

Pla d'ordenació Urbanística Municipal de Viladrau

- Doc. 1 **INTRODUCCIÓ**
Doc. 2 **MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ**
Doc. 3 **MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ**

“DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL ”

Abril de 2023



ÍNDIX DELS DOCUMENTS DEL POUM

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	30
1.4. DOCUMENTS QUE INTEGREN EL POUM	31
1.5. SUPORT DOCUMENTAL.....	32

DOCUMENT 2. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1. EL PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC	35
1.1. EL PLANEJAMENT TERRITORIAL I ALTRES INSTRUMENTS SUPRAMUNICIPALS	35
1.1.1. El Pla territorial parcial de les Comarques Centrals.....	35
1.1.2. El Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc del Montseny	38
1.1.3. El Catàleg de Paisatge de les Comarques Centrals	43
1.1.4. “El Pla territorial sectorial en l'àmbit de la planificació d'equipaments esportius a Catalunya. Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya	45
1.2. EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL VIGENT.....	47
1.2.1. Les Normes Subsidiàries de Planejament.....	47
1.2.2. Les modificacions puntuals de les Normes Subsidiàries de Planejament	63
1.2.3. Desenvolupament dels sectors de planejament derivat	66
1.2.4. Desenvolupament de les unitats i polígons d'actuació	89
1.2.5. Llicències d'obres majors concedides en el decurs de la vigència de les NSP	93
2. EL TERRITORI I EL MEDI	95
2.1. EMMARCAMENT TERRITORIAL	95
2.1.1. Característiques geogràfiques	95
2.1.2. El Planejament dels municipis confrontants	96
2.3. ESTRUCTURA DEL MEDI FÍSIC I EL PAISATGE	98
2.3.1. Descripció general del terme municipal.....	98
2.3.2. Anàlisi dels elements ambientals rellevants.....	99
2.3.3. Usos i ocupació del sòl.....	100
2.3.4. Hàbitats	101
2.3.5. Espais naturals protegits	104
2.3.6. Altres espais i elements de rellevància ambiental	105
2.3.7. Abastament i sanejament.....	106
2.3.8. Connectivitat ecològica	106
2.3.9. Hidrografia superficial i subterrània	107
2.3.10. Riscos naturals i tecnològics	108
2.3.11. Ambient atmosfèric	109
2.3.12. Paisatge	111
2.3.13. Elements d'interès patrimonial i de connectivitat social	113
2.3.14. Consum de recursos, emissions de GEH i generació de residus.....	113
2.3.15. Adaptació al canvi climàtic	115

2.4.	EL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC	116
2.5.	EL PATRIMONI NATURAL	117
2.6.	ESTRUCTURA URBANA	118
2.6.1.	Evolució del creixement urbà	118
2.6.2.	Tipologies edificatòries.....	122
2.6.3.	Usos de l'edificació	123
2.6.4.	El sistema urbanístic de la vialitat	126
2.6.5.	El sistema urbanístic dels equipaments	127
2.6.6.	El sistema urbanístic d'espais lliures públics	128
3.	LA POBLACIÓ	130
3.1.	CARACTERÍSTIQUES SOCIOECONÒMIQUES.....	130
3.1.1.	Característiques demogràfiques.....	130
3.1.2.	Característiques sociològiques	134
3.1.3.	Activitats econòmiques, esportives i recreatives	135
4.	ELS SERVEIS.....	139
4.1.	INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS URBANÍSTICS, TÈCNICS I AMBIENTALS	139
4.1.1.	La xarxa de subministrament d'aigua	139
4.1.2.	La xarxa de sanejament	140
4.1.3.	La xarxa de subministrament d'energia elèctrica.....	141
4.1.4.	La xarxa de subministrament de gas	143
4.1.5.	La xarxa d'enllumenat públic.....	143
4.1.6.	La xarxa de telecomunicacions.....	143
4.1.7.	Nivell d'urbanització dels vials.....	143
4.2.	MOBILITAT, INFRAESTRUCTURES DE COMUNICACIÓ I TRANSPORT	145
4.2.1.	Infraestructures viàries.....	145
4.2.2.	Infraestructures ferroviàries.....	146
4.2.3.	Transport públic.....	147
4.2.4.	Caracterització de la mobilitat.....	147
4.3.	OBRES I INFRAESTRUCTURES PROGRAMADES	150

DOCUMENT 3. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

1.	DIAGNOSI URBANÍSTICA, TERRITORIAL I SOCIOECONÒMICA	153
1.1.	L'OCUPACIÓ DEL TERRITORI	153
1.2.	EL MODEL URBÀ	154
1.3.	EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC	155
1.4.	LA GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA	156
1.5.	EL MEDI FÍSIC I EL PAISATGE	158
1.5.1.	Usos i ocupació del sòl.....	158
1.5.2.	Hàbitats	158
1.5.3.	Espais naturals protegits	158
1.5.4.	Altres espais i elements de rellevància ambiental	159
1.5.5.	Connectivitat ecològica	159
1.5.6.	Hidrografia superficial i subterrània	159
1.5.7.	Abastament i sanejament.....	159
1.5.8.	Riscos naturals i tecnològics	159
1.5.9.	Ambient atmosfèric	159
1.5.10.	Paisatge	160
1.5.11.	Elements d'interès patrimonial i de connectivitat social	160

1.5.12.	Consum de recursos, emissions de GEH i generació de residus	160
1.5.13.	Adaptació al canvi climàtic	160
1.6.	EL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I NATURAL	161
1.7.	L'ESTRUCTURA URBANA	162
1.8.	LES INFRAESTRUCTURES DE COMUNICACIÓ	163
1.9.	ELS USOS I LES ACTIVITATS	165
1.10.	ELS SERVEIS URBANÍSTICS	166
1.11.	AVALUACIÓ DE LA REALITAT SOCIOECONÒMICA.....	167
1.12.	PREVISIONS D'EVOLUCIÓ DEMOGRÀFICA.....	168
2.	OBJECTIUS DEL POUM	171
3.	CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DEL MODEL URBANÍSTIC.....	173
3.1.	RESPECTE DEL MODEL TERRITORIAL. ALTERNATIVES CONTEMPLADES	173
3.1.1.	Els assentaments urbans	173
3.1.2.	Els espais oberts	173
3.1.3.	Alternatives contemplades.....	174
3.2.	RESPECTE DELS SECTORS I ÀMBITS DE GESTIÓ. ALTERNATIVES CONTEMPLADES.....	179
3.2.1.	Sectors de planejament derivat.....	179
3.2.2.	Polígons d'actuació urbanística	179
3.2.3.	Situació bàsica del sòl.....	179
3.3.	RESPECTE DEL SISTEMA VIARI I LA MOBILITAT.....	181
3.4.	RESPECTE DELS ESPAIS LLIURES PÚBLICS I LA PROTECCIÓ DE SISTEMES.....	182
3.5.	RESPECTE DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS I DE SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS.....	183
3.6.	RESPECTE DEL SISTEMA HIDRÀULIC	184
3.7.	RESPECTE DE LA POBLACIÓ I ELS HABITATGES	185
3.7.1.	La població.....	185
3.7.2.	Tipologies d'habitatges.....	185
3.7.3.	Habitatge assequible	185
3.7.4.	Habitatge dotacional públic.....	185
3.8.	RESPECTE DELS SERVEIS URBANÍSTICS, LA SOSTENIBILITAT AMBIENTAL I L'ESTALVI DE RECURSOS.....	186
3.8.1.	Subministrament d'aigua en els nous desenvolupaments urbanístics previstos	186
3.8.2.	Xarxa de clavegueram en els nous desenvolupaments urbanístics previstos	192
3.9.	RESPECTE DE LES ACTIVITATS ECONÒMIQUES	195
3.10.	RESPECTE DEL PATRIMONI CULTURAL	196
3.10.1.	Catàlegs de béns a protegir	196
3.10.2.	Catàlegs de Masies i Cases Rurals. Inventari d'Habitatges i d'altres Construccions en Sòl No Urbanitzable	196
3.10.3.	Inventaris.....	196
3.11.	RESPECTE DELS RISCOS NATURALS I TECNOLÒGICS	198
4.	DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ.....	199
4.1.	CONSIDERACIONS GENERALS DE LES ESTRATÈGIES PROPOSADES	199
4.2.	DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ALTERNATIVA ADOPTADA	201
4.3.	ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORI.....	212
4.4.	CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL	214
4.4.1.	El sòl urbà (assentaments urbans).....	214
4.4.2.	El sòl urbanitzable	215

4.4.3.	El sòl no urbanitzable (espais oberts).....	215
4.5.	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL.....	217
4.5.1.	Els sistemes urbanístics	217
4.5.2.	Les zones.....	226
4.6.	POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.....	234
4.7.	SECTORS DE PLANEJAMENT DERIVAT EN SÒL URBÀ	244
4.8.	SECTORS DE PLANEJAMENT DERIVAT EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	246
4.9.	HABITATGES POTENCIALS I CREIXEMENT REAL PREVISIBLE	248
4.9.1.	Les previsions de les NSP i els habitatges construïts	248
4.9.2.	Les previsions del POUM en relació al nombre d'habitatges potencials.....	251
4.9.3.	El creixement real d'habitatges previsible	255
4.10.	QUADRES DE DADES	258
4.11.	OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE	262
4.12.	ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DIRECTRIUS DE PLANEJAMENT	263
4.13.	MESURES ADOPTADES PER A FACILITAR UNA MOBILITAT SOSTENIBLE	265

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 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES

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 EN LO EXPRESSAMENT NO MODIFICAT PEL POUM

ANNEX III. INVENTARI DE CAMINS

DOCUMENT 6. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I.01	Encaix territorial	(vàries)
I.02	Topogràfic	1/15.000
I.03a	Ortofotomapa del municipi	1/15.000
I.03b	Ortofotomapa del nucli urbà i "Les Guilleries"	1/3.500
I.04	Planejament urbanístic vigent. Classificació del sòl	1/15.000
I.05a	Planejament urbanístic vigent. Qualificació del sòl no urbanitzable	1/15.000
I.05b	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.11a	Xarxes generals de serveis urbanístics	1/15.000
I.11b	Xarxes existents de serveis urbanístics en sòl urbà	1/3.500
I.12	Llicències d'obres majors (1987-2016)	1/3.500
I.13	Parcel·lari (IBI urbana)	1/3.500
I.14	Parcel·lari (IBI 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.02a	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 Guilleries" (plànol normatiu)	1/2.000
O.03-2 H-K	Qualificació urbanística i ordenació del sòl urbà i urbanitzable. "Les Guilleries" (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) ...	1/3.500

0.06	Xarxes proposades de serveis urbanístics en sòl urbà	1/3.500
0.07a	Catàleg de béns a protegir. Sòl urbà i urbanitzable (plànol normatiu)	1/3.000
0.07b	Catàleg de béns a protegir. Sòl no urbanitzable (plànol normatiu)	1/15.000-1/7.500
0.08	Catàleg de masies i cases rurals	

DOCUMENT 7. DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL

1. ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC

2. DOCUMENT RESUM DEL PROCEDIMENT D'AVUACIÓ AMBIENTAL

ANNEX. ESTUDI PER A LA IDENTIFICACIÓ DE RISCOS GEOLÒGICS

DOCUMENT 8. MEMÒRIA SOCIAL

DOCUMENT 9. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

DOCUMENT 10. ESTUDI D'INUNDABILITAT

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

DOCUMENT 12. CATÀLEGS DE BÉNS A PROTEGIR

1. CATÀLEG DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I CULTURAL

2. CATÀLEG DE BÉNS NATURALS

DOCUMENT 13. CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS. INVENTARI D'HABITATGES I D'ALTRES CONSTRUCCIONS 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 del 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.
 - El Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables.
 - El Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
 - El Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.
- 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 relació a 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 redactaven les Normes Subsidiàries de Planejament encara no formàvem part de les institucions europees, i la integració ha comportat, entre d'altres qüestions, **l'homologació de la legislació al Dret comunitari**; s'ha anat consolidant una **major conscienciació en relació als aspectes de sostenibilitat mediambiental, ecològics i valoració del patrimoni, tant el natural com l'històric, simbòlic i social**. Així mateix, **la participació ciutadana en els processos previs a la presa de decisions** sobre les qüestions, de major o menor entitat, que afecten a la comunitat s'ha anat, també, consolidant.

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

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

1.2. 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 annexonar 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.

En data 11.06.2018 el Ple de l'Ajuntament de Viladrau va aprovar inicialment el Pla d'Ordenació Urbanística municipal (POUM) que es va sotmetre a informació pública i es va trametre als organismes amb competències sectorials concurrents a fi i efecte de que emetessin els corresponents informes.

Es van presentar un total de 87 escrits d'al·legacions i es van rebre informes dels següents organismes:

INFORMES DELS ORGANISMES AMB COMPETÈNCIES SECTORIALS CONCURRENTS

	DATA RECEPCIÓ	ORGANISME	CONCLUSIÓ DE L'INFORME		
			FAVORABLE	AMB COND.	DESFAVORABLE
1	02/07/2018	FGC. Ferrocarrils de la Genelitat de Catalunya	X		
2	04/07/2018	Protecció Civil		X	
3	13/07/2018	Direcció General de Turisme	X		
4	30/07/2018	Direcció General de Comerç		X	
5	31/07/2018	Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya		X	
6	31/07/2018	DG de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic		X	
7	31/07/2018	Diputació de Girona. Xarxa Viària Local		X	
8	01/08/2018	Centre de la Propietat Forestal		X	
9	03/08/2018	Departament d'Ensenyament	X		
10	20/08/2018	Coordinadora per a la Salvaguarda del Montseny		X	
11	23/08/2018	Consell Català de l'Esport	X (posteriorment)		X (inicialment)
12	03/09/2018	Serveis Territorials del Dep. de TS a la Catalunya Central		X	
13	03/09/2018	DG de Polítiques Ambientals i Medi Natural	X		
14	06/09/2018	Secretaria de Salut Pública	X		
15	26/09/2018	DG Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información	X		
16	06/11/2018	Servei de Telecomunicacions		X	
17	08/11/2018	REE. Red Eléctrica de España	X		
18	04/12/2018	DG d'Energia, Mines i Seguretat Industrial		X	
19	18/12/2018	Agència de Residus de Catalunya	X		
20	28/12/2018	Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental		X	
21	17/09/2019	DG d'Afers Religiosos		X	
22	01/10/2019	Agència Catalana de l'Aigua (ACA)		X	

En data 1.03.2023 la Comissió Territorial d'Urbanisme va aprovar l'informe sobre el document previ a l'aprovació provisional que, prèviament, havia tramès l'Ajuntament. Aquest informe conclou amb una sèrie de prescripcions, consideracions i recomanacions.

En data 16.03.2023 la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural formula la declaració ambiental estratègica del POUM de Viladrau, amb caràcter favorable, condicionada a la incorporació de certes prescripcions.

En data 30.03.2023 l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) emet informe sobre el contingut del document previ a l'aprovació provisional del POUM, relacionant 7 conclusions.

Les observacions contingudes a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, de data 1 de març de 2023, respecte del document previ a l'aprovació provisional són les que seguidament es transcriuen.

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central acorda:

-1 Emetre informe sobre el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, al terme municipal de Viladrau, a l'efecte de l'informe urbanístic i territorial sobre la proposta de Pla que es preveu sotmetre a aprovació provisional a l'empara del previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, amb les observacions a continuació indicades per tal que puguin ésser considerades en l'acord d'aprovació subsegüent:

1.1 Pel que fa als sistemes cal:

- Eliminar les dobles claus de sistema d'aparcaments i sistema d'espais lliures públics, havent-se de qualificar cada àmbit segons sigui el seu ús principal.
- Al sistema viari, incloure el sistema d'aparcaments. Qualificar de sistema viari d'aparcaments, l'aparcament d'autocaravanes de l'avinguda del Montseny.
- Al sistema d'espais lliures eliminar l'aparcament com a ús compatible. Refer el càlcul justificatiu de les determinacions de l'article 58.1.f del TRLU pel que fa als estàndards mínims de zones verdes incloent en el còmput tant el sostre residencial potencial de dins dels diferents PAU, com les zones verdes qualificades en aquests àmbits. Així mateix, caldrà explicar i justificar en qualsevol cas, el sostre potencial residencial que es té en compte per a fer el càlcul.
- Al sistema d'equipaments comunitaris, deixar la clau genèrica SE per als equipaments sense ús assignat i preveure subíndex específics per als usos previstos. Qualificar amb la subclau que correspongui aquells equipament que ja tenen un ús consolidat i que es preveu mantenir, com el camp de futbol. Replantejar l'ordenació de l'entorn de l'equipament esportiu municipal, reconeixent les preexistències (pista pàdel) i replantejant les necessitats a nivell de sistema viari, aparcaments i/o zones verdes. Incloure dins del sistema d'equipaments els serveis tècnics i l'allotjament dotacional.

1.2 Pel que fa al sòl urbanitzable cal:

- Justificar, d'acord amb l'article 64 del TRLU, l'interès públic de que la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals en cada sector de planejament parcial urbanístic sigui aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles. I justificar que en el conjunt del sòl urbanitzable del POUM no hi ha disminució final de la superfície que correspon a cadascun dels sistemes (equipaments i zones verdes).
- Al SUD-1 els Castanyers i al SUD-3 les Casiques, preveure un percentatge de cessió d'aprofitament del 10%.
- Al SUD-2 Mas dels Segalàs, regular normativament la necessitat de preveure'n un accés adequat des de la nova rotonda de la carretera de Vic.
- Al SUD-3, esmenar la discrepància entre el número màxim d'habitatges i la densitat. I plantejar la possibilitat d'ajustar la delimitació del sector de manera que es pugui desplaçar l'inici del vial d'accés al nucli de les Casiques fins entroncar-lo amb la nova rotonda de la carretera de Vic.

1.3 Pel que fa a la delimitació i ordenació del sòl urbà cal:

- Valorar la possibilitat de reduir la superfície de sòl urbà classificant totalment o parcialment de sòl no urbanitzable aquells polígons d'actuació més perimetrals respecte al nucli urbà consolidat o en terrenys poc aptes per a la seva transformació, o ajustant-se a la xarxa viària existent.
- Ajustar racionalment el límit del sòl urbà, dels sectors i dels polígons d'actuació al parcel·lari existent. També es recomana establir criteris homogenis per a la delimitació dels polígons d'actuació, agafant aquells àmbits amb dèficits d'urbanització més grans, aquells on manqui inscriure les cessions gratuïtes de sistemes o, en general, allà on la gestió urbanística sigui més complicada.

- Garantir que totes i cadascuna de les parcel·les existents tinguin façana a vial públic, per tal que puguin tenir la condició de solar, incloent si s'escau antics carrers privats dins del sistema viari.
- Qualificar de zona plurifamiliar, amb la subclau que s'escaigui, aquelles parcel·les indivises on hi ha més d'un habitatge en règim de divisió horitzontal. En la regulació d'aquesta clau plurifamiliar s'ha d'establir l'obligatorietat que la parcel·la disposi d'un únic accés a vial públic.
- Valorar la possibilitat de simplificar el nombre de claus i sub-claus previstos per al sòl urbà, buscant una regulació més homogènia i facilitant la seva aplicació i execució.
- A la zona de creixement històric (clau R2), valorar si la possibilitat de convertir els habitatges unifamiliars existents en bifamiliars és necessària, adequada i factible per aquelles parcel·les amb les edificacions més petites (PB+1). En tot cas, cal limitar la possibilitat d'implantar l'ús plurifamiliar a l'efectiu manteniment del caràcter unitari de les edificacions i dels seus valors arquitectònics.
- Eliminar la zona de jardins privats (clau JP) i qualificar tota la parcel·la afectada amb la zona que li pertoca, sens perjudici que es pugui assenyalar l'àmbit que ha de quedar lliure d'edificació i que se'n reguli la seva ordenació per tal de preservar l'espai tal i com ara planteja el POUM amb aquesta clau.
- La zona de fronts d'edificació compacta (clauR4), estudiar la possibilitat d'integrar-la en la zona de fronts d'edificació separada (clau R5). En qualsevol cas, cal afegir un paràmetre de densitat, per tal de regular correctament aquests habitatges.
- A la zona d'edificació aïllada unifamiliar (clau R6), eliminar les subclaus que fan referència a agrupacions d'habitatge en una parcel·la única i indivisible en divisió horitzontal, derivant aquest tipus d'ordenació a la corresponent zona plurifamiliar. Es recomana replantejar la limitació de 50 m² per als garatges privats i valorar la necessitat de regular el número de places mínimes per habitatge..
- A la zona d'edificació aïllada plurifamiliar, incloure les subclaus específiques que s'escaigui per regular les parcel·les plurifamiliars en divisió horitzontal provinents de l'antiga zona d'habitatges unifamiliars agrupats. Es recomana replantejar la limitació de 50 m² per als garatges privats i valorar la necessitat de regular el número de places mínimes per habitatge.

1.4 Pel que fa al desenvolupament i gestió del sòl urbà cal:

- Contemplar en el document d'avaluació econòmica i financera, el cost que li pertocarà assumir a l'Ajuntament relatiu a la urbanització dels vials on es prevegi d'executar-la mitjançant contribucions especials.
- Revisar les cessions d'aprofitament que es fixa per a cada polígon d'actuació, tenint en compte si aquesta cessió ja es va fer en el desenvolupament de les antigues unitats d'actuació, no havent-se d'exigir aquesta cessió en els polígons on ja s'hagi satisfet les càrregues urbanístiques corresponent, a no ser que el POUM estigui atorgant més aprofitament del previst a les NNSS, on caldrà preveure la cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament.
- Als edificis patrimonials on es preveu la possibilitat d'implantar l'ús plurifamiliar per tal de fer viable el seu manteniment, revisar el número màxim d'habitatges admès, per tal de garantir que els habitatges resultants tinguin una superfície adequada a la tipologia plurifamiliar. Al respecte es recomana considerar la possibilitat de regular el nombre màxim d'habitatges en funció d'una densitat adequada, podent-se establir una superfície mínima d'habitatge per tal d'impedir l'aparició d'habitatges de dimensions massa reduïdes.
- Al PAU-1 Prat de l'Orella-Nord, eliminar la clau doble SV/SX i establir la clau necessària en cada cas. Revisar l'adequació de les zones verdes previstes, tenint en compte la seva funcionalitat i que cal garantir accés directe des de vial públic per a totes les parcel·les privades. Es recomana incloure tot el carrer del nord del polígon per tal de garantir la cessió i urbanització de l'últim tram, que en tot cas haurà de ser el mínim i indispensable en tant que configura el límit amb el sòl no urbanitzable.
- Al PAU-3 Antic camí de les Índies, analitzar la possibilitat de dividir-lo en dos polígons independents separant aquelles parcel·les que han de permetre la cessió i la urbanització del passatge de les Farigoles sense sortida, de les parcel·les que han de permetre la urbanització del carrer de les piscines.

- Al PAU-4 Carrer del Pirineu, es recomana excloure el vial existent a l'est del polígon que uneix el carrer dels Pirineus i el Passeig Guillerries, classificant-lo de sòl no urbanitzable i limitant l'àmbit de gestió a aquelles parcel·les que donen front al carrer Pirineus, agafant tota l'amplada del vial i les parcel·les a sobre del carrer Pirineus, per tal de garantir la correcta urbanització del vial, i un repartiment de càrregues més equilibrat. Cal considerar la necessitat d'obrir un nou vial al mig del polígon.
- Al PAU-5 Passeig de les Farigoles, qualificar de sistema viari el carrer existent a l'est del polígon. També caldria reconsiderar la forma del vial a l'oest del polígon, que a priori no sembla que respongui a cap preexistència.
- Al PAU-7 Passeig dels Castanyers – Carrer Pomaret, garantir que totes les parcel·les facin front a vial públic o, si és el cas que es tracti d'una única parcel·la amb divisió horitzontal, qualificar-la de la corresponent zona plurifamiliar. Cal revisar el límit nord i oest de l'àmbit, atès que gràficament s'ha dibuixat una franja molt prima de sistema viari.
- Al PAU-8 Pla de la Sanitat cal qualificar de sistema viari el vial que dona accés a les parcel·les unifamiliars la urbanització del qual és l'objecte del polígon.
- Al PAU-10, Avinguda Verge de Montserrat – Sot d'en Miquel cal reconsiderar la necessitat d'obrir un nou vial dins de l'àmbit.
- Al PAU-11 Carrer de les Planes, plantejar la possibilitat d'incloure els tres vials que es proposen a l'oest de l'àmbit, si s'escau i és necessària la seva previsió.
- Al PAU-16 Tancat d'en Sert, es recomana incloure dins del polígon, el vial pendent d'urbanitzar.
- Al PAU-17 Mas Molins-Mas Segalàs, es recomana estudiar la possibilitat d'ampliar la rotonda existent per garantir una millor maniobrabilitat dels camions, desvinculant aquesta millora del futur desenvolupament del sector SUD-2. A la parcel·la del costat del torrent cal restringir la qualificació de zona industrial a aquells terrenys ja transformats i ocupats, qualificant de protecció de sistemes els terrenys de forta pendent més vinculats al curs hídric.
- Al PAU-20 Pla de Montfaloó, excloure l'afectació al camí rural que dona accés a una masia en sòl no urbanitzable.
- Al PAU-22 Puigtorrat, replantejar la funcionalitat de les zones verdes previstes i també la seva necessitat així com la consideració de que aquest polígon estigui en règim de sòl urbà no consolidat.
- Al PAU-24 Fàbrica vella, reconsiderar l'emplaçament de la nova rotonda intentant situar-la en els terrenys més planers i evitant l'afectació als de més pendent.
- Al PAU-26 Carrer de la Rectoria, incloure la parcel·la a la qual dona accés el vial que s'ha d'urbanitzar. També es recomana considerar la possibilitat d'incorporar el carrer que ha d'unir el carrer de la rectoria amb el carrer Sant Segimon.
- Al PAU-27 Coll de ses Pregàries, replantejar l'ordenació plantejada pel que fa a la necessitat d'obrir un nou vial i de preveure noves zones verdes.
- Al PMU-2 Torrent de la Font nova, garantir que es preservarà tota la vegetació vinculada al Sot del Noguer i el camí existent que actualment està en sòl no urbanitzable. Considerar la possibilitat d'incloure una part de la parcel·la de l'aparcament d'autocaravanes, per tal de donar més possibilitat al desenvolupament del PMU, en relació a la nova vialitat, que d'aquesta manera podria anar vinculada amb la rotonda de l'avinguda del Montseny. Considerar la possibilitat de determinar normativament que l'aprofitament privat hagi d'anar vinculat a les parcel·les de sota l'avinguda del Montseny, i que els equipaments aniran vinculats amb els equipaments existents, si es creu convenient. Preveure la cessió del 15% de l'increment d'aprofitament respecte les NNSS.

1.5 Pel que fa a la memòria social cal:

- Incloure la parcel·la d'habitatge dotacional de titularitat pública provinent del desenvolupament del sector de Les Farigoles i les previsions d'habitatge públic de lloguer per gent gran i joves que es preveuen dins de l'edifici del Park-hotel.
- Replantejar l'alçada i el sostre de l'edifici d'habitatge protegit previst al PAU-13, analitzant la possibilitat i idoneïtat de preveure una alçada de PB+2.

1.6 Pel que fa al sòl no urbanitzable cal:

- A la zona de protecció forestal (clau N2.1), clarificar la regulació de les construccions i altres actuacions admeses, establint la unitat de finca mínima forestal (25Ha) per a les construccions vinculades a l'ús forestal; indicant paràmetres específics per a la totalitat dels usos admesos; i eliminant la referència a la necessitat de tramitar un PEU i derivar la regulació de les tramitacions a la que estableix la legislació urbanística vigent. També cal eliminar l'índex d'edificabilitat i establir valors absoluts màxims de sostre, si s'escau.
- Eliminar la zona de protecció de conjunts arquitectònics (clau N2.2) i qualificar els terrenys amb la mateixa zona que la resta de terrenys que conformen l'àmbit rural del qual formen part.
- A la zona de veïnat rural (clau VR), limitar la seva regulació al tractament de l'entorn i els espais públics del veïnat, així com altres consideracions més genèriques, derivant la regulació dels usos i possibles actuacions de les edificacions al catàleg de masies i cases rurals.
- Adaptar la regulació per a la implantació d'instal·lacions d'aprofitament d'energies renovables a les determinacions del Decret 16/2019, modificat pel Decret llei 24/2021, de 26 d'octubre, d'acceleració del desplegament de les energies renovables distribuïdes i participades i al Criteris per a la implantació de plantes solars fotovoltaïques aprovats per la Comissió de Territori de Catalunya.

1.7 Pel que fa al catàleg de masies i cases rurals cal:

- Diferenciar-lo completament del catàleg de patrimoni, regulant-los independentment i establint en cada un d'ells les fitxes pertinents de cada un dels elements catalogats. En qualsevol cas la seva regulació haurà de ser complementària i compatible entre elles, podent remetre en cada una de les fitxes a l'altre catàleg, si és el cas, per tal de facilitar-ne la comprensió.
- Incloure un apartat normatiu que reguli tot allò que es pugui regular de forma genèrica i no precisi de fer-ho de forma específica a cada una de les fitxes.
- Identificar els diferents tipus de volums que conformen cada element catalogat en el croquis de cada fitxa, que haurà de ser a una escala i amb el grau de detall suficient per a que sigui clarament identificable cadascun dels volums que conformin l'element catalogat.
- Establir uns criteris generals pel que fa a les ampliacions i la divisió horitzontal, sense perjudici que es pugui acabar de concretar, si es creu convenient, en les fitxes específiques.

1.8 Pel que fa al catàleg de béns a protegir cal:

- Tenir en compte tot el que s'ha mencionat en la valoració catàleg de masies i cases rurals, en relació amb la diferenciació d'aquests dos documents. En conseqüència, eliminar de les fitxes aquelles determinacions que són pròpies del catàleg de masies i no del catàleg de patrimoni.
- Efectuar un anàlisi sobre la possible existència d'alguna vinculació singular derivada de la catalogació d'algun bé. Si és el cas, caldria justificar les possibilitats reals de materialitzar els aprofitaments que li són propis a la zona urbana a la qual pertany la parcel·la en qüestió, podent-se derivar a la redacció d'un PMU en aquells casos en els quals la consolidació d'aquest aprofitament precisés d'una ordenació volumètrica diferent de la prevista pel planejament general. En cas de ser inevitable la vinculació singular d'una parcel·la, per la raó que sigui, caldrà atendre-la preveient la corresponent indemnització per part de l'Ajuntament.

1.9 Cal esmenar les errades materials detectades a la normativa urbanística del POUM.

Així, doncs, pel que respecte a les diferents observacions de l'Acord de la CTUCC, s'han dut a terme les següents modificacions als documents del POUM que han de ser objecte d'aprovació provisional:

o Punt 1.1, pel que fa als sistemes

- S'han eliminat les dobles qualificacions en les corresponents unitats de zona.
- El sistema d'aparcaments s'ha inclòs en el sistema viari, amb la clau SX(a). Així mateix, s'ha inclòs en aquest sistema l'àrea d'aparcament d'autocaravanes vora l'avinguda del Montseny.
- S'ha eliminat l'aparcament com a ús compatible amb el sistema d'espais lliures. A la memòria de l'ordenació (apartat 4.5.1 "Els sistemes urbanístics") en el punt que tracta dels "Espais lliures públics" (clau SV) s'ha incorporat una taula d'edificabilitats i justificat el compliment legal (art. 58.1.f del TRLU) pel que respecta als

estàndards mínims de reserva d'espais lliures públics, computant tant el sostre residencial com les zones verdes inclosos en els diferents polígons d'actuació urbanística.

- Pel que fa referència als equipaments, s'ha consignat la referència SE pels que no tenen una destinació concreta i amb la subclau corresponent aquells que tenen consolidat un ús concret. Així mateix s'ha incorporat la pista de pàdel a l'equipament poliesportiu, redefinint l'àmbit de la zona. També s'han incorporat al sistema d'equipaments els serveis tècnics i ambientals, amb la clau SE(st) i l'habitatge dotacional públic, amb la clau SE(hdp).
- o Punt 1.2, pel que fa al sòl urbanitzable
 - En quan a la possibilitat de distribuir les reserves d'equipaments i zones verdes entre els diferents sectors, s'han modificat les fitxes normatives dels 3 sectors previstos de manera que cadascun dels mateixos hauran de garantir les reserves mínimes legals, excepte en els sectors SUD-1 "Els Castanyers" i SUD-3 "Les Casiques" en què els equipaments se situaran en aquest darrer sector, justificant la conveniència d'aquesta determinació i sense que disminueixi el còmput de reserves mínimes globals d'aquests sistemes en els mateixos.
 - Al sector SUD-1 "Els Castanyers" el percentatge de sòl amb aprofitament urbanístic que s'haurà de cedir serà d'un 10% i en el sector SUD-3 "Les Casiques" el 10% en la part ja classificada com a sòl urbanitzable delimitat per les NSP i del 15% en la part provinent del anterior veïnat de "Les Casiques" que estava classificat com a sòl no urbanitzable.
 - A la fitxa normativa del sector SUD-2 "Mas dels Segalàs" s'ha incorporat la necessitat de preveure un accés adequat al sector des de la futura rotonda que s'ha de construir a la ctra. de Vic.
 - A la fitxa normativa s'ha corregit la discrepància entre la densitat i el nombre màxim d'habitatges i, així mateix, s'ha previst que l'inici del vial d'accés s'entronqui amb la futura rotonda de la Ctra. de Vic.
- o Punt 1.3, pel que fa a la delimitació i ordenació del sòl urbà
 - Valorant la possibilitat de reduir totalment o parcialment la superfície de sòl urbà en determinats polígons perimetrals, s'ha arribat a la conclusió que això només ha estat possible en els polígons PAU-4 "Carrer del Pirineu", PAU-13 "Carrer d'Arbúcies – Antic camí de Cal Mostatxo" i en el PAU-27 "Coll de ses Pregàries". Tanmateix, s'han ajustat alguns límits del sòl urbà externs als àmbits dels polígons: Can Soliguer i pg. de les Guilleries.
 - S'ha garantit que les parcel·les existents tinguin façana a vial públic, a fi i efecte que puguin tenir una de les condicions de solar, incloent dins el sistema viari els que ara són privats o no han estat cedits.
 - S'han qualificat amb claus plurifamiliars aquelles parcel·les indivises on hi ha més d'un habitatge en règim de propietat horitzontal, establint que aquestes parcel·les han de disposar d'un únic accés a vial públic.
 - S'ha simplificat el nombre de claus i subclaus, eliminant la clau JP ("jardins privats") i també les subclaus "agrupat", "adossat" i "arreglerat"; la resta de claus i subclaus, que s'han mantingut, és degut al grau de consolidació del model urbà, amb tipologies, paràmetres mínims d'ordenació de l'edificació, usos, etc.
 - S'ha valorat la limitació de densitat d'habitatges en la zona R2 i aquesta ve regulada normativament (art. 173) en un màxim de 2 habitatges per parcel·la, i s'ha afegit que la possibilitat de generar més d'un habitatge restarà condicionada a l'efectiu manteniment del caràcter unitari de les edificacions i dels seus valors arquitectònics.
 - S'ha eliminat la zona de "jardins privats" (clau JP) qualificant totes aquestes zones amb la clau que li correspon, assenyalant en els plànols d'ordenació (sèrie O3) les àrees que han de quedar lliures d'edificació; alhora s'ha modificat l'art. 172 de les NU amb el títol "Sòls provinents de les anteriors zones de "jardins privats" i assimilades" en el que es regulen les condicions urbanístiques de les mateixes.
 - S'ha estudiat la possibilitat d'integrar la zona "fronts d'edificació compacta" (clau R4) en la zona "fronts d'edificació separada" (clau R5) però s'ha considerat que responen a tipologies diferents i ha semblat adient mantenir-les. Tanmateix, a l'article 175 s'ha introduït el paràmetre de densitat: 100 m² de sostre construït per habitatge.

- A la zona “d’edificació aïllada unifamiliar” (clau R6) s’han eliminat les subclaus que fan referència a agrupacions d’habitatges en una parcel·la única i indivisible en divisió horitzontal. Així mateix, s’ha eliminat la limitació de 50 m² per habitatge en els garatges, establint 1 plaça d’aparcament per habitatge.
 - A la zona “d’edificació aïllada plurifamiliar” (clau R7) no ha calgut establir subclaus específiques per regular les parcel·les plurifamiliars en divisió horitzontal provinents de l’antiga zona d’habitatges unifamiliars agrupats, degut a que aquestes s’han pogut assimilar a la regulació establerta o, en el cas de situar-se en els àmbits poligonals, amb un asterisc (*) s’han establert condicions i paràmetres específics de regulació. Així mateix, s’ha eliminat la limitació de 50 m² per habitatge en els garatges, establint 1 plaça d’aparcament per habitatge.
- o Punt 1.4, pel que fa al desenvolupament i gestió del sòl urbà
- Pel que respecte a que el document d’avaluació econòmica i financera contempli el cost que li pertocarà assumir l’Ajuntament relatiu a la urbanització dels vials on es prevegi d’executar-la mitjançant contribucions especials, cal posar de manifest que el POUM no estableix cap exigència específica en quan a que el cost d’implantació dels serveis urbanístics que manquen en vials no inclosos en àmbits poligonals o sectors sotmesos a la formulació de planejament derivat hagi de ser imputat mitjançant contribucions especials, assumint, per tant, el 10% de l’import de les mateixes. El cost de les esmentades obres pot ser repercutit mitjançant reparcel·lacions econòmiques, amb la qual cosa no repercutiria en el pressupost municipal, a banda que puguin ser subvencionades per altres fons. De fet, el POUM no estableix cap obligació ni cap agenda/programació específica per aquestes potencials actuacions i serà sota el criteri d’oportunitat i/o conveniència que es podran activar aquestes inversions municipals que, en tot cas, no formen part de cap deure del POUM i que es finançaran mitjançant les fonts disponibles en cada moment (contribucions especials, reparcel·lacions econòmiques, subvencions i fons d’altres administracions i/o fons europeus, etc.).
 - S’han revisat les cessions d’aprofitament urbanístic en tots els polígons d’actuació urbanística, tenint en compte si aquesta cessió ja es va efectuar prèviament o si correspon dur-la a terme.
 - S’ha revisat el contingut normatiu de l’article 195 “Antics edificis d’estiueig en sòl urbà”, i com a conclusió de les indicacions de l’acord de la CTUCC, atenent a les superfícies construïdes de determinats edificis, s’ha modificat el nombre màxim d’habitatges que es poden generar, augmentant en una unitat “Can Marcos Redondo” i l’antic CEA “Santa Marta” i en dues unitats la casa-torre “Can Clanxet”. Alhora, en un apartat 2, s’ha regulat la possibilitat de que es puguin acollir a aquesta possibilitat altres edificis unifamiliars antics de gran superfície, establint una superfície mínima per habitatge i el paràmetre de densitat (1 hab./150 m² construïts).
 - Al PAU-1 “Prat de l’Orella-nord” s’ha eliminat la clau doble SV/SX, s’han redefinit els sòls destinats a sistemes i s’ha incorporat al polígon el tram viari situat al nord del mateix.
 - El PAU-3 “Antic camí de les Índies s’ha desdoblant, restant amb aquesta mateixa referència la part que té accés des del passeig de les Farigoles i com a nou PAU-6 “Carrer de les Piscines” la part de ponent, que confronta amb aquest vial –prolongat fins davant de la pista de pàdel, a la zona poliesportiva– i amb el passeig de les Farigoles.
 - Al PAU-4 “Carrer del Pirineu”, s’ha exclòs el tram del passeig de les Guillerries, a l’est, classificant-lo com a sòl no urbanitzable. Alhora s’han incorporat les parcel·les situades al nord del carrer del Pirineu i s’ha inclòs tota l’amplada d’aquest vial. També s’ha eliminat el tram de l’antic camí de les Índies que, inicialment, s’havia recuperat dins l’àmbit poligonal.
 - Al PAU-5 “Passeig de les Farigoles”, s’ha qualificat dins el sistema viari el carrer existent a l’est del polígon i també s’ha redefinit la geometria del vial previst a l’oest.
 - Al PAU-7 “Passeig dels Castanyers - Carrer Pomaret” s’han qualificat de zona unifamiliar R6.3 les tres finques que disposen d’accés directe i individual pel passeig dels Castanyers i pel carrer Pomaret, i de zona plurifamiliar R7.2, amb condicions d’ordenació específiques, les 3 parcel·les, amb divisió horitzontal tombada, que tenen accés únic der l’actual camí de les Casiques. Alhora s’amplia la secció del carrer Pomaret a 8 m i del camí de les Casiques a 6m, incorporant-los a l’àmbit poligonal.
 - Al PAU-8 “Pla de la Sanitat” s’ha incorporat al sistema viari el vial que dóna accés a tres parcel·les.
 - Al PAU-10 “Avinguda Verge de Montserrat - Sot d’en Miquel” s’han integrat al sistema d’ espais lliures públics de l’entorn els petits trams viaris definits en el projecte d’urbanització aprovat el seu dia.

- El PAU-11 “Carrer de les Planes” s’ha mantingut en la seva configuració i contingut, tanmateix s’han eliminat, per innecessaris, els dos trams viaris que les NSP preveïen al cantó nord-oest, externs al polígon.
 - El PAU-13 “Carrer d’Arbúcies - Antic camí de Cal Mostatxo” s’ha modificat substancialment en el seu contingut: s’ha eliminat el nou vial previst paral·lel al carrer d’Arbúcies, concentrant l’edificabilitat d’aquesta part de l’ànbit en dos edificis plurifamiliars, augmentant la reserva d’habitatges de protecció de 8 a 13 i preveient un àrea d’aparcament en la zona inicialment destinada a equipament, davant del cementiri.
 - Al PAU-16 “Tancat d’en Sert” s’ha incorporat a l’ànbit poligonal la part confrontant del passeig de Montfalcó.
 - Al PAU-17 “Mas Molins - Mas Segalàs” s’ha ampliat la geometria de la rotonda existent a un diàmetre de 30 m i, alhora, s’ha inclòs dins el sistema de “protecció de sistemes”, els sòls amb fort pendent a la part de ponent de la zona A1.1.
 - Al PAU-20 “Pla de Montfalcó” s’ha ajustat el límit de l’ànbit poligonal que afectava una petita part del camí d’accés al Noguier. Alhora s’han redefinit els sistemes, situats a la part de llevant, a l’objecte de reservar terrenys per a la construcció d’una EDAR i estació d’impulsió que doni resposta a les necessitats de tota l’àrea de Montfalcó.
 - Al PAU-21 “Carretera de Vic - Passeig de les Farigoles” s’ha modificat la qualificació urbanística de la franja paral·lela al passeig de les Farigoles per integrar-la dins el sistema d’aparcament.
 - Al PAU-22 “Puigtorrat”, s’ha eliminat les petites zones d’espais lliures públics, integrant-les al sistema viari i al sistema d’aparcament, per donar continuïtat al previst en el PAU-21.
 - Al PAU-24 “Fàbrica vella” s’ha redefinit la posició i geometria de la rotonda prevista per tal d’ajustar-la a la topografia existent.
 - El PAU-26 “Carrer de la Rectoria” s’ha mantingut en la seva configuració i contingut, ja que no es considera oportú l’ampliació de l’ànbit poligonal, d’acord amb l’al·legació presentada durant el període posterior a l’aprovació inicial. Pel que respecte a considerar la possibilitat d’incloure el tram que uneix –planimètricament– el carrer de la Rectoria amb el carrer de Sant Segimon, s’ha de tenir en compte que no pot existir la vinculació funcional viària, atès que hi ha un mur de formigó de més de 3m d’alçada que impedeix el pas de vianants i vehicles i, per tant, no es pot vincular al polígon.
 - Al PAU-27 “Coll de ses Pregàries” s’ha re-configurat l’ànbit i el contingut del polígon, eliminant els espais lliures previstos i la vialitat interna, alhora que s’adapta la qualificació urbanística d’acord amb la superfície dels quatre habitatges previstos.
 - Al PMU-2 “Torrent de la Font nova” s’ha inclòs a la fitxa normativa la prescripció de la vegetació vinculada al Sot del Noguier, la possible vinculació d’una part del sòl a l’aparcament d’autocaravanes –qüestions que ha de concretar el pla de millora urbana que s’ha de formular– i que l’aprofitament urbanístic privatiu estarà vinculat a les parcel·les situades a sota de l’avinguda del Montseny. Respecte de l’aprofitament urbanístic, també s’ha especificat a la fitxa normativa que s’haurà de cedir a l’Ajuntament el 15 % de l’increment de l’aprofitament urbanístic del sector –tenint en compte que l’aprofitament provinent de anterior PA-25 ja va ser substanciat en el projecte de reparcel·lació que es va formular i inscriure registralment.
- o Punt 1.5, pel que fa a la memòria social
- S’inclou la parcel·la, de titularitat pública, provinent del desenvolupament urbanístic del sector SUD-4 “Passeig de les Farigoles” -que va establir les NSP- dins el sistema d’equipaments públics destinat a habitatge dotacional públic, amb la clau SE(hdp). En quan a les previsions d’habitatge públic de lloguer per a gent gran i joves a ubicar en el complex Park-hotel, s’ha desestimat aquesta destinació per no augmentar la immixió d’usos i, alhora, augmentar la reserva d’habitatges de protecció pública (HPP) en el PAU-13 i el PMU-1 on, conjuntament, han passat de 12 a 21.
 - En el context de re-ordenació del polígon d’actuació urbanística PAU-13 “Carrer d’Arbúcies - Antic camí de Cal Mostatxo”, esmentat en l’anterior punt 1.4, s’ha augmentat el sostre destinat a habitatge de protecció pública, passant d’un sostre de 816,34 m²st a 1.666,90 m²st, en un nombre màxim de PB+2+Àtic, i el nombre d’habitatges, de 8 a 13.

- Punt 1.6, pel que fa al sòl no urbanitzable
 - Pel que fa referència a la zona de “protecció forestal” (clau N2.1) a l’art. 227 de les NU s’ha clarificat la regulació de les construccions i altres actuacions admeses, eliminant l’índex d’edificabilitat i la necessitat de formular un pla especial urbanístic, derivant la regulació de les tramitacions a la que estableix la legislació urbanística vigent.
 - S’ha eliminat la zona de “protecció de conjunts arquitectònics” (clau N2.2) i s’han incorporat a les qualificacions urbanístiques de les zones confrontants.
 - En quan a la zona de “veïnat rural” (clau VR) s’ha perfeccionat l’art. 232 de les NU, eliminant el règim transitori i les condicions d’ús, situant les condicions d’edificació i les actuacions que es puguin dur a terme, així com el règim d’usos, a les fitxes normatives corresponents del Catàleg de Masies i Cases Rurals.
 - Pel que fa referència a les instal·lacions d’aprofitament de les energies renovables, s’ha modificat el contingut de l’art. 216 de les NU, fent esment a que les de potència inferior a 100 kW s’estarà a les determinacions establertes pel Decret 16/2019, modificat pel Decret llei 24/2021, de 26 d’octubre, d’acceleració del desplegament de les energies renovables distribuïdes i participades i als Criteris per a la implantació de plantes solars fotovoltaïques, aprovats per la Comissió de Territori de Catalunya.
- Punt 1.7, pel que fa al catàleg de masies i cases rurals
 - S’ha diferenciat completament del catàleg de patrimoni, regulant-los independentment de manera complementària i compatible.
 - S’ha inclòs un apartat normatiu que regula tot allò que ho pugui ser de manera genèrica.
 - S’han identificat els diferents tipus de volums que conformen l’element catalogat en el croquis de cada fitxa perquè siguin clarament identificables cadascun dels mateixos.
 - S’han establert criteris generals pel que fa referència a les ampliacions i la divisió horitzontal, concretant-se, en el seu cas, en les fitxes específiques.
- Punt 1.8, pel que fa al catàleg de béns a protegir
 - En les fitxes del catàleg de béns a protegir s’han eliminat les determinacions que són pròpies del catàleg de masies i cases rurals.
 - S’ha dut a terme una anàlisi sobre la possible existència d’alguna vinculació singular derivada de la catalogació dels diferents béns. I s’ha donat resposta en cadascuna de les fitxes normatives dels elements concernits.
- Punt 1.9, esmenes de les errades materials detectades a la normativa urbanística del POUM
 - En els articles del 163 al 176 s’han agrupat les regulacions de paràmetres compartits per diferents qualificacions urbanístiques, afegint determinacions específiques en aquells casos que no siguin compatibles en totes les zonificacions.
 - En els articles 72 i 73 la regulació dels edificis en situació de “fora d’ordenació” i de “volum disconforme” s’han referit al que actualment estableix l’art. 180 del Text refós de la Llei d’urbanisme.
 - S’ha substituït el contingut de l’apartat 1 de l’art. 148, inserint el següent text: *“Els sòls que el POUM qualifica com a sistema urbanístic d’equipaments comunitaris, podran ésser de titularitat pública o privada.”*
 - A l’apartat 2 de l’art. 188 s’ha eliminat la referència a *“que pot presentar-se en agrupació dins d’una mateixa parcel·la.”*
 - Als apartats 3 dels articles 188 i 189 s’ha afegit el text *“implantades legalment”*.
 - A l’apartat 1 de l’article 211 s’ha substituït el text precedent pel següent: *“En sòl no urbanitzable les noves edificacions seran les pròpies d’activitats agrícoles, ramaderes o, en general, rústiques.”*
 - A la fitxa normativa del PAU-8 “Pla de la Sanitat” s’ha modificat el punt d) de l’apartat 3, fent referència al punt b) de l’esmentat apartat, que és on correspon.
 - A la fitxa normativa del PAU-13 “Carrer d’Arbúcies - Antic camí de Cal Mostatxo” s’ha modificat el text de l’apartat 3 b) i eliminat l’apartat 4 e).

- Al text corresponent a l'apartat 5 b) de la fitxa normativa del PAU-14 "Zona Industrial" s'ha afegit "sistemes".
- Al PAU-15 "Sot de la Font Nova" s'ha modificat el text de l'apartat 3 b) per acomodar la descripció dels objectius a les qualificacions urbanístiques establertes.
- Al PAU-17 "Mas Molins - Mas Segalàs" a la nova fitxa gràfica restarà reflectida la referència del SUD-3 "Les Casiques" en lloc d'una anterior referència errònia (PMU-2).
- Al PAU-18 "Carrer d'Elisabet Martí", en els apartats 2 i 3 a), s'ha corregit el text en referència al "sistema d'espais lliures públics" (clau SV).
- Al PAU-25 "Passeig dels Castanyers-3" a l'apartat 2 s'ha corregit la referència errònia PMU-2 "Les Casiques" per SUD-3 "Les Casiques".

La Resolució de la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Acció Rural, de data 14.03.2023 és la que seguidament es transcriu.

Resolc:

—1 Formular la declaració ambiental estratègica del Pla d'ordenació urbanística municipal de Viladrau, amb caràcter favorable, condicionada a la incorporació de les prescripcions següents:

a) Caldrà obtenir un nou pronunciament de l'Agència Catalana de l'Aigua per tal de garantir la incorporació adequada de les consideracions efectuades en l'informe emès sobre el Pla, l'1 d'octubre de 2019, d'acord amb el mateix informe.

b) Pel que fa al document resum, caldrà completar-lo amb la valoració de com s'ha donat compliment a les determinacions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, d'1 d'octubre de 2019.

c) Quant a l'estudi ambiental estratègic:

c.1) Caldrà incorporar les aportacions de l'Oficina de Gestió Ambiental Unificada de Barcelona, així com les referències normatives ambientals previstes en l'informe del Servei de Prevenció i Control de la Contaminació Acústica i Lumínica.

c.2) Caldrà esmenar l'apartat d'anàlisi dels elements catalogats d'acord amb la presència d'espais naturals protegits, la distribució d'hàbitats d'interès comunitari i incloure les zones de risc. Aquestes identifications també s'hauran de verificar en les fitxes corresponents del Catàleg de masies i cases rurals. Així mateix, caldrà eliminar l'element M88 Corral del Martí, atès que ha estat exclòs del Catàleg.

c.3) Caldrà justificar el comportament invasor de l'Avet de Douglas, tal i com s'indica en el document resum.

d) Caldrà incorporar en el Catàleg de béns naturals la Geozona 219 Sobrevia-Coll de Romagats i el Geòtop de les Mines de Sant Marçal, d'acord amb l'informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, de 31 de juliol de 2018.

e) D'acord amb l'informe de la Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic, de 31 de juliol de 2018, caldrà revisar els càlculs de gasos amb efecte d'hivernacle, incloent-hi com a mínim, una estimació quantitativa per a l'alternativa 0 i per a l'alternativa proposada.

f) Es recomana atorgar a l'àmbit corresponent al SUD-3 Les Casiques la classificació de sòl no urbanitzable, ja prevista en el Pla aprovat inicialment, tenint en compte que se situa majoritàriament en terrenys amb pendents superiors al 20%. En qualsevol cas, caldrà prioritzar el desenvolupament del SUD-1 Els Castanyers, per tal d'afavorir la compleció dels teixits urbans.

—2 Notificar aquesta Resolució a l'Ajuntament de Viladrau i a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, i publicar-la al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* i al web del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural.

En relació a les prescripcions contingudes en els diferents apartats del punt 1 de la Resolució, cal assenyalar el següent:

- a) Ja s'ha rebut el pronunciament de l'Agència Catalana de l'Aigua, de data 30.03.2023, sobre el document del POUM previ a l'aprovació provisional, i s'han incorporat puntualment totes les conclusions al document que ha de ser objecte d'aprovació provisional.
- b) S'ha completat el document resum amb la valoració de com s'ha donat compliment a les determinacions de l'informe de l'ACA d'1 d'octubre de 2019.
- c.1) S'han incorporat a les normes urbanístiques les aportacions de l'Oficina de Gestió Ambiental Unificada de Barcelona, així com les referències normatives ambientals previstes en l'informe del Servei de Prevenció i Control de la Contaminació Acústica i Lumínica, en el següents termes:

Article 94. Definició d'activitat i regulació

S'ha modificat el text de l'apartat 2 pel següent:

Les activitats que es vulguin implantar al municipi hauran de seguir allò establert a la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambientals d'activitats, modificada per la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica i per la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i allò establert a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Article 193. Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà

S'ha afegit un nou apartat 5, amb el següent text:

Els projectes d'urbanització que desenvolupin els àmbits poligonals s'hauran de subjectar a les determinacions establertes per la normativa vigent (Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn i Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001) d'acord amb la zona de protecció. Així mateix, els projectes de noves edificacions o els projectes d'urbanització han d'incloure la documentació tècnica necessària, d'acord amb les indicacions de l'Annex 1 del Decret 190/2015, perquè es pugui avaluar la conveniència de les instal·lacions d'il·luminació exterior projectades i aportar les consideracions oportunes. Atenent a que el municipi forma part de la Reserva de la Biosfera del Montseny, en les noves instal·lacions d'enllumenat exterior s'adoptaran, com a mínim, les prescripcions establerts per a zones de protecció alta (E2), amb la possibilitat d'aplicar les prescripcions de les zones de protecció màxima (E1), per minimitzar l'impacte que la il·luminació intrusa pugui tenir sobre els valors de la Reserva.

Article 194. Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat

S'ha afegit un nou apartat 5, amb el següent text:

Els projectes d'urbanització que desenvolupin els sectors s'hauran de subjectar a les determinacions establertes per la normativa vigent (Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn i Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001) d'acord amb la zona de protecció. Així mateix, els projectes de noves edificacions o els projectes d'urbanització han d'incloure la documentació tècnica necessària, d'acord amb les indicacions de l'Annex 1 del Decret 190/2015, perquè es pugui avaluar la conveniència de les instal·lacions d'il·luminació exterior projectades i aportar les consideracions oportunes. Atenent a que el municipi forma part de la Reserva de la Biosfera del Montseny, en les noves instal·lacions d'enllumenat exterior s'adoptaran, com a mínim, les prescripcions establerts per a zones de protecció alta (E2), amb la possibilitat d'aplicar les prescripcions de les zones de protecció màxima (E1), per minimitzar l'impacte que la il·luminació intrusa pugui tenir sobre els valors de la Reserva.

Article 197. Desenvolupament i normativa aplicable

S'ha afegit un nou apartat 3, amb el següent text:

Els projectes d'urbanització que desenvolupin els sectors s'hauran de subjectar a les determinacions establertes per la normativa vigent (Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn i Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001) d'acord amb la zona de protecció. Així mateix, els projectes de noves edificacions o els projectes d'urbanització han d'incloure la documentació tècnica necessària, d'acord amb les indicacions de l'Annex 1 del Decret 190/2015, perquè es pugui avaluar la conveniència de les instal·lacions d'il·luminació exterior projectades i aportar les consideracions oportunes. Atenent a que el municipi forma part de la Reserva de la Biosfera del Montseny, en les noves instal·lacions d'enllumenat exterior s'adoptaran, com a mínim, les prescripcions establerts per a zones de protecció alta (E2), amb la possibilitat d'aplicar les prescripcions de les zones de protecció màxima (E1), per minimitzar l'impacte que la il·luminació intrusa pugui tenir sobre els valors de la Reserva.

- c.2) S'ha esmenat l'apartat d'anàlisi dels elements catalogats d'acord amb la presència d'espais naturals protegits, la distribució d'hàbitats d'interès comunitari i s'han inclòs les zones de risc. Aquestes identificacions també s'han verificat en les fitxes corresponents del Catàleg de masies i cases rurals. Així mateix, s'ha eliminat l'element M88 "Corral del Martí", atès que ha estat exclòs del Catàleg.
- c.3) S'ha justificat el comportament invasor de l'Avet de Douglas, tal i com s'indica en el document resum.
- d) S'ha incorporat en el Catàleg de béns naturals la Geozona 219 "Sobrevia-Coll de Romagats" i el Geòtop de les "Mines de Sant Marçal", d'acord amb l'informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, de 31.07.2018.

- e) D'acord amb l'informe de la Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic, de 31.07.2018, s'han revisat els càlculs de gasos amb efecte hivernacle, incloent una estimació quantitativa per a l'alternativa 0 i per a l'alternativa proposada.
- f) En relació a la recomanació d'atorgar a l'àmbit corresponent al SUD-3 "Les Casiques" la classificació de sòl no urbanitzable, tenint en compte que se situa majoritàriament en terrenys amb pendent superior al 20 %, s'ha de posar de manifest que s'ha considerat aquesta possibilitat, ja present en tot el procés de formulació del POUM. Tanmateix, hi ha diferents factors que fan estimar com a adient la conveniència de mantenir com a "sòl urbanitzable delimitat" la part superior del sector –provinent del SUD-5 de les Normes Subsidiàries de Planejament– completant-la amb l'àmbit del veïnat de "Les Casiques", que en el seu dia va ser objecte d'un projecte de reparcel·lació –malgrat tractar-se de sòl no urbanitzable– i que la meitat de les parcel·les es troben edificades amb habitatges unifamiliars aïllats. La seva situació de proximitat respecte del nucli urbà, la relació amb els sòls urbans de l'entorn i les infraestructures de comunicació (ctra. de Vic i passeig dels Castanyers), la conveniència d'omplir el "buit" generat, també, per la classificació com a "sòl urbà" dels sòls on es va instal·lar l'empresa Lliquats Vegetals, SA, l'oportunitat d'oferir una solució urbanística als 9 habitatges existents a l'àmbit de "Les Casiques", amb les exigències legals de reserves per a "sistemes" i cessió d'aprofitament urbanístic, fan recomanable, des d'una consideració global, la seva classificació com a "sòl urbanitzable delimitat".

Pel que fa referència a la prioritització del desenvolupament del sector SUD-1 "Els Castanyers", s'ha dut a terme la modificació de l'Agenda del POUM a fi i efecte d'afavorir la compleció dels teixits urbans confrontants.

Les conclusions de l'informe de l'ACA de data 30.03.2023 són:

CONCLUSIÓ

D'acord amb les consideracions anteriors, s'informa el que segueix sobre el document previ a l'aprovació provisional del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Viladrau (POUM), aprovat inicialment pel Ple de l'ajuntament el dia 11 de juny de 2018:

1. Les consideracions sobre el Reglament del Domini Públic Hidràulic de l'informe emès per aquesta agència el 19 de setembre de 2019 s'han tingut en compte en l'articulat de la normativa urbanística (article 145) i en les fitxes dels diferents sectors; en els plànols d'ordenació s'han grafiat dels cursos fluvials i la delimitació del sistema hídric, del flux preferent i la zona inundable en els cursos avaluats en l'estudi d'inundabilitat; s'ha justificat la suficiència de recursos d'aigua pels futurs desenvolupaments; i s'ha redactat el Pla Director de sanejament de Viladrau.
2. L'estudi d'inundabilitat del POUM redactat per l'ICGC el setembre de 2018 s'ha realitzat tenint en compte els criteris establerts a la Guia Tècnica "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (ACA, març de 2003). Tanmateix i pel què fa a la hidrologia, l'estudi s'haurà d'adaptar als cabals normalitzats de l'ACA i configurar les franges del Sistema Hidràulic (SH), del Flux Preferent i de la Zona Inundable segons els nous resultats obtinguts, els quals s'hauran de traslladar als plànols d'ordenació.
3. L'ordenació dels sectors PAU-17 "Mas Molins-Mas Segalàs" i PMU-2 "Torrent de la Font Nova" s'establirà en concordança amb els nous resultats de l'estudi d'inundabilitat i s'haurà d'adaptar a les prescripcions del Reglament del Domini Públic Hidràulic pel què fa a les limitacions d'usos en flux preferent i zona inundable (articles 9ter i 14bis).
4. Pel què fa al rec innominat que creua els sectors PAU-9 "Can Pujol" i PAU-10 "Avinguda Verge Montserrat-Sot Miquel" i té continuïtat aigües avall (zona Arborètum) fins a confluïr al Sot del Noguier, amb caràcter general i als efectes de protegir els espais fluvials i preservar-los d'ocupacions i usos inadequats, i de l'aplicació de la legislació en matèria d'aigües, és recomanable la seva qualificació com a Sistema Hidràulic (Clau SH) i la seva regulació segons les determinacions d'aquest.
No obstant això i de manera excepcional, atesa la poca entitat de la conca hidrogràfica del rec i del grau elevat de consolidació dels terrenys d'aquests àmbits, es podria admetre que la llera discorri per terrenys qualificats com a Sistemes d'Espais Lliures (Clau SV), tanmateix s'hi haurà de definir un subsistema d'espais lliures de protecció (Clau SV1) per tal de fer viable la preservació de l'espai fluvial.
5. Pel què fa a la xarxa de clavegueram existent dins els àmbits anteriors (PAU-9 i PAU-10) i dins l'àmbit del PMU-2 "Torrent de la Font Nova", la qual es troba ubicada dins el domini públic hidràulic, serà preceptiu que en el desenvolupament de tots aquests sectors aquestes xarxes existents es traslladin fora del subsistema d'espais lliures de protecció i fora del sistema hidràulic (SH).
Les fitxes corresponents a aquests sectors hauran de reflectir aquest condicionant.
6. Pel què fa al SANEJAMENT reiterar que els sectors hauran de delimitar una reserva de sòl i pressupost que tindrà doble qualificació, com a sistema general de serveis tècnics, de forma prioritària, i alhora, com a sistema general d'equipaments privats, on s'hi ubicaria un sistema de sanejament autònom en cas que no sigui possible la connexió a cap sistema de sanejament en alta. No obstant això, l'Agència avaluarà si pot ser viable la connexió dels sectors al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, s'imposarà una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents.
Tant si és viable la connexió a la xarxa de sanejament en alta com si s'ha d'optar per la construcció d'un sistema de sanejament autònom, caldrà incloure, en el projecte d'urbanització, el cost total de la solució global del sanejament d'acord amb l'article 120.1a) del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, per tal que formi part de les despeses a assumir pel propietaris. Els projectes d'urbanització es remetran per informe a l'Agència Catalana de l'Aigua en relació amb el sanejament.
7. Els documents de planejament derivat que desenvolupin els diferents sectors de planejament definits en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Viladrau es remetran per l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

1. Pel que fa referència a la conclusió 1, no hi ha res a tenir en compte ja que, com s'esmenta, en la documentació del POUM ja es van incorporar les consideracions sobre el Reglament del Domini Públic Hidràulic de l'informe emès per l'ACA en data 9.09.2019.
2. En quan a la conclusió 2, L'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, a dut a terme una revisió de l'estudi d'inundabilitat elaborat el setembre de 2018 adaptant, pel que fa a la hidrologia, als cabals normalitzats de l'ACA, configurant les franges del Sistema Hidràulic (SH), del Flux Preferent i de la Zona Inundable, segons els nous resultats obtinguts, i així s'han traslladat als corresponents plànols d'informació.
3. Pel que respecte a la conclusió 3, d'acord amb els resultats de la revisió de l'estudi d'inundabilitat, l'ordenació del polígon d'actuació urbanística PAU-17 "Mas Molins - Mas Segalàs" s'ha adaptat als mateixos, i en quan al sector PMU-2 "Torrent de la Font Nova" s'ha establert, a la fitxa normativa corresponent, que el pla de millora urbana que s'ha de formular s'haurà d'adaptar a les prescripcions del Reglament del Domini Públic Hidràulic pel que fa a les limitacions d'usos en flux preferent i zona inundable (articles 9ter i 14bis). Aquesta necessitat d'adaptació també s'ha inclòs a la fitxa normativa del PAU-17.
4. Pel que fa referència a la conclusió 4, als polígons PAU-9 "Can Pujol" i PAU-10 "Avinguda Verge de Montserrat - Sot d'en Miquel", s'ha incorporat un subsistema d'espais lliures de protecció, amb la clau SV1, per tal de fer viable la preservació de l'espai fluvial.
5. En quan a la conclusió 5, en les fitxes normatives del PAU-9 "Can Pujol", PAU-10 "Avinguda Verge de Montserrat - Sot d'en Miquel" i PMU-2 "Torrent de la Font Nova", s'ha establert la prescripció que en el desenvolupament d'aquests àmbits les xarxes de clavegueram existents es traslladaran fora del subsistema d'espais lliures de protecció i fora del sistema hidràulic (SH).
6. Pel que respecta a la conclusió 6, a les corresponents fitxes normatives dels sectors subjectes a la formulació de planejament derivat (PMU-1 "Sot del Torrent", PMU-2 "Torrent de la Font Nova", SUD-1 "Els Castanyers", SUD-2 "Mas dels Segalàs" i SUD-3 "Les Casiques") s'ha introduït el següent text:

"Aquest sector haurà de delimitar una reserva de sòl i pressupost que tindrà doble qualificació, com a sistema general de serveis tècnics, de forma prioritària, i alhora, com a sistema general d'equipaments privats, on s'hi ubicaria un sistema de sanejament autònom en cas que no sigui possible la connexió a cap sistema de sanejament en alta. No obstant això, l'Agència Catalana de l'Aigua avaluarà si pot ser viable la connexió del sector al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, s'imposarà una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents.

Tant si és viable la connexió a la xarxa de sanejament en alta com si s'ha d'optar per la construcció d'un sistema de sanejament autònom, caldrà incloure, en el projecte d'urbanització, el cost total de la solució global del sanejament d'acord amb l'article 120.1a) del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, per tal que formi part de les despeses a assumir pels propietaris. El projecte d'urbanització es remetrà per informe a l'Agència Catalana de l'Aigua en relació amb el sanejament."
7. Pel que fa referència a la conclusió 7, en les fitxes normatives dels 5 sectors referits al punt anterior, subjectes a la formulació d'instruments de planejament derivat, s'ha introduït la prescripció de que els documents de planejament derivat, definits pel POUM, que desenvolupin els sectors, es remetrin per l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

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 en les accions de retorn i d'acompanyament del procés d'informació pública del document aprovat inicialment.

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 a 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.

A 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.

En data 11 de juny de 2018 el Ple de l'Ajuntament de Viladrau va aprovar inicialment el Pla d'Ordenació Urbanística municipal (POUM) i, posteriorment, es va sotmetre a exposició pública durant un període de 2 mesos -mitjançant la corresponent publicació dels edictes- i es van sol·licitar els informes sectorials als organismes afectats per raó de llurs competències, i es va donar audiència als Ajuntaments, l'àmbit territorial dels quals confina amb el municipi de Viladrau.

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.
 4. Inventari de Camins.
- Document 5. Normes urbanístiques.
- Annexes de les Normes Urbanístiques.
- Annex I. Fitxes dels polígons i sectors del sòl urbà i urbanitzable.
- Annex II. Normes urbanístiques del desplaçament de les NSP que es mantenen vigents.
- Document 6. Plànols d'informació i d'ordenació.
- Document 7. Estudi ambiental estratègic.
- Annex. Estudi per a la identificació de Riscos Geològics.
- 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 del Patrimoni Arquitectònic i Cultural.
- Document 13. Catàleg de masies i cases rurals. Inventari d'habitatges i d'altres construccions en sòl no urbanitzable.
- Document 14. Catàleg de Béns Naturals.

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'IDESCAT*
- *Planejament territorial i sectorial. Catàleg de Paisatge: Montseny-Guilleries*
- *Registre de planejament i mapa urbanístic de Catalunya*
- *Mapes ambientals del Departament de Territori i Sostenibilitat*
- *Inventari d'Espais d'Interès Geològic de Catalunya*
- *Agenda 21 de la Mancomunitat 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*

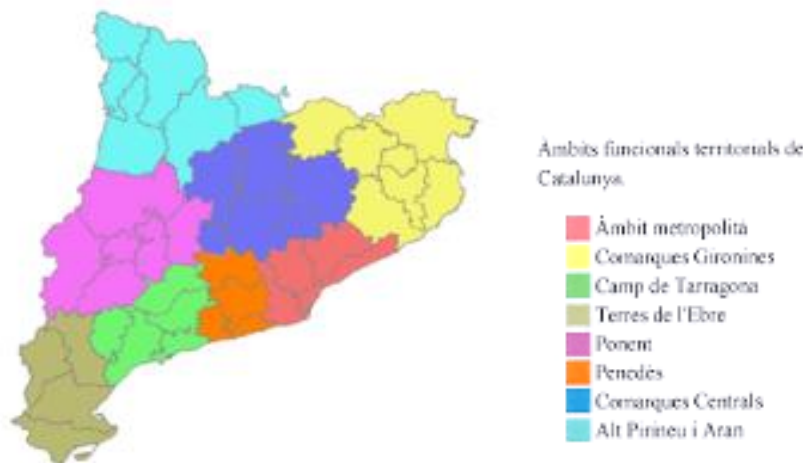
DOCUMENT 2. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

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**, que 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".

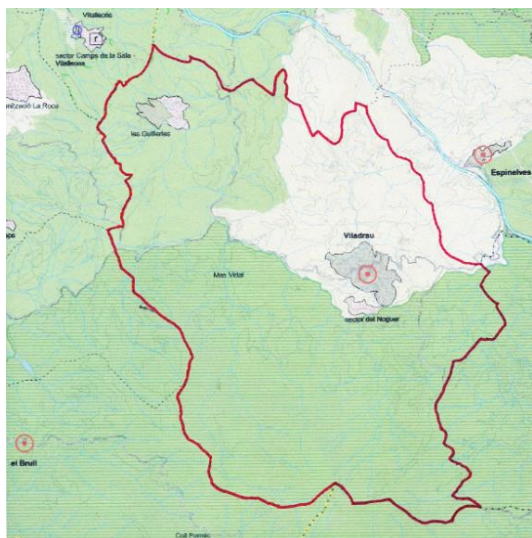
També, cal fer esment al **Catàleg de Paisatge de les Comarques Centrals**, que ha estat **aprovat definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat el 27 de juliol de 2016** (DOGC núm. 7178, de 05.08.2016). Els catàlegs de paisatge, creats per la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió 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:

Protecció dels espais oberts

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



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

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

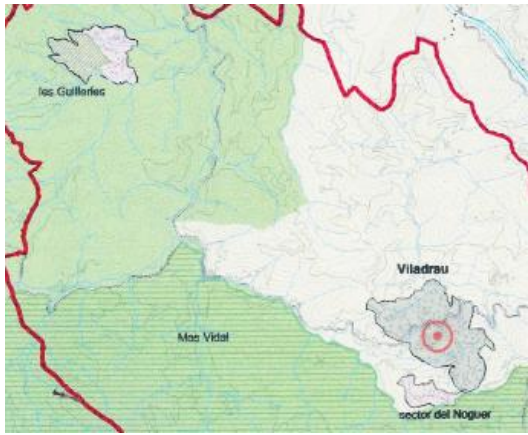
Les superfícies de sòl adscrites a les diferents categories que estableix el PTPCC pel municipi de Viladrau són:

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

Vertebració urbana del territori (Assentaments)

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

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



En l'estructura nodal d'Osona, dins la lògica de les relacions urbanes, Viladrau es configura com a node de "polaritat municipal estructurant" en l'àmbit de referència "les Guillerries-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) que l'any 2016 en tenia 1.043 i que avui (2021) en té 1.112, se situa plenament en aquest rang a fi i efecte de que, tant les polítiques sectorials com 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 promoguéssin la reutilització del patrimoni construït i ara buit per a allotjament turístic o habitatge de segona residència.*
6. *Promoure iniciatives de revalorització del patrimoni cultural i natural, per exemple, mitjançant projectes de paisatge.*
7. *Facilitar l'acolliment de turisme rural i cultural.*
8. *Facilitar la instal·lació d'activitats professionals o artesanes.*
9. *Fomentar la implantació del transport col·lectiu a la carta per a la gent que no pot utilitzar el vehicle privat per als seus desplaçaments.*

Implantació de les infraestructures de mobilitat

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

Pel que fa referència al sistema viari, el PTPCC contempla la jerarquització de la xarxa viària en: **bàsica, comarcal i local**; en quant a la xarxa de connexió, analitza i fa proposta segons la seva funcionalitat territorial en: **eixos interregionals o interpolaritats, eixos internucis 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 que estimà el recurs de reposició, interposat contra la desestimació per acte presumpte, 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, anul·lant l'acord d'aprovació definitiva 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 plantejà 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 davant dels incendis forestals i dels riscos naturals.*
4. *Adquirir finques per a 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 del 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.

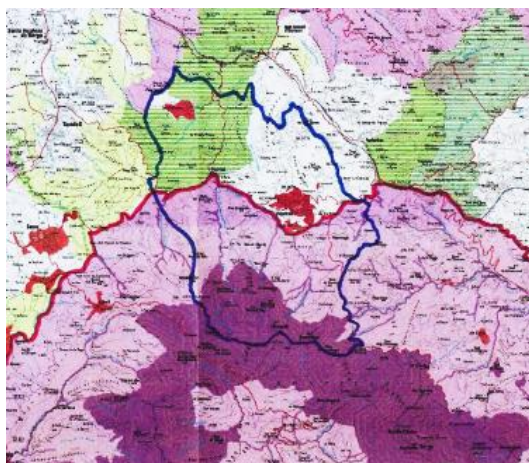


Espai Montseny
Font: Elaboració pròpia

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 podien 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, i 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**
- **Vallforers**

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'inclouïen en el Pla especial i que 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.

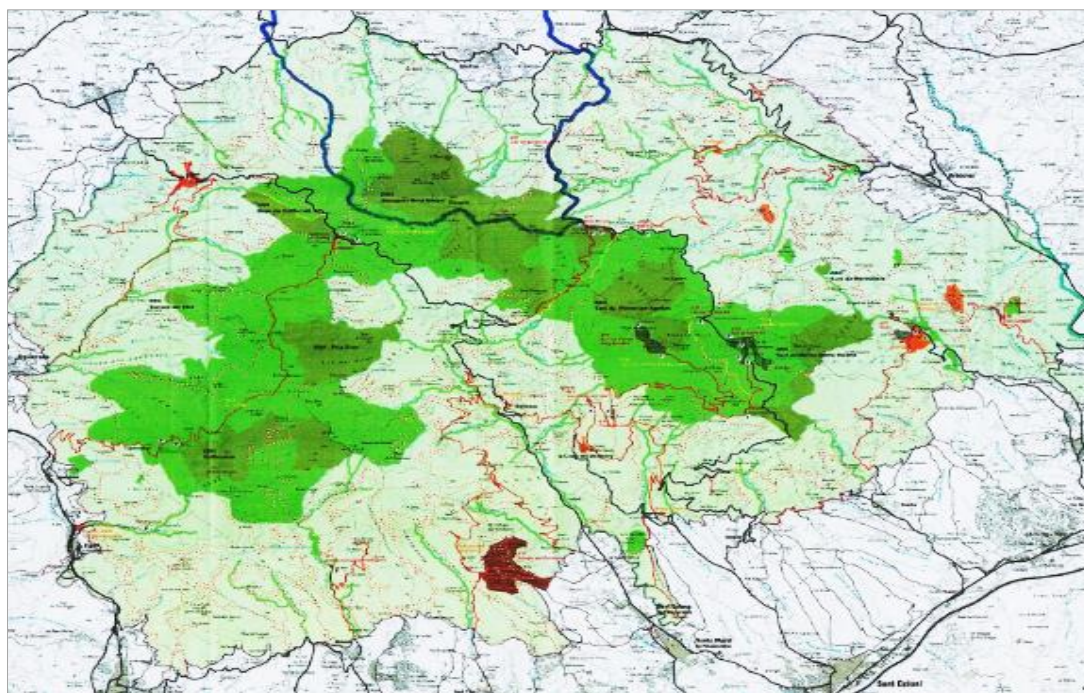
Amb independència de la zonificació que el Pla establia dins l'àmbit territorial del Parc del Montseny, també definia unes àrees “singulars” en les quals es preveia una superior utilització, ja fos des del punt de vista quantitatiu (s'hi pot concentrar un elevat nombre d'usuaris) o qualitatiu (s'hi desenvolupen activitats singulars, 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 suportaven. 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 inclouen 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 competissin 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 "Guillerries".**

El Catàleg s'ha elaborat mitjançant el següent procediment:

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

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

Unitat de paisatge

- Dades generals
- Trets distintius (caràcter de la "unitat")

Caracterització del paisatge

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

Avaluació del paisatge

- Avaluació del paisatge

Planificació del paisatge

- Objectius de qualitat paisatgística
- Proposta de mesures i accions

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

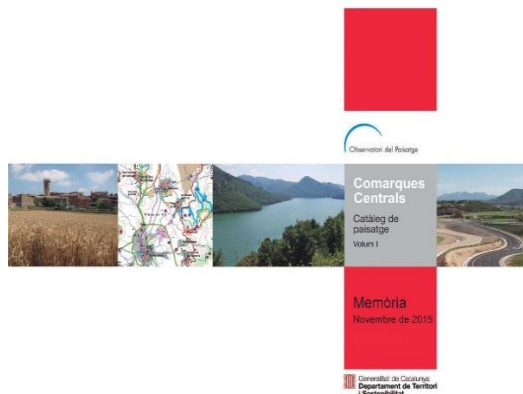
Unitat de paisatge 13: Montseny

- Relleu alterós i prominent, que inclou les principals elevacions de la serralada Prelitoral i els únics territoris de caire 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 Monterrey, 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 grans explotacions disperses, però amb elevat llegat històric i patrimonial.



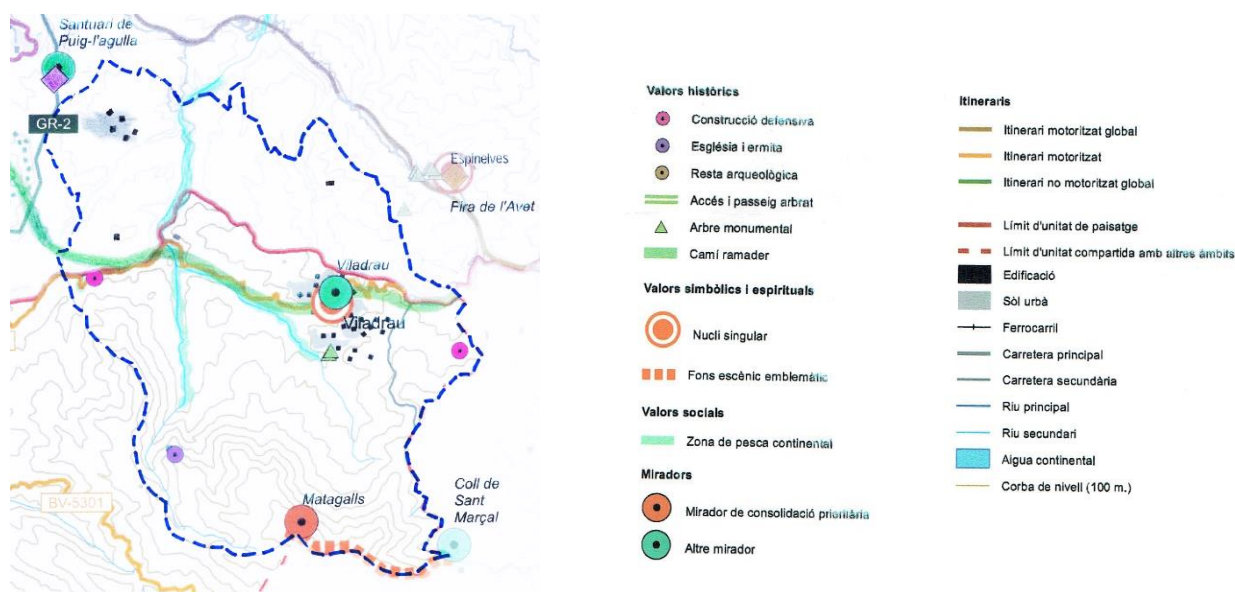
El Mas és la unitat d'explotació rural tradicional

- 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'ayet: ayet de Mas Joan i fira de l'ayet 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 per 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 **instrumentes 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.

1.1.4. “El Pla territorial sectorial en l'àmbit de la planificació d'equipaments esportius a Catalunya. Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya

Mitjançant el Decret legislatiu 1/2000, de 31 de juliol, s'aprovà el Text únic de la Llei de l'esport, i en l'article 51.1 determina que correspon al Consell Català de l'Esport redactar i tramitar el Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya (PIEC); així mateix, a l'apartat 3 de l'esmentat article, s'estableix que el PIEC té el caràcter de “pla territorial”. Mitjançant el Decret 95/2005, de 31 de maig, es va aprovar el PIEC (DOGC núm. 4397, de data 2 de juny de 2005). Posteriorment, al desembre de 2016, es va elaborar un document de proposta per a l'actualització del PIEC en relació a “L'activitat esportiva i als equipaments esportius” i, així mateix, al maig de 2017, el document “La planificació d'equipaments esportius del PIEC”.

A l'article 8.1 del PIEC s'assenyala que “el desplegament del PIEC fa referència principalment als criteris urbanístics que cal tenir en compte per a l'elecció de l'emplaçament dels equipaments esportius i per a la concreció de les reserves de sòl per a equipaments esportius, necessàries de fer en el planejament urbanístic”. Així mateix, en l'apartat 8.2 del PIEC, “Directrius urbanístiques”, a banda de l'encaix legal envers la legislació urbanística i de l'esport, fa esment a que es

desenvolupen els aspectes que afecten el desplegament del Pla director, relatius a les característiques que ha de tenir l'emplaçament dels equipaments esportius, la concreció d'uns estàndards orientatius de reserva de sòl necessaris per als diferents equipaments esportius i els aspectes que cal considerar per a la seva integració en l'entorn i la valoració d'impactes.

Pel que fa referència a les característiques de l'emplaçament s'esmenten els requeriments urbanístics i les característiques de la implantació (la situació, el terreny i les infraestructures). En quant a les reserves de sòl (apartat 8.2.2 del PIEC) s'assenyala que en els "mapes municipals" cada ajuntament concretarà les seves necessitats i dèficits, i s'estableixen les dimensions mínimes que haurien de tenir els terrenys en funció del tipus d'equipament i de la situació que ocupi en el municipi; també una proposta indicativa dels estàndards orientatius que poden respondre a unes necessitats mitjanes dels municipis, en el ben entès que no són obligatoris i cal considerar-los com a provisionals fins a la concreció, per part dels ajuntaments, de les seves pròpies necessitats.

En data octubre de 2009, l'Ajuntament de Viladrau va elaborar, amb col·laboració econòmica del Consell Català de l'Esport (CCE), el Mapa d'Instal·lacions i Equipaments Esportius Municipals (MIEM) de Viladrau. Aquest document va ser sotmès a informe del CCE, que el va emetre en data 9.07.2010; les observacions que s'assenyalen en l'esmentat informe, bàsicament van ser les següents:

- Que seria convenient detallar que el MIEM és un instrument de desplegament del PIEC i que afecta a les seves determinacions i al procediment d'aprovació, i que té incidència sobre la programació d'inversions de les diferents administracions en la construcció i millora d'instal·lacions esportives del municipi.
- Es valora positivament les propostes de condicionaments necessàries per adaptar el pavelló al mòdul PAV-2 de la xarxa bàsica.
- La sala annexa que es proposa construir al pavelló, cal considerar-la com a xarxa complementària i s'aconsella ubicar-la a la mateixa planta que els vestidors i la pista, amb l'objecte d'eludir els problemes d'accessibilitat; es recomana reconsiderar la ubicació de la pista de tennis de pala i tenir en compte els requeriments dimensionals d'aquest espai.
- Caldria un major nivell de concreció en determinades propostes que afecten els espais naturals com, per exemple, les característiques i el traçat de les rutes de BTT o de senderisme. També, caldria un anàlisi més detallat i fer propostes relacionades amb les activitats eqüestres.

Una vegada analitzat el contingut de l'informe i introduïdes les modificacions que estimessin adients en l'aprovació del MIEM en la seva versió definitiva, aleshores es podran incorporar, si s'escau, les seves propostes al desplegament del PIEC. No hi ha constància de que s'hagi complimentat aquest procediment.

Respecte del contingut del MIEM, elaborat l'any 2009, cal remarcar els següents aspectes i dades:

- La referència a la població resident per a l'any 2009 era de 1.106 habitants, quan en realitat eren 1.100 i, a data 2018, 1.040 habitants; hi ha hagut, doncs, un decreixement de la població en aquests darrers 10 anys. Cal destacar, però, la important presència d'habitatges de segona residència (el 58,58 % del total). La projecció de població per a l'any 2015 fou de 1.194 habitants.
- A Viladrau hi ha 9 entitats esportives, de les quals 4 utilitzen instal·lacions esportives específiques (pavelló, camp de futbol, pista de tennis i camp de polo) i la resta (5) desenvolupen la seva activitat en el medi natural (pesca esportiva, caça, bicicleta de muntanya i senderisme).
- El MIEM especifica que la superfície destinada a equipaments esportius era de 22.603,00 m², corresponents a pavelló poliesportiu municipal, piscina d'estiu i pista de tennis (8.053,00 m²), el Club Viladrau (privat) 5.115,00 m² i el camp de futbol municipal (9.435,00 m²). Esmenta que les Normes Subsidiàries de Planejament (NSP) definien una superfície de 4.162,00 m² destinats a sistemes d'equipaments sense ús específic definit i que, per tant, amb la corresponent justificació podrien destinar-se a equipament esportiu. Tot això en sòl classificat com a "urbà".
- Indica que, en general, tots els equipaments esportius de Viladrau assoleixen el nivell de qualitat exigible a tota edificació d'ús públic, però cal exceptuar els vestidors del camp de futbol, que requereixen una reforma integral (aquesta reforma ja es va dur a terme posteriorment). En tots els equipaments mancaria implantar l'aprofitament de les energies renovables per a les instal·lacions d'aigua calenta sanitària (ACS).
- D'acord amb els estàndards del PIEC-2005, a Viladrau corresponia una reserva de 5.373 m² de sòl per a espais esportius de Xarxa Bàsica (estàndard de 4,50 m²/hab. i 1.194 habitants) com a xifra orientativa. En aquest sentit, la superfície qualificada per les NSP l'any 2009 (22.603,00 m²) ja era molt superior a l'estàndard de referència.

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 esmentades NSP 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 conflüen 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.
- a) **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.
- b) **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 "esclotxes verdes" que possibilitessin l'articulació d'itineraris per a vianants cap el centre de la població.



Font de les Orenetes
Font: Elaboració pròpia

- c) **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, Can 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, mantenint les seves actuals característiques tradicionals.
- d) **El reforçament de Viladrau com a ciutat de serveis**, potenciant el sector terciari i atenent la seva tradicional condició de "clau de pas" cap el Montseny, important lloc d'estiueig i repòs.

El desplegament del model

- **En relació a la ubicació geogràfica del municipi dins 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 l'àrea 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.



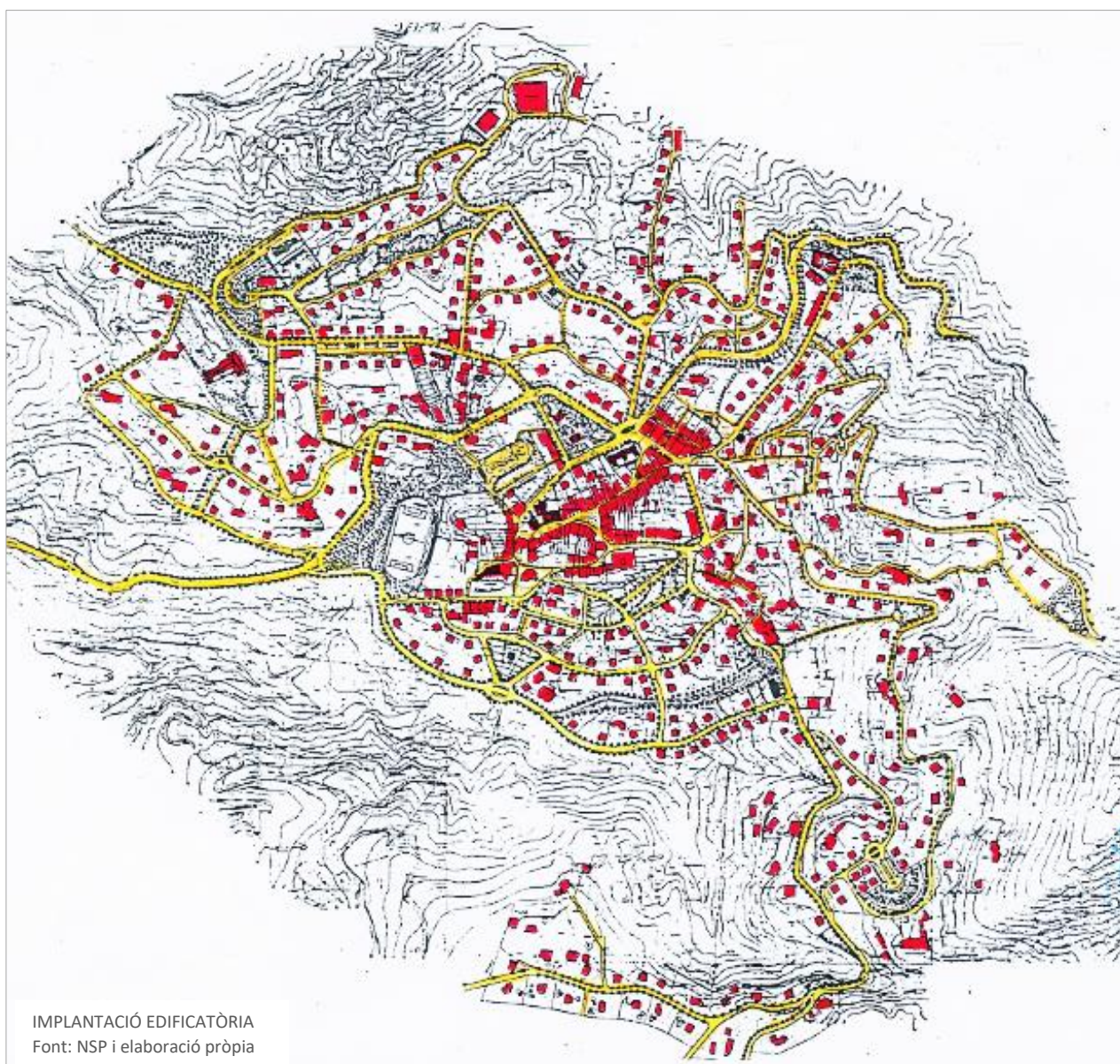
Casa al Puigtorrat
Font: Elaboració pròpia

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 ofereixen 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) 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 (Can Sió) 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 àrea poliesportiva municipal, es preveien les futures escoles municipals i l'equipament supramunicipal a l'àmbit del Parc-Hotel.
- A la vessant sud, enfront de la Font d'en 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

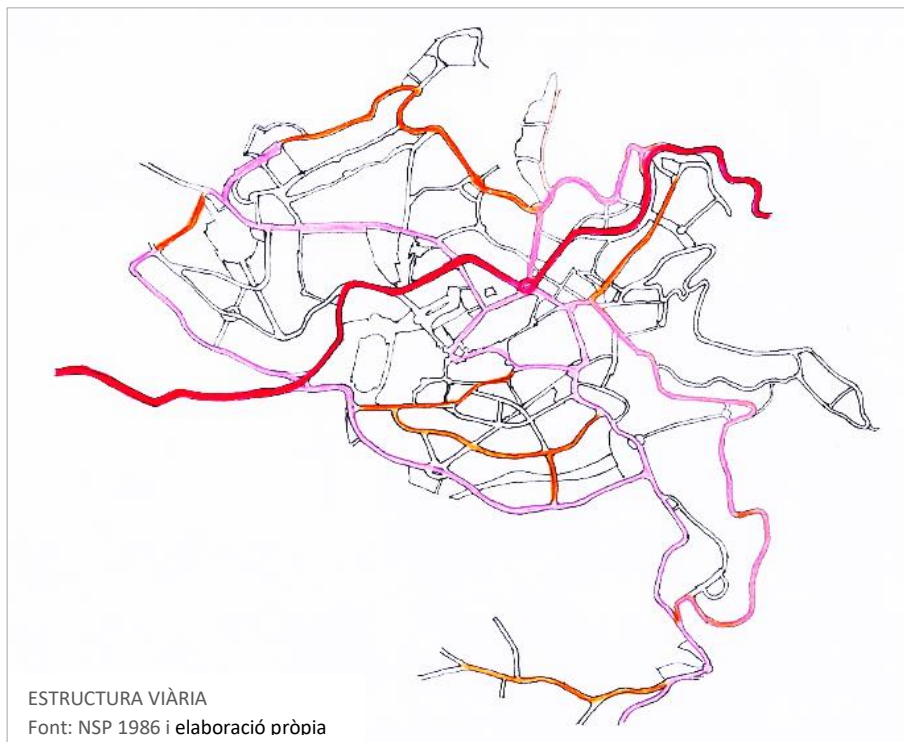
Les comunicacions:

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 de Planejament, i constitueixen el suport de la resta de vials bàsics proposats, que són:

- L'anell formalitzat pels carrers de Sant Marçal, de Sant Antoni Maria Claret, de Mercè Torres, de Bancells i Morató i el passeig de la Pietat, que donen suport al nucli antic.
- El passeig de les Delícies, carrer del 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:

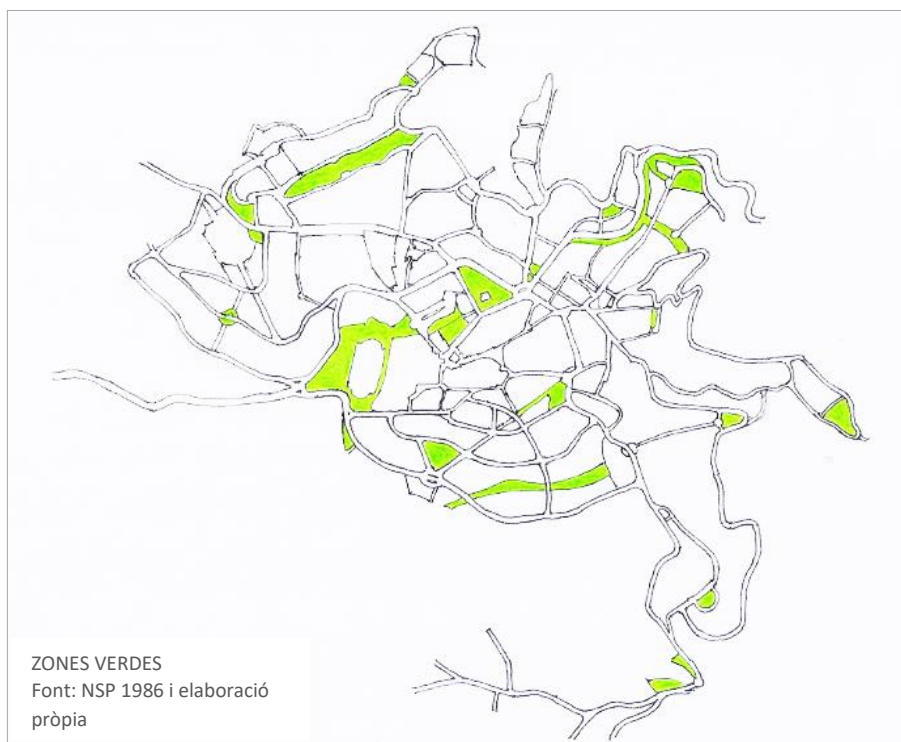
a) Els espais lliures

Les Normes Subsidiàries de Planejament 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 dos 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.



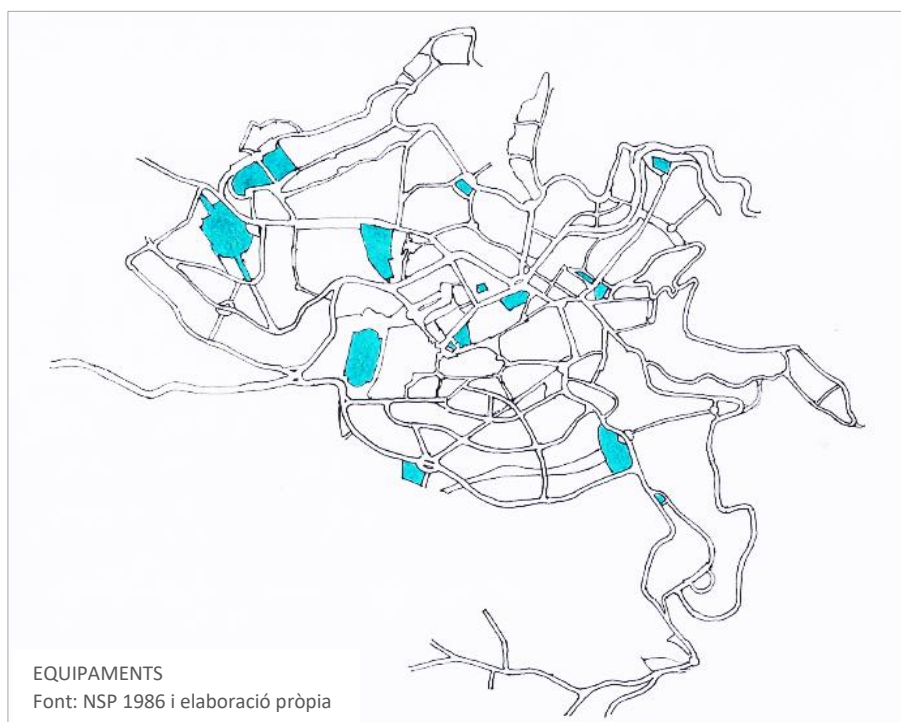
Parc de l'Ajuntament, segons previsió inicial de les NSP
Font: Elaboració pròpia



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 (Can Sià) junt 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 Parc Sot de la Font Nova	-	20.270	A.A.2/A.A.3/U.A.20
Bb 3	Parc del Dr. Carulla i del Sot del Torrent	689	1.285	U.A.18
TOTAL		689	26.407	= 27.096
DE CARÀCTER LOCAL				
bb 4	Jardí Font d'en Miquel	240	-	*
bb 5	Jardí Sot Font d'en Miquel	-	5.540	U.A.9/U.A.10/P.F.2
bb 6	Jardí Sot de Can Rosell	-	2.160	A.A.5/U.A.19
bb 7	Jardins Pla de la Sanitat	-	1.330	U.A.11a
bb 8	Jardí Verge de Montserrat	-	1.375	U.A.12
bb 9	Jardí Coll de les Pregàries	-	2.919	U.A.13
bb 10	Jardí Passeig de les Planes	-	522	U.A.14
bb 11	Jardí 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	Jardí 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:

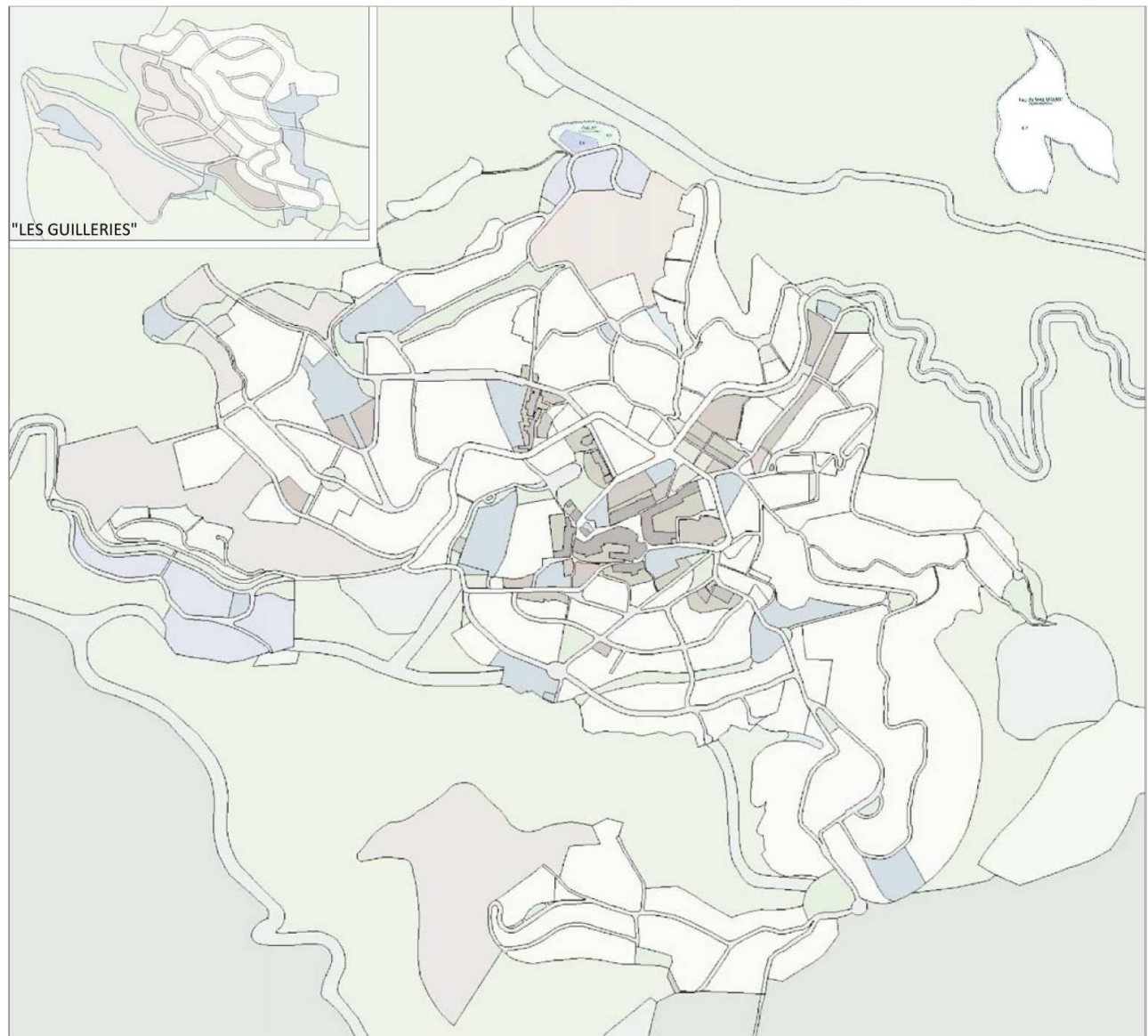
- **Rigorós control i modernització** de les fonts d'aigua, galeries, afloraments, conduccions d'emmagatzematge, dipòsits, tractament i anàlisi de tot el procés des de l'aflorament fins als habitatges.
- **Racionalitzar i prolongar la xarxa actual**, completant el seu servei a les noves àrees residencials,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



LLEGGENDA	
MUC SINTÈTIC	
—	Límit municipal
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	
—	Límit sòl urbà consolidat SUC
—	Límit sòl urbà no consolidat GNC
—	Límit sòl urbanitzable delimitat SUD
—	Límit sòl urbanitzable no delimitat GND
■	Sòl urbà consolidat
■	Sòl urbà no consolidat
■	Sòl urbanitzable delimitat
■	Sòl urbanitzable no delimitat
■	Sòl no urbanitzable
SECTORS DE PLANEJAMENT	
—	Límit de sector de desenvolupament
—	Límit de sector transversal

QUALIFICACIONS SOTÍTIPIES	
SX	Viarí
SX0, SX1	Eixos estructurants
SX2, SX3	
SF	Ferrovial
SA	Aeroportuari
SP	Portuari
SS	Protecció
SH	Hidrogràfic
SC	Costaner
SV	Espais lliures, zones verdes
SD	Habitatge dotacional públic
SE	Equipaments
ST	Serveis tècnics i ambientals

SÒL URNA	
R1	Nucli antic
R2	Urbà tradicional
R3	Ordenació tancada
R4	Ordenació oberta
R5	Casos agrupats
R6	Casos aïllats
A1	Indústries
A2	Serveis
A3	Logística
M1	Transformació
M2	Conservació
M3	Mixta

SÒL URBANITZABLE	
D1	Desenvolupament residencial
D2	Desenvolupament activitat econòmica
D3	Desenvolupament mixt
D4	Altres desenvolupaments
D5	Urbanitzable no delimitat
SÒL NO URBANITZABLE	
N1	Rústic
N2	Protecció
N3	Protecció sectorial
N4	Activitat autoritzada

PROTECCIONS TRANSVERSALES	
—	Límit protecció transversal
XARXES PROJECTADES	
—	Xarxes projectades
PLANEJAMENT TERRITORIAL SINTÈTIC	
ESPACIS OBERTS DE PROTECCIÓ ESPECIAL	
■	Sòl de protecció especial
■	Sòl d'alt valor agrícola
ESPACIS OBERTS DE PROTECCIÓ TERRITORIAL	
■	Sòl de potencial interès estratègic de mobilitat
■	Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic
■	Sòl de potencial interès estratègic
■	Sòl de preservació de corredors d'infraestructures
■	Sòl de riscos i afeccions
ESPACIS OBERTS DE PROTECCIÓ PREVENTIVA	
■	Sòl de protecció preventiva

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)	SEPARACIONS MÍNIMES		EDIFIC. AUXILIARS ALÇADA MÀX. (m)		
									CARRER	VEÏNS		ENTRE EDIF.	
1	---	---	1 cada 75 m2 de sostre	5,50	---	(TOTAL)	---	(PROMIG)	PB+1 i PB+2	---	---		
2	---	---	2 per parcel·la actual	---	---	(TOTAL)	---	(PROMIG)	PB+1 i PB+2	---	---		
3	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	SI (50 %) 3,50		
3-B	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	SI (20 %) 3,50		
4	---	---	---	5	---	(TOTAL)	---	4,00 m (PB) i 10,00 m (PB+2)	---	---	---		
5	---	---	1 cada 120 m2 parc.	5	---	(GRÀFICA)	---	7,00 m (PB+1) i 10,00 m (PB+2)	---	---	SI (20 %) 3,50		
6	---	---	(AGRUPACIÓ)	---	---	---	---	---	---	---	---		
6.1	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	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	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	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	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	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	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
7.1	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	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	1.500	---	1 cada 500 m2 parc.	24	0,40	25	2.400	7,00	PB+1	3 m	3 m	1	NO
8	(PARC. ÚNICA)	---	1 per cada u. de zona	---	1,00	50	---	10,00	PB+2	3 m	3 m	3 m	SI
9	800	---	1 per indústria	20	1,00	70	---	9,00	PB+1	6 m	6 m	6 m	---

S'ADMET L'AGRUPACIÓ D'INAUS INDUSTRIALS ENTRE MITGERES FORMANT FRONTS DE MENYS DE 50 m i FONDÀRIA EDIFICABLE MENOR DE 30 m. FAÇANA MÍNIMA DE CADA NAU: 10 m.

HD	SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS	---	---	---	1,00	(REGIRÀ EL TIPUS D'ORDENACIÓ I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ MAJORITÀRIES AL 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	(REGIRÀ EL TIPUS D'ORDENACIÓ I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ MAJORITÀRIES AL 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’adscriuen a sectors en els que s’havia de formular planejament derivat de desenvolupament (“plans especials de reforma interior”) o instruments de gestió urbanística (“unitats d’actuació” i “actuacions aïllades”), atès l’irregular procés de creixement del nucli urbà. La distribució de superfícies corresponents als àmbits esmentats és la següent:

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

TOTAL sòl urbà	103,63 ha

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

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



Av. del Montseny
Font: ICGC

A l’intern del sòl urbà es van delimitar un total de vint-i-quatre unitats d’actuació (posteriorment, polígons 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 va ser degut al procés de producció del sòl urbà efectuat durant els darrers anys, que va ser fruit d’una ocupació espontània del territori per 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 i adequada urbanització.

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

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

Unitats d'actuació urbanística

UNITATS D'ACTUACIÓ	Superfície total m2	Solar m2	%	Vials	%	Verd m2	%	Equipaments m2	%	Habitatges	Densitat Habitatges Ha.
U.A.1 Extensió Nord: "Passeig de les Delícies"	16.403	13.111	79,93	2.556	15,58	736	4,49	---	---	17	10
U.A.2 Extensió Nord: "Prat de l'Orella"	20.840	17.180	82,44	3.235	15,52	425	2,04	---	---	32	15
U.A.3 Extensió Nord: "Ronda Nord"	13.720	10.500	76,53	2.406	17,54	---	---	814	5,93	19	13
U.A.4 Sot de Can Jan (I)	16.620	11.970	72,02	1.320	7,94	3.330	20,04	---	---	13	7
U.A.5 Sot de Can Jan (II)	13.430	8.380	62,40	920	6,85	4.130	30,75	---	---	9	6
U.A.6.a "Passeig de les Farigoles"	9.358	8.340	89,12	1.018	10,88	---	---	---	---	9	9
U.A.6.b "Passeig de les Farigoles"	8.536	7.840	91,85	696	8,15	---	---	---	---	9	10
U.A.7 "Font dels Castanyers"	11.200	8.880	79,29	1.240	11,07	1.080	9,64	---	---	12	10
Extensió Sud: "Can Pic-Guerau de Llost"	26.810	19.880	74,15	4.620	17,23	2.310	8,62	---	---	37	13
U.A.9 Extensió Sud: "Guerau de Llost-Ronda Sud"	12.440	10.080	81,03	1.650	13,26	710	5,71	---	---	26	20
Extensió Sud: "Ronda Sud-Passeig Ramon Bofill"	6.710	4.530	67,51	720	10,73	1.460	21,76	---	---	8	11
U.A.11a "Pla de la Sanitat"	20.020	15.050	75,18	3.640	18,18	1.330	6,64	---	---	16	8
U.A.11b "Can Pujol"	26.717	20.190	75,57	1.739	6,51	---	---	4.788	17,92	14	5
Av. Verge de Montserrat "Sot d'en 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 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 d'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 Guilleries"
- 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 Guilleries" 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 Guilleries"	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 a 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 al 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

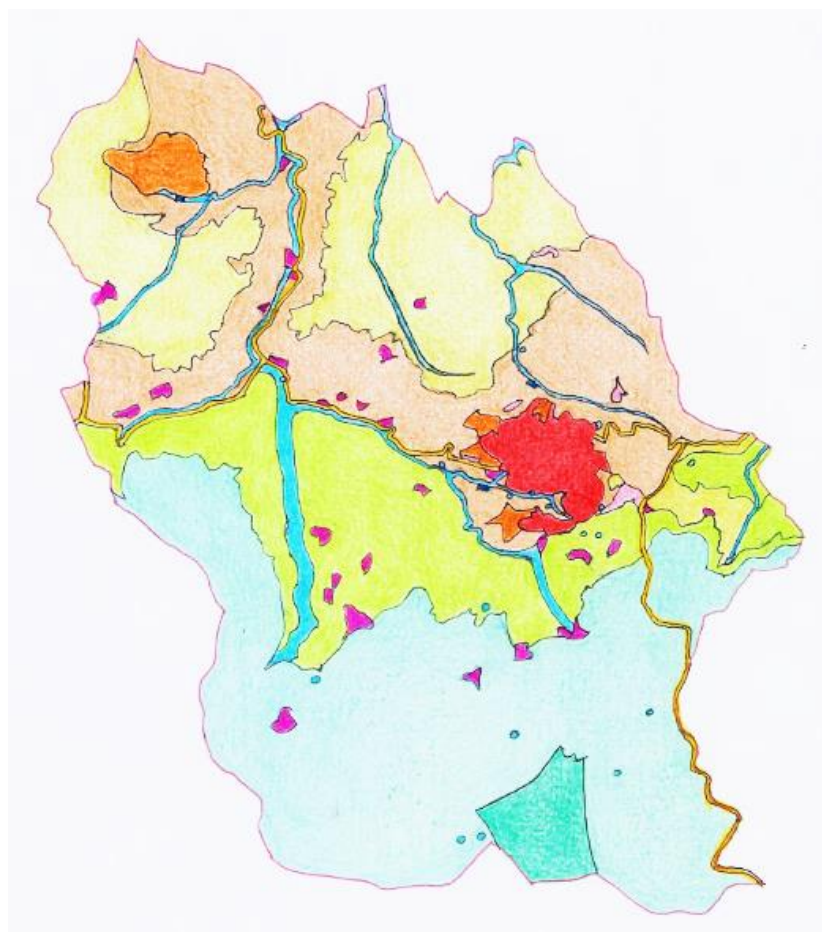
Comprèn els cinc agregats rurals:

- 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:

	SÒL URBÀ
	SÒL URBANITZABLE
SÒL NO URBANITZABLE	
	p DE PROTECCIÓ DEL SISTEMA VIARI
	a DE PROTECCIÓ DELS CURSOS D'AIGUA, FONTS I VEGETAL DE RIBERA
	r RESERVA NATURAL QUALIFICADA DEL PARC DEL MONTSENY
	u RESERVA NATURAL DEL PARC DEL MONTSENY
	i D'INFLUÈNCIA DEL PARC DEL MONTSENY
	f DE PROTECCIÓ FORESTAL
	c DE PROTECCIÓ DE CONJUNTS I EDIFICIS ARQUITECTÒNICS
	s D'INFRAESTRUCTURES TÈCNIQUES
	g RÚSTEC DE CARÀCTER GENERAL
	v D'ORDENACIÓ DELS VEINATS RURALS



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 arrencades	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 **13 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, el text refós de la normativa de les NSP 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 Guilleries"
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 Guilleries
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 Masmiquel 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 Suprimit.
- Art. 62 Suprimit.
- 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, suprimit.
- 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 Masmiquel", dins de 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 "Masmiquel i Casadevall".
- Art. 117 Ampliació del redactat de l'apartat 3, 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 de la zona "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 “Masmiquel 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 “Masmiquel 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 Guilleries”. 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 “Masmiquel 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 Guilleries” 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 Guilleries” 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 i publicació del planejament derivat, recull de la informació del Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.

Relació de planejament derivat

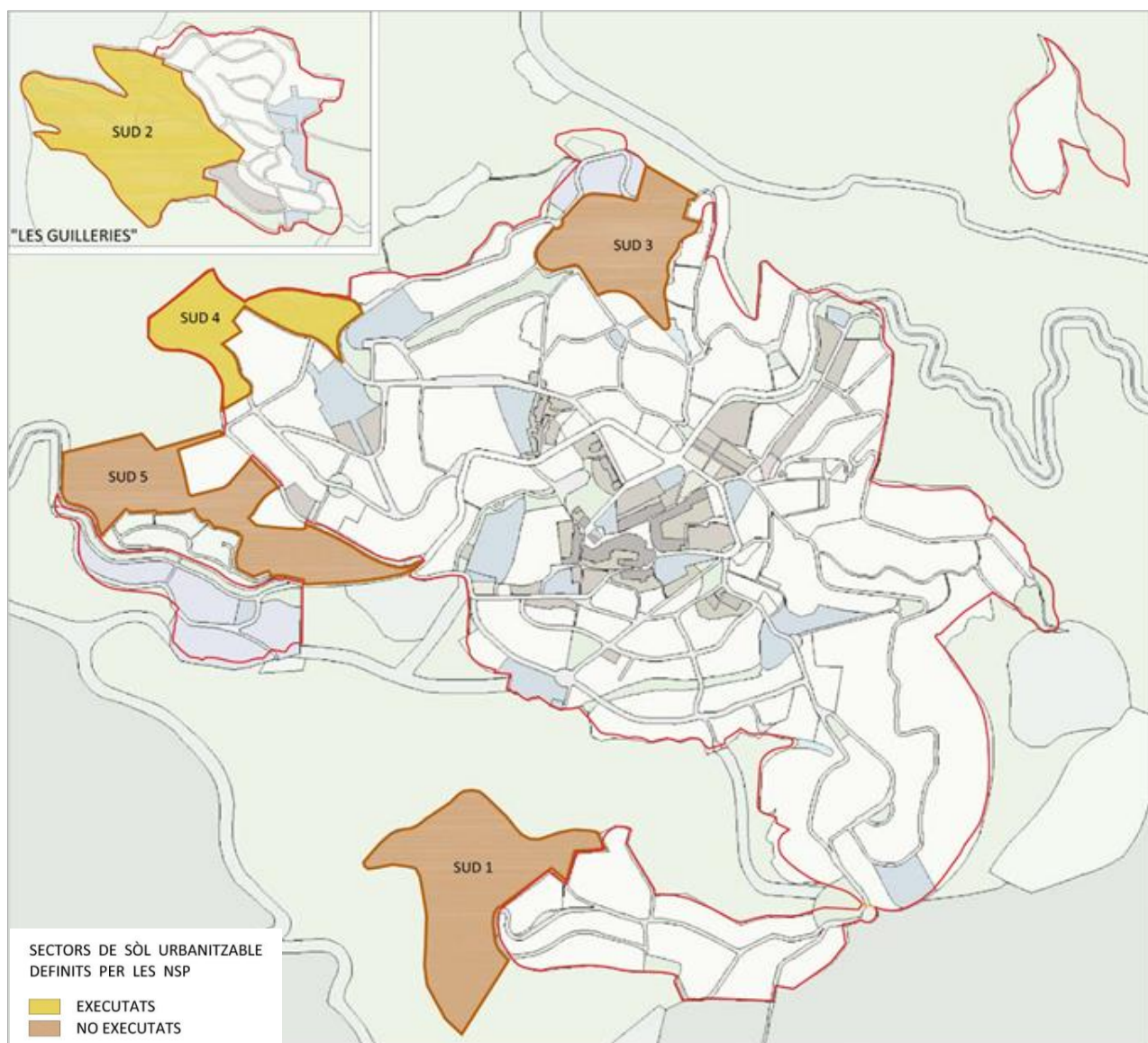
FIGURA PLANEJAMENT	DATA APROV. DEF.	DATA PUBLICACIÓ	INSTRUMENT
Pla parcial d'ordenació	22/12/1998	11/03/1999	Pla parcial d'ordenació del sector núm. 4 "Passeig de les Farigoles"
Pla parcial urbanístic	01/06/2006	09/08/2006	Pla parcial urbanístic sector les Guilleries
Pla especial	21/04/1993	11/06/1993	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 CTUG	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 Guilleries" 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 el 22 de desembre de 1998 i l'acord publicat al DOGC de data 11.03.1999.

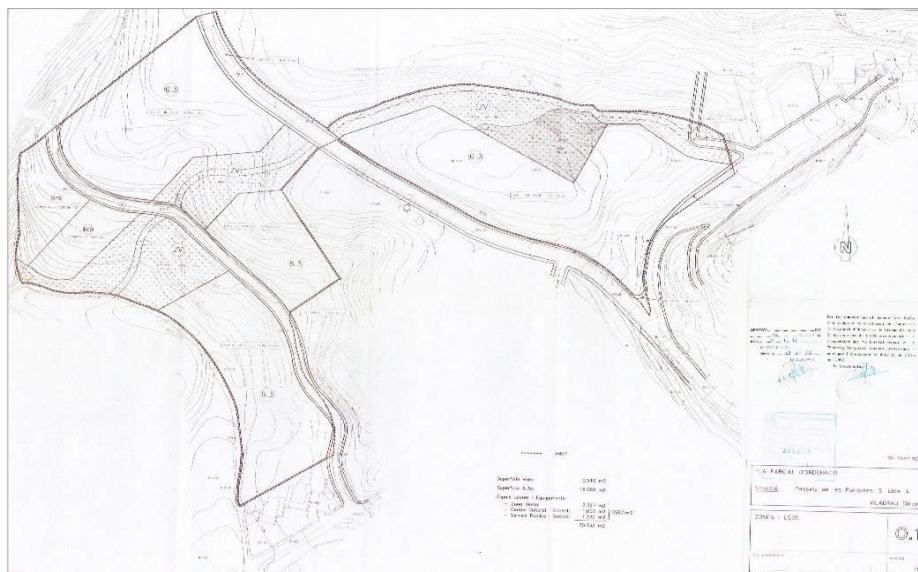


Passeig de les Farigoles
Font: Elaboració pròpia

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

- Superfície de l'àmbit	30.733 m ²
- Superfície de zona 6.3a	18.660 m ²
- Edificabilitat total del sector	5.598 m ² st
- Nombre d'habitatges i parcel·les	18
- Superfície de vials	2.516 m ²
- Superfície de zones verdes	7.327 m ²
- Superfície d'equipaments	2.230 m ²

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 de Planejament van delimitar el sector 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'eleva a Escripura pública el corresponent document de cessons 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.

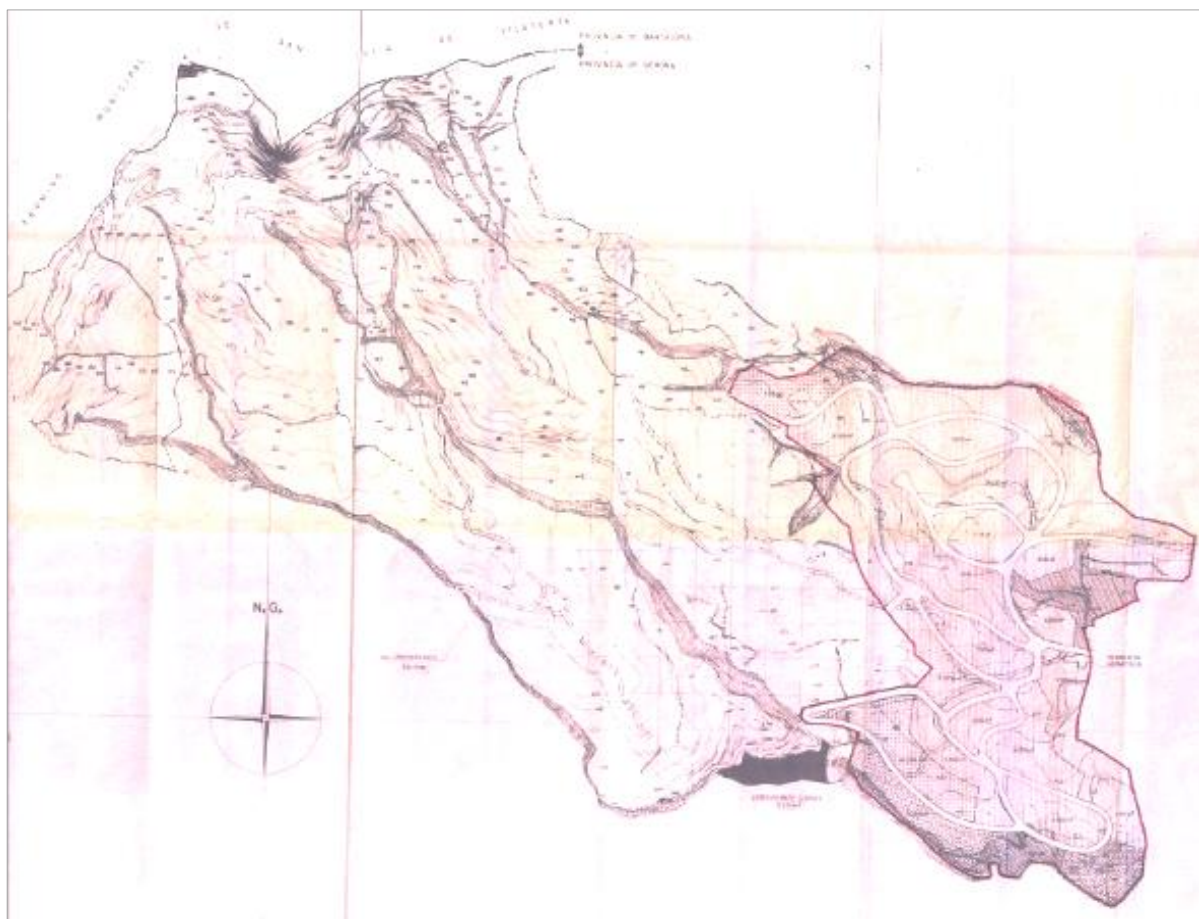


Urbanització de "Les Guilleries". Sòl urbà
Font: Elaboració pròpia

- 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 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 Guilleries". Els criteris i objectius d'aquesta modificació foren:

- Precisar la superfície de l'àmbit del sector de sòl urbanitzable, que segons amidament més precís assolia 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.



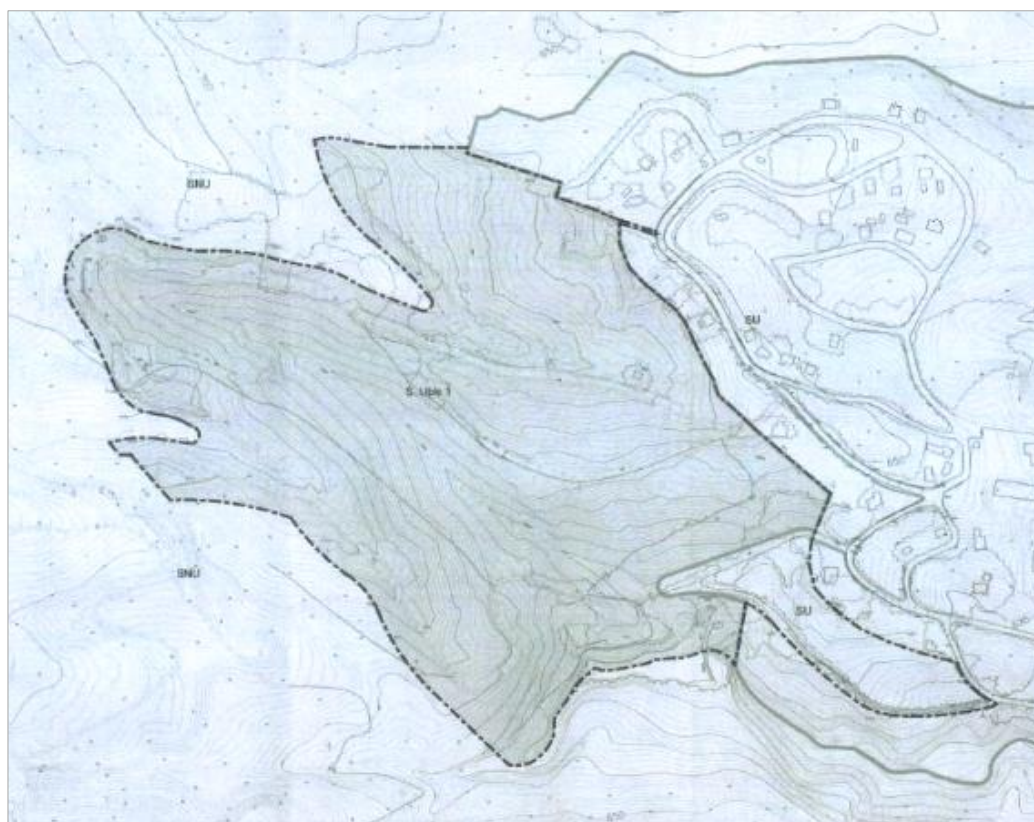
Urbanització de "Les Guilleries". Sòl urbanitzable
Font: Elaboració pròpia

- Disminuir la intensitat edificatòria 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, agrupant l'àrea edificable i, així, potenciar 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, en 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 hoteler i d’equipaments privats	3.600 m ² st
Sostre d’habitatge	21.605 m ² st
Densitat sectorial	6,6 habitatges/ha
Nombre màxim d’habitatges	158 habitatges
Nombre màxim de cambres hoteleres	40 habitacions
Sòl urbà	
Superfície	18.383 m ² sòl
Superfície zona edificable	14.315 m ² sòl
Sostre total màxim	5.726 m ² st
Nombre d’habitatges	28 habitatges
Índex net d’edificabilitat	0,4 m ² st/m ² s
Superfície total de l’àmbit de Modificació	258.441 m²sòl



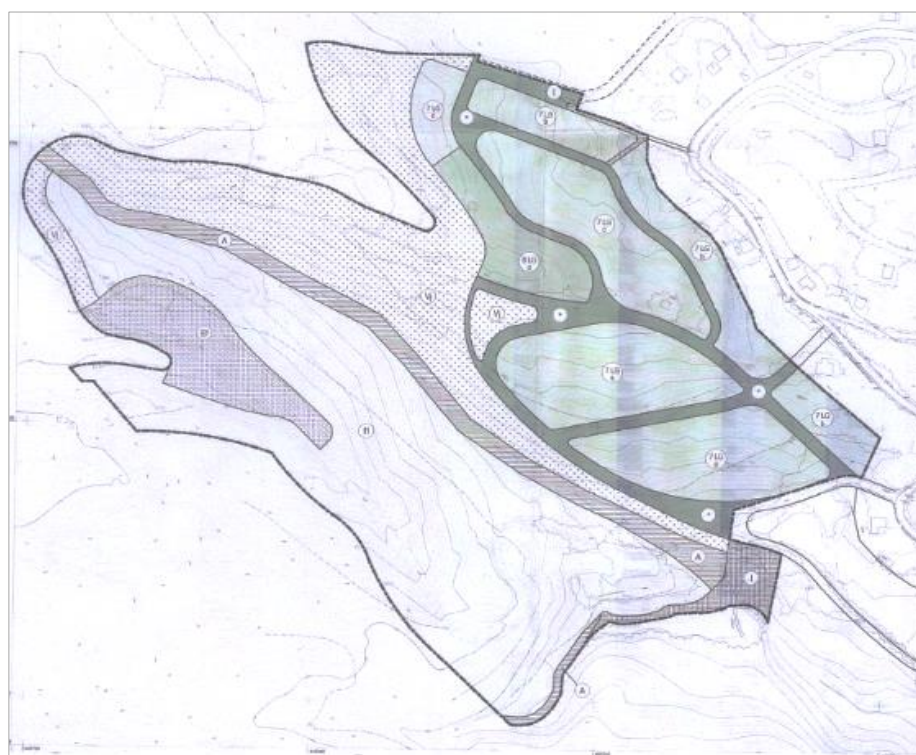
- El pla parcial urbanístic

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

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

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

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



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

- Parcel·lació: Parcel·la única
- Ocupació màxima del sòl: 5 %

- Volum màxim edificable: 0,35 m²st/m²s
- Alçada reguladora màxima: 7 m (PB+1). Puntualment s'admetran instal·lacions que requereixin d'una alçada major: torres de guaita, antenes, pals, etc.
- Separacions mínimes: 10 m a tots els límits del perímetre del sistema
- Entre edificis: Una vegada l'alçada de la major edificació
- Edificacions auxiliars: No s'admeten
- Tanques: No s'admeten
- Composició estètica dels edificis: Serà d'aplicació l'art. 129 de la normativa vigent



Urbanització de "Les 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.

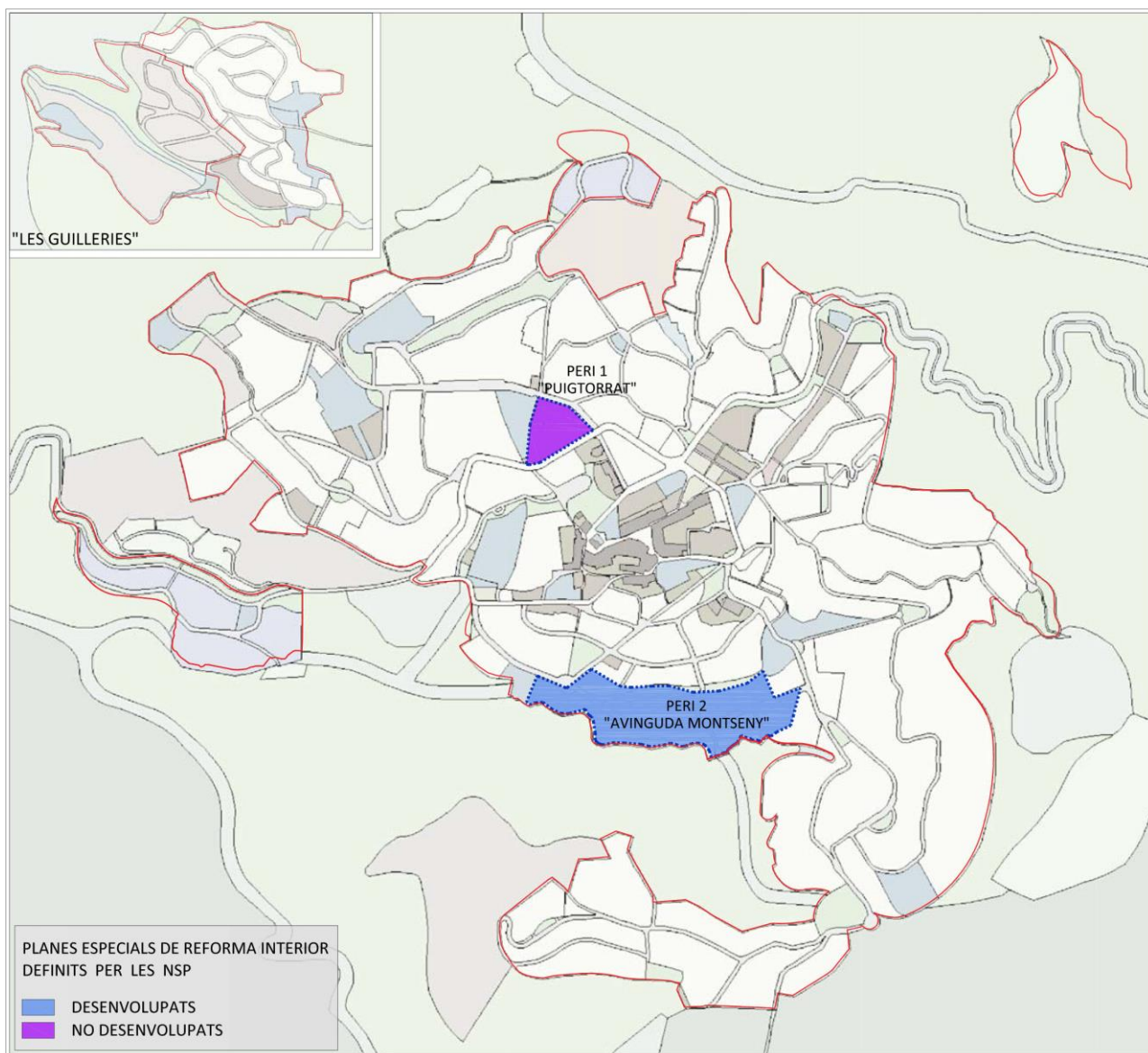
- Pel que respecte a la **“zona edificable hotelera, comercial i de serveis” (clau 8-LG)**, en l'art. 30 de les normes del pla parcial es defineix aquesta zona que es regularà d'acord amb les determinacions pròpies del tipus d'edificació aïllada, amb ús preferent residencial-hoteler, essent usos compatibles,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

La principal finalitat de l’ordenació urbanística va ser possibilitar la construcció d’un aparcament de tres plantes en els terrenys propietat de la Parròquia, soterrat en referència al carrer de Mercè Torres, generant una plaça a nivell d’aquest vial i un espai lliure públic (“zona verda”) a la plataforma inferior. Alhora, es va tractar de solucionar una problemàtica relativa a la qualificació urbanística, establerta per les NSP, relativa a una finca en la que hi havia una petita edificació, amb un pati vinculat; la qualificació de zona verda (Vp), assignada per les NSP, va ser modificada per la corresponent a la clau 1 (“Nucli històric. Església de Sant Martí”) en la part ocupada per l’edificació (164 m²) i amb la clau 3 (“Jardins privats”) els 54,77 m² corresponents al pati.



Aparcament públic
Font: Elaboració pròpia

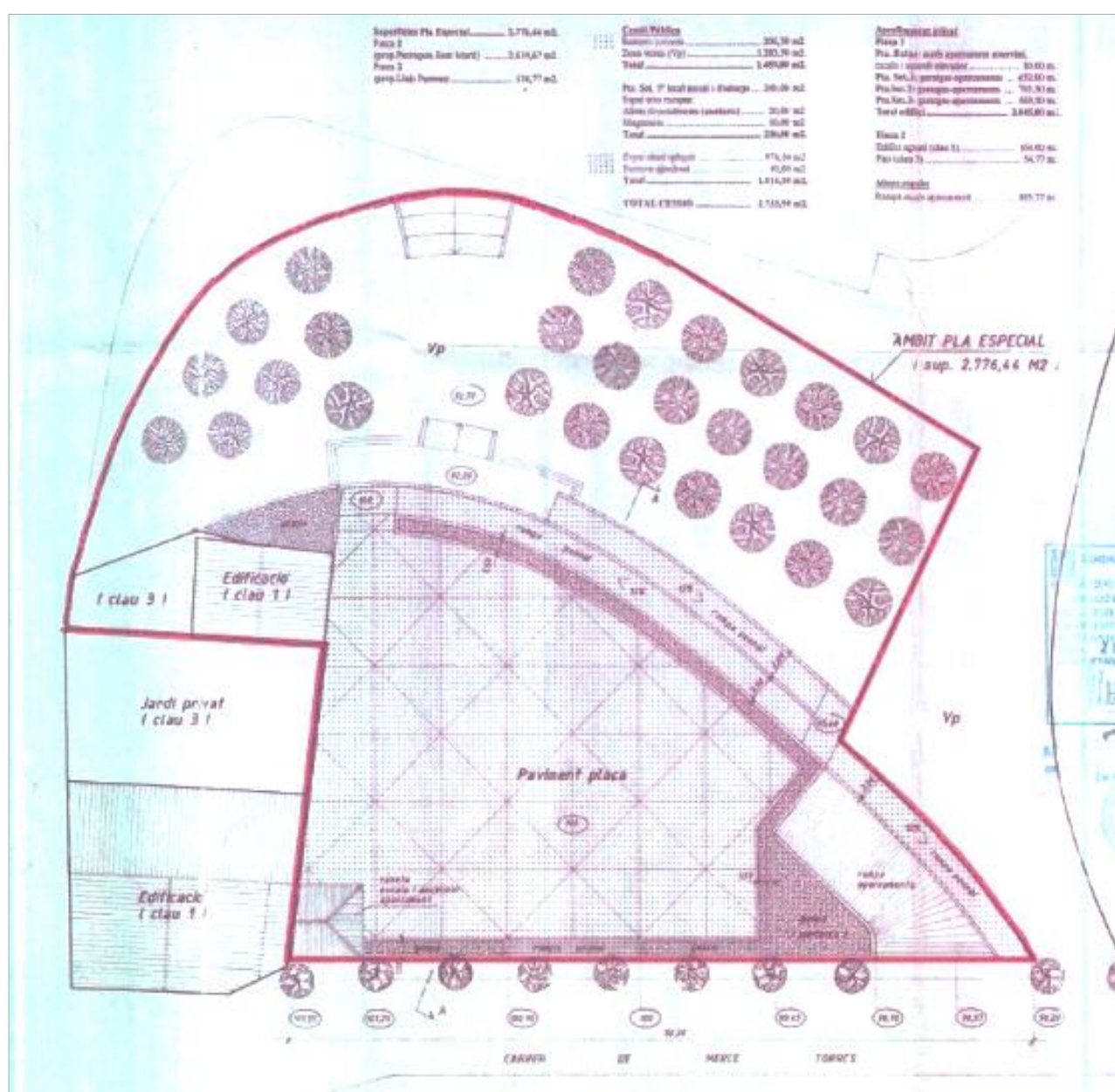
A l'interior del volum ocupat per l'aparcament es va preveure la construcció d'un local social i d'esbarjo (200 m²) i 30 m² addicionals per a magatzem i serveis (en l'espai sota rampes), que també formaven part de les cessions que s'havien de dur a terme a favor de l'ajuntament.



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

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

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



- **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."

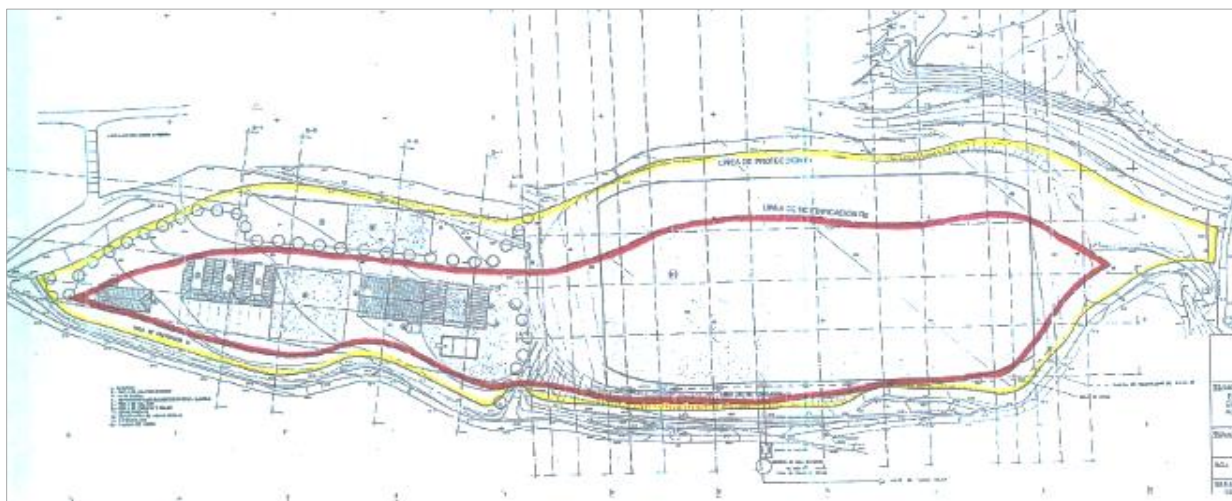


Camp d'activitats hípiques
Font: Elaboració pròpia

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 afectada al pla especial assoleix una superfície de 55.580 m², és de forma allargada d'uns 550 m de longitud per uns 150 m d'amplària màxima.

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

L'objecte del pla especial fou la implantació d'unes instal·lacions i espais destinats a l'activitat d'hípica, tant recreativa com docent; i 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 compliment de 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	14 ut	
Densitat màxima d'habitatges	9 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 almenys 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. Malgrat això, no es va formular el projecte d'urbanització del sector.



- **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 del 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 del 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 ateses 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" de 27.418 m², del que en resulta una superfície total de 68.200 m², superior als 65.740 m² que preveïen les NSP per als dos àmbits; això fou degut a la major precisió de l'aixecament topogràfic que es va realitzar. En el primer sector indicat es van consignar 31 finques i en el segon 13, a banda dels camins públics municipals.



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

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



Av. del Montseny
Font: Elaboració pròpia

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



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

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

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

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

El sistema d'actuació es va establir en el de reparcel·lació, en la modalitat de 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.

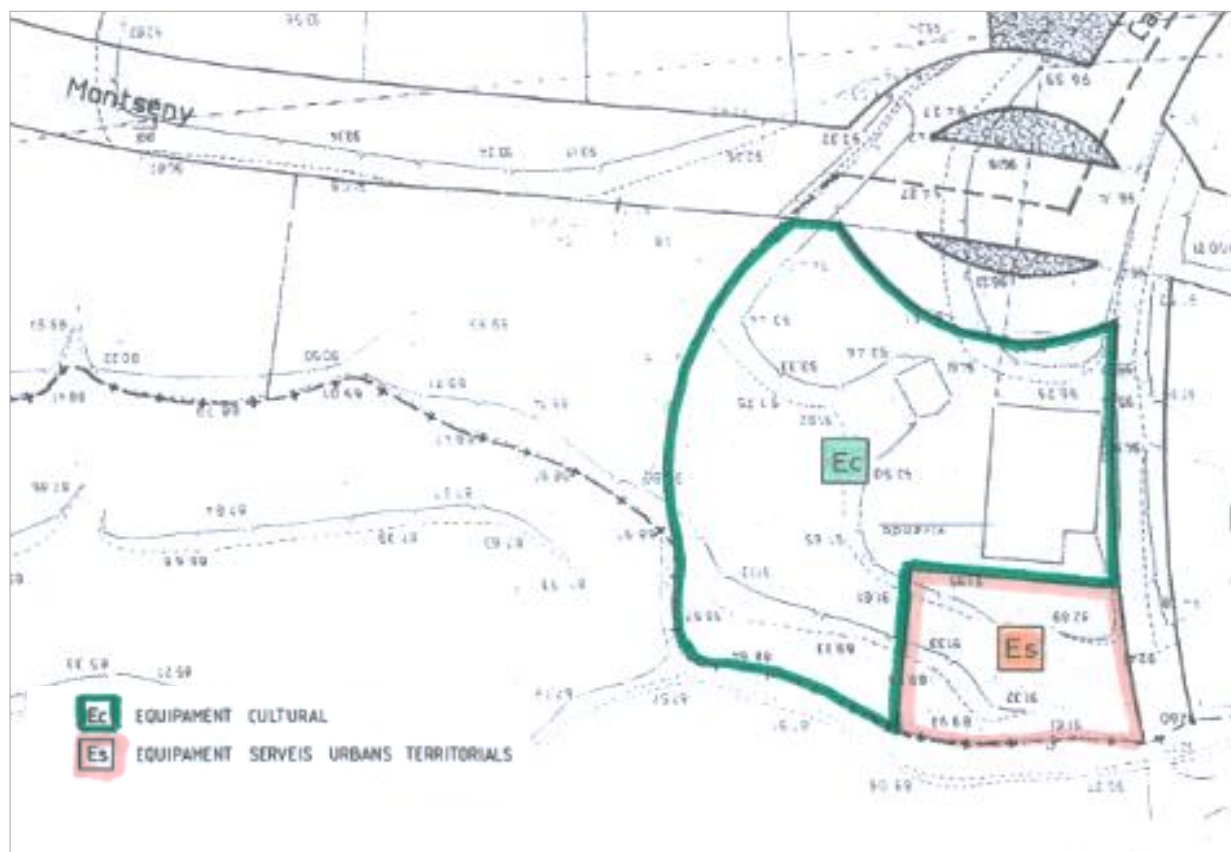


Dipòsit de subministrament de gas
Font: Elaboració pròpia



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 del 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.

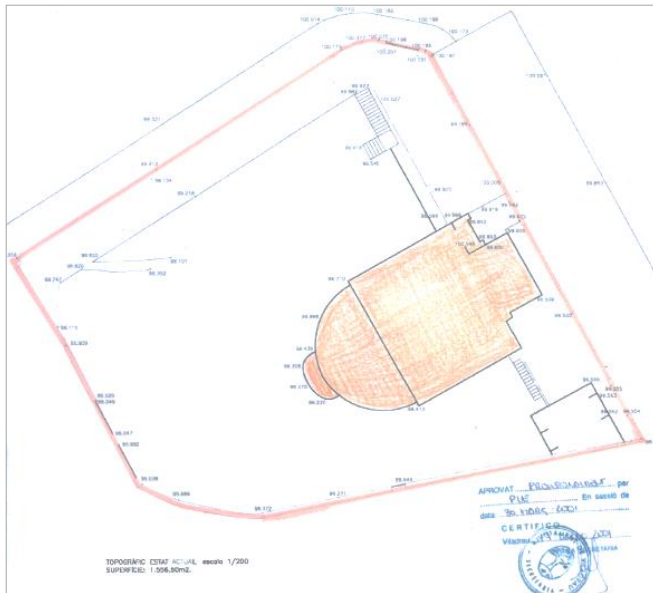
a) Pels diferents usos d’equipament regirà el tipus d’ordenació i les condicions d’edificació majoritàries de l’entorn on es situa.

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 Verdaguier, 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.

Atenent els costos significatius per procedir a la rehabilitació de l'edifici, 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.**

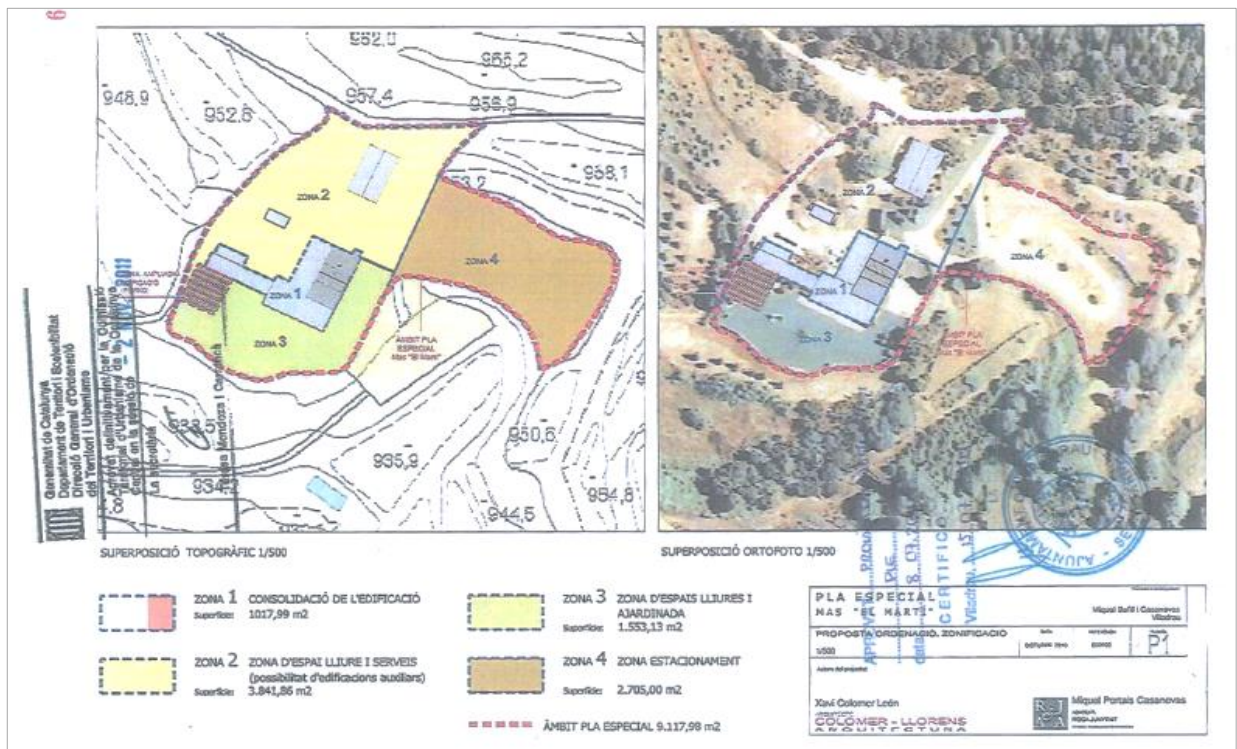
- **Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc del Montseny**

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 4 m, 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 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.

- **Pla especial Torre Busquets**

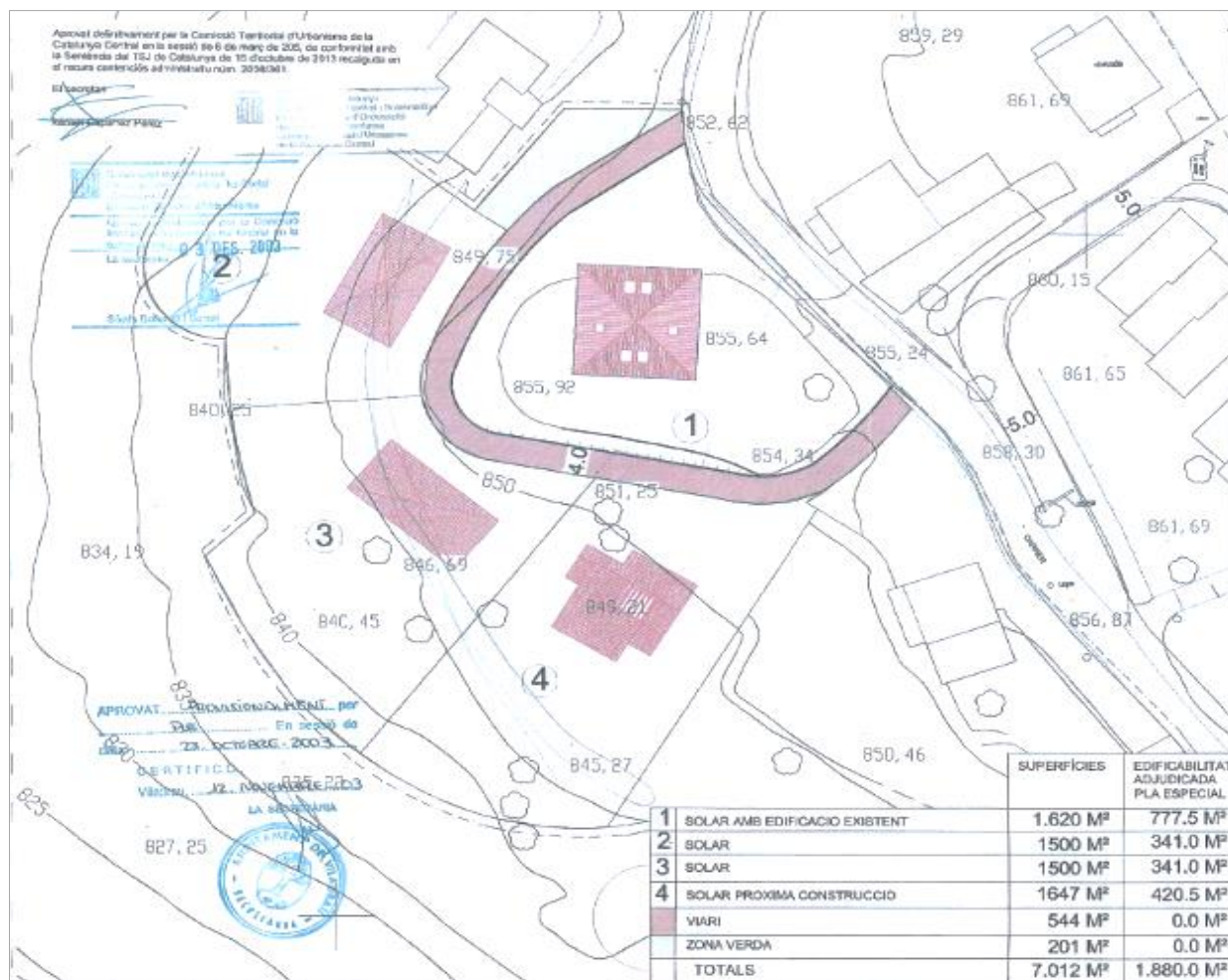
Antecedents

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 costos.”



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 Prexet, SA i tramés per l'Ajuntament de Viladrau.
4. Publicar l'acord d'aprovació definitiva i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.”

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



Torre Busquets
Font: Elaboració pròpia

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

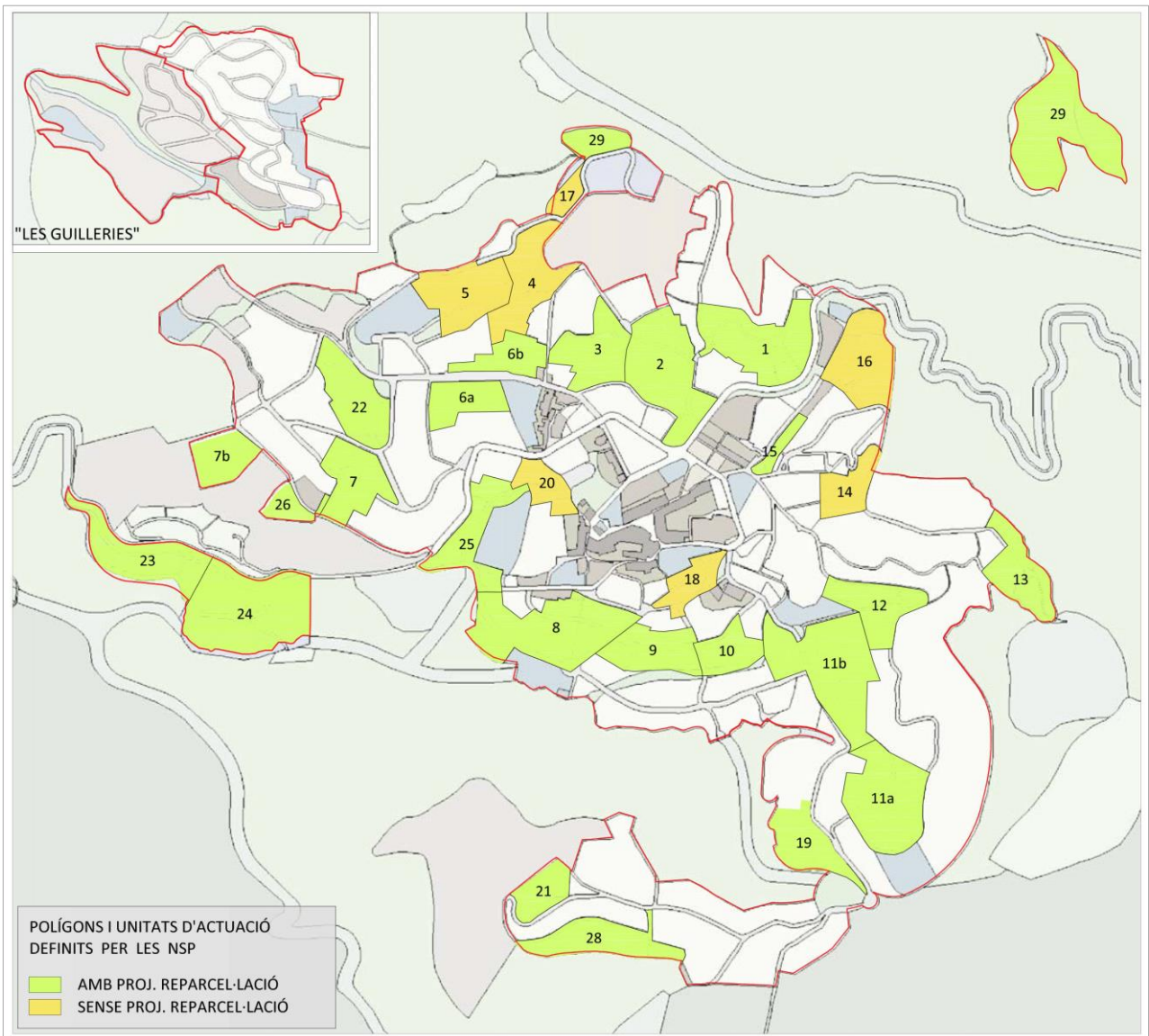
PARCEL·LA	SUP. (m ²)	EDIF. (m ² st)	HABIT.	OCUPACIÓ (%)	OCUPACIÓ (m ²)
1	1.620	777,50	7	12,62	204,44
2	1.500	341,00	1	15,00	225,00
3	1.500	341,00	1	15,00	225,00
4	1.647	420,50	1	15,00	247,05
Total	6.267	1.880,00	10	---	---

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 de Planejament**, discriminant aquells que s'han desenvolupat fins al projecte de reparcel·lació d'aquells en que no s'ha procedit a redactar ni a 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 en sòl urbanitzable i dels plans especials. Tanmateix, en el document "Annexes de la memòria" es fa un recull, en forma de fitxes, de les dades i desenvolupament de cadascuna de les unitats i polígons d'actuació urbanística definits per les NSP.



UNITATS I POLIGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

UNITATS I POLIGONS	SUP. (m²)	ZONA	VIAMS	VERD	EQUIPAMENT	EDIFICABILITAT	HAB. POTENC.	DENS. (hab/ha)	PROJ. REPARC. DATA AD.	PROJ. URB. EXECUT.	HABITATGES			POBLACIÓ POT. RESID.	OBSERVACIONS		
											CONSTR.	1a RES.	2a RES.			PEND.	
UA 1	18.010	14.085	78,21	3.029	16,82	896	4,97	---	---	---	---	---	---	---	---		
UA 2	21.896	16.774	76,61	4.529	20,68	350	1,60	---	---	---	---	---	---	---	---		
UA 3	13.997	10.777	76,99	2.554	18,25	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
UA 4	16.620	11.970	72,02	1.320	7,94	3.330	20,04	---	---	---	---	---	---	---	---		
UA 5	12.550	8.530	67,97	920	7,33	3.100	24,70	---	---	---	---	---	---	---	---		
UA 6a	9.330	7.910	84,78	1.420	15,22	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
UA 6b	8.536	7.840	91,85	696	8,15	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
UA 7	11.637	9.287	79,80	1.233	10,60	1.117	9,60	---	---	---	---	---	---	---	---		
UA 7b	10.956	8.729	79,67	377	3,44	1.850	16,89	---	---	---	---	---	---	---	---		
UA 8	27.418	19.773	72,12	4.546	16,58	3.099	11,30	---	---	---	---	---	---	---	---		
UA 9	12.126	9.257	76,34	1.271	10,48	1.598	13,18	---	---	---	---	---	---	---	---		
UA 10	7.070	4.885	69,09	632	8,94	1.553	21,97	---	---	---	---	---	---	---	---		
UA 11a	20.020	16.016	80,00	2.629	13,13	1.375	6,87	---	---	---	---	---	---	---	---		
UA 11b	27.868	21.758	78,08	2.607	9,35	765	2,75	---	---	---	---	---	---	---	---		
UA 12	7.673	6.173	80,45	290	3,78	1.210	15,77	---	---	---	---	---	---	---	---		
UA 13	11.473	6.000	52,30	774	6,74	4.699	40,96	---	---	---	---	---	---	---	---		
UA 14	6.552	5.588	85,28	442	6,75	522	7,97	---	---	---	---	---	---	---	---		
UA 15	2.269	1.632	71,93	67	2,95	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
UA 16	14.694	10.286	70,00	1.895	12,90	2.513	17,10	---	---	---	---	---	---	---	---		
UA 17	2.986	2.185	73,18	339	11,35	462	15,47	---	---	---	---	---	---	---	---		
UA 18	6.170	4.155	67,34	730	11,83	1.285	20,83	---	---	---	---	---	---	---	---		
UA 19	7.110	6.280	88,33	---	---	830	11,67	---	---	---	---	---	---	---	---		
UA 20	5.440	2.880	52,94	320	5,88	2.240	41,18	---	---	---	---	---	---	---	---		
UA 21	7.118	6.000	84,29	406	5,71	712	10,00	---	---	---	---	---	---	---	---		
UA 22	13.840	4.200	30,35	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
PA 23/24	45.607	31.894	69,93	5.974	13,10	6.529	14,32	---	---	---	---	---	---	---	---		
PA 25	11.268	7.462	66,22	1.576	13,99	1.653	14,67	---	---	---	---	---	---	---	---		
PA 26	4.184	3.524	84,22	345	8,25	315	7,53	---	---	---	---	---	---	---	---		
PA 28	12.531	9.100	72,62	1.791	14,29	1.640	13,09	---	---	---	---	---	---	---	---		
PA 29	32.030	27.224	85,00	---	---	3.204	10,00	---	---	---	---	---	---	---	---		
TOTAL	408.979	302.174	---	42.712	---	46.847	---	16.916	---	141.536	---	337	---	43	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.	?	SI	0	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.	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	No desenvolupat
SUD 3	"Sot de Can Jan"	35.030	22.770	65,00	viari, parcs i jardins	requisiments: 12.260 m² (35%)	---	---	---	---	7.006	0,20	24	7	---	COMP.	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	No desenvolupat
SUD 4	"Passeig de les Farigoles"	30.733	18.660	60,72	2.516	8,19	7.327	23,84	2.230	7,25	5.598	0,18	18	6	---	COMP.	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
SUD 5	"Passeig de les Castanyers"	51.094	30.024	65,00	3.010	5,00	parcs i equip: 18.060 m² (30,00%)	---	---	---	10.219	0,20	31	6	---	COMP.	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	No desenvolupat
TOTAL	424.615	259.381	---	---	---	---	---	---	---	61.458	---	272	---	11	2	9	261	3	---	---	---	---	---	---	---	---	---

PLANS ESPECIALS

PE 1	"Puigtorrat" (sòl urbà)	7.817	6.254	80,00	sistemes locals: 1.563 m² (20%)	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
PE 2	"Avinguda Montseny" (sòl urbà)	40.782	29.859	73,22	5.841	14,32	sist. local (5.082 m² (12,46%))	---	---	---	14.686	0,36	42	10	19.05.95	COMP.	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
PE	"Torre Busquets" (sòl urbà)	7.012	6.267	89,37	544	7,76	201	2,87	---	---	1.880	0,27	10	14	---	COMP.	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
PE	"Can Capella" (sòl urbà)	1.556	1.556	100,00	---	---	---	---	---	---	775	0,50	4	26	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
PE	"Veïnat de les Casiques" (sòl no urbanitzat)	15.185	12.505	82,35	1.695	11,16	985	6,49	---	---	6.252	0,41	14	9	13.11.96	COMP.	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
TOTAL	72.352	56.441	---	---	---	---	---	---	---	23.593	---	105	---	76	36	40	29	263	79	---	---	---	---	---	---	---	---	
TOTAL GENERAL	905.946	617.996	---	---	---	---	---	---	---	226.587	---	714	---	192	81	111	523	1.795	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, així com la destinada a altres usos, de cada llicència.

D'aquesta manera el quadre permet 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'Osormort; al nord-est, Espinelves; a l'est, Arbúcies; al sud, Montseny; al sud-oest, el Brull; i 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.



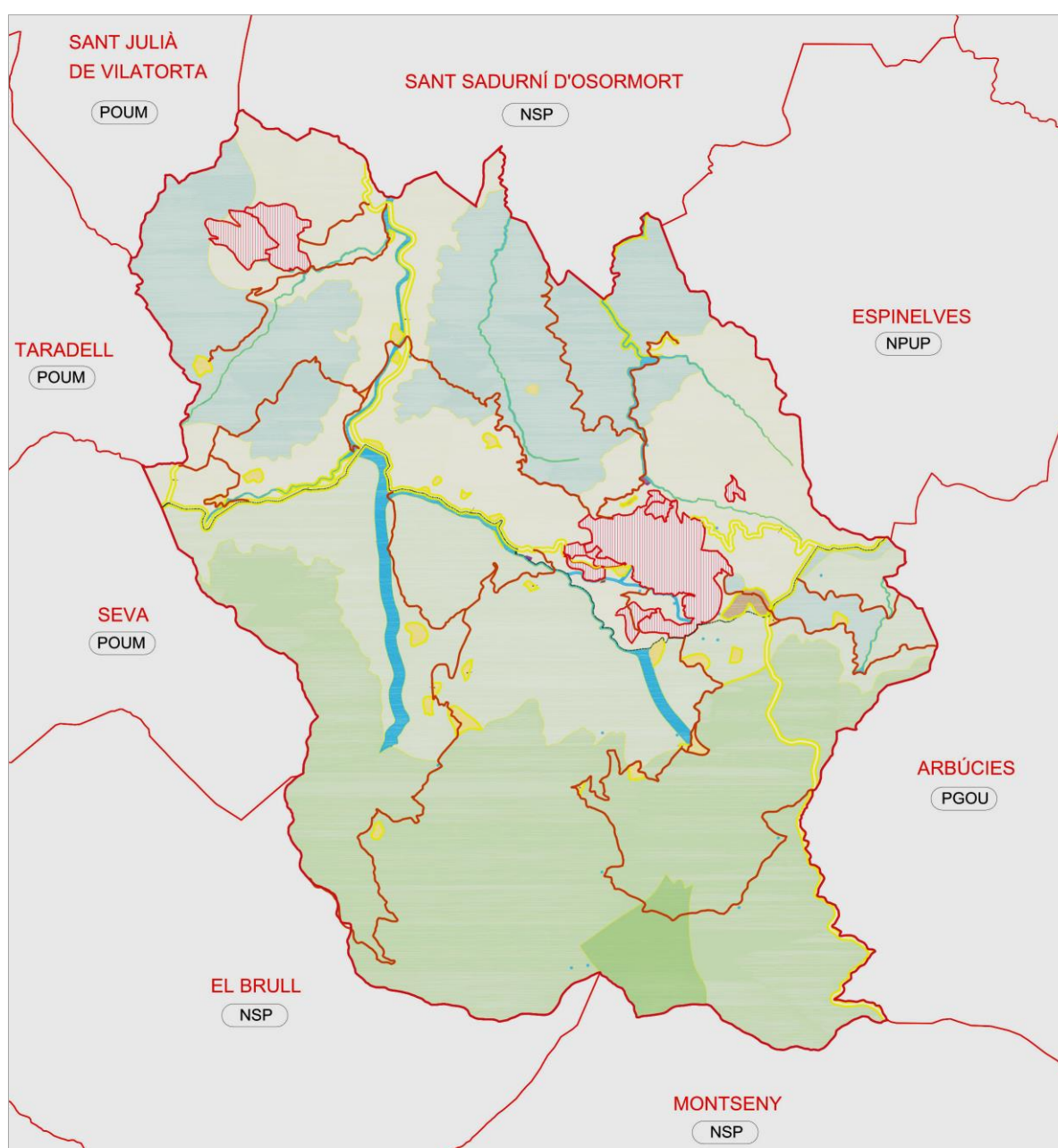
L'estructura edificatòria ve definida pel nucli tradicional de Viladrau i la urbanització de "Les Guilleries" situada al nord-oest. A banda, prop del nucli urbà, es localitzen els "veïnats" de "Les Paitides", "Les Casiques", "Les Índies" i "Masmiquel i Casadevall" que, recentment, ha estat classificat com a "sòl urbà"; i 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: 13.3.1991 Publicació DOGC: 24.4.1991
	- Seva	POUM Aprovació definitiva: 10.11.2006 Publicació DOGC: 12.1.2007
	- Taradell	POUM Aprovació definitiva: 24.2.2010 Publicació DOGC: 5.7.2010

- Sant Julià de Vilatorça POUM
Aprovació definitiva: 23.11.2010
Publicació DOGC: 14.2.2011
- Sant Sadurní d'Osormort NSP
Aprovació definitiva: 30.5.1990
Publicació DOGC: 05.10.1990
- Espinelves NPU plurimunicipal a la Catalunya Central
Aprovació definitiva: 18.2.2015
Publicació DOGC: 13.3.2015
- Comarca de la Selva: - Arbúcies PGOU
Aprovació definitiva: 30.11.1994
Publicació DOGC: 27.1.1995
- Comarca del Vallès Oriental : - Montseny NSP
Aprovació definitiva: 4.5.1983
Publicació DOGC: 22.7.1983

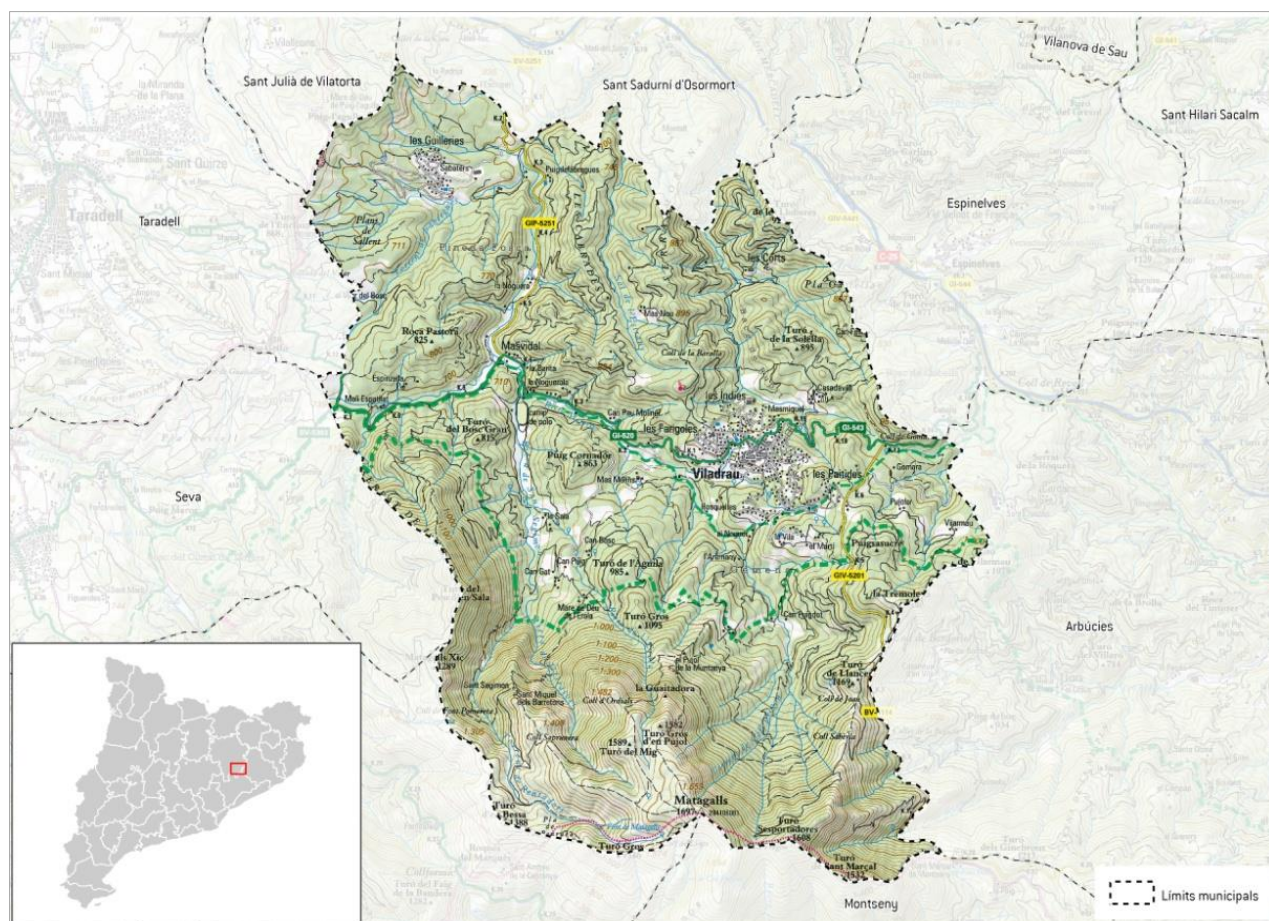


2.3. ESTRUCTURA DEL MEDI FÍSIC I EL PAISATGE

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, i 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

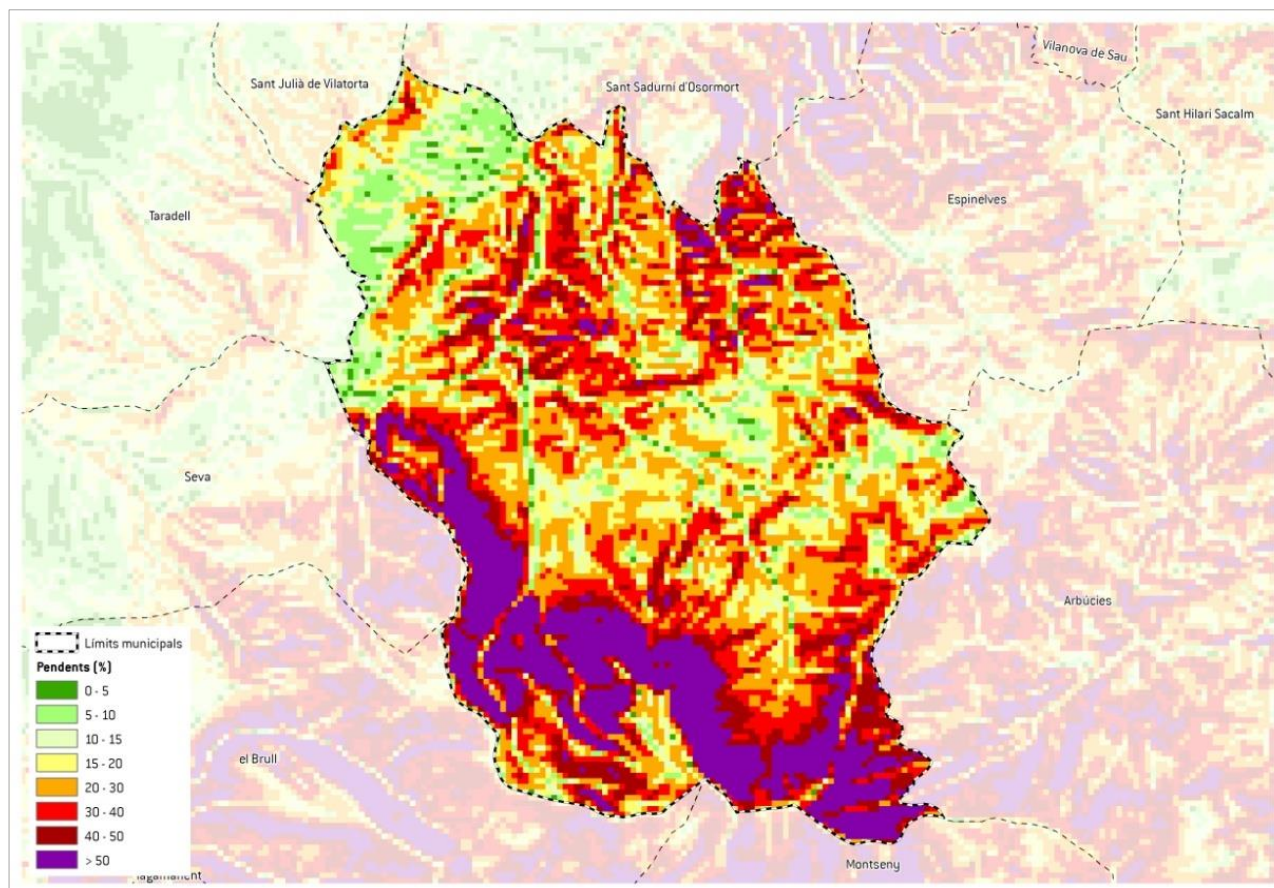
DADES BÀSIQUES DEL MUNICIPI	
Població:	1.043 hab (2017)
Superfície:	50,7 km ²
Densitat:	20,41 hab/ km ²
Municipis limítrofs:	Sant Julià de Vilatorrada, Taradell, Seva, Montseny, Arbúcies, Espinelves i Sant Sadurn d'Osona.
Altitud mitjana:	821 m

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.

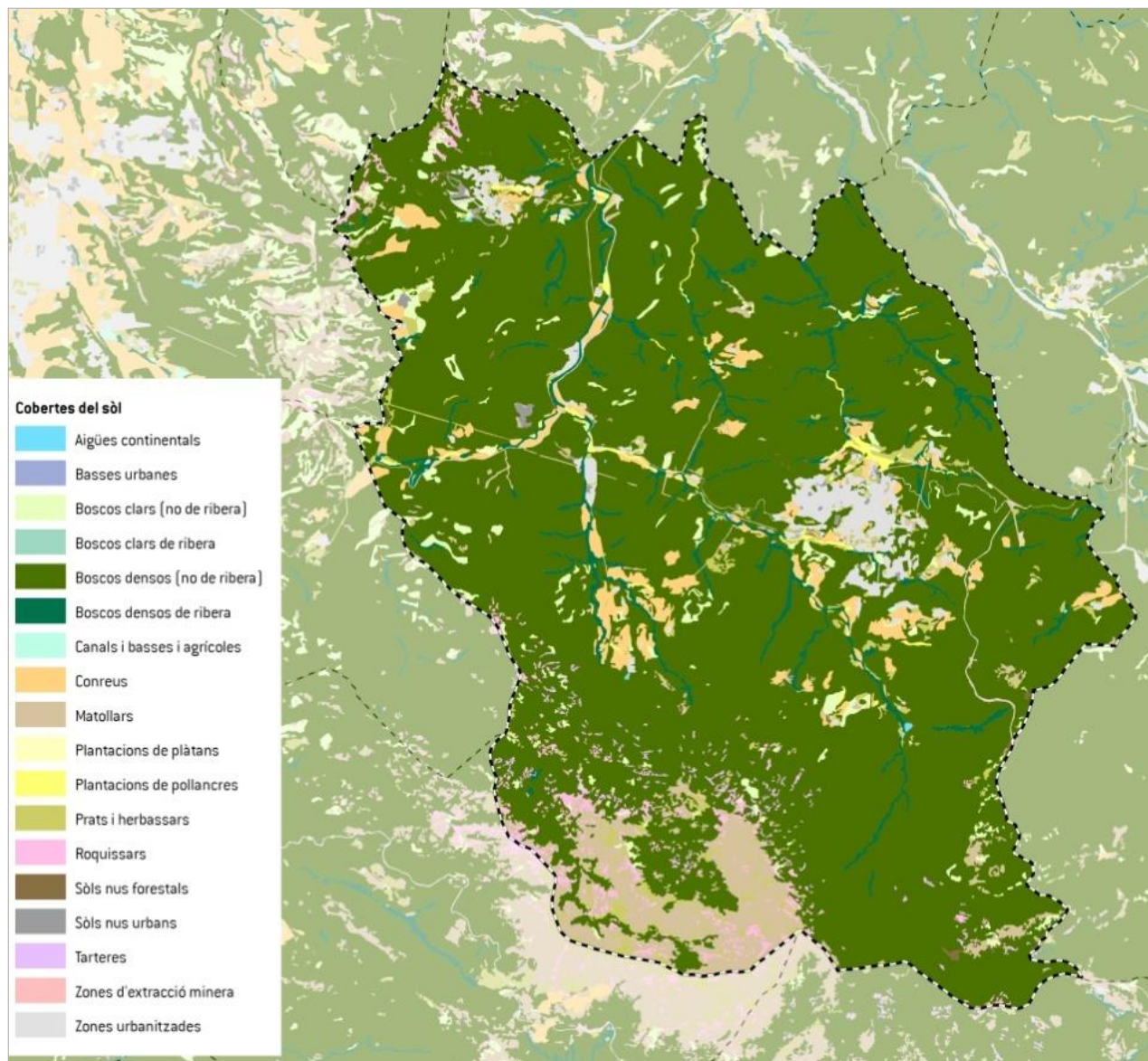
En menor proporció s'identifiquen sòls ocupats per usos de tipus **agrícola**. Els camps de conreu, que ocupen poca extensió en relació a la gran massa forestal, són ocupats, majoritàriament, pel farratge, els cereals (sobretot blat) i les patates. S'ha anat perdent el conreu dels llegums (tenen anomenada 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 de les zones sense vegetació situades a prop del nucli 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, especificant aquells identificats com a Hàbitats d'Interès Comunitari i 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 silíceoles, 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 silíceus 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	Boscós mixtos de roure martinenc i pi roig silíceoles, de la muntanya mitjana	54,85	1,08
35f	Pradells de teròfits, silíceoles i sovint de sòls arenosos, de la muntanya mitjana	53,84	1,06
61a	Pedrusques i clapers silíceus 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	Boscós 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	Boscós 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 la correspondència entre els hàbitats dominants i els Hàbitats d'Interès Comunitari⁵ (HIC d'ara en endavant), si bé poques vegades és directa i, mitjançant la cartografia disponible del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural, es localitzen a l'àmbit d'estudi, els hàbitats que es relacionen a la taula que segueix:

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

CODI	HÀBITAT D'INTERÈS COMUNITARI	AREA (HA)	PERCENTATGE (%)
9260	Castanyedes	1.446,01	28,51
9340	Alzinars i carrascars	1.225,83	24,17
9120	Fagedes acidòfiles	801,32	15,80
4060	Matollars alpins i boreals	112,36	2,22
91E0*	Vernedes i altres boscos de ribera afins	109,71	2,16
9540	Pinedes mediterrànies	94,60	1,87
4030	Landes atlàntiques i subatlàntiques seques	88,34	1,74
8110	Tarteres silícies medioeuropees...	82,27	1,62
8220	Costers rocosos silicis 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

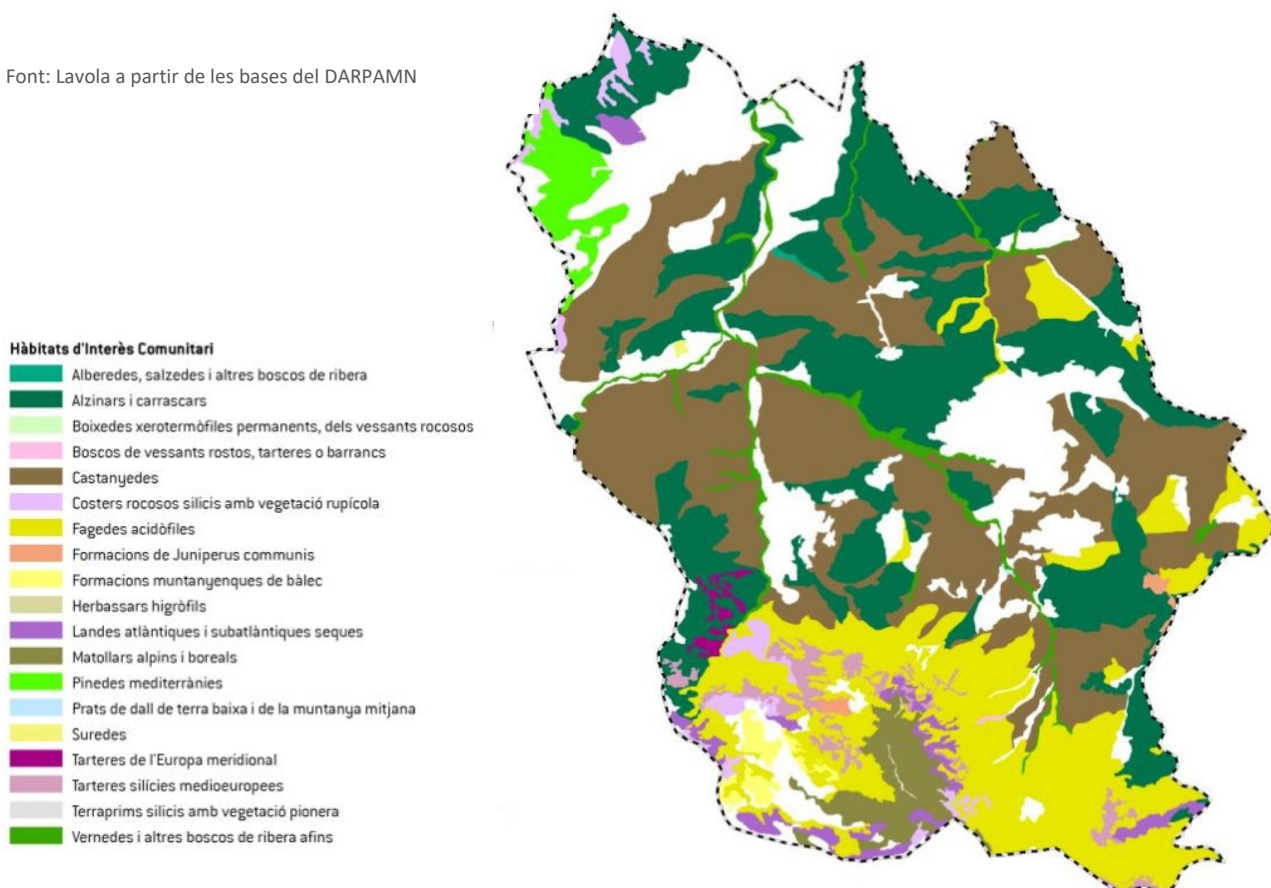
⁵ Dels hàbitats identificats per la Directiva d'hàbitats es considera que són d'interès comunitari (HIC) aquells que compleixin alguna d'aquestes característiques:

- 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 deriven de l'instrument de gestió de les ZEC declarades en la regió mediterrània (Acord de Govern 150/2014, de 4 de novembre) en relació a la presència d'elements clau a Viladrau.

Cal tenir en compte 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*.

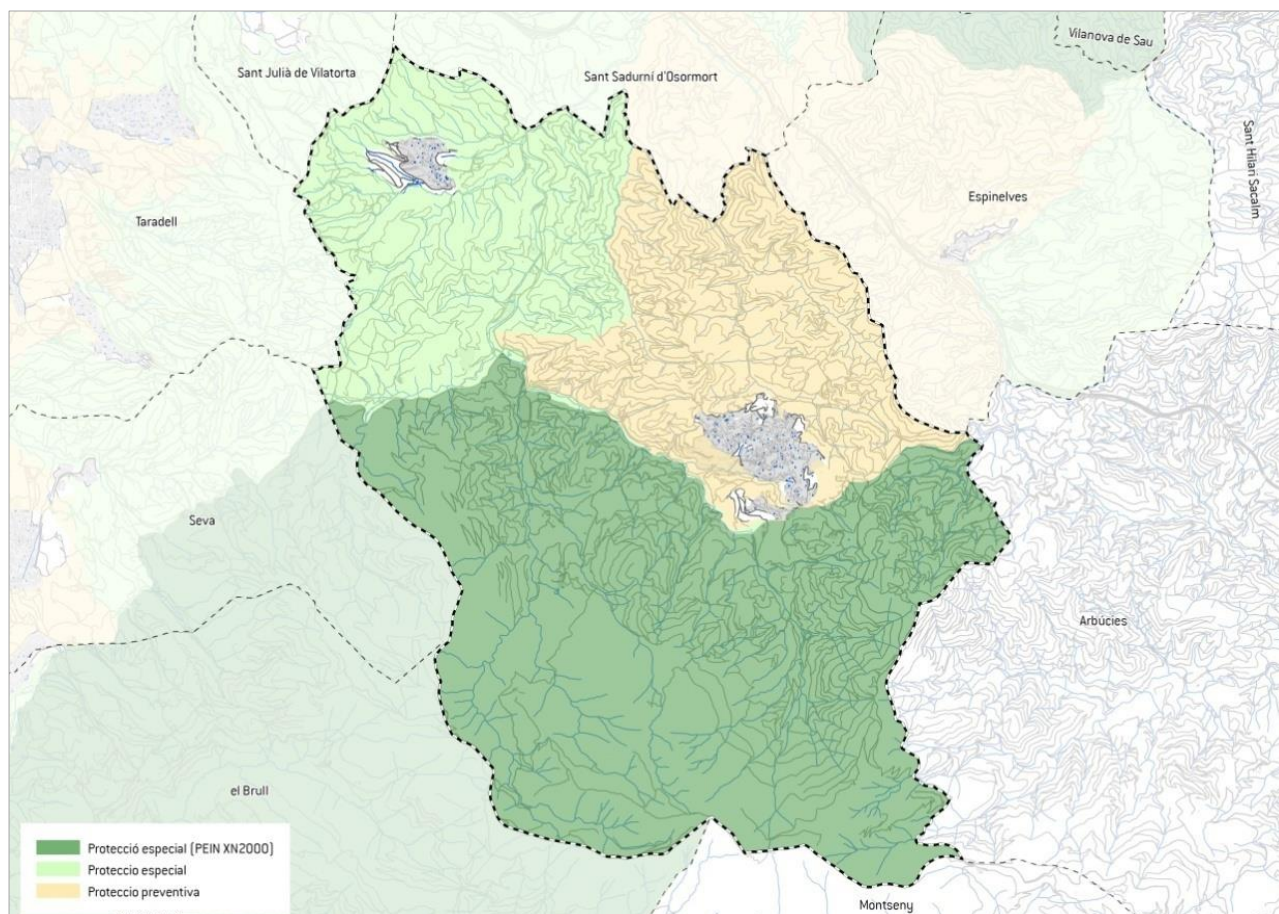
Tal i com ja s'ha apuntat, a l'apartat previ de *Relació amb altres Plans i Programes*, el **sistema d'espais oberts**, PTPCC, té una important afectació al municipi de Viladrau en la línia del ric patrimoni natural que aquest alberga. Així doncs, més de tres quartes parts del terme municipal tenen consideració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

En relació amb d'altres espais identificats com d'interès ambiental, cal apuntar la localització de la **Geozona 219 – Sobrevià – Coll de Romagats** inclosa a l'Inventari d'Espais d'Interès Geològic. El seu interès deriva d'èsser 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, 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 determinin 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, un 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 Guilleries) de caràcter forestal amb d'altres d'agrícoles de l'entorn que trenquen el continu urbà i industrial afavorint un paisatge en mosaic, permet una connexió biològica entre els diferents ambients identificats a una escala major i, per tant, facilita els fluxos migratoris de flora i fauna. Així doncs, destaca el protagonisme dels espais boscosos del municipi com a principals espais de valor natural a connectar (*patches*), tant pel que fa als terrenys inclosos al PEIN com aquells altres de protecció especial abans esmentats. Per tal de garantir la permeabilitat del territori caldrà, doncs, assegurar el manteniment d'aquestes taques forestals i vetllar per la seva qualitat. En aquest sentit, la petita dimensió del nucli urbà i dels usos antròpics dispersos per l'entorn rural reforcen la funcionalitat d'aquestes taques, les quals presenten un reduït estat d'aïllament, entre elles mateixes i respecte d'altres espais d'interès natural de l'entorn.

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

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

2.3.9. 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-Guilleries, predominantment conformada per aquífers lliures desvinculats. Cal tenir en compte que el municipi de Viladrau no es situa sobre cap aquífer 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

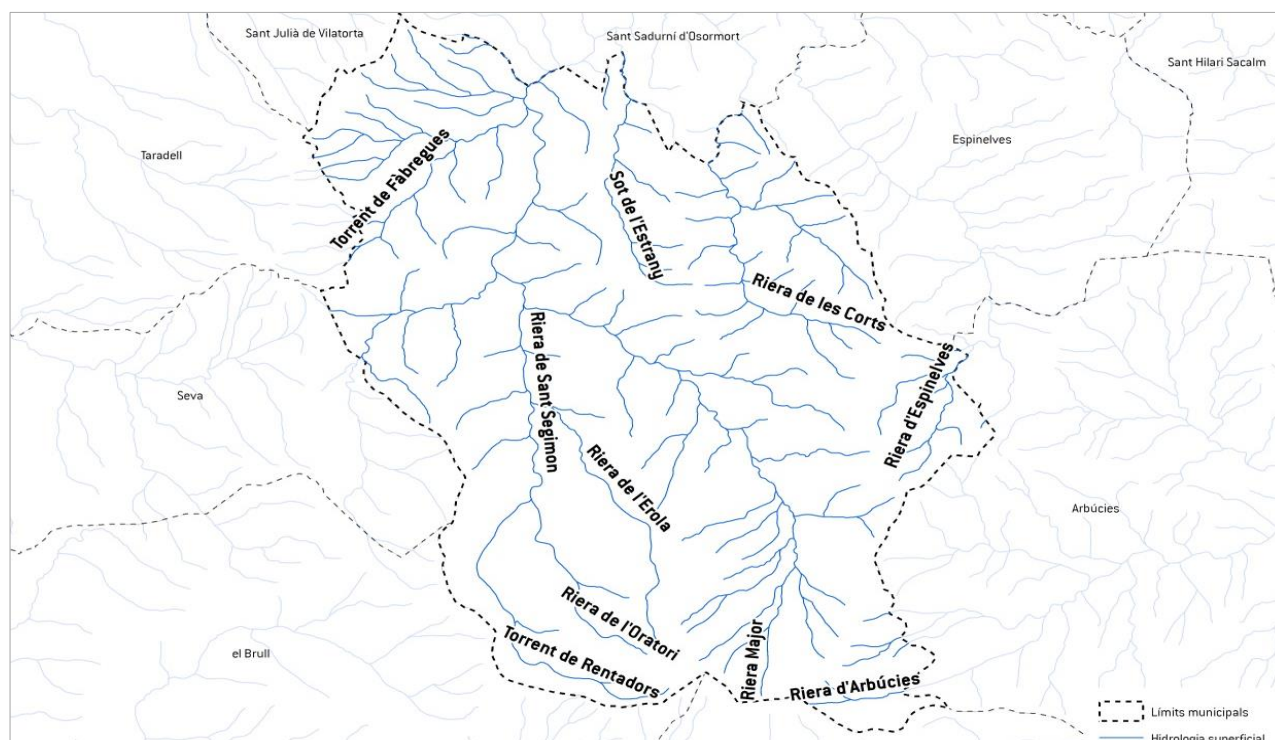
Pressions puntuals	Abocaments industrials	Moderada
	Sòls contaminats	Moderada
	Dipòsits de residus industrials	Baixa
	Runams salins	Sense pressió
	Abocaments d'aigües depurades	Sense pressió
	Afeccions a la piezometria i a la qualitat	Baixa
	Extracció que provoca intrusió salina	Sense pressió
Pressió 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 sòl mitjà a Catalunya defineixen el municipi com una zona d'intensitat sísmica VII. El Pla Especial d'Emergències Sísmiques a Catalunya (SISMICAT) estableix que, per les característiques anteriors, Viladrau ha de fer el Pla d'Actuació municipal pel que fa al risc sísmic. Tal i com s'apuntava a l'apartat de relació amb altres plans i programes, Viladrau va homologar el PAM SISMICAT en data 15 de desembre de 2011.

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 considerades com 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 lliendar d'informació horari (2h Montseny). 3 superacions valor objectiu per a la salut humana (Montseny). Cap superació lliendar d'alerta1. Superacions valor objectiu per a la protecció de la vegetació (Montseny).	Cap superació lliendar d'informació horari. Superacions valor objectiu per a la salut humana (Montseny). Cap superació lliendar d'alerta. Superacions valor objectiu per a la protecció de la vegetació (Montseny).	2 superacions lliendar d'informació horari (1h Montseny). 2 superacions valor objectiu per a la salut humana (Montseny). Cap superació lliendar d'alerta.	13 superacions lliendar d'informació horari (4h Montseny). 3 superacions valor objectiu per a la salut humana (Montseny). Cap superació lliendar d'alerta. Cap superació valor objectiu per a la protecció de la vegetació.	Cap superació lliendar d'informació horari. Cap superació lliendar d'alerta.
Resta de contaminants	< valor objectiu	< valor objectiu	< valor objectiu	< valor objectiu	< valor objectiu

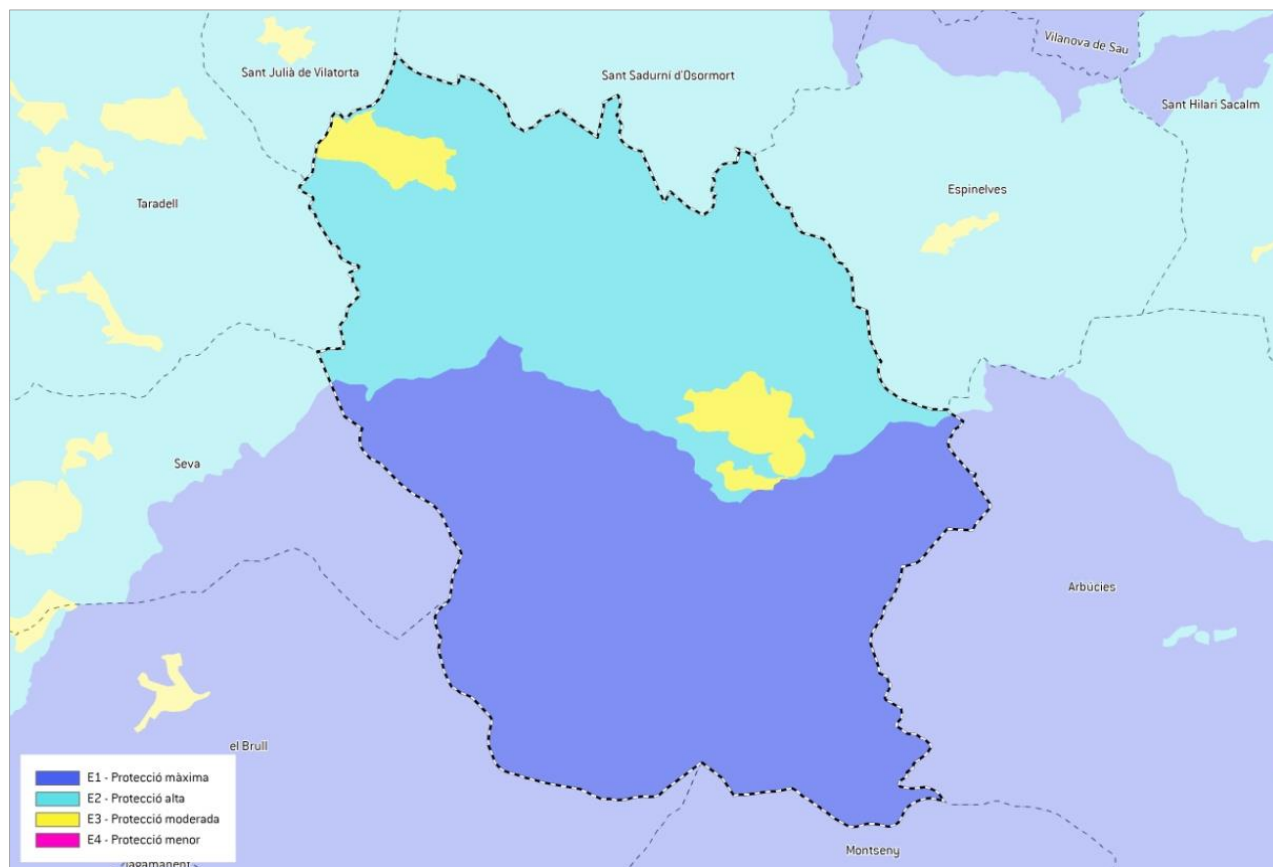
Font: Lavola a partir dels informes anuals del Servei de Vigilància i Control de l'Aire

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".

A continuació es resumeixen 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - <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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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, cal tenir en compte:

Àrees de valor paisatgístic:

- Zones de domini forestal, en bona part integrades dins del Parc Natural del Montseny.
- Arbres singulars i monumentals, així com zones de plantacions forestals per explotació, amb forta aparença en el paisatge.
- Cursos d'aigua (riera Major) acompanyats de comunitats de ribera ben desenvolupades
- Nucli urbà de Viladrau.
- Fons escènic protagonitzat per cims del Montseny
- Sòls agrícoles relictuals, testimonis del passat agrosilvopastoral de la zona
- Xarxa de camins. Desenvolupat en l'apartat 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 Segalàs).
- Activitats periurbanes (entorn de la fàbrica vella i Sot de Can Jan).

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, alguns dels quals tenen la consideració de BCIN (*):

L'Espinzella*	Mas Rusquelles	Molí de la Barita
La Sala*	Torre de la Casa Nova	Can Cabanya, antic hostal i baixador
Can Pic de Pagès	El Noguer	El Molí Espatllat (Antic hostal de l'Arangada)
Puigdefàbregues	Masoveria del Noguer	Ca l'Herbolari
Can Fàbregues	El Martí	Cabana de Ca l'Herbolari
Casa Nova de Fàbregues	La Vila	Cal Ferrer i Can Punet
Molí de Fàbregues	Antiga Masoveria de la Vila	Ca l'Escloper
Sabaters d'amunt	Masoveria de la Vila	Can Janetó
Sabaters d'avall	L'Alemany	Pont de Fàbregues
La Noguera–casa del amos	Puigdot	Pont de Can Pau Moliner
La Noguera – casa dels masovers	Els Segalars	Pont de la Noguera
Muralla de la Noguera	Can Peualt	Pont del Molí de Baix
La Noguera - Muralla	Cal Bisbe	Església de Sant Martí
Mas d'Osor	Can Pau Moliner	Ermita de la Pietat
Molí d'en Noc	Casa dels amos dels Molins	Molí Vell
Mas Vidal	Masoveria del Molins	El Molí de Rusquelles
Cabana Masvidal	Casa dels amos de Can Bosc	Molí Puig de Fàbregues
Molí de Masvidal	Ermita de la Mare de Deu de l'Erola	La Noguera
El Torrent	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 Guilleries – Montseny, que uneix els pobles de la Mancomunitat Intermunicipal "Les Guilleries".
- Sender del castanyer de les nou branques (SL-C81), un sender circular senyalitzat que permet el contacte amb la zona del Montseny, passant per corriols, fonts i boscos d'interès.
- Camí de Matagalls (SL-C82), ruta d'ascensió clàssica del Montseny.
- Itineraris saludables de la Xarxa creada per Dipusaltut dins l'àmbit de la demarcació de Girona. Viladrau disposa d'un Parc Urbà de Salut i de tres itineraris senyalitzats d'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. Així mateix, s'han incorporat els traçats del Camí de Ses Pregàries i l'Antic Camí de les Índies.

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

Font: PAES Viladrau

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

Emissions de GEH per sectors

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

Font: PAES Viladrau

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

Emissions per contaminants

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

Font: PAES Viladrau

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

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

		Viladrau	Total Catalunya
Població		1.035	7.518.903
Recollida selectiva	Auto compostatge	2,90	5970,9
	Matèria orgànica	267,8	375.312,78
	Poda i jardineria	0,23	107.934,8056
	Paper i cartró	108,66	271.316,9227
	Vidre	81,40	162.237,0428
	Envasos lleugers	55,70	130.063,7846
	Residus voluminosos + fusta	24,47	172.131,6979
	RAEE	1,70	25.125,8444
	Ferralla	0,13	5.353,5322
	Olis vegetals	0,03	1.026,7002
	Tèxtil	0,02	5.975,8006
	Runes	1,20	109.425,3106
	Res. Especials en petites quantitats	0,07	2.121,0261
	Altres recollides selectives	1,02	16.463,6073
% Recollida selectiva		74,39	38,19

Fracció resta	Resta a Dipòsit	187,58	746.131,691
	Resta a Incineració	0	251.045,692
	Resta a Tractament	0	1.253.727,351
	Suma Fracció Resta	187,58	2.250.904,734
	% Fracció resta	25,61	61,81
Generació residus municipals	Generació Residus Municipal Totals	732,40	3.641.364,489
	Kg / hab / dia	1,94	1,35
	Kg / hab / any	707,65	484,295

2.3.15. 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Establiment d'espècies exòtiques
Augment dels períodes de sequera	<ul style="list-style-type: none"> • Escassetat d'aigua per als diferents usos • Estrès hídric de la vegetació
Augment de la freqüència de pluges torrencials	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

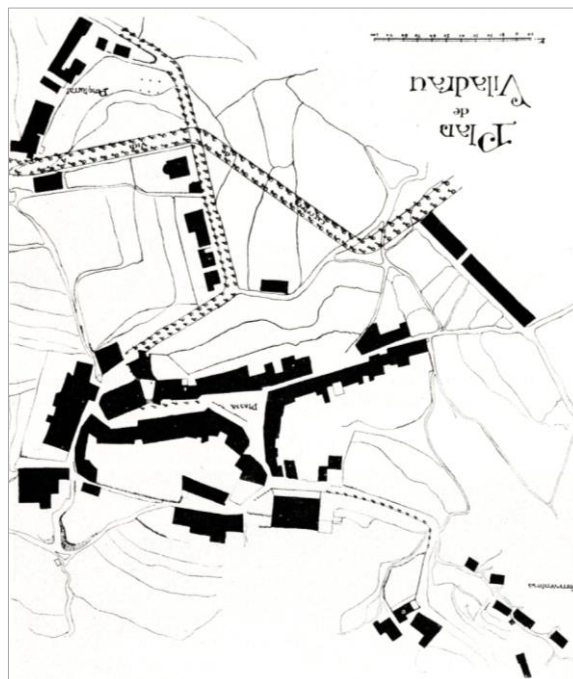
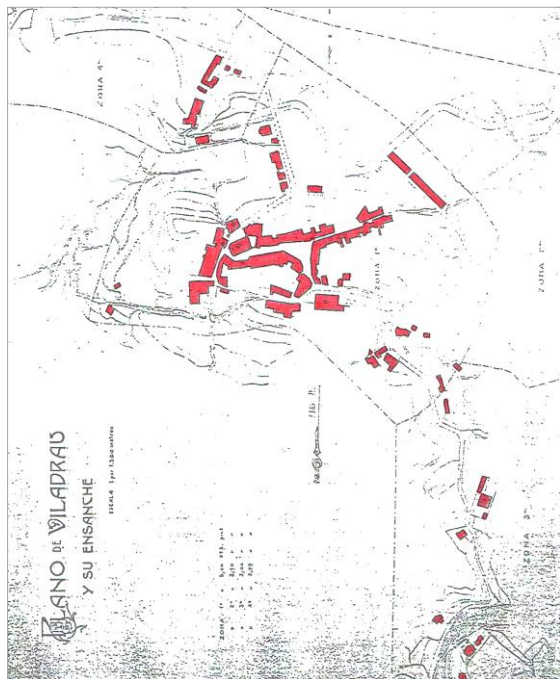
Els diversos instruments de catalogació i protecció d'àmbit nacional que contenen elements del Patrimoni natural, són:

- 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 principis 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 de 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, vora 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 Torventosa i del passeig de Ramon Bofill, al sud. Aquest conjunt d'edificacions es reflecteixen en el plànol elaborat en referència a l'any 1908, reproduït en els anteriors gràfics.



Puigtorrat
Font: Elaboració pròpia



Plaça Major
Font: Elaboració pròpia

La següent referència és de l'any 1928. Durant aquest interval apareixen diferents edificacions: les escoles i la casa del mestre (actual Ajuntament); varies cases al llarg del passeig de la Pietat, del passeig de Ramon Bofill, i del carrer del Pla de Montfalcó, a banda d'alguna en el camí de Ses Pregàries i en 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 pel pg. de Ramon Bofill i av. de la 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 Torrenvosa – 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.

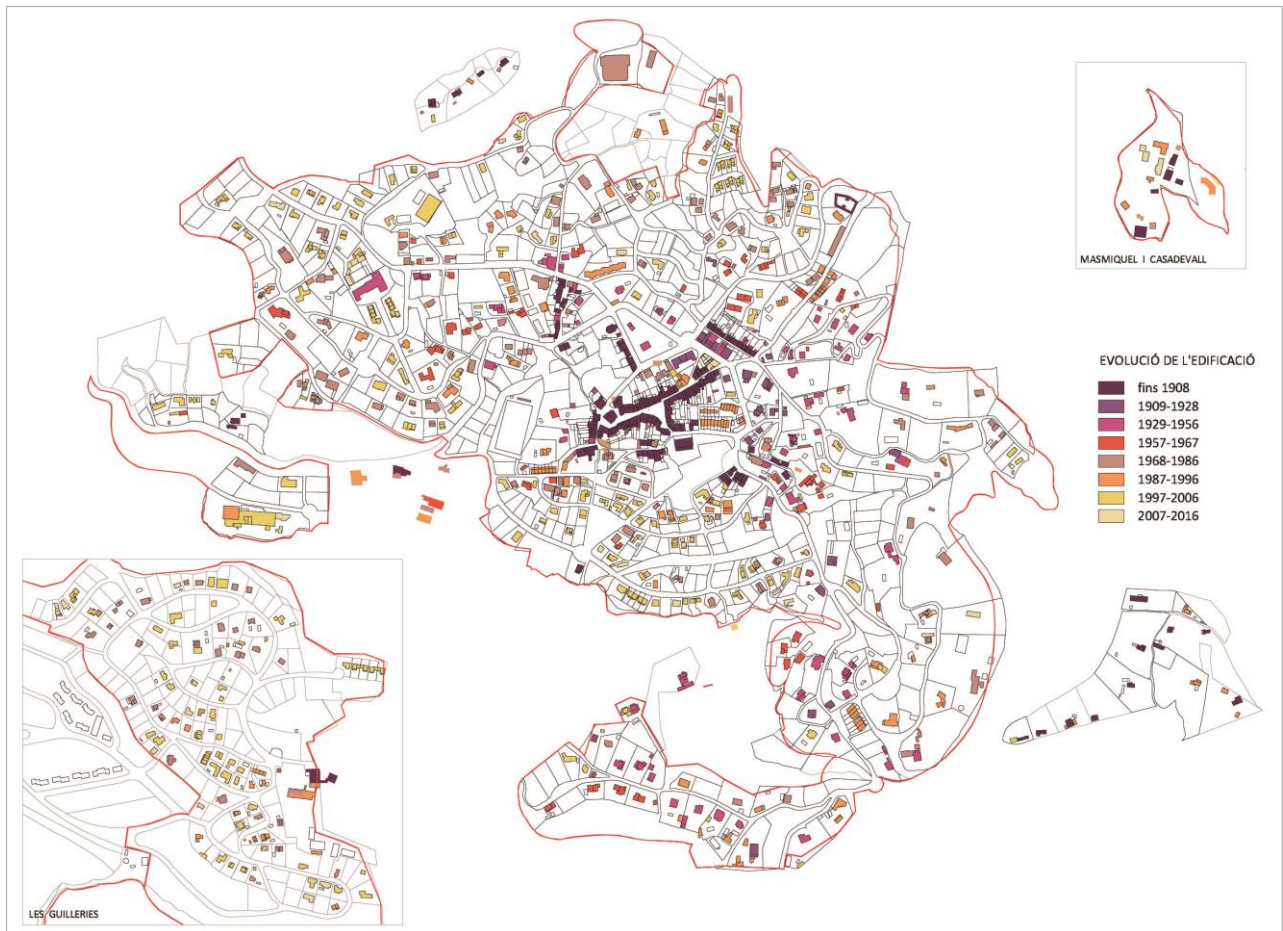
Durant el període 1967 – 1986 es produeix un important increment de l'ocupació del territori a l'entorn del nucli urbà, en tots els seus àmbits, destacant, però, l'àrea situada al nord de les carreteres de Vic i Arbúcies on, a més, es construeixen les dues naus industrials; els carrers del Matagalls,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

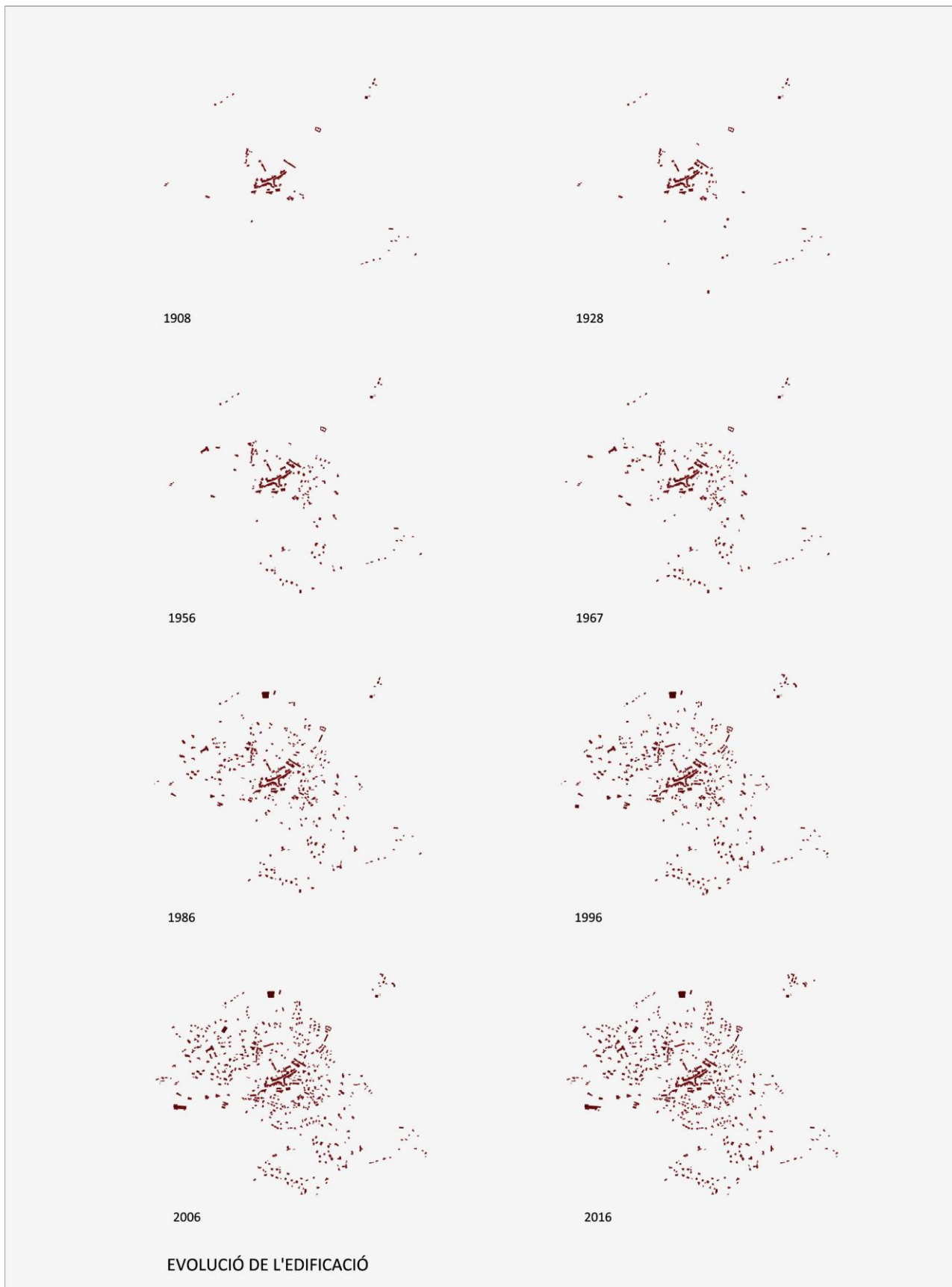
En el període 1996 – 2006 s’observa un fort creixement edificatori, molt concentrat en el sector de l’av. del Montseny – carrer de l’Aulet, carrer de Prat de l’Orella – passeig de les Delícies i, al nord-oest, l’àrea dels carrers del Migdia – Dr. Ariet – carrer del Pirineu i passeig de les Farigoles; 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 classificació com a “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.



Font: Elaboració pròpia

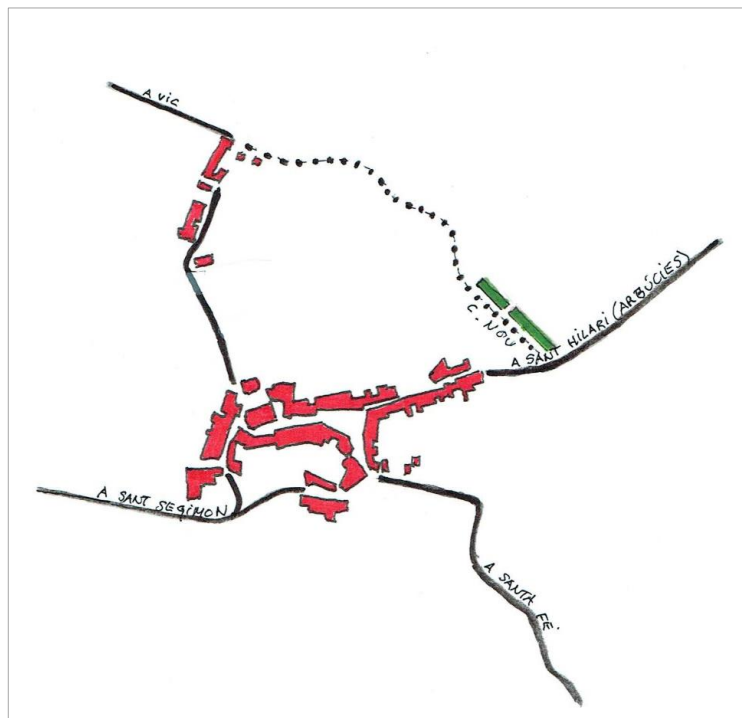


Font: Elaboració pròpia

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.



Font: Elaboració pròpia

Aquesta configuració compacta, suava 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·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 a l'actualitat, per 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 arrenclerats**, alhora que es possibilita que, en determinades condicions, es pugui construir més d'un habitatge per parcel·la. Això ha comportat que en el conjunt del nucli urbà hi hagi 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 arrencades al c/ Sant Marçal
Font: Elaboració pròpia

Cal fer esment al fet que al sector de sòl urbanitzable de “Les Guilleries” el pla parcial va optar per concentrar l’edificació prevista en diferents grups d’edificació arrencada; d’aquesta manera es va voler evitar la dispersió de les construccions assolint, així, un major grau de 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 Rusquelles, 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; a 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.



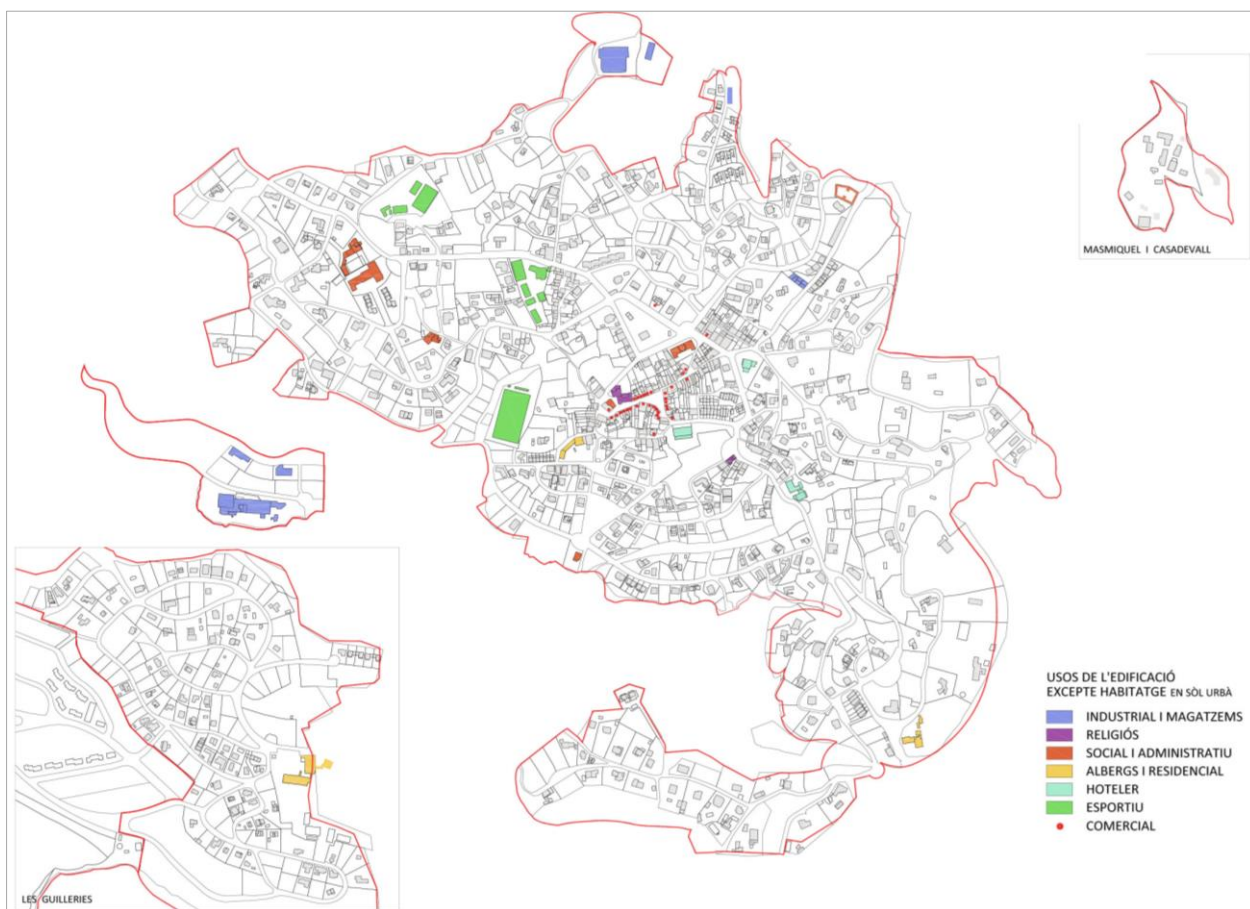
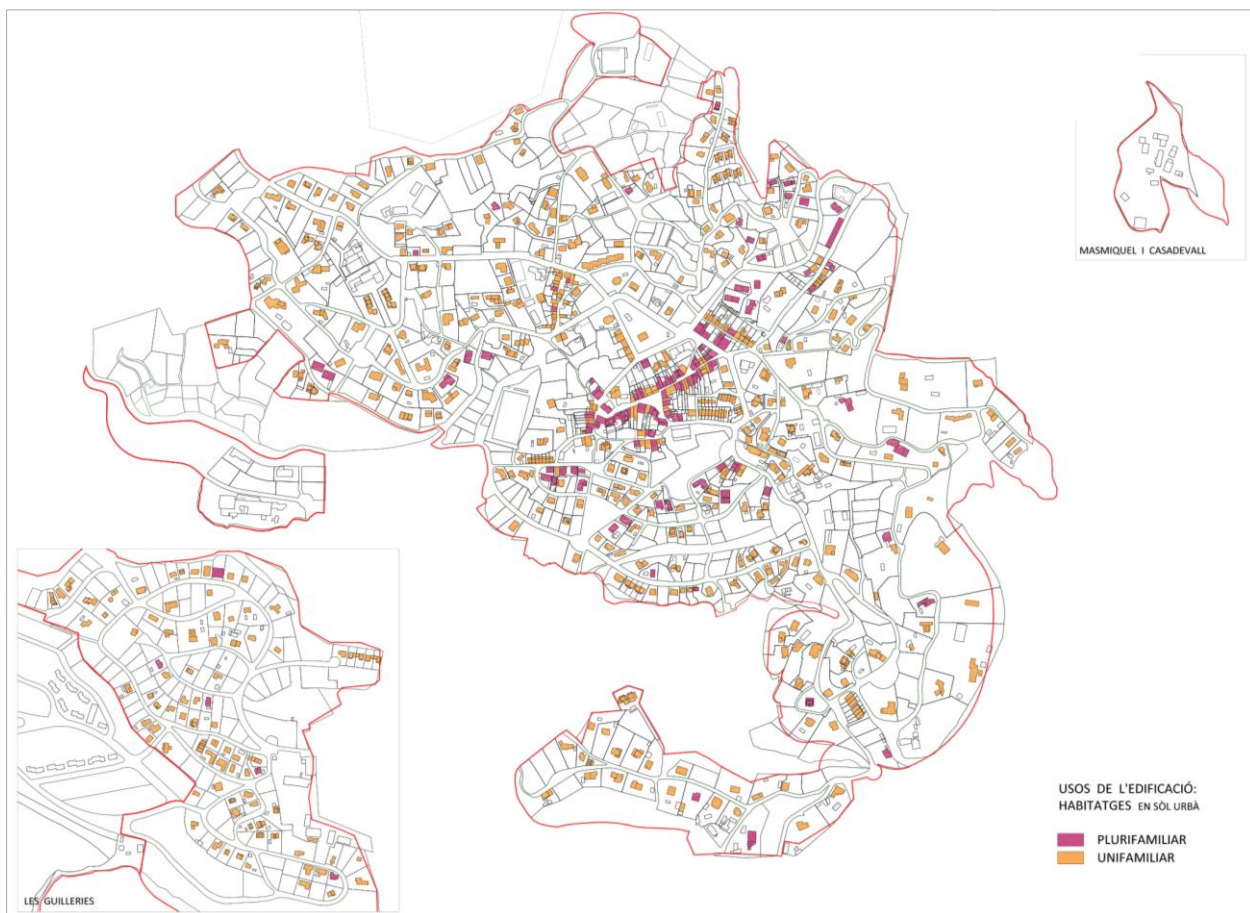
Edifici industrial a l'extrem nord del sòl urbà. Fàbrica vella
Font: Elaboració pròpia

La resta d'edificacions del nucli urbà estan destinades a l'ús d'habitatge, fonamentalment unifamiliar, també arrengrats 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'arrengrats.

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'ha mapificat la distribució dels usos en el nucli urbà:

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



Font: Elaboració pròpia

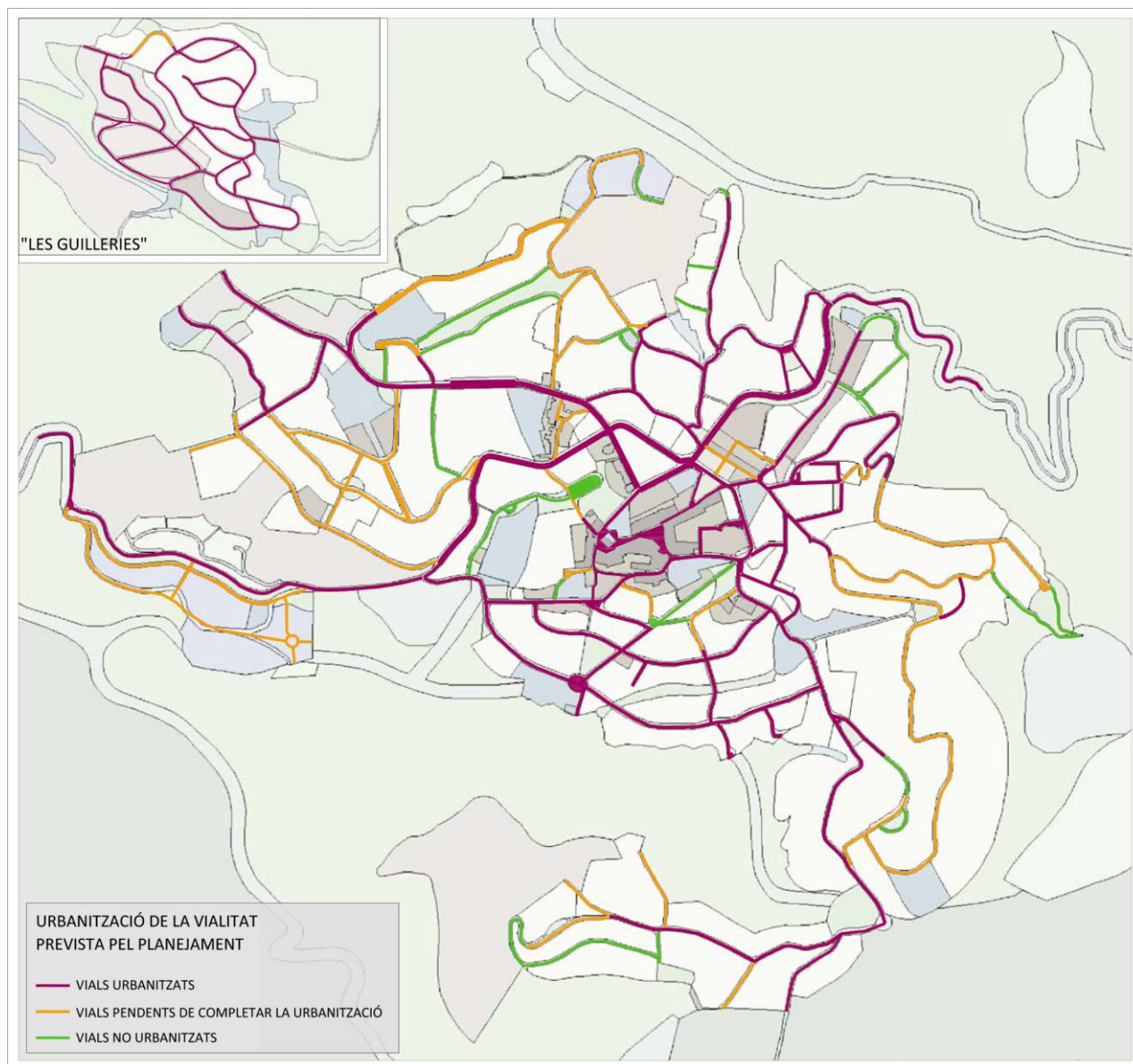
2.6.4. El sistema urbanístic de la vialitat

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 del 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 transitible, però no pavimentat), l'avinguda de la Verge de Montserrat (oberta, però pendent de pavimentació en la part sud) i, al nord, la connexió del carrer dels Pirineus amb el passeig de les Delícies.

A l'àmbit de la urbanització "Les Guilleries", a 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.



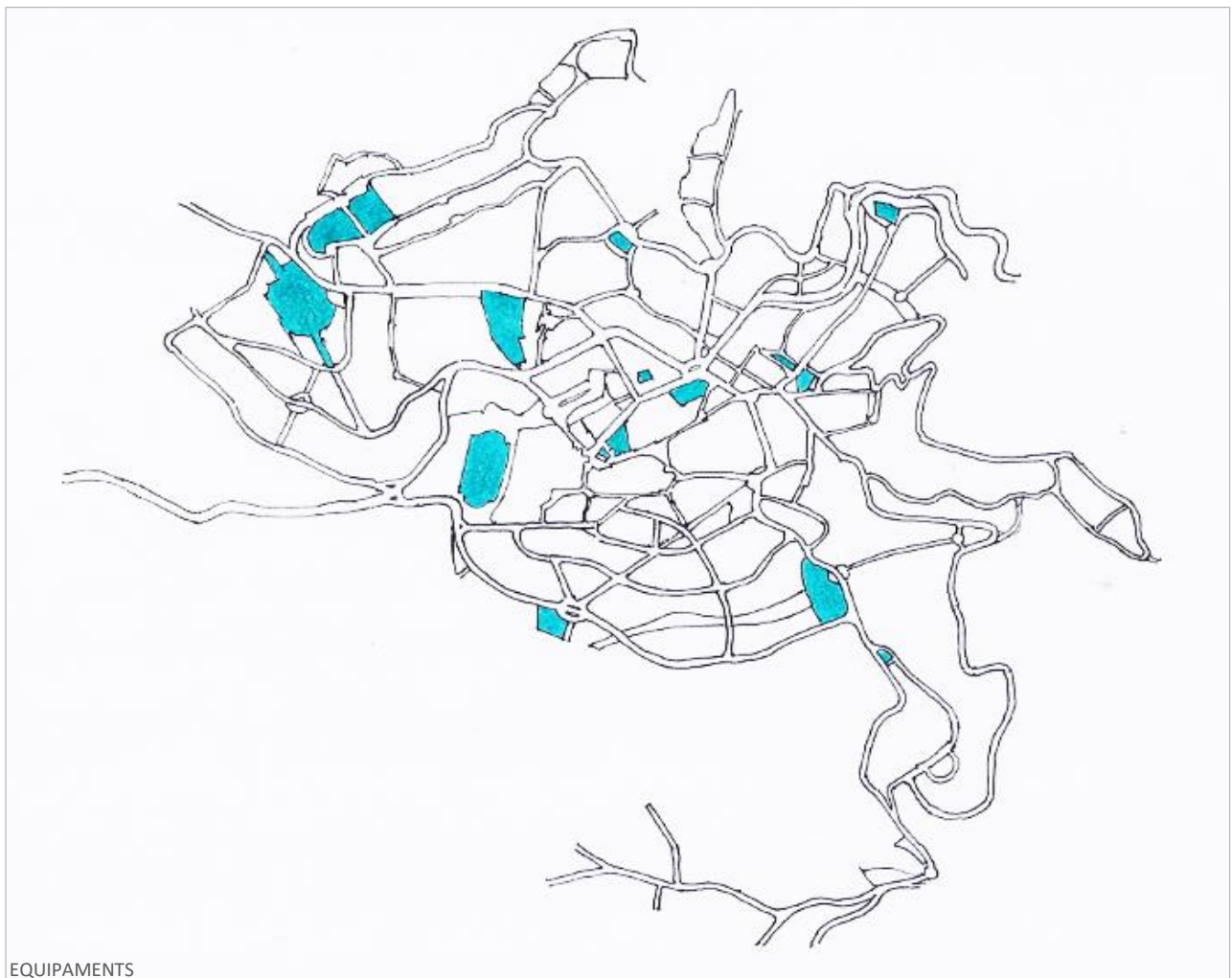
Font: Elaboració pròpia

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 de Balcells i Morató i de Jacint Verdaguer, i que estava destinada a la seva adquisició per a parc urbà, i l'edifici per a equipament públic, va ser descartada 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 Guïlleries	domini públic	servei públic	immobles	Les Guïlleries	10.440,00 m ²
32	Les Guïlleries	domini públic	servei públic	immobles	Les Guïlleries	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

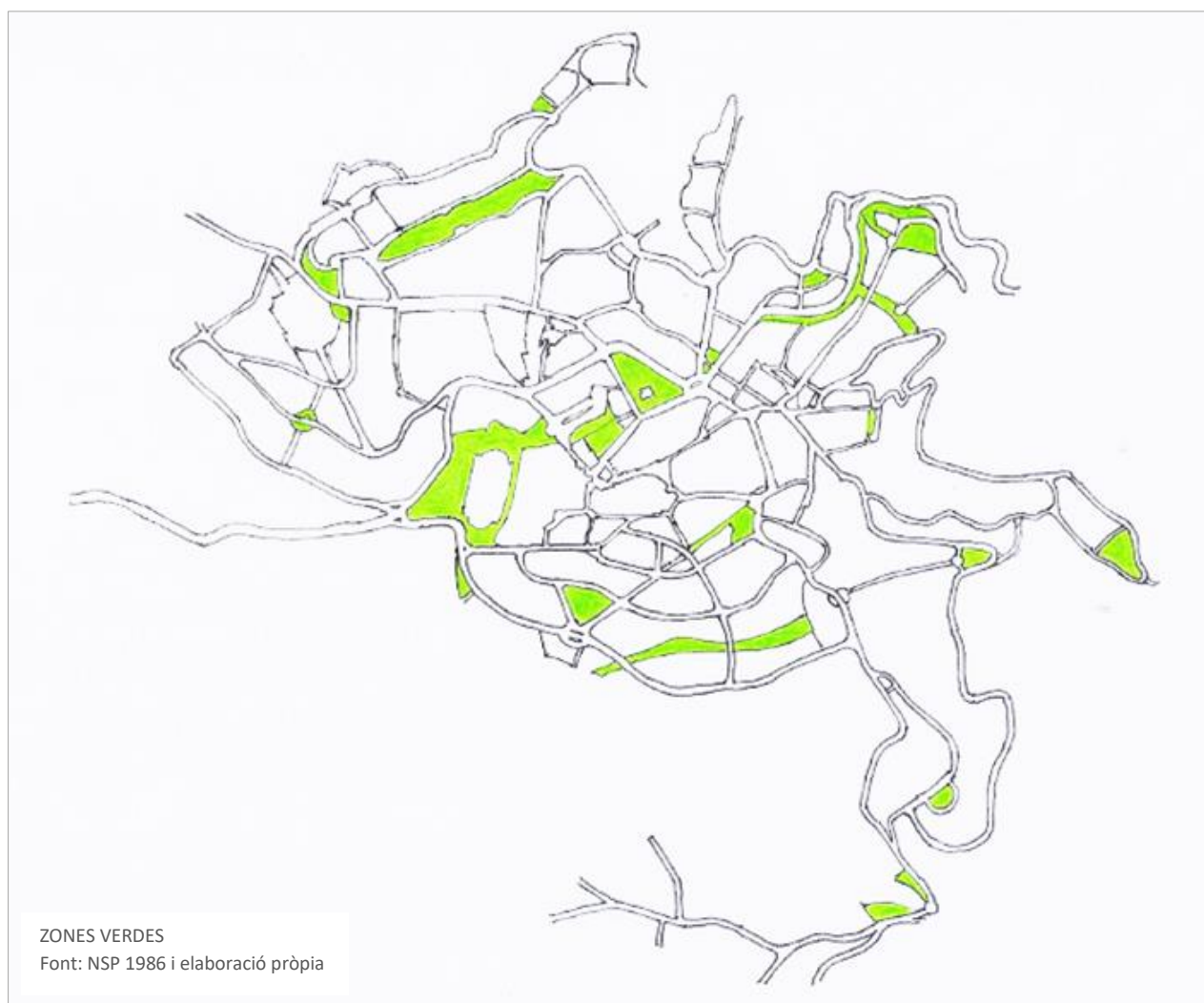
2.6.6. El sistema urbanístic d'espais lliures públics

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 m ²
16	Verd jardí Park Hotel	domini públic	ús públic	parcs i jardins	C/ Migdia s/n	500,00 m ²
17	Zona verda Park Hotel	domini públic	ús públic	parcs i jardins	C/ Migdia s/n	2040,00 m ²
19	UA 11- Pla de la Sanitat	domini públic	ús públic	parcs i jardins	La Sanitat	1375,00 m ²
24	UA 10 - verd	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Els Vernets	1553,00 m ²
27	Les Guilleries	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Les Guilleries	2520,00 m ²
28	Les Guilleries	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Les Guilleries	2000,00 m ²
29	Les Guilleries	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Les Guilleries	15200,00 m ²
30	Les Guilleries	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Les Guilleries	6800,00 m ²
36	Pla especial Av. Montseny	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Els Vernets	3229,00 m ²
38	UA 13	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Les planes	4698,00 m ²
41	UA 11-B	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Font d'en Miquel	765 ,00 m ²
43	UA 9	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Els Vernets	1598,00 m ²
48	UA 8	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Els Vernets	2534,00 m ²
49	UA 8	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Els Vernets	565,00 m ²
51	UA 12	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Av. Verge Montserrat	1210,00 m ²
53	Pla Especial Mercè Torras	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Mercè Torras	1489,80 m ²
54	Zona verda Pas.R.Bofill	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Passeig R. Bofill	2511,00 m ²
59	Pla parcial Farigoles	domini públic	ús públic	parcs i jardins	Farigoles	7327,00 m ²

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:

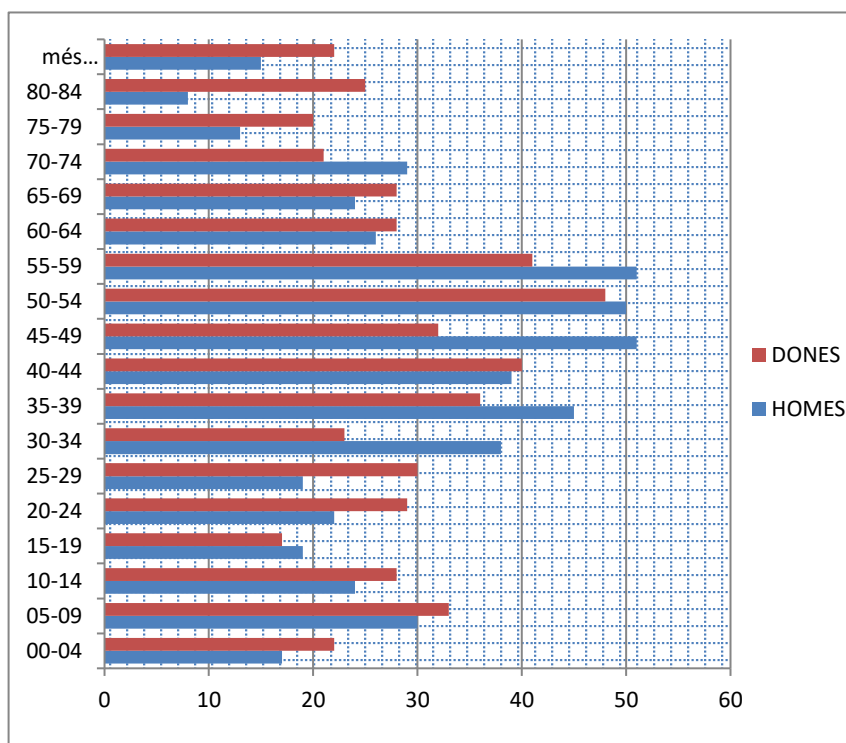
- El padró actual i les seves característiques.
- L'evolució demogràfica recent, del municipi.
- L'evolució comparada amb la dels seus contextos geogràfics.

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 esta 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



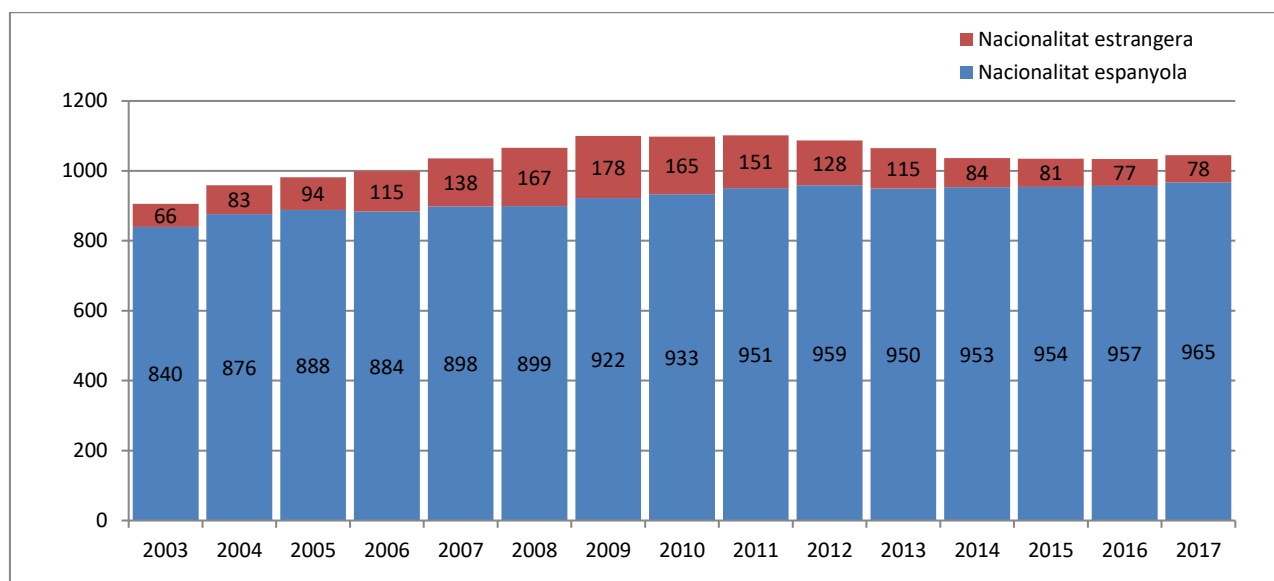
Font: Ajuntament de Viladrau
Gràfic d'elaboració pròpia

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

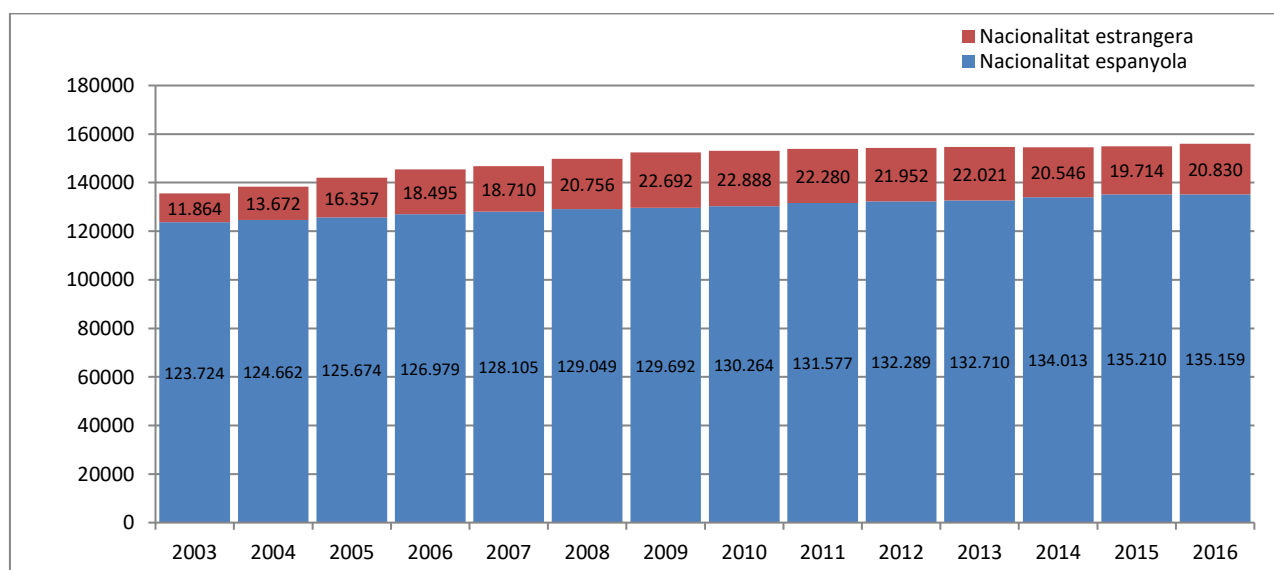
El municipi de Viladrau presenta un creixement demogràfic continu de l'any 2003 al 2009. En aquests anys creix tant en població nacional com estrangera. Quan s'arriba al punt més alt és l'any 2009 (922 nacionals i 178 estrangers), però els següents tres anys segueix creixent al mateix ritme la població 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 data 1 de gener de 2017, el municipi de Viladrau ja va presentar 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 haver creixement (1 persona).

L'evolució comparada amb la dels seus contextos geogràfics.

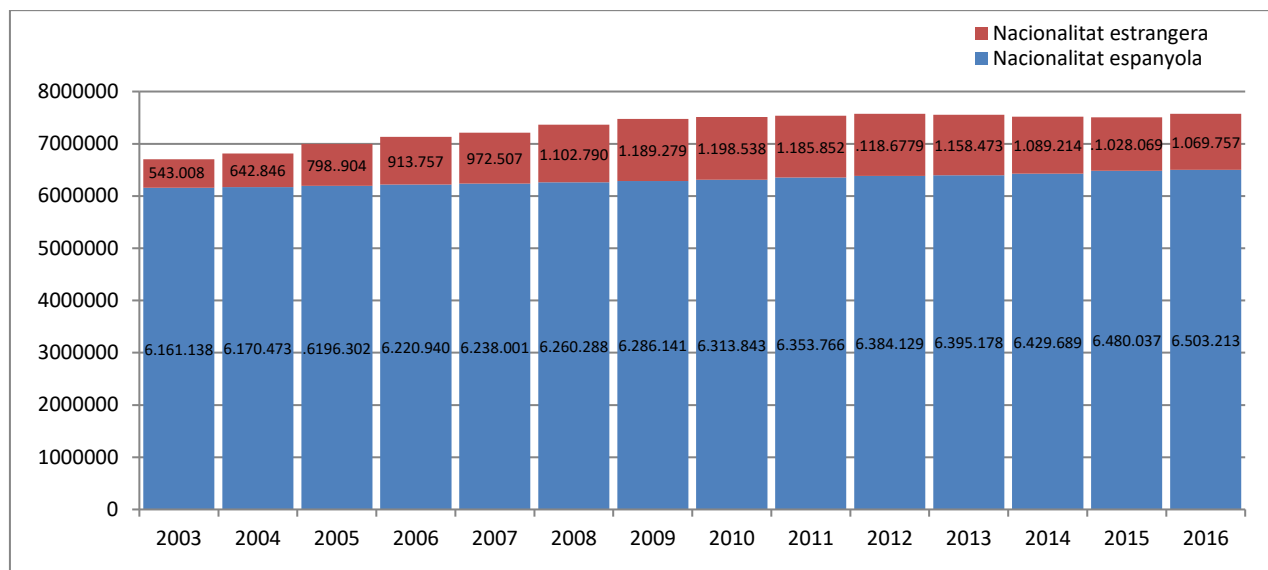
Es poden comparar aquestes dades i evolucions amb les de la comarca d'Osona i amb les del conjunt de Catalunya en el mateix període (fins al 2016 per manca de dades generals a 1 de gener del 2017):

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

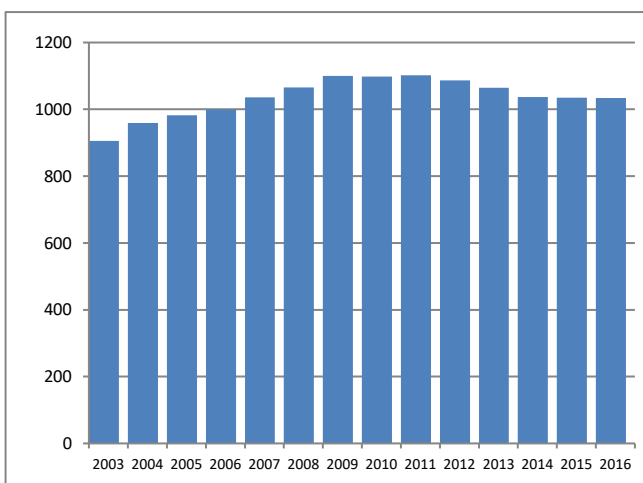


Catalunya, de 2003 a 2016, presenta un creixement demogràfic continu. La població nacional va creixent a bon ritme, també la població estrangera, de 2001 a 2010. A partir de 2011 la població estrangera va decreixent, i el pes del creixement de Catalunya recau sobre la població nacional fins a 2016 que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

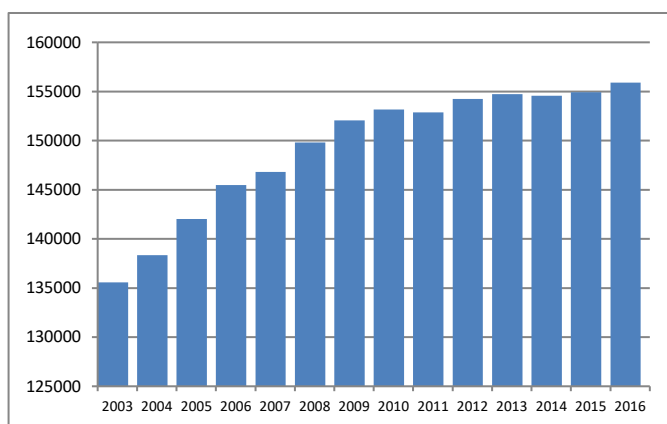
Any	Població total	Nacionals	Estrangers	Increment anual en %
2003	906	840	66	
2004	959	876	83	5,8
2005	982	888	94	2,4
2006	999	884	115	1,7
2007	1.036	898	138	3,7
2008	1.066	899	167	2,9
2009	1.100	922	178	3,2
2010	1.098	933	165	-0,2
2011	1.102	951	151	0,4
2012	1.087	959	128	-1,4
2013	1.065	950	115	-2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

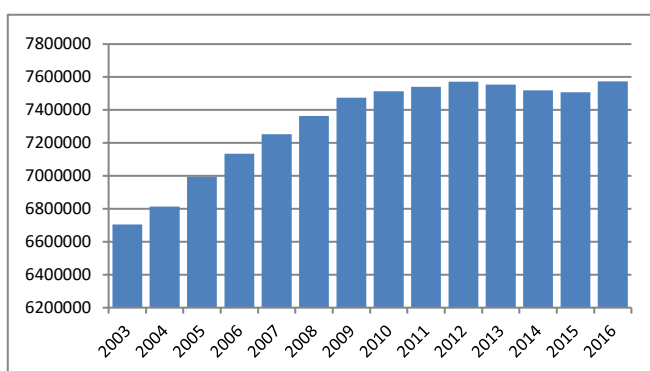
Any	Població total	Nacionals	Estrangers	Increment anual en %
2003	135.588	123.724	11.864	
2004	138.334	124.662	13.672	2
2005	142.031	125.674	16.357	2,67
2006	145.474	126.979	18.495	2,42
2007	146.815	128.105	18.710	0,9
2008	149.801	129.049	20.756	2
2009	152.060	129.692	22.368	1,5
2010	153.152	130.264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

Prement, 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 Guïlleries	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	



Font: Elaboració pròpia

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:

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

Alhora, 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 dóna, 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.

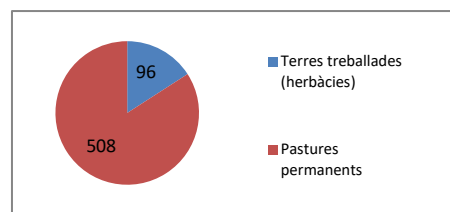
3.1.3. Activitats econòmiques, esportives i recreatives

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 a la ramaderia, significatiu, propi, també, del seu context geogràfic, indústria i serveis.

SECTOR PRIMARI

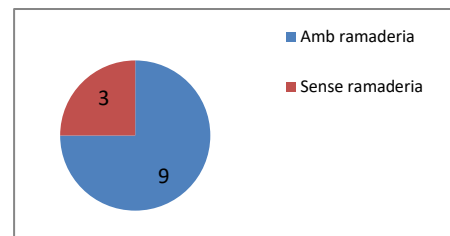
Superfície agrícola utilitzada (SAU). Ha. 2009

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



Explotacions agràries i ramaderes

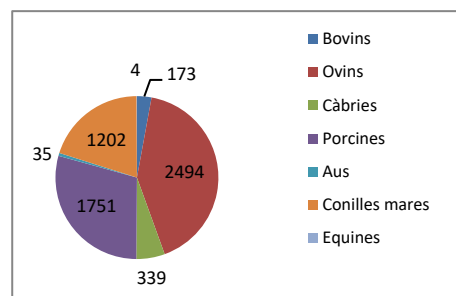
Amb terres:	12
Amb ramaderia	9
Sense ramaderia	3



Conreus al Mas Vidal
Font: Elaboració pròpia

Caps de bestiar. Per espècies. 2009

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



SECTOR SECUNDARI

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

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



Lliquats Vegetals, SA
Font: Elaboració pròpia

SECTOR TERCARI

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

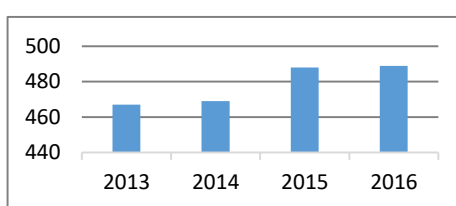
Dades i evolució dels indicadors d'estructura del teixit productiu: taxa d'activitat i ocupació, i afiliacions a la seguretat social. (Dades d'IDESCAT, Departament d'Empresa i ocupació, Hermes, Xifra i Observatori socioeconòmic d'Osona)

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

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

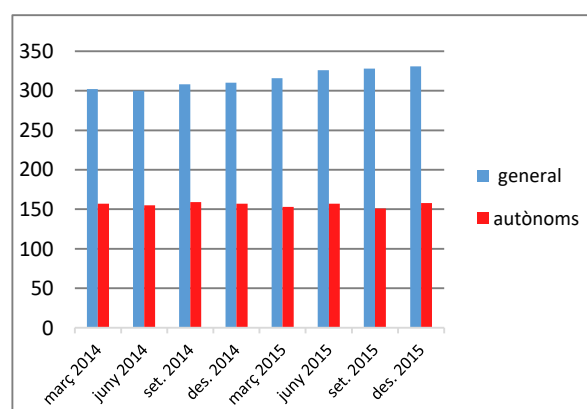
Població ocupada

	pobl. ocupada
2013	467
2014	469
2015	488
2016	489



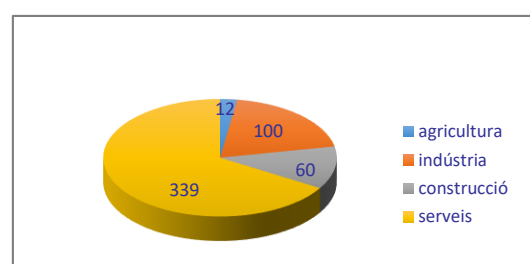
Afiliacions a la seguretat social per residència del treballador (Viladrau)

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



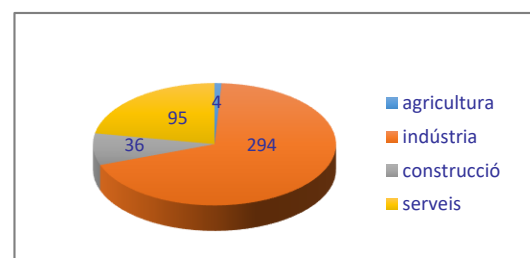
Afiliacions a la seguretat social per sectors econòmics per residència del treballador (Viladrau)

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



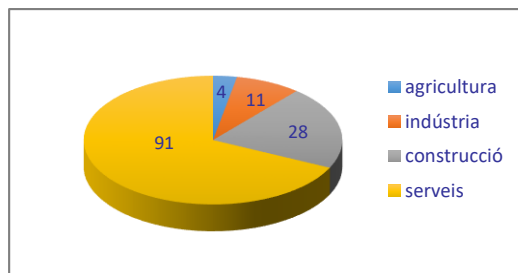
Afiliacions a la seguretat social per sectors, segons el municipi del compte de cotització

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



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

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



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

El teixit associatiu

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

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

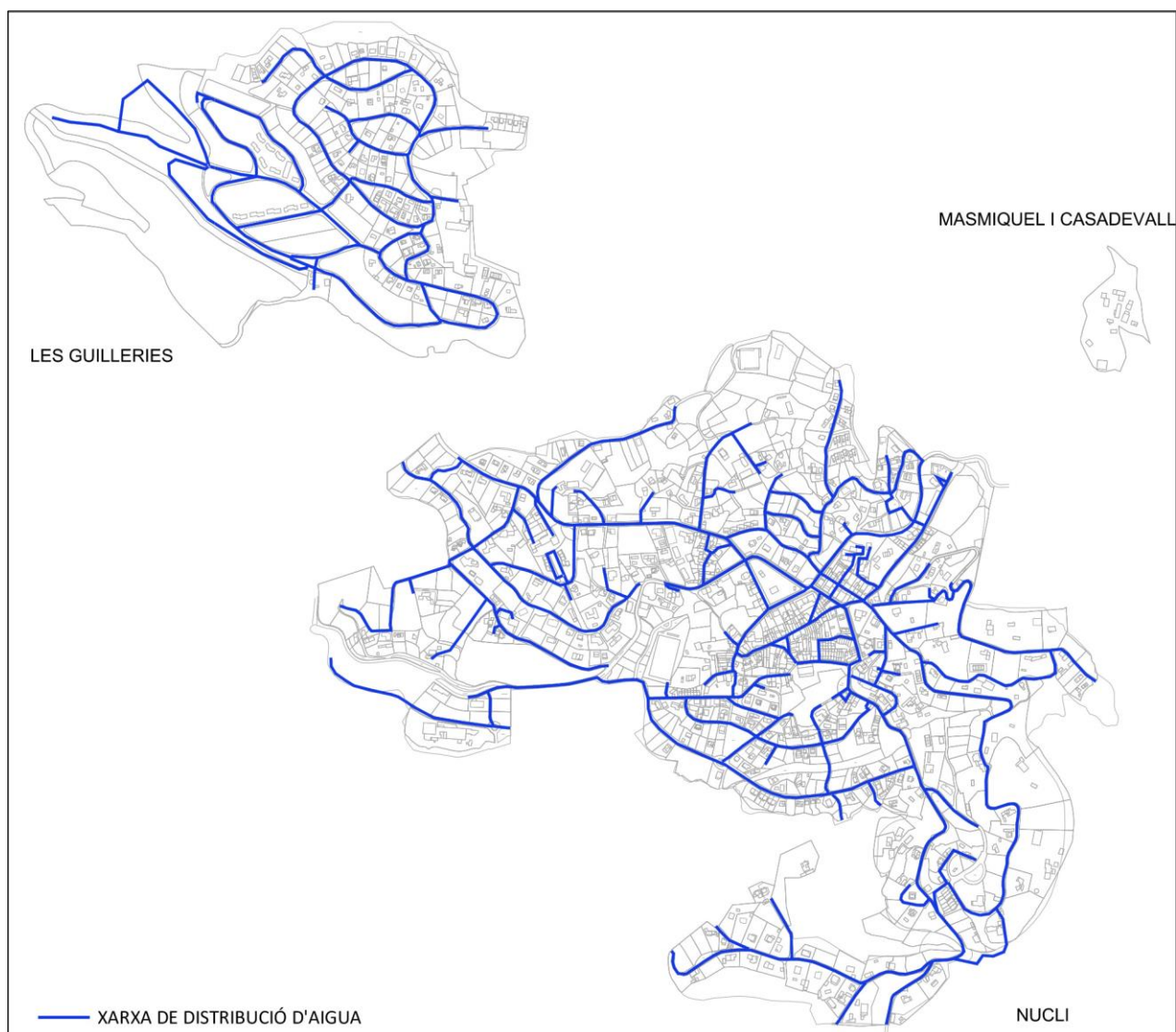
L'actual consum d'aigua al conjunt del municipi de Viladrau es situa al voltant dels 200.000 m³/any; d'aquests, 135.000 m³ corresponen a l'empresa alimentària LIQUATS VEGETALS, SA que, a llarg termini, té previstes unes necessitats xifrades en 200.000 m³/any.

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 Liquats 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 que 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, que han estat objecte de recepció; 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 hi ha 36 hidrants, i a "Les Guilleries" 14.



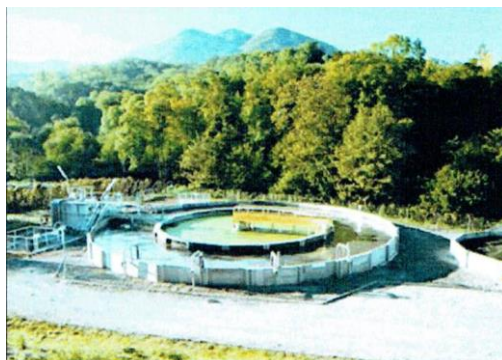
Font: Elaboració pròpia

4.1.2. La xarxa de sanejament

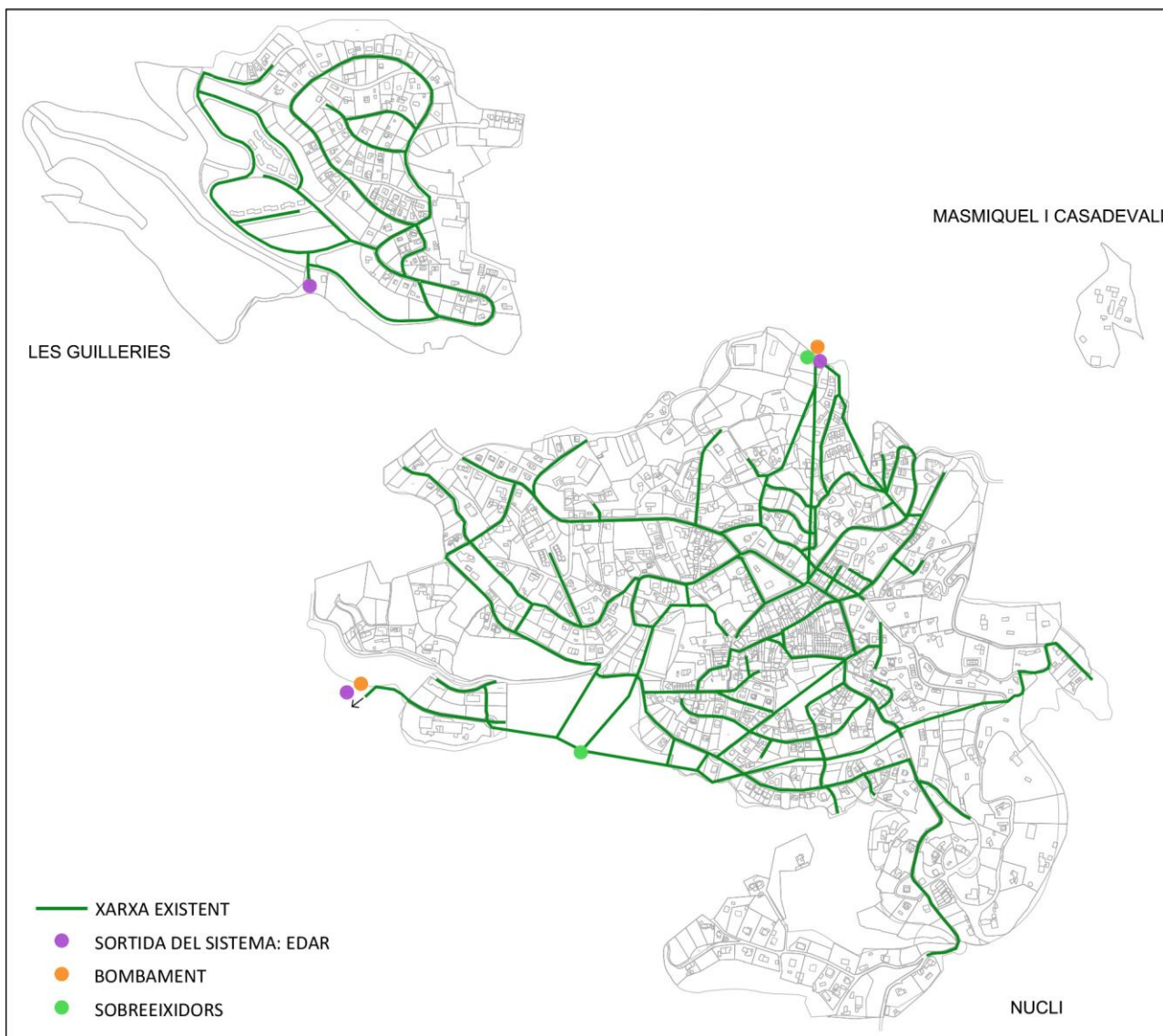
L'actual xarxa de clavegueram de Viladrau no respon a uns criteris previs de planificació que determinin un escenari de generalització, coherència i capacitat del sistema; així, doncs, ens trobem amb unes xarxes d'implantació parcial en el sòl urbà, en part unitàries i també separatives; unes que les 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 ja és redactat el Pla Director de clavegueram de Viladrau.



EDAR de Viladrau



Font: Elaboració pròpia

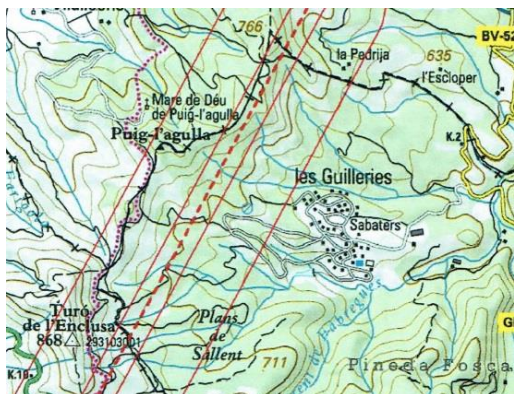
4.1.3. La xarxa de subministrament d'energia elèctrica

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, 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.

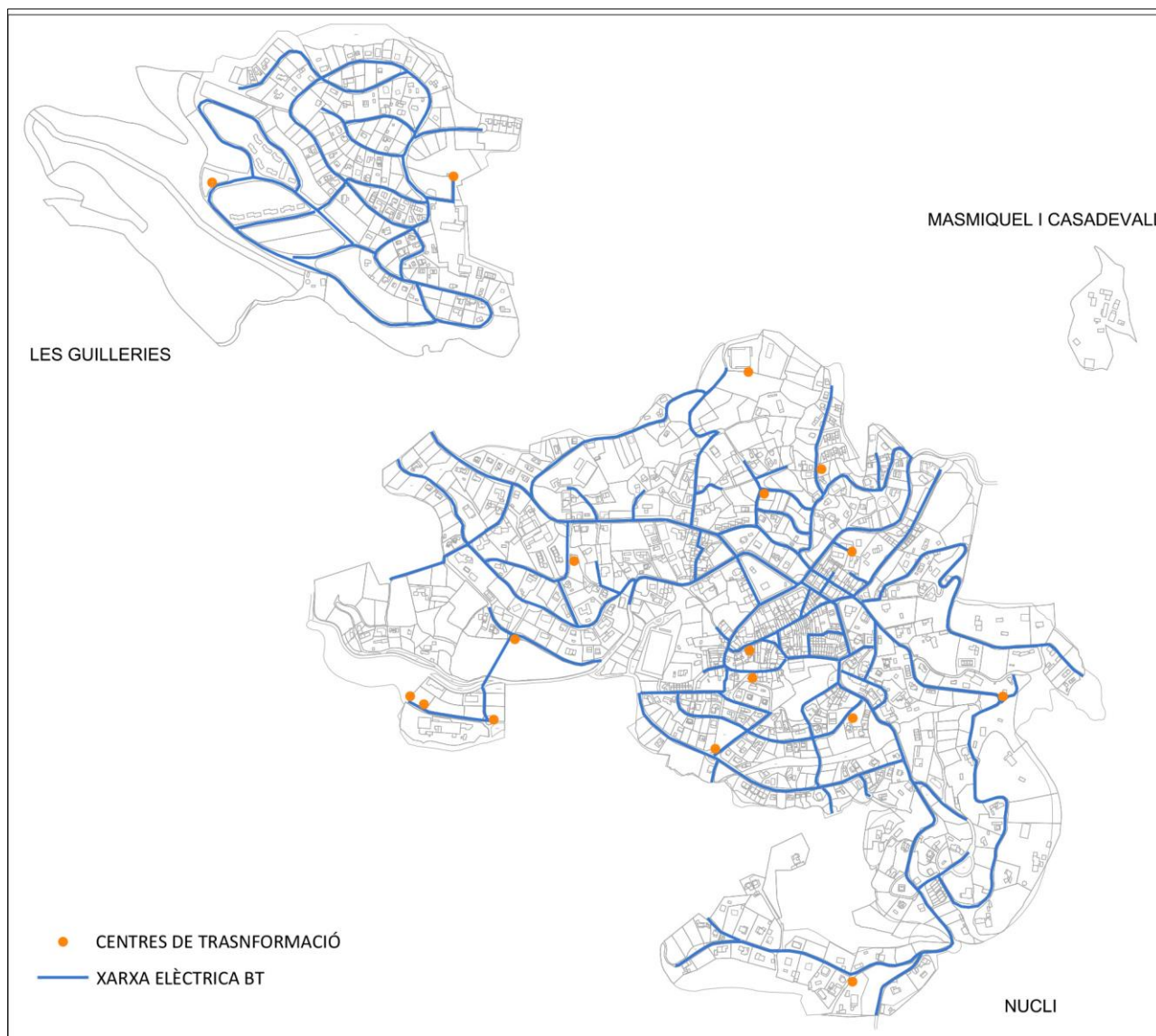


Traçat i servitud de la línia elèctrica de MAT



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

Les xarxes generals de serveis urbanístics, incloent les elèctriques de MAT, AT i MT, així com els centres de transformació, s'inclouen en el plànol d'informació I.11. En el següent gràfic s'indiquen les línies de baixa tensió i els centres de transformació, tant en el nucli urbà com en l'àmbit de Les Guilleries.



Font: Elaboració pròpia

4.1.4. La xarxa de subministrament de gas

Bona part del nucli urbà de Viladrau, així com certes àrees 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 du 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.

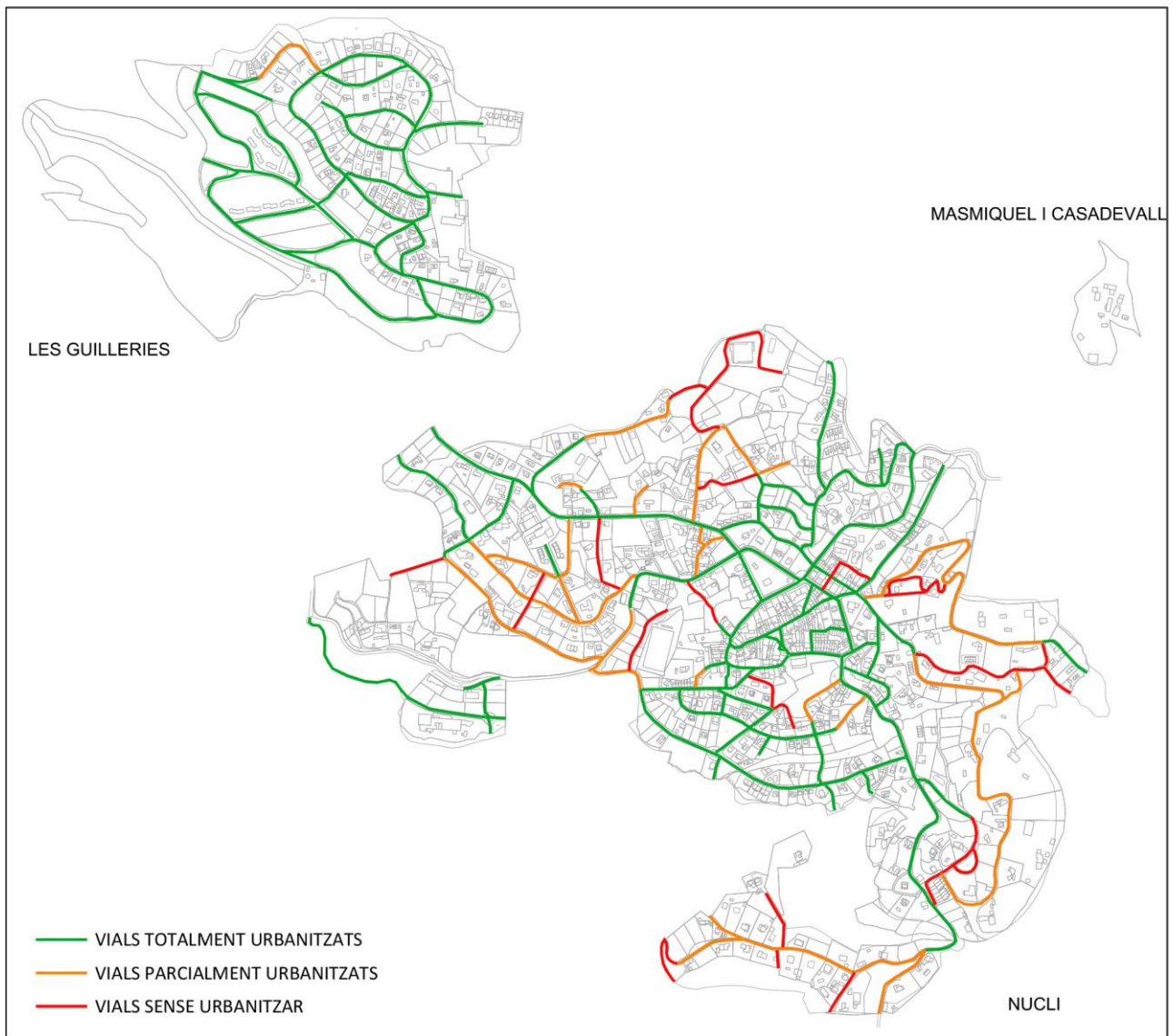


A banda de la xarxa esmentada hi ha instal·lades dues instal·lacions de telecomunicacions: una a menys d’1 km al nord-oest del nucli urbà de Viladrau, seguint la directriu del passeig de les Farigoles, i l’altra a uns 200 metres a l’oest del sector urbà de “Les Guilleries”. Les instal·lacions d’aquests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

4.1.7. Nivell d’urbanització dels vials

En el decurs del procés de redacció del POUM, l’Ajuntament de Viladrau va encarregar un estudi específic sobre la implantació dels diferents serveis urbanístics en trams dels carrers del municipi (nucli urbà i Les Guilleries). Aquest estudi referencia els carrers i trams, els mesura en longitud i amplària recollint si estan pavimentats i si el seu estat és bo o regular; igualment respecte de les voravies i, finalment, si hi ha implantats els serveis de subministrament d’aigua, clavegueram, electricitat, enllumenat públic, telecomunicacions i gas.

En el següent gràfic es mostra, d’una manera sintètica, el nivell d’urbanització dels vials: si es pot considerar que es troben totalment urbanitzats, si ho estan parcialment, o no ho estan.



Font: Elaboració pròpia

4.2. MOBILITAT, INFRASTRUCTURES DE COMUNICACIÓ I TRANSPORT

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

S'ha confeït utilitzant dades de l'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 el 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

GI-543	IMD	% Pesants	% Vehicles 2 rodes	Velocitat
2012	677	13,92 %	-	51,12
2014	715	11,57 %	0,94 %	43,98

Tram: GI-543, Viladrau // B-520, Viladrau (Límit província)				
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				

Tram: C-25, Espinelves (Coll de Revell) // GI-520, Viladrau				
<i>Font: Pla d'aforaments. Departament de Territori i Sostenibilitat. Generalitat de Catalunya.</i>				

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 a 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).

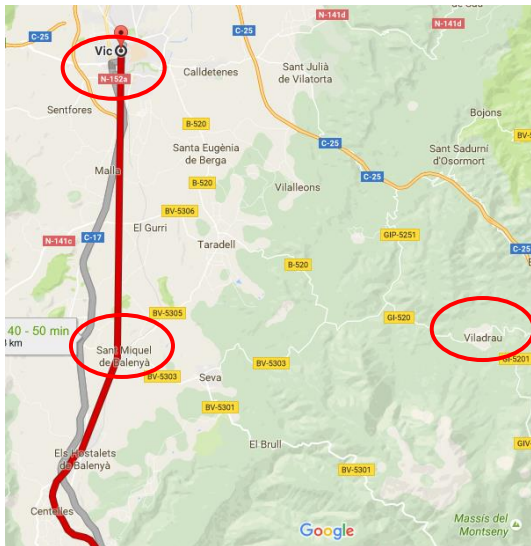
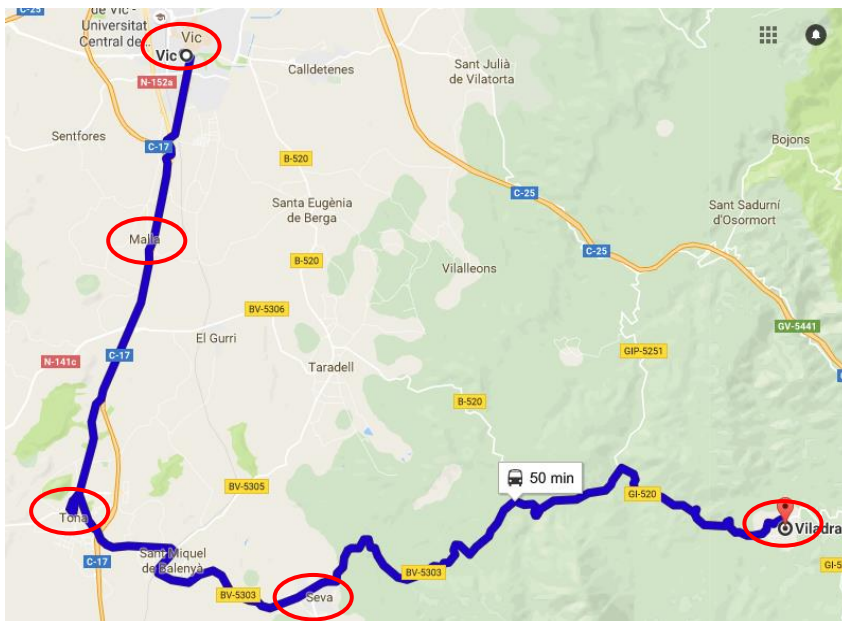


Fig. 2: Estacions ferroviàries de la línia R3 de Rodalies

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 (entenen 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 de 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 dels primers desplaçaments que es realitzen i que tenen com a 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 notablement les prestacions del transport públic.

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 INFRASTRUCTURES PROGRAMADES

Xarxa de carreteres

En el moment de la redacció del POUM, la Diputació de Barcelona va dur 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 aixamplament 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 de 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 a l'encreuament amb la carretera B-520, prolongant-la per la carretera GI-529 fins a 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 ja ha redactat el 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 11 milions d'euros (IVA exclòs) per a l'execució de les obres; la materialització de les mateixes se situa en els anys 2023-2024.

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 de possibilitar 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 d'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

Ja s'ha redactat 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 possibilita 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, així com 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 ja ha dut a terme els tràmits per construir una nova estació depuradora, que ha de substituir a l'actual, situada propera a 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 dóna 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, que 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 que, en general, han mantingut la seva fesomia, així com diverses masies que, 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 meitat 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 meitat 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'estiu, però amb el resultat, a la llarga, d'una vila molt més extensa, poc plena i, sobretot, poc racional, en la que s'han exhaurit, pràcticament, els sòls amb capacitat d'extensió del nucli atesa la seva morfologia muntanyosa i la de l'entorn.

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

Atesa la dinàmica d'activitat preferent, que en el decurs del darrer segle ha tingut Viladrau, l'aparició d'una sola urbanització es deu, sens dubte, a l'oferta generosa de sòl residencial per a edificació unifamiliar aïllada en el propi nucli urbà de la població.

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 diagnòstics 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

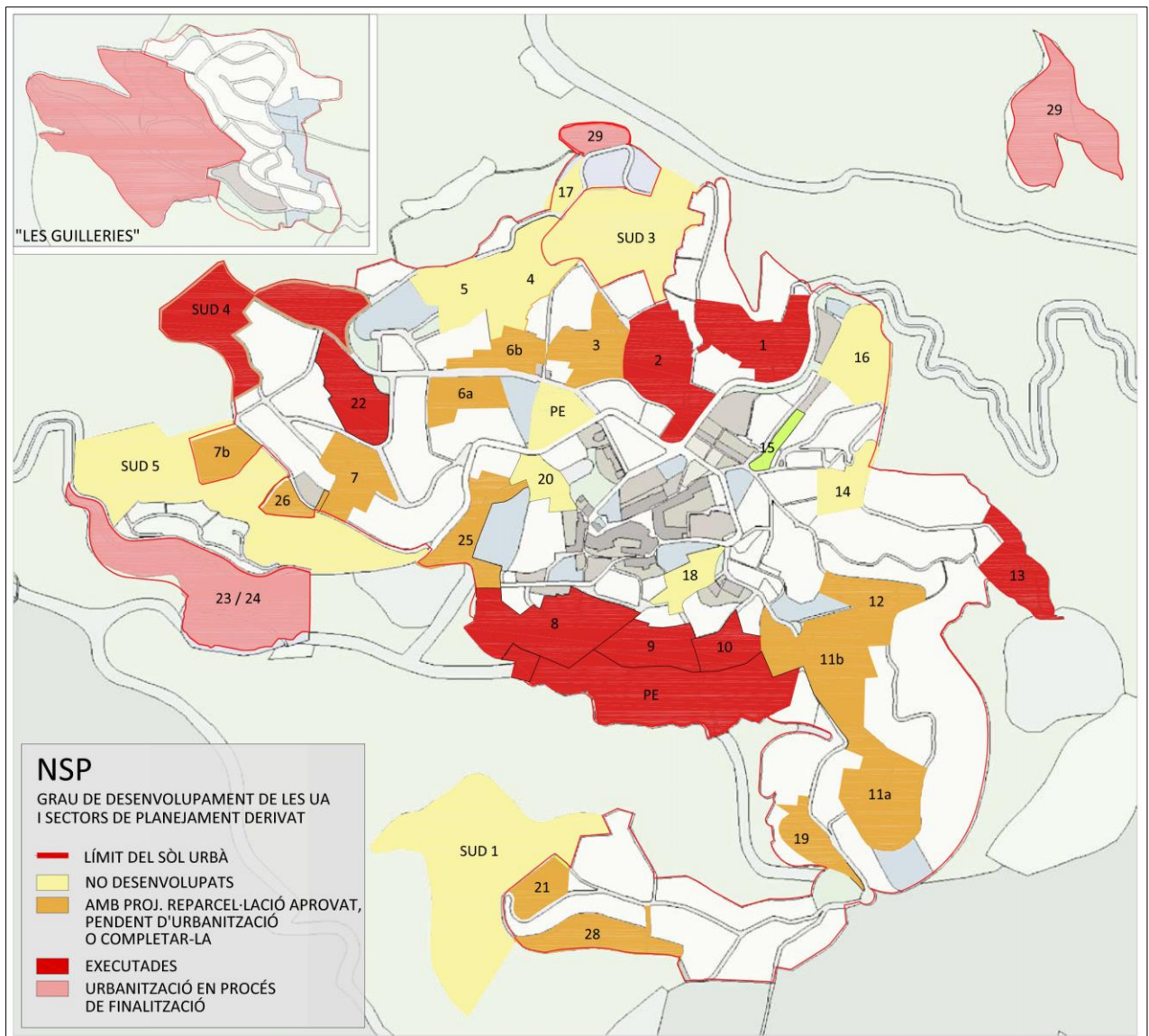
La gestió i l'execució urbanística presenta, a efectes de diagnosi, aspectes importants a assenyalar perquè els seus dèficits estan en la base de molts dels problemes urbanístics actuals i, per ser més precisos, dels dèficits d'urbanització en diversos àmbits de sòl urbà.

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

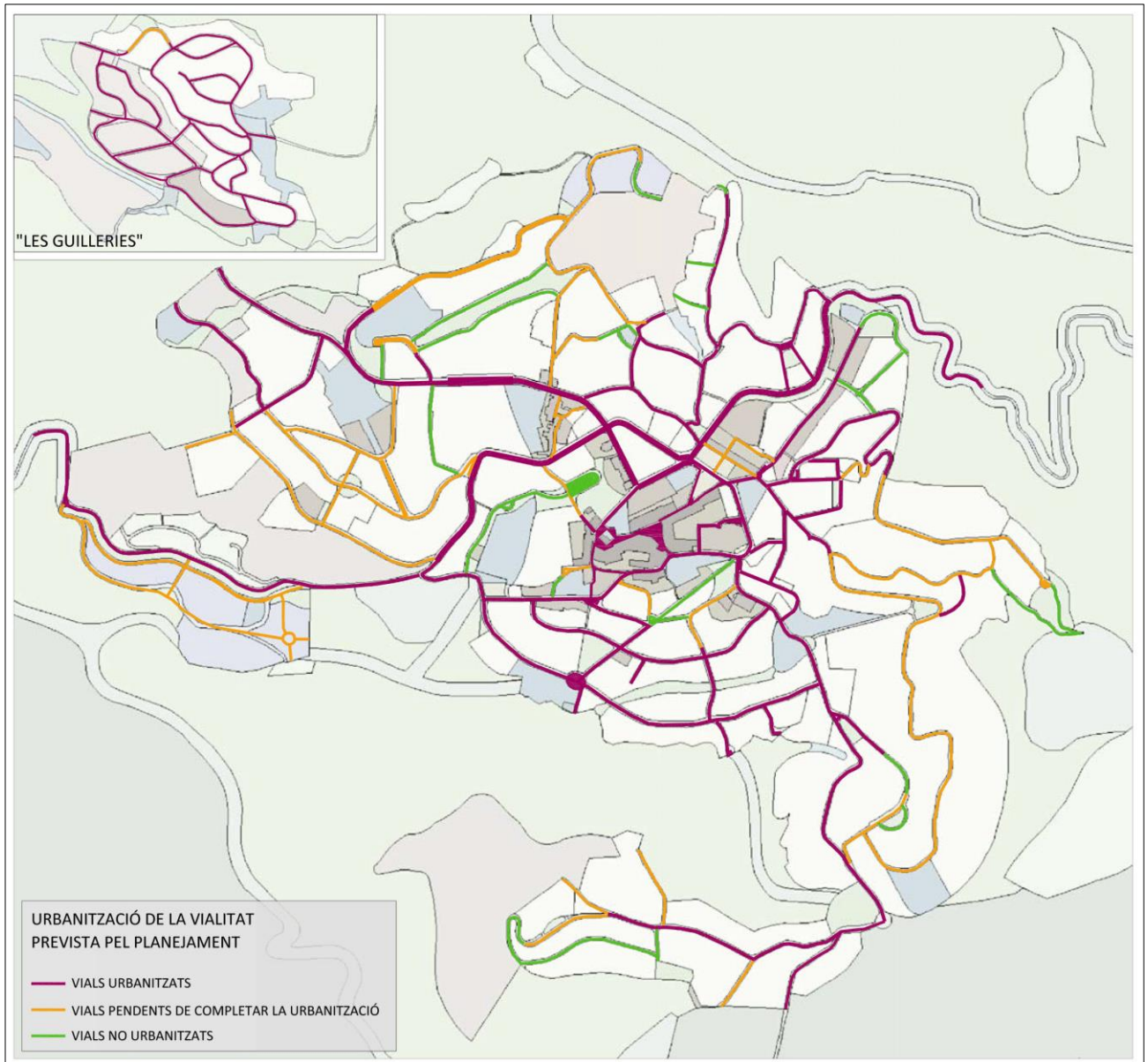
Altres polígons han estat objecte de reparcel·lació i han disposat de projecte d'urbanització, però aquests han estat executats parcialment i, així i tot, s'han concedit llicències d'edificació.

Així mateix, 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.



Font: Elaboració pròpia



Font: Elaboració pròpia

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	
<ul style="list-style-type: none"> • 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	
<ul style="list-style-type: none"> • 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	
<ul style="list-style-type: none"> • 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	
<ul style="list-style-type: none"> • Antropització i pressió sobre les AIFF • Estat de conservació dels arbres llistats (roure 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	
<ul style="list-style-type: none"> • 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	
<ul style="list-style-type: none"> • 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	
<ul style="list-style-type: none"> • 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	
<ul style="list-style-type: none"> • 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	
<ul style="list-style-type: none"> • 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	
<ul style="list-style-type: none">• 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	
<ul style="list-style-type: none">• 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	
<ul style="list-style-type: none">• 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	
<ul style="list-style-type: none">• 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, almenys 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 estructuraven 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 **als que els caldria un vial de connexió perifèrica** per a "tancar" circulacions i itineraris. En alguns casos 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 casos la topografia no ho fa possible, com poden ser els casos 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 4.2 *Mobilitat, Infraestructures de comunicació i transport*, s'aporten els elements de diagnosi següents, referits respectivament a:

- Infraestructures viàries
- Transport públic i 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.

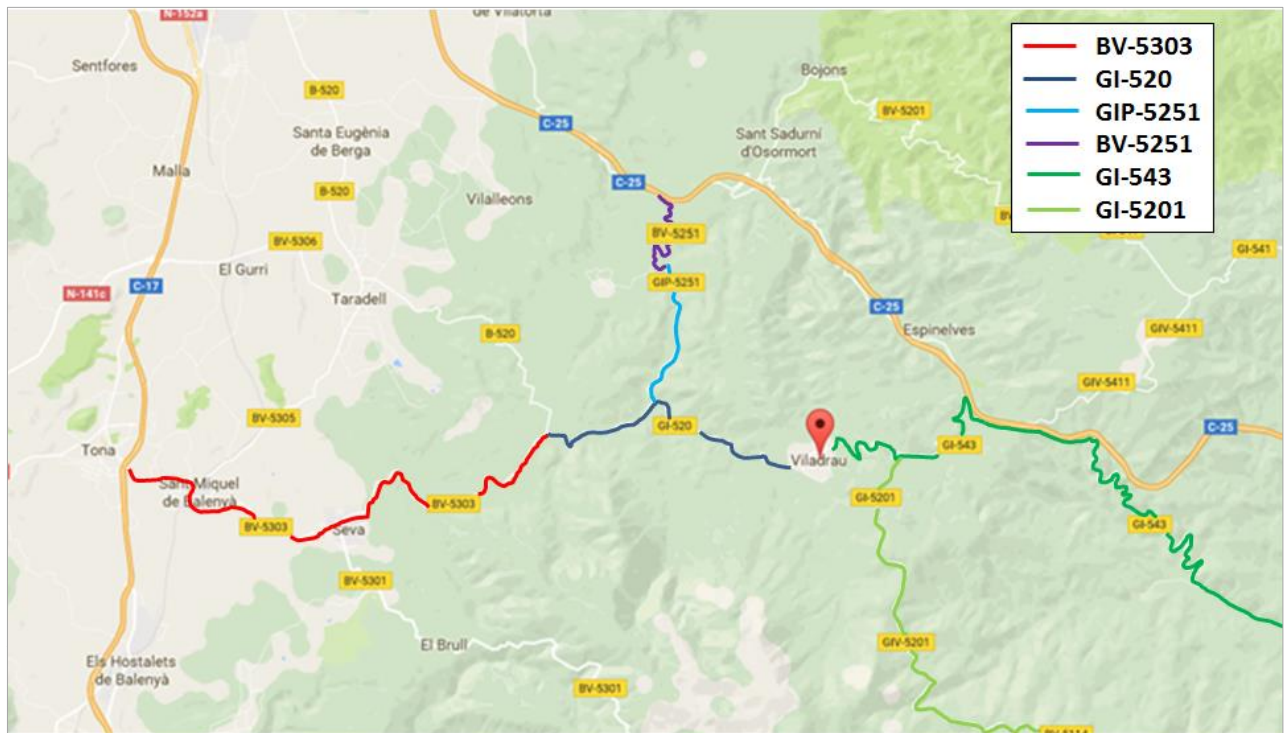
El traçat de les vies d'accés a Viladrau respon al dels antics camins de tracció animal, amb revolts de reduït radi, que precisen una adequació als requeriments de seguretat de l'actual circulació viària i, en qualsevol cas, amb traçats respectuosos amb els valors paisatgístics del territori que cal 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). Durant la fase de redacció del POUM aquest tram es trobava 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; actualment, les obres es troben totalment executades.
- El tram de la carretera GI-520 (carretera de Vic) comprés entre l'entroncament, amb aquesta, de la carretera GIP-5251 i Viladrau. El projecte constructiu de millora de la secció i traçat ja és redactat.

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 Viladrau i el seu entorn:



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 arreglerats. 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 a 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 a l'entorn 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 3.1 *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 te, és que **Viladrau te 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

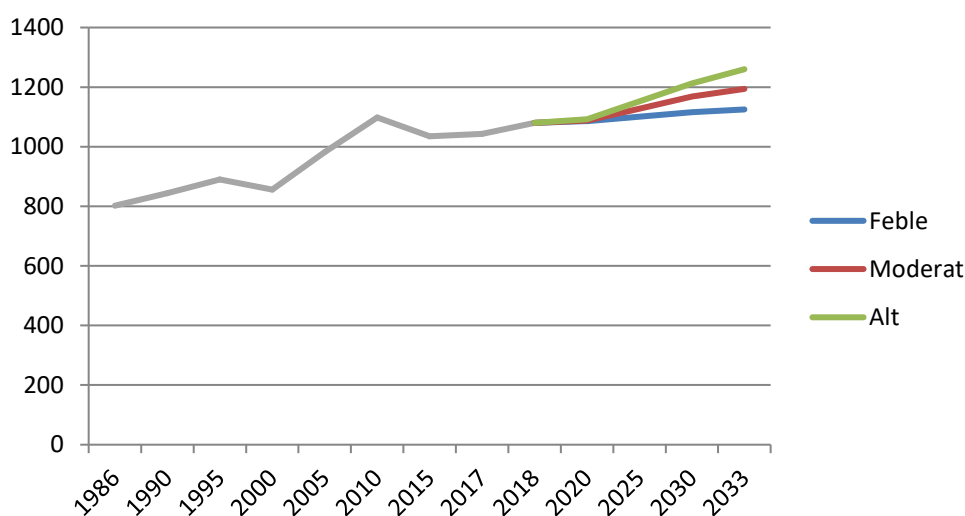
Per avaluar les projeccions demogràfiques a l'Avanç del POUM, l'equip redactor va realitzar una anàlisi tenint en compte l'evolució de la població en els darrers 30 anys que indiquen que, en tots els casos, es produirà un creixement de la població. Aquest període de temps es considera que inclou diferents 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 preveia que estigués 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 plantejaríem 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. Tal i 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 i 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 i 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 s'han de 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 que, 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 produeixin.

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 duguin 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 Guillerries-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 es va adoptar com a proposta inicial del POUM.

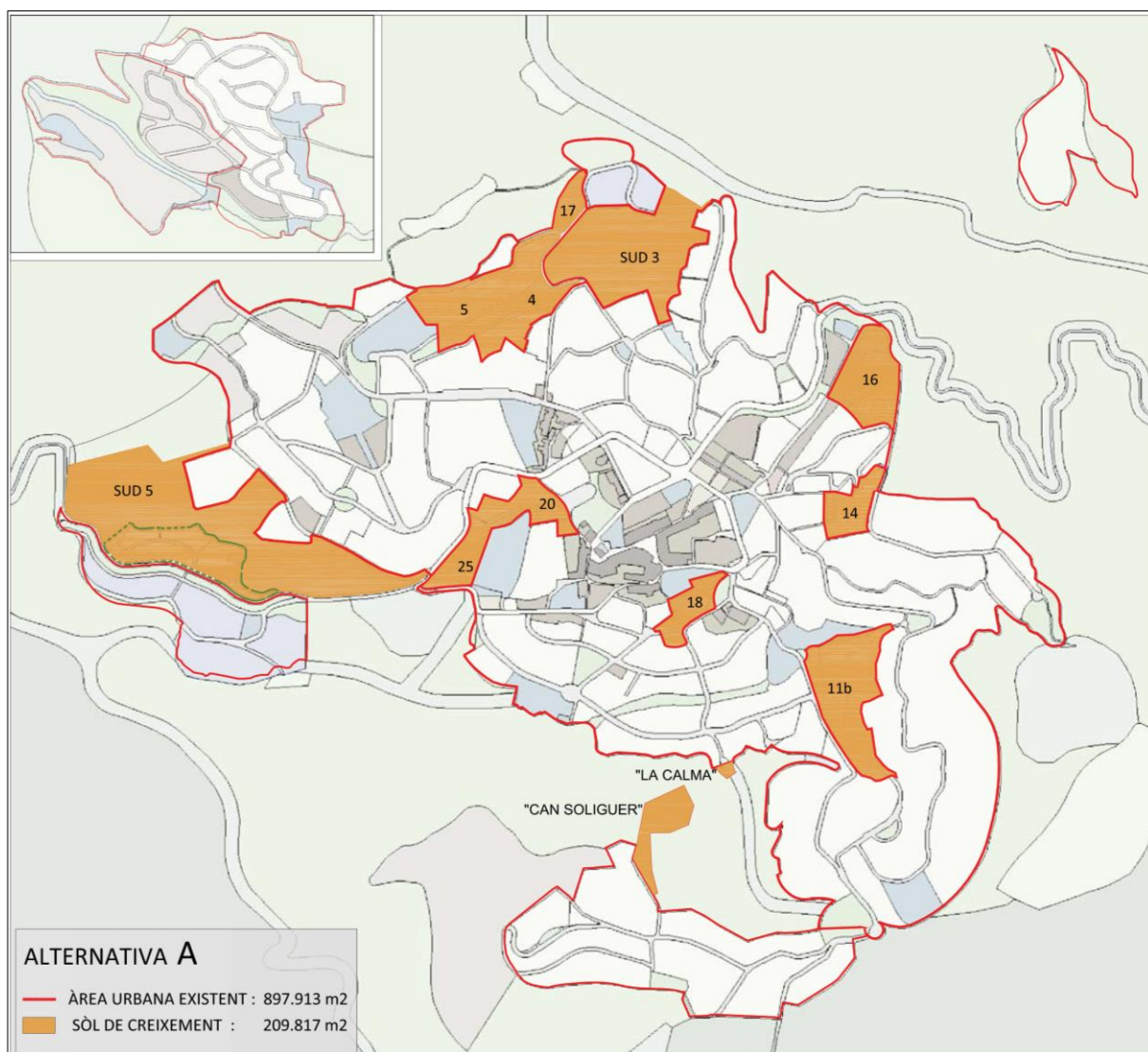
En relació als assentaments urbans:

o 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.



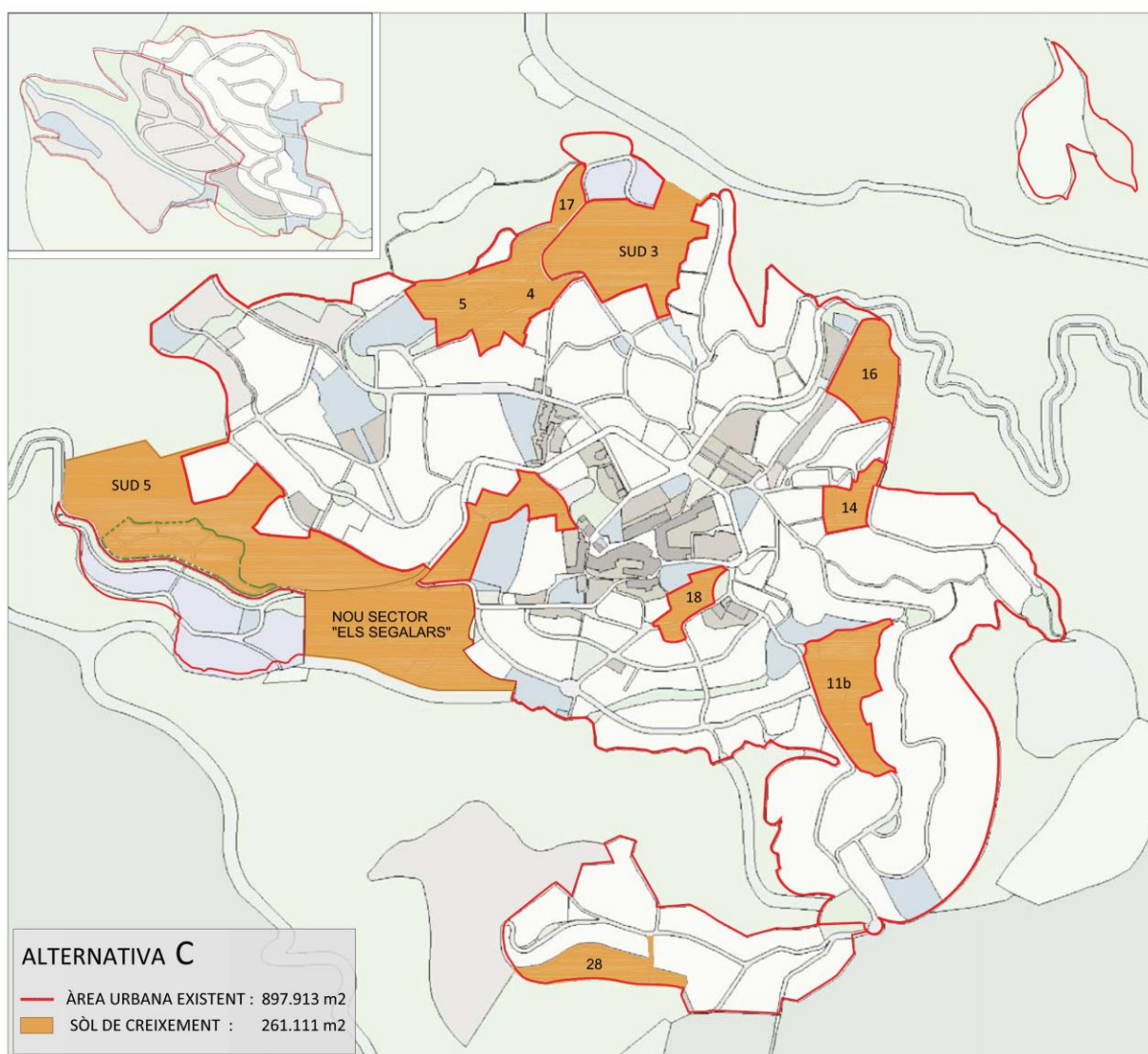
- Pel que respecte a l'antic SUD-1 "Les Guilleries", que actualment ja és "sòl urbà consolidat", es reduïa el nombre d'habitatges, passant de 158 a 112 i mantenint, però, l'edificabilitat.
- El veïnat de "Les Casiques", que ja disposa d'un "Pla de millora rural", s'integrava en l'àmbit de creixement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

o **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 d'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 increment 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.

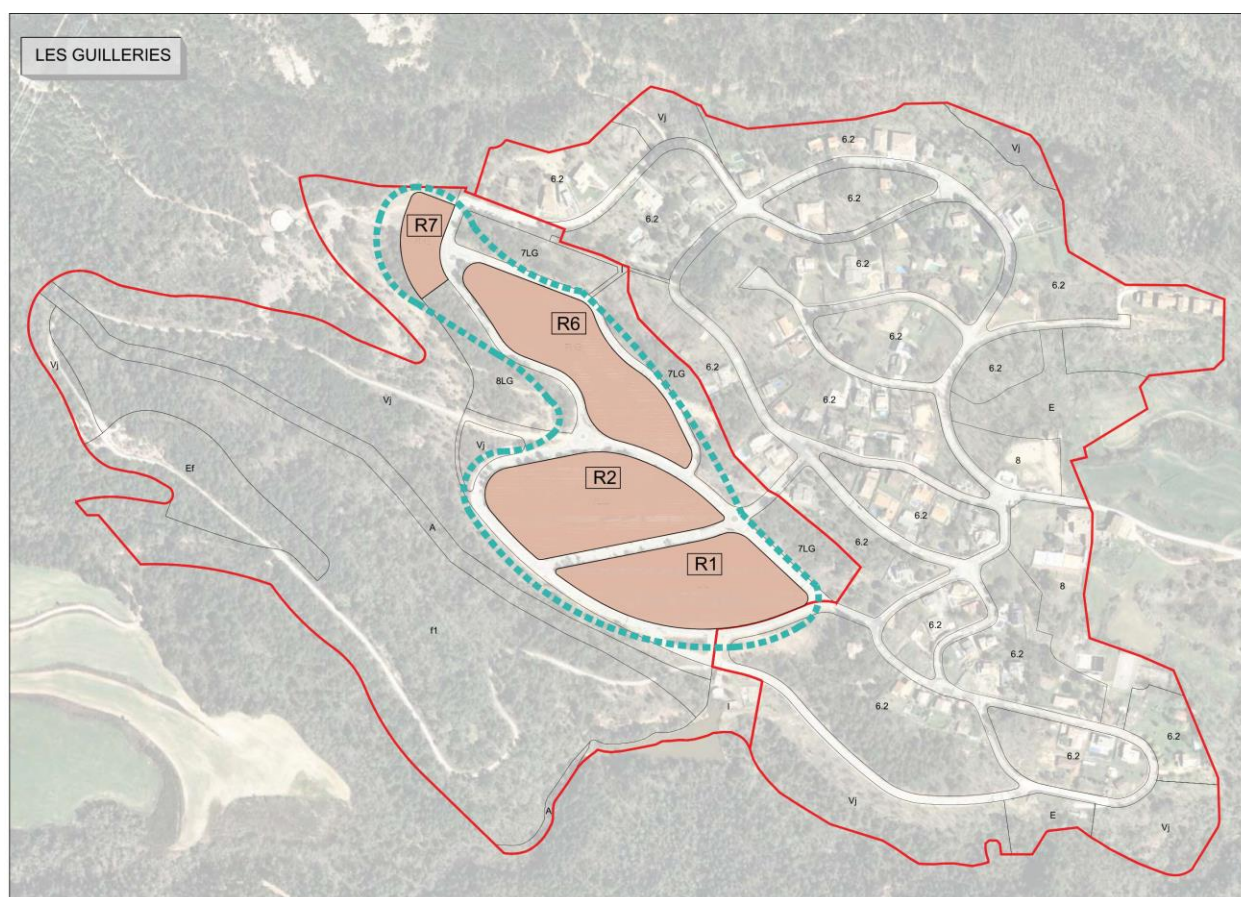
○ **Alternativa A**

Proposava la reducció del nombre d'habitatges en 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**

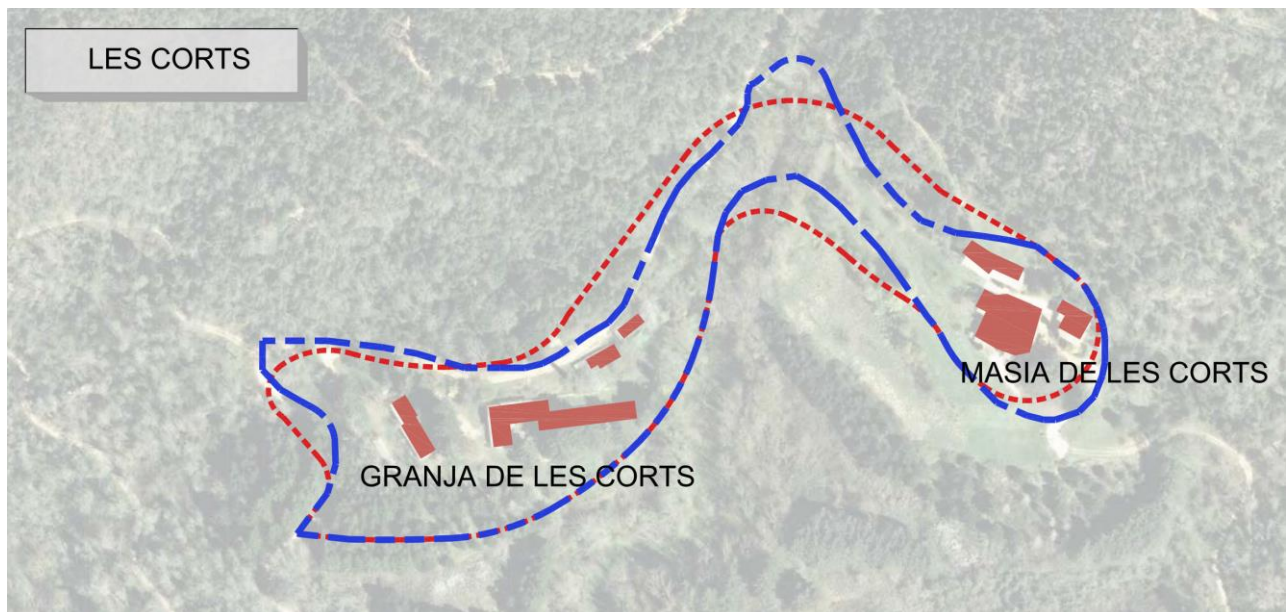
Mantindria el mateix nombre d'habitatges i els mateixos coeficients d'edificabilitat neta establerts pel planejament parcial.



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:

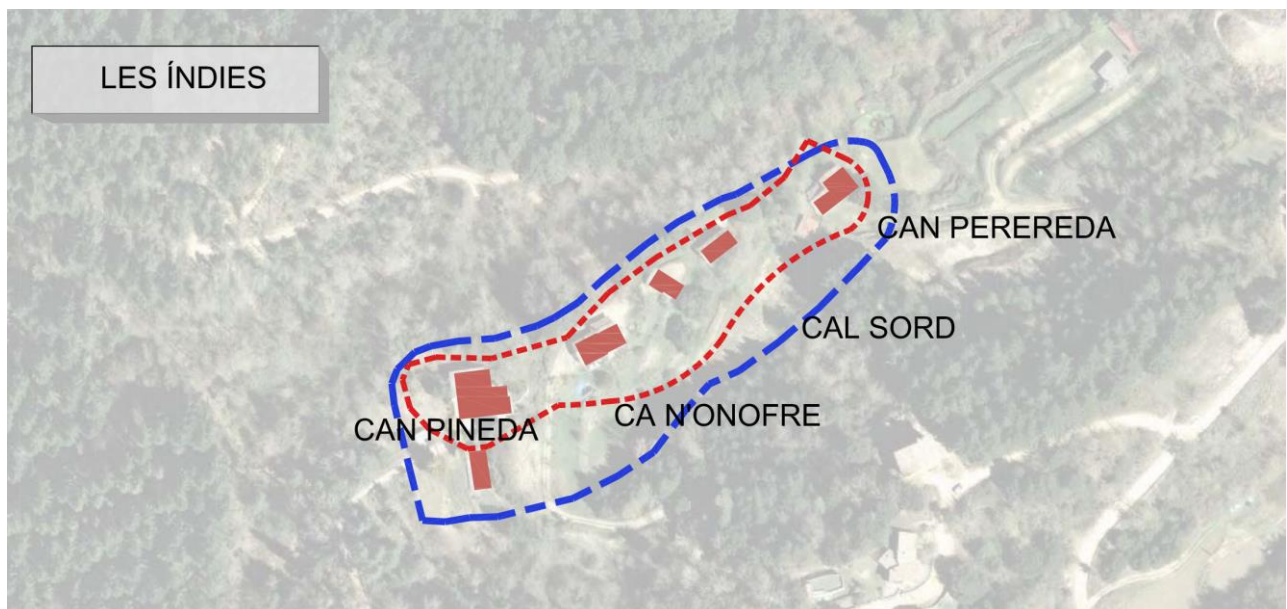


A les alternatives “B” i “C” es proposava un ajust de l'àmbit del veïnat, fent coincidir el límit nord i oest amb el camí existent i, al sud i l'est, adaptant-lo a la topografia. Així mateix, a les dues alternatives es plantejà l'exigència de formular un Pla especial de millora rural, d'iniciativa pública, 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.

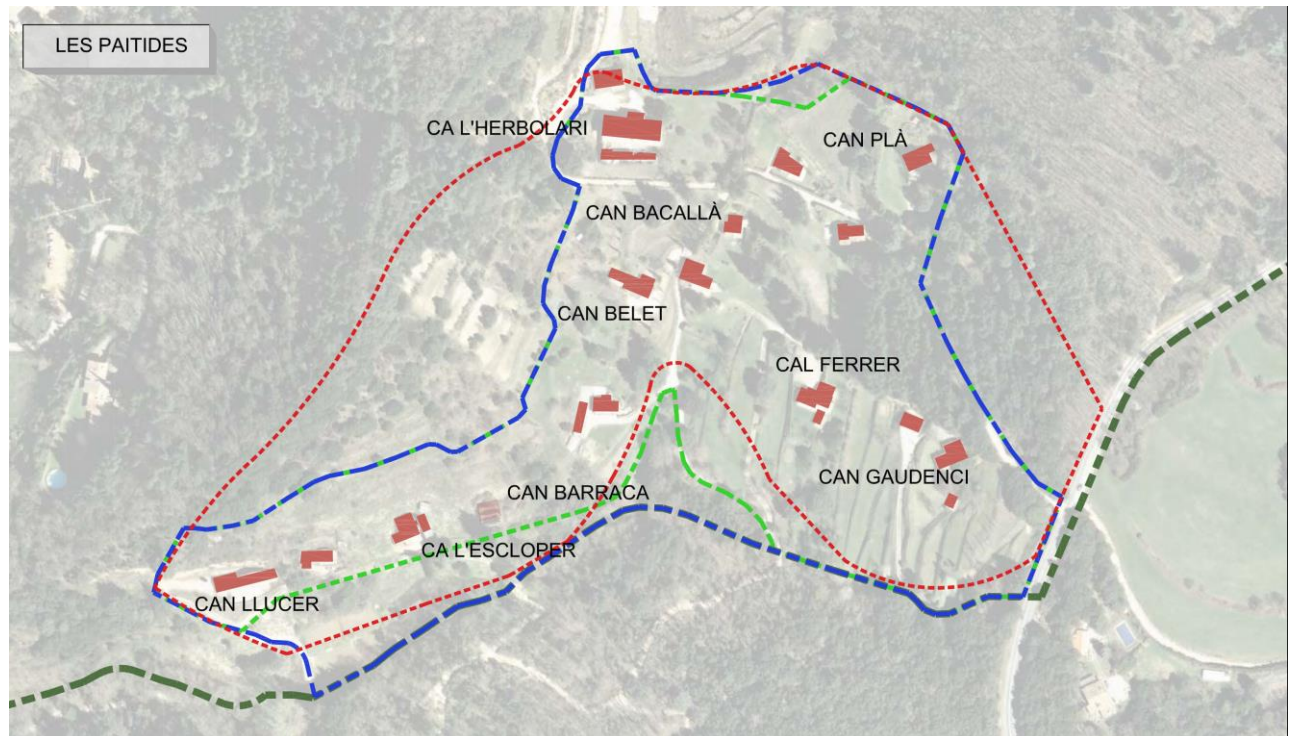
Pel que respecte als habitatges, l'alternativa “C” proposà que la masia es pogués habilitar per a un màxim de 2 habitatges i l'edifici principal de les “granges” també per a 2 habitatges.

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 Guilleries" 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, de les quals estaven subjectes 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.

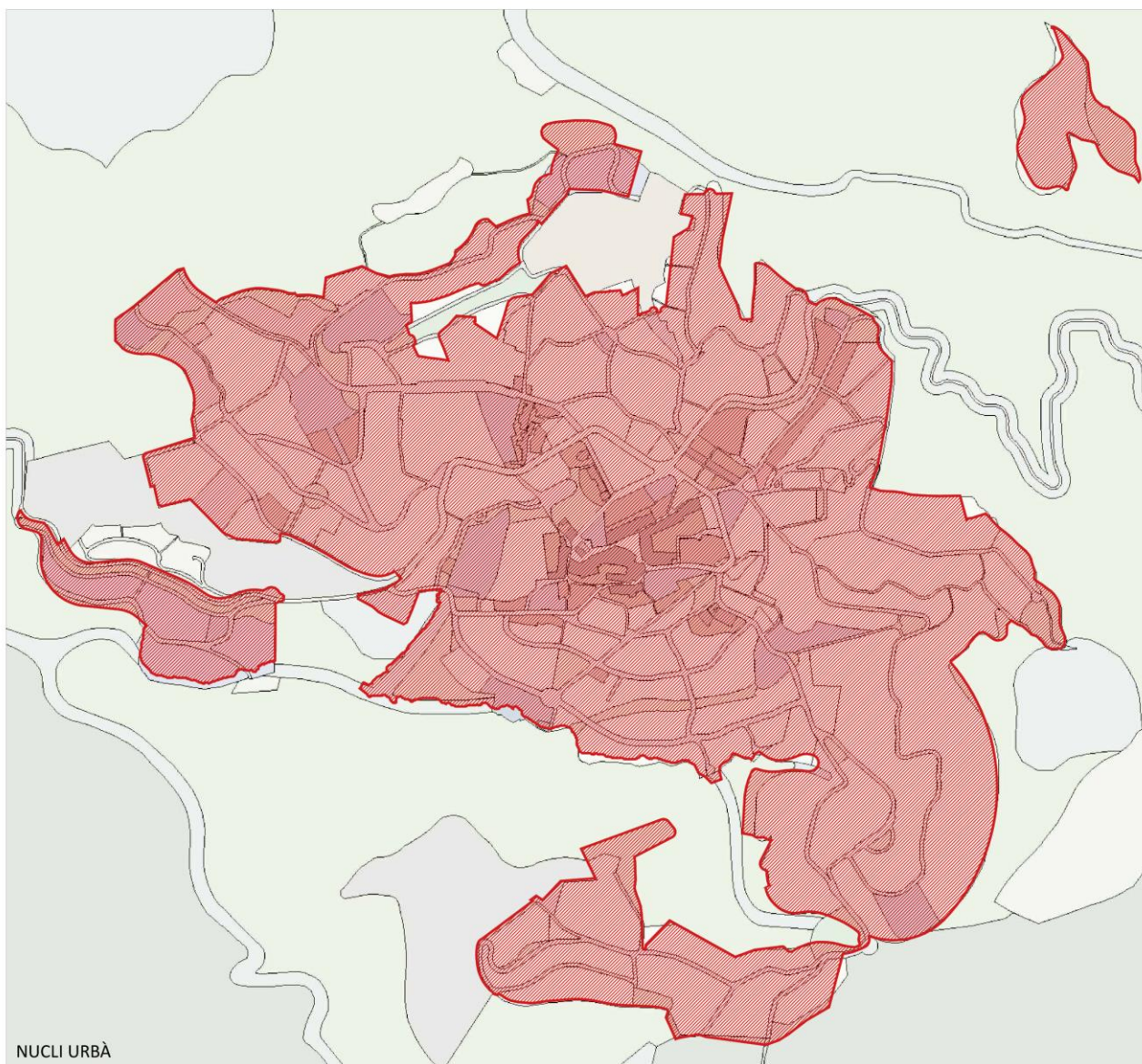
3.2.3. Situació bàsica del sòl

La situació bàsica del sòl en les condicions de "sòl rural" o "sòl urbanitzat", als efectes del que s'estableix a l'article 21 del Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, és la que s'assenyala en el següent plànol, on s'han assenyalat els àmbits considerats com a "sòl urbanitzat" (encara que en alguns d'ells s'hagi de completar la urbanització o estiguin subjectes a la formulació d'instruments de planejament derivat).



■ SÒL URBANITZAT (ART. 21 DE LA LLEI DE SÒL I REHABILITACIÓ URBANA. RDL 7/2015 DE 30.10.2015)

"LES GUILLERIES"



NUCLI URBÀ

Font: Elaboració pròpia

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'ha executat 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 estandaritzada "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 predefinitos 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 des de la perspectiva de gènere.

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 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 i sectors o polígons d'actuació urbanística** en sòl urbà, **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 dels compactes urbans, 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 tendent a l'alt –tenint en compte l'increment experimentat els darrers 3 anys– 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 dins 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, 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**.

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 en règim de protecció.

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.

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.

Execució de les obres corresponents als serveis urbanístics

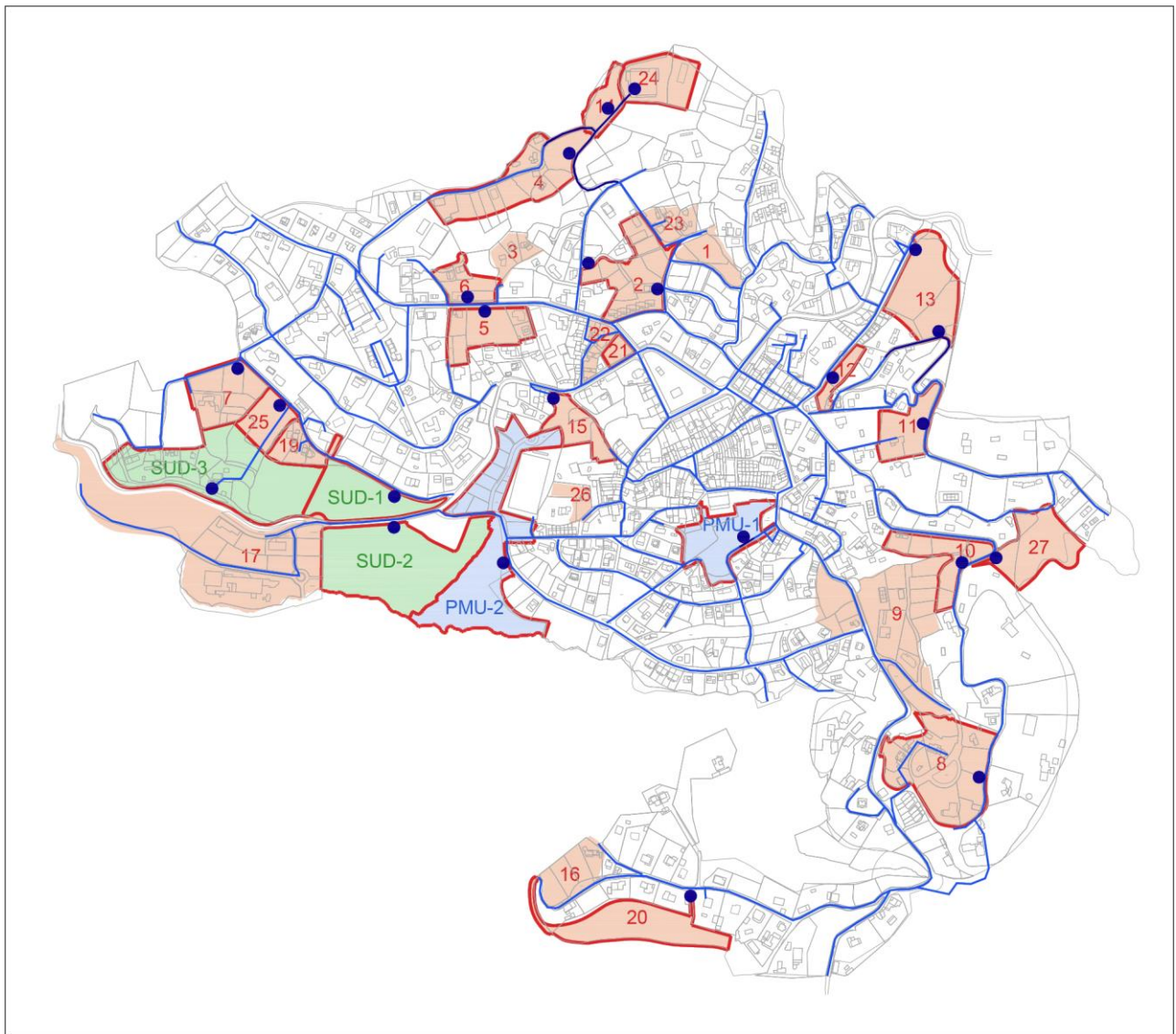
Les obres corresponents a l'ampliació, millora i adaptació dels serveis urbanístics d'abastament d'aigua i clavegueram en els sòls classificats com a urbans, no inclosos en polígons d'actuació urbanística o sectors sotmesos a planejament derivat, s'implementaran per la companyia que té al seu càrrec aquesta gestió en el marc de la concessió corresponent. Aquelles obres que s'hagin de dur a terme per a una primera implantació aniran a càrrec de les corresponents propietats, mitjançant contribucions especials o reparcel·lació econòmica.

En el cas d'àmbits urbans, inclosos en polígons d'actuació urbanística o sectors de planejament derivat, les obres d'urbanització aniran totalment a càrrec dels propietaris del sòl corresponent, incloent la connexió amb les xarxes generals i, en el seu cas, assumir els costos de les actuacions necessàries per tal de connectar les instal·lacions d'evacuació d'aigües residuals als sistemes públics de sanejament, aportant a l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) la part proporcional del cost d'inversió de les infraestructures de sanejament que li donaran servei. Aquests requisits també seran d'aplicació als sectors de sòl urbanitzable, en els que el sistema de clavegueram serà de tipus separatiu.

3.8.1. Subministrament d'aigua en els nous desenvolupaments urbanístics previstos

El POUM defineix un total de 27 polígons d'actuació urbanística (PAU), 2 plans de millora urbana (PMU) i 3 sectors de planejament en sòl urbanitzable delimitat (SUD). No tots els PAU, però, requereixen de nova urbanització, ja que alguns d'ells es troben totalment urbanitzats i les infraestructures de serveis urbanístics ja van ser dimensionades per als nous usos que s'han d'implantar, o acabar d'implantar; a d'altres els manca alguna obra d'urbanització, però disposen d'accés directe a la xarxa municipal de subministrament d'aigua.

En el següent gràfic s'assenyalen els àmbits dels polígons i sectors de planejament derivat pels quals es requerirà nous subministraments d'aigua i la xarxa d'abastament existent, segons informació subministrada per l'empresa concessionària (SOREA).



Font: Elaboració pròpia

D'acord amb la informació que expressa aquest gràfic, els punts de subministrament als àmbits i sectors consignats seran:

- Pel polígon PAU-2, el passeig de Les Guilleries i el carrer de la Ginesta.
- Pels polígons PAU-5 i PAU-6, el passeig de Les Farigoles.
- Pels polígons PAU-4 i PAU-14, el carrer dels Pirineus i el passeig de Les Guilleries.
- Pels polígons PAU-7 i PAU-25, el passeig dels Castanyers.
- Pels polígons PAU-8, PAU-10 i PAU-27, l'avinguda de la Verge de Montserrat.
- Pel polígon PAU-11, el carrer de les Planes.
- Pel polígon PAU-12, el carrer d'Arbúcies.
- Pel polígon PAU-13, el carrer d'Arbúcies i el carrer de les Planes.
- Pel polígon PAU-24, el carrer dels Pirineus.
- Pel polígon PAU-15, la carretera de Vic.
- Pel polígon PAU-20, el carrer del Pla de Montfalcó.
- Pel sector PMU-1, el carrer dels Vernets.
- Pel sector PMU-2, l'avinguda del Montseny.
- Pel sector SUD-1, el passeig dels Castanyers.
- Pel sector SUD-2, la carretera de Vic.
- Pel sector SUD-3, la carretera de Vic.

En el següent quadre es relacionen els àmbits de consum i els que hauran d'establir la implantació d'una xarxa d'abastament d'aigua potable per donar servei als usos previstos, així com la seva connexió amb la xarxa existent, assenyalada anteriorment si no en disposen.

ESTIMACIÓ DE LES NECESSITATS FUTURES D'ABASTAMENT D'AIGUA (SOREA) EN PAU, PMU I SUD

POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA I SECTORS DE PLANEJAMENT DERIVAT	HABITATGES NOUS	HABITANTS (2,5 h/hab)	CONSUM DIARI (275 l/hab dia)	ALTRES USOS (ha)	CONSUM DIARI (12.000 l/ha dia)	DOTACIONS (m2)	CONSUM DIARI (0,84 l/ m2 dia)	TOTAL CONSUM (l/dia)	TOTAL CONSUM ANUAL (m3/any)
PAU-1 "Prat de l'Orella-nord"	7	18	4.950	0	0	345	290	5.240	1.913
PAU-2 "Carrer de Girona"	11	28	7.700	0	0	1.064	894	8.594	3.137
PAU-4 "Carrer del Pirineu"	16	40	11.000	0	0	0	0	11.000	4.015
PAU-5 "Passeig de les Farigoles"	7	18	4.950	0	0	0	0	4.950	1.807
PAU-6 "Carrer de les Piscines"	4	10	2.750	0	0	0	0	2.750	1.004
PAU-7 "Passeig dels Castanyers - Carrer Pomaret"	5	13	3.575	0	0	0	0	3.575	1.305
PAU-8 "Pla de la Sanitat"	4	10	2.750	0	0	749	629	3.379	1.233
PAU-9 "Can Pujol"	4	10	2.750	0	0	3.412	2.866	5.616	2.050
PAU-10 "Av. Verge de Montserrat - Sot d'en Miquel"	4	10	2.750	0	0	1.417	1.190	3.940	1.438
PAU-11 "Carrer de les Planes"	4	10	2.750	0	0	549	461	3.211	1.172
PAU-12 "Carrer d'Arbúcies"	15	38	10.450	0	0	677	569	11.019	4.022
PAU-13 "C. d'Arbúcies - Antic camí de Cal Mostatxo"	41	103	28.325	0	0	7.591	6.376	34.701	12.666
PAU-14 "Zona Industrial"	0	0	0	0,26	3.120	714	600	3.720	1.358
PAU-15 "Sot de la Font Nova"	6	15	4.125	0	0	2.295	1.928	6.053	2.209
PAU-16 "Tancat d'en Sert"	3	8	2.200	0	0	603	507	2.707	988
PAU-20 "Pla de Montfalcó"	6	15	4.125	0	0	1.235	1.037	5.162	1.884
PAU-21 "Carretera de Vic - Passeig de les Farigoles"	1	3	825	0	0	0	0	825	301
PAU-22 "Puigtorrat"	10	25	6.875	0	0	0	0	6.875	2.509
PAU-25 "Passeig dels Castanyers-3"	6	15	4.125	0	0	1.527	1.283	5.408	1.974
PAU-26 "Carrer de la Rectoria"	1	3	825	0	0	0	0	825	301
PAU-27 "Coll de Ses Pregàries"	4	10	2.750	0	0	0	0	2.750	1.004
PMU-1 "Sot del Torrent"	23	58	15.950	0	0	4.140	3.478	19.428	7.091
PMU-2 "Torrent de la Font Nova"	30	75	20.625	0	0	13.356	11.219	31.844	11.623
SUD-1 "Els Castanyers"	24	60	16.500	0	0	1.931	1.622	18.122	6.615
SUD-2 "Mas dels Segalàs"	0	0	0	1,78	21.360	5.198	4.366	25.726	9.390
SUD-3 "Les Casiques"	19	48	13.200	0	0	4.772	4.008	17.208	6.281
TOTAL	255	643	176.825	2,04	24.480	51.575	43.323	244.628	89.290

Aquest consum màxim teòric total, de 89.290 m³/any, és el que resulta del càlcul, considerant que en el període de vigència del POUM s'arribi a desenvolupar tot el potencial de creixement considerat, però això no és en absolut real, ja que com s'ha justificat en l'apartat 4.8 de la Memòria de l'Ordenació es pressuposa que es desenvolupi el 64 % del potencial previst i, així mateix, cal tenir en compte que a Viladrau el 58,58 % són habitatges permanents, essent la resta de segona residència, la qual cosa té directa incidència en el consum anual d'aigua. Així, doncs, com a previsió realista de consum, s'hauria de considerar un consum anual al voltant del 50 % del potencial màxim calculat; és a dir uns 44.645 m³/any.

Cal fer esment a que, en cas que els aprofitaments d'aigua procedeixin de pous o de lleres públiques, i en el cas de no disposar de Resolució, s'haurà de regularitzar aquesta situació davant de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA).

A continuació, s'adjunta el certificat de suficiència, emès per la companyia SOREA, conforme la xarxa prevista en els nous polígons i sectors de planejament derivat podrà garantir, en el futur, la demanda d'aigua.

DOCUMENT CERT	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	REGISTRE D'ENTRADA E2022000427
Codi Segur de Verificació: 8ed1d61c-6dab-4f98-b3bd-2b49ab640f49 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01081000_2022_16023702 Data d'impressió: 02/03/2022 09:30:09 Pàgina 1 de 3		SIGNATURES Cap signatura aplicada



INFORME DE DISPONIBILITAT DE RECURSOS HÍDRICS PER AL PLA
D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VILADRAU

DOCUMENT : CERTIFICAT DISPONIBILITAT
DATA : FEBRER 2022
CODI : CD-22-001

AJUNTAMENT DE VILADRAU
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
<https://viladrau.emunicipis.digi.cat/OAC/ViladrauDoc.jsp> - Utilitzi el Codi Segur de Verificació que apareix a la capçalera.

DOCUMENT CERT	ORGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	REGISTRE D'ENTRADA E2022000427
Codi Segur de Verificació: 8ed1d61c-6dab-4f98-b3bd-2b49ab640149 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01081000_2022_16023702 Data d'impressió: 02/03/2022 09:30:09 Pàgina 2 de 3		SIGNATURES Cap signatura aplicada



INFORME DE DISPONIBILITAT DE RECURSOS HÍDRICS PER AL PLA
D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VILADRAU



ÍNDEX

1 ANTECEDENTS I OBJECTE.....	3
2 NECESSITATS PEL DESENVOLUPAMENT DELS NOUS SECTORS	3
3 VOLUM CONCESSIÓ	3
4 CONCLUSIONS	3

AJUNTAMENT DE VILADRAU
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
<https://viladrau.emunicipis.dgfi.cat/CAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

FEBRER de 2022

2 de 3

DOCUMENT CERT	ORGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	REGISTRE D'ENTRADA E2022000427
Codi Segur de Verificació: 8ed1d61c-6dab-4f98-b3bd-2b49ab640f49 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01081000_2022_16023702 Data d'impressió: 02/03/2022 09:30:09 Pàgina 3 de 3		SIGNATURES Cap signatura aplicada



INFORME DE DISPONIBILITAT DE RECURSOS HÍDRICS PER AL PLA
D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VILADRAU

Agbar

1 ANTECEDENTS I OBJECTE

L'objecte d'aquest informe és donar resposta al requeriment de documentació, corresponent al certificat de disponibilitat, justificant els recursos hídrics que disposa el municipi de Viladrau pel desenvolupament del pla d'ordenació urbanística municipal.

2 NECESSITATS PEL DESENVOLUPAMENT DELS NOUS SECTORS

L'increment de consum teòric previst per aquest pla d'ordenació urbanística seria d'uns 87.212m³/any, considerant que en el període de vigència del POUM s'arribi a desenvolupar tot el potencial de creixement considerat. Tenint en compte una previsió realista de consum considerant les segones residències, l'increment previst seria d'uns **43.606 m³/any** segons la documentació dels redactors del POUM, pel que fa als sectors no desenvolupats actualment.

3 VOLUM CONCESSIÓ

L'Agència Catalana de l'Aigua en data 27 de desembre de 2021 va emetre la resolució provisional de la concessió d'aigües de l'Ajuntament de Viladrau amb codi d'expedient ACA_2017_EXP_ACA002ANOV_00000008 atorgant un volum de **525.000m³/any**. Actualment es té constància que l'Ajuntament de Viladrau està treballant per tal de aquesta resolució provisional es consolidi.

4 CONCLUSIONS

Per tant analitzant les dades de consum del 2021 (428.580m³) i les dades de creixement previstes (43.606 m³) obtenim que el consum esperat sigui de 472.186m³, el qual es troba per sota del cabal concedit per l'Agència Catalana de l'Aigua (525.000m³).

Així doncs s'informa favorablement el desenvolupament previst al POUM de Viladrau en referència a la disponibilitat de recursos hídrics. Tot i així aquest informe es troba subjecte a la resolució definitiva de l'expedient de modificació de les característiques de la concessió.

Viladrau, Febrer 2022

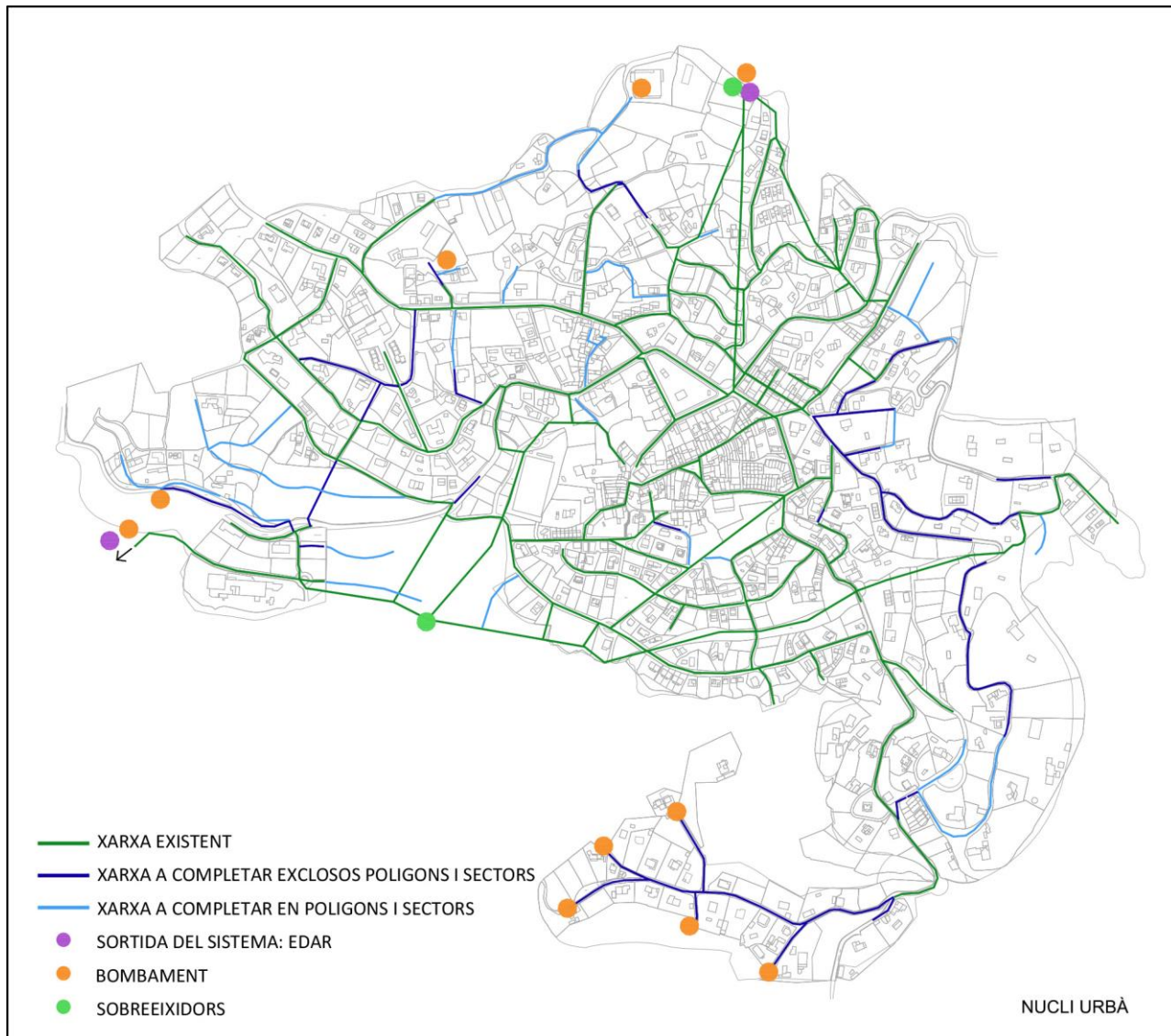
FEBRER de 2022

3 de 3

AJUNTAMENT DE VILADRAU
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
<https://viladrau.municipis.ddg.cat/ValidadorDoc.jsp> - Utilitzi el Codi Segur de Verificació que apareix a la capçalera.

3.8.2. Xarxa de clavegueram en els nous desenvolupaments urbanístics previstos

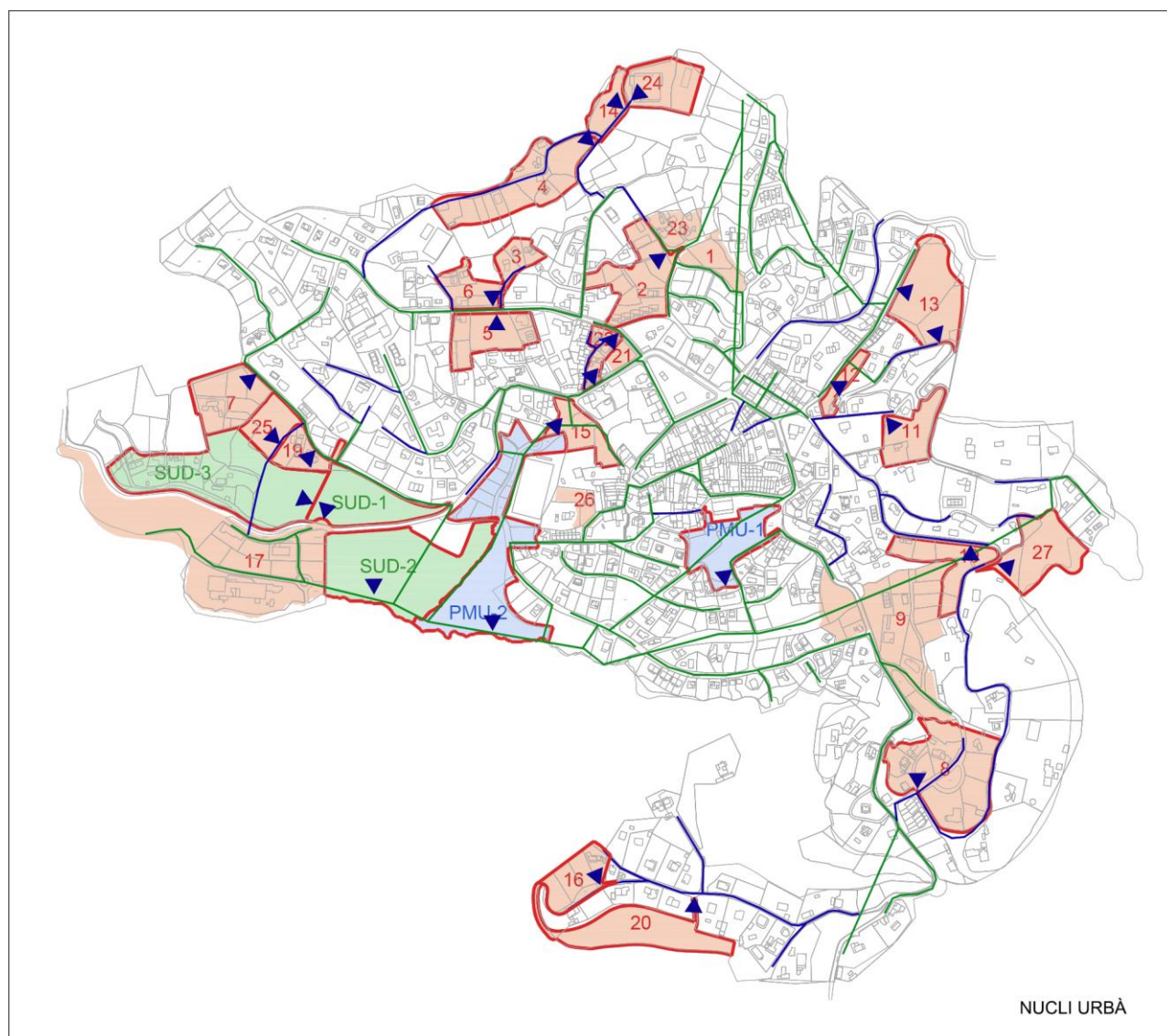
Pel que fa referència a la xarxa de clavegueram, en els següents gràfics s'assenyalen les extensions previstes de la xarxa i els àmbits dels nous polígons i sectors de planejament derivat que requereixen la seva implantació a l'interior dels mateixos, i la seva connexió a la xarxa general, en base a l'esquema de xarxes d'aigües residuals i unitària existents, segons el Pla Director de Clavegueram de Viladrau:



Font: Elaboració pròpia



Font: Elaboració pròpia



Font: Elaboració pròpia

El quadre de cabals d'aigües residuals que es generaran als àmbits és el que s'expressa en el següent quadre:

ESTIMACIÓ DELS CABALS FUTURS DE CLAVEGUERAM EN PAU, PMU I SUD								
POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA I SECTORS DE PLANEJAMENT DERIVAT	HABITATGES NOUS (I SENSE XARXA)	HABITANTS (2,5 h/hab)	CONSUM DIARI (275 l/hab dia)	ALTRES USOS (ha)	CONSUM DIARI (12.000 l/ha dia)	EQUIPAMENTS (m2)	CONSUM (2,59 l/m2 dia)	TOTAL CABAL (l/dia)
PAU-2 "Carrer de Girona"	11	28	7.700	0	0	0	0	7.700
PAU-3 "Antic camí de les Índies"	2	5	1.375	0	0	0	0	1.375
PAU-4 "Carrer del Pirineu"	22	55	15.125	0	0	0	0	15.125
PAU-5 "Passeig de les Farigoles"	7	18	4.950	0	0	0	0	4.950
PAU-6 "Carrer de les Piscines"	4	10	2.750	0	0	0	0	2.750
PAU-7 "Passeig dels Castanyers - Carrer Pomaret"	5	13	3.575	0	0	0	0	3.575
PAU-8 "Pla de la Sanitat"	4	10	2.750	0	0	0	0	2.750
PAU-10 "Av. Verge de Montserrat - Sot d'en Miquel"	4	10	2.750	0	0	0	0	2.750
PAU-11 "Carrer de les Planes"	4	10	2.750	0	0	0	0	2.750
PAU-12 "Carrer d'Arbúcies"	15	38	10.450	0	0	677	1.753	12.203
PAU-13 "C. d'Arbúcies - Antic camí de Cal Mostatxo"	41	103	28.325	0	0	0	0	28.325
PAU-14 "Zona Industrial"	0	0	0	0,26	3.120	0	0	3.120
PAU-15 "Sot de la Font Nova"	6	15	4.125	0	0	0	0	4.125
PAU-16 "Tancat d'en Sert"	4	10	2.750	0	0	0	0	2.750
PAU-20 "Pla de Montfalcó"	6	15	4.125	0	0	0	0	4.125
PAU-22 "Puigtorrat"	10	25	6.875	0	0	0	0	6.875
PAU-24 "Fàbrica Vella"	0	0	0	0,75	9.000	0	0	9.000
PAU-25 "Passeig dels Castanyers-3"	6	15	4.125	0	0	0	0	4.125
PAU-27 "Coll de Ses Pregàries"	4	10	2.750	0	0	0	0	2.750
PMU-1 "Sot del Torrent"	23	58	15.950	0	0	0	0	15.950
PMU-2 "Torrent de la Font Nova"	30	75	20.625	0	0	2.073	5.369	25.994
SUD-1 "Els Castanyers"	24	60	16.500	0	0	0	0	16.500
SUD-2 "Mas dels Segalàs"	0	0	0	1,78	21.360	1.531	3.965	25.325
SUD-3 "Les Casiques"	19	48	13.200	0	0	1.772	4.589	17.789
TOTAL	251	631	173.525	2,79	33.480	6.053	15.676	222.681

En principi, es preveu que tots els àmbits poligonals i els sectors de planejament derivat, en el moment del seu desenvolupament, connectin amb el sistema de sanejament en alta fins a l'EDAR. En el supòsit que no puguin garantir la connexió a cap sistema de sanejament en alta, a la fitxa corresponent s'especifica que s'haurà de contemplar una reserva econòmica per a aquesta finalitat; així mateix, en cas que això no sigui possible, hauran d'establir una qualificació urbanística de sistema general de serveis tècnics on s'ubicaria un sistema de sanejament autònom; s'haurà de comunicar a l'ACA el projecte d'urbanització i, en el seu cas, assumir els costos de les actuacions necessàries per tal de connectar les instal·lacions d'evacuació de les seves aigües residuals als sistemes públics de sanejament, aportant a l'ACA la part proporcional del cost d'inversió de les infraestructures de sanejament que li donaran servei. En els àmbits de nova urbanització s'exigirà que s'implantin xarxes separatives d'aigües residuals.

Així mateix, respecte de la xarxa de sanejament, el corresponent projecte d'urbanització haurà de contemplar xarxes de clavegueram separatives: una per a les aigües residuals i una altra per a les aigües pluvials. La xarxa d'aigües pluvials incorporarà els dispositius necessaris per a la retenció de residus o productes contaminants que pugui arrossegar l'aigua abans del seu abocament al medi.

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 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 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 PAU-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 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. Inventari d'Habitatges i d'altres Construccions en Sòl No Urbanitzable

D'altra banda, el Catàleg de Masies i Cases Rurals. Inventari d'Habitatges i d'altres Construccions en Sòl No Urbanitzable, incorpora aquelles construccions situades en aquesta classe de sòl 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. Inventari d'Habitatges i d'altres Construccions en Sòl No Urbanitzable.

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

El POUM no classifica nous sòls urbans que estiguin afectats pels tres períodes de retorn i "zones de flux preferent", en base al contingut de l' "estudi d'inundabilitat en el municipi de Viladrau (Osona)" redactat per l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, que s'incorpora com a Document 10 del present planejament general. En un dels dos únics punts en els que hi ha incidència de les aigües del torrent del Sot del Noguer en el sòl urbà existent (part posterior de les edificacions que donen front a l'av. del Montseny) afecta la part posterior del pati de les cases, però es troben delimitades per tanques metàl·liques que permeten el pas de les aigües en períodes de desbordament. El segon punt es troba vora les instal·lacions de l'empresa Lliquats Vegetals, SA on, per diferents factors, s'observa una incidència de la T-500; malgrat tot, amb la intervenció en determinats elements (capa vegetal, mur d'escullera, ...) es pot evitar aquesta incidència.

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, 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' "estudi per a la identificació de Riscos Geològics a Viladrau" redactat per l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, que s'incorpora com a Annex al Document Ambiental del present planejament general, conclou que en totes les àrees estudiades (nuclis urbans) s'han qualificat amb un grau de perillositat molt baix o negligible per inestabilitat, tant de vessant com per esfondraments o per fluxos torrencials; així mateix, tampoc s'ha detectat cap risc geològic derivat de l'acció humana (antròpic).

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 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.

Riscos generats pel transport per carretera

Cap de les carreteres que transcorren pel terme municipal de Viladrau són carreteres considerades com de risc en funció del tipus i freqüència de transport de productes perillosos.

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 PROPOSADES

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, de l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central sobre el contingut de l'Avanç, de les al·legacions presentades posteriorment a l'aprovació inicial, dels informes dels organismes amb competències sectorials concurrents i dels informes emesos per la CTUCC, la OTAABA i l'ACA respecte del contingut del document previ a l'aprovació provisional, a més de les reunions mantingudes al sí de l'Equip de Coordinació designat per l'Ajuntament. No cal fer esment, 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 excessiva, atesa la tipologia residencial en que es fonamenta.

La proposta del POUM s'orienta a contenir, dins el possible, aquest creixement improp 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 d'ús no permanent, i es considera adequat que aquesta realitat es mantingui.

- **Planejament derivat en sòl urbà**

Bàsicament, proposat per al desenvolupament de dos plans de millora urbana en uns àmbits específics del nucli urbà i el seu perímetre, degut a les especials característiques topogràfiques i a la necessitat de procedir a una ordenació acurada de l'edificació i els espais lliures públics que s'han de generar.

- **Sòl urbanitzable**

Dels 5 sectors de sòl urbanitzable delimitat contemplats a les NSP només se'n han desenvolupat 2: el sector 1 "Les Guïlleries" i el sector 4 "Passeig de Les Farigoles"; tots ells eren previstos pel creixement del sòl residencial.

El POUM ha avaluat i reconsiderat la quantitat de sòl encara vacant en el nucli urbà, els polígons d'actuació urbanística i les necessitats de sòl per a futurs creixements; a tal efecte, a l'entorn del perímetre urbà, a ambdós costats de l'accés al nucli per la carretera de Vic, s'han previst 3 sectors de sòl urbanitzable delimitat: dos de residencial que, de fet, són una part del sector 5 de les NSP i el tercer destinat específicament a activitats econòmiques, en continuïtat amb l'àmbit industrial que ocupa majoritàriament l'empresa Lliquats Vegetals, SA.

- **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 aèries inadequades.

La dotació d'aparcaments, adequada i ponderada, a l'entorn del nucli antic, concentrador de serveis, i a la perifèria del mateix, per aflüències 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, o al reconeixement de situacions anteriors a les pròpies NSP, mal 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.

- **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, 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 es va estimar què, en el seu context general, l'Alternativa "B" era la que recollia bona part de les opcions que es van considerar com a més adients per a un adequat desenvolupament urbanístic de Viladrau.

Cal remarcar, però, que aquesta opció es va prendre en relació als continguts troncats 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 d'exposició pública i emesos els corresponents informes dels organismes competents, es van tenir en compte a l'hora d'elaborar el document del POUM que va ser sotmès a aprovació inicialment perquè no interferissin ni alteressin l'essència de l'alternativa considerada. Una vegada aprovat inicialment el POUM, i en base als informes evacuats pels organismes amb competències sectorials concurrents, les alegacions presentades per les persones i entitats interessades i els informes emesos per la CTUCC, l'OTAABA i l'ACA respecte del document previ a l'aprovació provisional, a més dels aspectes considerats d'ofici per part de l'administració municipal, s'han dut a terme els corresponents canvis en la documentació que, globalment, configuren la proposta.

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 d'edificis aïllats i, conseqüentment, cercant en determinats casos 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 puntuals, moderades i contingudes.

Per aquest motiu, s'ha considerat oportú mantenir com a "sòl urbanitzable delimitat" part d'un dels tres sectors SUD que preveuen les 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 del Sot del Noguer, com un parc urbà vinculat al nucli de Viladrau, complementat per un passeig fluvial des del Mas de Torrent fins la fàbrica Liquats Vegetals, SA.
- Proposar la classificació del veïnat de "Les Casiques", com a "sòl urbanitzable delimitat", sotmès a la formulació d'un pla parcial urbanístic, però ampliant l'àmbit per les parts est i nord amb la finalitat d'establir una adequada connexió amb el sector SUD-1 i el passeig dels Castanyers, garantint la compacitat urbana entre aquest vial i la carretera de Vic.
- Eliminar la part de ponent del sector de SUD "Passeig dels Castanyers", definit per les NSP com a "sòl urbanitzable delimitat", i classificar-la com a "sòl no urbanitzable".
- Definir un nou sector de "sòl urbà no consolidat", subjecte a la formulació d'un pla de millora urbana amb l'objectiu, entre d'altres, de transferir els aprofitaments urbanístics de l'àmbit de gestió PA-25 "Camp de futbol" de les anteriors NSP.
- Circumscriure el nou sector de "sòl urbanitzable delimitat" destinat a activitats econòmiques a l'espai situat entre la carretera de Vic, el torrent de la Font Nova, el torrent del Sot del Noguer i el límit del PAU-23/24 "Mas Molins i Mas Sagalàs" del les NSP per possibilitar la implantació de noves activitats diferents de les residencials, amb accés per la ctra. de Vic, amb la previsió d'una franja per a aparcament de vehicles, convenientment articulada, ja que actualment no existeix i provoca significatius problemes.

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) i extensió urbana

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.

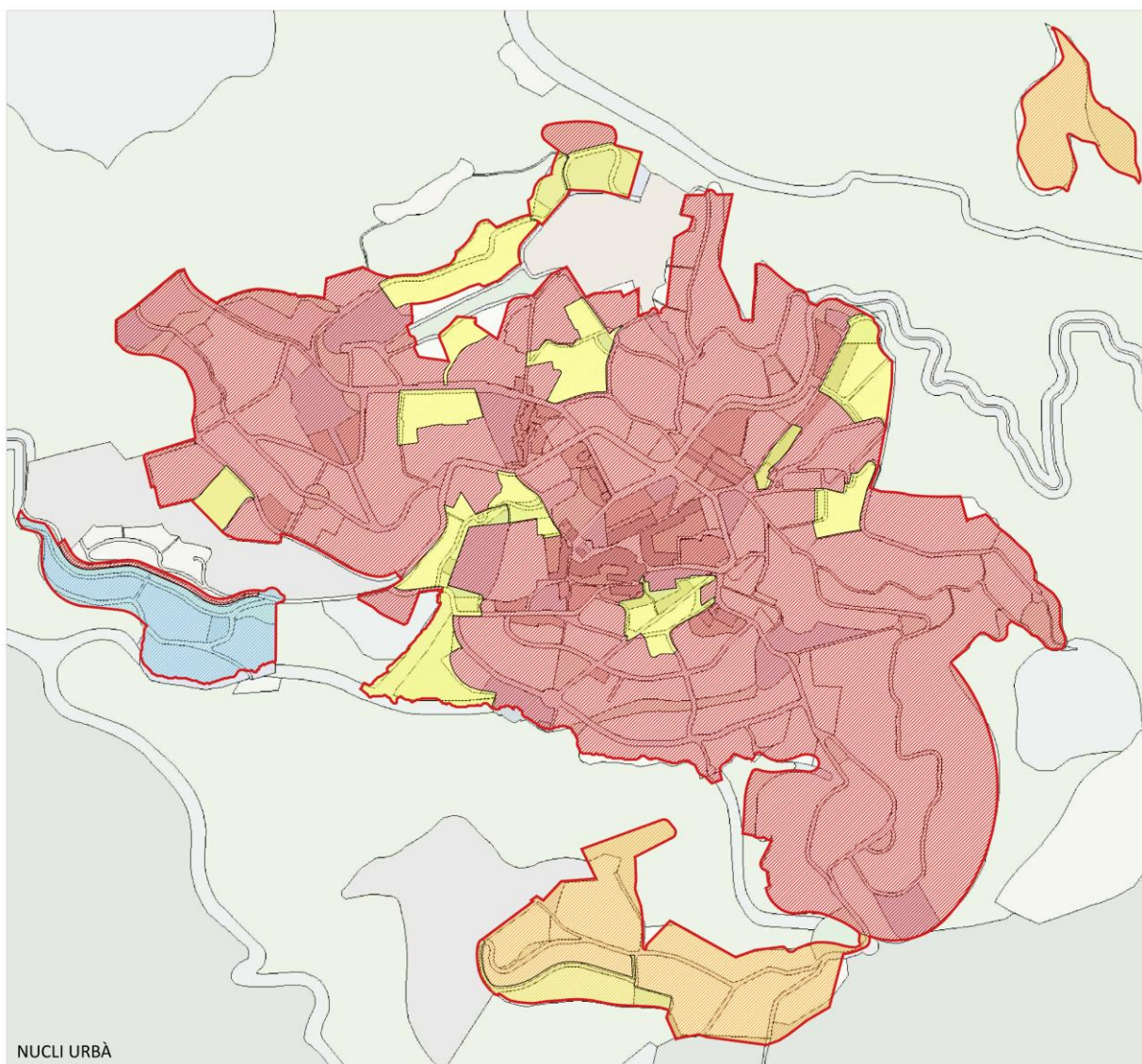
de Viladrau, de tal manera que han permès elaborar una diagnosi de la situació actual i definir els objectius i criteris sobre els que es van sustentar les diferents opcions urbanístiques que possibilitaren plantejar alternatives de planejament. Les conclusions del procés de participació ciutadana, mitjançant 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.



"LES GUILLERIES"

	m2
ÀREA URBANA EXISTENT	917.244
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (exclòs AER)	89.902
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (en AER)	13.857
ÀREES ESP. RESIDENCIALS (exclòs SUNC)	616.113
ÀREA ESPECIALITZADA INDUSTRIAL	44.462
ÀMBIT SÒL URBÀ	1.681.579



NUCLI URBÀ

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

Font: Elaboració pròpia

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 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.

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 que en el marc de les determinacions urbanístiques establertes pel POUM l’actual superfície de l’àrea urbana existent és de 917.244 m², l’extensió urbana màxima admissible és de:

$$E = 30 \times 917.244 \text{ m}^2 \times 1/100 = 275.173 \text{ m}^2$$

I la proposada pel POUM és de:

- Sòl urbà no consolidat en l’AUE	89.902 m ²
- Sòl urbà no consolidat en l’AER	13.857 m ²
- Sòl urbanitzable delimitat	68.539 m ²

Total	172.298 m ²

que representa el 18,78 % 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 (pàgina anterior) 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 el sòl 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 de 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.
- També, s'ha reduït l'àmbit del sector de sòl urbanitzable 5 "Passeig dels Castanyers", previst per les NSP i no desenvolupat; la part de ponent s'ha classificat com a "sòl no urbanitzable".

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 de valorar la idoneïtat de la vialitat 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, exclouent 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 d'urbanització, s'ha de fer esment al fet 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 d'urbanització i edificació corresponents. En el marc de l'objectiu urbanístic de preveure un gran parc que connecti el nucli urbà amb el torrent del Sot del Noguer, al llarg del Sot de la Font Nova, es planteja la transferència dels aprofitaments urbanístics d'aquest darrer àmbit de gestió a un nou sector (PMU-2 "Torrent de la Font Nova") situat entre l'avinguda del Montseny i els esmentats torrents, que possibilitarà la reordenació integral d'aquest espai periurbà.
- Es preveu mantenir una part del sector de "sòl urbanitzable delimitat" per les NSP SUD-5 "Passeig dels Castanyers": la part central s'ha integrat en el nou PAU-25 "Passeig dels Castanyers-3" i el SUD-3 "Les Casiques", i la part de llevant, entre el passeig dels Castanyers i la carretera de Vic, es manté dins aquesta classificació com a sector SUD-1 "Els Castanyers".
- Els únics àmbits de gestió nous que es preveuen externs a l'actual perímetre del sòl urbà són: 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 i, alhora, connecti amb el nou SUD-3 "Les Casiques", i aquest amb el SUD-1 "Els Castanyers", i el PMU-2 "Torrent de la Font Nova" que, amb la reubicació de l'aprofitament urbanístic anteriorment situat a l'entorn del camp de futbol, possibilitarà la implementació del parc urbà al llarg del torrent de la Font Nova.
- S'han previst 8 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 dels polígons abans esmentats, 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	168,15 ha
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)	15,38 ha	6,85 ha
SU + SUD	178,60 ha	175,00 ha
Potencial habitatges	1.789 habitatges (*)	1.527 habitatges (**)
Potencial habitants	5.875 habitants	3.890 habitants

(*) No eren comptabilitzats els habitatges existents 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 (3,02 %) pels motius abans exposats.
- El sòl urbanitzable delimitat es redueix més de la meitat.
- El sòl urbà més el sòl urbanitzable delimitat disminueix lleugerament (2,02 %).
- El nombre potencial d'habitatges disminueix substantivament (14,65 %), 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, descomptant els 80 existents en aquesta classe de sòl, representaria una disminució del 19,12 %.

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 illes d'aquest darrer àmbit, i en una parcel·la de més d'1 ha de superfície a l'àmbit que va passar directament a sòl urbà, es proposa una reducció de l'edificabilitat, així com 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 35 a 33), R2 (de 35 a 25), R6 (de 50 a 37) i R7 (de 12 a 6); en total, el nombre d'habitatges màxim passa de 158 a 129.

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 construïxin edificacions aïllades o arrenclerades de petit format (93 m² construïts) la qual cosa s'estima com a impròpia en aquest indret.

D'altra banda, es possibilita que els conjunts d'habitatges agrupats previstos en el planejament derivat puguin, alternativament, desenvolupar-se en habitatges unifamiliars aïllats en parcel·les privatives, mantenint el nombre d'habitatges i l'edificabilitat i preservant els paràmetres d'ocupació, alçada i distàncies mínimes als llinars. A aquest efecte s'haurà de sol·licitar la preceptiva llicència municipal de parcel·lació, d'acord amb el que disposa l'article 242 i concordants del Reglament de la Llei d'urbanisme.

A l'àmbit de "Les Guïlleries", entre els carrers d'Elisabet Martí i el de la Carena de les Bruixes, s'ha definit un polígon d'actuació urbanística (PAU-18 "Carrer d'Elisabet Martí") a fi i efecte de traslladar una peça de sòl inicialment destinada a serveis tècnics, però que no s'ha utilitzat per a aquesta ni cap altra destinació, i que separa finques de la mateixa propietat; es trasllada la superfície assignada a l'esment "sistema", ressituant-lo com a "espai lliure públic" en un extrem de la finca. Així mateix, es possibilita el desenvolupament de parcel·les per a edificacions unifamiliars aïllades, alternativament a les agrupades.

Sòl no urbanitzable

- Veïnats
 - En el veïnat de "Les Corts", qualificat així per les NSP, el POUM proposa la seva eliminació com a tal, 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 rústica" (clau N1) 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 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, 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 a 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 que 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 Can Balet 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.
- Ateses les seves característiques singulars, com a grups homogenis d'edificacions rurals, es proposa mantenir dins el règim de "sòl no urbanitzable" els sòls corresponents als 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.
- En base a 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 va ésser anul·lat per sentència del Tribunal Suprem; per tant són vigents les determinacions de les NSP en l'àmbit del Parc del Montseny, a banda del PEIN i la Xarxa Natura 2.000, aprovades posteriorment. L'alternativa consisteix en 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 i consegüent deteriorament 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 amb l'objectiu 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 d'aquestes 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 i, així mateix, afegir el geòtop "Mines de Sant Marçal", al Montseny.
- 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 "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 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 que en determinades èpoques, dies i hores, la concentració d'activitats en el centre urbà, 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, al final del carrer d'Arbúcies –front el cementiri–, en el PMU-2 "Torrent de la Font Nova", i en el nou sector SUD-2 "Mas dels Segalàs", que han d'augmentar l'oferta d'aquest servei en aquests indrets i, específicament, a l'entrada del camp de futbol pel carrer de Sant Segimon.
- Les carreteres d'accés al nucli urbà de Viladrau tenen un traçat i secció transversal manifestament millorables en determinats punts. S'està contemplant, 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 el futur la GI-543 en el pas de les rieres del camí de Masmiquel, de les Corts; també, caldrà establir una secció uniforme de la plataforma amb vorals en tot el traçat. El POUM ja planteja determinades solucions de millora del

traçat en la ctra. Gi-520 i la previsió de solucions 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.
- En el marc de la modificació puntual de les NSP, mitjançant la qual el veïnat de "Masmiquel 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 l'ús efectiu que s'hi dona, s'estima plausible atorgar-li la sub-qualificació de "serveis tècnics", dins el sistema d'equipaments públics, ja que s'ajusta al seu ús actual que es preveu mantenir en el futur.
- La finca, o finques, en les que desenvolupava la seva activitat el Centre d'educació ambiental "Santa Marta", al carrer del Dr. Ariet i el carrer de Bofill i Ferro, les NSP la qualificaven com a zona "residencial unifamiliar" (clau: 6.3). El POUM encara que inicialment proposà qualificar aquest sòl com a "equipament privat", atès que des de fa algun temps ha cessat definitivament aquesta activitat, recupera la qualificació de zona d'edificació aïllada unifamiliar.
- 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 d'una reordenació de les qualificacions urbanístiques, en l'esmentat polígon, és plausible preveure sòl destinat al sistema d'espais lliures públics.
- Al carrer Torrentosa, 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, alternativament, dues zonificacions: la d'aparcament –dins el sistema viari– en l'àmbit destinat a aquest ús, i la d' "espai lliure públic" a la resta de la zona.

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 a arribar al torrent del Sot del Noguier, 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 del 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.
- 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 havia reflectit un sistema de "cursos d'aigua" (clau urbanística "A" en les NSP) que el POUM estima oportú reconvertir ja que, malgrat era un sòl de destí públic amb una qualificació urbanística no alterada per cap modificació puntual de les NSP, va quedar transformat per l'ordenació i la reparcel·lació de l'àmbit poligonal, a més de la construcció d'una claveguera d'aigües pluvials; l'objectiu és garantir el manteniment d'una franja de zona verda i la requalificació ambiental dels sòls públics de l'illa situada més al nord mitjançant les qualificacions urbanístiques de sistema "viari", "espais lliures públics" i "protecció de sistemes" (claus SX, SV i SS, respectivament).
- En ocasió de la modificació de les NSP per adaptació topogràfica, l'any 2003, es va qualificar com a "zona verda", i dins el règim de "sòl urbà", una peça de sòl situada junt a l'accés a l'àrea urbana de Montfalcó que anteriorment estava qualificada com a zona "g" ("rústec de caràcter general") i "a" ("protecció dels cursos d'aigua, fonts i vegetal de ribera") dins el règim de "sòl no urbanitzable"; forma part del torrent del Sot del Noguier 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 del Sot del Noguer.

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 de l'edificació 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.
- Per tractar de resoldre urbanísticament les problemàtiques del veïnat de "Les Casiques", el POUM planteja la delimitació d'un sector SUD-3 "Les Casiques", a desenvolupar mitjançant un pla parcial urbanístic, que possibilita una adequada inserció en el compacte urbà conjuntament amb el polígon PAU-25 "Passeig dels Castanyers-3" i el sector de sòl urbanitzable delimitat SUD-1 "Els Castanyers", preveient un eix viari que connectarà internament aquests tres àmbits amb el passeig dels Castanyers.
- La creació d'un parc urbà al llarg del torrent de la Font Nova i la necessitat de preservar com a "sistema hidràulic" la zona de flux preferent vinculada comporta la necessitat de reubicar els aprofitaments urbanístics del PA-25 definit per les NSP. En aquest sentit s'ha definit un nou sector subjecte a la formulació d'un pla de millora urbana (PMU-2 "Torrent de la Font Nova") en el que situar l'aprofitament urbanístic esmentat, completant-lo en una ordenació vinculada a l'avinguda del Montseny pel cantó sud.

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 2016 es van concedir llicències per a 2 habitatges i l'any 2017 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).
- El text 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; 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; així doncs, el POUM incentiva la creació i allotjament de noves activitats per als ciutadans emprenedors que, 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 preveu una nova subzona (R6.7) que estableix una dimensió mínima de parcel·la superior a la prevista per les NSP en la subzona 6.6 i, per tant, es restringeix la divisió parcel·l·ària.
- Respecte dels instruments de gestió vinculats al desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable delimitat, plans de millora urbana i polígons d'actuació 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 Guilleries") 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 relativa gran dimensió.
- 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'Espinzell 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 que, 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 al 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 Guilleries garanteixen el subministrament per a aquestes destinacions, i les estacions depuradores existents que donen servei al nucli urbà i a Les Guilleries, 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 infraestructures 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 d'aquest règim de sòl són:

- El nucli urbà de Viladrau (115,46 ha)
- Masmiquel i Casadevall (2,72 ha)
- Les Guilleries (49,98 ha)

En total són 1.681.579 m² de superfície.

Aquesta superfície és lleugerament superior al que determinaven les NSP, ja que aquestes la quantificaven en 1.664.796 m²; per tant, hi ha un augment de 16.783 m², el que representa un increment de l'1,00 %.

Dins el “sòl urbà” cal distingir el “consolidat” del “no consolidat”. El total de “sòl urbà consolidat” assoleix la quantitat de 1.577.820 m², i el “sòl urbà no consolidat” 103.759 m²; per tant el “consolidat” representa el 93,42 % del total “sòl urbà”.

Els sòls corresponents als nuclis de “Les Guilleries” 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 dos àmbits subjecte a la formulació d'un pla de millora urbana (PMU) un d'ells definit “*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-20 “Pla de Montfalcó”
- PAU-24 “Fàbrica Vella”
- PAU-25 “Passeig dels Castanyers-3”
- PMU-1 “Sot del Torrent”
- PMU-2 “Torrent de la Font Nova”

El nucli urbà de Viladrau

L'àmbit del sòl classificat pel POUM com a “urbà” en el nucli de Viladrau (1.154.643 m²) és superior al que es deriva de les NSP en el moment de la formulació del POUM, ja que aquestes el quantifiquen en 1.137.558 m²; per tant hi ha un augment de 17.085 m², el que representa un 1,50 %.

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 del 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 Noguer.
- g) Ajust del límit posterior de les parcel·les situades junt al Sot d'en Miquel i darrera del passeig de Ramon Bofill.

- 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 del 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.
- m) Incorporació al sòl urbà del PAU-25 "Passeig dels Castanyers-3".
- n) Incorporació al sòl urbà de la part situada al sud de l'avinguda del Montseny, junt al torrent de la Font Nova que, juntament amb l'antic PA-25 "Camp de futbol", configura el nou PMU-2 "Torrent de la Font Nova".

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 Guïlleries

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, al carrer de la Carena de les Bruixes, 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 449.756,64 m².

4.4.2. El sòl urbanitzable

Les NSP preveïen cinc sectors de "sòl urbanitzable", amb un total de 710.940 m² de superfície. D'aquests sectors se'n han desenvolupat dos: "Les Guïlleries" 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 assolien una superfície total de 205.060 m² per a un potencial conjunt de 132 habitatges.

El POUM defineix tres sectors de "sòl urbanitzable delimitat": SUD-1 "Els Castanyers", SUD-2 "Mas dels Segalàs" i SUD-3 "Les Casiques", amb una superfície total de 68.539,70 m² i un potencial de 52 habitatges, circumscrits al primer i tercer d'ells, ja que el segon és destinat a activitats econòmiques.

Aquests tres 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 l'així classificat en l'àrea on és implantada l'empresa "Liquats Vegetals, SA". Forma part d'una estratègia urbanística de caràcter estructural que implica una reordenació d'espais lliures públics i viabilitat 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", i més en l'acurada delimitació sectorial que en la definició estricta de nou sòl de creixement. La reducció de la superfície de sòl urbanitzable, tenint en compte que s'han desenvolupat els sectors de "Les Guïlleries" i el de "Les Farigoles" (restant 205.060 m² sense desenvolupar) assoleix 136.520,30 m², el que representa un decrement més que significatiu 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 48.962.626 m², que representa el 96,55 % 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, cementiri, esportius, sanitari-assistencials, serveis tècnics i ambientals, habitatges dotacionals públics i forestal), vialitat, aparcament, sistema hidràulic 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 dels sistemes urbanístics, amb les corresponents claus de referència, que el POUM determina són:

SX	VIARI
SX(a)	APARCAMENT
SV	ESPAIS LLIURES PÚBLICS
SE	EQUIPAMENTS PÚBLICS
SE (c)	EQUIPAMENTS DOCENTS, SOCIAL, CULTURAL, RELIGIÓS I CEMENTIRI
SE (e)	EQUIPAMENTS ESPORTIUS
SE (a)	EQUIPAMENTS SANITARI-ASSISTENCIALS
SE (f)	EQUIPAMENTS FORESTALS
SE (st)	EQUIPAMENTS SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS
SE (hdp)	EQUIPAMENTS HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC
SH	HIDRÀULIC
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 206.907,43 m², dels quals 31.924,55 m² (15,43 %) es troben inclosos en polígons d'actuació urbanística (PAU) i la resta, 174.982,88 m² (84,57 %), no resten inclosos en cap d'aquests àmbits de gestió.

El percentatge de sòl destinat al sistema viari representa el 12,30 % de la superfície total del sol urbà, i el 40,15 % 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 130.453,74 m², que representa el 0,27 % de la superfície d'aquesta classe de sòl.

La superfície total conjunta del sistema general viari en el municipi assoleix, doncs, 337.361,17 m², que representa el 0,67 % de la superfície del terme.

Viari. Aparcament [Clau: SX(a)]

Àmbits destinats a l'aparcament es preveu en sòls viaris i equipaments vinculats a aquesta finalitat, situats a l'interior dels polígons PAU-9 "Can Pujol", PAU-13 "Carrer d'Arbúcies – Antic camí de Cal Mostatxo", PAU-21 "Carretera de Vic – Passeig de les Farigoles" i PAU-22 "Puigtorrat". També hi ha possibilitats d'incrementar-ho en el sector PMU-2 "Torrent de la Font Nova", però haurà de ser el pla de millora urbana l'instrument que l'haurà de concretar. La superfície per a aquesta destinació en els PAU és de 2.392,31 m².

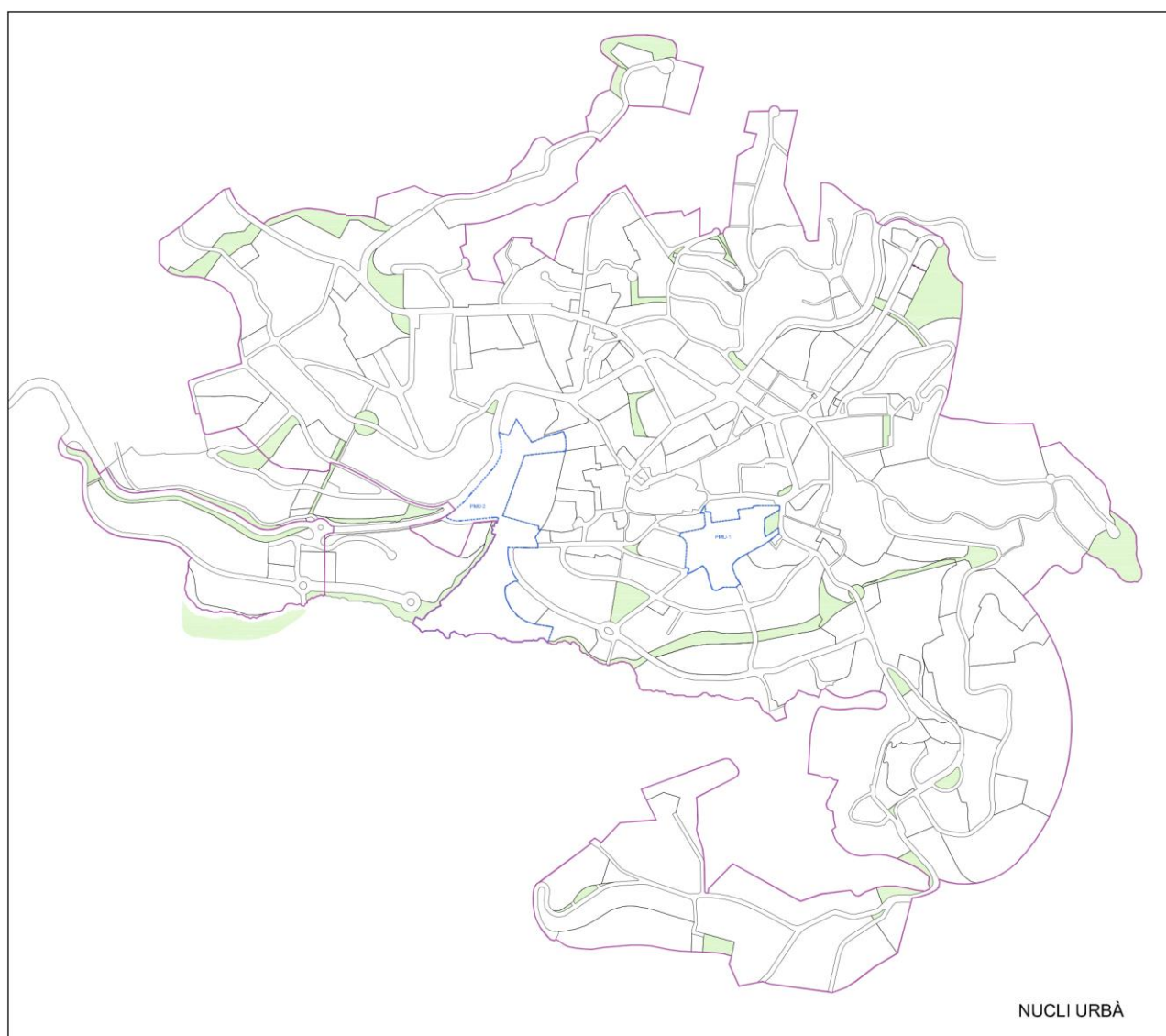
A banda d'aquestes previsions, en dos determinats indrets es reconeixen àrees específiques que actualment ja es destinen a aparcament públic: entre els carrers de Mercè Torres i Jacint Verdaguer, i el situat davant de l'Hostal de la Glòria (adscrit a l'àmbit del PAU-9 i allí comptabilitzat); aquests, actualment, es destinen a aparcament lliure, de tot punt de vista necessari en determinats períodes o dates assenyalades. Les superfícies d'aquestes àrees de reforç de l'aparcament són de 3.645,49 m² i 1.016,63 m², respectivament. També s'ha de tenir en compte l'espai destinat a caravàning, a l'avinguda del Montseny, amb una superfície de 2.999,51 m². En total, doncs, considerant aquestes reserves amb les dels restants polígons esmentats hi ha previst per a aquest sistema un total de 9.037,31 m² que representen l'1,75 % de la superfície de sistemes i el 0,54 % de la superfície d'aquesta classe de sòl.

Malgrat el destí prioritari d'aquestes àrees és l'aparcament de vehicles, s'hauran d'ordenar i dissenyar de manera que s'asseguri el major nivell de qualitat ambiental i l'adequada elecció i disposició del mobiliari urbà, l'arbrat i la configuració dels paviments.

Espais lliures públics (Clau: SV)

En l'àmbit del sòl urbà hi ha 62 unitats de zona destinades al sistema d'espais lliures públics. La superfície total és de 139.243,05 m², dels quals 25.972,48 m² (18,65 %) es troben inclosos en polígons d'actuació urbanística (PAU) i la resta, 113.270,57 m² (81,35 %) no resten inclosos en cap d'aquests àmbits de gestió.

El percentatge de sòl destinat al sistema d'espais lliures públics representa el 8,28 % de la superfície total del sòl urbà i el 27,02 % del sòl qualificat de "sistemes".



Font: Elaboració pròpia

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 37,09 m² al PAU-16 "Tancat d'en

Sert”, fins els 45.991,68 m² de superfície, a les Guilleries; tanmateix, la mitja aritmètica de la superfície de les diferents unitats de “zones verdes” és de 2.175,67 m².



Font: Elaboració pròpia

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 139.243,05 m², com s’ha indicat anteriorment, i el sostre potencial total per a usos residencials (habitatge) és de 452.313,69 m²st, segons es justifica en el següent quadre:

EDIFICABILITAT PER A ÚS D'HABITATGE EN SOL URBÀ (inclou PAU, no inclou PMU)

ZONES (inclou PAU)		SUPERFÍCIE (m ²)	ÍNDEX EDIF. m ² st / m ² s	EDIFICABILITAT (m ²)
R1	NUCLI ANTIC	21.225,06	---	32.019,39
R2	CREIXEMENT HISTÒRIC	14.137,30	---	10.562,69
R4	FRONTS D'EDIFICACIÓ COMPACTA	2.719,82	---	6.423,14
R5	FRONTS D'EDIFICACIÓ SEPARADA	20.074,18	---	19.964,52
R6	EDIFICACIÓ AÏLLADA UNIFAMILIAR			
R6.1	Subzona I	10.846,89	0,75	8.135,17
R6.2	Subzona II	371.381,87	0,50	185.690,94
R6.3	Subzona III	204.331,61	0,40	81.732,64
R6.4	Subzona IV	110.545,97	0,30	33.163,79
R6.5	Subzona V	18.087,55	0,25	4.521,89
R6.6	Subzona VI	75.706,28	0,20	15.141,26
R6.7	Subzona VII	49.675,52	0,15	7.451,33
R6.7(mc)	subzona VII Masmiquel i Casadevall	27.179,84	---	3.802,46
R7	EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR			
7.1	Subzona I	10.344,24	0,75	7.758,18
7.2	Subzona II	38.840,75	0,40	15.536,30
7 (lg)	Subzona Les Guilleries	59.509,15	---	20.410,00
		1.034.606,03		452.313,69

DESGLOSSAMENT DE L'EDIFICABILITAT PER A ÚS D'HABITATGE EN SOL URBÀ

Edificabilitat PAU	66.090,66
Edificabilitat SU (exclusos PAU)	386.223,03
	452.313,69

Per tant, la proporció mínima de reserves de sòl per a espais lliures públics que resulta de l'exigència legal seria de $452.313,69 \text{ m}^2 \text{st} \times 20 \text{ m}^2 \text{s} / 100 \text{ m}^2 \text{st} = 90.462,74 \text{ m}^2$ de sòl per a "zones verdes", i el POUM en reserva $139.243,05 \text{ m}^2$, és a dir, $48.780,31 \text{ m}^2$ més; això representa una proporció de reserva de $30,78 \text{ m}^2$ d'espais lliures públics per cada 100 m^2 de sostre previst per a usos residencials, significativament superior al mínim legal.

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 subjectes a la formulació de plans de millora urbana i dels tres sectors de sòl urbanitzable delimitat, el POUM defineix una unitat de "zona verda", de $6.708,33 \text{ m}^2$, en sòl no urbanitzable, "vinculada" al polígon d'actuació urbanística PAU-17 "Mas Molins – Mas Segalàs".

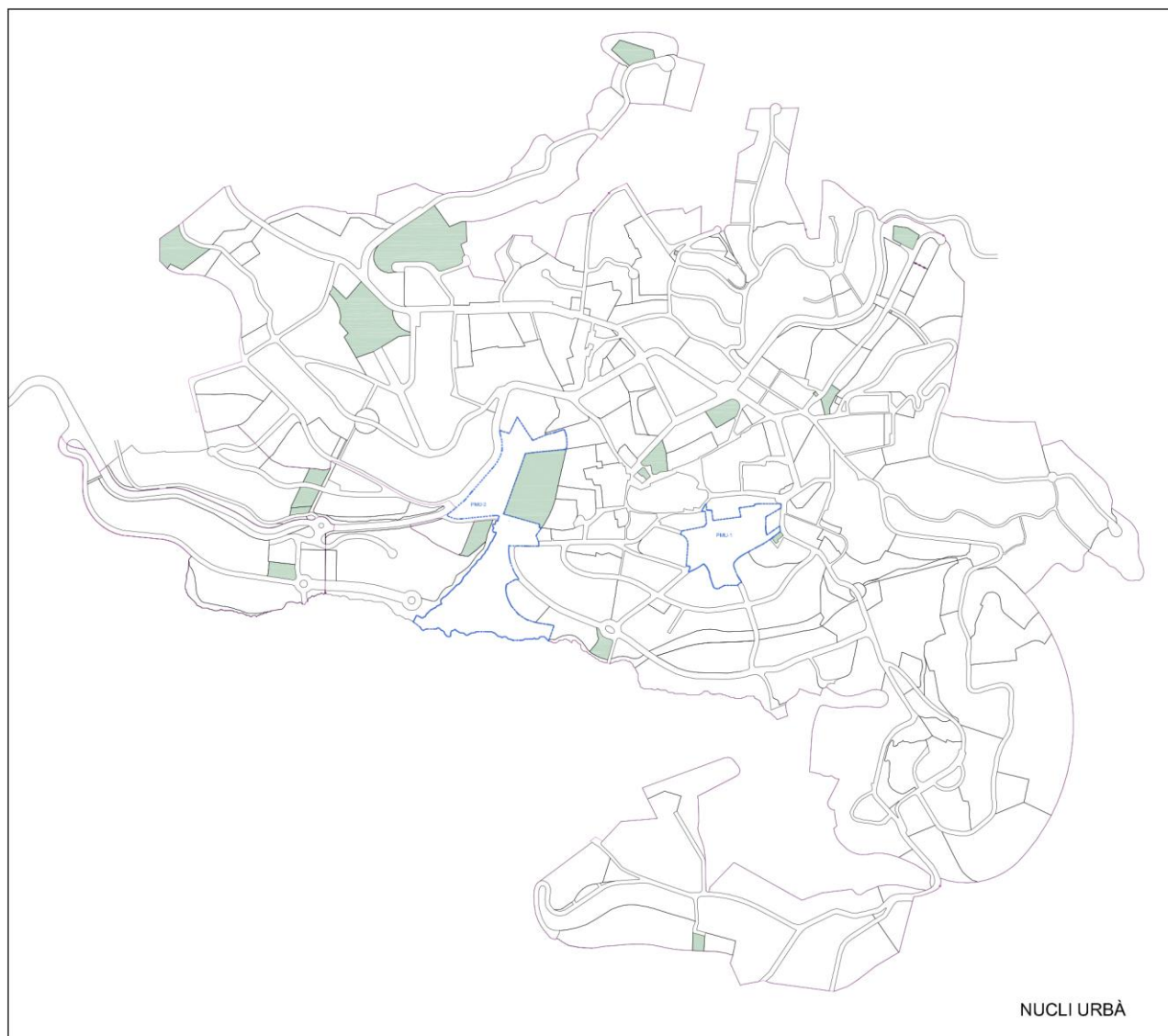
Equipaments públics (Claus: SE, SE(c), SE(e), SE(a), SE(st), SE(hdp), SE(f))

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, cementiri, esportius, sanitari-assistencials, serveis tècnics i ambientals, habitatges dotacionals públics i forestals. Els equipaments esportius SE(e), de serveis tècnics i ambientals SE(st) i habitatges dotacionals públics SE(hdp), per les seves característiques, es tracten en apartats específics.

En l'àmbit del sòl urbà, cinc unitats de zona ($2.305,65 \text{ m}^2$, que representen el 3,58 % de la total superfície d'equipaments) s'inclouen en cinc polígons d'actuació urbanística (PAU-2, PAU-12, PAU-13, PAU-17 i PAU-20); la resta són 14 unitats de zona destinades al sistema d'equipaments públics (9 al nucli urbà i 5 a "Les Guilleries"). La superfície total d'equipaments és de $64.394,13 \text{ m}^2$, dels quals $37.562,29 \text{ m}^2$ (58,33 %) es troben situats al nucli urbà de Viladrau i la resta: $26.831,84 \text{ m}^2$ (41,67 %) a "Les Guilleries".

El percentatge de sòl destinat al sistema d'equipaments representa el 3,83 % de la superfície total del sòl urbà, i el 12,50 % del sòl qualificat de "sistemes" en aquest règim de sòl.

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 $677,06 \text{ m}^2$ de sòl qualificats són de propietat municipal, però encara no és decidit l'ús específic a que es destinarà. També trobem el camp de futbol què, encara que inicialment es va proposar el seu trasllat al sector SUD-2, tenint en compte les inversions econòmiques realitzades i les despeses que comportaria la construcció d'un de nou, han fet aconsellable mantenir-lo en la seva ubicació actual.



Font: Elaboració pròpia

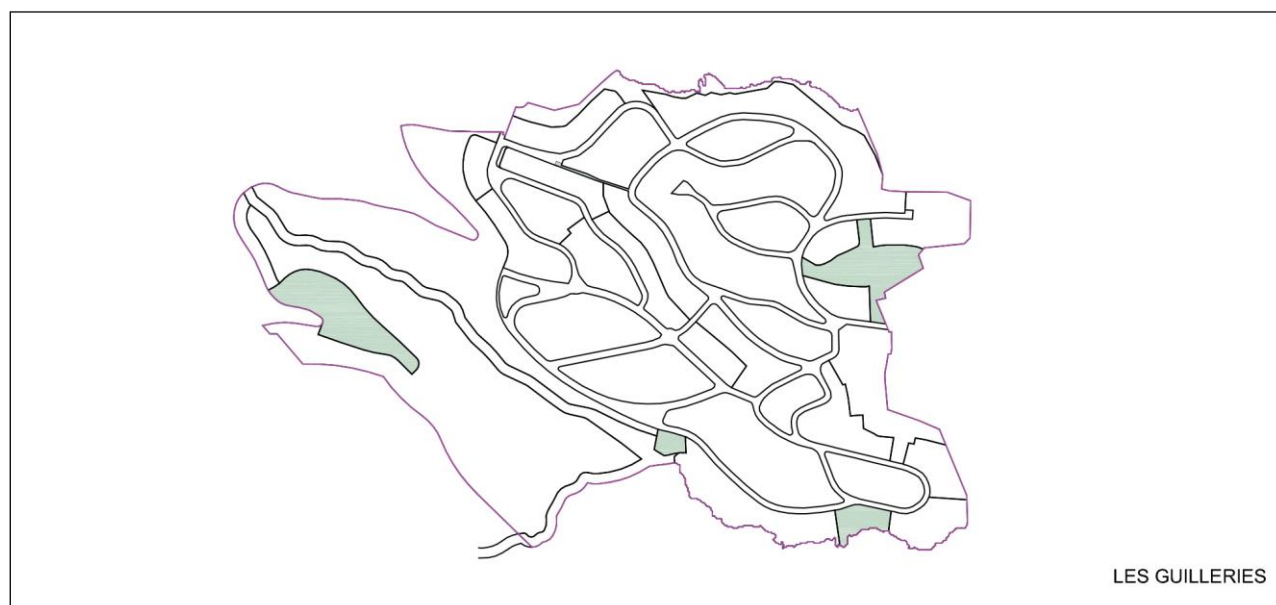
Més allunyat del centre urbà se situa l'equipament del pavelló poliesportiu cobert i les piscines, amb una petita part de sòl prevista per ampliació de les instal·lacions. Vora el mateix, a l'àrea del Park-hotel, hi ha l'Espai Montseny, la llar d'infants i l'escola "Els Castanyers"; en un altre part, projectar instal·lacions per allotjar nius d'empreses per a emprenedors, amb serveis comuns. Al sud, a l'àmbit del sector PMU-2, es preveu sòl per a una possible ampliació de l'actual espai 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.

Les anteriors unitats de zona, previstes en el sòl urbà del nucli de Viladrau, tenen superfícies força diverses, ja que van dels 159,45 m² de l'ermita de la Pietat als 9.708,67 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 (pla parcial "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, s'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 el 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, dins del sistema d'equipaments, com a "serveis tècnics i ambientals" SE(st). En el cas de la peça de sòl destinada anteriorment 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, en part, al sistema d'espais lliures públics i, així mateix, la resta de sòl a aparcament públic, reconeixent l'ús actual.

Pel que fa referència a l'àmbit de "Les Guilleries", el POUM manté les mateixes qualificacions d'equipaments, ja determinades per les NSP, en la part est, i el pla parcial urbanístic de "Les Guilleries" a l'oest, a banda d'integrar les unitats de zona de serveis tècnics i ambientals SE(st).



Font: Elaboració pròpia

La superfície conjunta d'aquestes cinc unitats de zona assoleix 26.831,84 m², el que representa el 41,67 % del total de sòl urbà qualificat d'equipaments. El sòl és de titularitat municipal i, excepte l'EDAR, no hi ha cap altra instal·lació implantada destinada als serveis públics 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.

Pel que respecta a l'ús religiós, dins el sistema "d'equipaments docents, social, cultural, religiós i cementiri" (clau SE(c), on s'inclouen els "centres de culte", es qualifiquen específicament amb aquesta clau dues unitats de zona: el sòl vinculat a l'església de Sant Martí (1.305,51 m²) i la capella de la Pietat (159,45 m²), en total 1.464,96 m² de sòl. Nogensmenys, les normes urbanístiques del POUM aprovat inicialment (art. 147) possibiliten que en les qualificacions genèriques d'equipaments públics (clau SE) puguin ser destinades a qualsevol dels usos d'equipaments públics, entre els quals s'inclouen els religiosos, si esdevé necessari i mitjançant la formulació del corresponent pla especial de concreció d'ús. La superfície de sòl qualificada amb la clau SE i que podria acollir l'ús religiós és de 13.693,07 m², dels quals 13.016,01 m² es troben situats en dues unitats de zona a l'àmbit de "Les Guilleries", que és l'altre nucli urbà del municipi.

Durant el procés participatiu que es va dur a terme durant la formulació del POUM no es va fer constar cap problemàtica respecte a l'ús religiós ni presentat cap suggeriment al respecte, com es pot constatar en els blocs 2 ("La participació ciutadana" i 3 ("Exposició pública de l'Avanç del POUM") del document "Annexes a la memòria". Així mateix, cal significar que en cap de les alegacions presentades durant el període d'informació pública del POUM aprovat inicialment es fa referència a aquesta qüestió. Per tant cal concloure que la ciutadania no ha posat de manifest cap necessitat o problemàtica vinculada als centres de culte.

Actualment, per a una població resident estimada (2022) de 1.151 persones (dada de 4.04.2023) hi ha els dos centres de culte esmentats (l'església de Sant Martí i la capella de la Pietat) amb una dotació total de 1.464,96 m² de sòl. Si considerem el total d'habitants que preveu el POUM, en un escenari de creixement mitjà, tant de primera residència com de segona residència (1.151 existents + 129 nous previstos = 1.280 habitants, de primera residència) i (1.473 existents + 195 nous previstos = 1.668 habitants, de segona residència) que representa una població màxima estimada de: 1.280 + 1.668 = 2.948 habitants residents i no residents, en resulta un estàndard de: (1.464,96 m² + 13.693,07 m²) / 2.948 habitants = 5,14 m²/habitant, quantitat de sòl disponible més que suficient per cobrir les necessitats que calgui satisfer, doncs actualment la *ratio* és de 1.464,96 m² / (1.151 + 1473) hab. = 0,56 m²/hab.

A l'apartat 1.1.4 de la Memòria de la Informació s'ha fet esment al marc legal i del planejament territorial en el que s'inscriuen les actuacions referents a les instal·lacions esportives, així com al Mapa d'Instal·lacions i Equipaments Esportius Municipals (MIEM) de Viladrau.

Les determinacions del POUM en relació als equipaments esportius es tracten de manera específica atenent el marc legal i planificador que li és propi. En aquest sentit, cal fer esment al Decret legislatiu 1/2000, de 31 de juliol, pel qual s'aprova el Text únic de la Llei de l'esport, i en l'article 51.1 determina que correspon al Consell Català de l'Esport redactar i tramitar el Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya (PIEC); així mateix, a l'apartat 3 de l'esmentat article, s'estableix que el PIEC té el caràcter de "pla territorial". Mitjançant el Decret 95/2005, de 31 de maig, es va aprovar el PIEC (DOGC núm. 4397, de data 2 de juny de 2005). Posteriorment, a desembre de 2016 es va elaborar un document de proposta per a l'actualització del PIEC en relació a "L'activitat esportiva i els equipaments esportius" i, així mateix, a maig de 2017, el document "La planificació d'equipaments esportius del PIEC".

A l'article 8.1 del PIEC s'assenyala que "el desplegament del PIEC fa referència principalment als criteris urbanístics que cal tenir en compte per a l'elecció de l'emplaçament dels equipaments esportius i per a la concreció de les reserves de sòl per a equipaments esportius, necessàries de fer en el planejament urbanístic". Així mateix, a l'apartat 8.2 del PIEC "Directrius urbanístiques", a banda de l'encaix legal envers la legislació urbanística i de l'esport, fa esment a que es desenvolupen els aspectes que afecten el desplegament del Pla director, relatius a les característiques que ha de tenir l'emplaçament dels equipaments esportius, la concreció d'uns estàndards orientatius de reserva de sòl necessaris per als diferents equipaments esportius i els aspectes que cal considerar per a la seva integració en l'entorn i la valoració d'impactes.

Pel que fa referència a les característiques de l'emplaçament s'esmenten els requeriments urbanístics i les característiques de la implantació (la situació, el terreny i les infraestructures). En quant a les reserves de sòl (apartat 8.2.2 del PIEC) s'assenyala que en els "mapes municipals" cada ajuntament concretarà les seves necessitats i dèficits, i s'estableixen les dimensions mínimes que haurien de tenir els terrenys en funció del tipus d'equipament i de la situació que ocupi en el municipi; també una proposta indicativa dels estàndards orientatius que poden respondre a unes necessitats mitjanes dels municipis, en el ben entès que no són obligatoris i cal considerar-los com a provisionals fins a la concreció, per part dels ajuntaments, de les seves pròpies necessitats.

En data octubre de 2009, l'Ajuntament de Viladrau va elaborar, amb col·laboració econòmica del Consell Català de l'Esport (CCE), el Mapa d'Instal·lacions i Equipaments Esportius Municipals (MIEM) de Viladrau. Aquest document va ser sotmès a informe del CCE, que el va emetre en data 9.07.2010; les observacions que s'assenyalen en l'esmentat informe, bàsicament van ser les següents:

- Que seria convenient detallar que el MIEM és un instrument de desplegament del PIEC i que afecta a les seves determinacions i al procediment d'aprovació, i que té incidència sobre la programació d'inversions de les diferents administracions en la construcció i millora d'instal·lacions esportives del municipi.
- Es valora positivament les propostes de condicionaments necessàries per adaptar el pavelló al mòdul PAV-2 de la xarxa bàsica.
- La sala annexa que es proposa construir al pavelló, cal considerar-la com a xarxa complementària i s'aconsella ubicar-la a la mateixa planta que els vestidors i la pista, a l'objecte d'eludir els problemes d'accessibilitat; es recomana reconsiderar la ubicació de la pista de tennis de pala i tenir en compte els requeriments dimensionals d'aquest espai.
- Caldria un major nivell de concreció en determinades propostes que afecten els espais naturals com, per exemple, les característiques i el traçat de les rutes de BTT o de senderisme. També caldria un anàlisi més detallat i fer propostes relacionades amb les activitats eqüestres.

Una vegada analitzat el contingut de l'informe i introduïdes les modificacions que estimés adients, l'aprovació del MIEM en la seva versió definitiva, aleshores es podran incorporar, si s'escau, les seves propostes al desplegament del PIEC. No hi ha constància de que s'hagi complimentat aquest procediment.

Respecte del contingut del MIEM, elaborat l'any 2009, cal remarcar els següents aspectes i dades:

- La referència a la població resident per a l'any 2009 era de 1.106 habitants, quan en realitat eren 1.100 i, a data 2018, 1.040 habitants; hi ha hagut, doncs, un decreixement de la població en aquests darrers 10 anys. Cal destacar, però, la important presència d'habitatges de segona residència (el 58,58 % del total). La projecció de població per a l'any 2015 fou de 1.194 habitants.

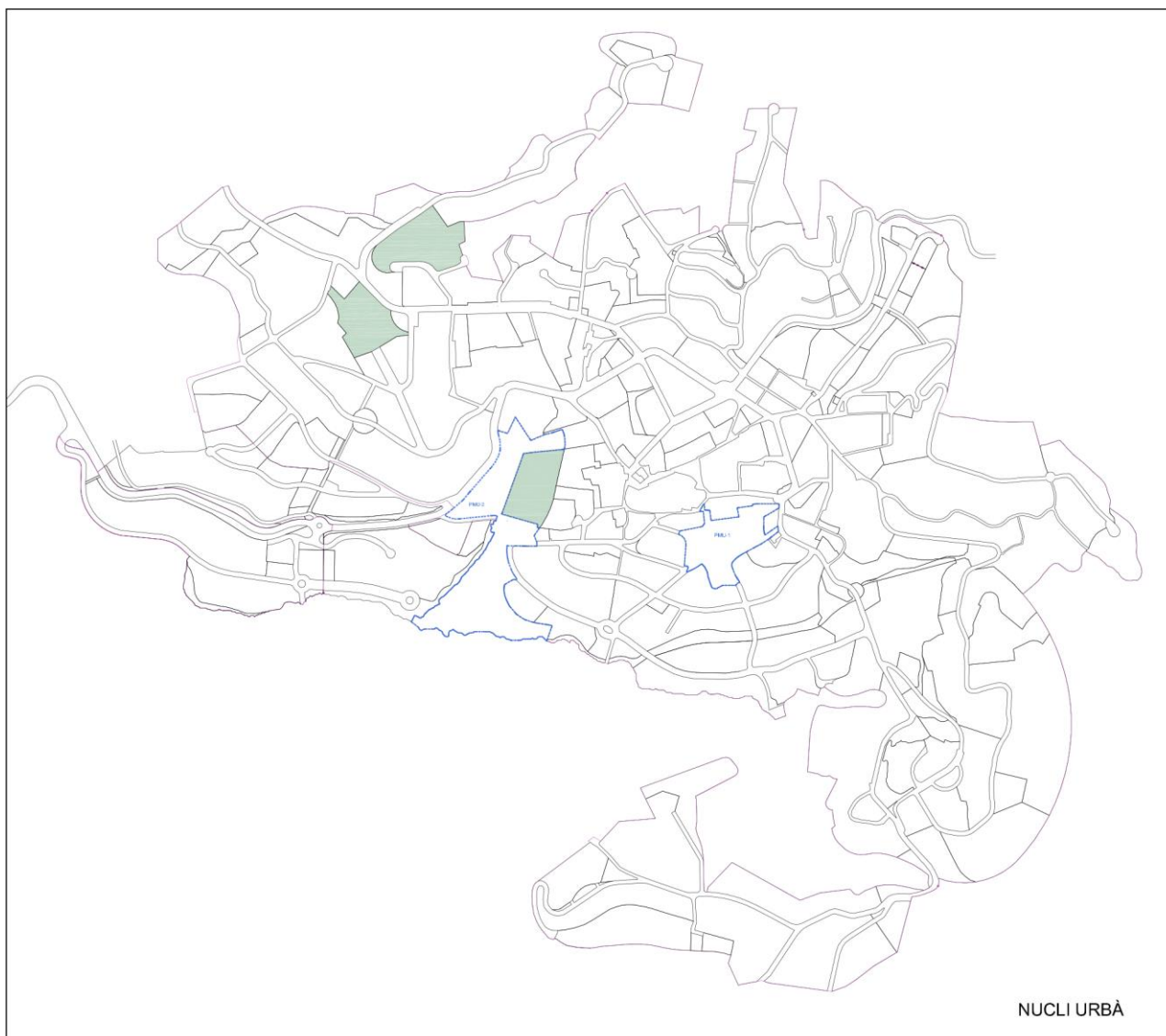
- A Viladrau hi ha 9 entitats esportives, de les quals 4 utilitzen instal·lacions esportives específiques (pavelló, camp de futbol, pista de tennis i camp de polo) i la resta (5) desenvolupen la seva activitat en el medi natural (pesca esportiva, caça, bicicleta de muntanya i senderisme).
- El MIEM especifica que la superfície destinada a equipaments esportius era de 22.603,00 m², corresponents a pavelló poliesportiu municipal, piscina d'estiu i pista de tennis (8.053,00 m²), el Club Viladrau (privat) 5.115,00 m² i el camp de futbol municipal (9.435,00 m²). Esmenta que les Normes Subsidiàries de Planejament (NSP) definien una superfície de 4.162,00 m² destinats a sistemes d'equipaments sense ús específic definit i que, per tant, amb la corresponent justificació podrien destinar-se a equipament esportiu. Tot això en sòl classificat com a "urbà".
- Indica que, en general, tots els equipaments esportius de Viladrau assoleixen el nivell de qualitat exigible a tota edificació d'ús públic, però cal exceptuar els vestidors del camp de futbol, que requereixen una reforma integral. En tots els equipaments mancaria implantar l'aprofitament de les energies renovables per a les instal·lacions d'aigua calenta sanitària (ACS).
- D'acord amb els estàndards del PIEC-2005, a Viladrau corresponia una reserva de 5.373 m² de sòl per a espais esportius de Xarxa Bàsica (estàndard de 4,50 m²/hab. i 1.194 habitants) com a xifra orientativa. En aquest sentit, la superfície qualificada per les NSP l'any 2009 (22.603,00 m²) ja era molt superior a l'estàndard de referència.

En relació a les determinacions del POUM, per a la seva aprovació provisional i definitiva, s'ha de tenir en compte què, de fet, el Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya (PIEC) determina un estàndard de 5,00 m²/hab. en un entorn d'edificació aïllada per a municipis amb una població resident de 1.000 a 5.000 habitants, com és el cas de Viladrau. Atès que la població potencial en l'escenari de 18 anys de vigència prevista és d'uns 1.280 habitants, la superfície orientativa de sòl per a espais esportius de Xarxa Bàsica resulta de 1.280 hab. x 5,00 m²/hab. = 6.400 m² de sòl, i el sòl qualificat per a equipaments esportius (públics i privats) és de 21.471,54 m². El desglossament és el següent:

- Zona poliesportiva municipal	9.708,67 m ²
- Camp de futbol	7.848,58 m ²
- Club Viladrau	5.038,37 m ²

Total	22.595,62 m ²

D'això, en resulta un estàndard de 22.595,62 m² / 1.280 habitants = 17,65 m²/hab.; és a dir, més de tres vegades superior a l'estàndard de referència.



Font: Elaboració pròpia

Però resulta què, a banda dels sòls qualificats explícitament de sistema d'equipaments esportius [clau: SE(e)] i "equipaments privats i serveis" (clau: A2), com és el cas del Club Viladrau, el POUM qualifica altres zones com a "sistema d'equipaments públics" de caràcter genèric (clau: SE), amb la qual cosa, mitjançant el procediment urbanístic d'assignació d'ús, si és necessari, poden ser destinats a equipaments esportius. Ateses la seva superfície, geometria, localització i característiques topogràfiques, la unitat de zona que, en principi, podria ser apta per a la implantació de determinades instal·lacions esportives seria:

- Carrer del Serrat de la Rodonella (Les Guilleries) 9.953,33 m²

Per tant, el potencial de sòl per a allotjar equipaments esportius de la Xarxa Bàsica seria: 22.595,62 m² + 9.953,33 m² = 32.548,95 m², amb que resultaria un estàndard de: 32.548,95 m² / 1.280 habitants = 25,43 m²/hab.

Com ja s'ha indicat anteriorment, 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 i forma part de la Xarxa Complementària d'equipaments esportius.

Finalment, esmentar que, una vegada aprovat definitivament el POUM caldria procedir a l'actualització del Mapa d'Instal·lacions i Equipaments Esportius Municipals (MIEM) de Viladrau, d'acord amb les noves determinacions del planejament general i l'estat i característiques actuals dels equipaments esportius.

Equipaments. Serveis tècnics i ambientals [clau: SE(st)]

En l'àmbit del sòl urbà hi ha 7 unitats de zona destinades al sistema urbanístic "Equipaments. Serveis tècnics i ambientals", 5 en el nucli de la població i 2 a "Les Guilleries".

La superfície total és de 5.072,78 m², dels quals 3.265,11 m² (64,37 %) es localitzen en el nucli urbà i els restants 1.807,67 m² (35,63 %) 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 0,30 % de la superfície del sòl urbà i el 0,98 % 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 a les estacions de tractament d'aigua potable (ETAP). La superfície qualificada per a aquest sistema, en sòl no urbanitzable, és de 24.214,67 m².

Equipaments. Habitatge dotacional públic [Clau: SE(hdp)]

El sistema “Equipaments. 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 una àrea concreta, de titularitat municipal, situada al cap damunt 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.

La superfície de sòl vinculada al sistema urbanístic “Equipaments. Habitatge dotacional públic” assoleix una superfície de 3.067,16 m², que representa el 0,60 % de la superfície de sistemes en sòl urbà, i el 0,18 % de la total superfície d'aquesta classe de sòl.

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 16.694,37 m², tots els quals es troben a “Les Guilleries”. El percentatge que representa aquest sistema, respecte del total de sòl destinat a “sistemes urbanístics” en sòl urbà, és del 3,24 % i, respecte del conjunt del sòl urbà, el 0,99 %.

En el règim de sòl no urbanitzable el sistema hidràulic abasta una superfície d'1.057.446,45 m², que representa el 2,16 % de la 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, del sistema general viari i del sistema hidràulic.

En el nucli urbà hi ha nou unitats de zona amb una superfície de 5.658,00 m², i en l'àmbit de “Les Guilleries” una unitat de zona amb 73.392,68 m² de superfície; en total 79.050,68 m².

Respecte del conjunt de sistemes en sòl urbà la protecció de sistemes representa el 15,34 % de la seva superfície i respecte del total del sòl classificat com a “urbà” el 4,70 %.

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·laria 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 21.225,06 m², que representa l'1,88 % de la superfície de les "zones" en sòl urbà, i l'1,26 % 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 Torrentosa 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 14.137,30 m², que representa l'1,25 % de la superfície de les "zones" en sòl urbà, i el 0,84 % 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 2.719,82 m², que representa el 0,24 % de la superfície de les "zones" en sòl urbà, i el 0,16 % 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'adsciu 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 vàries i caràcter dissemblant, mantenint, però, l'edificació alineada al carrer o, en alguns casos, separada. Algunes edificacions formen grups arrengrats, homogenis, d'implantació unitària.

La superfície de les zones qualificades de "fronts d'edificació separada" (Clau: R5) assoleixen 20.074,18 m², que representa l'1,78 % de la superfície de les "zones" en sòl urbà, i l'1,19 % 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 Guïlleries" i "Masmiquel i

Casadevall". Ha estat el model tipològic que ha sustentat el desenvolupament de Viladrau durant el segle passat i els darrers anys, què 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 generals, en funció de les superfícies mínimes de les parcel·les, que van dels 300 m² als 6.000 m²; d'aquesta circumstància se'n deriva l'adscripció d'una sèrie de paràmetres reguladors de l'edificació: edificabilitat, ocupació, separacions mínimes a l'indar, etc.

En el nucli urbà aquestes subzones s'han establert tenint en compte les preexistències, tant pel que respecta 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 respecta 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 "Masmiquel 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 d' "edificació aïllada unifamiliar" (Clau: R6), en les diverses subzones, assoleixen 867.755,53 m², que representa el 77,01 % de la superfície de les "zones" en sòl urbà, i el 51,60 % 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 -cantonada 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 també 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 l'àrea residencial en un sector 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 d' "edificació aïllada plurifamiliar" (Clau: R7), en les diverses subzones, assoleixen 108.694,14 m², que representa el 9,65 % de la superfície de les "zones" en sòl urbà, i el 6,46 % 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 l'any 1988. 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; també s'inclou l'edifici de la fusteria.

El tercer àmbit considerat, situat al 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 que, de manera específica, s'inclouen en les fitxes corresponents dels polígons d'actuació urbanística en les que resten incloses.

La superfície de les zones qualificades com a "indústria aïllada" (Clau: A1), en les diverses subzones, assoleixen 39.839,49 m², que representa el 3,54 % de la superfície de les "zones" en sòl urbà, i el 2,37 % 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 sis unitats de zona: el Casal del Sagrat Cor (a "la Sanitat"); l'antic convent, i la residència de les germanes dominiques de l'Anunciata (al carrer de la Rectoria); l'Hostal de la Glòria (al carrer de Torventosa); l'Hotel Masia del Montseny (al passeig de la Pietat); l'Hostal Bofill (al carrer de Sant Marçal) i el Club Viladrau (al passeig de les Farigoles).

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 Guilleries" 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 52.371,68 m², que representa el 4,65 % de la superfície de les "zones" en sòl urbà, i el 3,11 % 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, les qualificacions urbanístiques, 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 (m ²)	NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	LONG. MÍN. FAÇANA (m)	ÍNDEX EDIF. m ² st / m ² s	OCUPACIÓ MÀX. (%)	ALÇADA REG. MÀXIMA (m)	NOMBRE MÀX. PLANTES	SEPARACIONS MÍNIMES CARRER VEÏNS ENTRE EDIF.	EDIFIC. AUXILIARS ALÇADA MÀX. (m)
R1	---	1 cada 75 m ² de sostre	5,50	---	Plànol 0,03	(PROMIG)	PB+1 i PB+2 (Plànol 0,03)	---	---
R2	---	PB+1: 2 hab. PB+2: 1 hab. cada 125 m ²	---	---	Plànol 0,03	(PROMIG)	PB+1 i PB+2	---	---
R4	---	1 cada 100 m ² de sostre	5	---	Plànol 0,03	3,50 m (PB) 6,55 m (PB+1) i 10 m (PB+2)		---	---
R5	---	1 cada 120 m ² 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									
R6.1	300	1	12	0,75	40	6,50	PB+1	2 m	SI (5%) 3,50
R6.2	600	1	16	0,50	30	6,50	PB+1	3 m	SI (5%) 3,50
R6.3	1.000	1	20	0,40	20	6,50	PB+1	3 m	SI (5%) 3,50
R6.4	1.500	1	24	0,30	15	6,50	PB+1	3 m	SI (5%) 3,50
R6.5	2.000	1	28	0,25	12,50	6,50	PB+1	3 m	SI (5%) 3,50
R6.6	3.000	1	36	0,20	10	6,50	PB+1	6 m	SI (5%) 3,50
R6.7	6.000	1	45	0,15	7,50	6,50	PB+1	10 m	SI (5%) 3,50
R7									
R7.1	600	1 cada 120 m ² de parc.	16	0,75	30	10,00	PB+2	3 m	NO
R7.2	2.000	1 cada 200 m ² de parc.	28	0,40	12,50	10,00	PB+2	6 m	NO
A1.1	800	0	20	1,00	70,00	9,00	PB+1	5 m	NO
A1.1a	800	0	20	0,83	57,92	17,00	PB+2	5 m	NO
A1.1c	800	0	20	0,80	50,00	9,00	PB+1	5 m	NO
A1.2	800	0	20	0,60	45,00	8,00	PB+Altell	6 m	NO
A2	(PARC. ÚNICA)	1 per cada u. de zona	---	1,00	50	10,00	PB+2	3 m	SI (5%) 3,50

ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE

Rústica (Clau: N1)

El POUM estableix aquesta qualificació urbanística en 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 se 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 5.062.793,39 m², que representa el 10,34 % de la superfície del 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 4.456.763,86 m², que representa el 9,10 % de la superfície del sòl no urbanitzable.

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

El POUM estableix aquesta qualificació urbanística en aquells espais lliures afectats per 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 155.972,10 m², que representa el 0,32 % de la superfície del 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 294.904,15 m², que representa el 0,60 % de la superfície del 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" a 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 10.265.257,86 m², que representa el 20,97 % de la superfície del 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, i un altre ("Les Casiques") atesa la seva posició envers el nucli urbà i la seva relació amb els sòls urbans i urbanitzables confrontants, que fa plausible la seva integració.

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

- Veïnat de Les Paitides
- Veïnat de Les Índies

El POUM ha redefinit l'àmbit perimetral dels mateixos a fi i efecte d'ajustar-lo a les característiques pròpies i a l'entorn, tenint en compte les edificacions existents i l'àrea de les finques que es considera vinculada 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 l'objectiu 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 91.223,06 m², que representa el 0,19 % de la superfície del 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 6.573.051,27 m², que representa el 13,42 % de la superfície del 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 2.833.017,44 m², que representa el 5,79 % de la superfície del 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.

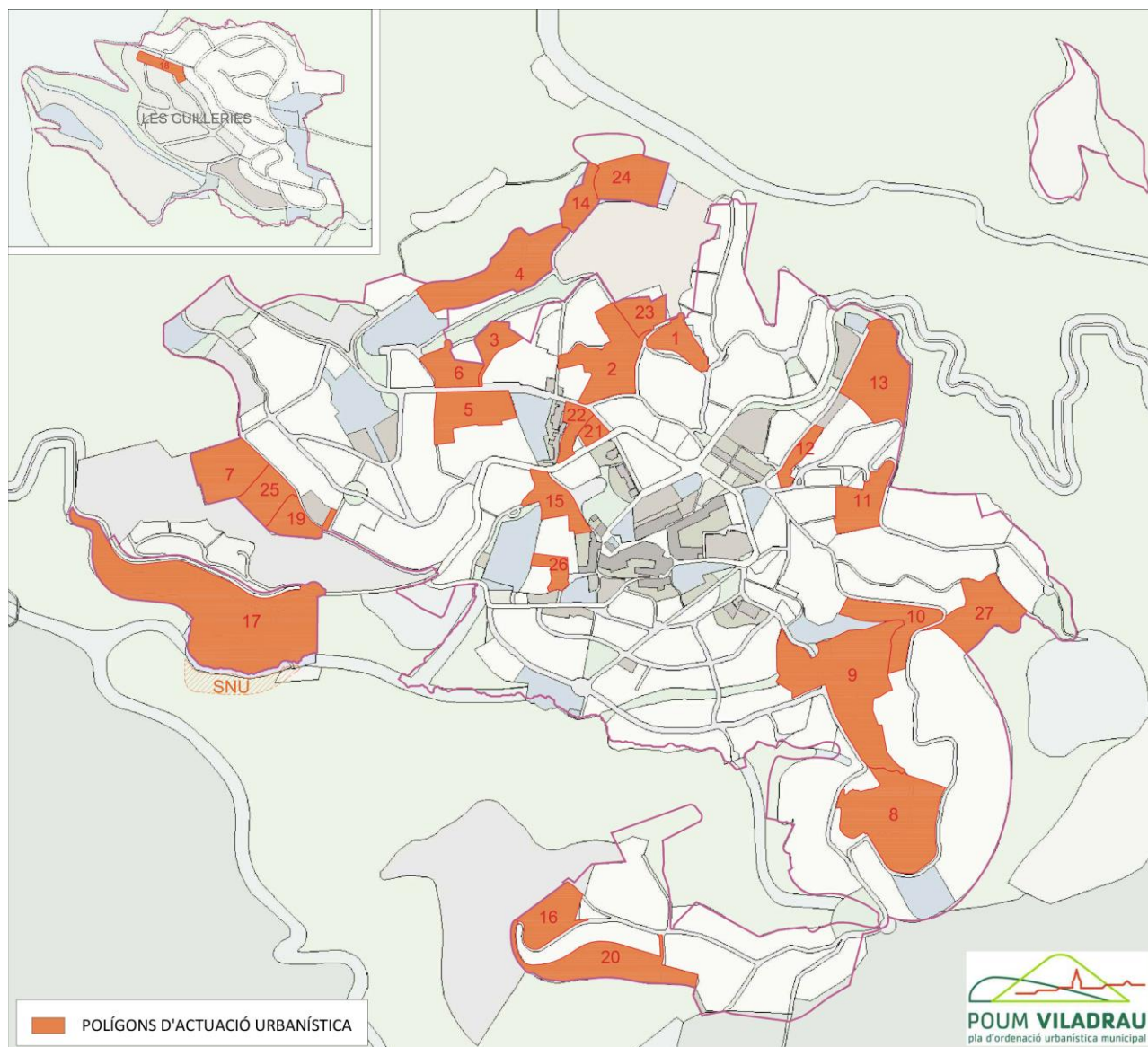
L’objectiu inherent a aquesta qualificació urbanística és la conservació d’aquest patrimoni de manera compatible amb l’aprofitament dels seus recursos i el desenvolupament de l’ús públic.

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’intern 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 17.956.004,87 m², que representa el 36,67 % de la superfície del sòl no urbanitzable.

4.6. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA



Font: Elaboració pròpia

PAU-1 "PRAT DE L'ORELLA-NORD"

Aquest polígon abasta la illa situada al nord de la unitat d'actuació UA-2 Extensió nord "Prat de l'Orella", definida 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 cal esmenar.

Segons consta en els 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, en els 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 el seu 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'interior 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 a 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 referit 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, quan a la finca municipal aquest segment és de 18,50 metres.

El POUM tracta de donar solució a aquesta problemàtica possibilitant una solució urbanística que preservi els interessos públics i privats concurrents. A banda dels sòls que es van cedir a l'administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament de Viladrau, en el marc del procediment reparcel·lador, els terrenys de l'esmentada illa pertanyen actualment a una sola propietat, i és en aquest àmbit que es circumscriu el polígon que es delimita.

Es considera que el sòl qualificat inicialment com a "sistema hidràulic" (clau: SH) avui en dia no té virtualitat, ja que no és un "curs d'aigua" i en el procés d'urbanització es va construir una claveguera que discorre des del carrer de Prat de l'Orella fins al límit del sòl urbà. En l'Avanç del POUM ja es va plantejar la possibilitat de reconvertir aquesta qualificació en "zona verda", destinació més adient. Per tant, l'ordenació que proposa el POUM possibilita mantenir els aprofitaments urbanístics en quant al nombre d'habitatges i l'edificabilitat i, alhora, preveure uns itineraris de sòl públic que compensin la superfície del sistema de "cursos d'aigua" prevista per les NSP, però aplicades a qualificacions de vial, espais lliures públics i protecció de sistemes. Evidentment, al disminuir la superfície de sòl qualificada de zona 6.2, anterior al POUM, per generar el sòl destinat a sistemes s'han d'acomodar els paràmetres d'ordenació corresponents per poder encabir l'edificabilitat ($4.180 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ m}^2 \text{st}/\text{m}^2 \text{s} = 2.090 \text{ m}^2 \text{st}$) i el nombre màxim d'habitatges de referència (7), establint, alhora, una ordenació volumètrica específica que assegurï una correcta inserció de l'edificació en el terreny.

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 que en el projecte de reparcel·lació no es va tenir en compte una peça de sòl qualificada d'equipament, de 600 m^2 de superfície aproximada que, 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 inscrita 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 Guilleries 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 que, en establir una ordenació urbanística més ajustada a les característiques topogràfiques de l'àmbit, tenint en compte les preexistències en quant a les edificacions construïdes, cal procedir a la formulació d'un nou projecte de reparcel·lació i a 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 Guilleries)", determinat per les precedents NSP, respecte de la qual no es van formular els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització. L'objectiu és possibilitar la cessió i urbanització de la vialitat inclosa. Es tracta, per tant, d'un sòl urbà no consolidat en el que es defineix un nou polígon d'actuació, garantint la seva viabilitat econòmica.

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 Pirineus – Zona poliesportiva municipal)", i part de la unitat d'actuació UA-4 "Sot de Can Jan I (Passeig de Les Guilleries)", 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, però incloent els sòls urbans situats al nord del carrer del

Pirineu, en els que s'estableix una ordenació urbanística recolzada en el carrer dels Pirineus i el passeig de Les Guilleries, 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 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 de la unitat d'actuació, ja que restava subjecta al procediment d'equidistribució de beneficis i càrregues i havia 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 que una part del sòl, en el límit sud-est, forma part d'una finca edificada fora de l'àmbit, però haurà de participar, en la part de sòl inclosa en el polígon, el que li correspongui en la distribució de càrregues i beneficis.

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 arrencers, 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 "CARRER DE LES PISCINES"

L'àmbit d'aquest polígon es recolza en una part de la unitat d'actuació UA-6b "Passeig de les Farigoles", 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 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 possibilitar la re-definició parcel·l·ària, en alguna d'elles, i finalitzar correctament el carrer de les Piscines. Es tracta, per tant, d'un sòl urbà no consolidat en el que s'estableixen les qualificacions urbanístiques a la realitat existent, completar i urbanitzar la vialitat i, en conseqüència, es defineix un nou polígon d'actuació garantint la seva viabilitat econòmica.

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 de les qualificacions urbanístiques R6.3 i R7.2*, es reconeix l'estructura parcel·l·ària derivada del projecte de reparcel·lació aprovat que, en una única parcel·la indivisible, va generar una sèrie de finques amb determinades vinculacions funcionals; en aquest sentit, s'estableixen les dues qualificacions urbanístiques esmentades, assignant la R6.3 a les 3 finques que disposen d'accés directe front el passeig dels Castanyers i la prolongació del carrer Pomaret, i la qualificació R7.2* a la part del polígon que s'ha de desenvolupar amb divisió horitzontal tombada, amb condicions específiques pel que respecte a determinats paràmetres. Així mateix, s'incorpora

la vialitat corresponent al carrer Pomaret, amb un ample de 8 m, i part del camí de les Casiques, amb un ample de 6 m, per garantir una adient funcionalitat pel que respecte a l'accés la part qualificada R7.2* i per seguretat en cas d'intervenció per motius d'incendis.

La delimitació del polígon d'actuació urbanística té per objecte garantir la cessió del sòl destinat al sistema viari i 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 5.4.1991 i 1.12.2000, 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 al Registre de la Propietat de les esmentades dues finques destinades a "sistemes", de titularitat municipal; en el cas 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"

Aquest polígon abasta, pràcticament, el mateix àmbit que el corresponent a la unitat d'actuació UA-11b "Can Pujol" definit per les NSP, amb projectes de reparcel·lació i d'urbanització aprovats en dates 15.9.1995 i 3.4.1996, respectivament. El projecte de reparcel·lació no va tenir en compte el sistema de "cursos d'aigua" inclòs dins del 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 pel 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 10.5.1996 i 20.1.2006, 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 inclou 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 en el planejament vigent- aquests sistemes; les superfícies són de 119 m² per al 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 realitzat 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 no 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, garantir 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 arreglerades 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 Guïlleries, 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 a 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 les subzones R6.2 i R7.2, però preveient la implantació d'habitatges arreglerats i apartats, 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, garantint 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, incorporant el front viari; es va aprovar el projecte de reparcel·lació, però no es va formular cap projecte d'urbanització.

En l'àmbit, estructurat en quatre parcel·les, hi ha construït un habitatge unifamiliar aïllat a 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.

A la part interior del polígon s'estableix una franja en la que no es podrà implantar edificació, atesa la convenient preservació de la vegetació arbòria existent.

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 vialitat, el sistema d'espais lliures i el lligam amb el proposat sector confrontant SUD-2 "Mas dels Segalàs" han de garantir la ineludible coherència funcional i d'implantació d'usos.

És prevista 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 preveuen 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 Carreteres de la Generalitat de Catalunya que ja ha culminat la redacció del projecte de millora de l'esmentada via. Es requalifica com a sistema "Equipaments. Serveis tècnics i ambientals" SE(st) el sòl inicialment destinat a "equipaments" -sense destinació específica fixada- però on actualment s'ubica una instal·lació reguladora de gas, i a un centre de transformació elèctrica, ja que la destinació per a altres 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 curs d'aigua. 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, d'una banda, ampliar l'actual rotonda, i alhora preveure una nova rotonda a l'interior del nou sector SUD-2 "Mas dels Segalàs", connectada amb el polígon, amb un vial que permeti la implantació de places d'aparcament, en cordó, per a camions.

PAU-18 "CARRER D'ELISABET MARTÍ"

Aquest polígon abasta l'àmbit de les parcel·les situades front els carrers d'Elisabet Martí, de Francesca Trèmol i de la Carena de les Bruixes. El sòl resta inclòs en l'àmbit del sector-2 de Les Guilleries, desenvolupat mitjançant el corresponent Pla parcial urbanístic, amb projectes de reparcel·lació i d'urbanització, amb les obres d'urbanització executades i recepcionades per l'Ajuntament.

En el projecte de reparcel·lació a una de les propietats del sòl aportat se li van adjudicar dues finques resultants separades per un pas, de 4 m d'amplària, per a la connexió de serveis urbanístics entre els carrers de la Carena de les Bruixes i d'Elisabet Martí; no obstant, no ha estat necessària la utilització d'aquest pas per a cap servei, amb la qual cosa no ha reeixit la seva finalitat i esdevé un espai residual que no té sentit urbanístic; ans el contrari, esdevé una estreta peça de sòl de manteniment problemàtic. En aquest sentit es considera, a instàncies de la propietat, que el sòl corresponent a les dues finques adjudicades es pot agrupar en una sola finca, traslladant la superfície corresponent del pas de serveis a l'extrem de la mateixa -front el carrer de Francesca Trèmol- qualificant-lo com a "sistema d'espais públics" (clau SX), el que comporta un eixamplament de les visuals en aquest indret i un espai de gaudi. Aquesta ordenació urbanística millora, de manera significativa, la precedent, atenent el que s'ha exposat i compatibilitza els interessos públics amb els privats.

Així mateix, agrupat el sòl privatiu, es considera oportú perquè es puguin generar parcel·les per a constituir la base d'edificacions unifamiliars aïllades, ja que la superfície resultant i els metres mínims de façana esdevenen adients per a aquesta finalitat. En aquest sentit, cal remarcar que no s'alteren les superfícies de sòl públic ni privat i es mantenen els aprofitaments urbanístics (nombre d'habitatges i edificabilitat) tal com es van definir en el POUM aprovat inicialment.

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 poligonal 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 de 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 del polígon d'actuació PA-28 "Pla de Montfalcó" que havien determinat les NSP precedents; es van aprovar els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, però no s'ha executat cap de les obres previstes ni construït cap edificació. A l'àmbit poligonal 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·lària i edificatòria previst 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, es 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 privatiu i també, en el seu cas, comunitari. S'estableix un únic punt d'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 possibilita l'agrupació dels edificis, encara que cadascuna de les futures edificacions hauran 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, conseqüentment, 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 polígon "Puigtorrat", ja que les determinacions urbanístiques que s'estableixen per als esmentats àmbits de gestió responen a situacions i models d'ordenació diferents, i es poden desplegar de manera autònoma, 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 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) ja està 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 a 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, estableixen un límit geometritzat en línies corbes i rectes, respectivament, que no obeïen a factors topogràfics ni límits parcel·laris. D'altra banda, els vials que confronten amb aquest sòl estan mancats d'alguns serveis urbanístics, malgrat que 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 uns edificis, que van ser construïts en la dècada dels anys seixanta del segle passat, destinats 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 que es preveia en la prolongació del passeig de Les Guillerries, 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 a 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", fan aconsellable restringir la vialitat inicialment prevista i que l'accés a la plataforma inferior es resolgui internament en la zona qualificada d'industrial. En conseqüència, es considera adient consolidar l'edificació i possibilitar la total implantació d'usos industrials i d'emmagatzematge en aquests edificis.

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 18.7.2017, que tanca la fase d'Avanç, se 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 25.2.1991, respecte al recurs presentat en relació a la UA-7b, que es defineix aquest polígon d'actuació urbanística que, a banda, ha d'enllaçar amb els sectors SUD-3 "Les Casiques" i SUD-1 "Els Castanyers", garantint la compactació urbana futura del sòl situat entre la carretera de Vic i el passeig dels Castanyers.

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, es planteja que els sis habitatges previstos, en una o dues parcel·les, es puguin situar adossats o aïllats de manera que constitueixin una "agrupació" amb determinades particularitats en quant a alguns paràmetres edificatoris.

Respecte als "sistemes" es qualifica la part situada a sud-est com a "espais lliures públics", per tal de connectar la xarxa viària amb el sòl dels sectors confrontants i evitar la generació de vials en "cul de sac"; així mateix s'incorpora el camí que confronta amb el PAU-19.

PAU-26 "CARRER DE LA RECTORIA"

Aquest polígon abasta part de l'àmbit de la finca situada al carrer de la Rectoria, entre aquest vial i l'actual camp de futbol. La finca va ser objecte de formulació d'un Estudi de detall per a l'agrupació de 4 habitatges unifamiliars en una mateixa parcel·la al carrer de la Rectoria, promogut per la Sra. Asunción Magriñá Espinosa, propietària de la mateixa. L'esmentat Estudi de detall va ser aprovat definitivament per l'Ajuntament de Viladrau, en data 25 de setembre de 1992, i va rebre l'assabentat de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 28.10.1992. Posteriorment, es va dur a terme una divisió en dues finques, inscrita al Registre de la propietat.

En el marc d'aquest planejament derivat es va determinar la cessió a l'Ajuntament d'una superfície de sòl, de 697,50 m², adscrita al sistema d'equipaments esportius i vinculada al camp de futbol.

A banda de la cessió de sòl a que s'ha fet referència s'ha constatat que part del carrer de la Rectoria confrontant amb la finca es troba barrat per una tanca, de manera que "de facto" és privatiu, sense que l'administració municipal disposi de dades fefaents en quant a la seva titularitat actual, ja que el domini ha de ser públic, d'acord amb les determinacions de les Normes Subsidiàries de Planejament. Evidentment, aquest tram del carrer de la Rectoria, privatiu o privatitzat, no està totalment urbanitzat, i es plausible considerar que, en el cas que formés part de la finca originària, hauria d'haver-se procedit a la seva cessió a l'Ajuntament (com en el cas del sòl adscrit al camp de futbol) i completar les corresponents obres d'urbanització.

És, doncs, en aquest context que es defineix un polígon d'actuació urbanística que possibiliti generar dues parcel·les independents amb una part del sòl destinada a vial públic per facilitar la funcionalitat de l'accés rodat i, així mateix, es procedeix a completar la urbanització del tram confrontant del carrer de la Rectoria, amb la corresponent connexió de les aigües a la claveguera recentment construïda.

PAU-27 "COLL DE SES PREGÀRIES"

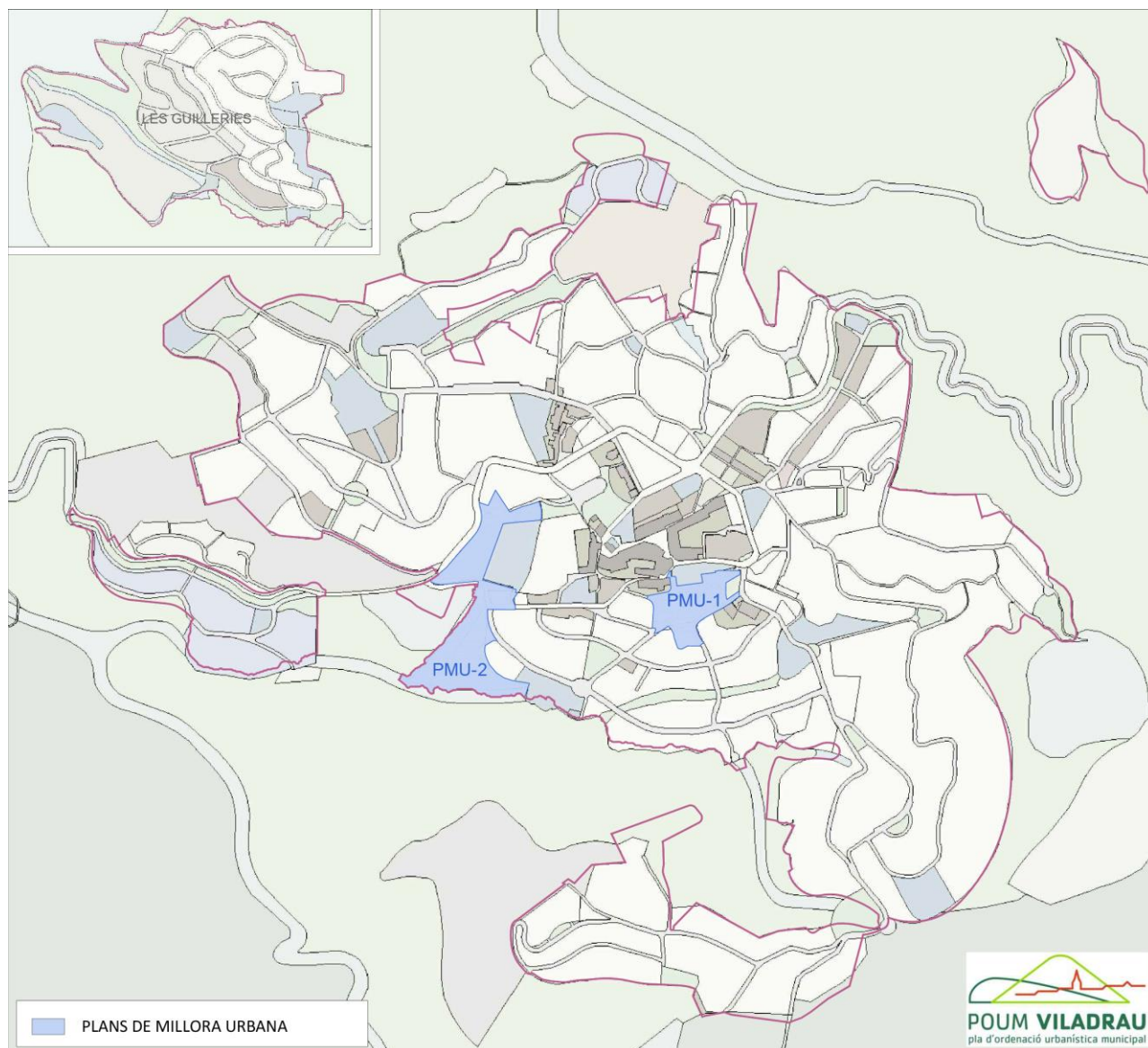
Aquest sòl, situat en la part més elevada a l'est del nucli urbà, ja es trobava classificat com a "sòl urbà" per les precedents NSP, sense restar inclòs en cap àmbit de gestió. La informació gràfica cadastral posa de manifest una estructura parcel·lària, la geometria de la qual no es relaciona coherentment 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 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".

Pel que respecte a la zonificació, se li assigna la qualificació urbanística R6.5 i, en quan als "sistemes", s'inclou la vialitat perimetral, que ha de garantir l'accés a les quatre parcel·les resultants.

POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	RÈGIM DEL SÒL URBÀ		SUPERFÍCIE (m2)			EDIFICABILITAT (m2st)	NOMBRE MÀX. HABITATGES	SISTEMA D'ACTUACIÓ
	CONSOLIDAT	NO CONSOL.	SÒL PRIVAT	SÒL PÚBLIC	TOTAL			
PAU-1 "Prat de l'Orella-nord"	X		3.362,55	1.441,03	4.803,58	2.090,00	7	compensació
PAU-2 "Carrer de Girona"		X	10.734,27	2.039,07	12.773,34	5.367,13	19	cooperació
PAU-3 "Antic camí de les Índies"		X	2.945,15	673,02	3.618,17	1.178,06	3	cooperació
PAU-4 "Carrer del Pirineu"		X	13.894,89	2.366,60	16.261,49	6.947,44	22	cooperació
PAU-5 "Passeig de les Farigoles"		X	7.594,38	1.396,49	8.990,87	3.178,64	10	cooperació
PAU-6 "Carrer de les Piscines"	X		4.065,63	995,41	5.061,04	2.032,81	6	cooperació
PAU-7 "Passeig dels Castanyers - Carrer Pomaret"	X		8.662,43	1.318,26	9.980,69	3.464,97	6	compensació
PAU-8 "Pla de la Sanitat"	X		19.202,12	2.953,71	22.155,83	6.444,18	10	cooperació
PAU-9 "Can Pujol"	X		22.050,71	5.819,98	27.870,69	3.895,01	8	cooperació
PAU-10 "Avinguda Verge de Montserrat - Sot d'en Miquel"	X		6.135,17	1.727,15	7.862,32	2.454,06	5	cooperació
PAU-11 "Carrer de les Planes"		X	5.706,87	1.581,70	7.288,57	2.282,74	5	cooperació
PAU-12 "Carrer d'Arbúcies"		X	1.801,83	738,27	2.540,10	2.485,97	15	cooperació
PAU-13 "Carrer d'Arbúcies - Antic camí de Cal Mostatxo"		X	4.154,83	10.092,82	14.247,65	6.133,84	41	compensació
PAU-14 "Zona Industrial"		X	2.614,74	1.675,71	4.290,45	1.568,84	0	cooperació
PAU-15 "Sot de la Font Nova"		X	2.743,55	2.919,53	5.663,08	1.371,77	6	cooperació
PAU-16 "Tancat d'en Sert"	X		6.000,00	1.474,80	7.474,80	1.800,00	4	cooperació
PAU-17 "Mas Molins - Mas Segalàs"	X		29.648,81	14.813,46	44.462,27	26.593,11	0	compensació
PAU-18 "Carrer d'Elisabet Martí"	X		5.770,00	175,50	5.945,50	2.019,50	10	compensació
PAU-19 "Passeig dels Castanyers-2"	X		3.792,77	707,11	4.499,88	1.896,38	4	cooperació
PAU-20 "Pla de Montfalcó"		X	10.863,52	2.993,99	13.857,51	1.629,52	6	cooperació
PAU-21 "Carretera de Vic - Passeig de les Farigoles"	X		1.123,46	440,80	1.564,26	449,38	1	compensació
PAU-22 "Puigtorrat"	X		1.830,30	1.179,95	3.010,25	2.168,96	17	cooperació
PAU-23 "Carrer de la Ginesta"	X		3.595,86	529,63	4.125,29	1.797,83	4	cooperació
PAU-24 "Fàbrica Vella"		X	7.575,95	1.201,16	8.777,11	6.822,69	0	cooperació
PAU-25 "Passeig dels Castanyers-3"		X	2.995,90	2.455,63	5.451,53	1.647,74	6	cooperació
PAU-26 "Carrer de la Rectoria"	X		2.022,00	429,42	2.451,42	808,80	2	compensació
PAU-27 "Coll de ses Pregàries"	X		10.183,73	783,51	10.967,24	2.545,93	4	cooperació
TOTAL			201.071,42	64.923,71	265.994,93	101.075,30	221	

4.7. SECTORS DE PLANEJAMENT DERIVAT EN SÒL URBÀ



Font: Elaboració pròpia

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 Lioist 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 qual, 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 Lioist i de Sant Segimon.

PMU-2 "TORRENT DE LA FONT NOVA"

Aquest àmbit es recolza en el corresponent al polígon d'actuació PA-25 "Camp de Futbol" que havien determinat les NSP precedents, juntament amb sòls situats entre l'avinguda del Montseny i els torrents de la Font Nova i del Sot del Noguer. En el polígon PA-18, definit per les NSP, 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. És tracta, doncs, d'un sòl urbà no consolidat.

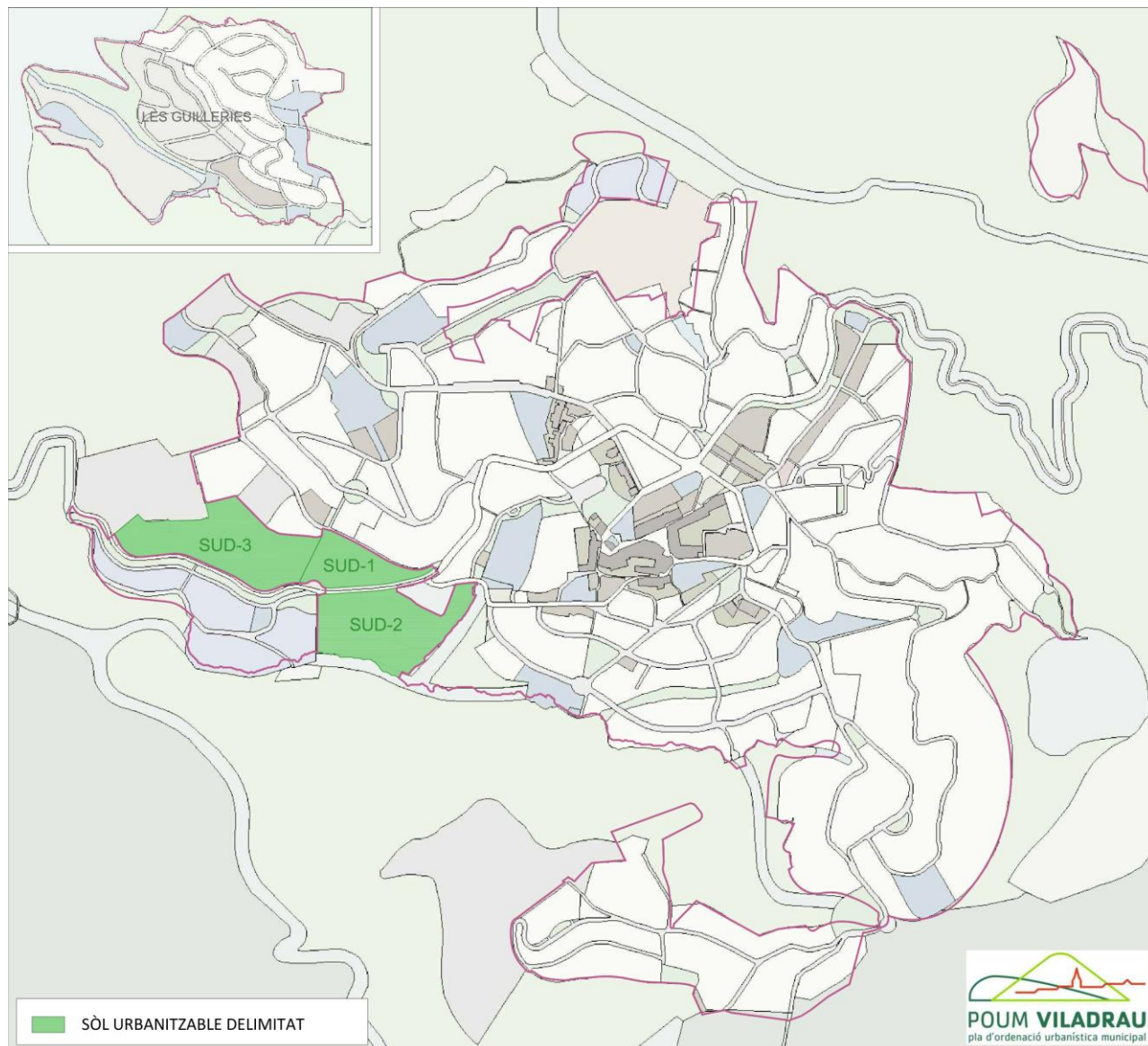
La manifesta inadequació del sòl edificable en l'àmbit situat entre la carretera de Vic i el torrent de la Font Nova degut als excessius pendents del terreny -a banda de la desforestació general que comportaria la construcció de les edificacions, plataformes d'anivellament i innumerables murs de contenció de terres, amb el corresponent impacte visual-, a més de l'exigència de preservar la zona de domini públic hidràulic de l'esmentat torrent 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, orientats a la creació d'un parc urbà lineal seguint el traçat del torrent de la Font Nova fins el del Sot del Noguera.

Així, doncs, es planteja un nou sector de sòl urbà no consolidat que abasta els sòls de l'anterior polígon PA-18 (excloent, però, la parcel·la situada a nord que es va vendre a la propietat confrontant -externa al polígon- per destinar-la a augmentar el sòl lliure de la seva finca, agregant el sòl situat al sud de l'avinguda del Montseny, a fi i efecte de poder reubicar l'aprofitament urbanístic i generar-ne de nou per assegurar la viabilitat econòmica del mateix.

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·lària i edificatòria previstos en el polígon PA-18 no és l'adient i, en aquest sentit, dins la tipologia "plurifamiliar", es considera oportú preveure conjunts d'agrupacions d'edificis unifamiliars que ofereixi majors economies de construcció i minimitzi els moviments de terres que s'hauran de dur a terme; per tant, es contemplen grups d'habitatges amb espais d'ús privat i, també, en el seu cas, col·lectiu. A partir d'un únic punt d'accés des de l'avinguda del Montseny es garantirà l'accessibilitat als grups d'habitatges.

PLANES DE MEJORA URBANA	SUPERFICIE DE REFERENCIA (m2)			EDIFICABILIDAD (m2t)	NÚMERO MÁX. VIVIENDAS	SISTEMA DE ACTUACIÓN
	SUELO PRIVADO	SUELO PÚBLICO	TOTAL			
PMU-1 "Sot del Torrent"	4.960,63	6.318,90	11.279,53	2.881,75	23	cooperación
PMU-2 "Torrent de la Font Nova"	9.496,71	18.658,95	28.155,66	5.698,02	30	compensación
TOTAL	14.457,34	24.977,85	39.435,19	8.579,77	53	

4.8. SECTORS DE PLANEJAMENT DERIVAT EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT



Font: Elaboració pròpia

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, en base al 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 18.7.2017, que tanca la fase d’Avanç, se suprimeix -en part- de les previsions d’aquest planejament general. En aquest sentit, es classifica com a “sòl no urbanitzable” la part situada a ponent; la part central s’integra en el SUD-3 “Les Casiques” i configura el PAU-25 “Passig dels Castanyers-3” i, finalment, 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 compleció 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 arrengrats 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 en el paisatge l’arbrat existent a la vora de la carretera de Vic en la seva penetració en el nucli urbà.

Respecte a 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 línia d’edificació (25 m); així mateix, la conveniència de preveure una franja per a itinerari de vianants i per a connexió de serveis urbanístics junt al límit de ponent del sector, entre els passeigs dels Castanyers i la carretera de Vic.

SUD-2 “MAS DELS SEGALÀS”

Aquest sòl, situat al sud-oest del nucli urbà, entre els torrents del Sot del Noguer i de la Font Nova, la carretera de Vic i el límit de llevant del PAU-17 “Mas Molins – Mas Segalàs”, 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 18.7.2017, que tanca la fase d’Avanç, es considera l’adient per al creixement limitat del nucli urbà que es planteja en el POUM. Així, es classifica com a “sòl urbanitzable delimitat” destinat a la implantació d’activitats econòmiques, atesa la seva posició entre el nucli urbà i l’àrea de sòl industrial situada a ponent, de manera que facilita assolir l’objectiu general de compleció de l’àrea urbana i, alhora, possibilitarà una major oferta de sòl destinat a incrementar i diversificar la base econòmica del municipi. Així mateix, facilitarà la posada en valor de l’eix verd de penetració al nucli a l’entorn del torrent de la Font Nova o del futur passeig de Ribera al llarg del torrent del Sot del Noguer, i permetrà configurar una vora endreçada en la línia en que aquest curs fluvial es configura com a límit urbà, amb vocació de permanència en el temps.

En quant a la vialitat, es preveu un eix que es configuri a partir del vial que s’articula a tot el llarg del sector industrial, però amb un ample suficient 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 bell mig del sector es proposa una 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 a l’oest del mateix. Aquests àmbits es preveuen per a usos terciaris, comercials, d’emmagatzematge, industrials amb limitacions, esportius, docents, etc., en cap cas per a habitatges.

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) i la línia d’edificació (25 m) a més de les restriccions vinculades al sistema hidràulic corresponent al torrent de la Font Nova i del Sot del Noguer.

SUD-3 “LES CASIQUES”

Aquest veïnat es troba situat molt proper al nucli urbà, vora els polígons d’actuació urbanística que es recolzen al sud-oest del passeig dels Castanyers i del sector SUD-1 “Els Castanyers” previst pel POUM. Un estudi acurat d’aquest indret ha portat a la consideració de preveure una futura continuïtat urbana de manera que s’integri a “Les Casiques” l’espai buit que el separa dels PAU-7, PAU-25, PAU-19 i de l’esmentat sector de sòl urbanitzable programat, ajustant l’àmbit del PAU-25 “Passeig dels Castanyers-3” i redefinint la zonificació del mateix. Aquest nou àmbit sectorial de “Les Casiques”, que incorpora una part de l’antic sector de sòl urbanitzable “Els Castanyers” delimitat per les NSP, encaixa perfectament en el compacte urbà que es recolzarà en la carretera de Vic (GI-520) i es complementaria amb un nou vial interior a configurar amb la prolongació del previst a l’intern del SUD-1 “Passeig dels Castanyers”, que connectarà amb el passeig dels Castanyers pel vial previst al PAU-25 “Passeig dels Castanyers-3”. D’aquesta manera esdevindrà més completa i integrada la connectivitat viària del nou sector amb els esmentats polígons confrontants.

SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	% DE SUPERFÍCIE			EDIFICABILITAT (m2st)	NOMBRE MÀX. HABITATGES	SISTEMA D’ACTUACIÓ
	SÒL PRIVAT (% màxim)	SÒL PÚBLIC (% mínim)	TOTAL (m2)			
SUD-1 "Els Castanyers"	57,00	43,00	11.792,47	4.127,36	24	compensació
SUD-2 "Mas dels Segalàs"	69,00	31,00	27.412,23	9.923,22	0	compensació
SUD-3 "Les Casiques"	68,50	31,50	29.335,00	8.053,34	28	cooperació
TOTAL			68.539,70	22.103,92	52	

4.9. HABITATGES POTENCIALS I CREIXEMENT REAL PREVISIBLE

4.9.1. 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 (tinença com a béns patrimonials, reserves per a previsions futures d'habitatges per a descendents familiars, etc.). Si analitzem les previsions de desenvolupament de les NSP relatives als sectors de planejament derivat i àmbits de gestió previstos, i les posem en relació amb els habitatges construïts, podem disposar d'una dada certa sobre el grau d'implementació de llurs determinacions al respecte.

D'altra banda, esdevé inversemblant pressuposar que la quantificació de les reserves per a habitatges coincideixi amb l'escenari de creixement previst, ja que suposaria que, en el límit, en el municipi no hi hauria cap solar sense construir i la tensió especulativa tendencial sobre els preus dels darrers solars sense edificar seria exorbitant i injustificable.

En una avaluació detallada dels àmbits de gestió i sectors de planejament vigents, 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:

o 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 d'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 en 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 %.

o 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 %.

o 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 del 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 del 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 %.

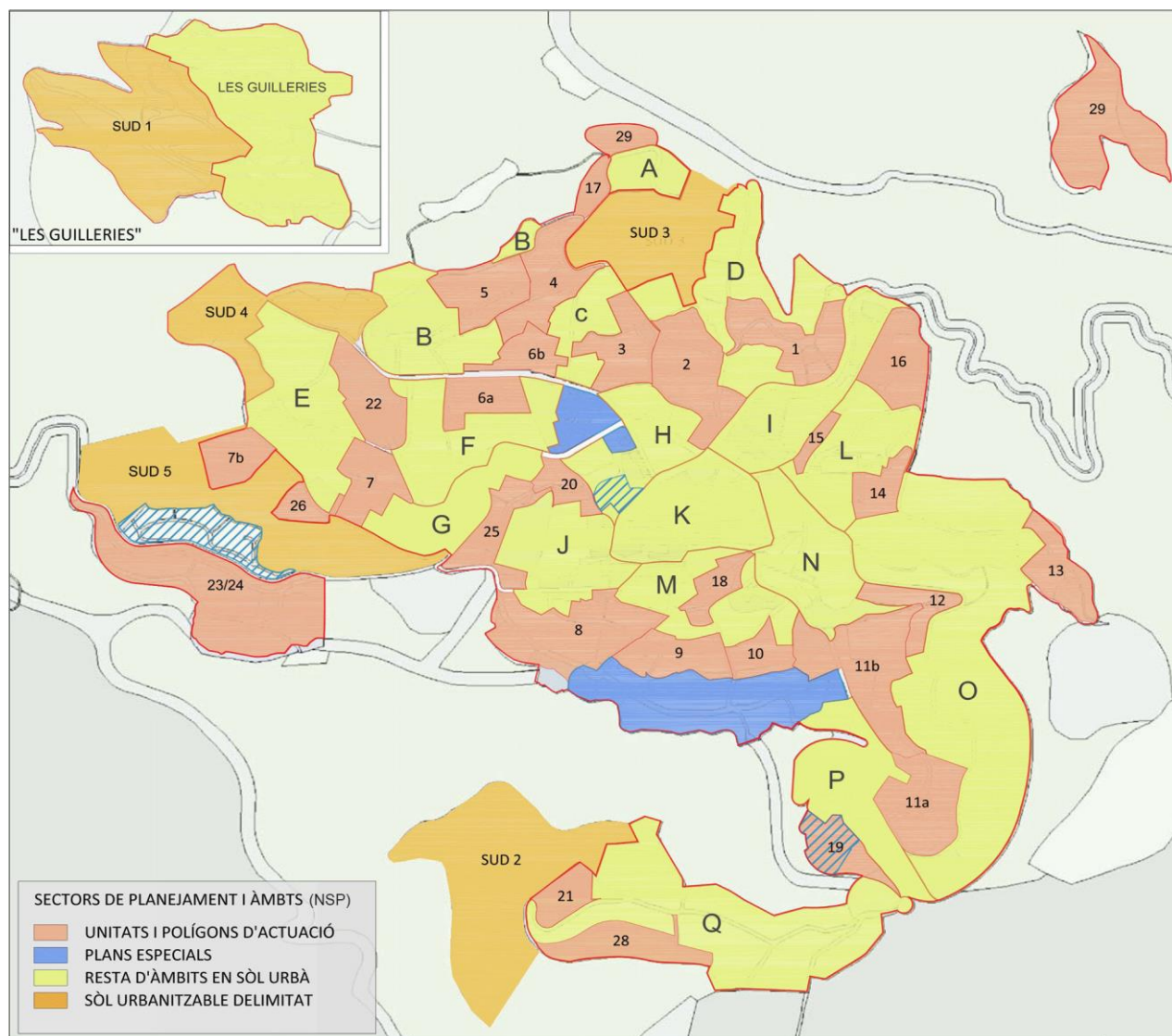
- Respecte del grau d'execució dels habitatges previstos en el conjunt dels sectors de planejament especial aprovats podem significar que dels 119 habitatges previstos n'hi ha construïts 78, és a dir el 65,55 %.

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	1.065
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	21	6	15	1	22	12	38	3	53
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	645	253	392	71	716	624	984	180	1.788
LES GUILLERIES	94	43	51	109	203	121	128	273	522
TOTAL SÒL URBÀ	911	369	542	437	1.348	917	1.360	1.098	3.375
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	1.014	425	589	730	1.744	1.030	1.478	1.831	4.339

(*) 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.



Font: Elaboració pròpia

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 discriminar millor 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 que 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 resti 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) ens ofereix un escenari significatiu del grau d'implantació edificatòria i de la proporció d'habitatges efectivament construïts en relació als potencials o previstos.
- En el conjunt del municipi, 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.

4.9.2. 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 "sòl no urbanitzable".

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 875 habitatges construïts (781 en el nucli urbà i 94 a "Les Guilleries"), i el potencial conjunt és de $911 + 210 = 1.121$ habitatges; per tant, resten per construir $130 + 116 = 246$ habitatges.
 - En els àmbits de sòls urbans inclosos en àmbits de gestió (polígons d'actuació urbanística) actualment hi ha 51 habitatges construïts i el potencial és de 221 habitatges; per tant, resten per construir 170 habitatges.
 - En l'àmbit del sòl urbà inclòs en sector de planejament derivat (pla de millora urbana) no hi ha cap de construït dels 53 previstos.
 - En els tres àmbits de sòl urbanitzable delimitat subjectes a la formulació de planejament derivat (plans parcials urbanístics) hi ha 9 habitatges existents (a "Les Casiques") i el potencial és de 52 habitatges; per tant resten 43 habitatges per construir.
 - Finalment, en l'àmbit del sòl no urbanitzable hi ha en conjunt un total de 80 habitatges existents i no se'n preveu cap més.

Així, doncs, en el terme municipal de Viladrau, actualment, s'ha constatat l'existència de 1.015 habitatges i les previsions del POUM és que hi puguin haver-hi un màxim de 1.527; per tant el nombre d'habitatges pendents de construir fins esgotar aquest potencial és de $1.527 - 1.015 = 512$ 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.

POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA I SECTORS DE PLANEJAMENT DERIVAT PROPOSATS PEL POUM				HABITATGES			HABITATGES EXISTENTS		HABITANTS	
				Exist.	Prev.	Dif.	1a res.	2a res.	1a res.	2a res.
POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA, TOTAL O PARCIALMENT PROVINENTS DE LES NSP										
PAU-1 (UA-2)	"Prat de l'Orella-nord"	0	7	7	0	0	0	0		
PAU-2 (UA-3)	"Carrer de Girona"	7	19	12	0	7	0	25		
PAU-3 (UA-4)	"Antic camí de les Índies"	3	3	0	3	0	8	0		
PAU-4 (UA-5)	"Carrer del Pirineu"	6	22	16	3	3	8	8		
PAU-5 (UA-6a)	"Passeig de les Farigoles"	3	10	7	3	0	9	0		
PAU-6 (UA-6b)	"Carrer de les Piscines"	3	6	3	3	0	8	0		
PAU-7 (UA-7b)	"Passeig dels Castanyers - Carrer Pomaret"	1	6	5	0	1	0	2		
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	41	41	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-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 POLIGONALS PROPOSATS PEL POUM										
PAU-18	"Carrer d'Elisabet Martí"	0	10	10	0	0	0	0		
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	6	6	0	0	0	0		
PAU-26	"Carrer de la Rectoria"	1	2	1	1	0	3	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	23	23	0	0	0	0		
PMU-2	"Torrent de la Font Nova"	0	30	30	0	0	0	0		
NOUS SECTORS DE PLANEJAMENT DERIVAT EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT										
SUD-1	"Els Castanyers"	0	24	24	0	0	0	0		
SUD-2	"Mas dels Segalàs"	0	0	0	0	0	0	0		
SUD-3	"Les Casiques"	9	28	19	6	3	14	8		
		61	326	265	26	35	67	98		

(*) D'aquests 34 habitatges previstos, 13 seran habitatges amb protecció pública (HPP)

(**) D'aquests 19 habitatges previstos, 8 seran habitatges amb protecció pública (HPP)



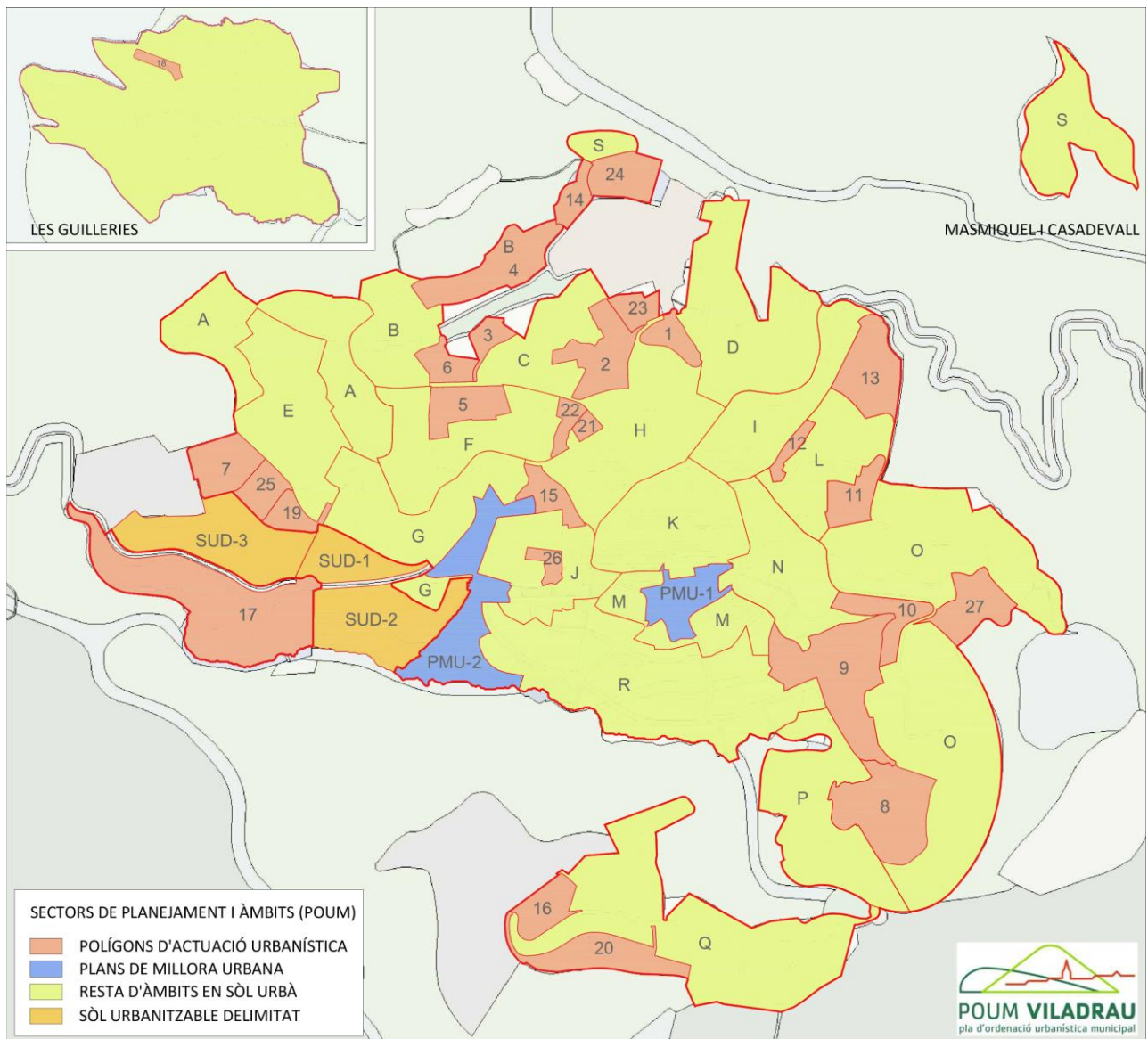
En el quadre que s'acompanya a continuació s'indiquen els habitatges existents i previstos en cadascun dels àmbits considerats en la totalitat del terme municipal, així com la quantificació de la població resident, de segona residència i el potencial de població per cadascun dels mateixos, i el total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

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

ÀMBITS	HABITATGES					POBLACIÓ			
	EXISTENTS	1a RES.	2a RES.	PENDENTS	POTENCIAL	1a RES.	2a RES.	PENDENT	POTENCIAL
POLÍGONS D'ACTUACIÓ URB.	51	17	34	170	221	34	85	425	544
PLANS DE MILLORA URBANA	0	0	0	53	53	0	0	133	133
SUBTOTAL	51	17	34	223	274	34	85	558	677

ALTRES ÀMBITS URBANS DEL NUCLI:

A	27	2	25	8	35	5	63	20	88
B	8	4	4	2	10	16	10	5	31
C	11	4	7	3	14	10	18	8	36
D	54	31	23	15	69	84	58	38	180
E	26	6	20	4	30	18	50	10	78
F	32	13	19	2	34	31	48	5	84
G	27	9	18	4	31	25	45	10	80
H	30	13	17	3	33	16	30	8	54
I	77	28	49	4	81	71	123	10	204
J	48	24	24	1	49	61	60	3	124
K	208	83	125	12	220	257	321	30	608
L	23	16	7	1	24	46	18	3	67
M	47	20	27	4	51	55	68	10	133
N	17	5	12	0	17	16	30	0	46
O	26	9	17	11	37	20	43	28	91
P	17	3	14	6	23	13	35	15	63
Q	33	6	27	6	39	15	68	15	98
R	69	32	37	37	106	86	93	92	271
S	1	1	0	7	8	2	0	18	20
SUBTOTAL	781	309	472	130	911	847	1.181	328	2.356
LES GUILLERIES	94	53	41	116	210	160	101	290	551
TOTAL SÒL URBÀ	926	379	547	469	1.395	1.041	1.367	1.176	3.584
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	9	6	3	43	52	14	8	108	130
SÒL NO URBANITZABLE	80	48	32	0	80	96	80	0	176
TOTAL MUNICIPI	1.015	433	582	512	1.527	1.151	1.455	1.284	3.890



Font: Elaboració pròpia

4.9.3. El creixement real d'habitatges previsible

L'any 1986, 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 va augmentar en 241 habitants, el que representa un increment global del 30,05 %. Aquesta dada comportà 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: 2022-2040. En aquest context de futur es pot establir una hipòtesi de 3 escenaris de creixement de la població resident:

Tipus de creixement	població empadronada			població no resident	
	2018	2023	2040	2018	2040
Feble	1.080	1.151	1.202	1.473	1.596
Moderat	1.080	1.151	1.280	1.473	1.711
Alt	1.080	1.151	1.355	1.473	1.832

D'aquestes projeccions de població se'n dedueixen els increments anuals de la població resident, segons el creixement sigui "feble", "moderat" o "alt":

- Feble, amb un increment de 2,83 habitants empadronats per any.
- Moderat, amb un increment de 7,17 habitants empadronats per any.
- Alt, amb un increment d'11,33 habitants empadronats per any.

S'ha de tenir 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) l'any 2019 el nombre d'habitants censats va passar de 1.030 a 1.043; a data 3 de maig de 2021 la població empadronada va passar a ser de 1.112 habitants, i en aquella data es va pressuposar que l'any 2022 aquesta podria assolir 1.140 habitants. Doncs bé, a data 4 d'abril de 2023 la població resident és de 1.151 persones empadronades.

Així, doncs, si considerem que a la previsible data d'entrada en vigor del POUM la població de 1a residència serà de 1.151 habitants, la projecció de població empadronada al final del període de vigència del POUM, segons els escenaris abans esmentats, serà la següent:

- Creixement feble:
1.151 habitants + (2,83 hab./any x 18 anys) = 1.202 habitants, i farien falta 481 habitatges per a 1a residència.
- Creixement moderat:
1.151 habitants + (7,17 hab./any x 18 anys) = 1.280 habitants, i farien falta 512 habitatges per a 1a residència.
- Creixement alt:
1.151 habitants + (11,33 hab./any x 18 anys) = 1.355 habitants, i farien falta 542 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, i 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 que del total de 1.015 habitatges existents a Viladrau el 57,40 % (582 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 l'actual població estimada de 2a residència és de: 582 habitatges x 2,50 habitants per habitatge = 1.455 habitants no residents; tanmateix, a efectes de càlcul, considerarem els 1.473 habitants de segona residència de l'any 2018.

Segons els tres escenaris considerats:

- Creixement feble:
1.473 habitants + (5,59 hab./any x 18 anys) = 1.573 habitants, i farien falta 629 habitatges per a no empadronats.
- Creixement moderat:
1.473 habitants + (10,82 hab./any x 18 anys) = 1.668 habitants, i farien falta 667 habitatges per a no empadronats.
- Creixement alt:
1.473 habitants + (16,32 hab./any x 18 anys) = 1.767 habitants, i farien falta 707 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:
(481 - 433) habitatges 1a residència + (629 - 582) habitatges 2a residència = 95 nous habitatges
- Creixement moderat:
(512 - 433) habitatges 1a residència + (667 - 582) habitatges 2a residència = 164 nous habitatges
- Creixement alt:
(542 - 433) habitatges 1a residència + (707 - 582) habitatges 2a residència = 234 nous habitatges

És plausible pressuposar que el creixement de la població se situarà, en principi, en una franja intermèdia, és a dir, un creixement "moderat" -tenint en compte la sèrie dels darrers 36 anys- a banda de la implantació 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, obra actualment ja executada, i la millora del traçat i calçada de la ctra. GI-520, comportarà un augment molt important del nivell d'accessibilitat envers la autovia C-25 (Eix transversal), amb la qual cosa no esdevé agosarat considerar que augmentarà la demanda de parcel·les i habitatges unifamiliars, en el sector de "Les Guilleries", tant en la part antiga com en la part nova (desenvolupament del sector 2) i en el nucli urbà de Viladrau. Aquesta demanda específica a "Les Guilleries" 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, desvinculada de llocs de treball ubicats en el propi municipi.

Tenint en compte la voluntat manifesta 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 160 nous habitatges, que suposa uns 9 nous habitatges per any. Considerant 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 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, espunyida al màxim, considerant que a totes les parcel·les vacants i en les que resten habitatges per construir s'hi podrien implantar tots els habitatges possibles. Com ja s'ha esmentat abans, evidentment aquest escenari es troba lluny de la realitat ja que hi ha diferents factors que fan que l'efectiva posada en el mercat de parcel·les edificables estigui restringit per factors de rigidesa i oportunitat en la tinença de solars. No és el mateix la producció de sòl, fruit d'una operació de transformació urbanística amb les corresponents inversions en gestió, obres d'urbanització, etc., que la tinença de solars per part de particulars que es reserven aquest sòl sense voluntat de posar-lo en el 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 39 habitatges, que representa un 30 % dels 130 habitatges pendents.
- Sòls urbans inclosos en àmbits de gestió (polígons d'actuació urbanística). S'estima que poden construir-se 68 habitatges, que representa un 40 % dels 170 habitatges pendents.
- Sòls urbans inclosos en sectors de planejament derivat (plans de millora urbana). S'estima que poden construir-se 23 habitatges, que representa aproximadament un 43 % dels habitatges previstos.
- Sòls urbanitzables subjectes a la formulació de planejament derivat (plans parcials urbanístics). S'estima que poden construir-se 43 habitatges, que representa el 100 % dels habitatges pendents previstos.

En total, serien 173 habitatges els que es preveu que es puguin construir durant els tres períodes -de 6 anys cadascun- definits a l'Agenda del POUM; quantitat que s'ajusta al creixement "moderat" amb una certa tendència a l'alça (164 nous habitatges) suara considerat.

4.10. QUADRES DE DADES

QUADRE GENERAL DE SUPERFÍCIES DE LES QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES EN SÒL URBÀ

Clau	Qualificació de zona	Superfície (m2)	%
R1	Nucli històric	21.225,06	1,26
R2	Creixement històric	14.137,30	0,84
R4	Fronts d'edificació compacta	2.719,82	0,16
R5	Fronts d'edificació separada	20.074,18	1,19
R6.1	Edificació aïllada unifamiliar. Subzona I	10.846,89	0,65
R6.2	Edificació aïllada unifamiliar. Subzona II	371.381,87	22,09
R6.3	Edificació aïllada unifamiliar. Subzona III	204.331,61	12,15
R6.4	Edificació aïllada unifamiliar. Subzona IV	110.545,97	6,57
R6.5	Edificació aïllada unifamiliar. Subzona V	18.087,55	1,08
R6.6	Edificació aïllada unifamiliar. Subzona VI	75.706,28	3,82
R6.7	Edificació aïllada unifamiliar. Subzona VII	49.675,52	2,95
R6.7(mc)	Edificació aïllada unifamiliar. Subzona Masmiqel i C.	27.179,84	1,62
R7.1	Edificació aïllada plurifamiliar. Subzona I	10.344,24	0,62
R7.2	Edificació aïllada plurifamiliar. Subzona II	38.840,75	2,31
R7(lg)	Edificació aïllada plurifamiliar. Subzona les Guïlleries	59.509,15	3,54
A1.1	Indústria aïllada	15.483,79	0,92
A1.1a	Indústria aïllada especial	17.974,70	1,07
A1.1c	Indústria aïllada, compartimentada	3.766,26	0,22
A1.2	Indústria aïllada agrupada	2.614,74	0,16
A2	Equipaments privats i serveis	52.371,68	3,11
AE	Activitats econòmiques	0,00	0,00
Subtotal de zones en sòl urbà		1.126.817,20	67,01

Clau	Qualificació de sistemes	Superfície (m2)	%
SX	Viàri	206.907,43	12,30
SX(a)	Aparcament	9.037,32	0,54
SV	Espais lliures públics	138.908,55	8,26
SV1	Espais lliures de protecció	334,50	0,02
SE	Equipaments sense ús definit	13.897,71	0,83
SE(c)	Equipaments docent, social, cultural, religiós, etc	12.761,66	0,76
SE(e)	Equipaments esportius	17.586,66	1,05
SE(a)	Equipaments sanitari-assistencials	0,00	0,00
SE(f)	Equipaments forestals	12.008,16	0,71
SE(st)	Serveis tècnics i ambientals	5.072,78	0,30
SE(hdp)	Habitatge dotacional públic	3.067,16	0,18
	Total equipaments	64.394,13	3,83
SH	Hidràulic	16.694,37	0,99
SS	Protecció de sistemes	79.050,68	4,70
Subtotal de sistemes en sòl urbà		515.326,98	30,65

PMU-1	SOT DEL TORRENT	11.279,53	0,67
PMU-2	TORRENT DE LA FONT NOVA	28.155,66	1,67

TOTAL DE SÒL URBÀ		1.681.579,37	100,00
--------------------------	--	---------------------	---------------

QUADRE GENERAL DE SUPERFÍCIES DE LES QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES EN SNU

Clau	Qualificació de zona	Superfície (m2)	%
N1	Rústic	5.062.793,39	10,34
N2.1	Protecció forestal	4.456.763,86	9,10
N3.SX	Protecció del sistema general viari	155.972,10	0,32
N3SH	Protecció del sistema hidràulic	294.904,15	0,60
N4	Sòls de valor natural i de connexió	10.265.257,86	20,97
VR	Veïnat rural	91.223,06	0,19
ZRN	De reserva natural del Parc del Montseny	6.573.051,27	13,42
ZAINEP	D'alt interès natural, ecològic i paisatgístic del Parc del Montseny	2.833.017,44	5,79
ZIN	D'interès natural del Parc del Montseny	17.956.004,87	36,67
SUBTOTAL DE ZONES		47.688.988,00	97,40

Clau	Qualificació de sistema	Superfície (m2)	%
SX	Viari	130.453,74	0,27
SA	Aparcament	0,00	0,00
SV	Espais lliures públics	4.168,40	0,01
SE(e)	Equipaments	57.090,33	0,12
SE(st)	Serveis tècnics i ambientals	24.214,67	0,05
SH	Hidràulic	1.057.446,45	2,16
SD	Habitatge dotacional públic	0,00	0,00
SS	Protecció de sistemes	0,00	0,00
SUBTOTAL DE SISTEMES		1.273.373,59	2,60

TOTAL DE SÒL NO URBANITZABLE	48.962.625,93	100,00
-------------------------------------	----------------------	---------------

QUADRE GENERAL DE SUPERFÍCIES DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

IDENTIFICACIÓ	NOM	Superfície (m2)	%
SUD-1	ELS CASTANYERS	11.792,47	17,21
SUD-2	MAS DELS SEGALÀS	27.412,23	39,99
SUD-3	LES CASIQUES	29.335,00	42,80
TOTAL DE SOL URBANITZABLE DELIMITAT		68.539,70	100,00

QUADRE GENERAL DE SUPERFÍCIES SEGONS EL RÈGIM DEL SÒL

Classe de sòl	m2	%
SÒL URBÀ CONSOLIDAT	1.538.384	3,03
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	143.195	0,28
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	68.540	0,14
SÒL NO URBANITZABLE	48.962.626	96,55
TOTAL	50.712.745	100,00

QUADRE COMPARATIU DEL POUM AMB LES NSP PRECEDENTS

Classe de sòl	NSP		POUM	
	m2	%	m2	%
SÒL URBÀ CONSOLIDAT	1.632.100	3,22	1.538.384	3,03
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT			143.195	0,28
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	153.835	0,30	68.540	0,14
SÒL NO URBANITZABLE	48.926.810	96,48	48.962.626	96,54
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	917.245	54,55
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (exclòs el que és a les AER)	89.902	5,35
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (en ARE)	13.857	0,82
ÀREES ESPECIALITZADES RESIDENCIALS (exclòs SUNC)	616.113	36,64
ÀREA ESPECIALITZADA INDUSTRIAL	44.462	2,64
Total	1.681.579	100,00

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

Concepte	m2	%
ÀREA URBANA EXISTENT	884.596	
SÒL DE CREIXEMENT (SUNC + SUD)	217.925	
INCREMENT PERCENTUAL RESPECTE DE L'AUE		24,63

POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

ÀMBITS	SUPERFÍCIE (m2)	ZONES		VIARI		ESPAIS LLIBRES		EQ. / ST / AP. / PROT. / SH		EDIFICABILITAT		POTENCIAL	
		m2	%	m2	%	m2	%	m2	%	(m2st)	ÍNDEX	HABITATGES	
PAU-1	"Prat de l'Orella-nord"	4.803,58	3.362,55	70,00	1.019,65	21,23	345,89	7,20	---	---	2.090,00	0,62	7
PAU-2	"Carrer de Girona"	12.773,34	10.734,27	84,04	941,74	7,37	1.064,68	8,33	32,65	0,26	5.367,13	0,50	19
PAU-3	"Antic camí de les Índies"	3.618,17	2.945,15	81,40	673,02	18,60	---	---	---	---	1.178,06	0,40	3
PAU-4	"Carrer del Pirineu"	16.261,49	13.894,89	85,45	2.366,60	14,55	---	---	---	---	6.947,44	0,50	22
PAU-5	"Passeig de les Farigoles"	8.990,87	7.594,38	84,47	1.396,49	15,53	---	---	---	---	3.178,64	0,41	10
PAU-6	"Carrer de les Piscines"	5.061,04	4.065,63	80,33	995,41	19,67	---	---	---	---	2.032,81	0,50	6
PAU-7	"Passeig dels Castanyers - carrer Pomaret"	9.980,69	8.662,43	86,79	1.318,26	13,21	---	---	---	---	3.464,97	0,40	6
PAU-8	"Pla de la Sanità"	22.155,83	19.202,12	86,67	2.205,21	9,95	748,50	3,38	---	---	6.444,18	0,33	10
PAU-9	"Can Pujol"	27.870,69	22.050,71	79,12	1.391,35	4,99	3.412,00	12,24	1.016,63	3,65	3.895,01	0,17	8
PAU-10	"Avinguda Verge de Montserrat - Sot d'en Miquel"	7.862,32	6.135,17	78,03	309,63	3,94	1.417,52	18,03	---	---	2.454,06	0,40	5
PAU-11	"Carrer de les Planes"	7.288,57	5.706,87	78,30	1.032,71	14,17	548,99	7,53	---	---	2.282,74	0,40	5
PAU-12	"Carrer d'Arbúcies"	2.540,10	1.801,83	70,93	61,21	2,41	---	---	677,06	26,66	2.485,97	1,38	15
PAU-13	"Carrer d'Arbúcies - Antic camí de Cal Mostatxo"	14.247,64	4.154,83	29,16	1.340,16	9,41	7.590,81	53,28	1.161,85	8,15	6.133,84	1,47	41
PAU-14	"Zona Industrial"	4.290,45	2.614,74	60,94	961,73	22,42	713,98	16,64	---	---	1.568,84	0,60	0
PAU-15	"Sot de la Font Nova"	5.663,08	2.743,55	48,45	624,87	11,03	2.294,66	40,52	---	---	1.371,77	0,50	6
PAU-16	"Tancat d'en Sert"	7.474,80	6.000,00	80,27	871,86	11,66	602,94	8,07	---	---	1.800,00	0,30	4
PAU-17	"Mas Molins - Mas Segalàs"	44.462,27	29.648,81	66,68	7.547,55	16,97	3.937,89	8,86	3.328,02	7,49	26.593,11	0,89	0
PAU-18	"Carrer d'Elisabet Martí"	5.945,50	5.770,00	97,05	0,00	0,00	175,50	2,95	---	---	2.019,50	0,35	10
PAU-19	"Passeig dels Castanyers-2"	4.499,88	3.792,77	84,29	349,97	7,78	357,14	7,93	---	---	1.896,38	0,50	4
PAU-20	"Pla de Montfalcó"	13.857,51	10.863,52	78,39	1.257,99	9,08	1.235,00	8,91	501,00	3,62	1.629,52	0,15	6
PAU-21	"Carretera de Vic - Passeig de les Farigoles"	1.564,26	1.123,46	71,82	246,63	15,77	---	---	194,17	12,41	449,38	0,40	1
PAU-22	"Puigtorrat"	3.010,25	1.830,30	60,80	1.140,14	37,88	---	---	39,81	1,32	2.168,96	1,18	17
PAU-23	"Carrer de la Ginesta"	4.125,29	3.595,66	87,16	529,63	12,84	---	---	---	---	1.797,83	0,50	4
PAU-24	"Fàbrica Vella"	8.777,11	7.575,95	86,31	1.201,16	13,69	---	---	---	---	6.822,69	0,89	0
PAU-25	"Passeig dels Castanyers-3"	5.451,53	2.995,90	54,96	928,65	17,03	1.526,98	28,01	---	---	1.647,74	0,55	6
PAU-26	"Carrer de la Rectoria"	2.451,42	2.022,00	82,48	429,42	17,52	---	---	---	---	808,80	0,40	2
PAU-27	"Coll de Ses Pregàries"	10.967,24	10.183,73	92,86	783,51	7,14	---	---	---	---	2.545,93	0,25	4
TOTAL POLÍGONS		262.376,75	201.071,22	---	31.924,55	---	25.972,48	---	6.951,19	---	101.075,30	---	221

PLANS DE MILLORA URBANA

PMU-1	"Sot del Torrent"	11.279,53	4.960,63	43,98	2.179,28	19,32	4.139,62	36,70	---	---	2.881,75	0,58	23
PMU-2	"Torrent de la Font Nova"	28.155,66	9.496,71	33,73	2.817,68	10,01	11.283,40	40,07	4.557,87	16,19	5.698,02	0,60	30
TOTAL PMU		39.435,19	14.457,34	---	4.996,96	---	15.423,02	---	4.557,87	---	8.579,77	---	53

SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

SUD 1	"Els Castanyers"	11.792,47	6.724,69	57,03	2.250,58	19,08	1.931,05	16,38	886,15	7,51	4.127,36	0,35	24
SUD 2	"Mas dels Segalàs"	27.412,23	17.780,44	64,86	3.989,15	14,55	3.666,66	13,38	1.975,98	7,21	9.923,22	0,362	0
SUD-3	"Les Casiques"	29.335,00	19.696,37	67,14	3.986,60	13,59	2.999,88	10,23	2.652,15	9,04	8.053,34	0,2745	28

TOTAL SECTORS EN SUD		68.539,70	44.201,50	---	10.226,33	---	8.597,59	---	5.514,28	---	22.103,92	---	52
-----------------------------	--	------------------	------------------	------------	------------------	------------	-----------------	------------	-----------------	------------	------------------	------------	-----------

TOTAL GENERAL		370.351,64	259.730,06	---	47.147,84	---	49.993,09	---	17.023,34	---	131.758,99	---	326
----------------------	--	-------------------	-------------------	------------	------------------	------------	------------------	------------	------------------	------------	-------------------	------------	------------

4.11. OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE

Segons es fa esment 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 clau de sostenibilitat. En aquest sentit, cal posar en relleu el fet que, per a la definició d'aquests objectius ambientals del POUM, s'han pres en consideració els objectius de protecció mediambiental fixats en l'àmbit internacional, comunitari europeu, estatal i 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.

Amb tot, 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 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. L'anàlisi del compliment dels objectius ambientals específics del POUM posa de manifest un compliment majoritari dels objectius ambientals fixats i, en aquest sentit, s'entén que el POUM dona resposta als principis que regeixen el desenvolupament urbanístic sostenible.

4.12. 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. L'Estudi d'inundabilitat i l'Estudi per a la identificació de Riscos Geològics, elaborats per l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC), s'incorporen com a Document 10 i Annex al Document Ambiental, respectivament, del POUM.

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 atenent 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., tenint en compte les prescripcions del Pla territorial parcial de les Comarques Centrals i 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. Inventari d'Habitatges i d'altres Construccions en Sòl no Urbanitzable.

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

El plànol d'informació *I.10 Pendents 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.

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

En compliment amb la normativa que regula els processos d'avaluació ambiental, el POUM de Viladrau s'ha sotmès al procediment d'avaluació ambiental estratègica de tipus ordinari (apartat 6.a) primer de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat de Catalunya i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica).

A tal efecte, en fase d'avanç de planejament, es va tramitar el Document Inicial Estratègic (DIE), juntament amb la documentació urbanística, que va ser objecte del Document d'abast per part de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona, amb emissió de pronunciaments favorables i alguna recomanació. Posteriorment, la documentació del POUM aprovada inicialment incloïa l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE), com a document ambiental en què s'aterra la tasca d'avaluació ambiental i on es fixaven un seguit de mesures i criteris ambientals per tal de compatibilitzar els efectes associats al desenvolupament urbanístic previst amb la sensibilitat ambiental del territori. En aquest sentit, s'escau destacar l'exercici d'integració en normativa de gran part de les mesures de caràcter ambiental proposades. Finalment, s'escau tenir en compte que, per a la documentació objecte d'aprovació provisional, s'inclou l'EAE esmenat a partir del resultat de les al·legacions i informes rebuts, així com un document resum en el que es valora la integració dels aspectes ambientals en la proposta, de l'EAE i de la seva adequació al Document d'abast i del resultat de les consultes efectuades i com aquestes s'han pres en consideració.

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 esment de les motivacions que justifiquen les opcions urbanístiques coordinades que s'han adoptat per assolir els objectius del POUM.

4.13. 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, prioritzant 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 de 2023

EQUIP REDACTOR

EQUIP REDACTOR BÀSIC

Joaquim Obon i Dosdad	Arquitecte	Director i redactor del POUM
Miquel Orriols i Mas	Arquitecte	Redactor del POUM (fins 7.04.2019)
Carles Orriols i Caba	Arquitecte	Redactor del POUM (a partir de 7.04.2019) i responsable de catàlegs i inventaris
Carles Puigdomènech Cantó	Llicenciat en dret	Assessor jurídic
David Obon San José	Dr. Arquitecte	Responsable de la documentació gràfica fins l'aprovació inicial

EQUIP REDACTOR COMPLEMENTARI

Carolina Orriols Caba	Arquitecta	Responsable de la documentació gràfica a partir de l'aprovació inicial
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) Llicenciada en ciències ambientals	Fase d'Avanç
Laura Llavina Jurado	(lavola) Llicenciada 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) Llicenciat en ciències econòmiques	Documentació econòmica
Miquel Morell Dentell	(Promo Assessors) Llicenciat en ciències econòmiques	Documentació 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-LABORADORA

Montse Pàrraga Castro	Administrativa	Responsable de la configuració i edició de la documentació escrita
------------------------------	----------------	--

AGRAÏMENTS

A tots els 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