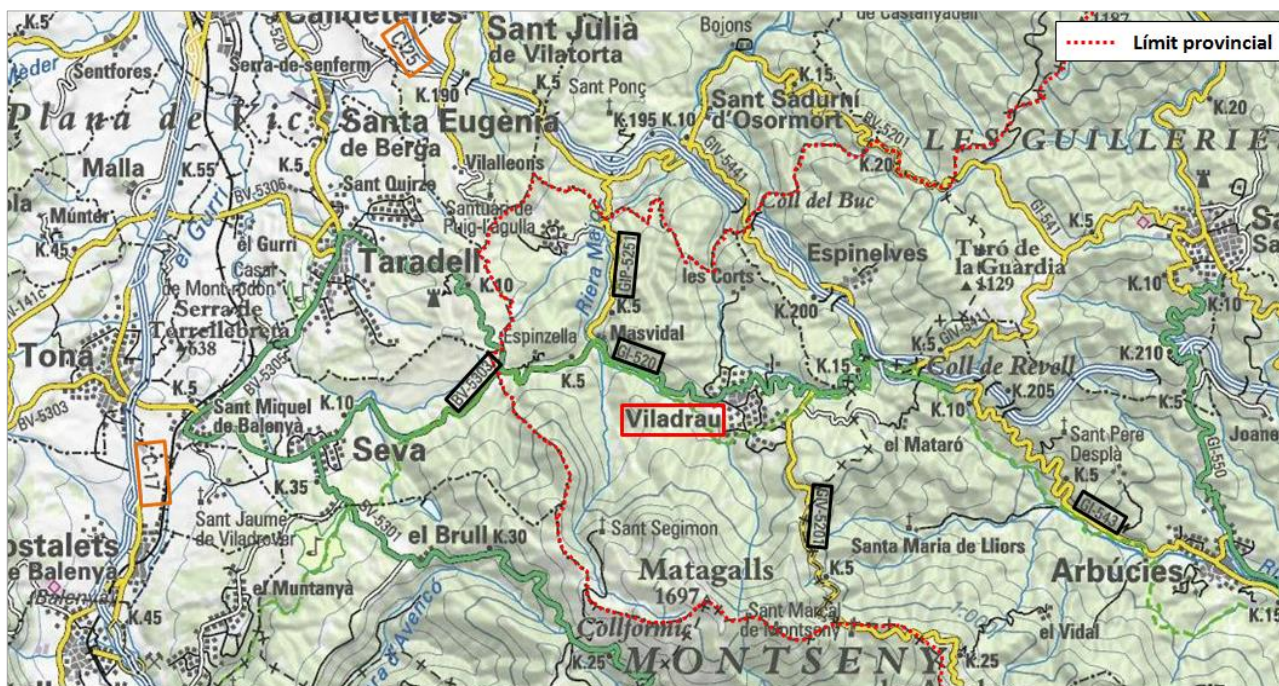


Fig. 1: Xarxa viària al municipi de Viladrau i entorn

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.

4.2.2. 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).

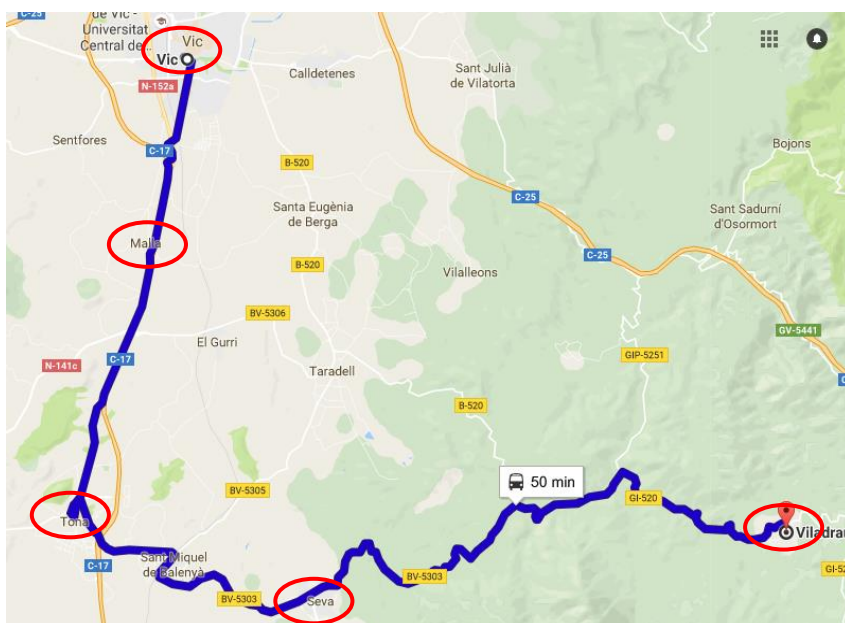


Fig. 2: Estacions ferroviàries de la línia R3 de Rodalies

4.2.3. 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.

4.2.4. 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
Diferència 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
Diferència 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.

4.3. OBRES I INFRAESTRUCTURES PROGRAMADES

Xarxa de carreteres

En el moment de la redacció del POUM la Diputació de Barcelona està duent a terme la millora del traçat i plataforma de la carretera BV-5251, des de la seva connexió amb l'eix transversal fins el pont d'en Fàbregues (*Projecte de condicionament i eixamplament de la carretera BV-5251, entre els PK 0+100 i 2+630 i de la carretera GIP-5251, entre els PK 0+000 i 0+280, TTMM de Sant Sadurní d'Osormort i Viladrau*).

Encara que extern al propi terme municipal de Viladrau, s'ha de fer esment a que el Departament de Territori i Sostenibilitat ha acomplert el tràmit d'informació pública, l'Estudi informatiu de millora general: Variant de la carretera BV-5303, del PK 4+450 al 7+000. Tram Sant Miquel de Balenyà – Seva (Clau EI-VB-12062), que contempla la supressió de l'actual travessera del nucli de Sant Miquel de Balenyà. Aquesta actuació, que es realitza en un dels trams amb més elevada IMD de l'entorn de Viladrau, és de gran importància per a ell i, a més, la millora del traçat i plataforma s'hauria de continuar fins l'encreuament amb la carretera B-520, prolongant-la per la carretera GI-529 fins l'alçada de Masvidal, on enllaça amb la ctra. GIP-5251.

D'altra banda, el Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya té previst redactar un projecte de millora del traçat i plataforma del tram de la ctra. GI-520, des de Masvidal fins el nucli urbà de Viladrau. Amb una previsió pressupostària de 5 milions d'euros per a l'execució de les obres, la materialització de les mateixes es situa a l'any 2019.

Xarxa d'abastament d'aigua

Actualment es troba en fase de tramitació la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau per qualificar com a "sistema general d'infraestructures tècniques" el traçat de les canonades i les instal·lacions (ETAP i dipòsit d'emmagatzematge d'aigua potable), així com el pla especial urbanístic que ha possibilitat donar solució als actuals problemes de subministrament durant el període estival, motivats per les anomalies i mancances de la cambra de cloració i distribució, de 4 m³ de capacitat, el que impossibilita l'acompliment de les exigències establertes al RD 140/2003, de 7 de febrer, pel que s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat d'aigua de consum humà.

Així mateix, s'ha redactat un "avantprojecte de portada d'aigua de la bassa de Puigdot fins a la fàbrica de Lliquats Vegetals" de manera que, mitjançant un augment de la capacitat d'emmagatzematge d'aquesta bassa i l'establiment una conducció específica que connecti amb les instal·lacions de l'esmentada empresa, es pugui garantir la dotació necessària per a les seves necessitats futures.

Xarxa de sanejament

S'està redactant el Pla Director de sanejament de Viladrau, per part de l'enginyeria AQUATEC, encarregat per SOREA, que és l'empresa que, actualment, té la concessió del sistema d'aigües. Aquest pla possibilitarà disposar de l'inventari complet de les xarxes d'aigües residuals i pluvials, el diagnòstic sobre l'estat de les mateixes i les seves capacitats i les previsions en quant als arranjaments, augments de secció i noves implantacions, d'acord amb les necessitats actuals i les previsions derivades dels desenvolupaments urbanístics que preveu el POUM.

D'altra banda, l'empresa Lliquats Vegetals, SA, ha iniciat els tràmits per construir una nova estació depuradora que ha de substituir a l'actual, situada en les pròpies instal·lacions de la fàbrica, eliminant així els problemes d'olors que provoca en l'entorn urbà. Aquesta nova depuradora es situarà junt a l'existent que dona servei a les necessitats del municipi, a una distància aproximada d'uns 600 m riera avall d'on és la que s'ha de substituir.

DOCUMENT 3. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

1. DIAGNOSI URBANÍSTICA, TERRITORIAL I SOCIOECONÒMICA

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: 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 problemàtiques.

A més d'aquests dos nuclis, cal assenyalar l'existència de 5 veïnats d'origen rural què, en general, han mantingut la seva fesomia, així com diverses masies què, en nombre relativament contingut, configuren en conjunt un model d'ocupació del territori 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 i activitats terciàries.

La mitat nord del terme, amb un territori de transició cap el massís de 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'estiueig, 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, mostra prou estesa i coneguda arreu el país, que afegeix a una certa deficiència estructural 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 de sòl residencial en el propi nucli urbà.

El model urbà, en el seu conjunt és, doncs, poc sostenible des del punt de vista de l'ocupació del territori, 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. Alhora, s'ha d'assenyalar que resulta reeixit integrar en un mateix nucli la primera i segona residència de forma equilibrada i homogènia, havent aconseguit minimitzar els nuclis residencials especialitzats aïllats en un municipi en que la segona residència és superior, en xifres absolutes, a la primera.

1.3. EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

El planejament urbanístic vigent, com ja s'ha indicat i analitzat en l'apartat 2.2 *EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL VIGENT* de la MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ, són les Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau (NSP), 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 NSP, com s'assenyala en la seva Memòria, fou:

- **Manca d'una estructura urbana** que compregués els assentaments urbans existents i futurs.
- **Dèficit global de dotacions comunitàries** derivat de l'absència de planejament urbanístic 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 contemplés la protecció del patrimoni paisatgístic i natural del conjunt del municipi.

En cadascuna d'elles s'han produït avenços, però cap problemàtica s'ha arribat a superar completament. 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 gestió urbanística, com eren les "unitats d'actuació", vinculades, en alguns casos a la formulació d'estudis de detall, i de planejament derivat propi de reforma urbana, com els **plans especials**, en àmbits de creixement net on l'instrument apropiat 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 específiques, 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 Puigtorrat i les cases del carrer Nou.
- 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

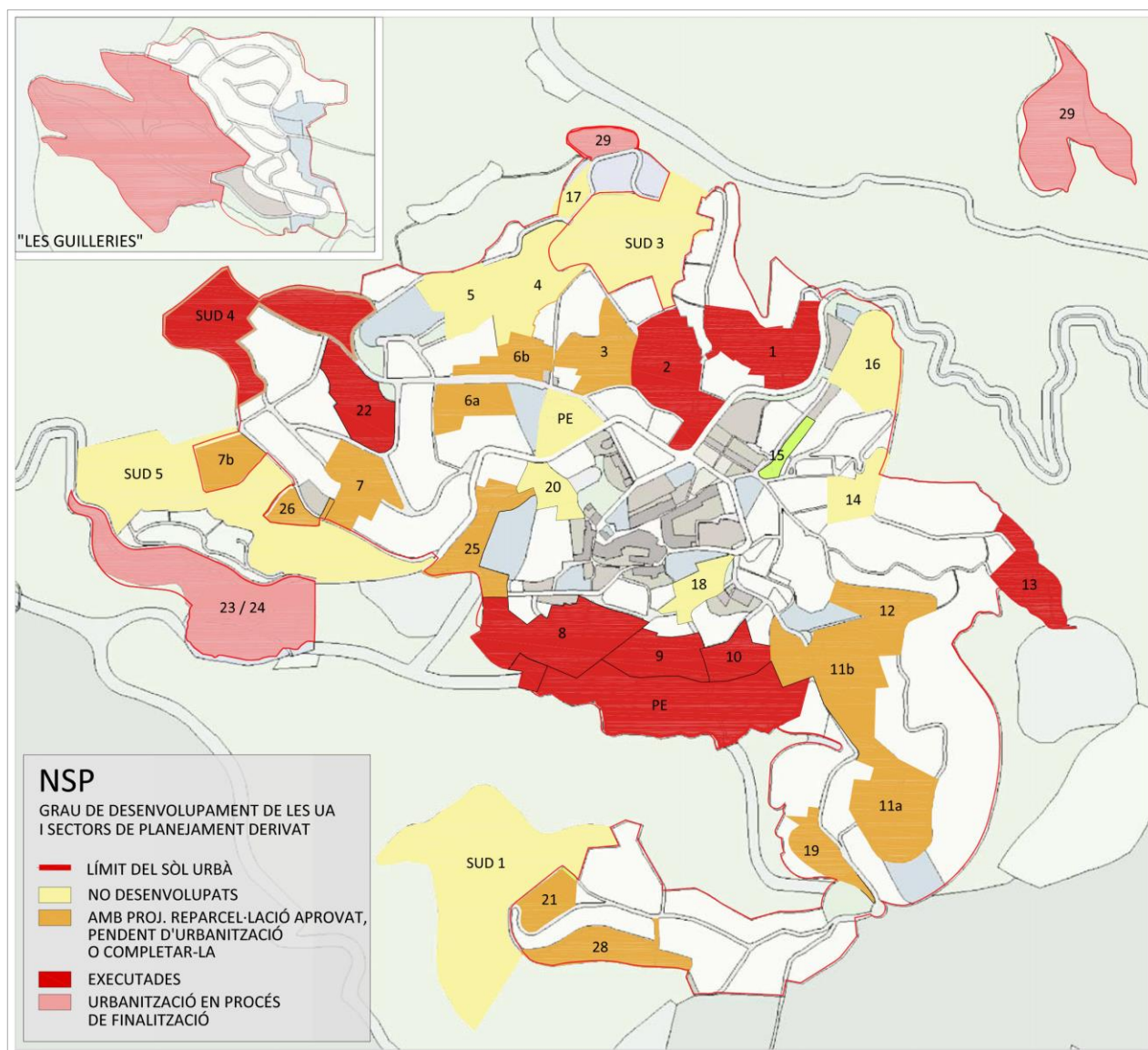
La gestió i l'execució urbanística presenta, a efectes de diagnosi, aspectes importants a assenyalar, perquè els seus dèficits estan en la base de molts dels problemes urbanístics actuals i, per ser més precisos, dels dèficits d'urbanització de diversos àmbits de sòl urbà.

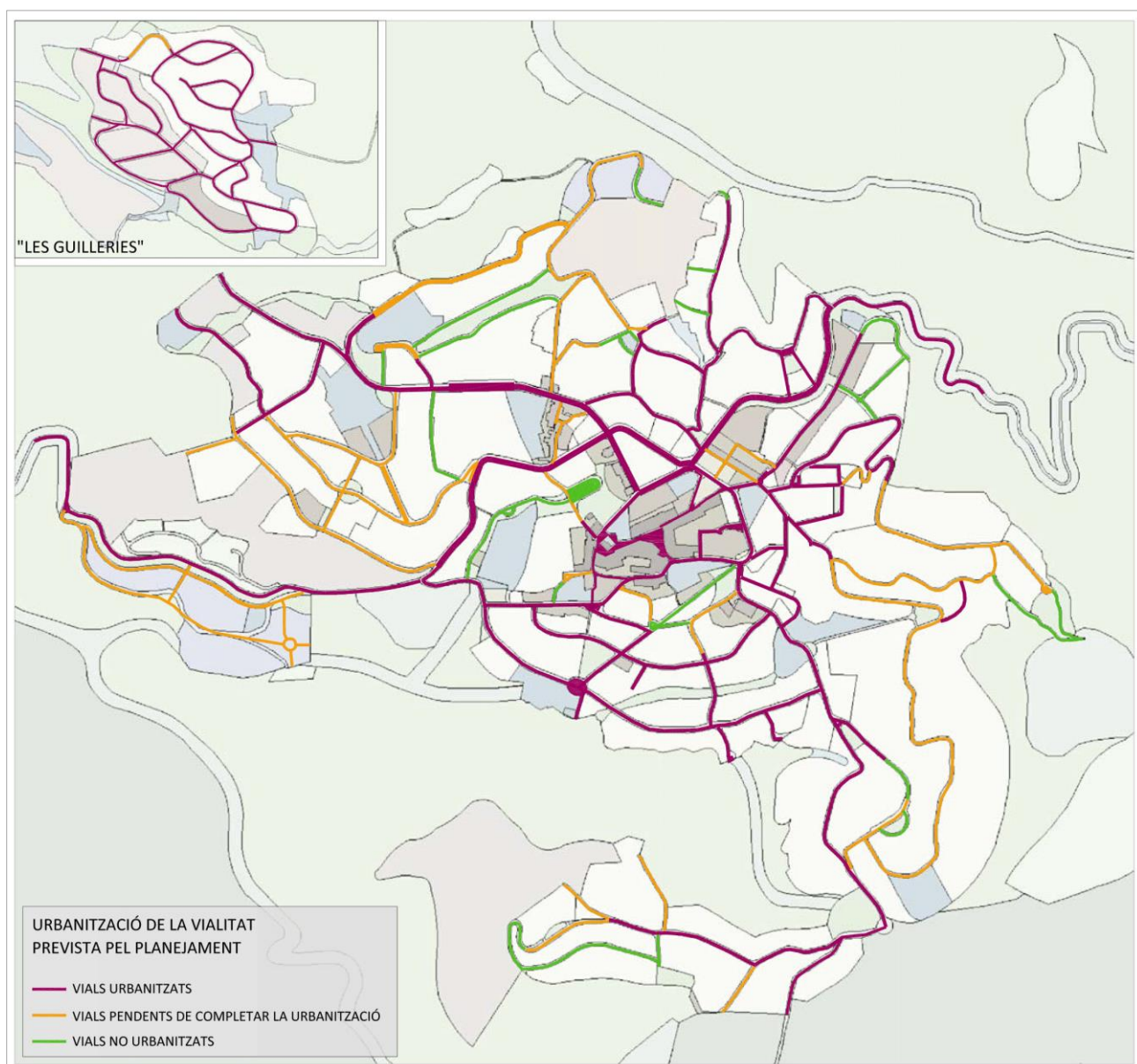
Diversos polígons, amb planejament derivat o no, han estat objecte de projectes de reparcel·lació però no de projectes d'urbanització.

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 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 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 mateixos pels que s'ha realitzat la descripció i anàlisi:

- 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 i tecnològics
- 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

Impactes, riscos o amenaces

Grau de sensibilitat ambiental

Bo	Millorable	Dolent	
• 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.			
Molt alta	Alta	Moderada	Baixa

1.5.2. Hàbitats

Diagnosi

Estat de conservació

Impactes, riscos o amenaces

Grau de sensibilitat ambiental

Bo	Millorable	Dolent	
• Afectació i pressió sobre els hàbitats HIC i les seves espècies associades.			
Molt alta	Alta	Moderada	Baixa

1.5.3. Espais naturals protegits

Diagnosi

Estat de conservació

Impactes, riscos o amenaces

Grau de sensibilitat ambiental

Bo	Millorable		Dolent
- Afectació sobre els valors de l'espai protegit del Montseny - Afectació a sòls de protecció especial del PTPCC			
Molt alta	Alta	Moderada	Baixa

1.5.4. Altres espais i elements de rellevància ambiental

Diagnosi

Estat de conservació

Impactes, riscos o amenaces

Grau de sensibilitat ambiental

Bo	Millorable		Dolent
- Antropització i pressió sobre les AIFF - Estat de conservació dels arbres llistats (riure Nen i castanyer de les nou branques.			
Molt alta	Alta	Moderada	Baixa

1.5.5. Connectivitat ecològica

Diagnosi

Estat de conservació

Impactes, riscos o amenaces

Grau de sensibilitat ambiental

Bo	Millorable		Dolent
Estat de conservació millorable d'algun curs fluvial i l'entorn de ribera.			
Molt alta	Alta	Moderada	Baixa

1.5.6. Hidrografia superficial i subterrània

Diagnosi

Estat de conservació

Impactes, riscos o amenaces

Grau de sensibilitat ambiental

Bo	Millorable		Dolent
• Impacte sobre l'estat qualitatiu i quantitatiu de l'aquífer. • Alteració dels règims d'escorrentia			
Molt alta	Alta	Moderada	Baixa

1.5.7. Abastament i sanejament

Diagnosi

Estat de conservació

Impactes, riscos o amenaces

Grau de sensibilitat ambiental

Bo	Millorable		Dolent
- Parcel·les edificades no connectades a la xarxa de clavegueram - Consums elevats derivats d’activitats industrials			
Molt alta	Alta	Moderada	Baixa

1.5.8. Riscos naturals i tecnològics

Diagnosi

Estat de conservació

Impactes, riscos o amenaces

Grau de sensibilitat ambiental

Bo	Millorable		Dolent
• 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.			
Molt alta	Alta	Moderada	Baixa

1.5.9. Ambient atmosfèric

Diagnosi

Estat de conservació

Impactes, riscos o amenaces

Grau de sensibilitat ambiental

Bo	Millorable		Dolent
Impacte lluminós de les activitats disperses pel SNU.			
Molt alta	Alta	Moderada	Baixa

1.5.10. Paisatge

Diagnosi

Estat de conservació

Impactes, riscos o amenaces

Grau de sensibilitat ambiental

Bo	Millorable	Dolent	
• 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.			
Molt alta	Alta	Moderada	Baixa

1.5.11. Elements d'interès patrimonial i de connectivitat social

Diagnosi

Estat de conservació

Impactes, riscos o amenaces

Grau de sensibilitat ambiental

Bo	Millorable		Dolent
• Possible afectació a elements de patrimoni o a la continuïtat dels camins identificats.			
Molt alta	Alta	Moderada	Baixa

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

Diagnosi

Estat de conservació

Impactes, riscos o amenaces

Grau de sensibilitat ambiental

Bo	Millorable		Dolent
• Estacionalitat en els consums i en la generació de residus.			
Molt alta	Alta	Moderada	Baixa

1.5.13. Adaptació al canvi climàtic

Diagnosi

Estat de conservació

Impactes, riscos o amenaces

Grau de sensibilitat ambiental

Bo	Millorable		Dolent
• Veure taula anterior			
Molt alta	Alta	Moderada	Baixa

1.6. EL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I NATURAL

La situació actual de la protecció del patrimoni és deficitària, 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 i unificar, en un mateix catàleg, la dispersió de mecanismes de protecció i de competències per exercir-la.

Com en el cas del patrimoni arquitectònic, pel que es refereix al patrimoni natural és necessària, també, la revisió del propi llistat d'elements susceptibles de protecció, per completar-lo i unificar en un mateix catàleg la dispersió de mecanismes de protecció i de competències per exercir-la, així com dotar a cada element catalogat dels continguts propis d'un catàleg: identificació, localització, àmbit, descripció, mesures de protecció i regulació de la intervenció en els mateixos.

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 jerarquització.
 - 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 Guilleries 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 viària** com a conseqüència de buits urbans generats per desenvolupaments urbans discontinus.
- **El sistema d'espais lliures:** algú pot pensar que en una població com Viladrau, amb l'entorn natural de que disposa i amb una estructura residencial fonamentada en l'habitatge unifamiliar aïllat, amb parcel·la i jardí propi, el sistema d'espais lliures ("zones verdes") no és una necessitat, però cal remarcar que si bé des del punt de vista del gaudi individual hi ha suficient espai lliure privatiu, no així pels espais lliures públics que fomenten les relacions socials. 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 relacionen el nucli urbà amb el sòl no urbanitzable.
- **El sistema d'equipaments comunitaris: és 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.

1.8. LES INFRAESTRUCTURES DE COMUNICACIÓ

A partir de la informació aplegada en el DOC. 1 MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ, apartat 2.10 *Mobilitat, Infraestructures de comunicació i transport*, s'aporten els elements de diagnòstic següents, referits respectivament a:

- Infraestructures viàries
- Transport públic i el transport privat

Infraestructures viàries

L'esquema viari respon al que és característic d'una zona de baixa densitat de població amb una topografia molt accidentada i, especialment, per la incidència en el territori del parc natural del Montseny, que suposa una important limitació a l'ocupació del territori, destacant l'eix format per les carreteres BV-5303 i GI-543 com a via perifèrica del parc.

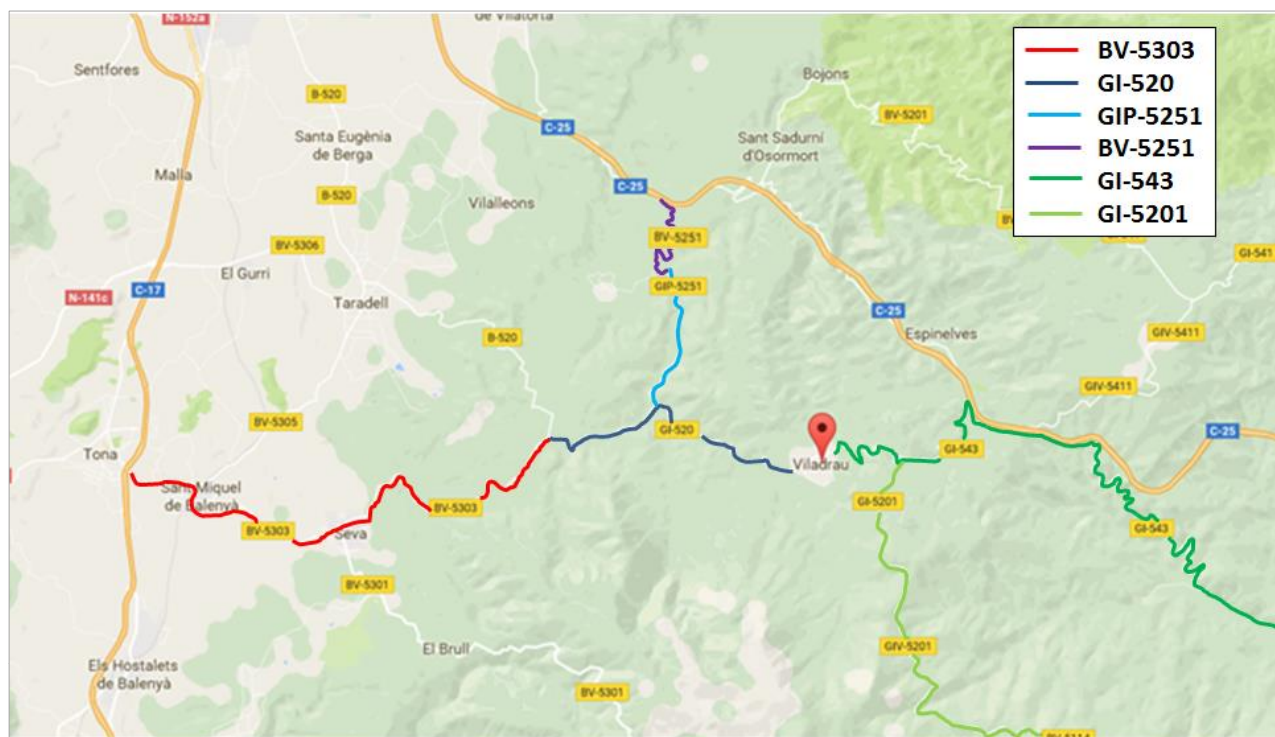
El traçat de les vies d'accés a Viladrau respon al dels antics camins de tracció animal, amb revolts de reduït radi, que precisen una adequació als requeriments de seguretat de l'actual circulació viària i, en qualsevol cas, amb traçats respectuosos amb els valors paisatgístics del territori que cal preservar. Així, qualsevol actuació haurà de contemplar un disseny que permeti els passos de fauna, adequat a les característiques de l'entorn.

Els dos trams en condicions més inadequades a les prestacions d'accessibilitat i comunicació d'un municipi com Viladrau, són:

- Un tram, d'aproximadament 4 km, conegut com "La Fullaca", de la carretera BV-5251, entre el pont de Fàbregues i la connexió amb la C-25 (Eix Transversal). Actualment aquest tram es troba en fase d'execució de les obres de millora de traçat i plataforma, incloent la construcció d'un nou pont que substituirà, funcionalment, l'actual d'en Fàbregues.
- El tram de la carretera GI-520 (carretera de Vic) comprés entre l'entroncament, amb aquesta, de la carretera GIP-5251 i Viladrau.

La inadequació resta considerablement agreujada pel tràfic que suporten de camions remolc, d'abastament i distribució de la fàbrica "Liquats Vegetals", situada vora el nucli urbà del municipi.

La figura 1, que s'adjunta a continuació, mostra l'esquema viari existent a l'entorn de Viladrau:



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 propostes de solució.

1.9. ELS USOS I LES ACTIVITATS

A Viladrau l'ús predominant és el de l'habitatge unifamiliar, majoritàriament del tipus aïllat, encara que hi ha alguns edificis plurifamiliars i habitatges aparellats o arrencats. En el nucli històric l'habitatge és quasi exclusivament alineat a vial i entre parets mitgeres.

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 l'antiga urbanització "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 així per la manca de planificació urbanística prèvia a l'aprovació de 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 "sòl 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 ho pot deixar de considerar.

1.11. AVALUACIÓ DE LA REALITAT SOCIOECONÒMICA

De les dades disponibles que s'han inclòs i processat a l'apartat 2.8 *Característiques socioeconòmiques* de la MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ, 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 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 del propi municipi.

1.12. PREVISIONS D'EVOLUCIÓ DEMOGRÀFICA

Projecció demogràfica

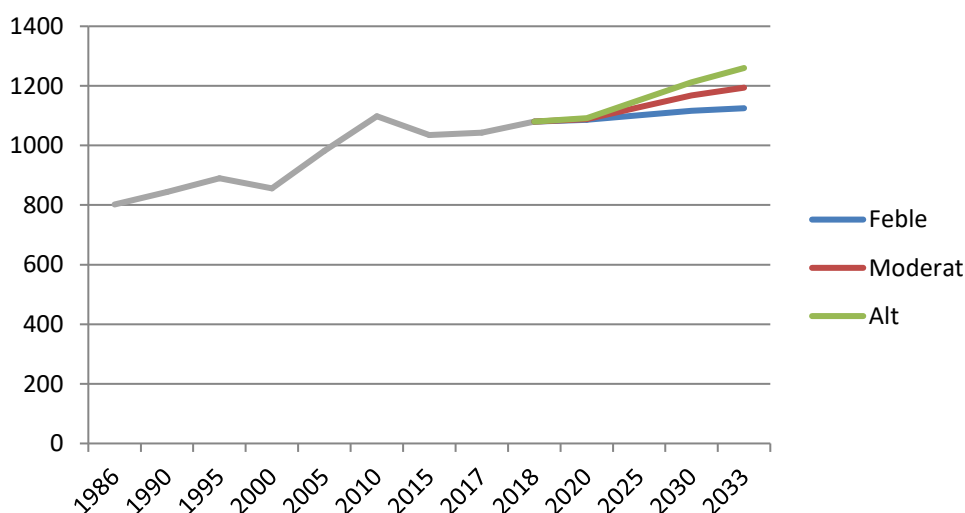
Per a l'anàlisi de les projeccions demogràfiques a l'Avanç del POUM l'equip redactor va realitzar una anàlisi tenint en compte l'evolució de la població en els darrers 30 anys que indiquen que en tots els casos es produirà un creixement de la població. Aquest període de temps es considera que inclou diferents fluctuacions derivades de diferents períodes de recessió i de creixement; per tant, esdevé una mitjana d'aquests períodes. Tenint en compte les característiques del municipi esdevé significatiu l'anàlisi que s'ha fet en relació a la població flotant ("segones residències", però que podem anomenar "població no resident"), en tant que té un pes molt important en la configuració demogràfica del municipi. Aquestes hipòtesis comporten els següents creixements (es va prendre com a data d'inici el 2019, any en que es preveu que estigui aprovat definitivament el POUM i com a final, l'Avanç va considerar l'any 2034, en tant que es considerarà un escenari a 15 anys):

Taula 1. Estimacions de població de la proposta d'avanç del POUM

Tipus de creixement	població empadronada		població no resident	
	2019	2034	2019	2034
Feble	1.080	1.125	1.473	1.557
Moderat	1.080	1.200	1.473	1.635
Alt	1.080	1.260	1.473	1.718

Font: Equip redactor

Figura 1. Evolució prevista de la població empadronada de Viladrau



Font: Equip redactor

Aquestes dades van esdevenir la base per a la previsió del número d'habitatges nous que serien necessaris al municipi per absorbir aquests creixements. Aquesta necessitat, tenint en compte tant els habitatges principals com els destinats a població no resident, es va fixar en una forquilla entre 61 i 179 habitatges. Aquest número cobriria estrictament la demanda prevista, si bé en el mateix document d'Avanç es justificà la necessitat de tenir en compte les dinàmiques del mercat immobiliari, que impliquen que calgui preveure reserves lleugerament superiors a la demanda estricta.

Cal tenir en compte que en la mateixa anàlisi es realitzà un estudi detallat del grau de desenvolupament dels àmbits de gestió, els sectors de sòl urbanitzable, els plans especials i el sòl urbà no sectoritzat ni inclòs en àmbits de gestió previstos en les Normes Subsidiàries de Planejament, el qual, en resum, presenta els següents resultats:

Taula 2. Habitatges previstos i construïts en els diferents àmbits urbans i urbanitzables previstos per les NSP

àmbit	habitatges previstos	habitatges construïts	%
Àmbits de Gestió	338	105	31,07 %
Sectors de sòl urbanitzable	272	11	4,04 %
Plans Especials	119	78	65,55 %
Sòl urbà no sectoritzat ni inclòs en àmbits de gestió	919	738	80,30 %

Font: Equip redactor

Per tant, tal com es desprèn d'aquestes dades existeix encara un potencial de desenvolupament residencial al municipi a partir dels àmbits i sectors no desenvolupats, o desenvolupats però no executats.

A banda d'aquestes dades elaborades en la fase d'Avanç del POUM, pel que fa a l'anàlisi a partir del que es desprèn de les dades de projeccions que, a nivell comarcal, realitza l'IDESCAT plantejarien tres models de creixement diferenciats pel municipi de Viladrau: un de "baix" on es produiria un descens de població a horitzó 2026; un d'"intermig" on l'evolució de la població seria amb una tendència a l'estabilització en els valors actuals, i un d'"alt" on es preveuria un creixement moderat de la població. Aquest càlcul es basa en l'evolució que s'estima tindrà la comarca d'Osona fins al 2026. L'IDESCAT projecta tres escenaris distints en base a la població de l'any 2013 a nivell comarcal. Cadascun dels escenaris (baix, mitjà i alt) contempla una evolució diferent basant-se en el creixement natural i el creixement migratori de la població de la comarca, obtenint així un saldo de població anual.

A partir dels valors absoluts projectats per cada any s'obté la variació (increment o disminució) de la població interanual i es calcula el percentatge de variació interanual en base a aquests valors. Com es coneix la població del 2013 per al municipi de Viladrau, es pot aplicar aquest percentatge de variació interanual per tal de projectar de forma estimada l'evolució que tindrà la població del municipi d'aquí a l'any 2026 sota els tres escenaris que es contemplen per a la comarca. Amb això, segons les dades de l'IDESCAT la població al 2026 en un escenari baix estaria al voltant dels 1.000 habitants, en un escenari mitjà sobre els 1.060 i en un escenari alt sobre els 1.130.

En base a la metodologia emprada a l'Avanç en quan als escenaris de població i previsió d'habitatges, però amb les dades actualitzades de creixements urbans proposats pel POUM, en l'apartat 4.8 "Habitatges potencials i creixement real previsible" de la present Memòria, s'han desenvolupat els continguts relatius a les diferents hipòtesis considerades.

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 directa 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 desitjable conservació i millora de l'entorn urbà i territorial; 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, el Pla 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 de les determinacions 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 integra 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 les possibilitats 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 els objectius i propostes del **Catàleg de Paisatge de les Comarques Centrals**.*
- Incorporar i integrar les determinacions escaients de l'anterior **Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc del Montseny** en tot allò que no va ser objecte de la seva anul·lació i que concerneix al territori municipal de Viladrau.
- **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**, així com les 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, etc. 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, com les agrícoles, ramaderes i forestals o, alternativament, d'altres en cas de cessament d'aquestes.
- **Proposar millores en el traçat de les vies de comunicació principals** a fi i efecte d'augmentar 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. RESPECTE DEL MODEL TERRITORIAL. ALTERNATIVES CONTEMPLADES

3.1.1. Els assentaments urbans

El creixement urbanístic

El creixement s'ha plantejat per a 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'ha previst fonamentalment amb criteris de "compleció"; és a dir, més que preveure sectors d'extensió urbana, completar els teixits urbans existents. El creixement urbanístic, vinculat a sectors de planejament derivat o polígons d'actuació urbanística, hauria de ser el més compacte i coherent possible, confeint 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.

Amb aquest criteri, i complementàriament, cal descartar determinats sectors de sòl urbanitzable delimitat, que no s'han desenvolupat en el període de vigència de les Normes Subsidiàries de Planejament i que s'han considerat no necessaris en l'horitzó del desplegament del present POUM.

Les perspectives i el paisatge urbà

S'ha tractat 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'estableixen com a espais lliures públics o parcs de ribera** que permetin el manteniment del seu caràcter i la seva re-valorització ambiental.

S'incorpora 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 produeixen.

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

3.1.2. Els espais oberts

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 duuguin a terme, sobre tot en l'àmbit no inclòs en l'àmbit del Parc Natural del Montseny, ja que en aquest indret es regulen acuradament aquests aspectes en base al contingut substantiu de l'anterior pla especial. 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"**.

Els veïnats, agrupacions menors de construccions rurals existents en sòl no urbanitzable, hauran de mantenir-se com a tals, introduint com a modificació de les Normes urbanístiques vigents criteris de contenció de la parcel·lació i de l'edificació. Respecte a aquests veïnats, així com respecte als assentaments urbans, s'han analitzat alternatives que s'exposen en el punt següent d'aquesta Memòria.

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**.

Per altra part, s'ha de tractar de compatibilitzar el POUM i els diferents Plans Tècnics de Gestió i Millora Forestal, aprovats i en fase de desenvolupament, per a cada finca que en disposi.

3.1.3. Alternatives contemplades

En relació a aquest model territorial, l'Avanç del POUM va contemplar i analitzar detalladament dues alternatives que s'exposen a continuació de forma sintetitzada, a més de la que s'ha adoptat com a proposta definitiva del POUM.

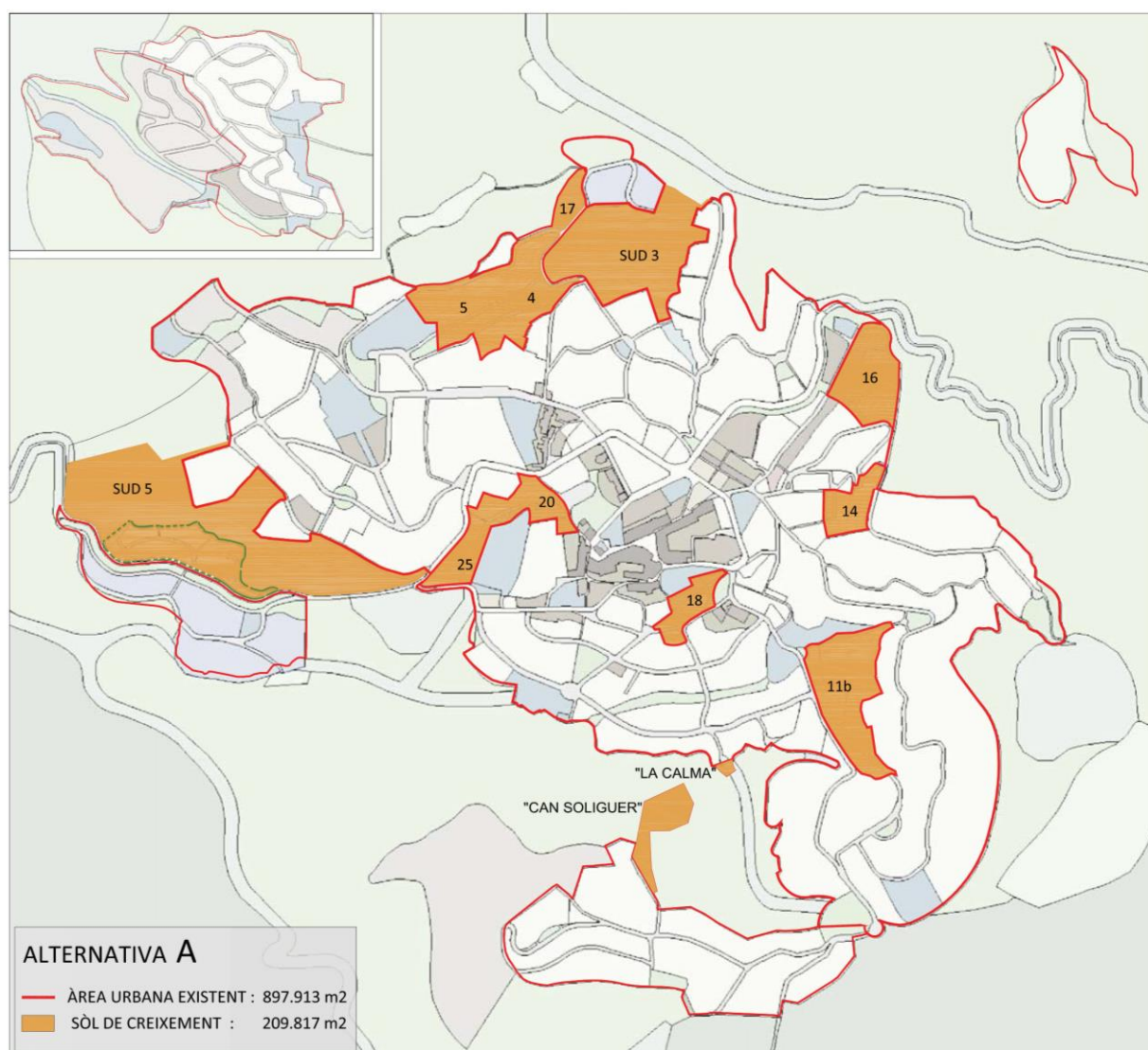
En relació als assentaments urbans:

○ Alternativa A

Aquesta alternativa era la que tenia 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 van centrar en els següents àmbits:

- Dels tres sectors de sòl urbanitzable delimitat que encara restaven per desenvolupar, només en contemplà 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'integraven 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'excloïa el sòl corresponent al PA-28.
- S'incorporaven 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.



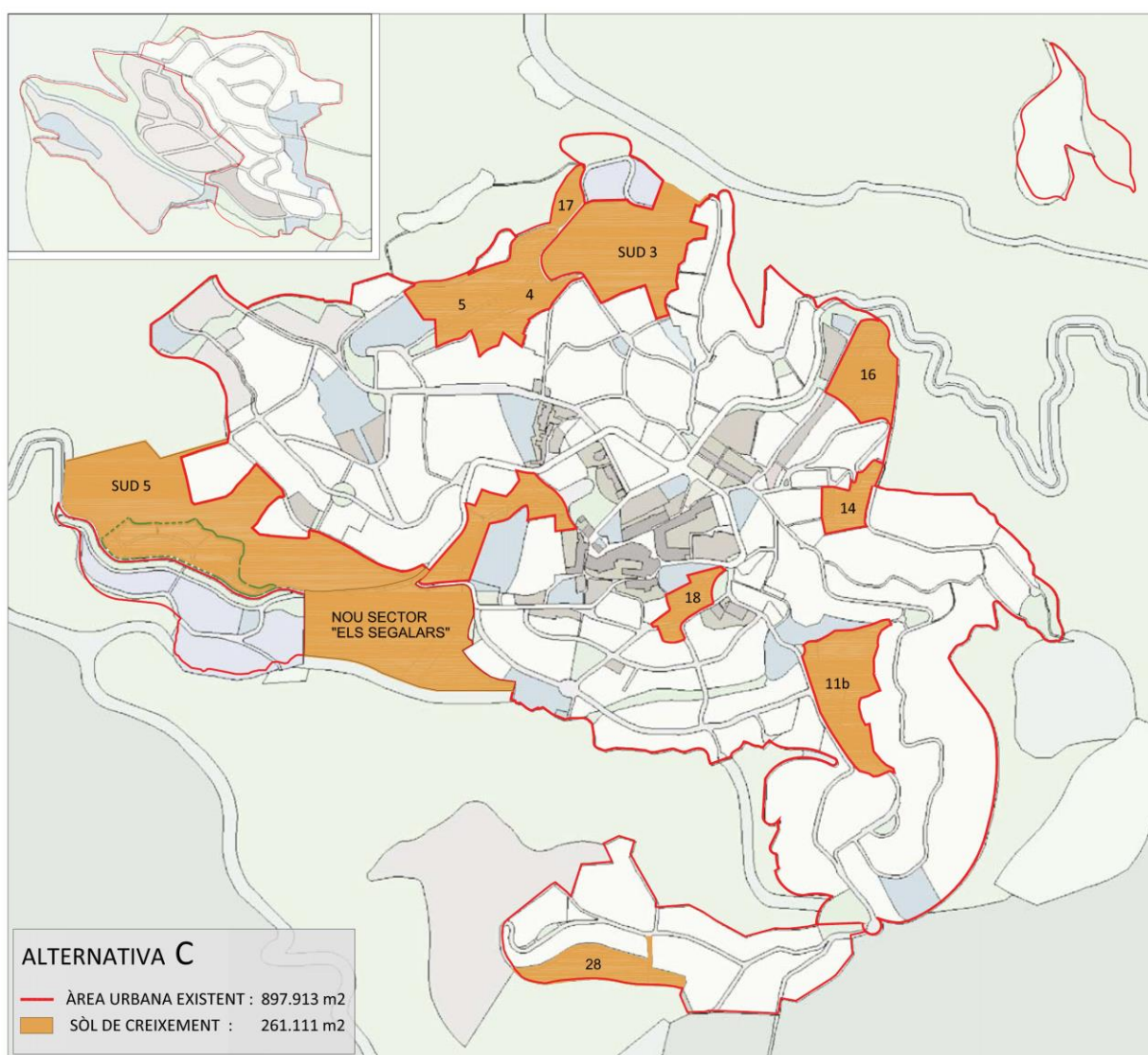
- Pel que respecte a l'antic SUD-1 "Les Guilleries", que actualment ja és "sòl urbà consolidat", es reduïa el nombre d'habitatges, passant de 158 a 112 i mantenint, però, l'edificabilitat.
- El veïnat de "Les Casiques", que ja disposa d'un "Pla de millora rural", s'integrava en l'àmbit de creixement, 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". L'alternativa contemplava la reducció del nombre d'habitatges potencials, passant de 28 a 14.

Aquesta alternativa comportava una extensió de l'àrea de creixement que assoliria 209.817 m², i representava un increment respecte de "l'àrea urbana existent" del 23,37 %.

○ Alternativa C

Aquesta alternativa és la que comportava una major extensió de creixement de l'àrea urbana existent en relació a l'alternativa adoptada pel POUM. Les opcions que plantejà eren:

- També es desclassificava 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 alternativa també s'incorporaven 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'integrava al "sòl urbà", com a l'àmbit de creixement, el veïnat de "Les Casiques", mantenint el nombre de 28 habitatges, però es reduïa 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 comportava una extensió de l'àrea de creixement que assoliria 261.111 m², representant un inclement respecte de "l'àrea urbana existent" del 29,08 %.

En relació a l'àrea especialitzada residencial de Les Guilleries també es van analitzar, en fase d'Avanç tres alternatives, de les quals les dues que no s'han pres en consideració s'exposen a continuació.

Per a la part classificada com a "sòl urbà" no es van considerar 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 van considerar determinades opcions amb l'objectiu de disminuir la densificació.

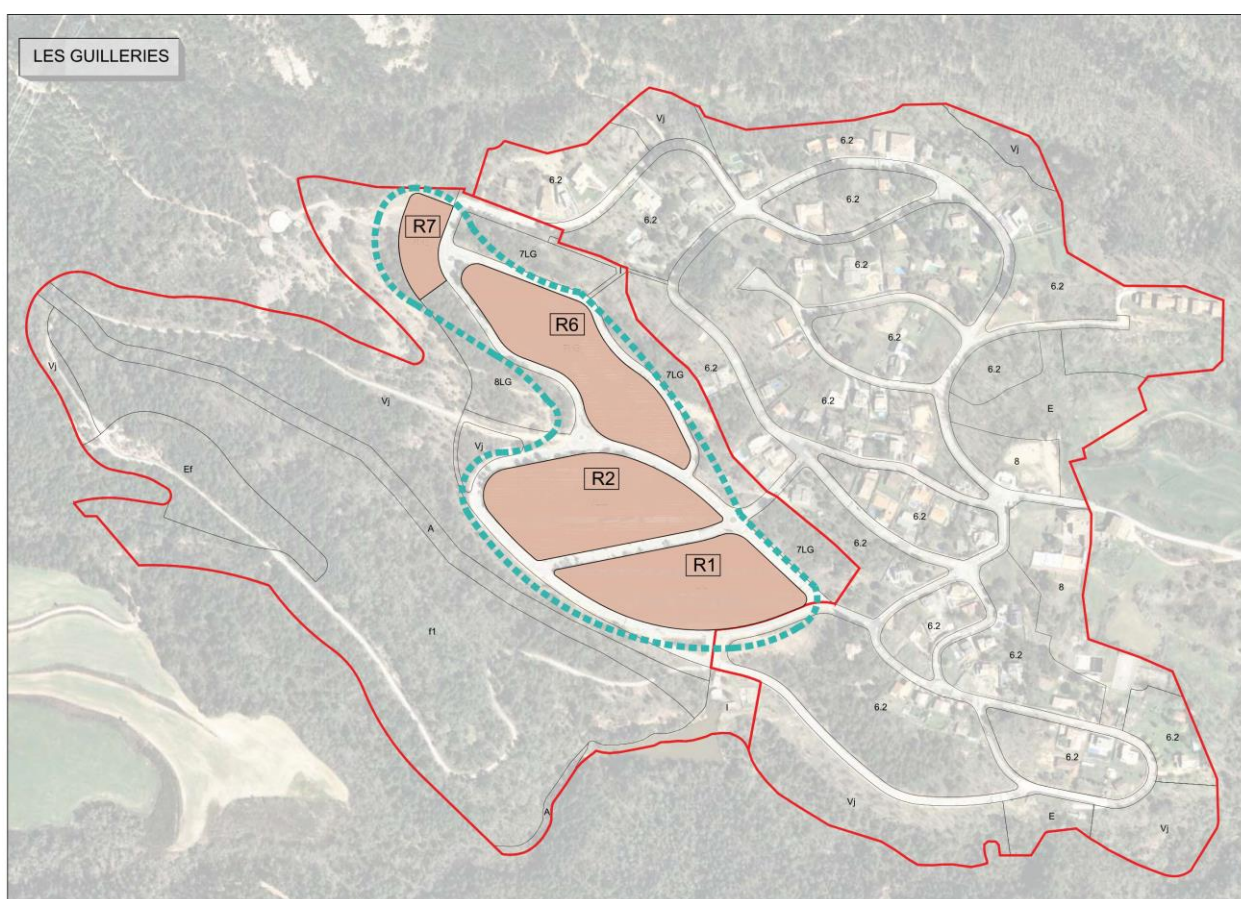
○ **Alternativa A**

Proposava la reducció del nombre d'habitatges amb les mansanes RU-1, RU-2, RU-6 i RU-7, amb la qual cosa el nombre d'habitatges passaria de 158 a 112, i d'una densitat neta de 26,7 hab./ha a 18,93 hab./ha.

Mantindria la mateixa edificabilitat prevista, encara que aplicada als 112 habitatges en lloc dels 158.

○ **Alternativa C**

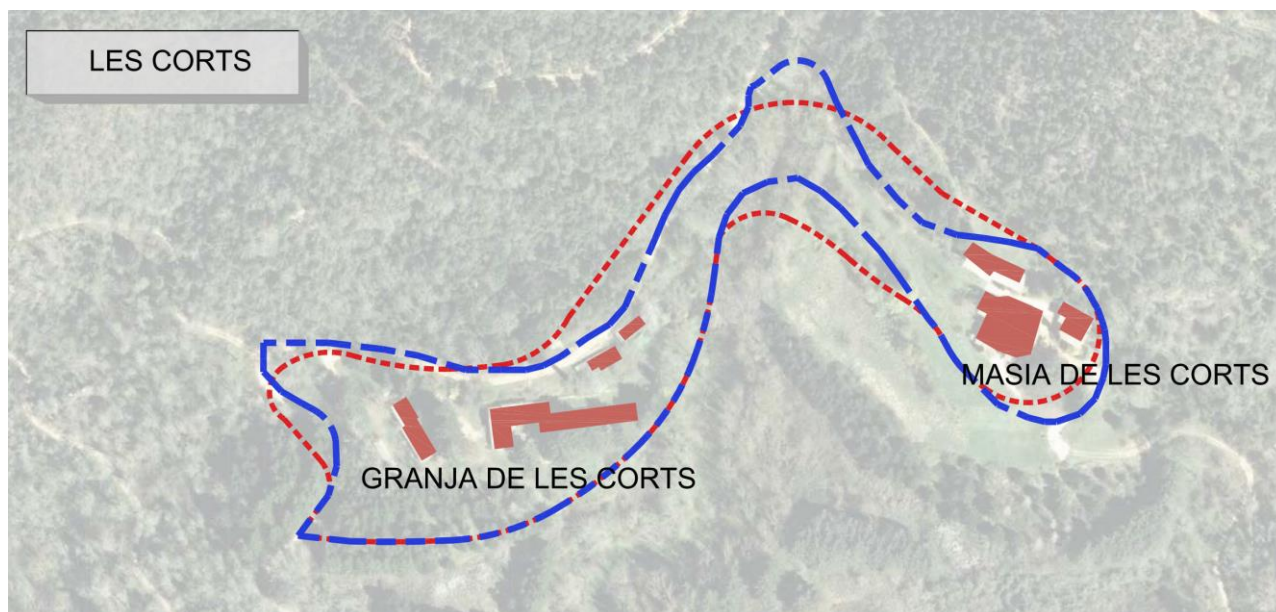
Mantindria el mateix nombre d'habitatges i els mateixos coeficients d'edificabilitat neta establerts pel planejament parcial.



En relació als espais oberts:

Les alternatives en els espais oberts es reduïen a les opcions analitzades per als veïnats de Les Corts, Les Índies i Les Paitides.

Alternatives no preses en consideració per al veïnat de Les Corts:

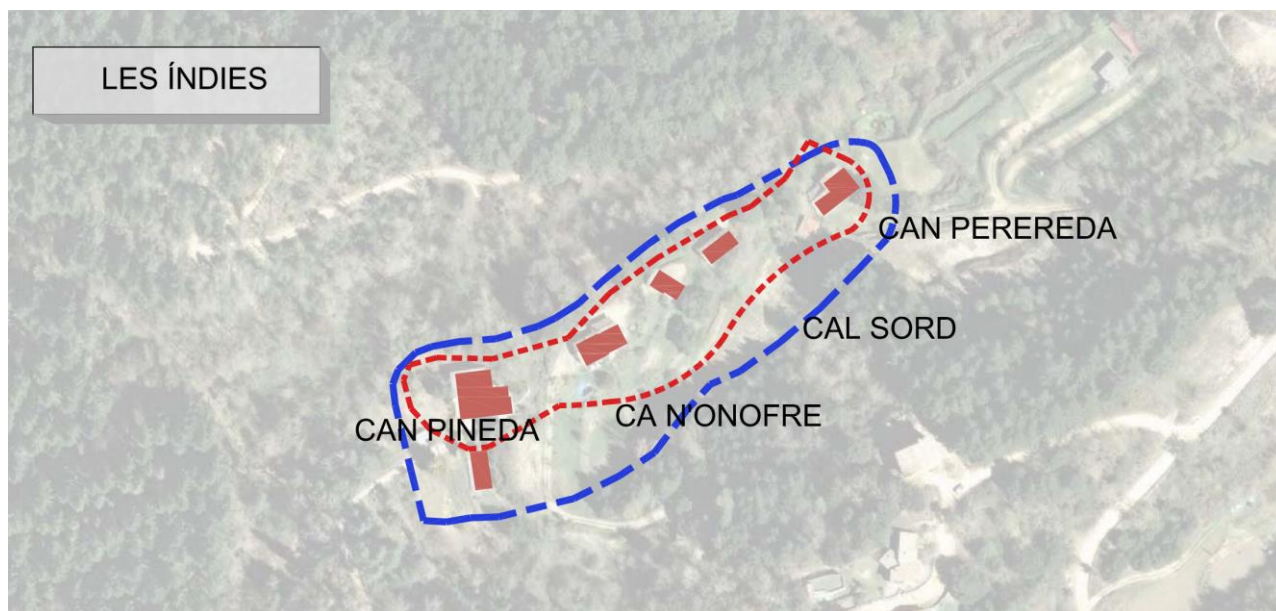


A les alternatives "B" i "C" es proposava un ajust de l'àmbit del veïnat, fent coincidir el límit nord i oest amb el camí existent i, al sud i l'est, adaptant-lo a la topografia. Així mateix, a les dues alternatives es plantejà l'exigència de formular un Pla especial de millora rural, d'iniciativa pública, 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 plantejaven 2 habitatges a l'edifici de la masia, i que l'edifici principal de les "granges" es pogués destinar a fins a 8 allotjaments rurals, amb un nucli únic de serveis comuns.

Pel que respecte als habitatges, l'alternativa "C" proposà que a la masia es pogués habilitar per a un màxim de 2 habitatges, i l'edifici principal de les "granges" també per a 2 habitatges.

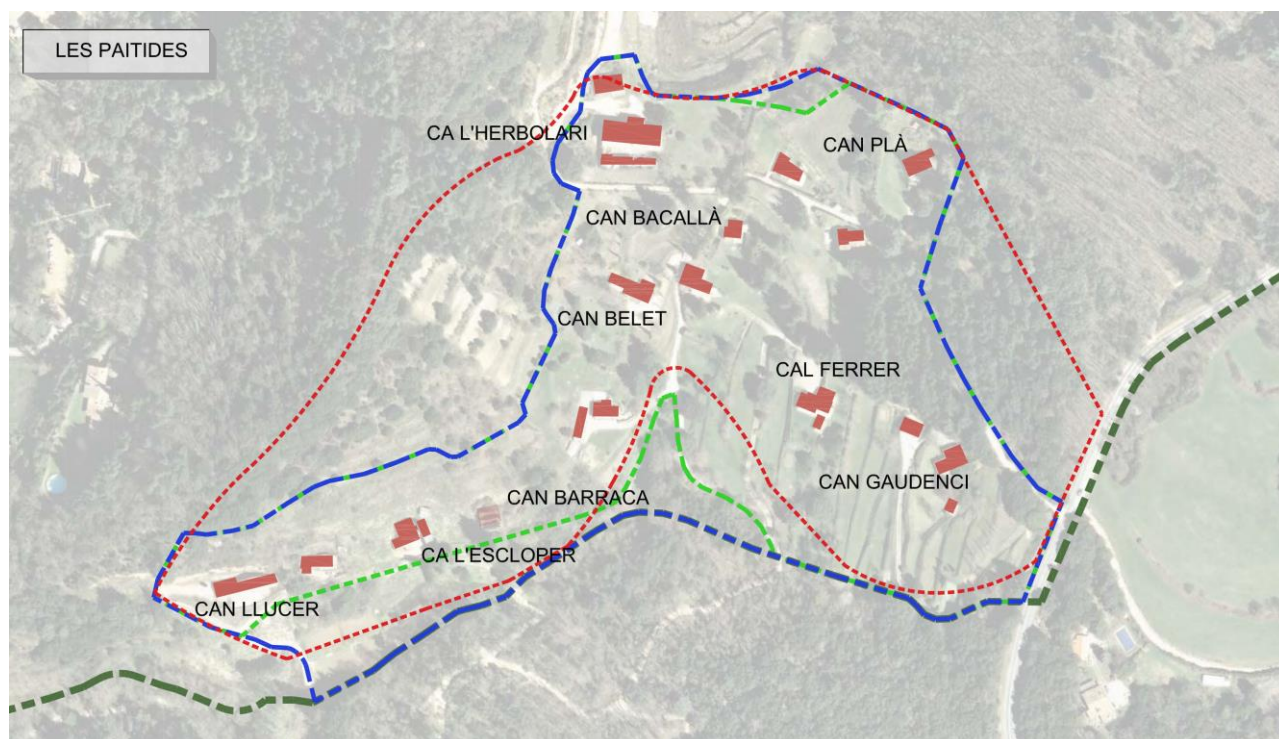
Alternatives no preses en consideració per al veïnat de Les Índies:



L'alternativa "A", comportava 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. En l'alternativa "C", es proposava 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, s'hi plantejava 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 totes les alternatives seria d'1 habitatge per finca; per tant no s'admetrien més que els 4 habitatges existents.

Alternatives no preses en consideració per al veïnat de Les Paitides:



L'Alternativa "A", comportava 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. En l'alternativa "C", es proposava 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 aquesta alternativa es plantejà 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.

3.2. RESPECTE DELS SECTORS I ÀMBITS DE GESTIÓ. ALTERNATIVES CONTEMPLADES

3.2.1. Sectors de planejament derivat

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 conveniència de definir un sector subjecte a un pla especial de conservació del nucli històric de Viladrau i, així mateix, definir un nou sector subjecte a la formulació d'un **pla de millora urbana en l'àmbit del "Sot del Torrent"**.

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, **han restat sense desenvolupar 20,50 ha de sòl urbanitzable. S'han avaluat, de nou, les necessitats de sòl urbanitzable**, tenint en compte els polígons d'actuació en sòl urbà que resten, igualment, per desenvolupar i que es mantenen tot i haver-ne modificat en alguns les seves determinacions, així com els **límits al creixement** que preveu el Pla territorial parcial de les Comarques Centrals que determina, per a aquest municipi, com a creixement màxim previsible, el que l'esmentat pla conceptua com a "moderat".

3.2.2. Polígons d'actuació urbanística

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. **S'ha avaluat el grau de desenvolupament de les unitats i polígons d'actuació**, que és desigual i, en el seu cas, **s'han re-formulat aquells en que les determinacions urbanístiques eren susceptibles d'una millor acomodació a les exigències derivades del model urbà adoptat**, i incentivat el seu desplegament. En tot cas, en els sòls urbans que s'han classificat com a no consolidats, **s'han mantingut o delimitat de nou 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 s'ha previst l'aplicació del sistema d'actuació de reparcel·lació en la **modalitat de compensació bàsica per facilitar** l'actuació de la iniciativa **privada** en primera instància, **però preveient**, mitjançant l'aplicació de l'Agenda, l'adopció del sistema d'actuació en la **modalitat de cooperació**, per tal que la iniciativa pública pugui actuar subsidiàriament amb agilitat davant de la inacció de la primera i així garantir el desenvolupament correcte del POUM.

3.3. RESPECTE DEL SISTEMA VIARI I LA MOBILITAT

La vialitat intermunicipal

Les carreteres que travessen el terme municipal constitueixen i seguiran constituint el sistema d'infraestructures viàries generals, però alguns trams de les mateixes hauran de ser objecte de millores importants per adequar les seves característiques a les prestacions que ja avui estan fent. Per altra part, aquests requeriments és previst que augmentin a mig termini.

Per altra part, aquestes carreteres 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'Arbúcies (en el tram nord de la carretera GI-5251 que connecta amb l'Eix Transversal ja s'està executant el projecte) caldria incidir en l'establiment de passos inferiors que puguin disminuir l'esmentat efecte barrera.

La vialitat urbana i el seu equipament

Caldrà seguir incidint, en els projectes d'urbanització que es redactin pel desenvolupament d'aquest planejament general, **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 hauran de tenir una funcionalitat **menys pensada pels vehicles i més per a les persones**, planificant possibles **itineraris ciclables**; en el seu cas, caldrà preveure **més espais per a les voravies**, generalitzar l'arbrat i **estendre la configuració de seccions viàries amb funcionalitat invertida** i que els elements del 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**.

La mobilitat

Alguns dels criteris exposats en l'apartat anterior, respecte a la vialitat urbana, són igualment aplicables com a criteris per a facilitar la mobilitat. Per **possibilitar una mobilitat sostenible** cal, a més, incentivar l'ús de mitjans no contaminants, amb actuacions que facilitin la seva utilització i preveure itineraris ciclables. El POUM proposa augmentar les àrees específiques per a l'aparcament de vehicles i facilitar els itineraris a peu pel nucli urbà.

3.4. RESPECTE DELS ESPAIS LLIURES PÚBLICS I LA PROTECCIÓ DE SISTEMES

Els espais lliures públics

El criteri adoptat és el d'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 o que configurin itineraris com 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, encara que aquesta solució no ha estat necessària.

3.5. RESPECTE DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS I DE SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS

Els equipaments

Respecte dels **nous equipaments, s'ha tractat de situar-los el més a prop possible dels usuaris**, sobre tot aquells vinculats als serveis personals; els que requereixen més espai **s'han previst**, en un nucli de les dimensions del de Viladrau, en àrees més perifèriques i, si és possible, **els que es generin en el desenvolupament de sectors de sòl urbanitzable o polígons d'actuació urbanística, 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 conjuntes. No obstant, no ha estat necessària la definició de polígons discontinus ni l'acumulació de reserves mínimes per a equipaments en sectors de desenvolupament. 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., són aspectes que s'han tingut en compte**.

3.6. RESPECTE DEL SISTEMA HIDRÀULIC

El sistema hidràulic del municipi es refereix, en aquest cas, a la hidrologia superficial que 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 la riera d'Arbúcies).

Els criteris amb que aquest planejament general tracta el sistema hidràulic són:

- La preservació i millora de la qualitat de les aigües superficials, mitjançant les previsions de compleció i millora de la xarxa d'aigües residuals, i la previsió d'ampliació del nombre i dimensió de depuradores.
- La protecció urbanística de les lleres i la vegetació de ribera.
- La posada en valor d'un itinerari de ribera, com a passeig naturalitzat, en un tram important de la riera Major, que limita pel sud àmbits de sòl urbà i urbanitzable.

3.7. RESPECTE DE LA POBLACIÓ I ELS HABITATGES

3.7.1. La població

El nombre d'habitants del municipi, mes enllà de petites oscil·lacions conjunturals, ha tingut un comportament de creixement moderat i sostingut els darrers 30 anys. S'elaboren tres escenaris de creixement demogràfic i s'optarà pel moderat, desestimant l'alt i el baix. Aquest creixement moderat coincideix amb el manteniment de la tendència sostinguda mencionada.

El municipi de Viladrau es caracteritza, alhora, per una presència notable de segona residència, majorment dintre el propi nucli urbà. Els indicadors relacionats amb l'habitatge (llicències atorgades per a construcció d'habitatges a particulars, habitatges existents ocupats com a primera residència i existents destinats a segona residència, etc.), situen la segona residència lleugerament per sobre de la primera, i en períodes d'ocupació màxima de la segona residència i d'establiments hotelers i de turisme rural, la població del municipi es multiplica per 2,5.

Aquesta circumstància, juntament amb el creixement demogràfic previsible, ha fet adoptar com a criteri en les determinacions del planejament general, considerar com a previsions de necessitats, en funció de la població, ambdós components sumats.

3.7.2. Tipologies d'habitatges

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 divuit 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 arreglats, 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.**

DISTRIBUCIÓ D'HABITATGES I POBLACIÓ RESIDENT I POTENCIALS DEL POUM DE VILADRAU

ÀMBITS	HABITATGES				
	EXISTENTS	1a RESID.	2a RESID.	PENDENTS	POTENCIAL
POLÍGONS D'ACTUACIÓ URB.	61	19	42	166	227
PLANS DE MILLORA URBANA	0	0	0	18	18
SUBTOTAL	61	19	42	187	248
ALTRES ÀMBITS URBANS:					
A	27	2	25	8	35
B	10	6	4	2	12
C	11	4	7	3	14
D	54	31	23	15	69
E	26	6	20	4	30
F	32	13	19	2	34
G	21	6	15	2	23
H	21	9	12	3	24
I	77	28	49	4	81
J	49	25	24	2	51
K	209	83	126	12	221
L	23	16	7	1	24
M	47	20	27	4	51
N	17	5	12	0	17
O	26	9	17	11	37
P	17	3	14	6	23
Q	33	6	27	6	39
R	69	32	37	37	106
S	1	1	0	7	8
SUBTOTAL	770	305	465	129	899
LES GUILLERIES	94	43	51	109	203
TOTAL SÒL URBÀ	925	367	558	425	1.350
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	0	0	0	52	52
SÒL NO URBANITZABLE	89	53	36	0	89
TOTAL MUNICIPI	1.014	420	594	477	1.491

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PROVINENTS DE LES NSP			HABITATGES			HABITATGES EXISTENTS	
			Exist.	Prev.	Dif.	1a R	2a R
PAU-1 (UA-2)	"Prat de l'Orella"		5	25	20	3	2
PAU-2 (UA-3)	"Carrer de Girona"		10	20	10	0	10
PAU-3 (UA-4)	"Antic camí de les Índies"		6	8	2	4	2
PAU-4 (UA-5)	"Carrer del Pirineu"		4	9	5	1	3
PAU-5 (UA-6a)	"Passeig de les Farigoles"		3	10	7	3	0
PAU-6 (UA-7)	"Font dels Castanyers"		4	7	3	1	3
PAU-7 (UA-7b)	"Passeig dels Castanyers - Carrer Pomaret"		1	6	5	0	1
PAU-8 (UA-11a)	"Pla de la Sanitat"		6	10	4	0	6
PAU-9 (UA-11b)	"Can Pujol"		4	8	4	0	4
PAU-10 (UA-12)	"Avinguda Verge de Montserrat - Sot d'en Miquel"		1	5	4	0	1
PAU-11 (UA-14)	"Carrer de les Planes"		1	5	4	0	1
PAU-12 (UA-15)	"Carrer d'Arbúcies"		0	15	15	0	0
PAU-13 (UA-16)	"Carrer d'Arbúcies-Antic camí de Cal Mostatxo (*)		0	34	34	0	0
PAU-14 (UA-17)	"Zona Industrial"		0	0	0	0	0
PAU-15 (UA-20)	"Sot de la Font Nova"		0	6	6	0	0
PAU-16 (UA-21)	"Tancat d'en Sert"		1	4	3	0	1
PAU-17 (PA-23/24)	"Mas Molins - Mas Segalàs"		0	0	0	0	0
PAU-18 (PA-25)	"Camp de Futbol"		0	16	16	0	0
PAU-19 (PA-26)	"Passeig dels Castanyers 2"		4	4	0	1	3
PAU-20 (PA-28)	"Pla de Montfalcó"		0	6	6	0	0

PAU-21	"Carretera de Vic - Passeig de les Farigoles"		0	1	1	0	0
PAU-22	"Puigtorrat"		7	17	10	4	3
PAU-23	"Carrer de la Ginesta"		4	4	0	2	2
PAU-24	"Fàbrica Vella"		0	0	0	0	0
PAU-25	"Passeig dels Castanyers-3"		0	3	3	0	0
PAU-26	"Carretera de Vic - Can Capella"		0	4	4	0	0
PAU-27	"Coll de Ses Pregàries"		0	4	4	0	0

PMU-1	"Sot del Torrent" (**)		0	19	19	0	0
-------	------------------------	--	---	----	----	---	---

SUD-1	"Els Castanyers"		0	24	24	0	0
SUD-2	"Mas dels Segalàs"		0	28	28	0	0
TOTAL			61	302	241	19	42

(*) D'aquests 34 habitatges previstos, 8 seran habitatges de protecció pública (HPP)

(**) D'aquests 19 habitatges previstos, 4 seran habitatges de protecció pública (HPP)

3.7.3. Habitatge assequible

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 2016 es van concedir llicències per a 2 habitatges i l'any 2015 per a 3 habitatges. Malgrat aquesta circumstància, es proposa que en determinats sectors i polígons d'actuació urbanística hi hagi reserves per a habitatge protegit.

3.7.4. Habitatge dotacional públic

Les NSP vigents qualifiquen com a sòl destinat a habitatge dotacional públic un solar situat al carrer d'Arbúcies, en una situació relativament cèntrica propera al nucli antic.

El POUM opta per situar en aquesta localització un equipament que requereixi la major centralitat possible, com per exemple, el nou CAP. Es preveu destinar al desenvolupament d'aquest sistema una parcel·la situada al passeig de les Farigoles i, així mateix, preveure habitatges assistits per a gent gran i joves en una part de l'edifici del Park Hotel, equipament municipal, situat en el nucli urbà en una posició no tant central però clarament residencial, aptes per l'ús d'habitatge dotacional públic.

3.8. RESPECTE DELS SERVEIS URBANÍSTICS, LA SOSTENIBILITAT AMBIENTAL I L'ESTALVI DE RECURSOS

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, s'han inventariat tots els dèficits de serveis urbanístics carrer a carrer i se n'ha avaluat el cost. El criteri per a possibilitar la seva execució ha estat la delimitació d'àmbits de gestió que permetin la **redistribució econòmica dels corresponents costos** entre les propietats beneficiades per l'actuació, **mitjançant reparcel·lació**. En aquells casos que no sigui escaient la delimitació d'un àmbit poligonal, el criteri és d'executar-ho mitjançant l'aplicació de contribucions especials o reparcel·lació econòmica.

Sostenibilitat ambiental

Per a incentivar l'estalvi de recursos en els edificis, s'han regulat des de les Normes urbanístiques aspectes relatius a la captació d'energia solar i a la gestió de l'aigua (dipòsits d'acumulació d'aigua de pluja pel reg) en els nous edificis i les parcel·les corresponents. Ambdues qüestions estan vinculades amb la sostenibilitat ambiental i l'estalvi de recursos.

Ahora s'ha previst 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.

3.9. RESPECTE DE LES ACTIVITATS ECONÒMIQUES

Les àrees industrials

Respecte de les àrees qualificades per a ús industrial cal fer algunes consideracions: inicialment les Normes Subsidiàries de Planejament 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, s'ha adoptat el criteri de que el POUM plantegi la necessitat de dotar al municipi de més sòl 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; de dimensió moderada, aquests sòls han de poder acollir les 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.

3.10. RESPECTE DEL PATRIMONI CULTURAL

3.10.1. Catàlegs de béns a protegir

Més enllà de les prescripcions legals (LUC, articles 59.1.d) i 71.1 i RLU, article 75), aquest planejament general es proposa la catalogació i el tractament acurat d'aquest patrimoni com un objectiu cabdal.

Però esdevé imprescindible que el municipi, en el sí del POUM, disposi d'un catàleg refós de tots els elements objecte de catalogació 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.

El Catàleg de béns a protegir que s'incorpora com a document del present POUM conté, així:

- Els béns catalogats com a BCIN (Béns culturals d'interès nacional).
- Els béns catalogats com a BCILS (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).
- Altres béns, que s'han considerat d'interès per a ser considerats BCILS, i que podran adquirir aquesta condició mitjançant el tràmit corresponent un cop el POUM sigui executiu, entre ells bona part dels inventariats i no catalogats pel Departament de Cultura i els de l'inventari de béns arqueològics i paleontològics.

El Catàleg de béns a protegir conté, al seu torn, el Catàleg de béns naturals, tota vegada que Viladrau disposa, també, d'una notable riquesa d'aquests elements: fonts i arbres singulars.

Així mateix, també s'hi ha fet referència en l'apartat anterior 1.6.

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.

3.10.2. Catàlegs de masies i cases rurals

D'altra banda, el Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable incorpora aquelles construccions situades en aquesta classe de sòl no incloses en el Catàleg de béns a protegir que, per raons de valor arquitectònic, històric, paisatgístic, econòmic, etc., siguin susceptibles d'una protecció distinta de la del patrimoni arquitectònic, però que garanteixi la seva permanència, la identitat del territori i l'ús adient del mateix.

3.10.3. Inventaris

El POUM conté, a més, dos inventaris de naturalesa diferent i amb objectius, també, diferents:

Inventari de camins

Té per objecte la identificació i localització dels camins existents en el territori que siguin d'interès públic per establir-ne els elements d'informació i ésser el llistat de referència a efectes d'aplicació de les Normes urbanístiques.

L'inventari conté per a cada camí la informació gràfica de la seva localització i recorregut, i informació escrita sobre característiques físiques, ressenyes històriques, si és el cas, i justificació de la seva incorporació a l'inventari. També conté informació respecte a la seva titularitat, sense que el present document tingui valor atributiu de la mateixa.

Inventari d'habitatges en sòl no urbanitzable

Té per objecte la identificació i localització de tots els habitatges existents en sòl no urbanitzable, estiguin o no catalogats com a patrimoni arquitectònic i formin part, o no, del Catàleg de masies i cases rurals.

La seva inclusió en aquest inventari és aliena a les condicions de legalitat urbanística en la que puguin estar i no suposa, en cap cas, la seva legalització.

L'inventari pretén ser una "foto fixa" dels habitatges existents en el moment de l'entrada en vigor del POUM.

3.11. RESPECTE DELS RISCOS NATURALS I TECNOLÒGICS

Riscos naturals

Risc d'inundacions

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.

Risc geològic

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, despreniments, 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.

Risc d'incendi

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 el 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.

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 d'elaborar 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.

Riscos tecnològics

Risc generat per les línies d'alta tensió

Per la part nord-oest del terme municipal de Viladrau transcorre la línia elèctrica de Molt Alta Tensió (MAT) de 400 kV. Aquesta infraestructura de transport d'energia comporta dos tipus de riscos: d'una banda els vinculats amb l'estabilitat física del sistema de cablejat i suports que, en cas de col·lapse o despreniment poden afectar persones i béns; d'altra banda, els camps elèctrics i magnètics que, a determinats nivells d'influència, tenen efectes perjudicials en els organismes vius.

Riscos generats pel transport per carretera

Cap de les carreteres que transcorren pel terme municipal de Viladrau són carreteres considerades com a de risc, en funció del tipus i freqüència de transport de productes peril·losos.

La carretera més propera que si té aquesta consideració és la C-25 (Eix transversal), que no passa pel terme municipal ni l'abasten les seves franges de protecció i servitud.

4. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ

4.1. CONSIDERACIONS GENERALS DE LES ESTRATÈGIES PROPOSADA

Les propostes que es contenen en el 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, l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Comarques Centrals sobre el contingut 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 18 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 fonamentaven les tres alternatives de planejament plantejades a l'Avanç: A, B, i C. En la descripció de la classificació i qualificació del sòl que es desenvolupa en els següents apartats es recull la justificació de l'alternativa proposada.

- **Les Guïlleries**

El nucli de les Guïlleries, 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 fonamenta.

La proposta del POUM s'orienta a contenir, dins el possible, 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 Guïlleries.

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**

S'incorporen, com a pròpies, les determinacions bàsiques del "Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc del Montseny" (anul·lat per defectes de procediment) per tal de preservar, donar continuïtat i garantir les determinacions urbanístiques vigents fins ara.

Es revisa en profunditat el tractament dels "veïnats", descartant les previsions normatives expansionistes en les NSP vigents, impròpies del "sòl no urbanitzable" i excloses per la legislació urbanística vigent.

S'adeqüen les qualificacions urbanístiques a les determinacions del planejament territorial i sectorial, homogeneïtzant-les, fins on ha estat escaient, amb les del SNU dels municipis de l'entorn amb planejament de darrera generació.

S'afavoreix 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 àrees 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 defugen de 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 objectius 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'assolir, alhora:

- Peces lineals o enllaçades, que constitueixin itineraris verds.
- Posta en valor dels espais d'aiguafons, amb l'objectiu de que 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 van estar 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 d'un pla de millora urbana en un àmbit específic del nucli urbà, degut a les especials característiques topogràfiques de l'indret i la necessitat de procedir a una ordenació acurada de l'edificació i els espais lliures públics que s'han de generar.

- **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 algun determinat polígon i sector, en una determinada quantificació, per atendre d'una banda 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, petita indústria i magatzems, 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 contempla el POUM dins el conjunt de les alternatives proposades a l'Avanç, tenint en compte, però, que fou l'alternativa B el marc de referència que s'estimà més adient.

4.2. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ALTERNATIVA ADOPTADA

Desenvolupament urbà

Com s'ha esmentat, de les tres alternatives plantejades a l'Avanç s'ha estimat què, en el seu context general, l'Alternativa "B" és la que recull bona part de 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 troncal de les propostes de desenvolupament de sòl urbà i sòl urbanitzable delimitat, tota vegada que hi havia propostes en les altres alternatives, a més de propostes alienes a les mateixes (com les dels veïnats i el sòl no urbanitzable) què, una vegada finalitzat el període de consulta pública i emesos els corresponents informes dels organismes competents, s'han tingut en compte a l'hora d'elaborar el document del POUM que ha de ser sotmès a aprovació inicial, perquè no interfereixen ni alteren l'essència 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, s'ha reconsiderat la seva ordenació, a fi i efecte de possibilitar la implantació de models urbans diferents de l'ordenació en parcel·les unifamiliars en edificis aïllats i, conseqüentment, cercant tipologies edificatòries 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, han aconsellat que les propostes de densificació siguin moderades i contingudes.

Per aquest motiu, s'ha considerat oportú mantenir com a "sòl urbanitzable delimitat" un dels tres sectors SUD que preveuen les vigents NSP, i que no s'han desenvolupat, desclassificant els altres dos a "sòl no urbanitzable" i reduint-ne la superfície del que es manté.

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.

- 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 la fàbrica de "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 podrà disposar de l'esmentat aparcament.
- De mantenir la classificació del veïnat de "Les Casiques" com a "sòl no urbanitzable".
- De mantenir el sector de SUD "Passeig dels Castanyers", però reduint la seva superfície de 6,02 ha a 1,30 ha, com a "sòl urbanitzable delimitat", i així assolir una adequada compacitat del sòl amb vocació d'urbà.
- Definir un nou sector ("Els Segalars" amb l'objectiu de transferir els aprofitaments urbanístics dels àmbits de gestió PA-25 i la UA-20 de les anteriors NSP.

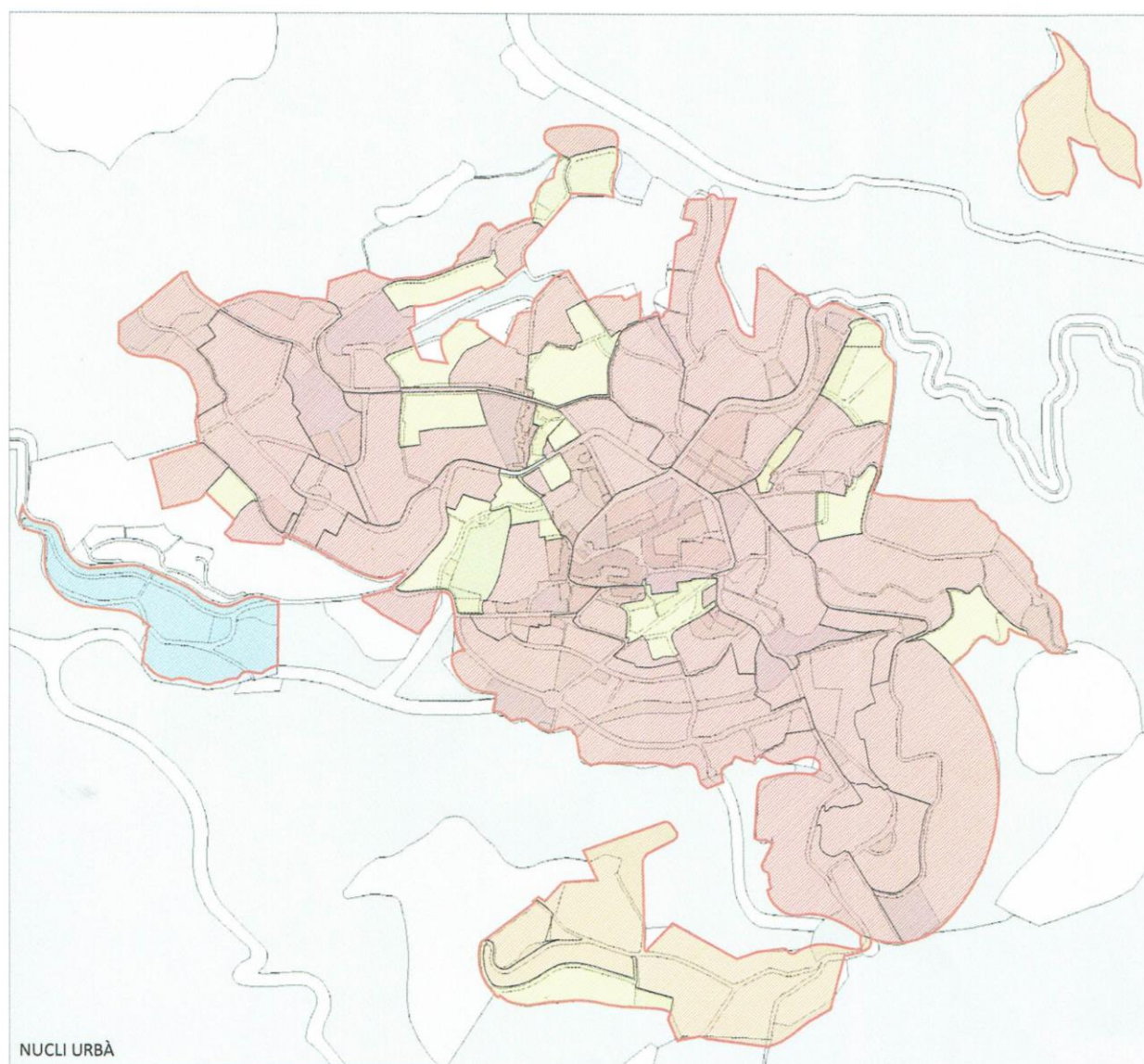
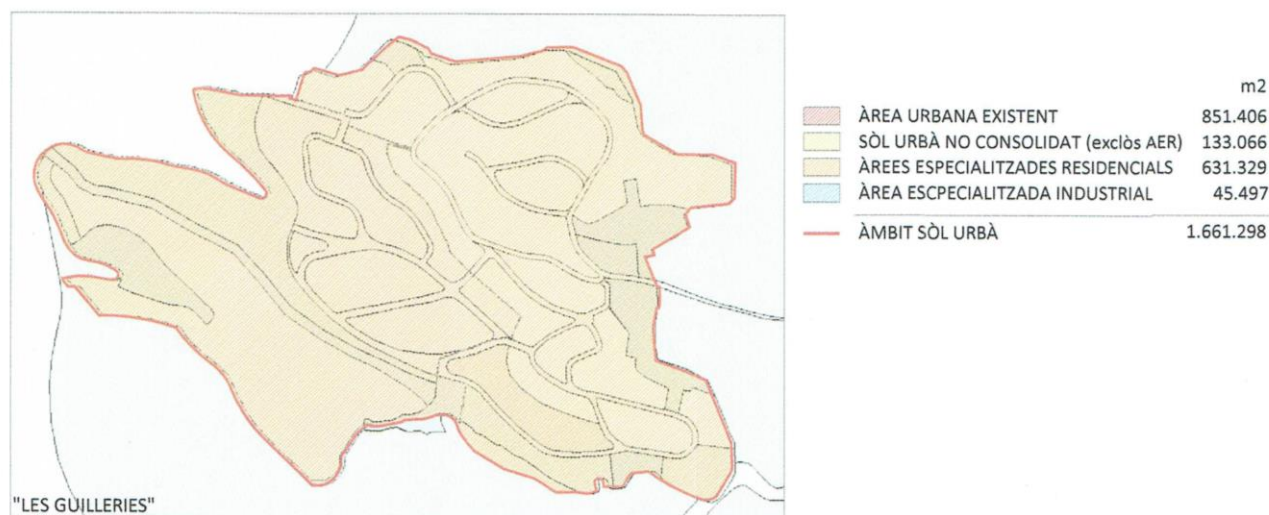
Així, doncs, aquestes serien les opcions que, en referència a l'alternativa "B" proposada a l'Avanç, conformarien la reordenació urbanística d'aquest àmbit.

L'àrea urbana existent (AUE)

L'elaboració de la documentació del POUM 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 es van sustentar les diferents opcions urbanístiques que possibilitaren plantejar alternatives de planejament. Les conclusions del procés de participació ciutadana, mitjançant tallers, enquestes i les aportacions via telemàtica, també van contribuir a disposar d'informació rellevant sobre la percepció de la realitat, necessitats, problemàtiques i desitjos dels ciutadans en relació a diferents aspectes que aborda el nou planejament general.

Com a part integrant de l'Avanç es van proposar tres alternatives de planejament que concretaren diferents opcions en relació als objectius generals que definien les pautes sobre les que el POUM hauria de concretar el model urbanístic del municipi. Aquestes alternatives es van designar com a "Alternativa A", "Alternativa B" i "Alternativa C". Hi havia un conjunt d'opcions que eren comuns a les tres alternatives i que constituïen factors invariants; també hi havia d'altres

que eren compartits per dues de les alternatives i, finalment, propostes específiques de cadascuna d'elles. Les tres alternatives esmentades feien especial referència a propostes sobre els sòls urbans i urbanitzables i es va estimat adient singularitzar en un apartat independent les diferents alternatives en el sòl no urbanitzable.



DELIMITACIÓ D'EL ÀREA URBANA EXISTENT (AUE), SÒLS URBANS NO CONSOLIDATS I ÀREES ESPECIALITZADES

Cal remarcar que un criteri comú a les diferents alternatives proposades va estar 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 eren 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.

D'acord amb l'esmentada metodologia, les extensions urbanes admissibles segons les alternatives de planejament considerades a l'Avanç eren:

- Alternativa A: 209.817 m², que representava un increment de l'AUE del 23,37 %.
- Alternativa B: 259.129 m², que representava un increment de l'AUE del 28,86 %.
- Alternativa C: 261.111 m², que representava un increment de l'AUE del 29,08 %.

Tenint en compte què, en el marc de les determinacions urbanístiques establertes pel POUM, l'actual superfície de l'àrea urbana existent és de 851.406 m², l'extensió urbana màxima admissible és de:

$$E = 30 \times 851.406 \text{ m}^2 \times 1/100 = 255.422 \text{ m}^2$$

I la proposada pel POUM és de:

- Sòl urbà no consolidat, en l'AUE	133.066 m ²
- Sòl urbà no consolidat, en l'AER	14.020 m ²
- Sòl urbanitzable delimitat	<u>56.385 m²</u>
Total	203.471 m ²

que representa el 23,90 % d'increment respecte de la superfície de l'àrea urbana existent actual, sensiblement inferior al 30 % que, com a màxim, determina el PTPCC

En el gràfic que s'acompanya 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".

Reduccions de creixement

- Les NSP, ja des de l'any 1986, preveien 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 abastava una superfície de 6,77 ha, amb un potencial de 41 habitatges. Es considera que aquest sector s'ha de desclassificar i restar inclòs 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 vinculats a les esplanacions necessàries per a l'establiment de la vialitat 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.

- Així mateix, en l'àmbit de l'aiguafons del sot de Can Jan, s'han reduït els àmbits i aprofitaments urbanístics de les unitats d'actuació de les UA-4 ("Sot de Can Jan-I") i UA-5 ("Sot de Can Jan-II") previstes per les NSP i que no s'han desenvolupat, doncs és d'interès estratègic del POUM mantenir el caràcter paisatgístic i ambiental d'aquests indrets com a sòls no urbanitzables.

Creixements proposats

- 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.
- El POUM planteja que aquests àmbits s'integrin com a "sòl urbà no consolidat", però avaluant i, en el seu cas reconsiderant, l'ordenació urbanística establerta per les NSP amb l'objectiu d'avaluar la idoneïtat de la viabilitat i possibilitar la implantació de tipologies edificatòries més compactes que garanteixin la viabilitat del seu desenvolupament.
- Les unitats d'actuació que han estat objecte de reordenació són: UA-2 "Prat de l'Orella", UA-3 "Ronda Nord", UA-4 "Sot de Can Jan-I", UA-5 "Sot de Can Jan-II", UA-6a "Passeig de les Farigoles", UA-11b "Can Pujol", UA-15 "Antic camí de Cal Mostatxo", UA-16 "Cementiri", UA-17 "Zona Industrial", UA-20 "Sot de la Font Nova", PA-23/24 "Mas Molins-Mas Segalàs", PA-25 "Camp de futbol" i PA-28 "Pla de Montfalcó".
- Respecte de la UA-18 "Sot del Torrent" s'ha reconvertit en un sector de planejament derivat en sòl urbà, a desenvolupar mitjançant la formulació d'un pla de millora urbana.
- 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 preveïen les 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 es va expressar clarament en el procés de participació ciutadana.
- 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'objectiu urbanístic de preveure un gran parc que connecti el nucli urbà amb el torrent, al llarg del Sot de la Font Nova, es planteja la transferència dels aprofitaments urbanístics d'aquests dos àmbits de gestió a un nou sector ("Els Segalars") situat entre la ctra. de Vic, 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 reducció de la superfície i aprofitament.
- L'únic àmbit de gestió nou que es preveu extern a l'actual perímetre del sòl urbà és el PAU-25 "Passeig dels Castanyers-III", que té com a finalitat específica garantir la continuïtat del vial que li atorga el nom i assegurar-ne la completa urbanització del mateix.
- S'han previst 6 nous polígons d'actuació urbanística en àmbits del sòl urbà que anteriorment no restaven subjectes al desenvolupament d'aquest instrument de gestió urbanística.
- Al marge del polígon PAU-25, abans esmentat, l'àmbit del sòl urbà ha estat objecte de certs ajustos puntuals en la seva delimitació, i s'han incorporat els sòls vinculats als edificis de Can Soliguer (al Pla de Montfalcó), La Calma (a l'av. del Montseny) i L'Alzina (junt a la ctra. de Vic) atès que tenen una evident vinculació amb el sòl urbà confrontant.

El quadre resum de tot el que s'ha exposat, en xifres és el següent:

	NSP	POUM
Sòl urbà (SU)	163,22 ha	166,13 ha
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)	15,38 ha	5,64 ha
SU + SUD	178,60 ha	171,77 ha
Potencial habitatges	1.789 habitatges (*)	1.491 habitatges (**)
Potencial habitants	5.875 habitants	3.728 habitants

(*) No eren comptabilitzats els habitatges existents externs al sòl no urbanitzable.

(**) Són comptabilitzats els habitatges existents en el sòl no urbanitzable.

En el que es pot constatar què:

- El sòl urbà augmenta lleugerament (1,78 %) pels motius abans exposats.
- El sòl urbanitzable delimitat es redueix pràcticament a la tercera part.
- El sòl urbà més el sòl urbanitzable disminueix lleugerament (3,82 %).
- El nombre potencial d'habitatges es disminueix substantivament (16,66 %), més tenint en compte que les NSP no van computar els habitatges existents en el sòl no urbanitzable; si es comptabilitzen aquests, el decrement és encara més intensiu ja que, addicionant els 89 existents en aquesta classe de sòl, representaria una disminució del 20,61 %.

Les Guïlleries

En el 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 de sòl urbanitzable delimitat amb el pla parcial urbanístic aprovat l'any 2005, ja que ambdós estan urbanísticament desenvolupats. En algunes mansanes d'aquest darrer àmbit es proposa una reducció de l'edificabilitat del nombre màxim d'habitatges a construir.

En el sector de "sòl urbanitzable delimitat", amb la urbanització i implantació dels serveis finalitzada i recepcionada per l'ajuntament, 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 redueix 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 passa de 158 a 112.

Pel que respecta a l'edificabilitat neta per parcel·la, s'homogeneïtza a 0,35 m²st/m²s; d'aquesta manera totes les finques tenen el mateix índex i s'evita que es construeixin edificacions aïllades, o arreglerades, de 93 m² (construïts), la qual cosa s'estima com a impropï en aquest indret.

Sòl no urbanitzable

- Veïnats
 - **En el veïnat de "Les Corts"**, qualificat així per les NSP, el POUM proposa la seva eliminació com a ta ja que només conté la masia i l'edifici de la granja i això no li atorga entitat suficient per a ser considerat com a "veïnat". Aquesta solució urbanística ja figurava plantejada com a "alternativa A" en el document de l'Avanç: "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."

En canvi, amb una lleugera re-definició de la seva delimitació, ajustant-la al camí d'accés i a la plana de l'entorn de la masia, l'àmbit de l'anterior "veïnat" es qualifica com a "zona de protecció de conjunts arquitectònics", dins el règim de sòl no urbanitzable, i en la fitxa corresponent s'estableixen les condicions urbanístiques (usos, superfícies, tractament de les construccions, etc.) que específicament la regulen.

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 preveu 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, s'articulen 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'ha estimat 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 reforça 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 en el PAU "Mas Molins-Mas Segalàs" i en el nou sector SUD-2 "Mas els Segalars" que ha d'augmentar l'oferta d'aquest servei en aquests indrets i vora el futur camp de futbol.
- Les carreteres d'accés al nucli urbà de Viladrau tenen un traçat i secció transversal manifestament millorables en determinats punts. S'ha de desenvolupar, 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. El POUM ja planteja determinades solucions de millora del traçat en la ctra. Gi-520 i la previsió de sengles rotondes per garantir un adequat accés a, i des de, les instal·lacions de l'empresa "Liquats Vegetals, SA".

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 solució 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, mitjançant la qual el veïnat de “Mas Miquel i Casadevall” va passar a classificar-se com a “sòl urbà”, es va qualificar i cedir a l'administració municipal una peça de sòl, situada darrera de la “fàbrica vella”, com a zona d'equipament, però que actualment 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 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 es qualifica per les NSP com a zona “residencial unifamiliar” (clau: 6.3). El POUM proposa qualificar aquest sòl com a “equipament privat”, reconeixent aquest ús efectiu i, en cas de cessament de la mateixa, mitjançant la formulació d'un pla especial, recuperar la qualificació de zona d'edificació aïllada unifamiliar que el POUM determini com a equivalent a la de les NSP.
- En el procés de desenvolupament de la UA-3 “Extensió nord. Ronda nord”, així definida per les NSP però que el POUM la referencia com a PAU-2 “Carrer de Girona”, 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. El POUM determina que aquesta petita zona d'equipaments, en aquest indret, no és l'adequada solució urbanística; en canvi, dins una reordenació de les qualificacions urbanístiques en l'esmentat polígon, és plausible preveure sòl destinat al sistema d'espais lliures públics.
- 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. El POUM planteja un ús mixt en el que, a banda de reforçar l'aparcament, pugui compatibilitzar-se amb l'ús com “zona verda”.

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 definida per les NSP, el POUM redefineix l'ordenació d'aquest espai, qualificat, 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, ha fet necessari re-estudiar la seva articulació dins el marc d'un nou polígon d'actuació urbanística (PAU-15).
- Actualment l'eix verd de “l'Arboretum” connecta l'avinguda Montseny fins el passeig de Ramon Bofill, en l'àrea urbana dels Vernets. El POUM 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 en el projecte de reparcel·lació de la UA-11b “Can Pujol” no es va respectar. La proposta planteja continuar aquest itinerari, en l'àmbit del PAU-27 “Coll de ses Pregàries”, fins el pla de la Sanitat què, 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” (clau urbanística “A”, en les NSP) que el POUM estima oportú mantenir ja que era un sòl de destí públic amb una qualificació urbanística no alterada per cap modificació puntual de les NSP; l'objectiu és garantir el manteniment del major grau de protecció i requalificació ambiental mitjançant la qualificació urbanística equivalent (clau SH “sistema hidràulic”), encara que seria plausible plantejar que part de la peça de sòl es destinés a espai lliure públic..
- En ocasió de la modificació de les NSP per adaptació topogràfica, l'any 2003, es va qualificar com a “zona verda”, 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”; forma part del torrent del Sot del Noguer i és 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.

- El POUM ha estimat adient la qualificació d'una peça de sòl, d'unes 0,67 ha d'extensió, com a "espai lliure públic", en sòl no urbanitzable i "vinculada" -des del punt de vista de la gestió urbanística- al polígon d'actuació urbanística PAU-17 "Mas Molins – Mas Segalàs". Aquesta "zona verda" permetrà caracteritzar el tram final del futur passeig de ribera com a àrea equipada amb determinats elements de mobiliari per al lleure i reforçarà la connexió amb l'Arboretum, des del Mas de Torrent fins aquest indret, seguint el traçat del torrent.

Planejament derivat en sòl urbà

- Les NSP preveien la formulació d'un planejament especial per al sector "Puigtorrat", que no s'ha arribat a redactar. Es considera que aquesta previsió no s'ha de mantenir, ateses les característiques i grau de consolidació urbana de les edificacions i el caràcter singular del conjunt. L'absència d'una correcta urbanització, l'existència d'alguns buits urbans i la necessitat d'una ordenació 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, tenen una solució urbanística que el POUM aborda mitjançant l'ordenació de la totalitat de l'àmbit i l'establiment d'un polígon d'actuació urbanística (PAU-22 "Puigtorrat") que abasta la part menys consolidada.
- El POUM ha estimat adient delimitar un àmbit, que coincideix substancialment, però ampliat, amb l'anterior UA-18 "Sot del Torrent", que sigui objecte de formulació d'un pla de millora urbana (PMU-1 "Sot del Torrent") que concreti l'ordenació d'aquest espai central urbà, amb els aprofitaments urbanístics i la previsió de reserves de sòl per a "sistemes", que es defineixen a la fitxa corresponent. L'articulació d'un espai lliure públic que connecti l'actual plaça del Dr. Carulla amb els carrers de Sant Segimon, Guerau de Liost i dels Vernets és un objectiu estructural fonamental per a la preservació de visuals paisatgístiques urbanes i generació d'un espai d'ús públic, equipat, ben a prop del nucli urbà de la vila.

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 2.017 per a 3 habitatges. Malgrat aquesta circumstància, el POUM proposa que en determinats àmbits de gestió (PAU-13 "Carrer d'Arbúcies – Antic camí de Cal Mostatxo") i sectors (PMU-1 "Sot del Torrent") hi hagi reserves per a habitatge protegit (8 i 4, respectivament), 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 la normativa estableix certes limitacions i incentiva altres usos residencials.

- 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 ofereix una regulació normativa que facilita l'establiment d'aquestes activitats i, d'aquesta manera, es pot produir 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 el POUM incentiva la creació i allotjament de noves

activitats per als ciutadans emprenedors què, de manera autònoma o col·lectiva, vulguin 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'han de preservar; així s'ha expressat, també, en els tallers de participació ciutadana realitzats en fase d'Avanç. Per assolir aquest objectiu la normativa urbanística del POUM una nova subzona (R6.7) que establis una dimensió mínima de parcel·la superior a la prevista per les NSP en la subzona 6.6 i, per tant, es restringeix la possible divisió parcel·lària.
- Respecte dels instruments de gestió vinculats al desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable delimitat, plans de millora urbana i polígons d'actuació urbanística, 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, en base a l'Agenda, que s'hauran de dur a terme i la prioritització oportuna en el desplegament de les mateixes.

4.3. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORI

En el plànol d'ordenació O.01 s'han reflectit, gràficament, els elements fonamentals que configuren l'estructura general i orgànica del territori municipal de Viladrau.

Els espais protegits

- Des de la vesant de l'ordenació territorial i la protecció dels espais oberts cal significar el Parc del Montseny, espai natural inclòs en el PEIN i la Xarxa Natura 2000, que ocupa una extensió de 28 km², el que representa el 55,41 % de la superfície del terme municipal de Viladrau.

Els assentaments

- En el terme, a banda del nucli urbà de Viladrau, es troba un altre nucli ("les Guillerries") provinent d'un procés d'urbanització iniciat els anys seixanta i posteriorment legalitzat, que avui ja es troba consolidat en quant a la implantació dels serveis urbanístics però que encara disposa d'un significatiu nombre de parcel·les edificables. Aquest segon nucli té un cert pes dins el conjunt del sòl urbà del municipi, ja que representa el 30,14 % del total sòl urbà.
- Així mateix, cal fer referència a una sèrie de "veïnats": les Paitides, les Casiques i les Índies, que configuren agrupacions d'edificis, antigament vinculats a les activitats agrícoles però que, avui en dia, es destinen majoritàriament a primeres i segones residències, alienes a aquestes activitats esmentades. Per la seva caracterització històrica i el seu rol a l'entorn del nucli urbà es consideren peces de sòl que assoleixen un cert nivell de significació en el territori, sobre tot en el cas de les Paitides atesa la seva dimensió relativa.
- Un tercer grup d'assentaments el constitueixen les antigues masies i edificis vinculats majoritàriament a les explotacions agrícoles i forestals. Constitueixen elements cabdals en l'estructuració del territori i s'han qualificat com a conjunts arquitectònics protegits, essent alguns d'ells (L'Espinella i La Sala) catalogats com a Béns Culturals d'Interès Nacional.

Les vies de comunicació

- Un element fonamental en l'estructuració física i funcional del territori són les carreteres que el travessen. En els apartats que tracten del territori i el medi, així com de la vialitat, ja s'ha fet esment d'aquestes infraestructures i 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).
- Els camins rurals, alguns d'ells de caràcter estructurant, configuren una xarxa complementària que possibilita la connexió amb, i entre, les edificacions aïllades situades en sòl rústic i, alhora, garanteixen l'accés a les diferents explotacions agràries i forestals pròpies d'aquest sòl. N'hi ha alguns que són públics i d'altres privats.
- Cal remarcar el pas del sender de gran recorregut GR-2, de la Jonquera a Sant Adrià de Besòs, que incideix lleugerament en el terme municipal de Viladrau, pel límit nord-oest, vora el Puig l'Agulla.

El sistema hidràulic i les seves infraestructures

- El terme municipal de Viladrau és farcit d'un gran nombre de torrents i rieres, majoritàriament conformant conques orientades a nord, subsidiàries del Ter; només a l'est, a l'entorn de la carretera de Viladrau a Sant Marçal, es configura una vesant que condueix les aigües cap a la Tordera. Aquest sistema hidràulic és un element fonamental de l'estructura territorial ja que, més enllà del seu paper articulador geogràfic, les aigües assoleixen un valor estratègic de primera magnitud, tant pel que respecte al manteniment i desenvolupament de la flora i la fauna com envers els subministraments i explotacions industrials i comercials d'aquest recurs.
- En el context del sistema hidràulic cal fer esment a les infraestructures vinculades a l'abastament i tractament d'aigua per el consum humà i industrial, així com la depuració de les aigües residuals; en aquest sentit, les basses i els dipòsits de Puigdot, la Vila i el situat al nucli de les Guillerries garanteixen el subministrament per a aquestes destinacions, i les estacions depuradores existents que donen servei al nucli urbà i a les Guillerries, a banda de la que, de nou encuny, és previst construir per part de l'empresa "Liquats Vegetals, SA" com a substitució de la que es troba en les actuals instal·lacions, són instal·lacions bàsiques -associades al sistema hidràulic- que garanteixen una adequada explotació d'aquest recurs.

El sistema d'espais lliures públics i equipaments

- Els sistemes generals i locals d'espais lliures públics definit pel POUM és, així mateix, un element articulador de l'estructura urbana i un vector que, en alguns casos, ha permès inserir en el context urbà edificat components de naturalització i obertura paisatgística de significatiu valor ambiental.
- Els equipaments, públics i privats, també constitueixen peces estructuradores dels nuclis urbans i del territori; són dotacions vinculades a diferents tipus de serveis que cobreixen necessitats complementàries a la residència pel que, majoritàriament, es troben inserides en el context urbà; tanmateix, per la seva dimensió i localització, cal fer esment de les instal·lacions vinculades a l'hípica, situades vora la riera de Sant Segimon.

4.4. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL

4.4.1. El sòl urbà (assentaments urbans)

El POUM ha classificat com a “sòl urbà” els sòls que reuneixen les condicions que la legislació urbanística estableix per a aquesta classe de sòl. De manera sintètica, les àrees de sòl urbà incloses dins aquest règim del sòl són:

- El nucli urbà de Viladrau (113,35 ha)
- Masmiquel i Casadevall (2,72 ha)
- Les Guillerries (50,07 ha)

En total són 1.661.297,26 m² de superfície.

Aquesta superfície és inferior al que determinen les NSP, ja que aquestes la quantificaven en 1.664.796 m²; per tant hi ha una disminució de 3.499 m², el que representa un decrement del 0,21 %.

Dins el “sòl urbà” cal distingir el “consolidat” del “no consolidat”. El total de “sòl urbà consolidat” assoleix la quantitat de 1.514.212 m², i el “sòl urbà no consolidat” 147.086 m²; per tant el “consolidat” representa el 91,15 % del total “sòl urbà”.

Els sòls corresponents als nuclis de “les Guillerries” i “Masmiquel i Casdevall” són adscrits als sòls urbans “consolidats”; en canvi és en el nucli urbà de la població on es situen les peces urbanes de sòl no consolidat. Aquests sòls, alguns provinents d’unitats d’actuació (UA) o polígons d’actuació (PA) definits per les NSP, i d’altres polígons d’actuació urbanística (PAU) i un àmbit subjecte a la formulació d’un pla de millora urbana (PMU), definits “*ex novo*” pel POUM, es troben, en general, mancats de la implantació de serveis urbanístics, o bé han estat objecte d’una reordenació urbanística substancial. La relació d’aquests àmbits de “sòl urbà no consolidat” és la següent:

- PAU-2 “Carrer de Girona”
- PAU-3 “Antic camí de les Índies”
- PAU-4 “Carrer del Pirineu”
- PAU-5 “Passeig de les Farigoles”
- PAU-11 “Carrer de les Planes”
- PAU-12 “Carrer d’Arbúcies”
- PAU-13 “Carrer d’Arbúcies – Antic camí de Cal Mostatxo”
- PAU-14 “Zona industrial”
- PAU-15 “Sot de la Font Nova”
- PAU-18 “Camp de futbol”
- PAU-20 “Pla de Montfalcó”
- PAU-21 “Carretera de Vic – Passeig de les Farigoles”
- PAU-22 “Puigtorrat”
- PAU-24 “Fàbrica Vella”
- PAU-25 “Passeig dels Castanyers-3”
- PAU-26 “Carretera de Vic – Can Capella”
- PAU-27 “Coll de Ses Pregàries”
- PMU-1 “Sot del Torrent”

El nucli urbà de Viladrau

L’àmbit del sòl classificat pel POUM com a “urbà” en el nucli de Viladrau (1.133.454,66 m²) és inferior al que determinen les NSP, ja que aquestes el quantificaven en 1.137.558 m²; per tant hi ha una disminució de 4.104 m², el que representa un decrement del 0,36 %.

En relació amb les determinacions de les NSP, els canvis i ajustos que el POUM proposa en la classificació del sòl urbà corresponent al nucli de la població han estat, sintèticament, els següents:

- a) Reducció dels àmbits de les UA-4 i UA-5, provinents de les NSP, que comporta una reducció del sòl urbà.
- b) Ajust dels límits del sòl urbà a l’entorn del carrer de Prat de l’Orella.
- c) Incorporació al sòl urbà de “Can Soliguer”.

- d) Incorporació del tram viari que ha de possibilitar l'accés al PAU-20 "Pla de Montfalcó"
- e) Ajust del límit (nord) de les parcel·les situades per sobre el carrer del Pla de Montfalcó.
- f) Ajust del límit de la "zona verda" situada a l'encontre del passeig de Ramon Bofill amb el Sot del Noguier.
- g) Ajust del límit posterior de les parcel·les situades junt al Sot d'en Miquel.
- h) Incorporació al sòl urbà de l'edificació "La Calma" i ajust del límit posterior sud de les parcel·les de l'avinguda del Montseny envers el torrent.
- i) Incorporació al sòl urbà de la finca on es troba l'edificació "L'Alzina".
- j) Incorporació al sòl urbà de part de la finca que s'adscriu al PAU-25 "Passeig dels Castanyers-3".
- k) Re-definició dels límits de l'anterior UA-17 de les NSP, que passa a ser el PAU-14 "Zona Industrial".
- l) Reducció de l'àmbit de la zona qualificada com a "industrial", vinculada a la "fàbrica vella" que ara resta adscrita al **nou polígon PAU-24.**

Masmiquel i Casadevall

El nucli de "Masmiquel i Casadevall", classificat com a "sòl urbà consolidat", assoleix una superfície de 27.179,84 m², que correspon a la que va ser objecte de modificació de les NSP, que va adscriure aquest anterior "veïnat", que estava dins el règim urbanístic de sòl no urbanitzable, a "sòl urbà"; per tant, el POUM manté la mateixa delimitació de l'àmbit.

Les Guilleries

Les NSP, després d'una modificació puntual de les mateixes, van establir dos àmbits bastant similars en quant a la seva superfície: la part més consolidada de la urbanització es va adscriure al "sòl urbà" i la part de ponent va restar com a sector de "sòl urbanitzable". Una vegada es va aprovar el pla parcial urbanístic i es van executar les obres d'urbanització corresponents, havent estat aquestes recepcionades per l'Ajuntament, el sòl ha assolit la categoria de "consolidat". La part que ja era urbana també disposa dels serveis urbanístics bàsics.

El POUM recull, estrictament, l'àmbit del sector que va ser objecte de desenvolupament mitjançant la formulació del pla parcial urbanístic i només, en la part que ja era "sòl urbà" s'han realitzat lleugeres adaptacions puntuals en relació a la informació, més precisa, que aporta la base cartogràfica emprada, elaborada per l'ICGC, actualitzada d'acord amb la restitució fotogramètrica d'un vol realitzat l'any 2015.

La superfície total d'aquest nucli, classificat com a "sòl urbà consolidat" és de 500.662,76 m².

4.4.2. El sòl urbanitzable

Les NSP preveïen cinc sectors de "sòl urbanitzable". D'aquests sectors se'n han desenvolupat dos: "Les Guilleries" i "Passeig de les Farigoles"; per tant, no s'han desenvolupat tres: "Pla de Montfalcó", "Sot de Can Jan" i "Passeig dels Castanyers". Els tres sectors no desenvolupats assoleixen una superfície total de 205.060 m², per a un potencial conjunt de 132 habitatges.

El POUM defineix dos sectors de "sòl urbanitzable delimitat": SUD-1 "Els Castanyers" i SUD-2 "Mas dels Segalàs", amb una superfície total de 58.384,93 m² i un potencial conjunt de 51 habitatges.

Aquests dos sectors previstos s'han delimitat amb l'objectiu de compactar el futur creixement urbà en superfície i trencar amb la solució de continuïtat del sòl urbà del nucli amb el així classificat en l'àrea on és implantada l'empresa "Liquats Vegetals, SA". I forma part d'una estratègia urbanística, de caràcter estructural, que implica una reordenació d'espais lliures públics, equipaments i vialitat de gran importància pel futur desenvolupament del municipi.

D'acord amb les dades numèriques abans exposades, esdevé evident l'opció d'incidir més en la "compleció urbana" que en l'extensió del "compacte urbà", en l'acurada delimitació polygonal que en la definició de nou sòl de creixement. La reducció de la superfície de sòl urbanitzable assoleix 146.675 m², el que representa un decrement de més de 3 vegades i mitja respecte del sòl urbanitzable pendent de desenvolupar en el marc de les NSP.

4.4.3. El sòl no urbanitzable (espais oberts)

El POUM classifica com a "sòl no urbanitzable" una superfície total de 48.995.063,24 m², que representa el 96,61 % del terme municipal. Esdevé evident, doncs, l'escàs pes que assoleixen els sòls urbans i urbanitzables en el context del municipi, com es pot constatar gràficament en el plànol normatiu d'ordenació O.02 "Règim urbanístic del sòl".

Òbviament, aquesta classe de sòl no té un caràcter homogeni doncs, a banda de les seves característiques diferencials, hi ha tot un conjunt d'elements -naturals i antròpics- que l'estructuren ambiental i funcionalment. Els elements més destacats que, d'una manera sintetitzada, s'insereixen en el sòl no urbanitzable de Viladrau són:

- El Parc natural del Montseny, en la meitat sud del municipi.
- El sistema d'aigües territorials, estès per tota l'orografia muntanyenca.
- Les carreteres intermunicipals, que configuren una malla amb un cert grau de simetria.
- Els camins i senders, que garanteixen l'accessibilitat i funcionalitat envers el sòl agrícola i forestal.
- Els sòls de conreu, que es destinen a explotacions agràries.
- Les masies i edificacions, que configuren conjunts arquitectònics, vinculats a activitats agràries, forestals i serveis.
- Els "veïnats" rurals, conjunts d'edificacions amb un cert grau de compacitat que preserven la identitat històrica d'aquests indrets.
- Els diversos elements que configuren les infraestructures de serveis urbanístics: sistema d'abastament i tractament de les aigües -per a consum i residuals-, transport d'energia elèctrica, telecomunicacions, etc.

4.5. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL

El POUM, d'acord amb el que determina el Text refós de la Llei d'urbanisme, estableix les qualificacions urbanístiques del sòl en tot l'àmbit del municipi, concretant les seves destinacions i determinant els usos a que poden ser destinats i les intensitats dels mateixos. A tal efecte, les qualificacions urbanístiques es divideixen en "sistemes" i "zones".

4.5.1. Els sistemes urbanístics

Els sistemes urbanístics, tant de caràcter general com local, que estableix el POUM de Viladrau integren les reserves de sòls destinats a: espais lliures públics, equipaments (docents, socials, culturals, religiosos, esportius, sanitari-assistencials i forestal), vialitat, aparcament, serveis tècnics i ambientals, sistema hidràulic, habitatges dotacionals públics i la pròpia protecció de sistemes.

Els sistemes es disposen en el territori d'acord amb les seves característiques intrínseques i funcionalitat, però poden estar situats o preveure's en qualsevol de les classes de sòl.

Els sistemes previstos a l'interior de polígons d'actuació urbanística o sectors subjectes a la formulació d'instruments de planejament derivat seran objecte de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Administració actuant, en el marc de la formalització dels corresponents instruments de gestió urbanística. Els sistemes urbanístics públics de nova creació que no estiguin inclosos en els esmentats polígons i sectors podran ser adquirits per compra, donació o mitjançant el procediment expropiatori.

Les qualificacions urbanístiques, amb les corresponents claus de referència, que el POUM determina són:

SX	VIARI
SA	APARCAMENT
SV	ESPAIS LLIURES PÚBLICS
SE	EQUIPAMENTS PÚBLICS
SE.C	EQUIPAMENTS DOCENTS, SOCIAL, CULTURAL I REL.
SE.E	EQUIPAMENTS ESPORTIUS
SE.A	EQUIPAMENTS SANITARI-ASSISTENCIALS
SE.F	EQUIPAMENTS FORESTALS
ST	SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS
SH	HIDRÀULIC
SD	HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC
SS	PROTECCIÓ DE SISTEMES

Viari (clau: SX)

En sòl urbà comprèn la totalitat dels carrers existents i previstos. La superfície total d'aquest sistema en l'esmentada classe de sòl és de 210.507,41 m², dels quals 35.553,54 m² (16,89 %) es troben inclosos en polígons d'actuació urbanística (PAU) i la resta, 174.953,87 m² (83,11 %) no resten inclosos en cap àmbit de gestió.

El percentatge de sòl destinat al sistema viari representa el 12,67 % de la superfície total del sol urbà i el 40,19 % del sòl qualificat de "sistemes".

En sòl no urbanitzable el sistema viari compren les carreteres intermunicipals i les de caràcter local, a més dels camins i senders que consten en els plànols normatius d'ordenació de la sèrie O.04, a escales 1/15.000 i 1/5.000.

La superfície d'aquest sistema urbanístic en el SNU és de 99.336,84 m², que representa el 0,20 % de la superfície d'aquesta classe de sòl.

La superfície total conjunta del sistema general viari en el municipi assoleix, doncs, 309.844,25 m², que representa el 0,6110 % de la superfície del terme.

Aparcament (Clau: SA)

El sistema d'aparcament es preveu en un àrea exclusivament destinada a aquesta finalitat, situada a l'interior de l'àmbit del PAU-17 "Mas Molins – Mas Segalàs", amb una superfície de 1.314,63 m².

A banda d'aquesta unitat de zona, en dos determinats indrets es preveu la compatibilitat temporal d'aquest sistema amb el sistema d'espais lliures públics, com succeeix amb el sistema viari. Aquests dos indrets són: l'espai lliure situat

entre els carrers de Mercè Torres i Jacint Verdaguer, i el situat davant l'Hostal de la Glòria; tots ells actualment es destinen a aparcament lliure, de tot punt de vista necessari en determinats períodes o dates senyalades. Les superfícies d'aquestes àrees de reforç de l'aparcament són de 5.006,06 m² i 3.059,12 m², respectivament.

El destí prioritari d'aquestes dues àrees és el propi de les "zones verdes" però per poder garantir l'esmentada funcionalitat ocasional com a aparcament, s'hauran d'ordenar i dissenyar de manera que responguin a ambdues exigències, sempre assegurant el major nivell de qualitat ambiental i l'adequada elecció i disposició del mobiliari urbà, l'arbrat i la configuració dels paviments.

Cal remarcar que en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable delimitat SUD-2 "Mas dels Segalàs" es preveu una reserva de sòl específica, que el corresponent pla parcial urbanístic haurà de determinar i concretar, d'espai específic per a aparcament amb la finalitat de reforçar aquest sistema atès el nivell de demanda previsible que es generi.

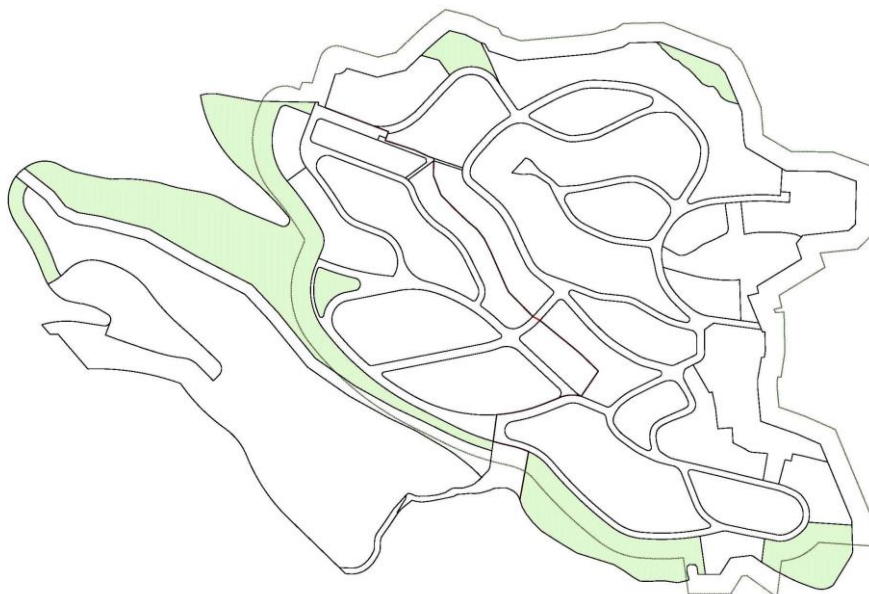
Espais lliures públics (Clau: SV)

En l'àmbit del sòl urbà hi ha 66 unitats de zona destinades al sistema d'espais lliures públics. La superfície total és de 153.637,77 m², dels quals 41.468,91 m² (26,99 %) es troben inclosos en polígons d'actuació urbanística (PAU) i la resta, 112.168,86 m² (73,01 %) no resten inclosos en cap àmbit de gestió.

El percentatge de sòl destinat al sistema d'espais lliures públics representa el 9,25 % de la superfície total del sòl urbà i el 29,33 % del sòl qualificat de "sistemes".



Els espais lliures públics es troben distribuïts per tots els àmbits urbans, tant del nucli de la població com de "les Guilleries". Les unitats de zona assoleixen magnituds molt diverses, ja que van dels 9,26 m² fins els 43.322,47 m² de superfície; tanmateix, la mitja aritmètica de la superfície de les diferents unitats de "zones verdes" és de 2.327,85 m².



Alguns dels sòls destinats a “zones verdes” ja són públics, d’altres eren espais de domini municipal històric i, la majoria, són resultat del desenvolupament d’instruments de planejament derivat (plans parcials i especials) i de la gestió urbanística de les unitats i polígons d’actuació definits per les NSP. El sòl qualificat d’espais lliures públics que encara no és de titularitat municipal resta inclòs en polígons d’actuació urbanística i, per tant, serà objecte de cessió gratuïta en el marc dels projectes de reparcel·lació que s’hauran de formular.

L’apartat 1.f) de l’article 51 del vigent Text refós de la Llei d’urbanisme estableix que els plans d’ordenació urbanística per a municipis de les característiques de Viladrau han de definir el sistema general d’espais lliures públics “... *que ha de respondre, com a mínim, a la proporció de 20 m² per cada 100 m² de sostre admès pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic.*”. En aquest sentit, el POUM de Viladrau determina en el sòl urbà no subjecte a la formulació de planejament derivat una superfície total d’espais lliures públics de 153.637,77 m², com s’ha indicat anteriorment, i el sostre potencial total per a usos residencials (habitatge) és de 435.927 m²; per tant, la proporció mínima de reserves de sòl per a espais lliures públics que resulta de l’exigència legal seria de 87.185 m² de sòl per a “zones verdes” i el POUM en reserva 66.452 m² més; això representa una proporció de reserva de 35,24 m² d’espais lliures públics per cada 100 m² de sostre previst per a usos residencials.

A banda del sistema d’espais lliures públics quantificat en sòl urbà, i del que s’ha de generar com a resultat del desenvolupament dels dos sectors de sòl urbanitzable delimitat, el POUM defineix una unitat de “zona verda”, de 6.708,33 m², en sòl no urbanitzable, “vinculada” al polígon d’actuació urbanística PAU-17 “Mas Molins – Mas Segalàs”.

Equipaments públics (Claus: SE, SE.C, SE.E SE.A, SE.F)

El sistema d’equipaments públics abasta diferents unitats de zona identificades amb l’ús a que actualment són destinats o els que es preveu en el futur. La qualificació SE correspon a equipaments públics en general, i les altres són referides als diferents usos: docents, socials, culturals, religiosos, esportius, sanitaris-assistencials i forestals.

En l’àmbit del sòl urbà hi ha 13 unitats de zona destinades al sistema d’equipaments públics (10 al nucli urbà i 3 a “les Guílleries”). La superfície total és de 51.729,35 m², dels quals 26.795,46 m² (51,80 %) es troben situats en el nucli urbà i la resta (48,20 %) a “les Guílleries”; 1.551,73 m² resten inclosos en polígons d’actuació urbanística (PAU) i la resta, 50.177,62 m² (97,00 %) no resten inclosos en cap àmbit de gestió.

El percentatge de sòl destinat al sistema d’espais lliures públics representa el 3,11 % de la superfície total del sòl urbà i el 9,88 % del sòl qualificat de “sistemes”.

Cal remarcar que les actuals instal·lacions del camp de futbol és previst es traslladin, en el futur, a un indret proper en l’àmbit del sector de sòl urbanitzable delimitat SUD-2 “Mas dels Segalàs”, on es planteja destinar una superfície de 9.316,91 m² per a aquesta destinació.

En el nucli urbà, alguns dels sòls destinats al sistema d’equipaments públics es troben situats en posició central, és el cas de l’Ajuntament, l’església de Sant Martí amb la rectoria, la llar d’avis de Can Sià i l’ermita de la Pietat; en el PAU-

12 “Carrer d’Arbúcies” la major part dels 677,06 m² de sòl qualificats són de propietat municipal però encara no és decidit l’ús específic a que es destinarà.



Més allunyat del centre urbà es situa l’equipament esportiu del pavelló poliesportiu cobert i les piscines, amb una petita part de sòl prevista per ampliació de les instal·lacions. Vora el mateix, en l’àrea del Park-hotel, hi ha l’Espai Montseny, la llar d’infants i l’escola “Els Castanyers”; en l’edifici existent es preveu l’habilitació d’espais per a situar una residència per a la gent gran i la possibilitat de destinar-ho, també, al sistema d’habitatges dotacionals públics; en un altre part, projectar instal·lacions per allotjar nius d’empreses per a emprenedors, amb serveis comuns. Al sud es preveu el sòl per a situar, en el seu moment, el nou camp de futbol, com ja s’ha esmentat anteriorment i, així mateix, una ampliació de l’espai –en l’àmbit del sector SUD-2- de l’actual equipament vinculat al “Mas el Torrent”, destinat actualment a aula de cultura, “punt jove” i pernocta d’autocaravanes.

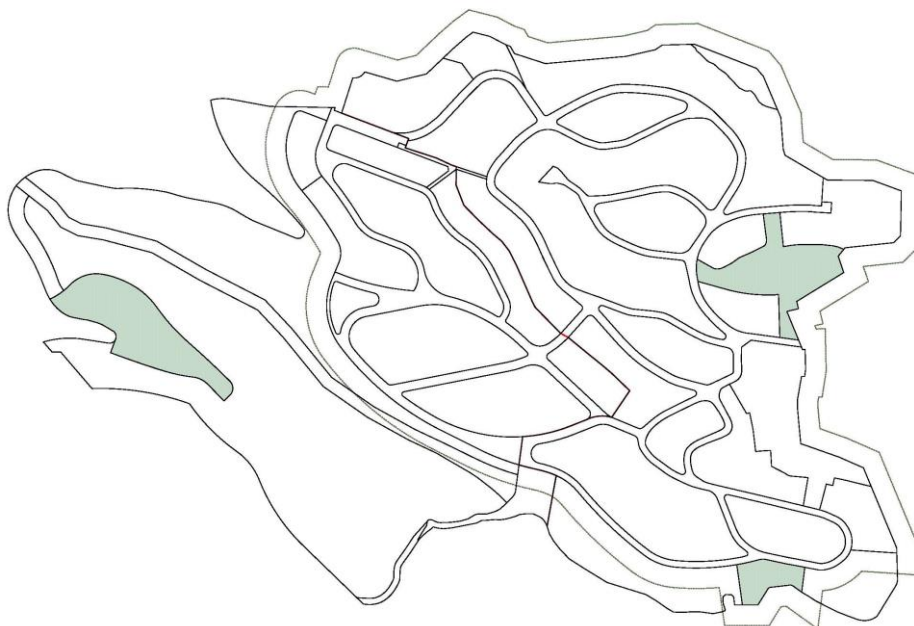
A l’extrem nord-est del nucli urbà, al final del carrer d’Arbúcies, es situa l’actual cementiri i s’ha qualificat una nova unitat de zona, de 874,67 m², inclosa en el polígon d’actuació urbanística PAU-13 “Carrer d’Arbúcies – Antic camí de Cal Mostatxo”, que en el futur es preveu destinar a serveis complementaris de l’equipament funerari, com pot ser un àrea d’aparcament de vehicles, tanatori, etc.

Les esmentades unitats de zona previstes en el sòl urbà del nucli, per tant excloses les que es vinculen al desenvolupament del sector de sòl urbanitzable SUD-2 “Mas dels segalàs”, tenen superfícies força diverses, ja que van dels 677,06 m² en el PAU-12 als 8.585,32 m² de l’equipament destinat a poliesportiu i piscines.

Algunes unitats de zona qualificades d’equipament per les NSP, o pel desenvolupament d’instruments de planejament parcial (PP “Les Farigoles”) o que van ser objecte de cessió en virtut de la gestió urbanística vinculada a l’execució d’unitats d’actuació, s’han requalificat a d’altres sistemes urbanístics, bé per que se les ha destinat a d’altres tipus de sistemes i així s’han consolidat, o per que en no estar concretat el seu ús, ha estimat oportú modificar la seva destinació, com és el cas del sistema d’habitatges dotacionals públics en el sòl actualment de titularitat pública en l’antic sector “Les Farigoles”. Les provinents dels PA-23/24 “Mas Molins/Mas Segalàs” i PA-29 “Masmiquel” actualment són destinades a instal·lacions de subministrament de gas a la població i deixalleria municipal, respectivament; el POUM ha considerat aquestes situacions de fet i les ha requalificat com a “sistema de serveis tècnics i ambientals”. En el cas de la peça de sòl destinada a equipament, vinculada a l’execució de la UA-11b “Can Pujol”, situada junt al passeig de

Ramon Bofill -front a l'Hostal de la Glòria- s'ha estimat adient destinar-la al sistema d'espais lliures públics, amb la possibilitat de condicionar-la per a aparcament ocasional, tal com s'ha exposat en l'apartat anterior en que s'ha tractat el sistema urbanístic d'aparcament.

Pel que fa referència a l'àmbit de "les Guilleries", el POUM manté les mateixes qualificacions d'equipaments ja determinades per les NSP, el la part est, i el pla parcial urbanístic de "Les Guilleries", a l'oest.



La superfície conjunta d'aquestes tres unitats de zona assoleix 24.933,89 m², el que representa el 48,20 % del total de sòl urbà qualificat d'equipaments. El sòl és de titularitat municipal i no hi ha cap instal·lació implantada, destinada als serveis corresponents.

Cal assenyalar, finalment, que en sòl no urbanitzable el POUM manté la qualificació d'equipament esportiu al sòl així qualificat per les NSP vinculat a les instal·lacions d'hípica, junt a la riera de Sant Segimon, vora la ctra. GI-543. Aquesta unitat de zona assoleix una superfície de 57.090,33 m².

Serveis tècnics i ambientals (clau: ST)

En l'àmbit del sòl urbà hi ha 6 unitats de zona destinades al sistema urbanístic de "serveis tècnics i ambientals", 4 en el nucli de la població i 2 en "les Guilleries".

La superfície total és de 7.139,81 m², dels quals 2.794,44 m² (39,14 %) es localitzen en el nucli urbà i els restants 4.345,37 m² (60,86 %) a "les Guilleries". Tots els sòls destinats a aquest sistema actualment són públics.

La superfície de sòl destinada a "serveis tècnics i ambientals" representa el 0,43 % de la superfície del sòl urbà i l'1,36 % del total de sòl destinat a sistemes, en aquesta classe de sòl.

L'ús actual del sòl destinat a aquest sistema és el de centres de transformació, instal·lacions de subministrament de gas, tractament de residus urbans i infraestructures tècniques i tractament d'aigües, a "les Guilleries".

Cal remarcar que en sòl no urbanitzable també hi ha instal·lacions vinculades al sistema urbanístic de "serveis tècnics i ambientals", i així han estat qualificades. Ens referim, en concret a les estacions depuradores d'aigües residuals (EDAR) del municipi i de l'empresa "Liquats Vegetals, SA", als sistemes de captació i conducció d'aigua, i als dipòsits d'acumulació i les corresponents conduccions fins les estacions de tractament d'aigua potable (ETAP). La superfície qualificada per a aquest sistema, en sòl no urbanitzable, és de 29.030,45 m².

Sistema hidràulic (clau: SH)

El sistema urbanístic hidràulic comprèn els cursos d'aigües territorials i aiguafons. Majoritàriament es troba situat en sòl no urbanitzable, encara que en el nucli urbà i "les Guilleries" hi ha unitats de zona així qualificades..

La superfície d'aquest sistema en sòl urbà assoleix 14.102,71 m², dels quals 1.579,77 m² (11,20 %) es troben el nucli urbà i 12.522,94 m² (88,80 %) a "les Guillerries". El percentatge que representa aquest sistema, respecte del total de sòl destinat a "sistemes urbanístics" en sòl urbà, és del 2,69 % i, respecte del conjunt del sòl urbà, el 0,85 %.

En el règim de sòl no urbanitzable el sistema hidràulic abasta una superfície d'1.006.769,99 m², que representa el 2,05 % de la superfície d'aquesta classe de sòl.

Sistema d'habitatge dotacional públic (Clau: SD)

El sistema d'habitatge dotacional públic comprèn les reserves de sòl, o part d'edificacions existents, destinats a actuacions públiques d'habitatges per satisfer requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació.

El POUM preveu aquest sistema en dues àrees concretes de titularitat municipal: d'una part, a la parcel·la situada al cap munt del passeig de les Farigoles, que en el seu moment va ser cedida a l'Ajuntament en el marc del desenvolupament urbanístic del pla parcial "Les Farigoles", on es preveu la construcció de fins a 12 habitatges i, en segon lloc, a l'interior de l'edifici Park-hotel, on hi ha sostre disponible per, en el seu cas, poder habilitar espais destinats a aquest objectiu social; aquesta darrera destinació, que no té adscripció concreta de sòl, es compatibilitza amb la qualificació d'equipaments públics amb la clau urbanística SE/SD.

La superfície de sòl vinculada al sistema urbanístic d'habitatge dotacional assoleix una superfície de 3.067,16 m² de superfície, que representa el 0,59 % de la superfície de sistemes en sòl urbà, i el 0,18 % de la total superfície d'aquesta classe de sòl.

Protecció de sistemes (Clau: SS)

El sistema urbanístic de "protecció de sistemes" s'estableix a l'entorn de determinats àmbits de sòl urbà amb l'objectiu de preservar les característiques i funcionalitat dels mateixos i la coherència de l'ordenació urbanística que estableix el POUM.

Totes les qualificacions d'aquest sistema són en sòl urbà, ja que en sòl no urbanitzable s'han qualificat diferents "zones" vinculades a les proteccions específiques del forest, de conjunts arquitectònics, del sistema general viari i del sistema hidràulic.

En el nucli urbà hi ha cinc unitats de zona amb una superfície de 4.730,96 m² i, en l'àmbit de "les Guillerries, una unitat de zona amb 77.510,79 m² de superfície; en total 82.241,75 m².

Respecte del conjunt de sistemes en sòl urbà, la protecció de sistemes representa el 15,70 % de la seva superfície i, respecte del total del sòl classificat com a "urbà", el 4,95 %.

4.5.2. Les zones

ZONES EN SÒL URBÀ

Nucli històric (Clau: R1)

La qualificació de zona del "nucli històric" es situa a la part més antiga de la població, a l'entorn de l'església de Sant Martí: plaça Major i carrers d'Arbúcies, del Pare Claret, de la Rectoria i la part més propera dels carrers de Sant Segimon i de Sant Marçal.

L'estructura urbana i parcel·l·lària és irregular -com correspon a l'època- amb edificis alineats a vial i entre mitgeres, i amb fondàries edificades no homogènies. Les edificacions responen a models constructius amb elements arquitectònics característics, que s'ha estimat plausible mantenir amb l'objectiu de preservar la identitat urbana d'aquesta part del nucli urbà.

La superfície de les zones qualificades de "nucli històric" (Clau: R1) assoleixen 11.257,36 m², que representa exactament l'1,00 % de la superfície de les "zones" en sòl urbà, i el 0,68 % del total del sòl classificat com a "urbà".

Creixement històric (Clau: R2)

Les zones de "creixement històric" corresponen a diverses àrees urbanes en les que, en diferents èpoques, es van produir implantacions edificatòries que configuren cinc grups compactes amb característiques tipològiques homogènies en cadascun d'ells.

Aquests conjunts són:

- a) El més antic és el situat al llarg del carrer de Puigtorrat, amb construccions tradicionals d'arquitectura similar a la que encara es troba en les cases del primer tram del carrer d'Arbúcies, prop la plaça Major.
- b) De finals del segle XVIII són les cases situades al cantó nord-est del carrer Nou; responen al desenvolupament d'una planificació urbanística i projectació arquitectònica específiques, que encara es conserva en bona part.
- c) Els edificis situats al llarg del carrer de Jacint Verdaguer -antic passeig Joanich- construïts a finals del segle XIX i principis del XX, amb un llenguatge arquitectònic homogeni, de transició entre el modernisme i el noucentisme, amb alguns elements eclèctics, que s'han conservat plenament i, juntament amb la solució donada a la urbanització del carrer, confereix al conjunt una qualitat urbana remarcable.
- d) Les edificacions situades a l'entorn de l'ermita de la Pietat, en la confluència dels carrers de Torreventosa i dels Vernets. És van construir a la sagrera de l'esmentada ermita -on es situava l'antic cementiri de la vila- a finals del segle XIX, amb uns estils arquitectònics diversos però que li confereixen un caràcter específic de conjunt.
- e) Finalment, s'han adscrit a aquesta qualificació urbanística dues construccions situades a l'inici del carrer de les Planes que, si bé no assoleixen els nivells de caracterització urbana dels esmentats anteriorment, sí que es plausible incorporar-los a aquestes àrees de creixement.

La superfície de les zones qualificades de "creixement històric" (Clau: R2) assoleixen 5.113,52 m², que representa el 0,45 % de la superfície de les "zones" en sòl urbà, i el 0,31 % del total del sòl classificat com a "urbà".

Jardins privats (Clau: JP)

Aquesta qualificació urbanística abasta aquelles àrees, privades, de sòl urbà vinculades a les edificacions del nucli històric i els seus creixements, en gran part enjardinades, amb l'objectiu de que es conservin lliures, per tal de preservar o millorar la qualitat del paisatge urbà.

Es tracta de que els terrenys d'aquesta zona només es puguin destinar a jardí, hort o qualsevol altra activitat, compatible amb un espai lliure d'edificació, conservant-se l'ordenació actual de l'arbrat, jardins i àrees de vegetació existents, possibilitant noves plantacions que s'adaptin al tipus de vegetació pròpia del lloc.

La superfície de les zones qualificades de "jardins privats" (Clau: JP) assoleixen 35.007,01 m², que representa el 3,11 % de la superfície de les "zones" en sòl urbà, i el 2,11 % del total del sòl classificat com a "urbà".

Fronts d'edificació compacta (Clau: R4)

Les zones "fronts d'edificació compacta" corresponen a un tipus d'ordenació que es caracteritza per l'alineació de l'edificació ajustada al carrer, amb una disposició continua i entre mitgeres. Es tracta de la forma de creixement urbà implantat i consolidat en els fronts edificats situats al passeig de la Pietat, entre la rotonda de la carretera de Vic i el carrer d'Arbúcies. Els edificis de la part nord-est del passeig de la Pietat es van construir al llarg del passat segle i el situat en front s'ha implantat recentment.

La superfície de les zones qualificades de "fronts d'edificació compacta" (Clau: R4) assoleixen 2.219,08 m², que representa el 0,20 % de la superfície de les "zones" en sòl urbà, i el 0,13 % del total del sòl classificat com a "urbà".

Fronts d'edificació separada (Clau: R5)

Les zones "fronts d'edificació separada" abasten diversos grups d'edificis existents en la perifèria del centre del nucli urbà: carrers de Sant Segimon, de la Rectoria, de Sant Marçal, de Balcells i Morató, Baixada de Can Bassó i d'Arbúcies; també s'adscriu a aquesta qualificació urbanística part del sòl de l'àrea de Puigtorrat.

El tipus d'ordenació es caracteritza, en general, per l'alineació de l'edificació ajustada al carrer, amb una disposició formant grups. Es tracta de creixements produïts sobre antics camins d'accés al centre de la vila, de formes varies i caràcter dissemblant, mantenint però l'edificació alineada al carrer o, en alguns casos, separada. Algunes edificacions formen grups arreglats, homogenis, d'implantació unitària.

La superfície de les zones qualificades de "fronts d'edificació separada" (Clau: R5) assoleixen 2.219,08 m², que representa l'1,52 % de la superfície de les "zones" en sòl urbà, i l'1,03 % del total del sòl classificat com a "urbà".

Edificació aïllada unifamiliar (Clau: R6)

La qualificació urbanística "edificació aïllada unifamiliar", i les diferents subzones definides, compren la major part del sòl urbà del municipi incloent, a banda del nucli urbà de la població, els àmbits de "les Guílleries" i "Masmiel i

Casadevall". Ha estat el model tipològic que ha sustentat el desenvolupament de Viladrau durant el segle passat -i els darrers anys- i, pel seu grau d'implantació, és el que configura la imatge global característica de les parts edificades del municipi.

El tipus d'ordenació es caracteritza per la disposició aïllada de l'edificació a l'interior de la seva pròpia parcel·la, amb espais lliures d'ús privat i baixa densitat d'habitatges, disposició que comporta unes adients condicions ambientals.

Es defineixen set subzones en funció de les superfícies mínimes de les parcel·les, que van dels 300 m² als 6.000 m² i, d'aquesta circumstància, se'n deriva l'adscripció d'una sèrie de paràmetres reguladors de l'edificació: edificabilitat, ocupació, separacions mínimes a l'indiar, etc.

En el nucli urbà aquestes subzones s'han establert tenint en compte les preexistències tant pel que respecte a les edificacions existents com a les característiques geomètriques de la parcel·lació; en aquest àmbit es troben sòls adscrits a totes les subzones definides. En el nucli de "les Guilleries", però, pel que respecte a la tipologia unifamiliar, només s'ha establert la subzona R6.2, si bé en una unitat de zona -parcialment consolidada- es reconeix l'agrupació dels habitatges. En el nucli de "Masmiqel i Casadevall", es recull la zonificació i condicions d'ordenació determinades per la modificació puntual de les NSP que va classificar aquest antic "veïnat" com a sòl urbà.

La superfície de les zones qualificades de "edificació aïllada unifamiliar" (Clau: R6), en les diverses subzones, assoleixen 864.563,97 m², que representa el 76,76 % de la superfície de les "zones" en sòl urbà, i el 52,04 % del total del sòl classificat com a "urbà".

Edificació aïllada plurifamiliar (Clau: R7)

Aquesta qualificació urbanística "edificació aïllada plurifamiliar" compren un conjunt de sòls amb edificacions existents de tipologia plurifamiliar situats en diferents indrets del nucli urbà: carretera d'Arbúcies, carrer de Guerau de Liost -cantanada amb el carrer de l'Aulet-, passeig dels Castanyers i carrers de Girona i d'Arbúcies. Així mateix, s'ha assignat aquesta qualificació a diferents peces de sòl situades a l'interior de polígons d'actuació urbanística, però en la modalitat tipològica d'habitatges arrencats en parcel·la única i, per tant, no en la configuració d'habitatges superposats en alçada. Aquest model és, també, el previst en el desenvolupament de les àrees residencials dels dos sectors de sòl urbanitzable delimitat.

Els sòls previstos per a la construcció d'habitatges de protecció pública també resten adscrits a aquesta qualificació urbanística, però amb la previsió de desenvolupament d'habitatges en alçada (PB+1).

S'estableixen dues subzones, de caràcter general, en funció de llurs superfícies mínimes de parcel·la: subzona R7.1 (parcel·la mínima de 600 m²) i subzona R7.2 parcel·la mínima de 2.000 m²).

Així mateix es contemplen tres subzones específiques, vinculades al sector "les Guilleries": subzona R7(lg)a, subzona R7(lg)b i subzona R7(lg)c, que es corresponen, respectivament, amb les subzones 7-LG/a, 7-LG/b i 7-LG/c del pla parcial urbanístic del sector "Les Guilleries", amb les corresponents adequacions dels paràmetres edificatoris que s'estableixen a les normes urbanístiques del POUM.

La superfície de les zones qualificades de "edificació aïllada plurifamiliar" (Clau: R7), en les diverses subzones, assoleixen 100.518,76 m², que representa el 8,92 % de la superfície de les "zones" en sòl urbà, i el 6,06 % del total del sòl classificat com a "urbà".

Indústria aïllada (Clau: A1)

La qualificació urbanística "indústria aïllada" es situa en dos àmbits concrets del nucli urbà de Viladrau i es cenyeix al sòl en el que ja hi són implantades edificacions industrials, o és sòl vacant així qualificat, i, així mateix, en un polígon d'actuació urbanística que ja les NSP qualificaven per a aquesta destinació en una unitat d'actuació.

La zona industrial de major dimensió correspon a l'àmbit on es troben implantades, majoritàriament, les instal·lacions de l'empresa "Liquats Vegetals, SA", a l'entrada de la població entre la ctra. de Vic i la riera, on encara hi ha alguna petita parcel·la vacant. El POUM manté, en les zones que qualifica per a ús industrial, la distinció entre "Indústria aïllada" i "Indústria aïllada especial", que va determinar la modificació puntual de les NSP, en relació a diferents paràmetres normatius als que havia d'ajustar-se l'edificació.

El segon àmbit qualificat, al capdavant del passeig de les Guilleries, correspon al sòl vinculat a la que ara s'anomena "fàbrica vella", edifici construït a finals dels anys seixanta del segle passat per allotjar una indústria tèxtil, que va deixar

de desenvolupar la seva activitat fins l'any 1.988. Avui en dia hi ha instal·lat un petit taller de reparació de vehicles i, bona part, es destina -compartimentat- a magatzem de materials diversos.

El tercer àmbit considerat, situat a costat de l'anterior, es vincula -encara que ajustant-lo i redefinint l'aprofitament urbanístic- a l'àmbit de gestió que van determinar les NSP com a UA.17 "Zona industrial", que no es va arribar a desenvolupar; ara, el POUM defineix un polígon d'actuació urbanística (PAU-14) amb una concreta tipologia prevista per a la implantació de naus industrials agrupades (arreglerades).

En base al que s'ha esmentat, les normes urbanístiques del POUM distingeixen quatre subzones, en funció de les seves característiques tipològiques i de les condicions específiques d'ordenació, que es corresponen amb els àmbits descrits:

- Subzona A1.1 Indústria aïllada
- Subzona A1.1a Indústria aïllada especial
- Subzona A1.1c Indústria aïllada compartimentada
- Subzona A1.2 Indústria agrupada

Les condicions d'ordenació d'aquestes subzones s'estableixen en els corresponents articles de les normes urbanístiques i les què, de manera específica, s'inclouen a les fitxes corresponents dels polígons d'actuació urbanística en les que resten incloses.

La superfície de les zones qualificades de "indústria aïllada" (Clau: A1), en les diverses subzones, assoleixen 36.585,86 m², que representa el 3,25 % de la superfície de les "zones" en sòl urbà, i el 2,20 % del total del sòl classificat com a "urbà".

Equipaments privats i serveis (Clau: A2)

La qualificació urbanística "equipaments privats i serveis" compren un conjunt de sòls i edificacions destinats a usos i serveis col·lectius privats, de caràcter preferentment residencial, hotel·ler, restauració i els usos propis dels equipaments.

En el nucli urbà es qualifiquen set unitats de zona: el Casal del Sagrat Cor (a "la Sanitat"); l'antic convent, i residència, de les germanes dominiques de l'Anunciata (al carrer de la Rectoria); l'Hostal de la Glòria (al carrer de Torreventosa); l'Hotel Masia del Montseny (al passeig de la Pietat); l'Hostal Bofill (al carrer de Sant Marçal); el Club Viladrau (al passeig de les Farigoles) i el Centre d'Educació Ambiental Santa Marta (al carrer del Dr. Ariet).

També s'inclou dins aquesta qualificació urbanística la unitat de zona 8-LG/a ("zona hotelera, comercial i de serveis") definida pel pla parcial urbanístic del sector "les Guílleries" a la que el POUM li adscriu la clau A2(lg)a.

La superfície de les zones qualificades com a "equipaments privats i serveis" (Clau: A2) assoleixen 53.842,99 m², que representa el 4,78 % de la superfície de les "zones" en sòl urbà, i el 3,24 % del total del sòl classificat com a "urbà".

Activitats econòmiques (Clau: AE)

Encara que el POUM contempla aquesta qualificació urbanística, no adscriu cap unitat de zona en sòl urbà per a la implantació dels usos que, potencialment, se'ls pugui adscriure. És, doncs, una qualificació reservada, i assenyalada de manera indicativa, en el sector SUD-2 de sòl urbanitzable delimitat amb la finalitat de que sigui el planejament urbanístic derivat (pla parcial urbanístic) que s'haurà de formular, el que concreti la superfície de sòl, l'edificabilitat, els usos i els corresponents paràmetres de l'edificació.

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

ZONES		SUP. MÍNIMA (m2)	HABITATGES APAR. o ARR.	NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	LONG. MÍN. FAÇANA (m)	ÍNDEX EDIF. m2st / m2s	Ocupació MÀX. (%)	ALÇADA REG. MÀXIMA (m)	NOMBRE MÀX. PLANTES	SEPARACIONS MÍNIMES CARRER VEÏNS ENTRE EDIF.	EDIFIC. AUXILIARS ALÇADA MÀX. (m)
R1	NUCLI ANTIC	---	---	1 cada 75 m2 de sostre	5,50	---	Plànol 0.03	(PROMIG)	PB+1 i PB+2 (Plànol 0.03)	---	---
R2	CREIXEMENT HISTÒRIC	---	---	2 per parcel·la actual	---	---	Plànol 0.03	(PROMIG)	PB+1 i PB+2	---	---
JP	JARDINS PRIVATS	---	---	---	---	---	---	---	---	---	(10% - 5% - 2%) 3,50
R4	FRONTS D'EDIFICACIÓ COMPACTA	---	---	---	5	---	Plànol 0.03	3,50 m (PB)	6,55 m (PB+1) i 10 m (PB+2)	---	---
R5	FRONTS D'EDIFICACIÓ SEPARADA	---	---	1 cada 120 m2 parc.	5	---	Plànol 0.03	3,50 m (PB)	6,55 m (PB+1) i 9,60 m (PB+2)	---	SI (20%) 3,50
R6	EDIFICACIÓ AÏLLADA UNIFAMILIAR		Plànol 0.03								
R6.1	Subzona I	300	---	1	12	0,75	40	6,50	PB+1	2 m 2 m	SI (5%) 3,50
R6.2	Subzona II	600	---	1	16	0,50	30	6,50	PB+1	3 m 3 m	SI (5%) 3,50
R6.3	Subzona III	1.000	---	1	20	0,40	20	6,50	PB+1	3 m 6 m	SI (5%) 3,50
R6.4	Subzona IV	1.500	---	1	24	0,30	15	6,50	PB+1	3 m 6 m	SI (5%) 3,50
R6.5	Subzona V	2.000	---	1	28	0,25	12,50	6,50	PB+1	3 m 6 m	SI (5%) 3,50
R6.6	Subzona VI	3.000	---	1	36	0,20	10	6,50	PB+1	6 m 6 m	SI (5%) 3,50
R6.7	subzona VII	6.000	---	1	45	0,15	7,50	6,50	PB+1	10 m 10 m	SI (5%) 3,50
R7	EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR		Plànol 0.03								
7.1	Subzona I	600	---	1 cada 120 m2 parc.	16	0,75	30	10,00	PB+2	3 m 3 m	NO
7.2	Subzona II	2.000	---	1 cada 200 m2 parc.	28	0,40	12,50	10,00	PB+2	6 m 6 m	NO
A1.1	Subzona indústria aïllada	800	---	0	20	1,00	70,00	9,00	PB+1	5 m 5 m	NO
A1.1a	Subzona indústria aïllada especial	800	---	0	20	0,83	57,92	17,00	PB+2	5 m 5 m	NO
A1.1c	Subzona indústria aïllada compartimentada	800	---	0	20	0,80	50,00	9,00	PB+1	5 m 5 m	NO
A1.2	Subzona indústria agregada	800	---	0	20	0,60	45,00	8,00	PB+Altell	6 m 6 m	NO
A2	EQUIPAMENTS PRIVATS I SERVEIS	(PARC. ÚNICA)	---	1 per cada u. de zona	---	1,00	50	10,00	PB+2	3 m 3 m	SI (5%) 3,50

ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE

Rústica (Clau: N1)

El POUM estableix aquesta qualificació urbanística els sòls que no han estat considerats espais naturals protegits, de valor natural i de connexió, paisatgístics i ecològics de valor, i de valor agrícola, considerats com a sòls de protecció preventiva segons el Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals.

L'àmbit de la zona "rústica" es circumscriu a l'entorn del nucli urbà de la població. Es defineixen dues unitats de zona: una situada al nord del nucli i de les carreteres de Vic i d'Arbúcies; la segona al sud del compacte urbà, entre aquest, la carretera de Vic i el límit del Parc del Montseny.

Els objectius bàsics d'aquesta qualificació en centren en cercar la compatibilitat de l'activitat agro-ramadera amb la conservació de les característiques del territori, la millora de la qualitat paisatgística de l'indret, el manteniment de la vegetació natural existent i el control del perill d'incendi forestal.

La superfície de les zones qualificades com a "rústica" (Clau: N1) assoleix 5.244.540,95 m², que representa el 10,97 % de la superfície de les "zones" en sòl no urbanitzable.

Protecció forestal (Clau: N2.1)

S'han adscrit a aquesta qualificació urbanística aquells terrenys, classificats com a sòl no urbanitzable, que pels seus valors forestals i, així mateix, per la seva funció d'espais lliures connectors, cal que siguin preservats d'activitats que puguin perjudicar o malmetre aquests valors, amb l'objectiu d'assegurar la seva conservació, regeneració i millora.

L'ús principal d'aquests sòls és el forestal i també es contempla l'agrícola, si és preexistent.

Es determinen dues unitats de zona: una es localitza a les vessants de la Serra Morena, entre el Sot de l'Estrany i l'entorn de Les Corts; la segona inclou els sòls compresos entre el límit est del nucli urbà, les carreteres d'Arbúcies i de Sant Marçal, el perímetre del veïnat de les Paitides i el límit del Parc del Montseny.

La superfície de les zones qualificades de "protecció forestal" (Clau: N2.1) assoleix 3.719.333,15 m², que representa el 7,78 % de la superfície de les "zones" en sòl no urbanitzable.

Protecció de conjunts arquitectònics (Clau: N2.2)

S'estableix la qualificació de zona de "protecció de conjunts arquitectònics" aquells sòls, dins el règim urbanístic de sòl no urbanitzable, en els que es situen construccions tradicionals què, pel seu valor arquitectònic, paisatgístic o cultural, el POUM considera convenient preservar i protegir.

En el terme municipal s'han qualificat 33 unitats de zona, de les quals 17 es troben dins l'àmbit del Parc del Montseny.

En el Catàleg de béns a protegir figura la corresponent relació de les esmentades unitats de zona, així com les fitxes individualitzades e les que consten les dades d'identificació i la regulació urbanística de l'ordenació i els usos.

La superfície de les zones qualificades de "protecció de conjunts arquitectònics" (Clau: N2.2) assoleix 597.055,16 m², que representa l'1,25 % de la superfície de les "zones" en sòl no urbanitzable.

Protecció del sistema general viari (Clau: N3.SX)

El POUM estableix aquesta qualificació urbanística en aquells espais lliures afectats a la protecció del sistema general viari. Aquests sòls, per la seva proximitat a les infraestructures de l'esmentat sistema general, i per l'afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.

Les infraestructures viàries de caràcter general en les que s'ha qualificat la protecció del sistema general viari són les carreteres BV-5251, GIP-5251, B-520, BV-5303, GI-520, GI-543 i GIV-5201.

El règim d'usos i limitacions en els sòls qualificats serà el que disposa el POUM així com la legislació sectorial vigent i els seus reglaments.

La superfície de les zones qualificades de "protecció del sistema general viari" (Clau: N3.SX) assoleix 152.055,67 m², que representa el 0,32 % de la superfície de les "zones" en sòl no urbanitzable.

Protecció del sistema hidràulic (Clau: N3.SH)

El POUM ha qualificat de "protecció del sistema hidràulic" aquells sòls que, per la seva proximitat al sistema hidràulic i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.

En aquests espais és d'aplicació el que disposa el POUM i la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, el Reglament del domini públic hidràulic i la legislació concordant en la matèria, a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent dicti o reguli per al seu desenvolupament.

La superfície de les zones qualificades de "protecció del sistema hidràulic" (Clau: N3.SH) assoleix 273.769,48 m², que representa el 0,57 % de la superfície de les "zones" en sòl no urbanitzable.

Sòls de valor natural i de connexió (clau: N4)

El POUM estableix la qualificació de "sòls de valor natural i de connexió" aquells espais en què concorren valors que justifiquen un alt grau de protecció, per tal de preservar-los de transformacions que els puguin afectar.

Comprèn aquells espais que el Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals considera que cal preservar, pel seu valor, com a peces i connectors d'interès natural i agro-natural o com a sòls d'alt valor agrícola productiu, i també per la seva funció específica en l'equilibri mediambiental, com és el cas de les àrees de recàrrega dels aqüífers.

Aquesta qualificació també incorpora aquells àmbits de l'Inventari d'espais d'interès geològic de Catalunya, de forests d'utilitat pública i de forests protectors, que no estan inclosos en els sòls de protecció especial del PTP i no formen part dels sòls urbans.

L'àmbit que el POUM qualifica de "sòls de valor natural i de connexió" es localitza al nord-oest del municipi, entre les carreteres BV-5303 i GI-520, Masvidal i el Sot de l'Estrany.

La superfície de les zones qualificades de "sòls de valor natural i de connexió" (Clau: N4) assoleix 10.665.021,15 m², que representa el 22,31 % de la superfície de les "zones" en sòl no urbanitzable.

Veïnat rural (clau: VR)

El POUM reconeix amb la qualificació urbanística de "veïnat rural" uns àmbits edificats implantats en el medi rural de forma desagregada, respecte del primitiu nucli històric. Aquests agregats ja eren qualificats per les NSP, però el POUM n'ha exclòs un ("Les Corts") ja que no assoleix entitat per a mantenir aquesta consideració.

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

- Veïnat de les Paitides
- Veïnat de les Índies
- Veïnat de les Casiques

El POUM ha redefinit l'àmbit perimetral dels dos primers a fi i efecte d'ajustar-lo a les característiques pròpies i a l'entorn, tenint en compte les edificacions existents i l'àmbit de les finques que es considera vinculat al "veïnat".

Com a desplegament de les determinacions del POUM, es preveu la formulació de plans especials urbanístics de desenvolupament, per a cadascun dels veïnats rurals, amb els objectius de protegir els valors ambientals i paisatgístics d'aquests paratges, el medi rural i el medi natural, a més de determinar les característiques geomètriques i constructives de la vialitat (camins), que ha de garantir els seus accessos, així com fixar les regulacions i condicions de l'edificació, i definir les obres per a l'adequada implantació dels serveis urbanístics necessaris.

La superfície de les zones qualificades de "veïnat rural" (Clau: VR) assoleix 104.489,63 m², que representa el 0,22 % de la superfície de les "zones" en sòl no urbanitzable.

De reserva natural del Parc del Montseny (clau: ZRN)

El POUM estableix la zona "de reserva natural del Parc del Montseny" com la de màxima protecció del Parc. Correspon a espais naturals poc transformats i d'excepcional interès ecològic, paisatgístic i científic i la seva definició té per objecte la preservació d'ecosistemes, comunitats o elements naturals, que per la seva raresa, fragilitat, importància o singularitat mereixen una protecció específica.

Aquesta qualificació es situa a la part sud del municipi, a la vessant nord del Matagalls, i forma part de la "zona de reserva natural" de Matagalls-Sant Marçal, situada a cavall dels municipis d'Arbúcies, El Brull, Fogars de Montclús, Montseny i Viladrau.

La superfície de la zona qualificada "de reserva natural del Parc del Montseny" (Clau: ZRN) assoleix 6.573.356,80 m², que representa el 13,75 % de la superfície de les "zones" en sòl no urbanitzable.

D'alt interès natural, ecològic i paisatgístic del Parc del Montseny (Clau: ZAINEP)

La qualificació urbanística “d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic del Parc del Montseny” que estableix el POUM engloba un conjunt de peces territorials, de notable valor natural, que justifiquen un grau de protecció elevat i la intervenció activa per assolir els objectius de conservació.

En aquesta zona s'hi inclouen ecosistemes, hàbitats, comunitats o espècies de gran interès, i terrenys que són especialment vulnerables a l'erosió del sòl o a la degradació dels seus valors botànics, faunístics, ecològics, hidrològics o paisatgístics. L'objectiu és la conservació i millora dels ecosistemes i la biodiversitat.

L'àmbit d'aquesta qualificació cobreix la part sud-oest del municipi i els entorns de diferents cursos d'aigua: el torrent de Font Pomerera, la riera de Sant Segimon, el torrent de Coll Pregon i afluents que conflueixen a Puigdot, la riera Major i afluents, i la riera d'Espinelves, vora Vilarmau.

La superfície de la zona qualificada “d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic del Parc del Montseny” (Clau: ZAINEP) assoleix 2.831.942,01 m², que representa el 5,93 % de la superfície de les “zones” en sòl no urbanitzable.

D'interès natural del Parc del Montseny (Clau: ZIN)

La qualificació urbanística “d'interès natural del Parc del Montseny” que estableix el POUM inclou un conjunt d'ecosistemes i paisatges característics del massís del Montseny que, pels seus valors naturals i culturals, mereixen ser protegits amb caràcter general.

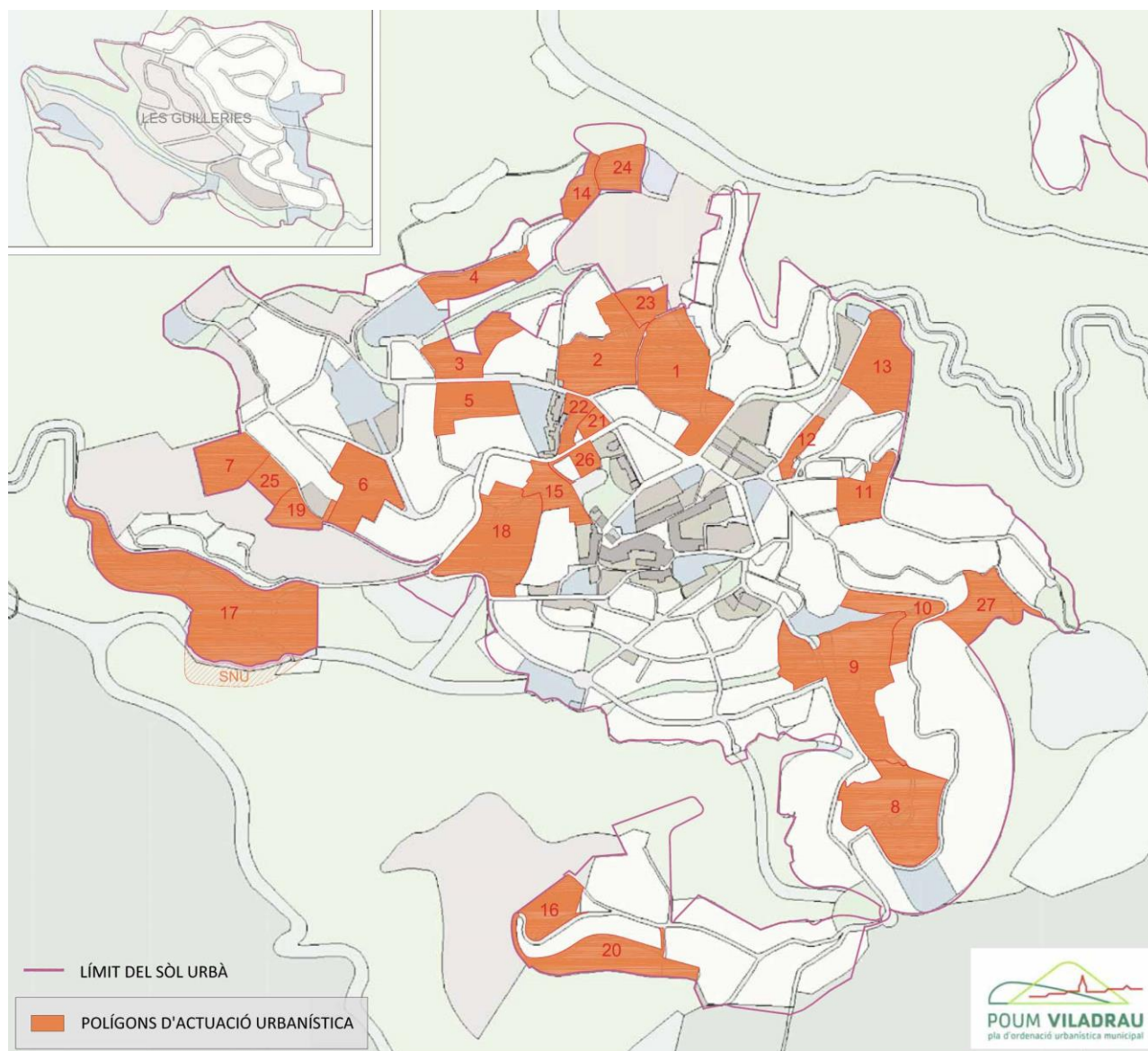
L'objectiu inherent a aquesta qualificació urbanística és la conservació d'aquest patrimoni de manera compatible amb l'aprofitament dels seus recursos i el desenvolupament de l'ús públic.

L'àmbit d'aquesta qualificació abasta els sòls del Parc del Montseny no inclosos en les qualificacions urbanístiques “de reserva natural del Parc del Montseny” (ZRN) i “d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic del Parc del Montseny” (ZAINEP).

A l'interior de la zona “d'interès natural del Parc del Montseny” el POUM també assenyala els “enclavaments agrícoles”; aquests integren aquells sòls que prioritàriament estan destinats actualment a l'ús agrícola, que ho han estat fins a data recent, o que presenten les característiques necessàries per a la recuperació d'aquest ús. Inclouen tant els espais agrícoles com els conreus forestals. Es consideren conreus forestals (terrenys forestals temporals) els terrenys agrícoles que circumstancialment són objecte d'explotació forestal amb espècies de creixement ràpid.

La superfície de la zona qualificada “d'interès natural del Parc del Montseny” (Clau: ZIN) assoleix 17.634.563,30 m², que representa el 36,90 % de la superfície de les “zones” en sòl no urbanitzable.

4.6. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA



PAU-1 "PRAT DE L'ORELLA"

Aquest polígon abasta pràcticament el mateix àmbit que el corresponent a la unitat d'actuació UA-2 Extensió nord "Prat de l'Orella" definit per les precedents NSP, amb projectes de reparcel·lació i d'urbanització aprovats. El projecte de reparcel·lació, però, no va tenir en compte el sistema de "cursos d'aigua" inclòs dins el seu àmbit que, de dret, segueix estant destinat a ser de domini públic en tot l'àmbit qualificat; per tant, esdevé una errada material del projecte de reparcel·lació que caldrà esmenar.

Segons consta als arxius municipals, en data 30 de març de 2005 es va aprovar el projecte de reparcel·lació de la UA-2 Extensió nord "Prat de l'Orella", però no consta estudi de detall ni dades de tramitació i publicació; així mateix als arxius de la DG d'Urbanisme no hi ha constància que s'hagués tramitat a l'objecte d'emissió del preceptiu informe. Per tant, cal concloure que no es va tramitar cap instrument de planejament (en tot cas una modificació puntual de les NSP) que alterés el destí del sòl vinculat urbanísticament al "sistema de cursos d'aigua" (clau A, en la qualificació del sòl de les NSP). Així, doncs, el projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 30.03.2005 no va respectar la geometria ni la superfície del sòl qualificat de "sistema de cursos d'aigua", destinat a ser cedit a l'Ajuntament. En el projecte de reparcel·lació es va reduir substancialment la seva superfície, que dels 1.370,30 m² va quedar reduït fins a 243 m², tal com consta en la descripció de finques de cessió (Registre de la Propietat de Santa Coloma de Farners, volum 3037, llibre 52, foli 89, finca 2058, inscripció 1a).

Com ja s'ha esmentat, la qualificació "sistema de cursos d'aigua" (clau: A) establerta a l'intern de la UA-2 per les Normes Subsidiàries de Planejament (NSP) de Viladrau, que van entrar en vigor en data 25 de maig de 1987, no ha estat objecte de cap tràmit de modificació ja que, inclús, la modificació puntual de les NSP per adaptació topogràfica, que es va aprovar definitivament en data 14 de maig de 2003 (DOGC de 23.09.2003) no va alterar ni la qualificació ni la seva geometria.

En el marc de la tramitació d'una "operació jurídica complementària", aprovada en data 12 de juliol de 2010, segons consta en el plànol topogràfic referir a les "superfícies parcel·les escriptures", es va modificar la seva geometria, ja que a la part nord es defineix un segment de 5,75 metres de longitud quant a la finca municipal aquest segment és de 18,50 metres.

PAU-2 "CARRER DE GIRONA"

Aquest àmbit de gestió abasta pràcticament el mateix que el corresponent a la unitat d'actuació UA-3 "Extensió nord: Ronda nord" determinat per les precedents NSP, amb projecte de reparcel·lació aprovat, però sense projecte d'urbanització formulat. Cal fer esment a què en el projecte de reparcel·lació no es va tenir en compte una peça de sòl qualificada d'equipament, de 600 m² de superfície aproximada què, en el context del procediment d'equidistribució de beneficis i càrregues, havia de ser cedida a l'Ajuntament de Viladrau; aquesta superfície no figura en la relació de sòl adjudicat a l'Ajuntament i, conseqüentment, no consta inscrit al Registre de la Propietat.

Algunes parcel·les perimetrals, confrontades amb vials existents, han estat edificades, però el sòl corresponent a la part central del polígon encara roman en el seu estat natural. D'altra banda, cal fer esment a que el vial que ha de connectar el passeig de les Guílleries amb el carrer de la Ginesta, en els termes establerts per les NSP, és racionalment d'impossible execució, atès el gran pendent resultant; en aquest sentit esdevé imprescindible replantejar la definició del traçat viari i l'ordenació de les parcel·les. Així, doncs, es tracta, d'un sòl urbà no consolidat en el què, en establir una ordenació urbanística més ajustada a les característiques topogràfiques de l'àmbit, tenint en compte les preexistències en quant a les edificacions existents, cal procedir a la formulació d'un nou projecte de reparcel·lació i la redacció i tramitació administrativa del corresponent projecte d'urbanització.

PAU-3 "ANTIC CAMÍ DE LES ÍNDIES"

L'àmbit d'aquest polígon es recolza en una part de la unitat d'actuació UA-4 "Sot de Can Jan I (Passeig de les Guílleries)" determinat per les precedents NSP, respecte de la qual no es van formular els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització. A banda del sòl esmentat, s'inclouen algunes finques confrontants que, degut a problemàtiques de diferent naturalesa, esdevé adient incloure-les dins l'àmbit d'aquest polígon que determina el POUM; així, s'inclou una finca (la resultant núm. 1) que formava part de la UA-6b "Passeig de les Farigoles" amb una superfície que no aconsegueix amb els paràmetres normatius i una geometria que impossibilita la construcció d'un habitatge; també s'inclouen quatre finques, situades entre el passeig de les Farigoles i el carrer de les Piscines, que esdevé situar-les en el marc del procediment reparcel·latori a fi i efecte de, en algunes, possibilitar la re-definició parcel·laria, i en totes elles contribuir a la total urbanització de la vialitat inclosa. Es tracta, per tant, d'un sòl urbà no consolidat en el què, per tal de desclassificar i desqualificar una part de l'àmbit de l'anterior UA-4 (que passa a classificar-se com a sòl no urbanitzable), d'ajustar les qualificacions urbanístiques a la realitat existent i, així mateix, possibilitar la seva viabilitat econòmica, es defineix un nou polígon d'actuació.

PAU-4 "CARRER DEL PIRINEU"

Aquest polígon abasta part de l'àmbit corresponent a la unitat d'actuació UA-5 "Sot de Can Jan II (Carrer Pirineu – Zona poliesportiva municipal)", i part de la unitat d'actuació UA-4 "Sot de Can Jan I (Passeig de les Guílleries)" determinades per les NSP precedents, sense projectes de reparcel·lació i d'urbanització formulats. Es tracta, per tant, d'un sòl urbà no consolidat en el que es defineix un nou polígon d'actuació urbanística, desclassificant una part dels àmbits de cada una de les esmentades unitats d'actuació i en els que s'estableix una ordenació urbanística recolzada en el carrer dels Pirineus, possibilitant la seva viabilitat econòmica.

Les parts excloses de les anteriors UA-4 i UA-5 passen a la condició de sòl no urbanitzable, per les seves característiques topogràfiques i naturals, en formar part del, pròpiament dit, Sot de Can Jan i constituir-ne el seu primer tram.

PAU-5 "PASSEIG DE LES FARIGOLES"

Aquest àmbit abasta substancialment el mateix que el corresponent a la unitat d'actuació UA-6a "Passeig de les Farigoles" determinat per les NSP precedents, amb projecte de reparcel·lació aprovat, però sense projecte d'urbanització formulat. Cal fer esment al fet de que el projecte de reparcel·lació no es va cenyir a l'àmbit definit per les NSP, doncs va deixar exclosa una part del sòl qualificat com a vial que haurà de connectar l'antic camí vell de les Puntaires amb el passeig de les Farigoles i que afecta la part frontal de la finca situada a ponent de la unitat d'actuació; aquesta peça de sòl ha estat inclosa dins el sistema viari des de l'aprovació definitiva de les NSP (any 1986) i cap modificació de les mateixes ha canviat aquesta qualificació, per tant el projecte de reparcel·lació havia d'haver inclòs aquest sòl dins la unitat d'actuació, ja que restava subjecta al procediment d'equidistribució de beneficis i càrregues, i ha de ser cedit a l'Ajuntament de Viladrau, gratuïtament i lliure de càrregues, d'acord amb el que determina la legislació urbanística.

La delimitació del polígon d'actuació que determina el POUM s'ajusta a l'àmbit del projecte de reparcel·lació en el seu dia aprovat, però incloent el sòl adscrit al sistema viari que, erròniament, no va incorporar l'esmentat projecte. El nou projecte de reparcel·lació, que s'haurà de redactar, tindrà en compte el fet de que una part del sòl, en el límit sud-est, forma part d'una finca edificada, però haurà de participar, en la part inclosa en el polígon, en la part que li correspongui en la distribució de càrregues.

D'altra banda, tenint en compte que al bell mig del polígon hi ha una finca sense edificar, de 4.050 m² de superfície, amb una geometria força regular, es considera adient preveure una tipologia d'habitatges arreglats, en dos petits blocs d'edificació, amb 3 habitatges cadascun d'ells; això permetrà assolir l'objectiu general d'aconseguir un lleuger increment de la densitat i diversificar el model generalitzat d'habitatges unifamiliars aïllats, i així mateix, possibilitar la viabilitat econòmica de la gestió urbanística que s'ha de dur a terme.

PAU-6 "FONT DELS CASTANYERS"

Aquest àmbit abasta el mateix que el corresponent a la unitat d'actuació UA-7 "Font dels Castanyers" que havien determinat les NSP precedents; es va aprovar el projecte de reparcel·lació (voluntària), però no es va formular cap projecte d'urbanització.

La delimitació del polígon d'actuació que determina el POUM s'ajusta a l'àmbit del projecte de reparcel·lació en el seu dia aprovat, però ajustant el seu límit sud al que definien les NSP que era l'eix del passeig dels Castanyers, incloent, per tant, aquesta part del sòl adscrit al sistema viari que, erròniament, no va incorporar l'esmentat projecte; aquesta precisió no té efectes en quant a la cessió de sòl, ja que és un vial de domini públic i només afecta al sòl en el que s'ha de garantir la urbanització.

A l'àmbit poligonal s'hi han construït quatre habitatges unifamiliars aïllats i, de fet, encara resten tres parcel·les vacants.

La qualificació urbanística de les finques compreses entre el carrer del Doctor Ariet i el passeig dels Castanyers s'adequa a les de l'entorn i, tenint en compte la superfície de les mateixes, se'ls atorga la qualificació R6.3.

La delimitació del polígon d'actuació urbanística té per objecte completar les obres d'urbanització pendents, ja que si bé hi ha una sèrie de serveis urbanístics implantats, vinculats a les edificacions construïdes, manca definir i dur a terme la resta d'obres, que s'hauran de concretar en el corresponent projecte d'urbanització.

PAU-7 "PASSEIG DELS CASTANYERS – CARRER POMARET"

Aquest àmbit abasta el mateix que el corresponent a la unitat d'actuació UA-7b "Passeig dels Castanyers – Carrer Pomaret" que havien determinat les NSP precedents; es va aprovar el projecte de reparcel·lació però no es va formular cap projecte d'urbanització.

A l'àmbit poligonal només s'hi ha construït un sol habitatge dels sis que, com a màxim, es preveien; per tant, encara restarien 5 per edificar.

Pel que respecte a la zonificació, dins la qualificació urbanística R6.3, es reconeix l'estructura parcel·laria derivada del projecte de reparcel·lació aprovat què, en una única parcel·la indivisible, va generar una sèrie de finques amb determinades vinculacions funcionals; en aquest sentit, l'àmbit s'adscriu al concepte "agrupat" encara que cadascuna de les sis parcel·les amb aprofitament urbanístic ha d'acomplir amb les condicions i paràmetres normatius que estableix el POUM per a la subzona R6.3.

La delimitació del polígon d'actuació urbanística té per objecte completar les obres d'urbanització pendents, ja que si bé hi ha alguns serveis urbanístics implantats, vinculats a l'edificació construïda, manca definir i dur a terme la resta d'obres, que s'hauran de concretar en el corresponent projecte d'urbanització.

PAU-8 "PLA DE LA SANITAT"

Aquest polígon abasta més extensió que l'àmbit corresponent a la unitat d'actuació UA-11a "Pla de la Sanitat", definit per les NSP, amb projectes de reparcel·lació i d'urbanització aprovats en dates 05.04.1991 i 01.12.2000, respectivament. El sistema d'actuació es va dur a terme mitjançant la modalitat de "reparcel·lació voluntària".

En la documentació del projecte de reparcel·lació no consta la descripció de les finques que havien de ser cedides a l'ajuntament, és a dir: el sòl destinat a vialitat i a "jardins urbans" (clau Vj), amb unes superfícies respectives de 2.629 m² i 1.375 m², segons es determina en la Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de data 8 de gener de 1990, d'estimació del recurs d'alçada interposat contra l'acord d'aprovació definitiva de les NSP. Així, doncs, caldrà verificar la correcta inscripció en el Registre de la Propietat de les esmentades dues finques destinades a "sistemes", de titularitat municipal; en el cas de que hi hagués alguna errada en la descripció de les mateixes, s'haurà de dur a terme una operació jurídica complementària en els termes previstos a l'article 168 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Pel que respecte al projecte d'urbanització, malgrat el temps transcorregut, encara no s'ha obert una part significativa de trams viaris, ni s'han pavimentat els carrers ni completat les obres corresponents als serveis urbanístics a implantar, si bé que n'hi ha alguns vinculats a les edificacions existents; així, doncs, resta evident que s'han de completar les obres d'urbanització del polígon.

D'altra banda, les finques resultants del projecte de reparcel·lació situades al nord-oest del carrer de les Ametistes han sofert un canvi substancial en la seva implantació real ja que s'ha generat un vial privat interior, no previst pel planejament vigent, i a l'entorn d'aquest s'han consolidat diverses parcel·les que, de fet, formen part de l'ordenació urbanística de la unitat d'actuació 11a, i és per aquest motiu que la delimitació del nou polígon inclou aquests sòls.

PAU-9 "CAN PUJOL"

Pujol" definit per les NSP, amb projectes de reparcel·lació i d'urbanització aprovats en dates 15.09.1995 i 03.04.1996, respectivament. El projecte de reparcel·lació no va tenir en compte el sistema de "cursos d'aigua", inclòs dins el seu àmbit que, de dret, segueix essent de domini públic; per tant, esdevé una errada material del projecte de reparcel·lació que caldrà esmenar. D'altra banda, per motius d'adaptació topogràfica, una part del traçat del carrer de les Ametistes, en una longitud de 70 m, ha tingut una execució material lleugerament diferent de la prevista pel planejament i el projecte d'urbanització. Així mateix, la propietat ha manifestat la seva voluntat de no desenvolupar l'edificació prevista en les parcel·les interiors de la finca a les que se'ls hi preveia dotar d'accés i serveis mitjançant un vial privat, la qual cosa es situa en coherència amb els objectius ambientals i paisatgístics del POUM. Les obres d'urbanització es troben parcialment executades i, per tant, no han estat objecte de recepció.

PAU-10 "AVINGUDA VERGE DE MONTSERRAT – SOT D'EN MIQUEL"

Aquest polígon abasta el mateix àmbit que el corresponent a la unitat d'actuació UA-12 "Avinguda Verge de Montserrat – Sot d'en Miquel" definit per les NSP precedents, amb projectes de reparcel·lació i d'urbanització aprovats en dates 10.05.1996 i 20.01.2006, respectivament.

El projecte de reparcel·lació va descriure dues finques, destinades a "sistemes" que van ser assignades a l'Ajuntament: una que comprenia l'ampliació, en 1 m, del vial a tot el llarg de l'avinguda de la Verge de Montserrat (290 m²) i l'altra que abastava el que va considerar com a "zona verda" (1.210 m²); de fet, aquesta finca incloïa tant la zona específicament qualificada de "jardí urbà" (Vj), com el sistema de "cursos d'aigua" (A) i un eix de connexió viària que separa -segons consta al planejament vigent- aquests sistemes; les superfícies són de 119 m² pel sistema de "cursos d'aigua", 186 m² per a la vialitat i 905 m² per a "jardins urbans". De fet, s'hauria de corregir aquesta descripció de finca, mitjançant una operació jurídica complementària, però atenent els objectius del POUM en relació a les qualificacions urbanístiques que es consideren adients per a aquest indret, es considera convenient no dur-la a terme.

Malgrat el temps transcorregut, no s'han dut a terme les corresponents obres d'urbanització, que han de completar els serveis urbanístics que ja hi eren implantats en el moment de redactar el corresponent projecte.

PAU-11 "CARRER DE LES PLANES"

Aquest polígon es correspon amb el de la unitat d'actuació UA-14 "Passeig de les Planes" determinat per les NSP precedents, sense projectes de reparcel·lació i d'urbanització formulats. Es tracta, doncs, d'un sòl urbà no consolidat en el que es defineix un polígon d'actuació urbanística, mantenint les qualificacions urbanístiques prèvies adaptades en el nou marc normatiu establert pel POUM, possibilitant la seva viabilitat econòmica.

PAU-12 "CARRER D'ARBÚCIES"

Aquest polígon abasta pràcticament el mateix àmbit que el corresponent a la unitat d'actuació UA-15 "Antic camí de Cal Mostatxo", amb projecte de reparcel·lació aprovat i executades les obres d'urbanització referides al carrer d'Arbúcies. Es tracta, per tant, d'un sòl urbà consolidat en el què, per assolir uns objectius concrets en quant a l'ordenació urbanística, es defineix un nou polígon d'actuació.

PAU-13 "CARRER D'ARBÚCIES-ANTIC CAMÍ DE CAL MOSTATXO"

Aquest polígon abasta pràcticament el mateix àmbit que el corresponent a la unitat d'actuació UA-16 "Cementiri-Antic camí de Cal Mostatxo" determinat per les NSP precedents, sense projectes de reparcel·lació i d'urbanització formulats. Es tracta, per tant, d'un sòl urbà no consolidat en el què, per tal d'establir una ordenació urbanística més ajustada a les característiques topogràfiques de l'àmbit, assegurar la preservació de la part arbrada de l'àmbit destinant-la a espai lliure públic i, així mateix, possibilitar la seva viabilitat econòmica, es defineix un nou polígon d'actuació.

PAU-14 "ZONA INDUSTRIAL"

Aquest polígon correspon, substancialment, a la unitat d'actuació UA-17 "Zona Industrial" determinat per les NSP precedents, sense projectes de reparcel·lació i d'urbanització formulats; l'àmbit es re-defineix en la seva geometria amb la finalitat d'adaptar-lo a les exigències d'implantació del model d'edificació que es preveu. Encara que en la definició de la UA-17 es preveia l'ús industrial, també, alternativament, es possibilitava el desenvolupament residencial amb un màxim de dos habitatges. El nou polígon que es defineix opta únicament per a l'ús industrial, articulat mitjançant el model d'indústria aïllada amb naus arreglades de petit format; amb això es pretén reforçar aquesta àrea, generada a partir de la reutilització de les edificacions vinculades a la "fàbrica vella", antiga "Textil Viladrau", i oferir sòl per a indústries i magatzems, ja que l'oferta actual és pràcticament inexistent. La situació de l'espai lliure públic es localitza en contigüitat amb el que per aquesta destinació va ser cedit a l'ajuntament en el marc del desenvolupament urbanístic del sector "Masmiquel i Casadevall". Es tracta, doncs, d'un sòl urbà no consolidat en el que es defineix un nou polígon d'actuació urbanística i s'estableix una ordenació urbanística recolzada en el passeig de les Guílleries, garantint la seva viabilitat econòmica.

PAU-15 "SOT DE LA FONT NOVA"

Aquest polígon correspon, substancialment, a la unitat d'actuació UA-20 "Sot de la Font Nova" determinat per les NSP precedents, sense projectes de reparcel·lació i d'urbanització formulats; l'àmbit es re-defineix en la seva geometria amb la finalitat d'adaptar-lo a les exigències d'implantació del model d'edificació que es preveu i ajustant-lo al límit real d'algunes de les finques incloses i a l'eix viari definit. És important remarcar que s'elimina el vial anteriorment previst que resseguia l'aiguafons del "sot"; aquest traçat viari, amb fort pendent, es considera absolutament inadequat, tant des del punt de vista funcional com pel greu impacte ambiental que representaria la seva execució en quant al moviment de terres i l'arbrat existent. Es tracta, doncs, d'establir una qualificació urbanística d'espais lliures públics que garanteixi una adient connectivitat ambiental al llarg de tot el vessant.

Pel que respecte a les qualificacions urbanístiques del sòl amb aprofitament urbanístic es preveuen dues zones, vinculades a la subzones 2, però preveient la implantació d'habitatges arreglats i aïllats, amb certes condicions específiques d'ordenació.

Es tracta, doncs, d'un sòl urbà no consolidat en el que es defineix un nou polígon d'actuació urbanística i s'estableix una determinada ordenació, possibilitant la seva viabilitat econòmica.

PAU-16 "TANCAT D'EN SERT"

Aquest àmbit poligonal abasta substancialment el mateix que el corresponent a la unitat d'actuació UA-21 "Tancat d'en Sert" que havien determinat les NSP precedents; es va aprovar el projecte de reparcel·lació, però no es va formular cap projecte d'urbanització.

A l'àmbit, estructurat en quatre parcel·les, hi ha construït un habitatge unifamiliar aïllat en la finca situada a llevant i, per tant, encara resten tres parcel·les vacants.

La qualificació urbanística de les finques del polígon amb aprofitament urbanístic (subzona R6.4) es manté, adequada a la nomenclatura i normativa del POUM.

La delimitació del polígon d'actuació urbanística té per objecte dur a terme les obres d'urbanització pendents, ja que si bé hi ha una sèrie de serveis urbanístics implantats, vinculats a l'edificació construïda, manca definir i dur a terme la resta d'obres, que s'hauran de concretar en el corresponent projecte d'urbanització.

PAU-17 "MAS MOLINS - MAS SEGALÀS"

Aquest polígon, destinat a usos industrials, es situa en el límit sud-oest del nucli urbà, entre el torrent del Sot del Noguer i la carretera de Vic; va assolir la condició de "sòl urbà" en el període de vigència de les precedents NSP. Es va formular i aprovar una modificació puntual de les mateixes i els preceptius projectes de reparcel·lació i d'urbanització, havent-se dut a terme les corresponents obres d'urbanització i l'edificació en la major part de l'àmbit.

El desenvolupament urbanístic del polígon ha posat de manifest un conjunt de deficiències, bàsicament de caràcter funcional, però també estructural, que caldrà resoldre; algunes, com la necessitat de disposar de determinats cabals d'aigua com a matèria prima vinculada a les activitats industrials de l'empresa Lliquats Vegetals, SA, i la implantació d'una nova estació depuradora d'aigües residuals (EDAR), ja són en fase de solució; d'altres, com els dos enllaços amb la carretera de Vic (GI-520) i la necessitat de previsió de places d'aparcament per a vehicles, tant de camions com d'automòbils particulars dels treballadors, no han estat resolts des del planejament previ (la modificació puntual de les NSP que va classificar l'àmbit com a sòl urbà i va establir directament la seva ordenació urbanística).

El POUM esdevé un marc urbanístic adient per donar resposta als problemes esmentats sense alterar, bàsicament, l'ordenació del conjunt; a banda d'aportar solucions que reforcin la vinculació de l'àmbit amb el sistema urbà del qual, actualment, en resta desvinculat. La viabilitat, el sistema d'espais lliures i el lligam amb el proposat sector confrontant SUD-2 "Mas els Segalàs", han de garantir la ineludible coherència funcional i d'implantació d'usos.

Es preveia la construcció d'una nova depuradora, aigües avall del torrent del Sot del Noguer, al costat de l'existent, externa a l'àmbit poligonal. Es dissenyen els dos enllaços amb la ctra. GI-520, de manera que possibilitin l'entrada i sortida dels camions i altres vehicles de manera segura per a la circulació; això en coordinació amb la DG de Carretres de la Generalitat de Catalunya que té previst la redacció del projecte de millora de l'esmentada via. Es requalifica com a zona de "Serveis tècnics i ambientals" (ST) el sòl inicialment destinat a equipaments, però que es destina a una instal·lació reguladora de gas i un centre de transformació elèctrica, ja que la destinació per a usos d'equipaments en aquesta localització no esdevé necessària. També s'estableix una franja de protecció al llarg del torrent del Sot del Noguer, ajustant el límit del polígon a aquest traçat. La "vinculació" al polígon d'una peça de sòl situada a l'altra banda del torrent, que es qualifica d'espai lliure públic en sòl no urbanitzable, permetrà culminar el futur passeig de ribera que connectarà l'Arboretum, des del Mas de Torrent fins aquest indret, seguint el traçat de l'esmentat torrent. Finalment, la insuficiència funcional de l'actual rotonda interior del polígon per al canvi de sentit de circulació dels camions de gran longitud fa convenient preveure una nova rotonda, de 35 metres de diàmetre, a l'interior del nou sector SUD- "Mas els Segalàs", connectada amb el polígon amb un vial de 18 metres d'amplària que permeti la implantació de places d'aparcament, en cordó, per a camions i, alhora, possibiliti l'accés a un àrea específica d'aparcament per a vehicles, que pugui donar servei a les empreses del polígon els dies feiners i a l'equipament esportiu (nou camp de futbol) en jornades no laborables.

PAU-18 "CAMP DE FUTBOL"

Aquest àmbit es recolza en el corresponent al polígon d'actuació PA-25 "Camp de futbol" que havien determinat les NSP precedents; es van formular i aprovar els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, però no s'ha executat cap de les obres previstes, ni construït cap edificació.

El polígon d'actuació urbanística que determina el POUM afegeix a l'àmbit esmentat del PA-25 la unitat de zona que les NSP qualificaven d'equipaments, on es troba situat el camp de futbol del municipi. Aquesta nova delimitació de l'àmbit de gestió té per objectiu vehicular la transformació urbanística a l'entorn del "sot" de la Font Nova, on la recuperació i reforçament de les característiques ambientals i paisatgístiques de l'indret esdevé un dels objectius primordials del model urbà que el planejament general planteja a l'entorn del nucli urbà.

La manifesta inadequació del sòl edificable en l'àmbit confrontant amb la carretera de Vic, degut als excessius pendents del terreny -a banda de la desforestació general que comportaria la construcció de les edificacions, plataformes d'anivellament i innumerables murs de contenció de terres, amb el corresponent impacte visual- i el convenient trasllat de les instal·lacions del camp de futbol a un lloc més adient -extern al compacte urbà- fa que es plantegi una relocalització del sòl edificable, de tal manera que restin alliberats d'edificació els terrenys situats entre la carretera de Vic i l'actual plataforma del camp de futbol i, complementàriament, sigui aquesta el lloc on es resituïen les futures edificacions. La qualificació com a espai lliure públic del sòl situat a l'entorn del sot de la Font Nova, així com la previsió d'una ordenació de l'edificació amb un model d'habitatges adossats, juntament amb el trasllat del camp de futbol dins el nou sector de sòl urbanitzable delimitat (SUD "Els Segalars") vora el torrent d'en Noguera, es configura com a l'objectiu urbanístic bàsic de la delimitació polygonal.

Tenint en compte que no hi ha hagut transformació física de sòl, i atenent a la situació i característiques topogràfiques i ambientals de l'indret es considera que el model d'estructura parcel·laria i edificatòria previstos en l'anterior planejament general (NSP) no és l'adient; en lloc de preveure la definició d'un eix viari que doni accessibilitat a cadascuna de les parcel·les que contempla el projecte de reparcel·lació, aptes per a la construcció d'habitatges unifamiliars aïllats, en considera oportú preveure un conjunt plurifamiliar d'agrupacions d'edificis -també unifamiliars- que minimitzi els moviments de terres que s'hauran de dur a terme. Així, doncs, es planteja que el desenvolupament edificatori s'estructuri mitjançant grups d'habitatges adossats, amb espais d'ús privat i també, en el seu cas, col·lectiu. S'estableix un únic punt accés des del carrer de Sant Segimon a partir del qual, mitjançant un pas interior, privat, es garantirà l'accessibilitat als grups d'habitatges.

Pel que respecte a la zonificació, dins la qualificació urbanística R7, també es contemplen els conceptes d'arreglament i d'agrupació, encara que cadascuna de les futures edificacions haurà de complir les condicions i paràmetres normatius que estableix el POUM per a l'esmentada zona, però amb determinacions específiques inherents al model.

La delimitació del polígon d'actuació urbanística té per objecte emmarcar el model edificatori plantejat, procedir a la formulació de nous projectes de reparcel·lació i d'urbanització i, consegüentment, dur a terme les corresponents obres d'urbanització, vinculant el seu desenvolupament al previ trasllat del camp de futbol.

PAU-19 "PASSEIG DELS CASTANYERS-2"

Aquest àmbit abasta el mateix que el corresponent al polígon d'actuació PA-26 "Passeig dels Castanyers 2" que determinaven les NSP precedents; es va aprovar el projecte de reparcel·lació però no es va formular cap projecte d'urbanització.

A l'àmbit polygonal s'hi han construït els quatre habitatges unifamiliars aïllats previstos i, per tant, no en resta cap per edificar.

Pel que respecte a la zonificació, dins la qualificació urbanística R6.2, es reconeix la realitat existent de que els quatre habitatges unifamiliars estan agrupats, dos a dos.

La delimitació del polígon d'actuació urbanística té per objecte completar les obres d'urbanització pendents, ja que si bé hi ha una sèrie de serveis urbanístics implantats, vinculats a les edificacions construïdes, manca definir i dur a terme la resta d'obres, que s'hauran de concretar en el corresponent projecte d'urbanització.

PAU-20 "PLA DE MONTFALCÓ"

Aquest àmbit es circumscriu, bàsicament, al corresponent al del polígon d'actuació PA-28 "Pla de Montfalcó" que havien determinat les NSP precedents; es van aprovar els projecte de reparcel·lació i d'urbanització, però no s'ha executat cap de les obres previstes, ni construït cap edificació. A l'àmbit polygonal s'adscriu el tram viari que ha d'assegurar la connexió del carrer del Pla de Montfalcó amb l'accés.

Tenint en compte que no hi ha hagut transformació física de sòl, i atenent a la situació i característiques topogràfiques i ambientals de l'indret, es considera que el model d'estructura parcel·laria i edificatòria previstos no és l'adient; en lloc de preveure la definició d'un eix viari que doni accessibilitat a cadascuna de les sis parcel·les que contempla el projecte de reparcel·lació, aptes per a la construcció d'habitatges unifamiliars aïllats, en considera oportú preveure un conjunt plurifamiliar d'agrupacions d'edificis -també unifamiliars- que preservi el màxim possible la vegetació existent i minimitzi els moviments de terres que s'hauran de dur a terme. Així, doncs, es planteja que el desenvolupament edificatori s'estructuri mitjançant tres grups de dos, o dos grups de tres, habitatges adossats, amb espais d'ús privat i

i també, en el seu cas, comunitari. S'estableix un únic punt accés des del vial públic a partir del qual, mitjançant un pas interior, privat, quina secció i elements d'urbanització poden ser menys rígids i exigents que els d'un vial públic, es garantirà l'accessibilitat als grups d'habitatges.

Pel que respecte a la zonificació, dins la qualificació urbanística R7.2 es contempla el concepte d'"agrupació" encara que cadascuna de les futures edificacions haurà d'acomplir les condicions i paràmetres normatius que estableix el POUM per a l'esmentada zona, però amb determinacions específiques inherents al model.

La delimitació del polígon d'actuació urbanística té per objecte emmarcar el model edificatori plantejat, procedir a la formulació de nous projectes de reparcel·lació i d'urbanització i, consegüentment, dur a terme les corresponents obres d'urbanització.

PAU-21 "CARRETERA DE VIC – PASSEIG DE LES FARIGOLES"

Aquest polígon abasta l'àmbit de la parcel·la situada a la ctra. de Vic núm. 10, junt a l'encreuament amb el passeig de les Farigoles. Aquest sòl restava inclòs en l'àmbit del sector PERI-1 "Puigtorrat", definit per les NSP precedents, en el qual no s'han formulat ni el planejament derivat previst ni els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

Es considera que el sòl que compren l'àmbit d'aquest polígon no necessàriament ha de formar part del confrontant polígon "Puigtorrat", ja que les determinacions urbanístiques que s'estableixen per als esmentats àmbits de gestió, responen a models d'ordenació diferents i poden desenvolupar-se autònomament, facilitant així el seu desenvolupament.

PAU-22 "PUIGTORRAT"

Aquest polígon abasta part de l'àmbit del sector que les precedents NSP assignava al PERI-1 "Puigtorrat", del que s'han exclòs les parcel·les situades a la ctra. de Vic núm. 10 i 12, i la part de ponent on les construccions i la seva disposició responen a les característiques tipològiques de l'edificació tradicional. La parcel·la situada a la confluència de la ctra. de Vic amb el passeig de les Farigoles constitueix l'àmbit del que s'ha delimitat com a PAU-21, per dotar-lo d'una gestió autònoma, i la segona parcel·la (ctr. de Vic núm. 12) està ja edificada. L'exclusió de les edificacions tradicionals es fonamenta en la consolidació del conjunt i el seu caràcter homogeni, la qual cosa coadjuva a resoldre la seva regulació directament des de la normativa urbanística del POUM, i resoldre una adient i completa urbanització de la vialitat, mitjançant l'aplicació de contribucions especials o, alternativament, mitjançant una reparcel·lació econòmica.

L'ordenació de l'edificació de l'àmbit es fonamenta en una qualificació del sòl que, d'una manera específica, recull les implantacions edificatòries existents, però ajustant alineacions i preservant els espais lliures que han de garantir poder disposar de visuals paisatgístiques envers el nucli urbà i el seu entorn.

PAU-23 "CARRER DE LA GINESTA"

Aquest polígon abasta l'àmbit de sòl urbà situat a la cantonada nord formada pel carrer de la Ginesta i el vial sense nom que baixa cap a l'aiguafons situat a ponent del dit àmbit.

Tant la delimitació del sòl urbà que van determinar les NSP, aprovades l'any 1986, com la modificació per adaptació topogràfica, aprovada l'any 2003, establien un límit geometritzat en línies corba i rectes, respectivament, que no obeïen a factors topogràfics ni límits parcel·laris. D'altra banda, els vials que confronten aquest sòl estan mancats d'alguns serveis urbanístics, malgrat les quatre parcel·les que hi donen front estan edificades i les alineacions viàries corresponents no s'han regularitzat. Justifica, per tant, l'àmbit de gestió que es defineix, a banda d'adaptar el límit del sòl urbà al de les parcel·les, regularitzar els fronts viaris i completar la urbanització.

PAU-24 "FÀBRICA VELLA"

Aquesta àrea urbana està qualificada com a sòl industrial des de l'aprovació definitiva de les NSP precedents, recollint un edifici que va ser aixecat en la dècada dels anys seixanta del segle passat destinat a l'activitat tèxtil; també es va incloure a la zona un segon edifici -de menor dimensió- que es destinava a magatzem de fusta i es preveia la prolongació del passeig de les Guílleries, entremig de les dues edificacions esmentades. Per a la gestió urbanística de l'àmbit les NSP no van determinar cap unitat d'actuació.

En el decurs del temps transcorregut no s'ha dut a terme cap tipus d'actuació urbanística ni edificatòria, més enllà de les preexistents. Es té constància, però, que actualment a l'interior de la "fàbrica vella" hi ha una certa compartimentació d'espais que possibilita que alguns d'ells estiguin destinats a magatzems i un taller de reparació de vehicles.

Atenent les característiques topogràfiques de l'indret, l'important desnivell que hi ha entre les dues finques que les NSP qualificaven com a "industrials" -que pràcticament impossibilita la consolidació d'aquest ús a la finca situada a la plataforma inferior- i l'obstrucció que comportaria una major implantació edificatòria en aquest punt del Sot de Can Jan, fan aconsellable restringir la zona industrial a la finca superior, que és on hi ha implantada la "fàbrica vella". En conseqüència es considera adient consolidar l'edificació i possibilitar la total implantació d'usos industrials i d'emmagatzematge en aquest edifici i suprimir una qualificació industrial en la parcel·la inferior que, a la pràctica, esdevé irrealitzable i inadequada.

PAU-25 "PASSEIG DELS CASTANYERS-3"

Aquest sòl, situat al sud-oest del passeig dels Castanyers, es trobava classificat com a "urbanitzable" per les precedents NSP, incorporat en el que era sector SUD-5 "Passeig dels Castanyers". Aquest sector, d'acord amb el que es deriva del procés de formulació del POUM fins a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de data 18/07/2017, que tanca la fase d'Avanç, es suprimeix d'aquest planejament general. Tot i això, algunes parts del mateix que resten envoltades per sòl urbà, com la que resta entre els polígons d'actuació urbanística PAU-7 i PAU-19 i mantenir-la en aquesta classificació comportaria trencar la continuïtat del sòl urbà a l'indret, escenari que no es considera plausible, tenint en compte l'objectiu general de "compactació" d'aquesta classe de sòl. És per aquest motiu, a banda de garantir la continuïtat de la urbanització del passeig dels Castanyers i tenint en compte la Sentència del TSJC de data 25.02.1991, respecte del recurs presentat en relació a la UA-7b, que es defineix aquest polígon d'actuació urbanística.

Pel que respecte a la zonificació, se li assigna la qualificació urbanística genèrica R6.3, però en un marc de flexibilització de la futura implantació edificatòria, de manera que els tres habitatges previstos, en una única parcel·la indivisible, es puguin situar adossats o aïllats, de manera que constitueixin una "agrupació" amb determinades particularitats en quant a alguns paràmetres edificatoris.

Respecte dels "sistemes", es qualifica la part situada a sud-est com a "espais lliures públics", per tal de connectar la xarxa viària amb el sòl no urbanitzable i evitar la generació d'un "front de mançana" excessivament llarg; s'inclou la part de la finca afectada pel passeig dels Castanyers i, així mateix, el camí -3 metres d'ample- confrontant amb el PAU-19.

PAU-26 "CARRETERA DE VIC – CAN CAPELLA"

Aquest polígon abasta l'àmbit de part de la finca situada a la ctra. de Vic núm. 3, la resta de la qual està ocupada de fa temps per una edificació destinada a habitatge; aquest sòl restava qualificat com a zona 6.2 per les NSP precedents, amb una part adscrit al sistema viari. El sòl destinat a vialitat no ha estat cedit ni urbanitzat, i en el marc de les opcions urbanístiques, de reforçar la previsió de places d'aparcament vora el centre de la població, esdevé necessari poder definir els instruments de gestió adients per a possibilitar l'accés a l'espai destinat a l'esmentada dotació, de la que l'accés directe des de la carretera de Vic és imprescindible.

És, doncs, en aquest context que es defineix un polígon d'actuació urbanística que permeti l'obtenció del sòl, urbanitzat, de l'accés viari a l'aparcament, alhora que es resolgui la discontinuïtat de la voravia sud de la ctra. de Vic, front l'edificació existent, i es preveu un desenvolupament edificatori en la part lliure de la finca que permeti la implantació de 4 habitatges arreglats, solució que encaixa amb l'objectiu general de completació del nucli urbà.

PAU-27 "COLL DE SES PREGÀRIES"

Aquest sòl, situat en la part més elevada a l'est del nucli urbà, ja es trobava classificat com a "sòl urbà" per les precedents NSP, sense restar inclòs en cap àmbit de gestió. La informació gràfica cadastral posa de manifest una estructura parcel·l·lària la geometria de la qual no es relaciona coherentment amb la vialitat i la qualificació i règim del sòl, però les finques pertanyen a una sola propietat. En termes d'ordenació urbanística, de les tres finques cadastrals que parcialment s'inclouen en aquest àmbit, dues no aconsegueixen amb les condicions i paràmetres exigits per les normes urbanístiques de les NSP (façana mínima, front a vial públic) per a ser considerades com a edificables; són les de referència cadastral 17234A004000340000YO i 17234A004000330000YM. El sòl és cobert d'una capa vegetal arbòria força compacta. D'altra banda, l'any 2005 es va dur a terme una agrupació de finques, i posterior parcel·lació, però de manera que no es corresponia en tots els seus termes amb les qualificacions urbanístiques del sòl determinades per les NSP, especialment pel que respecta a la geometria de la vialitat confrontant i al límit amb el sòl no urbanitzable; la base topogràfica emprada no s'ajusta a la cartografia oficial (plànol ICGC a escala 1:1000). No consta que s'hagués

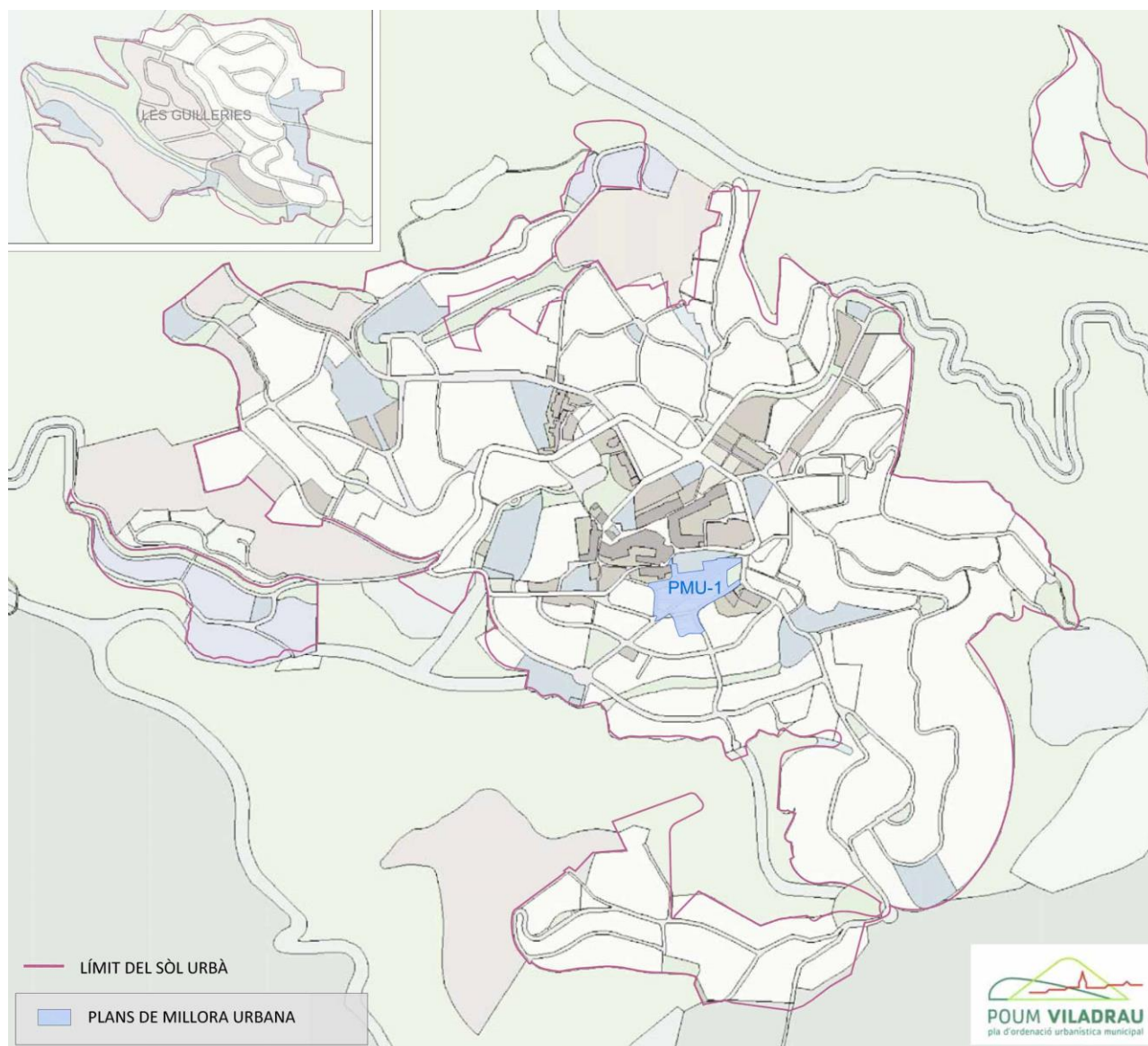
cedit a l'Ajuntament el sòl viari de destí públic ni la urbanització del mateix, de manera que aquest sòl no reuneix la condició legal de "solar".

Un dels objectius del POUM és definir una estructura "d'eixos verds" que articuli el sistema d'espais lliures públics en el sòl urbà i permeti articular itineraris i connectors ecològics alhora que garantir la preservació del paisatge urbà i les visuals vers el territori. Ja en la fase d'Avanç del POUM (alternatives "B" i "C") es va plantejar la connexió de "l'Arboretum" amb la part alta de "la Sanitat"; d'aquesta manera es podien col·ligar els espais lliures provinents de diferents àmbits i sectors. És, doncs, en base a l'assoliment d'aquest objectiu que es defineix un àmbit poligonal què, mitjançant unes determinades qualificacions urbanístiques, han de permetre establir la continuïtat de l'esmentat "sistema d'espais lliures públics" alhora que possibilitar l'efectiva concreció de l'aprofitament urbanístic en el sòl corresponent.

Pel que respecte a la zonificació, se li assigna la qualificació urbanística R6.4ag, però en un marc de flexibilització de la futura implantació edificatòria, de manera que els quatre habitatges previstos, en un màxim de dues (2) parcel·les indivisibles, es puguin situar adossats o aïllats, de manera que constitueixin una "agrupació" amb determinades particularitats en quant a alguns paràmetres edificatoris.

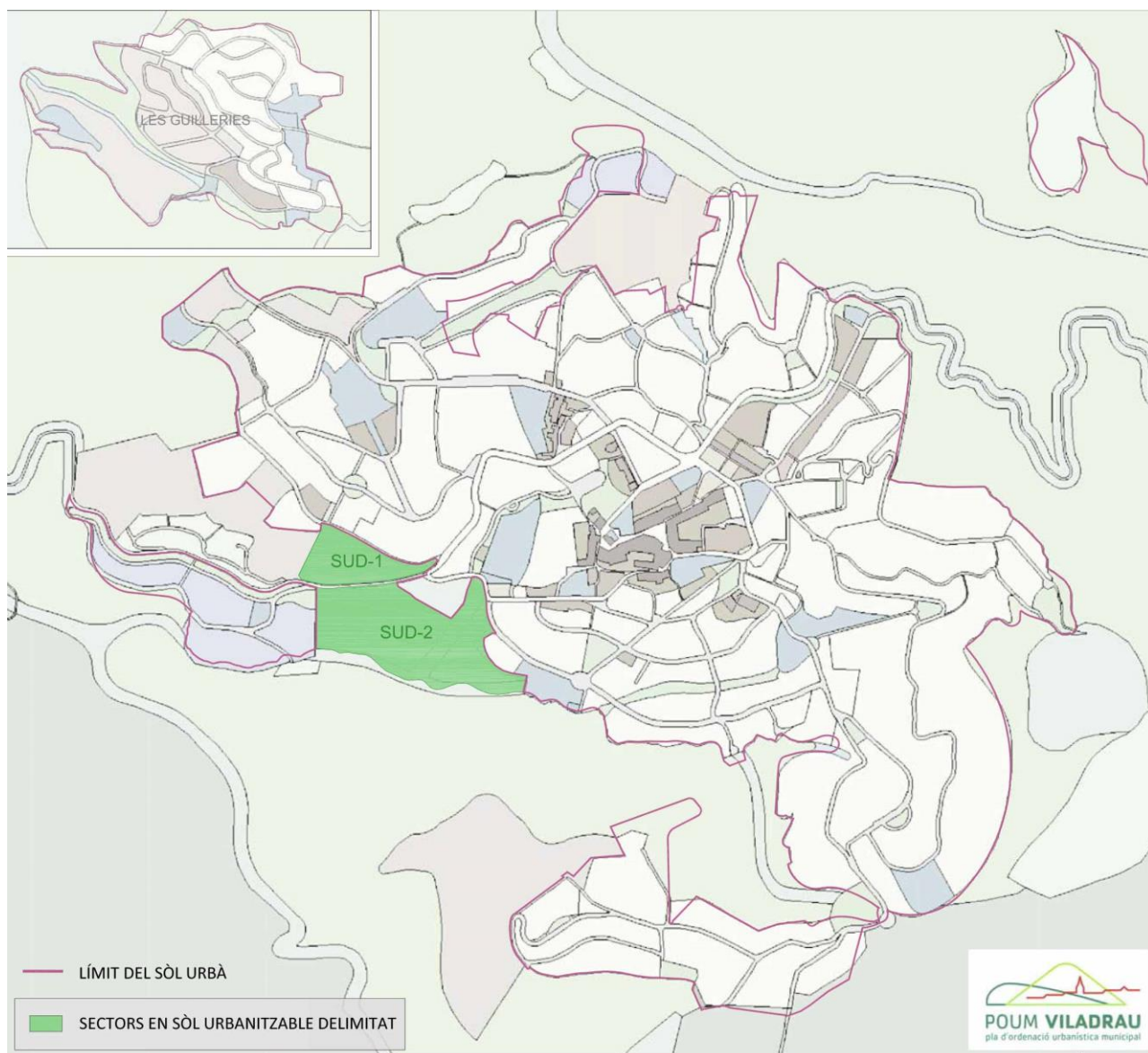
Respecte dels "sistemes", es qualifica la part situada a nord com a "espais lliures públics", per tal de d'establir la continuïtat abans esmentada, i, mitjançant un tram viari que enllaça amb el camí del Coll de ses Pregàries, garantir la longitud mínima de façana i l'accés a la parcel·la, o parcel·les (2).

4.7. SECTORS DE PLANEJAMENT DERIVAT



PMU-1 “SOT DEL TORRENT”

Aquest sector abasta, bàsicament, un àmbit similar al corresponent a la unitat d'actuació UA-18 “Sot del Torrent” determinat per les NSP precedents, però incorporant sòl situat al nord i oest amb l'objectiu de connectar amb els carrers de Guerau de Liost i Sant Segimon i, així, possibilitar més punts d'accés a la zona verda des del centre de la vila. No es van formular projectes de reparcel·lació i d'urbanització. Es tracta, per tant, d'un sòl urbà no consolidat en el què, per tal d'establir una ordenació urbanística més ajustada a les característiques topogràfiques i paisatgístiques de l'àmbit i, així mateix, garantir la seva viabilitat econòmica, es defineix un sector a desenvolupar mitjançant un instrument de planejament derivat, com és un pla de millora urbana. El sector es situa entre els carrers de Torrentosa, dels Vernets, de Guerau de Liost i de Sant Segimon.



SUD-1 “ELS CASTANYERS”

Aquest sòl, situat a ponent del nucli urbà, entre la carretera de Vic i el passeig dels Castanyers, es trobava classificat com a “urbanitzable” per les precedents NSP, i formava part del que era sector SUD-5 “Passeig dels Castanyers”. Aquest sector, d’acord amb el que es deriva del procés de formulació del POUM fins a l’acord de la Comissió Territorial d’Urbanisme de la Catalunya Central, de data 18/07/2017, que tanca la fase d’Avanç, es suprimeix d’aquest planejament general. Tot i això, la part de l’antic sector més propera al nucli urbà es considera adient que es classifiqui com a “sòl urbanitzable delimitat”, atesa la seva posició i geometria, de manera que coadjuvi a l’objectiu general de compactació de l’àrea urbana i, així mateix, possibiliti la completa urbanització del tram confrontant del passeig dels Castanyers.

Pel que respecte a l’ordenació, es planteja un desenvolupament destinat a habitatges unifamiliars arreglerats com a ús bàsic, preveient que la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a equipaments i espais lliures públics es destini només a aquesta darrera finalitat, sense disminució de la superfície total de cadascuna, d’acord amb el que determina l’article 64 del vigent Text refós de la Llei d’urbanisme, per tal de preservar i integrar paisatge arbrat de la vora de la carretera de Vic en la seva penetració en el nucli urbà.

Respecte de la resta dels “sistemes”, caldrà tenir en compte la franja de 3 metres de sòl de domini públic vinculat al traçat (existent i previst) de la carretera de Vic (GI-520) i la conveniència de preveure una franja per a itinerari públic i per a connexió de serveis urbanístics junt al límit de ponent del sector, entre els passeig dels Castanyers i la carretera de Vic.

SUD-2 "MAS DELS SEGALÀS"

Aquest sòl, situat al sud-oest del nucli urbà, entre el torrent del Sot del Noguer, la carretera de Vic i l'avinguda del Montseny, havia estat classificat com a "no urbanitzable" per les precedents NSP. Aquest sector, d'acord amb el que es deriva del procés de formulació del POUM, fins a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, de data 18/07/2017, que tanca la fase d'Avanç, es considera l'adient per al creixement limitat del nucli urbà que es planteja en el POUM, juntament amb el SUD-1 "Els Castanyers" que és contigu i que es considera complementari d'aquest. Així, es classifica com a "sòl urbanitzable delimitat", atesa la seva posició entre el nucli urbà i el sector de sòl industrial situat a ponent, de manera que facilita assolir l'objectiu general de compactació de l'àrea urbana i, alhora, garanteix la continuïtat del sòl urbà amb l'esmentat sector i possibilita completar l'estructura urbana d'ambdós costats, articulant sistemes de l'estructura orgànica del nucli urbà, com els eixos verds de penetració al nucli o la posada en valor de la ribera del torrent del Sot del Noguer, que li permet esdevenir una vora endreçada en la línia en que aquesta riera es configura com a límit urbà, amb vocació de permanència.

El desenvolupament d'aquest nou sector es vincula, a efectes de l'Agenda, amb el trasllat de l'actual camp de futbol, objecte d'una nova ordenació urbanística (PAU-18).

L'ordenació orientativa proposada s'articula a partir de dos eixos "verds", a l'entorn del torrent de la Font Nova i una franja que segueix l'itinerari del torrent del Sot del Noguer, per possibilitar un passeig de ribera que a de connectar "l'Arboretum" amb el vial que dona accés al sector industrial; la posició, orientació i geometria del futur camp de futbol condiciona la seva implantació, tenint en compte la topografia de l'indret.

En quant a la vialitat, es proposen dos eixos: el primer ha de possibilitar l'accés al grup d'habitatges que es plantegen a llevant del torrent de la Font Nova, des de l'avinguda del Montseny, i poder accedir des d'aquest punt al futur passeig de ribera; el segon eix es configura a partir del vial que s'articula a tot el llarg del sector industrial, però amb un ample suficient (18 m) per permetre la implantació d'aparcament de vehicles de gran longitud (camions i autocars), alhora que garantirà l'accés, rodat i per a vianants, al futur camp de futbol; així mateix constituirà l'accés a un àrea específica d'aparcaments que cobrirà les necessitats que genera el sector industrial, durant els dies feiners, i l'àrea esportiva els caps de setmana.

Al bell mig del sector es proposa un àrea destinada al desenvolupament d'activitats econòmiques, que inclou les actuals instal·lacions de turisme rural al Mas els Segalàs i el sòl situat al sud i l'oest del mateix. Aquests àmbits es preveuen per a usos terciaris, comercials, d'emmagatzematge, esportius, docents, etc., en cap cas industrials ni per a habitatges.

Pel que respecte a l'ordenació de l'àmbit destinat a l'ús d'habitatge, es planteja un desenvolupament basat en habitatges unifamiliars arreglats i, en el seu cas, mitjançant agrupacions, sense que els conjunts superin el número de quatre (4) i una longitud total de trenta (30) metres.

Respecte de la resta de "sistemes", caldrà tenir en compte la franja de 3 metres de sòl de domini públic vinculat al traçat (existent i previst) de la carretera de Vic (GI-520).

4.8. HABITATGES POTENCIALS I CREIXEMENT REAL PREVISIBLE

4.8.1. Les previsions de les NSP i els habitatges construïts

En base a dades estadístiques i empíriques, s'ha constatat que és palès que no tot el planejament derivat previst ni els àmbits de gestió es desenvolupen íntegrament; així mateix 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 (tingen 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, definits per les NSP, 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 Guilleries".
 - 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 habitatges previstos.
 - 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
 - En el marc de les determinacions de les NSP, 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 %.

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.

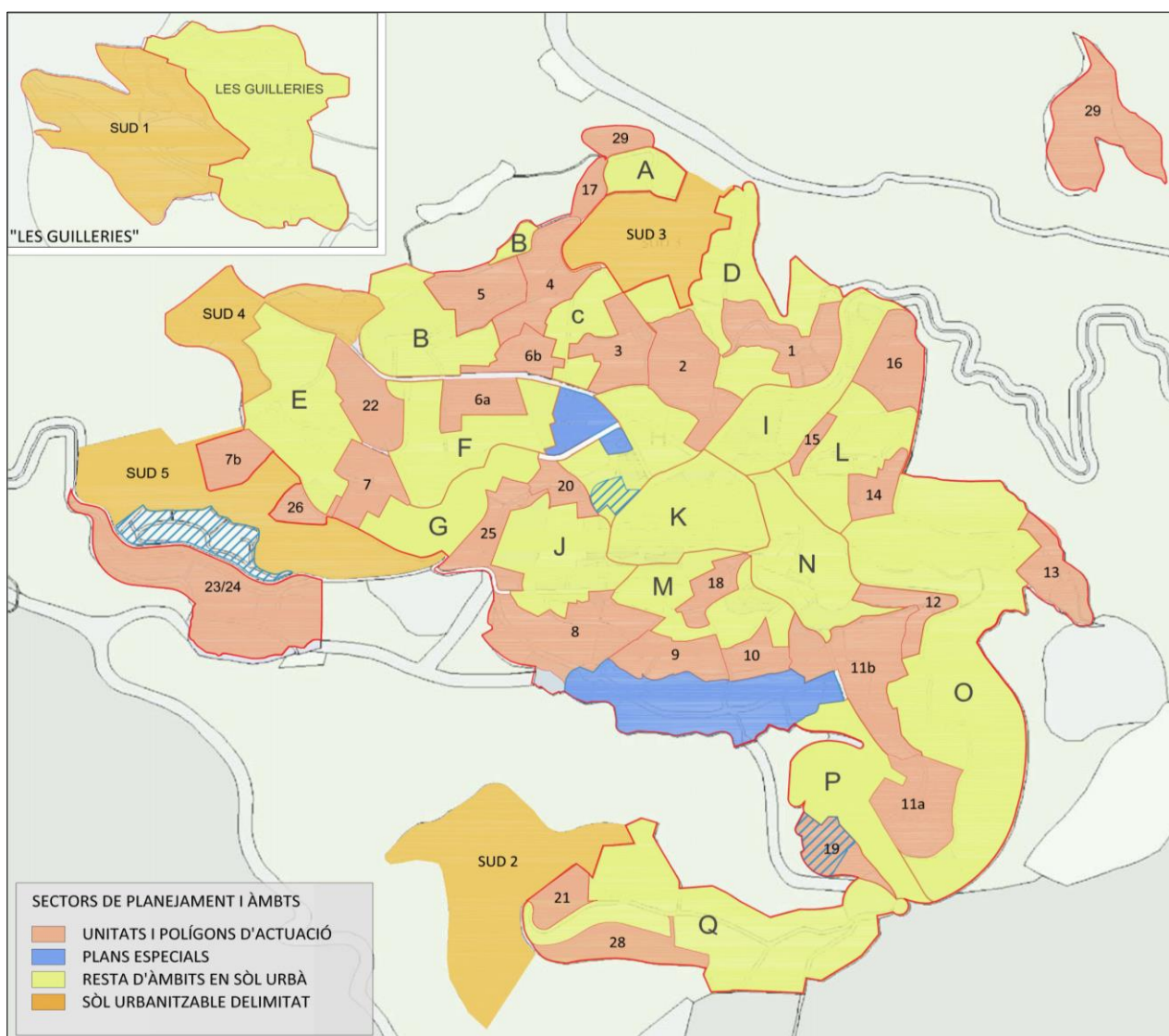
o Sòl urbà no inclòs en sectors de planejament especial ni en àmbits de gestió

- S'han delimitat (veure quadre anterior i gràfic següent) 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:

- 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).
- 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.
- 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.



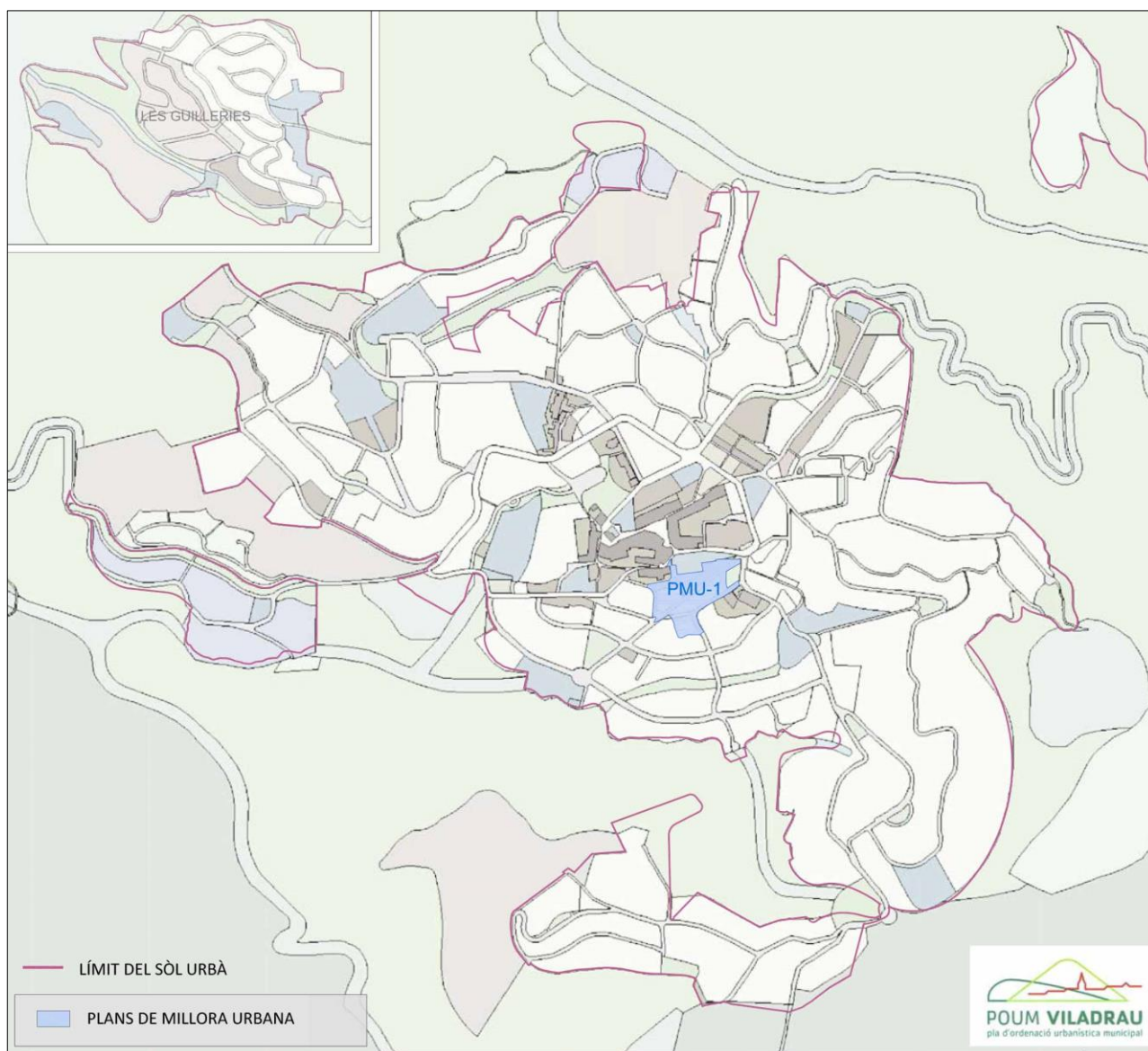
- a) En el conjunt del municipi, a data d'avui, hi ha 1.014 habitatges construïts, respecte dels 1.744 que preveïen les NSP; això representa el 58,14 %. En primera instància, aquesta dada té una certa similitud amb el criteri general empíric que indica que, globalment, es desenvolupa el 80 % del planejament previst i que es construeix el 80 % dels habitatges possibles; en total, el 64 % dels habitatges totals previstos, però en uns escenaris temporals superiors als anys considerats.

4.8.2. Les previsions del POUM en relació al nombre d'habitatges potencials

El POUM de Viladrau quantifica el nombre d'habitatges existents i previstos mitjançant una distribució comprensiva de les diferents circumstàncies urbanístiques que determina:

- Sòls urbans que no resten inclosos en àmbits de gestió ni subjectes a la formulació de planejament derivat.
- Sòls urbans inclosos en àmbits de gestió (polígons d'actuació urbanística).
- Sòls urbans inclosos en sectors de planejament derivat (plans de millora urbana).
- Sòls urbanitzables subjectes a la formulació de planejament derivat (plans parcials urbanístics).
- Sòls inclosos en el règim de "no urbanitzables".

En el següent gràfic també s'han delimitat els àmbits, en el sòl urbà, referenciats en el nucli urbà de la població amb les lletres de la "A" a la "S" i singularitzant l'àmbit de "les Guilleries", als efectes de quantificar, de manera precisa, els habitatges existents i potencials en aquesta situació urbanística.



- En els àmbits de sòls urbans que no resten inclosos en àmbits de gestió ni subjectes a la formulació de planejament derivat, incloent el nucli urbà pròpiament dit i “les Guilleries”, actualment hi ha 864 habitatges construïts (770 en el nucli urbà i 94 a “les Guilleries”) i el potencial conjunt és de $899 + 203 = 1.102$ habitatges; per tant, resten per construir $129 + 109 = 238$ habitatges.
 - En els àmbits de sòls urbans inclosos en àmbits de gestió (polígons d’actuació urbanística) actualment hi ha 61 habitatges construïts i el potencial és de 227 habitatges; per tant, resten per construir 166 habitatges.
 - En l’àmbit del sòl urbà inclòs en sector de planejament derivat (pla de millora urbana) no hi ha cap habitatge existent i el potencial és de 18 habitatges.
 - En els dos àmbits de sòls urbanitzables subjectes a la formulació de planejament derivat (plans parcials urbanístics) no hi ha cap habitatge existent i el potencial és de 52 habitatges.
 - Finalment, en l’àmbit del sòl no urbanitzable hi ha en conjunt un total de 89 habitatges existents i no se’n preveu cap més.

Així, doncs, en el terme municipal de Viladrau actualment s’ha constatat l’existència de 1.014 habitatges i les previsions del POUM és que hi pugui haver un màxim de 1.491 habitatges; per tant el nombre d’habitatges pendents de construir fins esgotar aquest potencial és de $1.491 - 1.014 = 477$ habitatges.

En el següent quadre es desglossen els habitatges existents i previstos en els àmbits de gestió i sectors subjectes a la formulació de planejament derivat, amb la quantificació de la població resident i de segona residència.

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PROVINENTS DE LES NSP			HABITATGES			HABITATGES EXISTENTS		HABITANTS	
			Exist.	Prev.	Dif.	1a R	2a R	1a R	2a R
PAU-1	(UA-2)	"Prat de l'Orella"	5	25	20	3	2	10	5
PAU-2	(UA-3)	"Carrer de Girona"	10	20	10	0	10	0	25
PAU-3	(UA-4)	"Antic camí de les Índies"	6	8	2	4	2	11	5
PAU-4	(UA-5)	"Carrer del Pirineu"	4	9	5	1	3	3	8
PAU-5	(UA-6a)	"Passeig de les Farigoles"	3	10	7	3	0	9	0
PAU-6	(UA-7)	"Font dels Castanyers"	4	7	3	1	3	4	8
PAU-7	(UA-7b)	"Passeig dels Castanyers - Carrer Pomaret"	1	6	5	0	1	0	3
PAU-8	(UA-11a)	"Pla de la Sanitat"	6	10	4	0	6	0	15
PAU-9	(UA-11b)	"Can Pujol"	4	8	4	0	4	0	10
PAU-10	(UA-12)	"Avinguda Verge de Montserrat - Sot d'en Miquel"	1	5	4	0	1	0	3
PAU-11	(UA-14)	"Carrer de les Planes"	1	5	4	0	1	0	3
PAU-12	(UA-15)	"Carrer d'Arbúcies"	0	15	15	0	0	0	0
PAU-13	(UA-16)	"Carrer d'Arbúcies-Antic camí de Cal Mostatxo (*)"	0	34	34	0	0	0	0
PAU-14	(UA-17)	"Zona Industrial"	0	0	0	0	0	0	0
PAU-15	(UA-20)	"Sot de la Font Nova"	0	6	6	0	0	0	0
PAU-16	(UA-21)	"Tancat d'en Sert"	1	4	3	0	1	0	3
PAU-17	(PA-23/24)	"Mas Molins - Mas Segalàs"	0	0	0	0	0	0	0
PAU-18	(PA-25)	"Camp de Futbol"	0	16	16	0	0	0	0
PAU-19	(PA-26)	"Passeig dels Castanyers 2"	4	4	0	1	3	2	8
PAU-20	(PA-28)	"Pla de Montfalcó"	0	6	6	0	0	0	0
NOUS ÀMBITS POLIGONS PROPOSATS									
PAU-21		"Carretera de Vic - Passeig de les Farigoles"	0	1	1	0	0	0	0
PAU-22		"Puigtorrat"	7	17	10	4	3	7	8
PAU-23		"Carrer de la Ginesta"	4	4	0	2	2	8	5
PAU-24		"Fàbrica Vella"	0	0	0	0	0	0	0
PAU-25		"Passeig dels Castanyers-3"	0	3	3	0	0	0	0
PAU-26		"Carretera de Vic - Can Capella"	0	4	4	0	0	0	0
PAU-27		"Coll de Ses Pregàries"	0	4	4	0	0	0	0
NOUS SECTORS DE PLANEJAMENT DERIVAT, EN SÒL URBÀ									
PMU-1		"Sot del Torrent" (**)	0	19	19	0	0	0	0
NOU SECTORS EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT									
SUD-1		"Els Castanyers"	0	24	24	0	0	0	0
SUD-2		"Mas dels Segalàs"	0	28	28	0	0	0	0
TOTAL			61	302	241	19	42	54	109

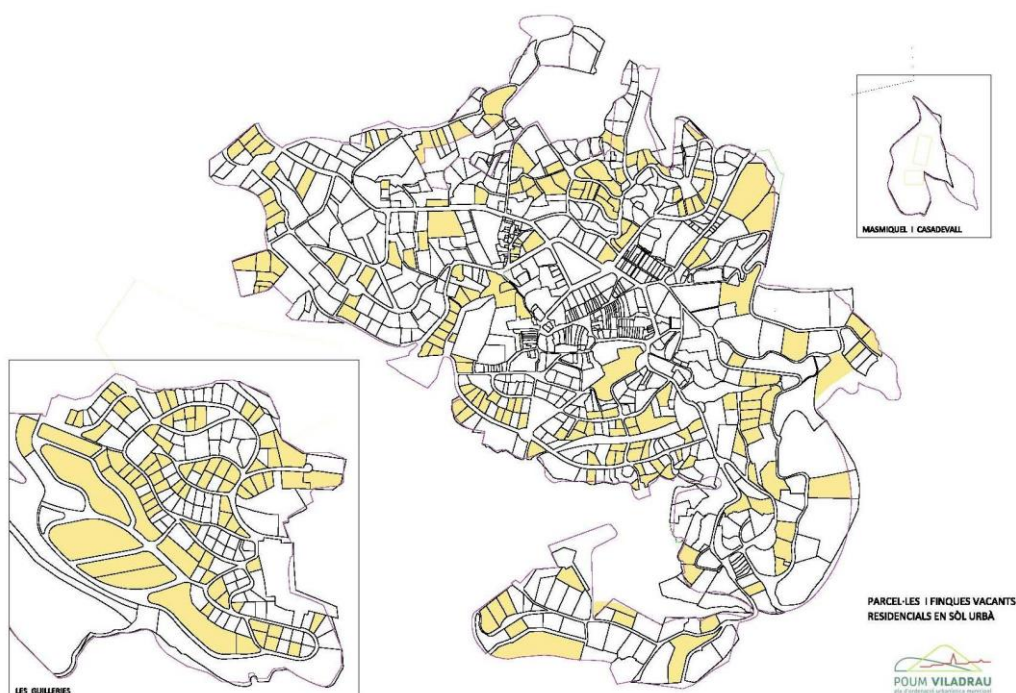
(*) D'aquests 34 habitatges previstos, 8 seran habitatges de protecció pública (HPP)

(**) D'aquests 19 habitatges previstos, 4 seran habitatges de protecció pública (HPP)

I, en el quadre que s'acompanya a continuació, s'indiquen els habitatges existents i previstos en cadascun dels àmbits considerats en la totalitat del terme municipal, així com la quantificació de la població resident, de segona residència i el potencial de població per cadascun dels mateixos i el total pel conjunt del municipi.

DISTRIBUCIÓ D'HABITATGES I POBLACIÓ RESIDENT I POTENCIALS DEL POUM DE VILADRAU

ÀMBITS	HABITATGES					POBLACIÓ			
	EXISTENTS	1a RESID.	2a RESID.	PENDENTS	POTENCIAL	1a RESID.	2a RESID.	PENDENTS	POTENCIAL
POLÍGONS D'ACTUACIÓ URB.	61	19	42	166	227	54	109	417	580
PLANS DE MILLORA URBANA	0	0	0	18	18	0	0	45	45
SUBTOTAL	61	19	42	187	248	54	109	470	633
ALTRES ÀMBITS URBANS:									
A	27	2	25	8	35	3	63	20	86
B	10	6	4	2	12	17	10	5	32
C	11	4	7	3	14	8	18	8	34
D	54	31	23	15	69	78	58	38	174
E	26	6	20	4	30	12	50	10	72
F	32	13	19	2	34	27	48	5	80
G	21	6	15	2	23	14	38	5	57
H	21	9	12	3	24	13	30	8	51
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	26	9	17	11	37	18	43	28	89
P	17	3	14	6	23	7	35	15	57
Q	33	6	27	6	39	13	68	15	96
R	69	32	37	37	106	77	93	92	262
S	1	1	0	7	8	2	0	18	20
SUBTOTAL	770	305	465	129	899	747	1.168	325	2.240
LES GUILLERIES	94	43	51	109	203	121	128	273	522
TOTAL SÒL URBÀ	925	367	558	425	1.350	922	1.405	1.068	3.395
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	0	0	0	52	52	0	0	130	130
SÒL NO URBANITZABLE	89	53	36	0	89	108	90	0	198
TOTAL MUNICIPI	1.014	420	594	477	1.491	1.030	1.495	1.198	3.723



4.8.3. El creixement real d'habitatges previsible

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 18 anys: 2019-2037. 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 de 2016 (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 va passar de 1.030 a 1.043, és plausible pressuposar que la població empadronada podria 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 1.014 habitatges existents a Viladrau, el 58,58 % (594 habitatges) siguin de residència no permanent ("segona residència") esdevé una evidència inqüestionable d'aquesta vocació, consolidada, entre d'altres, pels factors climàtics, paisatgístics, ambientals i culturals.

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 que, si la població estimada de 2a residència és de:

$$594 \text{ habitatges} \times 2,50 \text{ habitants per habitatge} = 1.485 \text{ habitants no residents}$$

I, segons els tres escenaris considerats:

- Creixement feble:
 $1.485 \text{ habitants} + (5,6 \text{ hab./any} \times 18 \text{ anys}) = 1.586 \text{ habitants}$, i farien falta 634 habitatges per a no empadronats.
- Creixement moderat:
 $1.485 \text{ habitants} + (10,8 \text{ hab./any} \times 18 \text{ anys}) = 1.679 \text{ habitants}$, i farien falta 672 habitatges per a no empadronats.
- Creixement alt:
 $1.485 \text{ habitants} + (16,3 \text{ hab./any} \times 18 \text{ anys}) = 1.778 \text{ habitants}$, i farien falta 711 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:
 $(450 - 420) \text{ habitatges 1a residència} + (634 - 594) \text{ habitatges 2a residència} = 70 \text{ nous habitatges}$

- Creixement moderat:

$(480 - 420) \text{ habitatges 1a residència} + (672 - 594) \text{ habitatges 2a residència} = 138 \text{ nous habitatges}$

- Creixement alt:

$(504 - 420) \text{ habitatges 1a residència} + (711 - 594) \text{ habitatges 2a residència} = 201 \text{ nous habitatges}$

És plausible pressuposar que el creixement de la població es situarà, en principi, en una franja intermèdia, és a dir, un creixement “moderat”, 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, SA”) 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 construcció, 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 Guillerries”, tant en la part antiga com en la part nova (desenvolupament del sector SUD-1). Aquesta demanda específica resta 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 138 nous habitatges, que suposa uns 8 nous habitatges per any. Tenint en compte que, durant el període de vigència de les NSP, la mitja anual de construcció de nous habitatges ha estat de 12 habitatges/any, la previsió esdevé força prudent.

Els potencials d'habitatges que consten en el quadre-resum al final de l'anterior paràgraf reflecteixen un càlcul numèric teòric referit al nombre màxim d'habitatges que es podrien construir al municipi aplicant la normativa vigent, espanyida 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 18 anys.

Aquesta estimació, desglossada per àmbits, seria la següent:

- Sòls urbans que no resten inclosos en àmbits de gestió ni subjectes a la formulació de planejament derivat.
S'estima que poden construir-se **48 habitatges**, que representa un 20 % dels 238 habitatges pendants.
- Sòls urbans inclosos en àmbits de gestió (polígons d'actuació urbanística).
S'estima que poden construir-se **50 habitatges**, que representa un 30 % dels 166 habitatges pendants.
- Sòls urbans inclosos en sectors de planejament derivat (plans de millora urbana).
S'estima que poden construir-se **18 habitatges**, que representa la totalitat dels habitatges previstos.
- Sòls urbanitzables subjectes a la formulació de planejament derivat (plans parcials urbanístics).
S'estima que poden construir-se **26 habitatges**, que representa un 50 % dels habitatges previstos.

En total, serien **142 habitatges** els que es preveu es puguin construir durant els tres períodes de 6 anys cadascun, definits a l'Agenda del POUM; quantitat que s'ajusta al creixement “moderat” suara considerat.

4.9. QUADRES DE DADES

QUADRE GENERAL DE SUPERFÍCIES DE LES QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES EN SOL URBÀ

Clau	Qualificació de zona	Superfície (m2)	%
R1	Nucli històric	11.257,36	0,68
R2	Creixement històric	5.113,52	0,31
JP	Jardins privats	35.007,01	2,11
R4	Fronts d'edificació compacta	2.219,08	0,13
R5	Fronts d'edificació separada	17.168,59	1,03
R6.1	Edificació aïllada unifamiliar. Subzona I	8.629,79	0,52
R6.2	Edificació aïllada unifamiliar. Subzona II	359.693,41	21,65
R6.3	Edificació aïllada unifamiliar. Subzona III	233.282,08	14,04
R6.4	Edificació aïllada unifamiliar. Subzona IV	104.530,41	6,29
R6.5	Edificació aïllada unifamiliar. Subzona V	7.903,82	0,48
R6.6	Edificació aïllada unifamiliar. Subzona VI	50.015,03	3,01
R6.7	Edificació aïllada unifamiliar. Subzona VII	73.334,25	4,41
R6.7(mc)	Edificació aïllada unifamiliar. Subzona Masmiquel i C.	27.175,18	1,64
R7.1	Edificació aïllada plurifamiliar. Subzona I	4.439,70	0,27
R7.2	Edificació aïllada plurifamiliar. Subzona II	36.816,21	2,22
R7.(lg)	Edificació aïllada unifamiliar. Subzona les Guílleries	59.262,85	3,57
A1.1	Indústria aïllada	11.426,62	0'69
A1.1a	Indústria aïllada especial	18.087,21	1,09
A1.1c	Indústria aïllada, compartimentada	4.466,36	0,27
A1.2	Indústria aïllada agrupada	2.605,67	0,16
A2	Equipaments privats i serveis	53.842,99	3,24
AE	Activitats econòmiques	0,00	0,00
Subtotal de zones en sòl urbà		1.126.277,14	67,8

Clau	Qualificació de sistemes	Superfície (m2)	%
SX	Viàri	210.507,41	12,67
SA	Aparcament	1.314,63	0,08
SV	Espais lliures públics	153.637,77	9,25
SE	Equipaments	51.729,35	3,11
ST	Serveis tècnics i ambientals	7.139,81	0,43
SH	Hidràulic	14.102,71	0,85
SD	Habitatge dotacional públic	3.067,16	0,18
SS	Protecció de sistemes	82.241,75	4,95
Subtotal de sistemes en sòl urbà		523.740,59	31,53

PMU-1	SOT DEL TORRENT	11.279,53	0,68
-------	-----------------	------------------	-------------

TOTAL DE SÒL URBÀ		1.661.279,26	100,00
--------------------------	--	---------------------	---------------

QUADRE GENERAL DE SUPERFÍCIES DE LES QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES EN SNU

Clau	Qualificació de zona	Superfície (m2)	%
N1	Rústic	5.244.540,95	10,70
N2.1	Protecció forestal	3.719.333,15	7,59
N2.2	Protecció de conjunts arquitectònics	597.055,16	1,22
N3.SX	Protecció del sistema general viari	152.055,67	0,31
N3SH	Protecció del sistema hidràulic	273.769,48	0,56
N4	Sòls de valor natural i de connexió	10.665.021,15	21,77
VR	Veïnat rural	104.489,63	0,21
ZRN	De reserva natural	6.573.356,80	13,42
ZAINP	D'alt interès natural, ecològic i paisatgístic	2.831.942,01	5,78
ZIN	D'interès natural	17.634.563,30	35,99
SUBTOTAL DE ZONES		47.796.127,30	97,55

Clau	Qualificació de sistema	Superfície (m2)	%
SX	Viàri	99.336,84	0,20
SA	Aparcament	0,00	0,00
SV	Espais lliures públics	6.708,33	0,01
SE	Equipaments	57.090,33	0,12
ST	Serveis tècnics i ambientals	29.030,45	0,06
SH	Hidràulic	1.006.769,99	2,05
SD	Habitatge dotacional públic	0,00	0,00
SS	Protecció de sistemes	0,00	0,00
SUBTOTAL DE SISTEMES		1.198.935,94	2,45

TOTAL DE SÒL NO URBANITZABLE	48.995.063,24	100,00
-------------------------------------	----------------------	---------------

QUADRE GENERAL DE SUPERFÍCIES DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

IDENTIFICACIÓ	NOM	Superfície (m2)	%
SUD-1	ELS CASTANYERS	13.031,25	23,111
SUD-2	MAS DELS SEGALÀS	43.353,68	76,889
TOTAL DE SOL URBANITZABLE DELIMITAT		56.384,93	100,000

QUADRE GENERAL DE SUPERFÍCIES DE RÈGIM DE SÒL DE CLASSES DE SOL

Classe de sòl	m2	%
SOL URBÀ CONSOLIDAT	1.514.212	2,99
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAD	147.086	0,29
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	56.385	0,11
SÒL NO URBANITZABLE	48.995.062	96,61
TOTAL	50.712.745	100,00

QUADRE COMPARATIU AMB LES NSP PRECEDENTS

Classe de sòl	NSP		POUM	
	m2	%	m2	%
SOL URBÀ CONSOLIDAT	1.632.100	3,218	1.514.212	2,986
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAD			147.086	
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	153.835	0,303	56.385	0,111
SÒL NO URBANITZABLE	48.992.810	96,608	48.995.062	96,613
TOTALS	50.712.745	100,00	50.712.745	100,00

QUADRE DE TIPIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ EN RELACIÓ A L'ÀREA URBANA EXISTENT

Tipus de sòl urbà	m2	%
ÀREA URBANA EXISTENT QUE ES DETERMINA	851.406	51,25
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (exclòs el que és a les AER)	133.066	8,01
ÀREES ESPECIALITZADES RESIDENCIALS	631.329	38
ÀREA ESPECIALITZADA INDUSTRIAL	45.497	2,74
Total	1.661.298	100,00

QUADRE DEL CREIXEMENT URBÀ EN RELACIÓ A L'ÀREA URBANA EXISTENT

Concepte	m2	%
ÀREA URBANA EXISTENT	851.406	
SÒL DE CREIXEMENT (SUNC + SUD)	203.471	
INCREMENT PERCENTUAL RESPECTE DE L'AUE		23,90

4.10. OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE

Segons es diu en l'ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC que s'adjunta a aquest POUM com a Document 7 del mateix:

Els objectius ambientals definits en el marc del procés d'avaluació ambiental estratègica del POUM, constitueixen el fil conductor de tot el procés avaluatori, en tant que un punt culminant de les tasques d'avaluació ambiental el conforma la verificació i justificació del compliment dels objectius ambientals, d'acord amb la proposta del POUM i els impactes associats analitzats.

En aquest sentit, cal posar en relleu el fet que, per a la definició dels objectius ambientals d'aquest POUM, s'han pres en consideració els objectius de protecció mediambiental fixats en l'àmbit internacional, comunitari europeu, estatal, autonòmic o local que tenen relació amb el pla, els principis generals que es deriven del concepte de desenvolupament urbanístic sostenible i, especialment, els treballs de diagnosi ambiental realitzats al llarg de l'elaboració del POUM.

En el cas del POUM de Viladrau, es considera que el desenvolupament de les actuacions previstes pel pla impliquen el lògic impacte ambiental derivat de qualsevol procés d'urbanització, si bé aquest impacte es considera moderat i compatible, pel fet de tractar-se d'una proposta en la que s'han tingut en compte de forma efectiva els principals requeriments ambientals detectats a l'àmbit d'estudi i per l'adopció de les mesures ambientals proposades, que permeten reduir els possibles impactes derivats. Amb tot, l'anàlisi del compliment dels objectius ambientals específics del POUM posa de manifest un compliment majoritari dels objectius fixats.

4.11. ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DIRECTRIUS DE PLANEJAMENT

Les directrius d'ordenació per al planejament urbanístic estan establertes per l'article 9 de la Llei d'urbanisme de Catalunya i són les que s'exposen a continuació, tot justificant l'adequació d'aquest POUM a cada una d'elles:

1. Assolir nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.

El POUM en el conjunt dels seus continguts es proposa assolir, en benefici de la seguretat i el benestar dels ciutadans i ciutadanes de Viladrau, tant ocasionals com permanents.

- La millora del marc físic de la vila, preveient i programant l'execució de les obres d'urbanització de tota la xarxa viària i la dels espais lliures públics.
- La preservació dels valors naturals i paisatgístics del territori.
- La previsió de dotacions de sòl per a equipaments públics.
- La catalogació i protecció d'elements de valor arquitectònic, cultural, arqueològic, i natural.
- L'equilibri de l'estructura econòmica i social de la vila i del camp i la preservació de la incidència de la mateixa en els valors culturals i paisatgístics.
- La preservació del medi ambient i la protecció de l'estructura hidrològica, de la fauna i de la flora.
- La regulació de l'activitat edificatòria per a mantenir l'estructura i el paisatge urbà en els seus paràmetres històrics.

2. Evitar l'edificació en zones inundables i en zones susceptibles d'altre classe de riscos naturals o tecnològics.

El POUM, incorpora un estudi d'Inundabilitat, que permet verificar l'adequació de les determinacions al respecte, per tal de no incórrer en risc d'inundacions, i analitza la possible presència d'altres riscos (Doc. 3. Memòria de l'ordenació, apartat 3.11 criteris respecte als riscos naturals i tecnològics), i conclou que no existeixen riscos especials a tenir en compte.

3. Preservar els valors paisatgístics d'interès especial, del sòl d'alt valor agrícola, del patrimoni cultural i la identitat dels municipis.

El POUM qualifica el sòl amb atenció als valors paisatgístics i naturals, en especial en l'àmbit de Parc del Montseny, però també identificant els sòls agrícoles, forestals, de vegetació de ribera, etc., atenent a les prescripcions del Pla territorial de les Comarques centrals i a la Carta de paisatge.

Per altre part, tracta acuradament els nuclis antics del sòl urbà i incorpora entre els seus documents:

- El Catàleg del Patrimoni arquitectònic i cultural.
- El Catàleg de béns naturals.
- El Catàleg de masies i cases rurals

4. Preservar de la urbanització els terrenys amb pendent superior al 20 %.

El plànol d'informació *I.10 Pendants i riscos*, aporta informació gràfica sobre els sòls no aptes per a ser urbanitzats i permet la verificació de que s'ha tingut en compte aquesta directriu, en general. En particular s'ha verificat, en el procés de redacció del POUM i en relació als dos sectors de sòl urbanitzable delimitat proposats, el seu compliment mitjançant les bases cartogràfiques de l'ICGC escala 1/1.000, restituïdes segons vol fotogramètric de l'any 2015.

5. No modificar la classificació del sòl, per la pèrdua de valors forestals o paisatgístics de terrenys com a conseqüència d'un incendi.

No és dóna aquest cas en el POUM de Viladrau.

6. Incorporar l'avaluació ambiental i les determinacions per fer efectives les mesures que s'hi determinin.

L'Avanç del POUM va anar acompanyat, en l'exposició pública del mateix i en la tramitació per a la sol·licitud d'informes, del *Document inicial estratègic*. L'Avanç i el DIE van donar peu al *Document d'abast* amb emissió de pronunciaments favorables i alguna recomanació, com tractar de reduir l'afectació de massa forestal en el desenvolupament previst. Recomanació que ha estat atesa de manera significativa.

El POUM redactat s'acompanya de l'Estudi ambiental estratègic (EAE), el qual conclou, entre altres coses:

“... Cal posar en relleu el fet que, per a la definició dels objectius ambientals d’aquest POUM, s’han pres en consideració els objectius de protecció mediambiental fixats en l’àmbit internacional, comunitari europeu, estatal, autonòmic o local que tenen relació amb el pla, els principis generals que es deriven del concepte de desenvolupament urbanístic sostenible i, especialment, els treballs de diagnosi ambiental realitzats al llarg de l’elaboració del POUM.

...”

7. Distribuir els àmbits destinats a espais lliures i equipaments, en el territori, de manera que s’ajusti a criteris de funcionalitat en benefici de la col·lectivitat.

La distribució i articulació dels espais lliures públics i la ubicació dels sòls destinats a equipaments públics s’ha fet amb criteris de funcionalitat i de valoració de l’interès col·lectiu per sobre de l’interès individual.

En el *Doc. 3. MEMÒRIA DE L’ORDENACIÓ*, apartat 4.1 *Consideracions generals de les estratègies proposades*, es fa menció de les motivacions que justifiquen les localitzacions proposades.

4.12. MESURES ADOPTADES PER A FACILITAR UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

El POUM proposa com a mesures per a facilitar una mobilitat sostenible:

- La pavimentació de tots els carrers del nucli urbà.
- Les solucions de la urbanització viària, mitjançant carrers de funcionalitat invertida amb plataforma única, prioritat la circulació de vianants.
- La dotació d'àrees d'aparcament a la perifèria del nucli urbà.
- L'augment de les places d'aparcament amb càrrega per a vehicles elèctrics.
- La millora de les carreteres d'accés per a facilitar, entre d'altres, el transport públic.
- La implantació de recorreguts ciclables en els vials on sigui possible.
- Augmentar les prestacions dels serveis d'autobusos en quant a la freqüència i dies de servei.

Viladrau, abril del 2018

EQUIP REDACTOR

EQUIP REDACTOR BÀSIC

Joaquim Obon i Dosdad	Arquitecte	Director i redactor del POUM
Miquel Orriols i Mas	Arquitecte	Redactor del POUM
Carles Puigdomènech Cantó	Llicenciat en dret	Assessor jurídic
David Obon San José	Dr. Arquitecte	Responsable de la doc. gràfica
Carles Orriols i Caba	Arquitecte	Responsable de catàlegs i inventaris

EQUIP REDACTOR COMPLEMENTARI

Nacho Guilera Vella	(lavola)	Llicenciat en geografia	Memòria social Coordinador equip <i>lavola</i>
Mar Vives España	(lavola)	Llicenciada en ciències ambientals	Documentació ambiental
Cristina Marteles	(lavola)	Llicenciada en ciències ambientals Especialista en processos participatius	Participació ciutadana
Laura Cid i Espinach	(lavola)	Llicenciat en ciències ambientals	Fase d'Avanç
Laura Llavina Jurado	(lavola)	Llicenciat en geografia Especialista en participació ciutadana	Fase d'Avanç
Àlex Suau	(lavola)	Col·laboració en la Memòria Social i en Participació ciutadana	
Agustí Jover Armengol	(Promo Assessors)	Llic. en ciències econòmiques	Document. Econòmica
Miquel Morell	(Promo Assessors)	Llic. en ciències econòmiques	Document. Econòmica
Dídac Gordillo Bel		Arquitecte	Catàleg del Patrimoni arquitectònic i cultural
		Especialista en patrimoni arquitectònic	
Ramón Arandes Renu	(Cedipsa)	Enginyer de ccp	Estudi d'inundabilitat Estudi de la mobilitat

COL·LABORADORS

Carolina Orriols Caba	Arquitecta	
Montse Pàrraga Castro	Administrativa	Responsable de la configuració i edició de la documentació escrita

AGRAÏMENTS

Als membres del Consistori i personal de l'Ajuntament de Viladrau per la seva col·laboració eficient i entusiasta:

Teresa Cunillera
Imma Pujol
Gerard Codina
Rosa Arumí
Dolors Ordeig
Marc Armengou
Pol Serra
Isabel Codina