



AJUNTAMENT DE VILADRAU

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE VILADRAU:
ÀMBITS DE 'MAS MIQUEL I CASADEVALL', I 'ÀREA D'APORTACIÓ'**

Document per a l'aprovació inicial. Abril 2014

Autor: Josep m. Claparols Pericas, arquitecte
Anna Puig Casas, enginyera industrial

Índex del document

Document I. MEMÒRIA.....	3
1. Antecedents. Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació de Pla.....	3
2. Iniciativa	4
3. Objectius de la modificació	4
4. Àmbits i característiques del territori i de la població: topografia, geologia i usos	4
4.1. Viladrau i els àmbits de modificació: situació, morfologia i història.....	4
4.1.1. El veïnat rural de Mas Miquel i Casadevall en el seu context històric.....	4
4.2. Àmbit de Mas Miquel i Casadevall.....	5
4.2.1. Delimitació i superfície de la finca de Mas Miquel	5
4.2.2. Les construccions existents del veïnat	6
4.2.3. Els camins interiors que travessen les finques i l'accés al veïnat	7
4.2.4. Infraestructures i serveis existents	7
4.2.5. Gestió i explotació forestal de la finca	7
4.3. Àmbit de darrera 'La fàbrica'.....	7
4.4. Anàlisi de riscos	8
4.5. Situació respecte a les infraestructures i serveis	8
4.6. Estructura de la propietat	8
5. Situació urbanística.....	9
5.1. Situació respecte al planejament urbanístic vigent	9
5.2. Planejament territorial i sectorial amb incidència en l'àmbit del pla.....	9
5.2.1. El Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals	9
6. Marc legal	10
6.1. Legislació urbanística aplicable de rang superior	10
6.2. Identitat dels propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades.....	10
6.3. Declaració de no-subjecció al procés d'avaluació ambiental.....	11
7. Descripció de la proposta.....	12
7.1. Àmbit de la modificació.....	12
7.2. Descripció de la proposta , objectius i criteris de l'ordenació.	12
7.2.1. Justificació i criteris	12
7.2.2. Objectius establerts	12
7.2.3. Qualificació del sòl	13
7.2.4. Quadres característiques	13
7.2.5. Quadre edificabilitat proposada dins l'àmbit del veïnat de Mas Miquel i Casadevall.	13
7.3. Justificació de zones verdes.....	13
7.4. Justificació de no reserva d'habitatges de protecció pública.....	14
8. Normativa	15
8.1. Normativa d'aplicació de la solució adoptada	15
8.1.1. Nou article de la normativa: art. 120 bis.	15
8.1.2. Modificació dels articles de la Normativa: art.116, art. 174 i art. 186	18
8.2. Referència d'ordenació gràfica	20
8.3. Fitxa del polígon d'actuació urbanística.....	20
9. Agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar. Informe de sostenibilitat econòmica	21
10. Mobilitat generada	22
11. Annexos.....	23
11.1. Annex 1.- Fotografies dels sectors	23
11.1.1. Fotografies veïnat 'Mas Miquel i Casadevall'.....	23
11.1.2. Fotografies sector de l'àrea d'aportació, 'La Fàbrica'	24

11.2. Annex 2.- Relació certificacions propietats afectades	25
11.2.1. Certificacions cadastrals	25
11.2.2. Certificacions registrals	29

Document II. Plànols d'informació i d'ordenació de la proposta **30**

Índex de plànols

nº	Codi	Plànol	Escala	
			Original A1	Reducció A3
Plànols d'informació				
1	i1	SITUACIÓ i EMPLAÇAMENT. Base topogràfica 5000 ICC	5.000	10.000
2	i2	ORTOFOTOPLÀNOL. Base ortofotomapa 2500 ICC	2.000	4.000
3	i3.1	PLANEJAMENT VIGENT. Base NNSS Qualificació sòl no urbanitzable	10.000	20.000
	i3.2	PLANEJAMENT VIGENT. Classificació del sòl. Base MUC	20.000	40.000
	i3.3	PLANEJAMENT VIGENT. Qualificació del sòl. Base MUC	3.000	6.000
4	i4	TOPOGRÀFIC ÀMBIT 'MAS MIQUEL'	500	1.000
5	i5	CARTOGRAFIA ÀMBIT 'ÀREA D'APORTACIÓ'. Base cartogràfica 1000 ICC	500	1.000
6	i6.1	INFRAESTRUCTURES EXISTENTS ÀMBIT MAS MIQUEL. Instal·lacions elèctriques	500	1.000
	i6.2	INFRAESTRUCTURES EXISTENTS ÀMBIT MAS MIQUEL. Instal·lacions aigua i sanejament	500	1.000
	i7.1	AIXECAMENT ESTAT INICAL EDIFICACIONS VEÏNAT MAS MIQUEL. Edificis 1,2,3	250	500
7	i7.2	AIXECAMENT ESTAT INICAL EDIFICACIONS VEÏNAT MAS MIQUEL. Edificis 4,5,6,7,8	250	500
	i7.3	AIXECAMENT ESTAT INICAL EDIFICACIONS VEÏNAT MAS MIQUEL. Edificis 9,10,11,12	250	500
8	i8	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT. SITUACIÓ CADASTRAL	2.000	4.000
Plànols d'ordenació				
1	O1	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ. QUALIFICACIÓ DEL SÒL	2.000	4.000
2	O2.1	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ. 'ÀMBIT MAS MIQUEL'. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. Planta	500	1.000
	O2.2	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ. 'ÀMBIT MAS MIQUEL'. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. Seccions	500	1.000
3	O3	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ. QUALIFICACIÓ DEL SÒL 'ÀMBIT ÀREA D'APORTACIÓ'	1.000	2.000
4	O4	ORDENACIÓ DE LA VIALITAT. Sistema viari de camins	4000	8000

Document I. MEMÒRIA

1. Antecedents. Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació de Pla

La figura de planejament urbanístic que regeix al municipi de Viladrau són les normes subsidiàries de planejament les quals varen quedar aprovades definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 17 de desembre 1986 i publicades al DOG número 843 de 25 de maig de 1987

Aquestes normes, i tal com es veurà posteriorment en aquest document, en Sòl No urbanitzable reconeixen diversos àmbits anomenats veïnats rurals, que conformen una petita estructura de raval de forma itinerant seguint diversos camins. Per al seu desenvolupament aquesta mateixa normativa fixa la redacció de plans especials de millora urbana. Com més endavant es veurà, aquesta disfunció entre un sòl rural que comporta un planejament urbà, és també una raó en la redacció d'aquest de modificació del planejament general.

No obstant això, i previ la proposta de modificació de Pla que es ara planteja, i seguint les directrius d'aquest planejament, en data 7 de maig de 2012, i d'acord amb el que disposa l'article 85.4 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, es va aprovar inicialment el projecte d'un *Pla especial urbanístic d'ordenació de les finques de Mas Miquel i Casadevall* del terme municipal de Viladrau, BOPG (núm. 97 – 21 de maig de 2012), i es va sotmetre també a informació l'estudi d'impacte ambiental i d'integració paisatgística adjunt al document.

El Pla Especial Urbanístic aprovat, i per bé que afectava tota la finca de 'Mas Miquel', pel què fa a l'àmbit del veïnat rural edificat proposava objectius homònims a la modificació que ara es planteja.

El PEU va ser objecte de sol·licitud d'informes sectorials als diferents organismes, els quals varen informar favorablement el document, amb les següents conclusions:

- **Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme.** Departament de Territori i Sostenibilitat. (4 de gener 2013): Informe favorable als efectes d'impacte i integració paisatgística amb les recomanacions indicades en el informe, als efectes de l'article 22 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005 de 8 de juny de protecció, gestió i ordenació del paisatge. El informe valora positivament la proposta del Pla d'augmentar el grau de compactació del conjunt edificat, vetllant per la prevalença d'elements patrimonials i naturals en el conjunt de l'assentament, i recomana tenir en compte les següents consideracions en relació a la ordenació i urbanització:
 - *Vetllar per la correcta integració dels espais de relació i serveis de la granja soterrada proposada a ponent (camins d'accés, instal·lacions, emmagatzematge).* Aquesta nova edificació de la granja, ara no es plantejarà en la modificació.
 - *Definir les condicions que han de complir els espais lliures, viaris i els serveis complementaris de l'ús hotel·ler a l'entorn proper del mas Casadevall, per tal de respectar les preexistències i els punts de vista més interessants sobre el conjunt.*
 - *Prioritzar paviments permeables i naturals a tots els camins interns i d'accés a cadascuna de les edificacions.*
- **Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental.** Serveis territorials de Barcelona. Departament de Territori i Sostenibilitat.(1 d'octubre de 2012): Informe als efectes d'anàlisi ambiental, on es valora entre altres:
 - *Es valora positivament la normativa del PEU en relació als talussos i modificacions topogràfiques.*
 - *L'àmbit no comprèn cap aquífer protegit ni comprèn cap zona humida, i l'àmbit no forma part de les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats.*
 - *Pel què fa a la biodiversitat, l'àmbit d'actuació no comprèn cap espai natural inclòs en el PEIN, ni a àrees d'especial protecció designades, relativa a la conservació de les aus silvestres i relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestre que hagin estat designades com a integrants de la xarxa Natura 2000*
 - *Es constata que l'emplaçament de les noves edificacions es situa fora dels terrenys forestals catalogats com hàbitats d'interès comunitari, i així mateix d'acord amb la normativa del Pla, s'assegura el manteniment de l'estructura i la qualitat de la vegetació natural present en l'àmbit del Pla especial.*
 - *Pel que fa al paisatge, s'estableixen mesures per tal d'assolir una màxima integració paisatgística de les edificacions amb l'entorn rural, enderrocant aquelles edificacions que presenten un impacte paisatgístic, i es defineixen les condicions d'edificació en busca de la màxima consonància per a les noves edificacions.*
 - *Per altra banda, cal destacar que el terme municipal de Viladrau no està considerat com un municipi d'alt risc d'incendi.*

I vistes aquestes consideracions, el informe conclou en el sentit següent:

- *En el cas que sigui admesa la nova construcció destinada a habitatge, i tenint en compte que és susceptible d'ocupar terrenys amb pendents superiors al 20%, caldrà que la seva ubicació eviti l'afectació de terrenys amb pendents elevades per tal de minimitzar l'impacte sobre la permeabilitat del sòl, l'augment de l'escorrentia superficial i l'augment del risc d'erosió que aquesta comporta.*
- *Es recomana donar compliment als art. 12,13,14,15 del Decret 152/2007 de 10 de Juliol, d'aprovació del Pla d'actuació per a la millora de la qualitat de l'aire.*
- *Caldrà donar compliment a les mesures ambientals i a la normativa ambiental esmentada en aquest informe i en l'estudi d'impacte i integració paisatgística adjuntat.*
- **Institut Geològic de Catalunya.** Departament de Territori i Sostenibilitat. Serveis territorials a la Catalunya central. (6 de juny 2012): A partir de l'anàlisi de la documentació presentada l'IGC emet informe favorable a l'aplicació del PEU de la finca "Mas Miquel i Casadevall" de Viladrau.
- **Agència Catalana de l'Aigua,** (12 desembre 2012). Informe favorable amb la següent prescripció:
 - *1. Els tancaments de la finca hauran de separa-se a una distància mínima de 5,00 m respecte el cap dels talussos dels marges del curs fluvial que discorre proper a la finca, per a deixar lliure la zona de servitud del domini públic.*
 - *2. L'atorgament de l'autorització i/o concessió administrativa per l'ús de l'aigua, i l'autorització i/o informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, si procedeixen, es resoldran en expedients independents.*
- **Departament de Cultura.** Serveis territorials a la Catalunya central.(25 de febrer 2013): Informe favorable amb les següents consideracions
 - *El projecte d'obres que afectin el Mas Casadevall i Mas Miquel hauran d'anar acompanyats d'un estudi històrico-arqueològic complet.*
 - *En el cas de descobriment de restes arqueològiques durant l'execució d'obres previstes en el Pla que afectin al subsòl, s'haurà d'aplicar el que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català.*

No havent-se presentat al·legacions i vistos els informes tècnics i dels organismes sectorials, en data 7 de gener de 2013, l'ajuntament de Viladrau va aprovar provisionalment el PEU d'Ordenació de la finca 'Mas Miquel i Casadevall' i l'estudi d'impacte ambiental i d'integració paisatgística que l'acompanyava' sotmetent l'expedient a l'aprovació definitiva de la Comissió d'Urbanisme de les comarques centrals.

En la tramitació final d'aquell document, es va posar de manifest però, la contradicció que suposava el tractament del veïnat com a sòl urbà i la seva consideració de sòl no urbanitzable, de manera que fruit de l'estudi, es recomanava, ajustar el planejament a partir de incorporar el veïnat rural al sòl urbà per tal d'aconseguir els mateixos objectius.

Aquest nou planejament, vist amb bons ulls tan per la propietat que en aquell moment instava el projecte, com per l'Ajuntament qui ara promou la Modificació, permetrà alhora també una revisió més àmplia del planejament general, i regularitzar i millorar l'encaix de l'antic abocador de residus del passeig Guillerries i entorn lligat al nucli urbà, d'acord amb l'ús actual.

Si bé per un costat l'àmbit de modificació que ara es planteja és sensiblement diferent a l'àmbit del PEU, doncs només afecta al veïnat rural edificat i l'àrea d'aportació de residus, i per altre costat es modifiquen lleugerament els criteris de noves edificacions dins l'àmbit de Mas Miquel la modificació proposada, té en compte tots aquest antecedents i en especial a les consideracions dels informes sectorials emesos en la tramitació del Pla Especial, les quals s'incorporen a nivell normatiu en la proposta de modificació.

En relació a les consideracions dels informes, i a efectes ambientals, el nou planejament suposa per l'entorn de 'Mas Miquel' un menor impacte, en tant que per un costat la reducció del àmbit suposa no afectar sòls forestals protegits ni els cursos naturals d'aigua (en relació a la valoració del informe d'Avaluació ambiental i a la prescripció 1a de l'ACA), i tampoc planteja la reconstrucció de la granja prevista a enderrocar de forma soterrada al costat de ponent del veïnat.

Així doncs, amb aquestes premisses, l'Ajuntament inicia un expedient de modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament que afecta a aquests dos àmbits assenyalats, ambdós qualificats com a sòl no urbanitzable:

- a) L'àmbit de Mas Miquel i Casadevall definit en el planejament vigent com a Veïnat Rural, i que l'objecte d'aquest document serà proposar la seva ordenació a partir de la seva consideració com a sòl urbà.
- b) L'àmbit situat al nord de la població i presenta façana al passeig Guilleries, en el sector anomenat de darrera 'la Fàbrica', en que l'Ajuntament de Viladrau hi disposa d'un terreny destinat a àrea d'aportació, i que és on es proposaran les cessions que la legislació estableix per a ordenació de l'àmbit de Mas Miquel i Casadevall. La conveniència d'aquesta modificació es justifica també en el sentit que quedarà definida una àrea d'aportació que qualificada com a Equipaments de serveis tècnics urbans i envoltada de zona verda, permetrà disposar d'aquesta infraestructura adequada a les necessitats municipals i amb respecte i adequació al paisatge de l'entorn.

2. Iniciativa

Aquest document urbanístic es redacta per iniciativa municipal, a proposta de la propietat de l'àmbit majoritari de Mas Miquel i Casadevall, d'acord amb el que s'especifica a l'article 101.3 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

Així doncs la promoció d'aquesta iniciativa correspon a l'Ajuntament de Viladrau, si bé la proposta és de la societat PROMOTORA VILADRAU S.L. amb domicili a Rambla de Catalunya, 91, 08006 Barcelona i N.I.F B08350837 actuant com a representant de la mateixa el Sr. Josep Busquets Vergés.

Aquest document de planejament ha estat redactada per l'arquitecte Josep M. Claparols Pericas i l'enginyera Anna Puig Casas

3. Objectius de la modificació

L'objectiu principal de l'actuació, i tal com s'ha assenyalat anteriorment, és doble; per un costat possibilitar una ordenació adequada dins de l'àmbit del veïnat de 'Mas Miquel i Casadevall', a partir de valorar aquest espai i les construccions existents, i per l'altra, qualificar i ordenar una àrea d'equipaments per a serveis tècnics urbans en un punt on ja hi ha ubicada l'àrea d'aportació, que ara podria ser tractada paisatgísticament mitjançant una ampliació d'una àrea verda al seu entorn.

Per aquest fi doncs, la Modificació de planejament preveu qualificar com a sòl urbà el veïnat rural de Mas Miquel i té com a objecte una visió completa del seu àmbit d'actuació per tal d'ordenar l'espai edificat, la vialitat interior amb les seves connexions exteriors i, en definitiva fixar via normativa les determinacions necessàries per a garantir el seu aprofitament a partir d'una millor adaptació al medi natural; i pel què fa l'àmbit de l'àrea de residus, la Modificació contempla la classificació i qualificació d'acord amb l'ús actual de serveis tècnics i la definició d'una franja de protecció d'espais lliures dins el sòl urbà

A notar que aquests objectius no suposen en cap cas modificació dels usos existents, atès que són els que actualment ja s'hi desenvolupen, com tampoc cal l'obertura de noves vies per quan aquests àmbits ja són totalment accessibles mitjançant vials i camins oberts.

Cal assenyalar també, que totes les construccions existents en l'àmbit de modificació són implantades legalment sobre aquest territori, atès que disposen de llicència municipal o, per raó de la seva suposada edat tenen aquesta consideració.

La inclusió d'aquests terrenys en un polígon discontinu a desenvolupar mitjançant una unitat d'actuació urbanística no comportarà cap despesa de serveis per l'Ajuntament.

4. Àmbits i característiques del territori i de la població: topografia, geologia i usos

4.1. Viladrau i els àmbits de modificació: situació, morfologia i història

Viladrau forma part de la comarca d'Osona i és adscrit a la província de Girona. El terme municipal té una extensió de 51 km² i el poble està a 821 m. d'altitud. Es troba en plena zona de contacte entre el Montseny i les Guilleries. Limita al Nord amb Sant Sadurní d'Osormort, a Llevant amb Espinelves i Arbúcies, al Sud amb el municipi de Montseny, a Ponent amb els de Seva i Taradell i a mestral amb Sant Julià de Vilatorrada.

El terme comprèn, a més del poble de Viladrau, els veïnats de les Casiques, les Corts, les Índies, Mas Miquel, Masvidal, Vilarnau, 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.

Viladrau és un municipi de amb una població de 1065 habitants segons dades de l'any 2013, distribuïda entre el poble format per un casc antic petit i compacte i els diferents veïnats i masos disseminats per tot el terme assenyalats.

El poble de Viladrau es troba a la solana de la serra del Martí i la Vila, que arriba fins al puig de la Torre de Vilarnau. Té un nucli de carrers on hi ha la plaça i l'església. L'església parroquial de Sant Martí de Viladrau, es documentada des del 898.

Les cases dels segles XVII i XVIII han estat en la seva major part transformades i renovades en època recent. Al voltant de la capella de la Pietat, existent ja el 1603, a l'antic camí de la vila, es formà un petit nucli o barri al mateix segle XVII. La base econòmica des del començament del segle XX és la que deriva de la funció del poble com a lloc de residència i estiuic, que motivà la construcció d'un gran nombre de xalets i torres residencials, algunes de tipus modernista, que s'estenen per les valls que envolten la població, seguint els camins que menen als masos o a les poblacions veïnes, i formant a voltes petits ravals o veïnats com el de les Índies, al nord de la població, el de les Paitides, a llevant, el de les Casiques a ponent i el de Mas Miquel al nord est.

L'àmbit de modificació de Pla, afecta a dos indrets; per un costat el veïnat rural de Mas Miquel i Casadevall situats al costat nord-est del nucli i que es pretenen incorporar al sòl urbà, i per altra, els terrenys classificats de sòl rústec general on actualment hi ha l'àrea d'aportació i el seu entorn immediat, darrera 'la fàbrica', al costat nord del nucli, entre el carrer existent (Passeig Guilleries) i la riera de les Corts, i que es qualifiquen d'acord a l'ús existent actualment d'Equipaments públics serveis urbans.

L'àmbit de Mas Miquel i Casadevall té una superfície de 27.224,00 m² i l'àmbit al costat del passeig Guilleries 4.806,00 m². És a dir el total de la superfície objecte d'aquesta modificació és 32.030,00 m².

En els apartats següents es descriu amb detall les característiques del àmbits objecte de modificació:

4.1.1. El veïnat rural de Mas Miquel i Casadevall en el seu context històric

Com s'ha assenyalar, la morfologia de la població de Viladrau a més a més del nucli central de la població iniciada al voltant de l'església de Sant Martí contempla diversos masos i petits veïnats conformats sempre al llarg dels principals camins de relació amb els municipis veïns.



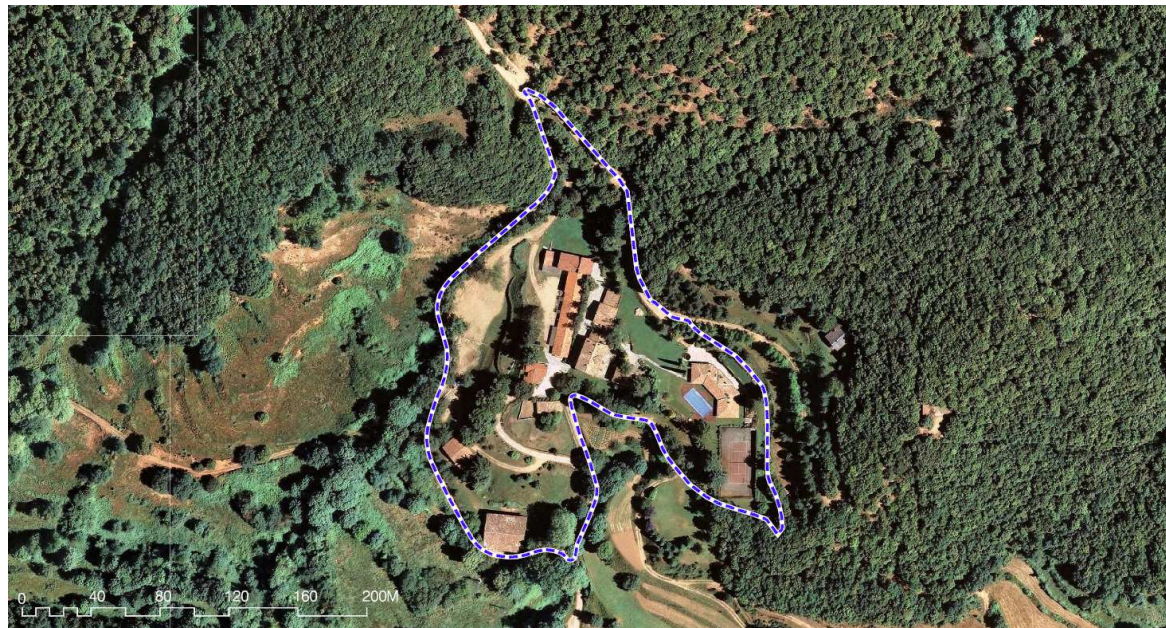
En aquesta fotografia cedida per la propietat es confirma la situació d'aquest veïnat conformat per els dos masos de Casadevall i Mas Miquel a la vora del camí ral de Viladrau a Espinelles. Al voltant d'aquests dos masos es creen petits habitatges dependents i, que conjuntament aniran formant aquest veïnat rural. Segons fonts de l'Arxiu Parroquial de Viladrau, darrera el manual del rector Gaspar Casademunt, de Viladrau, començat el 13 de maig de 1598, consta que el Mas Casadevall té units els masos Llobet, Compte, Ciuirol, Bosch i Rifà

En l'actualitat el veïnat fa palesa aquesta morfologia de raval situat a la vora d'un camí, si bé s'observen modificacions en el sentit que en el seu moment es varen enderrocar diverses construccions i en el seu lloc varen ésser substituïdes per altres de noves.

Així doncs, avui les construccions existents en aquest veïnat les quals queden grafiades en els corresponents plànols de informació, delimiten un àmbit als efectes de definir aquest impacte "urbanitzat" sobre el territori que l'envolta.

4.2. Àmbit de Mas Miquel i Casadevall

La modificació del planejament afecta únicament al sector del veïnat rural dins de la gran finca de 'Mas Miquel i Casadevall'.



Àmbit de modificació del sector de 'Mas Miquel'. Base ortofoto ICC 2.500

La superfície objecte de modificació, i la qual es proposa incorporar dins el sòl urbà, és de 27.224 m2.

Als efectes de definir la finca on es situa l'àmbit de modificació i les construccions existents del veïnat rural es descriuen els següents apartats:

4.2.1. Delimitació i superfície de la finca de Mas Miquel

La finca Mas Miquel i Casadevall, queda conformada avui per una única propietat registral amb els següents llinars: al Nord amb la finca Les Corts; a l'Est en part amb la finca Mas Joan i en part amb la finca Cubells; al Sud en part amb la finca Vilarnau, en part amb finca propietat d'Aigües de Viladrau i en altra part amb el nucli urbà de Viladrau; a l'Oest en part amb la finca El Segalàs i en altra part amb la finca Masnou.



Situació de la finca, s'observen les masses forestals i les vivendes.

El centroide de la seva ubicació queda identificada segons:

	X	Y
UTM (31N/ED50)	450.202	4.633.944

Les parcel·les definides en el cadastre del municipi de Viladrau, són:

referència 0139901DG5303N0001RL	Superfície sòl	22,169 hectàrees
referència BR234069	Superfície sòl	268,9949 hectàrees

Així el total de la finca presenta una superfície de: 291,163 hectàrees

4.2.2. Les construccions existents del veïnat

Les construccions existents a la finca es situen dins de l'espai del veïnat rural. En els corresponents plànols de informació es detallen individualment cadascuna d'elles. Aquí de forma particularitzada en descrivim les seves particularitats:

* Edifici número 1. Despatx i gimnàs.

Edificació rehabilitada que en la part superior es destina a despatx amb una sala annex. La planta baixa encaixada dins del terreny té una superfície de 325,00 m² i la planta superior de 243,40 m². El total sostre és de 568,40 m². L'edifici presenta un excel·lent estat de conservació.

* Edifici número 2. Magatzem i granja.

Edificació en tipologia nau industrial i resolta en planta baixa. Presenta coberta a dues vessants, i la seva superfície és de 437,17 m². La seva construcció és senzilla i el seu estat de conservació és regular. No hi ha elements que aconsellin el seu manteniment.

* Edifici número 3. Mas Miquel.

La masia de Mas Miquel de planta baixa i dues plantes, està totalment restaurada. Es destina a un habitatge. Tipològicament respon al model tradicional de masia amb coberta a dues vessants, tot i que hi ha dos cossos afegits que en distorsionen el model inicial. Presenta una superfície construïda total de 681,07 m² i l'edifici presenta un excel·lent estat de conservació.

* Edifici número 4. Masoveria 1

Edifici de planta baixa encaixada al terreny i una planta pis amb un garatge a la part posterior, presenta coberta a dues vessants amb sòcol de pedra a la planta baixa i arrebossat a la planta superior. La superfície construïda total és de 272,89 m². El seu ús és de un habitatge. L'estat de manteniment és bo, si bé no hi ha elements tipològics que aconsellin el seu manteniment.

* Edifici número 5. Masoveria 2

Edifici de planta baixa i que palesa una construcció aproximada de fa trenta anys. Té una forma irregular, la coberta és de teula aràbiga i les façanes arrebossades. En aquesta edificació s'hi ubiquen dos habitatges complets destinats als masovers de la finca. L'edifici està en bon estat i la seva superfície construïda total és de 117,93 m². Tipològicament la construcció no respecta cap model tradicional constructiu de la comarca, així com tampoc s'hi troba cap element que n'aconselli el seu manteniment.

* Edifici número 6. El Corral

Edifici en planta baixa i coberta a un sol vessant. La seva construcció és totalment amb mur de paredat de pedra i la coberta de teula aràbiga. L'edifici, que es perllonga en un pati lateral envoltat de parets de pedra, conforma un petit conjunt molt interessant i queda perfectament encaixat en el terreny. Darrerament ha estat restaurat i el seu estat és bo.

* Edifici número 7. L'Estudi

Edifici de planta baixa encaixada en el terreny i planta pis, respon a un model tradicional de coberta a dues vessants. Tota l'estructura esta formada per parets de paredat de pedra, coberta de teula aràbiga i ràfec amb cabirons de fusta. La planta superior presenta una porxada encaixada. L'edifici es troba en bon estat de construcció, la seva tipologia i estructura general aconsellen el seu manteniment.

* Edifici número 8. Magatzem agrícola

Edifici de planta baixa encaixada en el terreny i planta superior. Coberta a dues vessants i totalment obert. L'edifici es troba en bon estat i aconsellem el seu manteniment.

* Edifici número 9. Mas Casadevall

L'edifici respon a un model de casa de pagès tradicional de planta baixa i altres dues alçades, amb tres crugies i coberta a dues aigües. Es destinat a un habitatge. La seva construcció es formada per parets de pedra revestida, coberta de teula aràbiga i ràfec de colls de fusta. Hi ha elements de pedra singular com el portal adovellat d'accés i

diverses finestres. L'edifici es troba en bon estat de construcció, la seva tipologia, i estructura aconsellem fixar-ne la corresponent protecció arquitectònica.

* Edifici número 10. El Pavelló

Es un edifici modern en que s'ubiquen diverses sales però en cap cas té la condició d'habitatge. Es una obra de l'arquitecte Coderch de Sentmenat molt ben integrada en aquest paisatge. De forma complementària a aquesta construcció hi ha la piscina i la pista de tennis.

* Edifici número 11. La Bodega

Es tracta d'una construcció totalment soterrada en el terreny destinada a espais complementaris del pavelló i molt ben ubicada.

Amb els números 12 i 13 s'identifiquen les construccions de la piscina (i instal·lacions associades) i la pista de tennis respectivament.



Identificació de totes les edificacions'. Base ortofoto ICC 2.500

Així doncs la superfícies de les construccions existents són:

QUADRE EDIFICACIONS EXISTENTS DINS L'ÀMBIT DEL VEÏNAT DE MASMIQUEL I CASADEVALL.

número	nom de l'edifici	edif. SS/PB	edif. P1	edif. P2	edif. TOTAL
1	Despatx, gimnàs	325,00	243,40		568,40
2	Magatzem, granja	437,17			437,17
3	Mas Miquel	248,65	218,98	213,44	681,07
4	Masoveria 1	169,64	103,25		272,89
5	Masoveria 2	117,93			117,93
6	Corral	123,25	123,25		246,50
7	L'Estudi	94,91	98,91		193,82
8	Magatzem agrícola	140,28	140,28		280,56
9	Mas Casadevall	419,81	419,81	403,92	1243,54
10	Pavelló	326,10			326,10
11	Bodega	154,20			154,20
12	Piscina i instal·lacions	60,00			60,00
13	Pista de tennis				
Total edificacions		2.616,94 m ²	1.347,88 m ²	617,36 m ²	4.582,18 m²

4.2.3. Els camins interiors que travessen les finques i l'accés al veïnat

La finca te una àmplia superfície destinada majoritàriament a bosc llevat d'una petita part destinada a camps de conreu. En aquest sentit la finca disposa de la seva pròpia xarxa de camins agrícoles i de bosc per accés a totes les parcel·les. En qualsevol cas aquests camins travessen més enllà de la pròpia finca donant accés a finques veïnes.

Però al marge d'aquesta petita xarxa viària interior, la finca es entravessada per quatre camins, tres dels quals són històrics:

El camí ral de Viladrau a Espinelles que antigament travessava el veïnat, i es va modificar la traça passant ara per el costat de ponent d'aquest veïnat i a partir d'un gran giragonça per salvar la riera de les Corts.

El camí de Prat d'Orella, antic camí d'accés al veïnat de Mas Miquel des de la part baixa de la població i que transita per la baga al costat esquerra de la riera.

La nova carretera de mas Miquel de traçat i pendent molt forçat que enllaça amb la GI-543 de Viladrau a Arbúcies i conforma un accés alternatiu als camins anteriors. Fer esment que l'enllaç amb la carretera presenta molta pendent i en una corba que el fa especialment perillós. Es de moderna construcció.

El camí de Cal Mostatxo que travessa la finca per a migdia i dona accés a edificacions per el cantó del coll de Gomara.

L'accés rodat principal al veïnat es fa pel costat sud, a través l'anomenat camí del Prat de l'Orella que surt del final del carrer del nucli de Viladrau que porta el mateix nom i que des de la carretera d'Arbucies baixa cap a la riera de les Corts.

Així mateix i com s'ha assenyalat també és possible l'accés per aquest mateix costat del veïnat, a través de la carretera de mas Miquel que enllaça directament amb la carretera GI-543-

Pel costat nord s'accedeix al veïnat des del camí de Viladrau a Espinelles, seguint l'antic traçat històric, avui desplaçat.

4.2.4. Infraestructures i serveis existents

La finca s'abasteix de subministrament elèctric de la companyia provinent de la població de Viladrau i abasteix a totes les edificacions existents.

El subministrament d'aigua es produeix a través de mines i pous existents al llarg de l'extensió de la finca, que van conduïts a un dipòsit de 300.000 litres d'aigua soterrat, i alhora és conduïda cap a una depuradora a través de la qual subministra l'aigua per a les edificacions i per al reg de jardí i camps.

El subministrament de gas es produeix a través de gas butà en edificacions concretes i en punts concrets. La calefacció de les edificacions, a través de combustible de gas-oil que s'emmagatzema a través de múltiples dipòsits ubicats annexes a les edificacions on la calefacció i és present.

El sanejament es troba resolt al llarg de tota la finca a través de dues fosses sèptiques amb depuradora, a les quals arriben totes les aigües brutes procedents de les edificacions de la finca.

Aquesta instal·lació de sanejament es completa abans del vessament de les aigües al medi (rec), amb un filtre de grava de 9x14m aproximadament.

Les diferents xarxes de serveis queden definides en els plànols de infraestructures existents de la sèrie i6 d'aquest document.

4.2.5. Gestió i explotació forestal de la finca

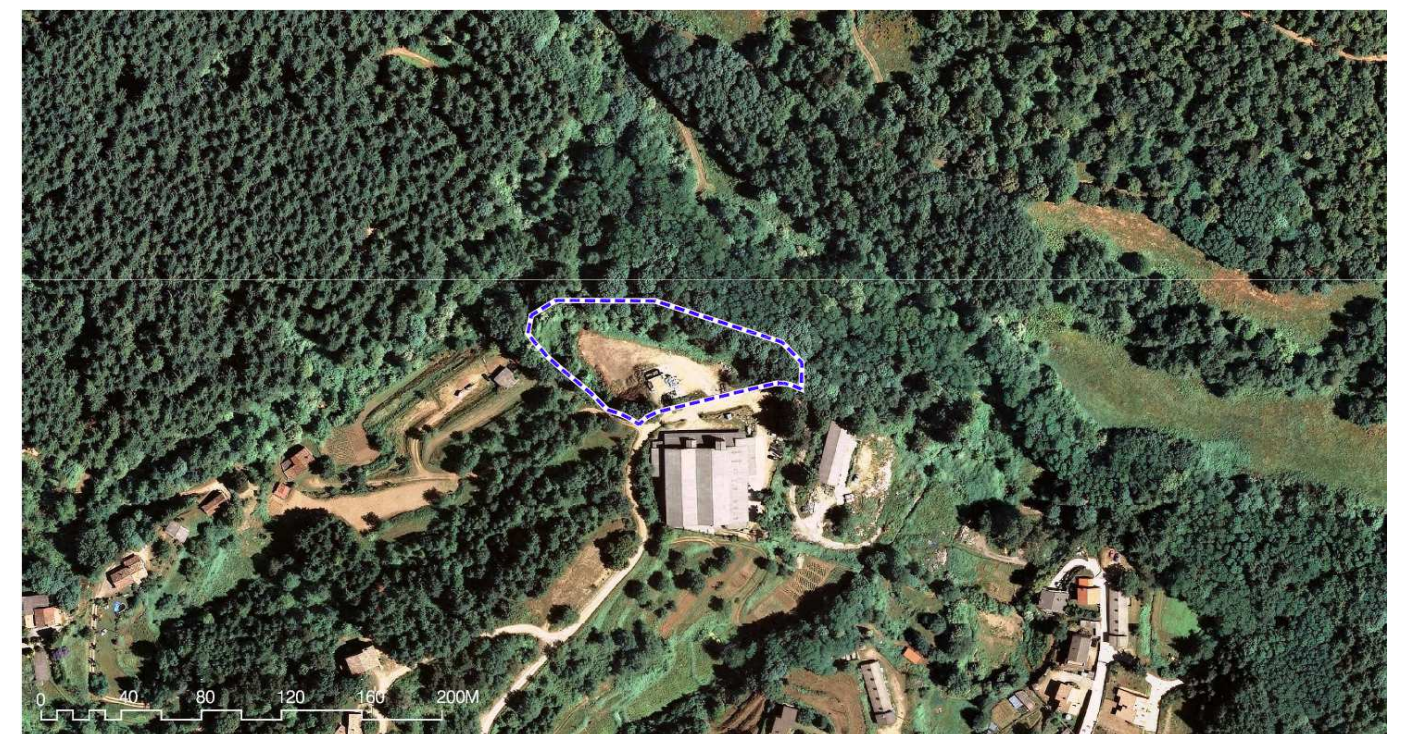
La finca, disposa d'un Pla Tècnic de Gestió i Millora Forestal, que marca els objectius a assolir en la gestió de la massa forestal existent, els criteris a aplicar per a una gestió forestal sostenible, les quantitats de fustes i llenyes a obtenir amb els aprofitaments i el calendari previst per a l'execució dels mateixos. Aquest pla va ser aprovat l'any 2003 pel Centre de la Propietat Forestal, assignant-li el nombre de pla número 1854. La superfície forestal de la finca és de 271,74 hectàrees, les quals les trobem dividides en 28 unitats d'actuació.

4.3. Àmbit de darrera 'La fàbrica'

Aquest àmbit, també situat en sòl no urbanitzable, es format per uns terrenys plans de propietat municipal i que conforma avui una àrea d'aportació, així com altres terrenys que pertanyents a la finca de Mas Miquel i Casadevall permetran l'ordenació i adequació urbanística d'aquesta àrea.

Aquest àmbit confronta amb el passeig Guilleries situat al darrera de "La Fàbrica" i queda perfectament delimitat per una tanca existent en el límit amb el vial. L'espai queda tancat mitjançant dues portes per accés de vehicles.

La topografia es plana i al seu interior s'hi disposen petits murs d'escullera que assenyalen diferents nivells. Actualment hi ha ubicades les instal·lacions de l'àrea d'aportació. Aquestes instal·lacions queden emparades per càmeres de vigilància.



Àmbit de modificació 'Àrea d'aportació'

4.4. Anàlisi de riscos

Tant els terrenys edificats o edificables en l'execució d'aquesta modificació, són terrenys ja aplanats i consolidats per lo qual són adequats per a la seva edificació. Així mateix a la part dels darreres de La Fàbrica i en la part que es preveu l'àrea d'aportació són sensiblement plans, de forma que els que es situen en pendent són destinats a espai lliure i protecció paisatgística. Així mateix els terrenys inclosos en aquesta modificació són allunyats dels cursos d'aigua i per tant exempts de qualsevol risc d'inundació.

En el sector del veïnat de Mas Miquel i Casadevall, el conjunt es situa envoltat d'importants masses forestals. Per això, i per bé que el municipi de Viladrau no està considerat com un municipi d'alt risc d'incendi, s'establiran les proteccions que als efectes queden específicament recollides en el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

4.5. Situació respecte a les infraestructures i serveis

Els serveis i accessibilitat existents han quedat descrits anteriorment en els apartats de descripció general de les finques incloses dins de l'àmbit.

4.6. Estructura de la propietat

Pel què fa la modificació proposada en els àmbits discontinus de 'Mas Miquel' i l'Àrea d'aportació de residus', la propietat del sòl queda reflectida al plànol d'informació número i8 d'aquesta modificació puntual en el qual s'especifica la delimitació de les finques, tal com es configura en l'actualitat segons les dades del Cadastre i topogràfic parcial a escala 1-500 realitzat.

Pel què fa a la propietat de l'àrea d'aportació del passeig de les Guilleries és de titularitat municipal, mentre que l'entorn immediat entre aquesta i la riera de Les Corts, part és també de la mateixa finca de titularitat municipal i la resta, de l'extensa finca de 'Mas Miquel'.

Així doncs, la modificació proposada afecta a 2 finques de independents:

Estructura de la propietat			
Núm. finca	Ref. Cadastral	Superfície m ² sòl afectat	%
01	0139901DG5303N0001RL BO MAS MIQUEL. Urbana*	21.457,00 m ²	88,82%
	17234A003000360000YS Polígon 3 Parcel·la 36 Rústic*	5.76700 m ²	
	17234A003000130000YB Polígon 3 Parcel·la 13.*	1.226,00 m ²	
		28.450,00 m ²	
02	17234A003000270000YR. Polígon 3 Parcel·la 27.Rústic.	3.580,00 m ²	11,18%
Superfície total		32.030,00 m²	100,00%

* Finques afectades total o parcialment segons cadastre. Totes les finques formen part d'una única finca registral

Les superfícies es basen en la topografia cadastral, la qual s'ha georeferenciat sobre la planimetria de treball d'aquest document, de manera que cal considerar-les orientatives.

5. Situació urbanística

5.1. Situació respecte al planejament urbanístic vigent

El planejament vigent al municipi de Viladrau són les normes subsidiàries, aprovades definitivament per acord de la CTUB de 17.12.1986 i publicat al DOG de 25.05.1987. Aquest planejament classifica aquests sòls objecte de modificació com a no urbanitzable i recull l'àmbit de les edificacions de Mas Miquel i de Casadevall com un Veïnat Rural, zona amb la que el planejament que reconeix les estructures de raval de forma itinerant seguint diversos camins.

L'ordenació d'aquesta zona anomenada Veïnats Rurals queda definida de forma particularitzada en els articles 174 a 178 i les definicions i/o paràmetres bàsics d'interès als efectes d'aquesta modificació es recullen segons:

Clau v D'ORDENACIÓ DELS VEÏNATS RURALS

Art. 174.- Definició

Comprèn aquest tipus d'ordenació els nuclis d'edificació desenvolupats en el medi rural de forma desagregada del primitiu nucli històric desenvolupat a l'entorn de l'església de Sant Martí.

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

Veïnat de les Paitides.

Veïnat de les Indies.

Veïnat de les Casiques.

Veïnat de les Corts.

Veïnat de Mas Miquel.

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

Art. 175.- Desenvolupament

1. Es preveu com a desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries la formació d'Estudis de Detall o de Plans Especials de Millora Urbana dels veïnats rurals amb els objectius de protegir el caràcter rústec de l'entorn, definir la xarxa urbana que doti d'accessos el conjunt del veïnat, fixar les condicions precises de l'edificació i concretar les obres d'urbanització necessàries, tot mantenint els valors ambientals i paisatgístics d'aquests paratges naturals. Aquests Estudis de Detalls o Plans Especials de Millora Rural seran d'iniciativa municipal i el seu àmbit queda reflectit al plànol II.2 Règim del Sòl.

2. Amb caràcter general i mentre no es redactin aquests Plans Especials es defineix un règim transitori per aquesta zona, el qual es basa en la preservació de les característiques tradicionals d'aquestes veïnats rurals:

- S'admetran les obres de conservació i millora de tots els edificis i instal·lacions existents.

- S'admetran obres d'ampliació fins a un 20% de la superfície actual de sostre edificat.

- No es possible efectuar obres de nova planta ni de substitució de l'edificació actual.

Art. 176.- Condicions d'ús

1. S'admeten en aquesta zona els usos següents:

- Habitatge unifamiliar i bifamiliar.

- Residencial.

- Tots els usos propis del sistema d'equipaments sense vulnerar les condicions d'edificació i estètiques de la zona.

2. Es toleraran, d'acord amb el caràcter rural d'aquests nuclis, els usos agrícoles compatibles amb la residència.

Art. 177.- Condicions de parcel·lació

No es podrà modificar l'actual divisió parcel·lària si prèviament no s'aprova un projecte de parcel·lació que justifiqui abastament la millor adequació de la nova proposta a la forma i magnitud de les parcel·les existents. En qualsevol cas, aquesta aprovació no podrà efectuar-se mentre no s'hagi produït l'aprovació de l'Estudi de Detall o Pla Especial de Millora Rural que desenvolupi el veïnat, i es demostrï l'adequació de la divisió pretesa a les determinacions del planejament de rang superior. Això no obstant, el nombre màxim de parcel·les que resulti de cada Pla Especial de Millora Rural no podrà duplicar el seu nombre actual.

Art. 178.- Condicions d'edificació

1. Es consideraran alineacions de vial les definides actualment per l'edificació i que estiguin consolidades en més d'un 50% del tram que es consideri.

2. Es considerarà solar tota parcel·la de superfície superior a 600 m² amb front mínim de 16 m a un vial existent. S'admetrà l'edificació en parcel·les de superfície i front inferior al mínim quan es trobin entre d'altres ja construïdes o amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

3. A cada solar es podrà construir una edificació amb un sostre màxim de 0'50 m² per m² de superfície de parcel·la.

4. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la serà de dos.

5. L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 metres en planta baixa i pis. La coberta serà inclinada de teula àrab tradicional i amb pendent no superior al 30%.

6. Els materials i els colors de l'edificació s'ajustaran al que preveu l'art. 70 d'aquestes Normes.

7. El terreny no ocupat per l'edificació haurà d'acondicionar-se amb vegetació mediterrània de les característiques del paratge, prohibint-se la seva pavimentació.

8. Els tancaments es separaran un mínim de 3 metres de l'eix dels camins actuals. Seran de murs de pedra natural o arrebossats i pintats amb colors terrossos similars als de l'entorn i amb una alçada màxima d'1'80 metres sobre el terreny natural.

9. Aquestes condicions d'edificació podran ser modificades en la redacció del preceptiu Estudi de Detall o Pla Especial de Millora Rural de cada veïnat rural, sempre que es justifiqui per a una millor integració urbana i paisatgística de la solució adoptada.

L'altra àmbit objecte de modificació al costat del passeig Guillerries queda qualificat segons el planejament vigent també com a sòl no urbanitzable i qualificat com a *Rústec general*.- Clau g.

5.2. Planejament territorial i sectorial amb incidència en l'àmbit del pla

5.2.1. El Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals

En data 16 de setembre de 2008, el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el Pla territorial parcial de les Comarques Centrals, l'àmbit funcional del qual inclou el municipi de Viladrau. L'àmbit principal objecte de modificació, queda assenyalat en el Pla dins els espais lliures com a Sòl de protecció preventiva.

La categoria del sòl de protecció preventiva, està constituïda per aquells sòls, classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic vigent, que no han estat inclosos en la protecció especial o en la protecció territorial. El Pla considera que cal protegir preventivament aquest sòl, sense perjudici que mitjançant el planejament municipal i en el marc de les estratègies que el pla estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees que tinguin la localització i la proporció adequada per a ser urbanitzades i edificades, si s'escau.



Detall plànol 0.8 Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures d'Osona del PTCC

Pel què fa a assentaments, per a Viladrau s'estableix l'estratègia de creixement moderat. El Pla estableix aquesta estratègia en aquells nuclis o àrees de mitjana o petita dimensió urbana que per les seves condicions de sòl i de connectivitat poden tenir un creixement proporcionat a la seva realitat física com a àrees urbanes. En aquest municipi, el Pla fixa una extensió urbana màxima que el planejament municipal pot proposar.

En qualsevol cas, la Modificació puntual que es proposa s'ajusta a les determinacions del Pla, en quan l'àmbit objecte de requalificació es realitza per un costat donant continuïtat al sòl urbà i pel costat del veïnat reconeix la realitat ja existent d'aquest petit nucli habitat. En qualsevol cas no afecta sòls d'especial protecció, la proposta de reordenació és lleu intensificació, l'extensió total d'aquests sòls és de 3,20 ha, i s'ajusta als paràmetres que defineix el PTCC.

6. Marc legal

6.1. Legislació urbanística aplicable de rang superior

La legislació urbanística de referència vigent a Catalunya és la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i l'encara vigent Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el seu Reglament. A interès d'aquests documents, assenyalam:

L'article 101.3 de la TRLUC, el qual fixa que la iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir la iniciativa pública per a formular-les.

L'article 99 de la TRLUC,, que fixa diverses condicions a que s'han d'ajustar les modificacions de planejament general que comporten un increment de sostre, de la densitat d'ús residencial o de la transformació d'usos. En concret es fixa que aquestes modificacions comporten la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic.

L'article 100 de la TRLUC,, que en el nostre cas fixa una cessió per a zones verdes de 22,5 m2 per cada 100 m2 de sostre residencial, més altres 10 m2 com a mínim per cada nou habitatge.

L'article 65.3 i 4 de la TRLUC,, que especifica: En concepte d'espai lliure la cessió no serà inferior al 10% de la superfície de l'àmbit i, per a equipaments de titularitat pública: el valor inferior de 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre o 20 m2 de sòl per a cada habitatge i en tots els casos amb el mínim del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació.

Referent a la Llei 3/2012 de 22 de febrer:

Article 40.- Modificació de l'article 99 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 99 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"Article 99. Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos

"1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

"a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors al 'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es du a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

"b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

"c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

.....

"3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% del increment de l'aprofitament urbanístic."

6.2. Identitat dels propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades.

D'acord amb el què preveu l'apartat 1 de l'article 99 de la LUC, i pel fet de tractar-se d'una modificació de planejament general que comporta un increment del sostre edificable i de la densitat de l'ús residencial s'incorpora una relació de la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat. A aquets efectes es descriu:

Les finques de mas Miquel i Casadevall conformen una única propietat fruit de diferents agregacions. En aquest sentit, consta:

L'any 1973 els Senyors Josep Busquets i Carmen Elena varen comprar la finca de mas Miquel, de la que prèviament s'havia segregat l'àmbit de la Caseta que va quedar en mans de l'antic propietari. Amb posterioritat els Senyors Busquets i Elena adquireixen la Caseta i s'incorpora dins de la finca de mas Miquel. L'any 1978 la societat Promotora Viladrau S.L. de la que és representant el Senyor Josep Busquets Vergés va adquirir la totalitat de la finca veïna anomenada de Casadevall.

Amb posterioritat s'agreguen la totalitat de les finques de mas Miquel i Casadevall que són propietat de Promotora Viladrau SL, amb domicili a Rambla de Catalunya, 91 08006 Barcelona i NIF número B08350837.

Aquesta finca és inscrita al Tomo 2551; Llibre 43; Foli 203; Finca número 902. Aquesta és la situació actual.

Pel què fa a la propietat de l'àrea d'aportació del passeig de les Guilleries és de titularitat municipal, mentre que l'entorn immediat entre aquesta i la riera de Les Corts, part és també de la mateixa finca de titularitat municipal i la resta, de l'extensa finca assenyalada de 'Mas Miquel i Casadevall'.

Relació de persones i/o societats afectades

Quadre de finques aportades			
Núm. finca	Titular	Superfície m ² sòl	%
01	Promotora Viladrau SL	28.450,00 m ²	88,82%
02	Ajuntament de Viladrau	3.580,00 m ²	11,18%
Superfície total		32.030,00 m²	100,00%

Les superfícies es basen en la topografia cadastral, la qual s'ha georeferenciat sobre la planimetria de treball d'aquest document, de manera que cal considerar-les orientatives.

Al annex 2 d'aquest document, s'adjunta la relació de persones i certificacions pertinents.

La propietat del sòl també queda reflectida al plànol d'informació número i.8 d'aquesta modificació puntual en el qual s'especifica la delimitació de les finques, tal com es configura en l'actualitat segons les dades del Cadastre.

6.3. Declaració de no-subjecció al procés d'avaluació ambiental

La Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, preveu d'acord amb l'article 7 que les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable estiguin sotmeses a avaluació ambiental. Tot i així, l'article 8 de la mateixa llei, preveu també que les modificacions dels plans que per les característiques i la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient, no estan subjectes a avaluació ambiental. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa al procés de decisió prèvia i, en conseqüència, al procés d'avaluació ambiental.

Així doncs, pel fet que els promotors disposin de coneixements sectorials sobre les matèries que es planifiquen i es programen, la mateixa llei preveu que el promotor, pugui aportar propostes i suggeriments que facilitin la decisió que ha d'adoptar l'òrgan ambiental.

Per això i previ el inici de la tramitació d'aquesta modificació es va redactar un document amb la voluntat de donar a conèixer l'abast de la modificació de planejament proposada i els efectes sobre el medi ambient per tal de sol·licitar a l'òrgan ambiental, la declaració de no-subjecció al procés d'avaluació ambiental de la modificació de les Normes Subsidiàries de Viladrau que es proposa.

El document va ser presentat per a el seu informe, en data de febrer de 2014 al registre de Barcelona de la Oficina Territoriola d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona del Departament de Territori i Sostenibilitat.

Els Serveis Territorials va declarar la no sujecció a avaluació ambiental d'aquesta modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament de Viladrau. En aquesta declaració s'hi inclouen diverses consideracions i recomanacions, les quals han quedat incorporades en aquest document.

7. Descripció de la proposta

7.1. Àmbit de la modificació

Com s'ha assenyalat, aquesta modificació s'estructura en dos àmbits:

a) . L'àmbit del veïnat de Mas Miquel i Casadevall

Per la definició d'aquest àmbit es parteix del fixat a les normes subsidiàries, si bé s'adequa sobre la base topogràfica adequada, atès que la base del planejament vigent no té detall. Així mateix es redibuixa a partir d'incloure les actuals construccions i espais enjardinats i amb la voluntat d'ajustar-se el màxim possible a la superfície establerta per el planejament vigent.

Aquest nou àmbit superficial s'estableix en: 27.224,00 m2

b) . L'àmbit de l'àrea d'aportació de residus, al darrera de 'La Fàbrica'

Aquest àmbit inclou l'actual propietat municipal de la zona d'aportació, la qual serà ampliada d'acord amb les cessions provinents d'aquesta modificació i destinades a espais lliures i equipaments, i amb la voluntat d'obtenir una zona més àmplia i protegida a tot vol per un espai lliure amb clara voluntat paisatgística.

Aquest nou àmbit superficial s'estableix en 4.806,00 m2

Per tant l'àmbit total d'aquesta modificació és de 32.030,00 m2

7.2. Descripció de la proposta , objectius i criteris de l'ordenació.

7.2.1. Justificació i criteris

Actualment la Finca Mas Miquel i Casadevall, així com tot el conjunt de les edificacions, formen un conjunt de gran vàlua, que val la pena de continuar preservant, adequat, i millorant, com s'ha anat fent durant els darrers anys.

Com ja s'ha explicat, aquest veïnat és situat en sòl classificat com Sòl No Urbanitzable. Tot i així disposa dels serveis que l'article 27 de la LLU defineix com a bàsics per tal de poder ésser integrats en el teixit urbà: xarxa viària, xarxes de subministrament d'aigua i sanejament i, xarxa de subministrament elèctric.

La modificació suposarà tenir la consideració de Sòl Urbà No Consolidat a partir de l'assenyalament d'un Polígon d'Actuació Urbanística, PAU 29 en endavant, per tal de definir la seva ordenació i procedir a efectuar les cessions fixades a la legislació.

Com després es veurà, i atesa la impossibilitat de fixar les cessions que la legislació exigeix dins del propi veïnat, s'ha pres la opció de configurar un polígon discontinu, per tal de poder realitzar aquestes cessions normatives en l'altra situació de darrera 'La Fàbrica', més adequada i més avantatjosa pel planejament de Viladrau.

La modificació proposarà pel veïnat de Mas Miquel i Casadevall la formació d'una parcel·la única en la que no seran admeses segregacions. Aquesta situació de parcel·la urbana comporta que el camí d'accés serà públic i caldrà també sigui cedit a l'Ajuntament.

7.2.2. Objectius establerts

L'objectiu principal de la modificació i desenvolupament del PAU 29 ' Mas Miquel', és per un costat la ordenació dels volums de les actuals edificacions del veïnat de Mas Miquel, la previsió de futures ampliacions, així com fixar el grau d'urbanització i detall per tal d'aconseguir la seva adequació a l'entorn rural que l'envolta i el conforma. En aquest sentit els objectius establerts en aquest procés proposen:

a.- Conformar aquest nou àmbit que reculli les actuals edificacions veïnat, i l'entorn més proper, amb la voluntat d'aconseguir un espai unitari a partir de fixar unes normatives bàsiques d'ordenació per aquest conjunt.

b.-Ordenació de les edificacions existents. Aquesta ordenació passa per enderrocar i/o substituir edificacions que no tenen interès històric ni arquitectònic, inclús estan mal ubicades en relació al conjunt que es pretén preservar i millorar. Aquestes edificacions que són susceptibles d'enderrocar són : La granja sense ús, i la masoveria 1 on s'hi ubica un habitatge.

Amb l'enderroc de la granja aconseguim crear un espai comú davant la masia principal, millorant la perspectiva arquitectònica del conjunt. La voluntat serà la creació d'un espai enjardinat que recordi en aquest indret, el pas en altra temps del camí ral d'Espinelves. La substitució de l'edifici anomenat Masoveria 1, permet obrir espai cap al Pavelló i tot l'espai superior.

c.- Posta en valor de les diferents construccions existents. Com ja s'ha anat explicant, dins d'aquest àmbit hi ha construccions diverses. La normativa que es redacta pretén:

Valorar les construccions de mas Miquel, Casadevall, l'Estudi i el pavelló de l'arquitecte Coderch. En aquest cas les actuacions proposades seran únicament de manteniment. També millorar diverses edificacions, que tot i no assolir el nivell de les anteriors, permeten un estudi adequat en relació a la voluntat d'integració i formalització d'un conjunt homogeni rural.

d.- La proposta planteja dos noves edificacions d'habitatges una en substitució de Masoveria 1 i l'altre ubicat en l'espai de l'actual pista de tennis. Aquests edificis es proposen de volum baix i respectuos amb l'edifici central de Coderch, i amb la piscina i jardí comú

e.- L'espai lliure dins del veïnat. Serà voluntat d'aquest nou planejament reivindicar un projecte unitari global per a estudi i ordenació de tot l'espai lliure. Aquest projecte contemplarà els dos àmbits del pla del pavelló i de l'espai central que sorgirà fruit de l'enderroc de la granja.

f.- Els usos admesos. D'acord amb la normativa i els plànols, en el conjunt d'aquest àmbit es reconeixen un total de vuit habitatges, actualment hi ha set habitatges. Aquests habitatges es distribueixen segons:

Edificació de Mas Miquel	1 habitatge	existent
Edificació de la Masoveria 2	2 habitatges	existents
Edificació de l'Estudi	1 habitatge	existent
Edificació de Casadevall	1 habitatge	existent
Pavelló	1 habitatge	existent
Nova edificació (Subst. masoveria 1-4N)	1 habitatge	1 substitució existent
Nova edificació (13N)	1 habitatge	Nova creació

Aquesta modificació proposa que la resta d'edificacions existents tenen un tractament com espais complementaris i annexes a la seva ubicació rural. En el cas del mas Casadevall, la seva situació, la tipologia pura d'una edificació de tres crugies i dimensió permetria admetre l'ús hotel·ler. A aquests efectes es fixa una superfície d'ampliació per tal d'ubicar-hi serveis propis d'aquesta nova instal·lació.

g.- Les instal·lacions. En la actualitat totes les construccions del veïnat disposen de serveis d'aigua, electricitat i telèfon, així com la seva connexió a dues depuradores per a depuració de les aigües residuals. Qualsevol nova instal·lació serà soterrada.

Finalment i en relació a aquesta zona de 'Mas Miquel', és voluntat d'aquest document mantenir superficialment l'àmbit d'aquesta zona. Per això s'entén que no ha de ser admesa cap modificació del planejament que suposi cap tipus de creixement i/o ampliació per aquesta zona que restarà delimitada per aquest àmbit zonal definit en aquesta modificació del planejament.

Per altre costat, la modificació i desenvolupament del PAU proposa com a objectiu la reordenació i qualificació de l'àrea d'aportació de residus existent al indret del passeig Guillerries, d'acord amb aquest ús existent i naturalesa urbana, a partir d'incorporar aquesta àrea al sòl urbà juntament amb una franja perimetral d'espai lliures a efectes de protecció paisatgística d'aquesta àrea que forma part de la façana nord del nucli de Viladrau.

7.2.3. Qualificació del sòl

Les qualificacions urbanístiques proposades en l'àmbit del PAU 29 són les existents a les Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau. Es crea una nova clau 6.v que correspon a la zona Edificació aïllada residencial unifamiliar. Subzona veïnat rural 'Mas Miquel'.

Així doncs aquesta modificació comporta les següents claus:

Sistemes locals: Espais lliures. Parcs Urbans Clau (Vp)

Equipament públics. Serveis Urbans Territorials (Clau Es).

Zones: Edificació aïllada residencial unifamiliar. Subzona veïnat rural 'Mas Miquel', (Clau 6v)

7.2.4. Quadres característiques

7.2.4.1 Característiques Polígon d'Actuació Urbanística Núm. 29 'Mas Miquel'

Distribució del sòl:

Sòl públic		Superfície m² sòl	%
Vp	Espais lliures. Parcs Urbans	3.204,00	10,00%
Es	Equipament públics. Serveis Urbans Territorials	1.602,00	5,00%
Total sòl públic		4.806,00	15,00%
Sòl privat		Superfície m² sòl	%
6v	Edificació aïllada residencial unifamiliar. Subzona veïnat rural 'Mas Miquel'	27.224,00	85,00%
Total privat		27.224,00	85,00%
Total polígon		32.030,00	100,00%

Edificabilitat i densitat:

Sostre residencial (m²)	Habitatge lliure i usos complementaris	5.612,12	100,00%
	TOTAL	5.612,12	100,00%
Edificabilitat bruta (m²st/m²sol)		0,1752	
Nombre habitatges	Habitatge lliure	8	100,00%
	TOTAL	8	100,00%
Densitat (hab/ha)		2,50	

7.2.5. Quadre edificabilitat proposada dins l'àmbit del veïnat de Mas Miquel i Casadevall.

Quadre edificacions proposades dins l'àmbit del veïnat de Mas Miquel i Casadevall.

Número	nom de l'edifici	edif. SS/PB	edif. P1	edifi. P2	edif. TOTAL
1	Despatx, gimnàs	325,00	243,40		568,40
2N	Aparcament	200,00			200,00
3	Mas Miquel	248,65	218,98	213,44	681,07
4N	Nova edificació	560,00	280,00		840,00
5	Masoveria 2	117,93			117,93
6	Corral	123,25	123,25		246,50
7	L'Estudi	94,91	98,91		193,82
8	Magatzem agrícola	140,28	140,28		280,56
9	Mas Casadevall	419,81	419,81	403,92	1.243,54
9a	Annex Casadevall	300,00			300,00
10	Pavelló	326,10			326,10
11	Bodega	154,20			154,20
12	Piscina i instal·lacions	60,00			60,00
13N	Nou habitatge	300,00	100,00		400,00
Total edificacions		3.370,13 m²	1.624,63 m²	617,36 m²	5.612,12

Amb color verd s'assenyala les noves edificacions i/o objecte d'actuacions d'ampliació o reducció de l'edificabilitat respecte l'estat inicial.

7.3. Justificació de zones verdes

Aquesta modificació per un costat estableix un augment de sostre privatiu, i per altre preveu la incorporació al sòl urbà de tot l'àmbit del nou polígon, i per tant en aquest apartat es justifica la seva adequació a l'ordenament vigent (TRLUC) segons els articles assenyalats al capítol 5 d'aquest document:

Total sostre que s'incorpora al sòl urbà 5.612,12 m²
Total àmbit de sòl que s'incorpora a sòl urbà 32.030,00 m²

Justificació a partir edificabilitat (Art. 100 TRLUC)	s/ legislació	a/ modificació
Cessió per a zones verdes 15 m2/ 100 m2 st	841,82 m²	3.204,00 m²
Cessió per a equipaments 7,5 m2/ 100 m2 st	420,91 m²	1.602,00 m²

Justificació a partir superfície polígon (Art.. 65.3 i 4 TRLUC)		
Cessió per a zones verdes 10%	3.203,00 m²	3.204,00 m²
Cessió per a equipaments 5%	1.601,50 m²	1.602,00 m²

7.4. Justificació de no reserva d'habitatges de protecció pública

La Llei 3/2012 de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, en el seu article 20, que modifica l'article 57 del TRLLU, i en el seu punt tercer, especifica:

"3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa:

"a) Els dels municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.

"b) Els dels municipis de menys de cinc mil habitants, que no són capitals de comarca i que compleixen els requisits següents:

"Primer. Si en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, la dinàmica d'atorgament de llicències ha estat inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any.

"Segon. Si el pla no permet més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable a què fa referència l'apartat 4."

El municipi de Viladrau compleix amb el que s'especifica a la lletra b d'aquest article, i per tant no pertoca aplicar la reserva per habitatges de protecció pública.

8. Normativa

8.1. Normativa d'aplicació de la solució adoptada

Aquesta modificació comporta la modificació de les Normes actuals per tal de regular les propostes que motiven aquesta modificació puntual; per això cal:

- 1) La redacció d'un nou article 120bis, i modificació de l'article 116 per tal de definir la nova clau urbanística Clau 6v *Edificació aïllada residencial* unifamiliar. Subzona veïnat rural 'Mas Miquel' a fi d'incloure el paràmetres bàsics d'ordenació de la nova subzona d'ordenació
- 2) La modificació del redactat de l'article 174 a fi d'excloure el veïnat de 'Mas Miquel' d'aquest article ja que ara s'inclou al sòl urbà amb una clau urbanística diferent (clau 6.v).
- 3) La modificació del article 186 *'Unitats d'actuació'*, per tal de incorporar i descriure la fitxa del nou Polígon d'actuació urbanística núm. 29, 'Mas Miquel'

8.1.1. Nou article de la normativa: art. 120 bis.

Art. 120 bis- Condicions especials de ús, parcel·lació, edificabilitat i edificació de la Subzona veïnat 'Mas Miquel' clau 6.v

1. Definició

La zona, classificada com a sòl urbà, queda definida per un àmbit on s'hi inclou un conjunt de construccions existents, susceptibles d'enderroc, reconstrucció o rehabilitació i, en el seu cas d'ampliació o substitució, les quals cal preservar i recuperar per formar part de l'estructura tradicional d'ocupació del veïnat de Mas Miquel i Casadevall en atenció al seu interès arquitectònic, històric i paisatgístic.

A efectes d'assenyalar les condicions específiques per a cadascuna de les edificacions incloses en la zona, la referència d'ordenació gràfica seran els plànols de la sèrie O.2 així com la denominació - número i nom - que consta per a cada edificació.

Així mateix és voluntat d'aquestes Normes mantenir superficialment l'àmbit d'aquesta subzona; de manera que es considera que no ha de ser admès cap tipus de creixement i/o ampliació per aquesta zona que restarà delimitada per aquest àmbit zonal definit en els plànols d'ordenació; les actuacions admeses i condicions d'edificació detallades per aquesta zona es consideren també que no han de ser objecte d'altres ampliacions.

2. Tipus d'obra permesos: formes d'intervenció.

Les formes d'actuacions previstes en aquesta zona sobre les construccions són:

- a) Obres de consolidació. Són les que van destinades a arranjar i reformar les parts que es consideren dèbils i que poden perillar la seva durabilitat. Aquestes obres garantiran l'estabilitat estructural de la construcció.
- b) Obres de conservació. Són aquelles que impedeixen la degradació de l'estat original de l'element protegit sense perjudici de considerar la seva evolució en el temps i amb l'objectiu de garantir la seva durabilitat sense alterar-ne les característiques pròpies.
- c) Obres de restauració. Són aquelles obres que recuperen la fesomia formal, material i cromàtica que tenia originalment l'element protegit. Per aquestes actuacions serà necessari el suport de la documentació de l'element en el seu estat original.
- d) Obres de reutilització. Són aquelles obres que tenen per finalitat l'adequació de l'element protegit a un ús diferent a l'original. En cap cas el canvi d'ús suposarà la pèrdua total o parcial dels volums arquitectònics protegits.
- e) Obres de rehabilitació. Són aquelles obres que pretenen l'adequació de l'element protegit a usos residencials, que precisen reunir determinades condicions de salubritat i habitabilitat. En cap cas el canvi d'ús suposarà la pèrdua dels valors arquitectònics protegits.

- f) Obres d'ampliació. Són aquelles que tenen per finalitat augmentar la superfície i el volum de l'element protegit, amb respecte a l'edifici original
- g) Obres de substitució o nova construcció. Són aquelles que tenen per finalitat prèviament a l'enderroc de qualque construcció obsoleta i/o disconforme amb el conjunt de Mas Miquel, per tal sigui substituïda per altre que s'adeqüi a les directrius d'aquest pla especial

3. Parcel·la mínima

La zona del veïnat de Mas Miquel conforma una única parcel·la indivisible. Aquesta parcel·la admet en règim de propietat horitzontal la divisió fins a un màxim de tres entitats. Cadascuna de les entitats inclourà com a mínim un habitatge de superfície mínima 150 m2. La resta tindrà la consideració d'elements comuns.

4. Condicions d'ús

a) L'ús d'habitatge unifamiliar i complementàriament l'ús de garatge és admès a les següents edificacions:

Edificació	Denominació	Característiques	Ús i intensitat
Edificació número 3	Mas Miquel	Edifici existent	Un habitatge
Edificació número 4N	Masoveria 1	Obra nova	Un habitatge
Edificació número 5	Masoveria 2	Edifici existent	Agrupació de dos habitatges unifamiliars
Edificació número 7	L'Estudi	Edifici existent	Un habitatge
Edificació número 9	Mas Casadevall	Edifici existent	Un habitatge
Edificació número 10	Pavelló	Edifici existent	Un habitatge
Edificació número 13N	Nou habitatge	Obra nova	Un habitatge

b) L'ús exclusiu d'aparcament és admès a:

Edificació	Denominació	Característiques	Ús i intensitat
Edificació número 2N	Aparcament	Obra nova	Aparcament soterrat

c) L'ús hotel·ler, restauració i complementaria és admès a

Edificació	Denominació	Característiques	Ús i intensitat
Edificació número 9	Mas Casadevall	Edifici existent	Hotel·ler, restauració i espais complementaris
Edificació número 9a	Annex mas Casadevall	Obra nova	

Aquest ús és admès únicament si els requeriments per a la seva implantació no comprometen les preexistències de Casadevall i de tot el conjunt edificat, el qual ha de mantenir el seu caràcter rural.

d) L'ús complementari als habitatges: despatx, gimnàs, oficines,..), és admès a:

Edificació	Denominació	Característiques	Ús i intensitat
Edificació número 1	Despatx, gimnàs	Edifici existent	Usos complementaris al habitatge
Edificació número 6	El Corral	Edifici existent	

e) Els usos agrícoles i agropecuaris són admesos a:

Edificació	Denominació	Característiques	Ús i intensitat
Edificació número 8	Magatzem agrícola	Magatzem agrícola	Magatzem

5. Edificabilitat i actuacions permeses: manteniment, ampliacions, enderroc i/o nova construcció

A més a més del que consta a les condicions generals fixades per aquestes normes, les característiques de les actuacions admeses, l'edificabilitat, l'ocupació màxima permesa, l'alçada reguladora màxima, i el nombre de plantes queda regulada de forma detallada per a cada edificació en els apartats següents:
(El nom i número que figura com a títol de cadascuna de les construccions, són les que consta en els plànols d'ordenació)

a) Edificació 1: 'Despatx, gimnàs'

Actuació	L'edifici mantindrà la volumetria actual i d'acord amb les condicions generals d'aquesta normativa són admeses únicament obres de conservació, restauració, reutilització i rehabilitació.
Edificabilitat	Existent. (568,40 m2)
Ocupació	Existent (325,00 m2)
Alçada i nombre de plantes	Existent (PB+PP)

b) Edificació 2: 'La Granja' i Edificació 2N 'Aparcament'

Edificació 2: La Granja

Actuació	Aquest edifici està fora d'ús, presenta una incidència negativa sobre l'entorn i serà enderrocat.
----------	---

Edificació 2N: Aparcament

Actuació	Un cop enderrocada la granja, i amb la voluntat de mantenir lliure l'espai comú davant la masia principal per tal de millorar la perspectiva arquitectònica del conjunt, es permetrà la construcció d'una nova edificació d'una planta parcialment encaixada en el camí, amb la voluntat de crear al entorn i coberta d'aquest, un espai enjardinat que recordi en aquest indret, el pas en altra temps del camí ral d'Espinelves.
Edificabilitat	Existent (568,40 m2)
Ocupació	200 m2. Dins l'àmbit delimitat en plànol d'ordenació O2.1
Alçada i nombre de plantes	3,00 (PB) Segons gàlib definit en el plànol d'ordenació O2.2

c) Edificació 3: 'Mas Miquel'

Actuació	L'edifici mantindrà la volumetria actual i d'acord amb les condicions generals d'aquesta normativa són admeses únicament obres de conservació, restauració, i rehabilitació. Serà admès l'enderroc de petites ampliacions executades que distorsionen la bellesa de l'edifici.
Edificabilitat	Existent (681,07 m2)
Ocupació	Existent (248,65 m2)
Alçada i nombre de plantes	Existent (PB+P1+P2)

d) Edificació 4, 'Masoveria 1' i Edificació 4n 'nova edificació':

Actuació	L'edifici núm 4, presenta unes condicions estètiques que no es consideren a mantenir. Per això d'acord amb les condicions generals d'aquesta normativa, són admeses obres de conservació, restauració i rehabilitació, però també és admesa la substitució per edifici nou (núm. 4n) de l'edifici per tal que la nova construcció s'ajusti als condicionants d'aquesta normativa i que signifiqui una millora pel conjunt de l'àmbit.
Edificabilitat (nou edifici 4N)	840,00 m2
Ocupació (nou edifici 4N)	560,00 m2
Alçada i nombre de plantes (nou edifici 4N)	7,00 m2 (PB+PP) Segons gàlib definit en el plànol d'ordenació O2.2

e) Edificació 5: 'Masoveria 2'

Actuació	D'acord amb les condicions generals d'aquesta normativa són admeses obres de conservació, restauració, rehabilitació.
Edificabilitat	Existent. (117,93 m2)
Ocupació	Existent. (117,93 m2)
Alçada i nombre de plantes	Existent (PB)

f) Edificació 6: 'Masoveria 2'

Actuació	L'edifici mantindrà la volumetria actual i d'acord amb les condicions generals d'aquesta normativa són admeses únicament obres de conservació, restauració, i rehabilitació.
Edificabilitat	Existent. (246,50 m2)
Ocupació	Existent. (123,25 m2)
Alçada i nombre de plantes	Existent (PB+PP)

g) Edificació 7: 'L'estudi'

Actuació	L'edifici mantindrà la volumetria actual i d'acord amb les condicions generals d'aquesta normativa són admeses únicament obres de conservació, restauració, i rehabilitació.
Edificabilitat	Existent. (193,82 m2)
Ocupació	Existent. (98,91 m2)
Alçada i nombre de plantes	Existent (PB+PP)

h) Edificació 8: 'Magatzem agrícola'

Actuació	L'edifici mantindrà la volumetria actual i d'acord amb les condicions generals d'aquesta normativa són admeses únicament obres de conservació, restauració, i rehabilitació.
Edificabilitat	Existent. (280,56 m2)
Ocupació	Existent. (140,28 m2)
Alçada i nombre de plantes	Existent (PB+PP)

i) Edificació 9 i 9n: 'Mas Casadevall' i nou annex

Edificació 9 'Mas Casadevall'

Actuació	L'edifici mantindrà la volumetria actual i d'acord amb les condicions generals d'aquesta normativa són admeses obres de conservació, restauració, reutilització i rehabilitació. També son admeses obres d'ampliació (edifici 9N)
Edificabilitat	Existent. (1.243,54 m2)
Ocupació	Existent. (419,81 m2)
Alçada i nombre de plantes	Existent (PB+P1+P2)

Edificació 9N 'Annex Casadevall'

Actuació	Edifici nova planta per ampliació de l'edificació existent (núm 9 Mas Casadevall)
Edificabilitat	300 m2
Ocupació	300 m2. A l'entorn immediat de l'edificació principal, lligada amb el conjunt sense distorsionar el volum històric preexistent, ni afectar les seves visuals, i accés al conjunt.
Alçada i nombre de plantes	4 m (PB)

j) Edificació 10 'Pavelló'

Actuació	L'edifici mantindrà la volumetria actual i d'acord amb les condicions generals d'aquesta normativa són admeses únicament obres de conservació, restauració, i rehabilitació.
Edificabilitat	Existent. (326,10 m2)
Ocupació	Existent. (326,10 m2)
Alçada i nombre de plantes	Existent (PB)

k) Edificació 11 'Bodega'

Actuació	L'edifici mantindrà la volumetria soterrada actual i d'acord amb les condicions generals d'aquesta normativa són admeses únicament obres de conservació, restauració, i rehabilitació.
Edificabilitat	Existent. (154,20 m2)
Ocupació	Existent. (154,20 m2)
Alçada i nombre de plantes	Existent (PB)

l) Edificació 12 'Local instal·lacions piscina'

Actuació	L'edifici mantindrà la volumetria actual i d'acord amb les condicions generals d'aquesta normativa són admeses únicament obres de conservació, restauració, i rehabilitació.
Edificabilitat	Existent. (60,00 m2)
Ocupació	Existent. (60,00 m2, local de instal·lacions)
Alçada i nombre de plantes	Existent (PB semisoterrada)

m) Edificació 13N, 'Casa nova':

Actuació	La zona assenyala una àrea on s'emplaçarà aquesta nova edificació – en el lloc on hi ha l'actual pista de tennis. Aquesta construcció serà destinada a un habitatge.
Edificabilitat	400,00 m2
Ocupació	400 m2. Dins l'àmbit delimitat en plànol d'ordenació O2.1
Alçada i nombre de plantes	7,00 (PB) Segons gàlib definit en el plànol d'ordenació O2.2

6. Edificis auxiliars

Es permesa en aquest tipus d'ordenació al servei de l'edificació principal, la construcció de petites edificacions complementàries (instal·lacions, reg, aigua, casetes bombes,...) amb una superfície màxima de 4 m2 i alçada de 3,5 metres i s'acumularà en un sol cos d'edificació per a cada edificació principal. L'espai, sostre i volum d'aquestes edificacions computen a efectes d'ocupació i edificabilitat màxima

7. Formació de tanques, murs de contenció i talussos.

a) Les tanques s'hauran d'ajustar a les següents condicions:

Les tanques es limitaran a resseguir elements naturals existents (camps, marges, camins, etc...), i pretendran la seva integració amb el paisatge. Seran obligatòriament del tipus vegetal en la seva totalitat, admetent-se solucions mixtes amb travessers de fusta i alçada màxima 1,20 metres. També són admeses tanques de pedra del país i fins a una alçada de 0,60 metres

b) Els murs de contenció s'ajustaran a les següents condicions:

La construcció de murs de contenció es limita, a l'alçada màxima de 1,80 metres (art. 114 NN.SS.). El projecte per a la seva construcció proposarà les mesures per a la seva integració al medi.

c) Les modificacions topogràfiques i talussos s'ajustaran als criteris regulats a l'article 114 de les NNSS

8. Condicions estètiques de les edificacions i espais exteriors enjardinats

Les obres d'ampliació, conservació, millora i reforma dels edificis existents, així com les noves construccions a ubicar-hi, s'ajustaran a les següents condicions:

a) Criteris bàsics d'actuació:

- Les noves edificacions es realitzaran d'acord amb les exigències del paisatge on es situïn, tant per la seva composició volumètrica com pels materials emprats i els colors.
- Les obres de reforma de les edificacions existents tradicionals i característiques es realitzaran procurant conservar els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici i respectant la composició de l'edifici i de les seves obertures.
- Es procurarà no alterar la topografia de l'entorn
- Es compactaran les instal·lacions i es mantindrà la coherència del conjunt
- El conjunt mantindrà eixos compositius clars
- Es procurarà compactar les edificacions evitant la dispersió de petits volums

b) Parament de façanes

Els edificis, hauran de tenir acabades les façanes, parets de tancaments i mitgeres vistes amb materials i colors que garanteixin una integració adequada a les condicions naturals de l'entorn. A aquests efectes són admesos acabats de paredat antic, brancals, dovelles, llindars, arestes,... de pedra carejada, arrebossats amb morter de calç, tractaments amb estucs, acer, formigó vist.

La pedra a utilitzar per la restauració dels edificis i o construcció serà la pròpia del lloc o semblant, i sempre que es pugui s'aprofitarà de murs existents que es puguin enderrocar. El repicat dels paraments amb la finalitat de deixar la pedra vista es limitarà a justificar la posada en valor de l'element per substitució de paraments impropis, no

originals, o en molt mal estat . En el supòsit que calgués rejuntar els murs, s'evitarà utilitzar ciment i s'optarà per morter de calç amb àrids de la zona.

En tot cas, els colors tradicionals són els terres i els grisos. Així mateix no es admès la utilització de paraments d'obra vista, de gelosies ceràmiques ó de formigó, així com altres materials que no estiguin en consonància amb aquest entorn.

c) Cobertes

Únicament són admeses les cobertes de teula aràbiga o els enjardinats superiors en el cas de la coberta plana. La coberta de teula tindrà un pendent màxim del 30% i les teules seran vermelles de color i es prioritzarà la teula de recuperació. Els ràfecs seran de colls de fusta envellits o de teula sobrepassada seguint models tradicionals. En les noves construccions són admeses altres solucions sempre d'acord amb la seva adequació a l'entorn..

Els baixants i canals seran metàl·lics d'acer, coure o zinc, i queden expressament prohibits els de PVC. o altres semblants amb acabats plastificats o lacats brillants.

d) Fusteries, proteccions i elements de serralleria.

Les fusteries seran en general de fusta pintada o envernissada amb acabats de color fosc. La utilització d'altres solucions metàl·liques quedaran condicionades a la justificació en el projecte de la bona integració dins la unitat, i en tot cas s'evitaran acabats brillants o plastificats.

De forma general les baranes de balcons i altres proteccions seran de ferro de dibuixos senzills i poc densos, pintades de color negre,gris fosc o òxids de ferro. Altres elements exteriors de ferro visibles des de l'exterior, tals com reixes,baranes, fanals, etc. hauran de ser de ferro forjat a mà o similars.

e) Espai exterior i enjardinament

Els camins interiors seran preferentment pavimentats amb materials tous (terra o sauló). Es permet la pavimentació amb formigó o material asfàltic amb una amplada màxima de 3,50 m. Es plantaran arbres a l'entorn de les edificacions i dels camins. En cas de nova pavimentació dels espais de davant i entorn de les edificacions s'utilitzaran paviments de llamborda de pedra, formigó, o ceràmics d'acabat naturals.

Pel què fa a les espècies d'enjardinament, caldrà que aquestes es restringeixin a varietats autòctones i adaptades climàticament a la zona, defugint de les espècies vegetals al·lòctones o ornamentals

f) Altres consideracions

- En totes les edificacions i construccions que es duiguin a terme en aquesta zona pla caldrà exigir unes mínimes qualitats de tractament exterior en façanes i cobertes de manera que es redueixi el mínim possible la intrusió que pugui produir a la percepció del paisatge. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà imposar condicions relatives a la forma, color i materials exteriors de l'edifici., així com del tancat de la parcel·la i arbrat.

- En el cas particular de la nova edificació 'masoveria 1', es vetllarà per a què aquest eviti afectar al talús enjardinat que s'emplaça darrera seu, de manera que es minimitzin els moviments de terres.

- El projecte d'obres que afectin el Mas Casadevall i Mas Miquel hauran d'anar acompanyats d'un estudi històrico-arqueològic complert. En el cas de descobriment de restes arqueològiques durant l'execució d'obres previstes en el Pla que afectin al subsòl, s'haurà d'aplicar el que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català.

9. Altres consideracions ambientals, mesures preventives, correctores i compensatòries

a) Energies renovables.

Es potenciarà la utilització d'energies renovables (captadors, plaques fotovoltaïques, biomassa,...) en coherència amb el principi de desenvolupament urbanístic sostenible..

b) Aigua i sanejament.

L'atorgament de l'autorització i/o concessió administrativa per l'ús de l'aigua, i l'autorització i/o informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, si procedeixen, es resoldran en expedients independents.

c) Qualitat de l'aire

Es recomana donar compliment als art. 12,13,14,15 del Decret 152/2007 de 10 de Juliol, d'aprovació del Pla d'actuació per a la millora de la qualitat de l'aire.

10. Mesures de prevenció dels incendis forestals

Correspon als propietaris d'aquesta zona d'ordenació, les obligacions establertes en l'article 3 de la Llei 5/2003 de 22 d'abril, de *Mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situats en terrenys forestals*, en especial garantir l'existència de la franja de protecció franja exterior de protecció d'almenys vint-i-cinc metres d'amplada al voltant, lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida i disposar d'una xarxa d'hidrants homologats

11. Deures de manteniment

Els propietaris d'aquesta zona d'ordenació hauran de garantir el ple manteniment i conservació dels elements d'urbanització i serveis urbanístics del veïnat rural. En cap cas els propietaris podran exigir a l'administració l'execució d'aquestes obligacions a càrrec de fons públics.

8.1.2. Modificació dels articles de la Normativa: art.116, art. 174 i art. 186

Normativa actual.

- Actualment l'article 116 de la normativa determina:

Art. 116.- Definició

Comprèn les àrees en les que l'edificació es preveu separada del carrer, unifamiliar aïllada amb una baixa densitat d'ocupació i un espai lliure de parcel·la que conserva sensiblement el seu estat natural, forma de creixement que caracteritza l'expansió produïda durant aquest segle i quins antecedents més notable són la urbanització del Passeig Ramon Bofill, el pla de Montfalcó i, més recentment, la parcel·lació de la finca de les Farigoles.

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

Subzona I 6.1 parcel·la de 300 m2

Subzona II 6.2 parcel·la de 600 m2

Subzona III 6.3 parcel·la de 1.000 m2

Subzona IV 6.4 parcel·la de 1.500 m2

Subzona V 6.5 parcel·la de 2.000 m2

Subzona VI 6.6 parcel·la de 3.000 m2

- Actualment l'article 174 de la normativa determina:

Art. 174.- Definició

Comprèn aquest tipus d'ordenació els nuclis d'edificació desenvolupats en el medi rural de forma desagregada del primitiu nucli històric desenvolupat a l'entorn de l'església de Sant Martí. Els veïnats rurals que s'inclouen en aquesta zona són:

Veïnat de les Paitides.

Veïnat de les Indies.

Veïnat de les Casiques.

Veïnat de les Corts.

Veïnat de Mas Miquel.

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

- Actualment l'article 186 de la normativa determina:

Art. 186.- Unitats d'actuació

1. Per a l'execució de les determinacions del planejament en sòl urbà, es podran delimitar polígons o unitats d'actuació que permetin una justa distribució dels beneficis i carregues derivats de la seva ordenació.

2. Aquestes Normes Subsidiàries delimiten gràficament a la sèrie de plànols II:4 Qualificació del Sòl Urbà aquelles àrees de procés subjectes al desenvolupament previ d'un Projecte de Reparcel·lació o Compensació. Es tracta de 20 unitats d'actuació Urbanística que tenen per objecte desenvolupar les determinacions de l'ordenació establerta quant a la urbanització dels espais urbans i la cessió dels vials, espais lliures i equipaments previstos.

3. El sistema d'actuació per a l'execució d'aquestes Unitats d'Actuació es fixa per a cadascuna en la relació que s'adjunta.

D'actuar-se pel sistema de cooperació, es podrà canviar el sistema pel de compensació, en cas que es demani pels propietaris dels terrenys que representin el 60% o més de la superfície total de la Unitat d'Actuació.

4. En el sistema de cooperació serà innecessària la reparcel·lació dels terrenys quan els propietaris del sòl objecte de la cessió gratuïta, l'efectuïn i renunciïn expressament a la reparcel·lació.

La declaració d'innecessarietat de la reparcel·lació tindrà que ser efectuada per l'Ajuntament.

5. Mentre no sigui ferma en via administrativa la Reparcel·lació o el Projecte de compensació, o , en tot cas, la declaració, s'aplicarà el següent règim respecte de l'activitat edificatòria:

- S'admetran les obres de conservació i millora de tots els edificis i instal·lacions existents.

- No es podran efectuar obres d'ampliació, de nova planta o de substitució de l'edificació actual.

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

7. Les característiques de les Unitats d'actuació que es delimiten en aquestes Normes Subsidiàries, són les següents :

(Aquest article incorpora les diferents fitxes de les següents unitats:)

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

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

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

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

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

U.A. 6a "Passeig de les farigoles"

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

U.A.7 " Font dels Castanyers"

UA 7b "Passeig dels Castanyers- Carrer Pomaret"

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

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

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

U.A. 11 a) " Pla de la Sanitat"

U.A. 11b "Can Pujol"

U.A 12 "Avinguda Verge de Montserrat – Sot d'en Miquel"

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

U.A. 14 " Passeig de les Planes"

U.A 15 « Antic Camí de Cal Mostatxo »

U.A. 16 "Cementiri – Antic Camí de Cal Mostatxo"

U.A. 17 "Zona Industrial"

U.A. 18 "Sot del Torrent"

U.A. 19 « Sot de Can Rossell »

U.A. 20 "Sot de la Font Nova"

U.A. 21 " Tancat d'en Sert"

U.A.22 "Equipament park hotel"

P.A.23 " Mas Molins"

PA. Nº. 24. "Mas Sagalas"

PA. Nº. 25. "Camp de Futbol"

PA. Nº. 26. "Passeig Castanyers 2"

PA. Nº. 28. "Pla de Montfalcó"

Modificació dels articles.

La modificació doncs comporta la nova redacció dels articles 116, 174 i 186 que queden redactats segons:

Art. 116.- Definició

Comprèn les àrees en les que l'edificació es preveu separada del carrer, unifamiliar aïllada amb una baixa densitat d'ocupació i un espai lliure de parcel·la que conserva sensiblement el seu estat natural, forma de creixement que caracteritza l'expansió produïda durant aquest segle i quins antecedents més notable són la urbanització del Passeig Ramon Bofill, el pla de Montfalcó i, més recentment, la parcel·lació de la finca de les Farigoles.

Distingim 7 subzones en funció de llurs superfícies mínimes de parcel·la:

Subzona I 6.1 parcel·la de 300 m2

Subzona II 6.2 parcel·la de 600 m2

Subzona III 6.3 parcel·la de 1.000 m2

Subzona IV 6.4 parcel·la de 1.500 m2

Subzona V 6.5 parcel·la de 2.000 m2

Subzona VI 6.6 parcel·la de 3.000 m2

Subzona 6.v veïnat rural de Mas Miquel.

Art. 174.- Definició

Comprèn aquest tipus d'ordenació els nuclis d'edificació desenvolupats en el medi rural de forma desagregada del primitiu nucli històric desenvolupat a l'entorn de l'església de Sant Martí.

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

Veïnat de les Paitides.

Veïnat de les Indies.

Veïnat de les Casiques.

Veïnat de les Corts.

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

Art. 186.- Unitats d'actuació

1. Per a l'execució de les determinacions del planejament en sòl urbà, es podran delimitar polígons o unitats d'actuació que permetin una justa distribució dels beneficis i càrregues derivats de la seva ordenació.

2. Aquestes Normes Subsidiàries delimiten gràficament a la sèrie de plànols II:4 Qualificació del Sòl Urbà aquelles àrees de procés subjectes al desenvolupament previ d'un Projecte de Reparcel·lació o Compensació. Es tracta de 20 unitats d'actuació Urbanística que tenen per objecte desenvolupar les determinacions de l'ordenació establerta quant a la urbanització dels espais urbans i la cessió dels vials, espais lliures i equipaments previstos.

3. El sistema d'actuació per a l'execució d'aquestes Unitats d'Actuació es fixa per a cadascuna en la relació que s'adjunta.

D'actuar-se pel sistema de cooperació, es podrà canviar el sistema pel de compensació, en cas que es demani pels propietaris dels terrenys que representin el 60% o més de la superfície total de la Unitat d'Actuació.

4. En el sistema de cooperació serà innecessària la reparcel·lació dels terrenys quan els propietaris del sòl objecte de la cessió gratuïta, l'efectuïn i renunciïn expressament a la reparcel·lació.

La declaració d'innecessarietat de la reparcel·lació tindrà que ser efectuada per l'Ajuntament.

5. Mentre no sigui ferma en via administrativa la Reparcel·lació o el Projecte de compensació, o , en tot cas, la declaració, s'aplicarà el següent règim respecte de l'activitat edificatòria:

- S'admetran les obres de conservació i millora de tots els edificis i instal·lacions existents.

- No es podran efectuar obres d'ampliació, de nova planta o de substitució de l'edificació actual.

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

7. Les característiques de les Unitats d'actuació que es delimiten en aquestes Normes Subsidiàries, són les següents :

(Aquest article incorpora les diferents fitxes de les següents unitats:)

- U.A 1 Extensió Nord : « Passeig de les Delícies »
- U.A.2 Extensió Nord: "Prat de l'Orella"
- U.A. 3 Extensió Nord: "Ronda Transversal Nord"
- U.A. 4 "Sot de Can Jan I (Passeig de les Guilleries)"
- U.A 5 Sot de Can Jan II (Carrer Pirineu, Zona Poliesportiva Municipal)
- U.A. 6a " Passeig de les farigoles"
- U.A. 6b "Passeig de les Farigoles"
- U.A.7 " Font dels Castanyers"
- UA 7b "Passeig dels Castanyers- Carrer Pomaret"
- U.A.8 "Extensió Sud : « Can Pic - Guerau de Liost »"
- U.A.9 Extensió Sud : « Guerau de Liost »
- U.A 10 Extensió Sud: "Ronda Sud – Passeig Ramon Bofill"
- U.A. 11 a) " Pla de la Sanitat"
- U.A. 11b "Can Pujol"
- U.A 12 "Avinguda Verge de Montserrat – Sot d'en Miquel"
- U.A 13 "Prolongació Passeig de les Planes – Can Mario"
- U.A. 14 " Passeig de les Planes"
- U.A 15 « Antic Camí de Cal Mostatxo »
- U.A. 16 "Cementiri – Antic Camí de Cal Mostatxo"
- U.A. 17 "Zona Industrial"
- U.A. 18 "Sot del Torrent"
- U.A. 19 « Sot de Can Rossell »
- U.A. 20 "Sot de la Font Nova"
- U.A. 21 " Tancat d'en Sert"
- U.A.22 "Equipament park hotel"
- P.A.23 " Mas Molins"
- PA. Nº. 24. "Mas Sagalas"
- PA. Nº. 25. "Camp de Futbol"
- PA. Nº. 26. "Passeig Castanyers 2"
- PA. Nº. 28. "Pla de Montfalcó"
- PAU. Nº. 29. "Mas Miquel"

8.2. Referència d'ordenació gràfica

El plànol número O.1, O.2 i O.3 d'ordenació, serà la referència bàsica d'ordenació d'aquesta modificació.

En el plànol s'assenyala l'àmbit de referència i qualificació del sòl del nou polígon d'actuació urbanística, PAU 29.

8.3. Fitxa del polígon d'actuació urbanística

S'adjunta fitxa del nou polígon d'actuació

Polígon d'Actuació Urbanística nº 29 'Mas Miquel'		
DEFINICIÓ DE L'ÀMBIT		
Polígon discontinu format pels àmbits: 1) Conjunt d'edificacions, accessos i entorns enjardinats del veïnat rural de Mas Miquel situat a la vora del camí ral de Viladrau a Espinelves a costat nord-est del poble, i 2) l'àrea d'aportació de residus i entorn immediat situat al passeig Guilleries al costat nord del nucli urbà.		
Àmbit veïnat 'Mas Miquel i Casadevall'	27.224,00 m ²	85,00%
Àmbit àrea d'aportació	4.806,00 m ²	15,00%
Superfície total polígon (m²)	32.030,00 m²	

PARÀMETRES URBANÍSTICS

DISTRIBUCIÓ DEL SÒL

Sistemes. Sòl públic		Superfície m ² sòl	%
Vp	Espais lliures. Parcs Urbans	3.204,00 m ²	10,00%
Es	Equipament públics. Serveis Urbans Territorials	1.602,00 m ²	5,00%
Total sòl públic		4.806,00 m²	15,00%
Zones. Sòl privat		Superfície m ² sòl	%
6v	Edificació aïllada residencial unifamiliar. Subzona veïnat rural 'Mas Miquel'	27.224,00 m ²	85,00%
Total privat		27.224,00 m²	85,00%
Total polígon		32.030,00 m²	100,00%

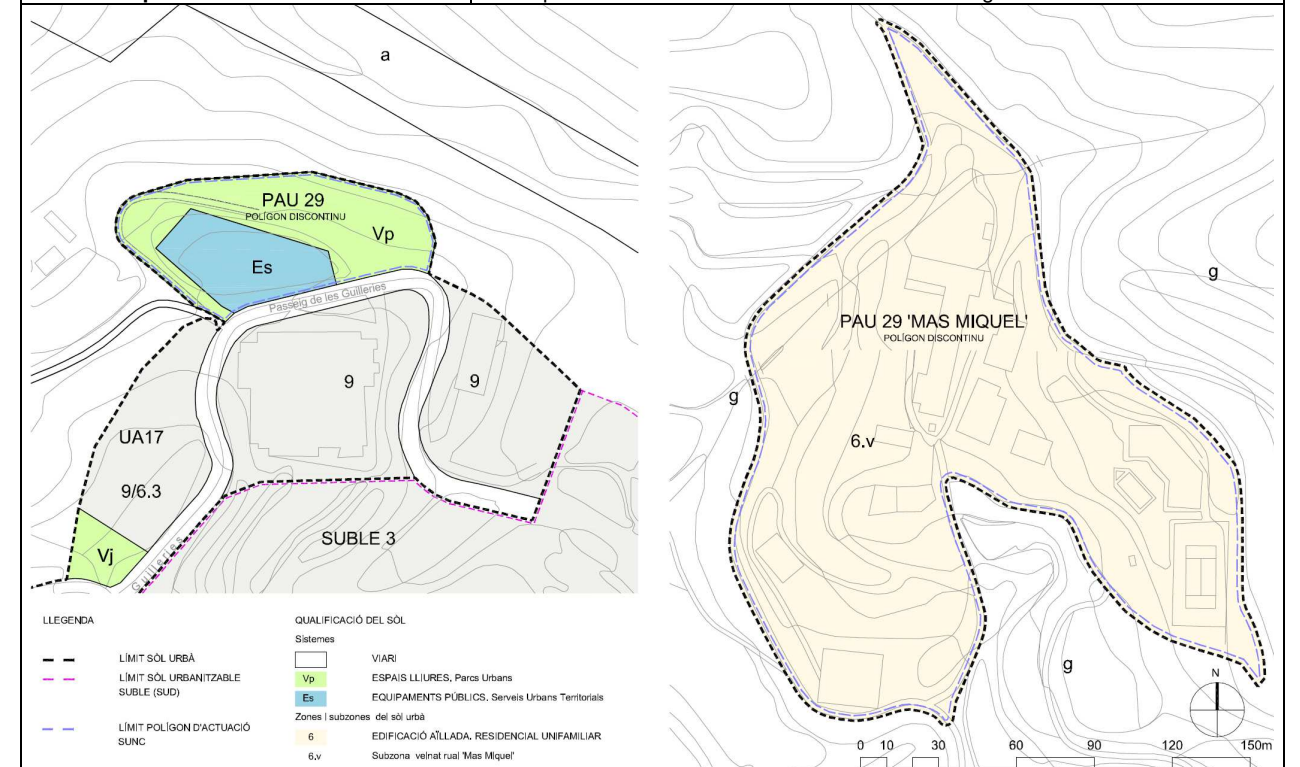
EDIFICABILITAT I DENSITAT

Edificabilitat bruta (m ² st/m ² sol)	0,1752 m ² st/m ² sol	5.612,12 m ²
Edificabilitat neta (m ² st/m ² sol) Clau 6v / sostre	0,21 m ² st/m ² sol	
Nombre màxim d'habitatges	8	
Densitat bruta màxima permesa (hab/ha)	2,50	

GESTIÓ, SITEMA D'ACTUACIÓ I CESSIONS

Gestió	Projecte de reparcel·lació i projecte d'urbanització
Sistema d'actuació	Reparcel·lació, modalitat compensació.

Cessions aprofitament urbanístic	15% Aprofitament urbanístic del sector lliure de càrregues d'urbanització
---	---



9. Agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
Informe de sostenibilitat econòmica

En compliment del que disposa l'article 99 de la LUC, i en relació amb l'article 76.3 del Decret 305/2006, s'acompanya l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació del PAU 29.

El projecte d'urbanització, necessària per al desenvolupament del polígon d'actuació haurà de contemplar :

1. La urbanització de la zona verda amb criteris d'àrea de protecció mitjançant la neteja i desbrossament de l'espai, l'enjardinament mínim, i formació de petits moviments de terra i la plantació d'arbrat.

D'acord amb l'estimació de costos d'urbanització la previsió de despeses del polígon PAU 29 és el següent:

DESPESES URBANITZACIÓ				26.826,00
URBANITZACIÓ				20.826,00
	SUPERFÍCIE m2	COST €/m2	COST PARCIAL €	
DESPESES VIALS COMPLERTS*	0,00 m ²	120,00 €/m ²	0,00	
DESPESES ESPAIS LLIURES - PROTECCIÓ	3.204,00 m ²	6,50 €/m ²	20.826,00	
CONEXIONS EXTERNES DELS SERVEIS				0,00
OBRES SINGULARS				0,00
INDEMINITZACIONS				0,00
IMPREVISTOS		Previsions		6.000,00
DESPESES GESTIÓ				3.174,00
<small>(Estimem que les despeses de gestió són un 15% de les d'urbanització)</small>				
DESPESES TOTALS (1)+(2)				30.000,00

Repercussió de costos d'urbanització

Repercussió de costos d'urbanització			
Àmbit	$\frac{30.000,00 \text{ €}}{32.030,00 \text{ m}^2}$	=	0,94 €/m ² sòl
Sostre	$\frac{30.000,00 \text{ €}}{5.612,12 \text{ m}^2}$	=	5,35 €/m ² st
Sòl privat	$\frac{30.000,00 \text{ €}}{27.224,00 \text{ m}^2}$	=	1,10 €/m ² st

De la consideració de les despeses d'urbanització corresponents en resulta un cost unitari de les despeses d'urbanització molt baix difícilment comparable amb altres polígons residencials degut a la singularitat d'aquest, que majoritàriament reconeix una situació ja existent, però en tot cas les despeses associades al seu desenvolupament garanteixen la viabilitat de l'execució del present planejament.

Informe de sostenibilitat econòmica

Segons la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 61 del Decret 1/2010, l'avaluació econòmica financera del document de Modificació ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi el impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les Administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

El PAU 29 s'executa pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació, i per tant les obres d'urbanització i implantació de serveis correran a càrrec del propietari del sector, sense perjudici que part de la implantació de les infraestructures de serveis, que per les seves característiques ultrapassen l'àmbit propi del sector, aniran a càrrec dels pressupostos d'altres organismes públics o empreses de serveis.

La resta d'obres d'urbanització de vialitat i zones verdes, seran costejades pels propietaris de finques resultants del Projecte de reparcel·lació.

Pel que fa al manteniment dels espais lliures (Parcs urbans) del passeig Guilleries, un cop acceptades les obres d'urbanització i acabat el període de garantia, l'assumirà l'Ajuntament amb càrrec a la partida anual de manteniment de la vialitat i zones verdes del municipi. Cal assenyalar el caràcter de protecció que té la zona verda del sector, amb poc enjardinament i manteniment.

En relació al manteniment i conservació dels elements d'urbanització i serveis urbanístics del veïnat rural, la modificació de Normes estableix en la pròpia normativa zonal del veïnat rural, que l'execució d'aquestes obligacions és a càrrec dels propietaris de la zona.

A partir de l'any de finalització de les obres l'Ajuntament en els seus pressupostos anuals haurà d'incrementar les partides corresponents per tal de fer front a les despeses derivades de la incorporació d'aquest àmbit al sòl urbà consolidat, que estaran compensades amb les taxes i/o impostos vigents que rebran de l'activitat econòmica que s'implanti en el sector.

Les diferent companyies subministradores es faran càrrec del manteniment de llurs respectius serveis.

10. Mobilitat generada

La incorporació normativa dels aspectes de la mobilitat en planejament urbanístic, s'ha anat desenvolupant a partir dels diferents textos legislatius:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme Decret Legislatiu 1/2010
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme
- Llei 9/2003, de 13 de juny de la mobilitat
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

L'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, quant a continguts, ve regulat pel Decret 344/2006, de 19 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.

Aquesta mateixa llei preveu que aquest estudi d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure com a document independent entre altres en els instruments de Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

La mobilitat generada objecte d'aquesta Modificació Puntual de Normes Subsidiàries del terme Municipal de Viladrau, afecta el nou àmbit de sòl urbà que es crea de Mas Miquel, i també l'espai d'equipaments i zona verda de l'àrea d'aportació que també s'incorporen al sòl urbà.

Dins l'àmbit de Mas Miquel, no hi haurà un increment de trànsit, ja que de forma general no es preveuen canvis d'ús ni intensitat. En quant a la zona de l'equipament de serveis urbans de l'àrea d'aportació, actualment ja existeix aquest ús, i per tant tampoc es preveu un increment en el nombre de viatges diaris.

Cal assenyalar així mateix, que Viladrau té 1.065 habitants (idescat 2013), de manera que es tracta d'una població que no arriba als 5.000 habitants, i on la incidència de la mobilitat en el planejament urbanístic no representa un problema.

No obstant això, i considerada la legislació abans esmentada, en especial el que preveu l'article 3 del Decret 344/2006 a l'apartat 3.1 b)¹, s'elabora un estudi de mobilitat generada que acompanya com a document independent aquest expedient, a fi de valorar la incidència en la mobilitat de la modificació plantejada.

¹ Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Article 3. Àmbit d'aplicació

3.1. Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.
- Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.**
- Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu **la implantació de nous usos o activitats.**

3.2. No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:

- Actuacions que suposin la implantació d'usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.
- Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.
- Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.

3.3. Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:

- Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració **d'implantació singular.**
- Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.
- Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.

3.4. Als efectes de l'apartat anterior, en consideren implantacions singulars:

- Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m².
- Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².
- Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.
- C clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.
- Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.
- Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.
- Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un **nombre de viatges al dia superior a 5.000.**

11. Annexos

11.1. Annex 1.- Fotografies dels sectors

11.1.1. Fotografies veïnat 'Mas Miquel i Casadevall'

Reportatge edificacions del veïnat. (Ordenades segons denominació en els plànols de informació i quadres memòria)



Edificacions 1,2: Granja, despatx, gimnàs.



Edificació 3: Mas Miquel.



Edificació 4: Masoveria 1.



Edificació 5: Masoveria 2.



Edificació 6: Edificació auxiliar: corral.



Edificació 7: Estudi



Edificació 8: Taller-magatzem agrícola



Edificació 9: Mas Casadevall



Edificacions 10,12,13: Pavelló estiu, piscina, pista de tennis, recinte instal·lacions i magatzem

11.1.2. Fotografies sector de l' 'àrea d'aportació', 'La Fàbrica'



Passeig Guilleries amb camí de Can Perereda.



Passeig Guilleries cap a llevant, amb l'àrea d'aportació al costa nord (esquerra), i la fàbrica al costat sud (dret).



Passeig Guilleries cap a ponent, amb la zona de l'antic abocador (actual àrea d'aportació) al costa nord (dret).



L'àrea d'aportació des sota el costat de ponent al camí de Can Perereda.

Abril 2014



Interior del centre gestor: fotomuntatge 360° de l'àrea d'aportació



Interior del centre gestor: punt alt d'abocament de residus.



Interior del centre gestor: vista des de llevant amb els marges que davallen fins a la riera al costat nord.

11.2. Annex 2.- Relació certificacions propietats afectades

11.2.1. Certificacions cadastrals

Finca 1a

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de VILADRAU Provincia de GIRONA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/6000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes, 7 de Febrero de 2014

449,600 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
17234A003000130000YB

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: Polígono 3 Parcela 13
RUSTICO. VILADRAU [GIRONA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario [Monte bajo 03] AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: Polígono 3 Parcela 13
RUSTICO. VILADRAU [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): -- SUPERFICIE SUELO (m²): 29.695 TIPO DE FINCA: --

Consulta y certificación de Bien Inmueble

Cartografía

Certificaciones del inmueble

Información de expedientes

Imprimir Datos

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	17234A003000130000YB
Localización	Polígono 3 Parcela 13 RUSTICO. VILADRAU (GIRONA)
Clase	Rústico
Coefficiente de participación	100,000000 %
Uso	Agrario
Valor catastral suelo	89,34 €
Valor catastral construcción	0,00 €
Valor catastral	89,34 €
Año valor	2014
Fecha de modificación en Catastro	25/06/2007
Fecha de la alteración	22/06/2007
Expediente	52730.17/7 Ver expediente

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización	Polígono 3 Parcela 13 RUSTICO. VILADRAU (GIRONA)
Superficie suelo	29.695 m²

Datos de titularidad catastral

Nombre	PROMOTORA VILADRAU, SL
NIF/CIF	B08350837
Domicilio fiscal	RB CATALUNYA 91 Pl:09 Pt:4 08008 BARCELONA (BARCELONA)
Derecho	100,00% de Propiedad
Fecha de modificación en Catastro	25/06/2007
Fecha de la alteración	22/06/2007
Expediente	52730.17/7 Ver expediente

Cultivos

Subparcelas	Clase de Cultivo	Intensidad Productiva	Superficie (Ha)	Valor catastral (€)
0	MB Monte bajo	03	2,9695	89,34

(*)Definición de superficie

[Volver](#)

Finca 1b

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA
Municipio de VILADRAU Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
17234A003000360000YS

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: Polígono 3 Parcela 36
RUSTICO. VILADRAU (GIRONA)

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: Polígono 3 Parcela 36
RUSTICO. VILADRAU (GIRONA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): -- SUPERFICIE SUELO (m²): 122.484 TIPO DE FINCA: --

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (Ha)
a	MB	Monte bajo	02	8,2944
b	I-	Improductivo	00	2,4139
c	E-	Pastos	00	0,9276
d	RI	Arboles de ribera	02	0,6125

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/5000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes, 7 de Febrero de 2014

450,600 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

450,200 450,400 450,600

4,633,400 4,633,600

01 003 003 003

La Cavata de Mas Miquel
Mas Miquel
Parcela Mas Miquel
Bosch de Casadevall 36

--- Límite de Manzana
--- Límite de Parcela
--- Límite de Construcciones
--- Mobiliario y aceras
--- Límite zona verde
--- Hidrografía

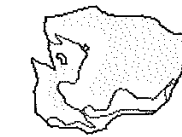
Consulta y certificación de Bien Inmueble

Cartografía
Certificaciones del inmueble
Imprimir Datos

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	17234A003000360000YS
Localización	Polígono 3 Parcela 36 RUSTICO. VILADRAU (GIRONA)
Clase	Rústico
Coefficiente de participación	100,000000 %
Uso	Agrario
Valor catastral suelo	754,65 €
Valor catastral construcción	0,00 €
Valor catastral	754,65 €
Año valor	2014
Fecha de modificación en Catastro	25/06/2007
Fecha de la alteración	22/06/2007
Expediente	52730.17/7 Ver expediente

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble



Localización	Polígono 3 Parcela 36 RUSTICO. VILADRAU (GIRONA)
Superficie suelo	122.484 m ²

Datos de titularidad catastral

Nombre	PROMOTORA VILADRAU, SL
NIF/CIF	B08350837
Domicilio fiscal	RB CATALUNYA 91 Pl:09 Pt:4 08008 BARCELONA (BARCELONA)
Derecho	100,00% de Propiedad
Fecha de modificación en Catastro	25/06/2007
Fecha de la alteración	22/06/2007
Expediente	52730.17/7 Ver expediente

Cultivos

Subparcelas	Clase de Cultivo	Intensidad Productiva	Superficie (Ha)	Valor catastral (€)
a	MB Monte bajo	02	8,2944	344,23
b	I- Improductivo	00	2,4139	0,00
c	E- Pastos	00	0,9276	16,97
d	RI Arboles de ribera	02	0,6125	393,45

(*)Definición de superficie

Finca 1c

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de VILADRAU Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0139901DG5303N0001RL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
BO MAS MIQUEL
17406 VILADRAU [GIRONA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1980

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 3.347

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
BO MAS MIQUEL
VILADRAU [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 3.347 SUPERFICIE SUELO (m²): 22.169 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA			000	2.177
VIVIENDA			000	79
ALMACEN			000	732
VIVIENDA			000	61
ALMACEN			000	86
ALMACEN			000	212

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/3000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes, 7 de Febrero de 2014

Consulta y certificación de Bien Inmueble

Cartografía

Certificaciones del inmueble

Información de expedientes

Imprimir Datos

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	0139901DG5303N0001RL
Localización	BO MAS MIQUEL 17406 VILADRAU (GIRONA)
Clase	Urbano
Superficie (*)	3.347 m²
Coefficiente de participación	100,000000 %
Uso	Residencial
Año construcción local principal	1980
Valor catastral suelo	0,00 €
Valor catastral construcción	468.778,09 €
Valor catastral	468.778,09 €
Año valor	2014
Fecha de modificación en Catastro	19/10/2006
Fecha de la alteración	19/10/2006
Expediente	61744.17/6 Ver expediente

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble



Localización	BO MAS MIQUEL VILADRAU (GIRONA)
Superficie construida	3.347 m²
Superficie suelo	22.169 m²
Tipo Finca	Parcela construida sin división horizontal

Datos de titularidad catastral

Nombre	PROMOTORA VILADRAU, SL
NIF/CIF	B08350837
Domicilio fiscal	RB CATALUNYA 91 PI:09 Pt:4 08008 BARCELONA (BARCELONA)
Derecho	100,00% de Propiedad
Fecha de modificación en Catastro	09/06/2000
Fecha de la alteración	28/09/1998
Expediente	37967.17/0

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m²)
VIVIENDA			000	2.177
VIVIENDA			000	79
ALMACEN			000	732
VIVIENDA			000	61
ALMACEN			000	86
ALMACEN			000	212

Finca 2

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA
Municipio de VILADRAU Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 17234A003000270000YR

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: Polígono 3 Parcela 27 RUSTICO. VILADRAU (GIRONA)

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: Polígono 3 Parcela 27 RUSTICO. VILADRAU (GIRONA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): -- SUPERFICIE SUELO (m²): 4.625 TIPO DE FINCA: --

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (Ha)
a	E-	Pastos	00	0,1867
b	MT	Matorral	00	0,2758

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes, 7 de Febrero de 2014

449,300 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Consulta y certificación de Bien Inmueble

Cartografía

Certificaciones del inmueble

Imprimir Datos

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	17234A003000270000YR
Localización	Polígono 3 Parcela 27 RUSTICO. VILADRAU (GIRONA)
Clase	Rústico
Coefficiente de participación	100,000000 %
Uso	Agrario
Valor catastral suelo	12,46 €
Valor catastral construcción	0,00 €
Valor catastral	12,46 €
Año valor	2014
Fecha de modificación en Catastro	25/06/2007
Fecha de la alteración	22/06/2007
Expediente	52730.17/7 Ver expediente

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización	Polígono 3 Parcela 27 RUSTICO. VILADRAU (GIRONA)
Superficie suelo	4.625 m²

Datos de titularidad catastral

Nombre	AJUNTAMENT DE VILADRAU
NIF/CIF	P1723400F
Domicilio fiscal	CL BALCELLS I MORATÓ 3 17406 VILADRAU (GIRONA)
Derecho	100,00% de Propiedad
Fecha de modificación en Catastro	25/06/2007
Fecha de la alteración	22/06/2007
Expediente	52730.17/7 Ver expediente

Cultivos

Subparcelas	Clase de Cultivo	Intensidad Productiva	Superficie (Ha)	Valor catastral (€)
a	E- Pastos	00	0,1867	3,31
b	MT Matorral	00	0,2758	9,15

(*)Definición de superficie

Volver

11.2.2. Certificacions registrals

(Insertar documents)

Document II. Plànols d'informació i d'ordenació de la proposta

Índex de plànols

nº	Codi	Plànol	Escala	
			Original A1	Reducció A3
Plànols d'informació				
1	i1	SITUACIÓ i EMPLAÇAMENT. Base topogràfica 5000 ICC	5.000	10.000
2	i2	ORTOFOTOPLÀNOL. Base ortofotomapa 2500 ICC	2.000	4.000
3	i3.1	PLANEJAMENT VIGENT. Base NNSS Qualificació sòl no urbanitzable	10.000	20.000
	i3.2	PLANEJAMENT VIGENT. Classificació del sòl. Base MUC	20.000	40.000
	i3.3	PLANEJAMENT VIGENT. Qualificació del sòl. Base MUC	3.000	6.000
4	i4	TOPOGRÀFIC ÀMBIT 'MAS MIQUEL'	500	1.000
5	i5	CARTOGRAFIA ÀMBIT 'ÀREA D'APORTACIÓ'. Base cartogràfica 1000 ICC	500	1.000
6	i6.1	INFRAESTRUCTURES EXISTENTS ÀMBIT MAS MIQUEL. Instal·lacions elèctriques	500	1.000
	i6.2	INFRAESTRUCTURES EXISTENTS ÀMBIT MAS MIQUEL. Instal·lacions aigua i sanejament	500	1.000
	i7.1	AIXECAMENT ESTAT INICAL EDIFICACIONS VEÏNAT MAS MIQUEL. Edificis 1,2,3	250	500
7	i7.2	AIXECAMENT ESTAT INICAL EDIFICACIONS VEÏNAT MAS MIQUEL. Edificis 4,5,6,7,8	250	500
	i7.3	AIXECAMENT ESTAT INICAL EDIFICACIONS VEÏNAT MAS MIQUEL. Edificis 9,10,11,12	250	500
8	i8	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT. SITUACIÓ CADASTRAL	2.000	4.000
Plànols d'ordenació				
1	O1	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ. QUALIFICACIÓ DEL SÒL	2.000	4.000
	O2.1	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ. 'ÀMBIT MAS MIQUEL'. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. Planta	500	1.000
2	O2.2	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ. 'ÀMBIT MAS MIQUEL'. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. Seccions	500	1.000
3	O3	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ. QUALIFICACIÓ DEL SÒL 'ÀMBIT ÀREA D'APORTACIÓ'	1.000	2.000
4	O4	ORDENACIÓ DE LA VIALITAT. Sistema viari de camins	4000	8000