

REF. 1616

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
IMPLANTACIÓ D'UN CÀMPING I
PARC DE CABANES ALS ARBRES
A LA FINCA "LA NOGUER", AL
TM. DE VILADRAU

EMPLAÇAMENT

FINCA LA NOGUERA
CTRA. GIP.5251, PK. 1,9
VILADRAU

PROMOU

CASTELL DE VILADRAU, SL

I.- DADES GENERALS.

II. INTRODUCCIÓ.

II.01. NATURALESA, OBJECTE i ABAST DEL PLA.

II.02. CONVENIÈNCIA i OPORTUNITAT.

II.03. SITUACIÓ i ÀMBIT.

II.04. MARC LEGAL.

III. ANTECEDENTS.

III.01. L'AVANÇ DE PLA.

III.02. INFORMES SECTORIALS REBUTS.

III.03. ANÀLISI i AVALUACIÓ D'ALTERNATIVES.

IV. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ.

IV.01. OBJECTIUS i CRITERIS DE LA ORDENACIÓ.

IV.02. DESCRIPCIÓ i JUSTIFICACIÓ DE LA ORDENACIÓ.

IV.03. QUADRES DE SUPERFÍCIES.

IV.04. DESCRIPCIÓ i JUSTIFICACIÓ DE LES XARXES DE SERVEIS.

V. NORMES URBANÍSTIQUES.

V.01. DISPOSICIONS GENERALS.

V.02. ORDENACIÓ i CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

V.03. ORDENACIÓ DELS ESPAIS COMUNS.

V.04. EXECUCIÓ i GESTIÓ.

V.05. CORRECCIÓ DE L'IMPACTE AMBIENTAL i PAISATGÍSTIC.

VI. ANNEXOS.

VI.01. ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC.

VI.02. ESTUDI D' INUNDABILITAT.

VI.03. ESTUDI D'IMPACTE i INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA.

VI.04. AVALUACIÓ DEL RISC D'INCENDI i MESURES DE PREVENCIÓ.

VI.05. AVALUACIÓ DEL RISC GEOLÒGIC PER TORRENTADES.

VI.06. AVALUACIÓ ECONÒMICA i AGENDA D'ACTUACIONS.

VI.07. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

VII.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.

VII.01. PLÀNOLS INFORMATIUS.

VII.02. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ.

VII.03. PLÀNOLS D'EDIFICACIONS i SERVEIS.

I. DADES GENERALS.

I. DADES GENERALS.

I.01. DEFINICIÓ.

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN CÀMPING I PARC DE CABANES ALS ARBRES A LA FINCA "LA NOGUERA", AL TERME MUNICIPAL DE VILADRAU

I.02. EMPLAÇAMENT.

Finca "la Noguera"
Carretera GIP.5251, pk. 1,9
VILADRAU
(comarca d'Osona)

I.03. PROMOTOR/S.

Nom: CASTELL DE VILADRAU, SL
Cif: B.17216524
Adreça: Castell de la Boruga
17406 Viladrau (Osona)
Representant legal: Sr. Oriol Polo Ribas

I.04. TÈCNIC REDACTOR.

Nom: David Calvo i Coromina
Arquitecte
Núm. col.legiat: 30.134/5 (COAC)
Adreça: C/. Girona 18-20, 1r. 2a.
17160 Anglès (la Selva)
Correu electrònic: david.calvo@coac.net

I.05. COL·LABORADORS.

Topografia: Jordi Anglada
Enginyer tècnic en topografia
Inundabilitat: Jordi Maspoch
SERPA, Enginyeria i consultoria ambiental
Estudis ambientals: Marta Vayreda
DEPLAN
Avaluació risc d'incendi: Gemma Comella i Pujol
Enginyera tècnica agrícola

I.06. INICIATIVA i ENCÀRREC.

El present PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN CÀMPING i PARC DE CABANES ALS ARBRES A LA FINCA "LA NOGUERA", AL TM DE VILADRAU, ha estat redactat i subscrit per l'arquitecte DAVID CALVO i COROMINA (col·legiat núm. 30.134/5 del CoAC) d'acord amb l'encàrrec i les indicacions formulades per la societat promotora d'aquesta actuació, CASTELL DE VILADRAU SL, havent disposat de la col·laboració del conjunt de tècnics indicats a l'apartat anterior.

Viladrau, gener de 2018

DAVID CALVO I COROMINA
ARQUITECTE COL. 30134/5

II. INTRODUCCIÓ.

II.01. NATURALESIA, OBJECTE I ABAST DEL PLA.

El present document té per objecte la definició i regulació de les condicions físiques, urbanístiques i mediambientals per a la implantació d'una activitat de càmping en una finca rústica del terme municipal de Viladrau.

És, per tant, un Pla especial pensat i redactat a l'empara de l'article 47.6.e de l'actual Text refós de la Llei d'urbanisme (aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost) en què es determina que en sòl no urbanitzable s'hi poden admetre, entre d'altres, les construccions destinades a l'activitat de càmping, sempre però subjectes a la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

En aquest sentit cal assenyalar d'entrada, però, que la voluntat dels promotors i per tant la veritable naturalesa d'aquest Pla no és la autorització per a la instal·lació d'un càmping convencional, amb una ocupació intensiva del territori, sinó que persegueix la implantació d'un càmping singular, de muntanya, exclusivament basat en el turisme de qualitat i el gaudiment de la natura i l'entorn natural de les valls de Viladrau especialment a partir de l'experiència d'estades en cabanes de fusta allotjades damunt dels arbres (majoritàriament avets i roures) existents a la part majoritària de la finca afectada.

Per tant, tal i com s'anirà descrivint de manera detallada en apartats posteriors d'aquesta memòria, la imatge final resultant no pretén ser la d'un càmping ocupat amb multitud de tendes i caravanes sinó que l'objectiu és la implantació d'un Parc de Cabanes als arbres el qual, atesa la normativa sectorial aplicable, cal tractar i tramitar com si d'un càmping convencional es tractés, amb els serveis que li siguin necessaris i equivalents.

II.02. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.

La conveniència i la oportunitat per a la redacció d'aquest document rau en la voluntat de la societat promotora, CASTELL DE VILADRAU SL, d'implantar a la finca de "la Noguera" una activitat de serveis turístics basada en l'allotjament en cabanes de fusta ubicades damunt d'arbres prèviament escollits per la seva dimensió, port i solidesa, no només com a mitjà per a la diversificació dels rendiments de la finca sinó també com a mitjà per acostar a les persones que s'hi allotgin el gaudiment d'un entorn privilegiat com el que envolta la finca, a cavall entre el Montseny i les Guilleries.

Alhora, aquesta conveniència i oportunitat també venen donades per la necessitat de donar compliment a la legislació urbanística vigent la qual remet a la obligatorietat de la tramitació d'un Pla especial urbanístic per a poder autoritzar la implantació d'una activitat de càmping en sòl no urbanitzable en tant que aquesta és la tipologia d'allotjament turístic a què s'estan assimilant actuacions com la que aquí es proposa.

II.03. SITUACIÓ i ÀMBIT.

II.03.01. EL TERME MUNICIPAL DE VILADRAU.

El terme municipal de Viladrau respon a una superfície de 50,72 km² i es troba situat a l'extrem sud-est de la comarca d'Osona tot i ser un municipi que administrativament pertany a la demarcació provincial de Girona.

Aquesta mateixa dualitat també es veu reflectida en la seva condició física i orogràfica atès que si bé la meitat sud del terme pertany a la vessant septentrional del massís del Montseny, la part nord del municipi queda englobada dins l'àmbit de les Guilleries, essent cap aquí cap on s'orienten la pràctica totalitat dels aiguavessants, els quals acaben confluint en el riu Ter.

És en tot cas un municipi amb unes característiques orogràfiques molt ben definides, amb cims, carenes i valls marcades per la presència de torrents i rieres, amb un clar predomini de la coberta forestal (ocupa més del 84% del terme) esquitxada de petits plans i àrees de conreu al voltant dels torrents i rieres que configuren petites valls, estretes i allargassades.

A nivell de població i ocupació del territori, hi trobem el nucli urbà de Viladrau conformat en els seus orígens a l'entorn de l'església de Sant Martí i més modernament al voltant de la Plaça Major, la urbanització de les Guilleries (a la part nord-oest del terme) i diferents disseminats amb presència de nombroses masies i casals rurals, que en conjunt representen una població de 1.030 persones (segons Idescat 2016).

És, per tant, un municipi singular, a priori de caire rural i forestal però caracteritzat per una presència primerenca del fenomen del turisme que li va atorgar, ja a principis del segle passat, una vocació de ciutat d'estiueig ateses les característiques naturals i de tranquil·litat pròpies de la vila i de la seva situació geogràfica privilegiada.

En aquest sentit, si bé aquell model ja fa temps que fou abandonat, a Viladrau encara hi és manifesta una preponderància del sector terciari i/o de serveis molt vinculat al turisme, amb hotels, establiments de turisme rural, empreses vinculades al turisme actiu que organitzen activitats en el medi natural, sortides guiades, etc.

És precisament en el marc del dinamisme d'aquest sector i a fi i efecte de conjugar aquestes sinèrgies amb les possibilitats de la finca de "la Noguera" i el seu entorn que s'emmarca el present projecte de càmping singular de muntanya i de qualitat.



Imatge actual del nucli urbà de Viladrau, envoltat de massa forestal

II.03.02. LA FINCA "LA NOGUERA" i EL SEU ENTORN.

Tot i que el conjunt de la finca "la Noguera" engloba les parcel·les cadastrals 17234A001000250000YW i 17234A001000060000YM, de 600.633 i 75.442 m² de superfície respectivament, cal indicar que el present Pla únicament afecta a una part (aproximadament un 15%) de la finca més gran i íntegrament situada en el marge esquerre (aigües avall) de la Riera Major.



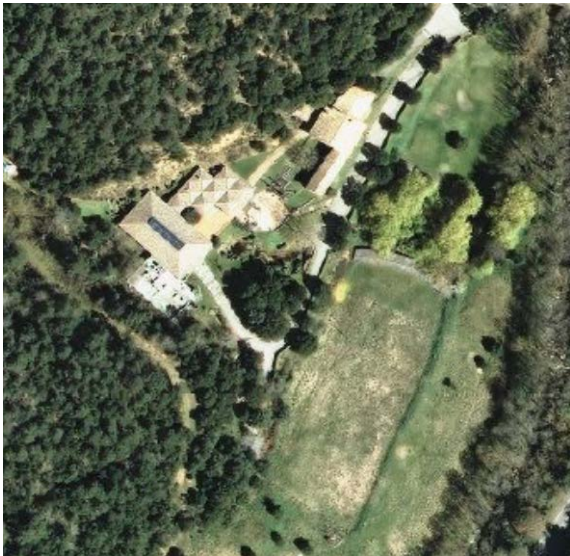
Conjunt construït de la Noguera

Conjunt construït del Mas d'Osor

En ambdues finques, amb accés directe des de la carretera GIP.5251, hi trobem també edificacions construïdes, el conjunt construït de la Noguera a la finca petita i el conjunt edificat del Mas d'Osor a la finca gran, essent aquest últim l'únic que resta adscrit a l'activitat de càmping que es vol promoure en aquest emplaçament.



Imatge aèria del conjunt construït de la Noguera, amb la carretera GIP.5251, el qual, tot i donar nom a la finca, resta finalment exclòs de l'activitat.



Imatge aèria del Mas d'Osor, en el qual hi trobem també un saló de banquets que resta fora de l'àmbit d'actuació previst.

Ambdues finques són en tot cas de naturalesa eminentment rústica, amb presència de masses forestals gestionades mitjançant el corresponent Pla tècnic de gestió i millora forestal (PTGMF) i presència de diferents àrees de conreu (més presents a tocar de la Noguera).

II.03.03. EL MAS D'OSOR.

Tal i com ja hem assenyalat aquesta proposta de Pla especial es desenvolupa íntegrament en el marge esquerre (aigües avall) de la Riera Major, concretament en el costat en què hi trobem també el conjunt construït del Mas d'Osor.



Tal i com es pot observar en la fotografia anterior el Mas d'Osor és una masia de presència imponent, amb una superfície construïda de l'ordre de 1.000 m² i que fou íntegrament restaurada l'any 2001 amb la finalitat de convertir-la en recepció del "pitch&putt" habilitat a la mateixa finca i, principalment, com a restaurant de nivell preparat per a la organització de tot tipus de festes i banquets.

No obstant això, a dia d'avui és un edifici tancat atès que ni el "pitch&putt" ni el restaurant varen ser suficientment sostenibles econòmicament de tal manera que l'única part que va reeixir d'aquell ambiciós projecte fou la celebració de festes i banquets, motiu pel qual es disposà la construcció d'un saló de nova planta i de funcionament completament autònom que és, per tant, la única part del negoci que continua vigent a l'actualitat.



Imatge del saló de banquets situat a uns 50 mts. del Mas d'Osor, de funcionament absolutament aliè a la present proposta d'implantació d'un càmping i parc de cabanes als arbres.

Així doncs, el Mas d'Osor és a dia d'avui un edifici absolutament preparat per fer les funcions de recepció, serveis i restaurant de l'activitat de glàmping que es pretén implantar, tot això sense que hi sigui necessari poca cosa més que la simple posta al dia del conjunt de maquinària existent.

Ans al contrari, la seva vinculació al present projecte es planteja com a una molt bona via d'amortització de la inversió efectuada, essent aquest un factor clau per a la sostenibilitat del conjunt de la finca de "la Noguera" i del "Mas d'Osor".

II.04. MARC LEGAL.

II.04.01. LEGISLACIÓ URBANÍSTICA APLICABLE.

LEGISLACIÓ AUTONÒMICA.

El marc urbanístic i legal que, a nivell autonòmic, empara la redacció, tramitació i aprovació del present pla especial urbanístic és el següent:

- El Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, especialment en allò que fa referència a l'article 47.6.e en què s'admeten en sòl no urbanitzable les construccions destinades a l'activitat de càmping i l'article 67.1.i en què s'estableixen els supòsits per a la redacció de Plans especials urbanístics de desenvolupament.
- El Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, especialment els articles 6, 47.3 i 51 en relació a l'ús de càmping en sòl no urbanitzable i els articles 92, 93 i 94.d en què es regulen les disposicions, determinacions i documentació dels Plans especials urbanístics.
- El Decret 64/2014 de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, en especial l'article 46.1.a en què es determina en quins supòsits és necessària l'aprovació d'un pla especial urbanístic.
- La Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, en tant que figura de planejament urbanístic derivat que comporta un canvi d'ús en sòl no urbanitzable.
- El Decret 159/2012, de 23 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic en tot allò que fa referència a les condicions i requisits de què ha de disposar tot establiment de càmping a Catalunya.

LEGISLACIÓ D'ÀMBIT TERRITORIAL i/o LOCAL.

El marc urbanístic i legal que, a nivell territorial i local, empara la redacció, tramitació i aprovació del present pla especial urbanístic és el següent:

- El Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals (PTPCC) aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 16 de setembre de 2008 i publicat al DOGC núm. 5241 de 22 d'octubre del mateix any.
- Les Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau (NNSS) aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 17 de desembre de 1986, en tant que terme municipal on es desenvolupa el present Pla.

En relació a aquestes NNSS cal assenyalar que aquestes han sofert nombroses modificacions des de l'any en què es van aprovar (ja en fa més de 30), essent la més recent la que es tramita simultàniament al present Pla especial i que afecta el contingut dels articles 152, 167 i 172 en la línia d'adaptar-ne al redactat a la legislació vigent en matèria d'allotjaments turístics i, principalment, d'activitats de càmping.

Més enllà d'això i fruit d'aquesta antiguitat de les NNSS actuals l'Ajuntament de Viladrau ha iniciat també els treballs de redacció del nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, havent aprovat fins i tot el corresponent Avanç de Pla (acord de Ple de data 3 de març de 2017).

II.04.02. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ DEL PLA ESPECIAL.

FORMULACIÓ.

La formulació del present pla especial urbanístic s'empara en l'article 67 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme en el qual es determina la necessitat de redactar, tramitar i aprovar un pla especial urbanístic de desenvolupament quan tingui per objectiu l'assoliment de les finalitats següents:

- i) *La implantació d'obres i usos relacionats amb l'activitat de càmping i amb l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda previstos expressament en el pla d'ordenació urbanística municipal.*

Així mateix resulta especialment remarcable el contingut de l'apartat tercer d'aquest mateix article 67 on s'estableix que *"els plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en el planejament territorial o urbanístic general no poden alterar la classificació del sòl ni poden modificar els elements fonamentals de l'estructura general que hi són definits però en canvi sí que poden alterar altres determinacions del planejament urbanístic general i establir les limitacions d'us que siguin necessàries per a assolir la finalitat que els justifica.*

De la mateixa manera, l'article 92.2 del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament del text refós de la llei d'urbanisme, estableix també que *"els plans especials urbanístics que estableixin determinacions de protecció del patrimoni cultural, del paisatge i dels valors ambientals concurrents o que estableixin les limitacions d'usos necessàries per ordenar la incidència i els efectes que les activitats produeixen sobre el territori"* tenen la consideració de *"compatibles amb el planejament general i no requereixen la seva modificació prèvia"*.

Per tant, cal entendre que el Pla especial urbanístic de desenvolupament és la figura idònia per a la implantació d'una activitat de càmping i parc de cabanes als arbres a la finca "la Noguera" sense que sigui necessària la modificació prèvia del planejament urbanístic municipal de Viladrau perquè no s'altera la classificació dels sòls inclosos dins l'àmbit del Pla atès que tots ells es mantenen classificats com a sòl no urbanitzable.

TRAMITACIÓ URBANÍSTICA.

D'acord amb el text refós de la llei d'urbanisme, modificat per la llei 3/2012 de 22 de febrer, la tramitació urbanística del present pla especial urbanístic haurà d'ajustar-se al que estableixen els articles 85, 86, 86bis, 87, 88 i 89, essent la competència per a les aprovacions inicial i provisional de l'Ajuntament de Viladrau mentre que la competència per a l'aprovació definitiva del document rau en la Comissió territorial d'urbanisme corresponent, en aquest cas la de les Comarques Centrals.

Finalment, indicar que és en l'article 94 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament del text refós de la llei d'urbanisme, on s'estableix quina és la documentació mínima que han de contenir aquests plans especials.

TRAMITACIÓ AMBIENTAL.

Així mateix, atesa la ubicació del present Pla en sòl no urbanitzable, li resulta especialment d'aplicació el contingut de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, vigent a Catalunya des del desembre de 2014, en virtut de la qual cal sotmetre'l també a un procés

d'avaluació ambiental estratègica atès que tot i no afectar a sòls inclosos dins de la Xarxa Natura 2000 i fer referència a un càmping de menys de 500 places, aquest es desenvolupa en un municipi (Viladrau) que no disposa d'un planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

En compliment d'aquestes disposicions es van redactar els corresponents Avanç de Pla i Document ambiental estratègic els quals foren degudament informats per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central (en sessió de 18 de juliol de 2017) i per la Oficina Territorial d'Acció Avaluació Ambiental de Barcelona (en data 15 de setembre de 2017), derivant ambdós en la Resolució TES/2255/2017 en la qual es determina la necessitat de sotmetre el Pla especial urbanístic per a la implantació d'un càmping i parc de cabanes als arbres a la finca "la Noguera" a un procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària (DOGC núm. 7464, del 29 de novembre de 2017).

Viladrau, gener de 2018

III. ANTECEDENTS.

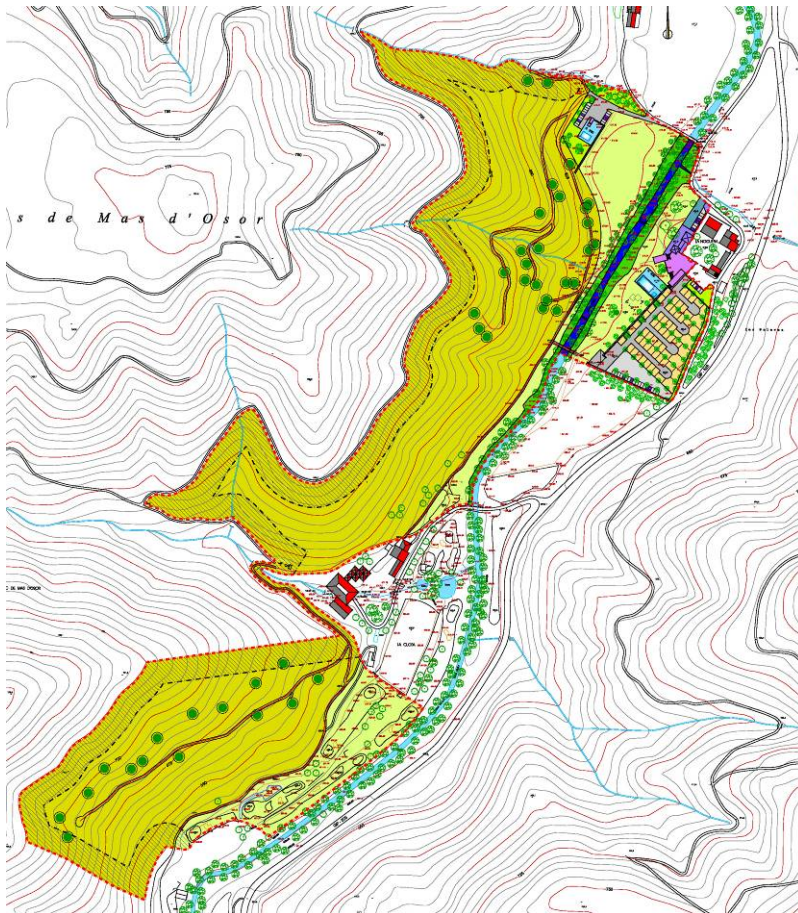
III.01. AVANÇ DE PLA.

Tal i com ja hem assenyalat anteriorment en data març de 2017 es va redactar el corresponent Avanç de Pla amb la finalitat d'establir els objectius i criteris bàsics per a l'inici de la tramitació urbanística i ambiental que hi resultava d'obligat compliment.

En aquest document d'Avanç s'establia una proposta per a un càmping amb una capacitat total de 101 unitats d'acampada de les quals 40 es corresponien a cabanes als arbres, tot plegat dins d'un àmbit que responia a una superfície total de 192.600 m² i que bàsicament es desenvolupava en dos sectors sensiblement diferenciats:

- un sector A situat a l'entorn del conjunt construït de la Noguera, amb les unitats d'acampada mòbils a un costat de la riera i les unitats d'acampada fixes (cabanes als arbres) a l'altra riba.
- un sector B situat al sud del Mas d'Osor i on bàsicament s'hi preveia només la instal·lació d'un total de 15 cabanes (allotjaments fixos).

Així mateix s'establia com a ubicació preferent per als serveis obligatoris del càmping una part de les edificacions preexistents de la Noguera, preveient dues zones d'aigües (una piscina més gran per als allotjaments mòbils i un piscina més petita per als allotjaments fixos).



Proposta inclosa a l'Avanç.

Aquest document, tal i com li es preceptiu, fou sotmès a consulta davant la Comissió Territorial de la Catalunya Central la qual n'establí, resumidament, les valoracions següents:

- En relació a la compatibilitat amb el planejament d'àmbit territorial ...
S'estableix que la implantació proposada és compatible amb el planejament territorial, si bé amb condicions per tal de minorar-ne l'impacte paisatgístic.
En el gruix del present document així com en l'Estudi d'impacte i integració paisatgística que l'acompanya es posa de relleu el respecte vers els valors de protecció del sòl així com la compatibilitat de l'impacte paisatgístic (i ambiental) generat.
- En relació a la compatibilitat amb el planejament urbanístic d'àmbit municipal ...
S'estableix que si bé la proposta no altera les classificacions vigents dels sòls no urbanitzables afectats pel Pla, sí que proposa l'establiment d'usos que no es troben específicament recollits per a la clau C (protecció de conjunts i edificis arquitectònics) o bé no s'ajusten suficientment a la definició tipològica que en fan les NNSS vigents (art. 152. Ús residencial mòbil).
Aquesta circumstància ja queda degudament solucionada atesa la modificació de les NNSS tramitada per l'Ajuntament de Viladrau la qual afecta al redactat dels articles 152, 167 i 172 en la línia d'allò que s'adverteix en l'informe de la CTUCC.
- En relació als aspectes documentals del Pla ...
S'estableix la obligació de redactar el corresponent Pla especial un cop emès i rebut l'informe territorial i urbanístic i l'informe ambiental, assenyalant el contingut mínim a incloure-hi.
El present Pla especial inclou la totalitat de la documentació referida, inclosos els plànols de serveis (a nivell d'urbanització bàsica) i els plànols corresponents a les diferents edificacions existents i/o proposades (a nivell d'avantprojecte).
- En relació als aspectes paisatgístics...
Més enllà de recordar la obligatorietat de redactar el corresponent EIIP, s'estableix la obligació de minimitzar i/o evitar completament els moviments de terres així com la necessitat de posar especial èmfasi en dur a terme una zonificació adaptada al terreny existent i al viari implantat.
La proposta d'ordenació finalment proposada és, sense cap mena de dubte, la que millor recull les recomanacions de la CTUCC en matèria d'impacte paisatgístic atès que aplica un escrupolós respecte vers la topografia existent, tot reduint de manera molt significativa l'impacte visual de les instal·lacions i la seva integració amb el sòl rural de l'entorn (millorant significativament l'alternativa escollida en l'Avanç de Pla).
- En relació als aspectes ambientals...
Veure apartat següent.
- En relació als altres riscos ...
S'estableix la necessitat de tenir presents les condicions del Decret 64/1995 pel que fa a la franja de protecció de 25 mts. així com les indicacions de l'IGCC en relació als riscos de torrentades i les indicacions de la Direcció General de Protecció Civil en relació al risc d'incendi.
S'ha inclòs en l'Estudi d'Inundabilitat (veure annex 01) adjunt al present Pla l'avaluació del risc de torrentades i s'ha inclòs també un document específic de Avaluació del risc d'incendi i mesures de prevenció d'incendis forestals (veure annex 04).

Més enllà d'això i tot i que és en l'Estudi Ambiental Estratègic on s'analitza de manera concreta i adequada el contingut del document d'abast emès per la OTAAAB en data 23 d'octubre de 2017, cal indicar que aquest també inclou un seguit de "*determinacions per al desenvolupament de l'alternativa seleccionada*" que tenen una incidència sobre el Pla que va molt més enllà del simple component ambiental.

Entre aquestes hi resulta especialment destacable l'apartat "k" on s'estableix la necessitat de suprimir un dels dos sectors de la zona de glàmping, es considera inadequada la previsió de duplicar les àrees de serveis (piscines) i s'assenyala la necessitat de dur a terme un nou anàlisi d'alternatives que no es limiti a l'estudi de la ordenació de les àrees destinades a les unitats d'acampada mòbils sinó que també avalui quina és la millor alternativa per a la ubicació de les àrees de glàmping (cabanes als arbres).

III.02. INFORMES SECTORIAL EMESOS.

En el tràmit de consultes necessàries endegat des de la Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental per a la realització de l'informe ambiental estratègic i l'elaboració del document d'abast, s'han rebut els informes sectorials següents:

- Informe de l'Oficina de Gestió Ambiental Unificada de Barcelona de data 9 de maig de 2017.
- Informe del Consell Comarcal de l'Osona de 17 de maig de 2017.
- Informe de la Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic de 8 de juny de 2017 (pel que fa als vectors de llum i soroll).
- Informe de l'Àrea de Territori i Sostenibilitat de la Diputació de Girona de 27 de juny de 2017 (atesa la proximitat de l'àmbit als límits del Parc Natural del Montseny).
- Informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya de 28 de juny de 2017.
- Informe dels Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Territori i Sostenibilitat pel que fa al vector medi natural, de 28 de juny de 2017.
- Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de 6 de juliol de 2017.
- Informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central (CTUCC) de 18 de juliol de 2017.

La totalitat d'aquests documents formant part de l'Informe proposta sobre l'emissió de l'informe ambiental estratègic del Pla especial urbanístic per a la implantació d'un càmping a la finca la Noguera, al terme municipal de Viladrau (emès per la OTAAAB en data 15 de setembre de 2017) i en el Document d'abast del Pla especial urbanístic per a la implantació d'un càmping a la finca la Noguera, al terme municipal de Viladrau (emès per la OTAAAB en data 23 d'octubre de 2017).

III.03. ANÀLISI i AVALUACIÓ D'ALTERNATIVES.

III.03.01. CRITERIS EMPRATS EN LA DEFINICIÓ i AVALUACIÓ D'ALTERNATIVES.

DEFINICIÓ DE LES ALTERNATIVES.

En tant que Pla especial urbanístic en sòl no urbanitzable sotmès a un procés d'avaluació ambiental resulta necessari de determinar i avaluar un seguit d'alternatives que permetin determinar amb major claredat que la proposta escollida és la que millor s'ajusta als objectius pretesos però amb el menor impacte possible.

En aquest sentit, la tipologia del present Pla, de regulació i ordenació de l'ús i activitat de càmping a la finca "la Noguera" no admet la definició d'alternatives en relació a la seva ubicació i emplaçament envers el terme municipal de Viladrau atès que aquest és un factor que està inevitablement condicionat (i definit) per la oportunitat de la proposta formulada pel promotor en relació a uns terrenys que són de la seva propietat.

Per tant, la definició d'alternatives s'ha de limitar a determinar quina pot ser la millor definició d'àmbit i ordenació interna d'aquest partint d'una sèrie de condicionants previs que tindran la seva incidència en la posterior avaluació de cadascun dels àmbits.

CRITERIS BÀSICS i COMUNS A TOTES LES ALTERNATIVES.

- Aprofitament de les edificacions existents per a la ubicació dels serveis de prestació obligatòria (recepció, WC's, cafeteria, etc.), de manera que es minimitzi la presència de noves construccions i es doni un major i millor aprofitament a les edificacions actuals, difícils de mantenir vinculades a un ús exclusiu d'habitatge familiar.

En l'àmbit de la finca la Noguera hi trobem dos conjunts construïts amb capacitat i dimensió suficients per ubicar-hi els esmentats serveis: la Noguera, al nord de l'àmbit i en el marge dret de la riera Major (aigües avall), és un conjunt integrat per diferents edificis (la casa dels amos, el pavelló d'estiu, el pavelló d'hivern i les estades dels masovers) mentre que el Mas d'Osor, ubicat al sud de l'àmbit predefinit i en el marge esquerre de la riera, és una masia ja restaurada i habilitada per a un ús de restaurant (actualment tancat).

- Aprofitament dels enllaços existents entre la finca de referència i la via principal d'accés, la carretera GIP.5251 entre Viladrau i la C25.

Dins l'àmbit predefinit hi trobem fins a 3 enllaços amb la carretera esmentada: un primer (de nord a sud) d'accés compartit a la Noguera i al Centre Terapèutic Residencial (CTR) Riera Major i que inclou un pont per creuar la riera, un segon d'accés exclusiu a la Noguera i un tercer d'accés exclusiu al Mas d'Osor que també inclou un pont privat per creuar la riera.

- Determinació de les unitats d'acampada fixes sota la modalitat de cabanes suspeses dels arbres.

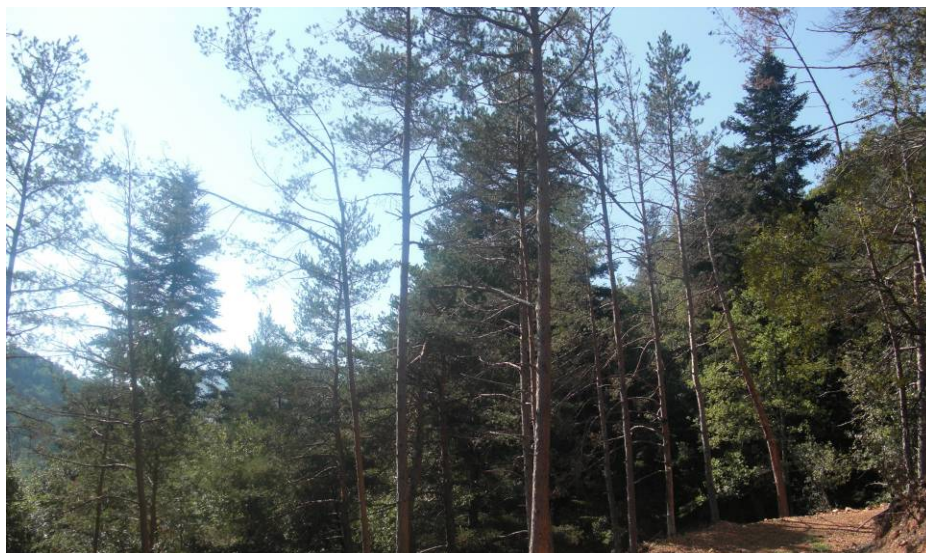
Aquesta característica de les unitats fixes, un criteri bàsic i essencial en la tipologia de càmping projectat, comporta inevitablement la seva ubicació en àrees forestals que disposin d'arbrat de dimensions i característiques suficients per allotjar les cabanes tal i com estan pensades.

Aquesta necessitat ineludible comporta l'exclusió immediata de les zones d'ús agrícola (més enllà de que puguin ser aptes per a l'allotjament de la resta d'unitats d'acampada) i suposa també l'exclusió de tota la vessant de muntanya situada a l'altre costat de la GIP.5251 atès que resultaria del tot inviable ubicar les instal·lacions de manera separada a banda i banda d'una carretera d'abast supramunicipal.

Això ens deixa com a àrees susceptibles d'ubicar la zona de "glàmping" les vessants de muntanya situades a l'esquerra de la GIP.5251 i de la riera Major, essent-hi possible de determinar les diferències següents:

- En la part més septentrional de la finca, just al davant de la Noguera, hi trobem un bosc més madur i més obac, majoritàriament orientat a est i/o nord-est, amb una vegetació més heterogènia que fa que hi trobem alzines, roures, pins i en la part més propera a la riera algun freixe i alguns verns.

Això també comporta que hi sigui més nombrosa la presència intercalada d'avets Douglas de port considerable (entre 15 i 20 mts. d'alçada) que admetrien l'allotjament de cabanes únicament suspeses del tronc.



Imatges diverses del bosc situat a la part nord de l'àmbit (entre la Noguera i el Mas d'Osor).

- En l'extrem més meridional de l'àmbit i just darrera del Mas d'Osor hi trobem un bosc que podríem titllar d'aspecte més mediterrani, amb predominança de l'alzina i l'alzina surera i la presència puntual de roures.

És en tot cas un bosc majoritàriament orientat a sud, el que fa que resulti menys humit i que la coberta vegetal sigui menys gruixuda i, per tant, més fàcilment erosionable.



Imatges diverses del bosc situat a la part més meridional de l'àmbit predefinit.

Les característiques de l'arbrat d'aquesta zona (de major capçada però menor alçada) i la poca (o nul·la) presència d'avets Douglas fan que la tipologia de cabana en aquesta àrea hagi d'evolucionar cap a un tipus d'allotjament parcialment recolzat en el terreny i parcialment recolzat en els arbres (preferentment en més d'un).

III.03.02. ALTERNATIVA 1. SECTORS A i B.

DESCRIPCIÓ DE L'ALTERNATIVA 1.

En l'alternativa 1 la principal consideració passa per mantenir la proposta prèviament escollida en la fase d'Avanç i en la qual únicament s'havia avaluat la idoneïtat dels emplaçaments i ordenació de les unitats d'acampada mòbils però sense fer cap consideració en relació a la posició i dimensió de les àrees de glàmping.

Es tracta en definitiva d'una opció que abasta un àmbit de 192.600 m², que engloba sectors a un i altre costat de la riera Major, que utilitza com a nucli principal de serveis una part de les edificacions de la Noguera i que permet d'establir un càmping amb una capacitat total de 100 unitats d'acampada.

D'aquestes, fins a 60 es preveuen per a allotjaments mòbils o semimòbils que s'ubiquen en una part del "camp del davant", concretament en la meitat més propera a "la Noguera", essent aquest un àmbit parcialment protegit per una massa arbòria ja existent al límit de la GIP.5251, en un espai que acaba actuant de transició entre aquesta via i el camí d'accés i/o sortida a la finca (principalment en sentit nord-sud).

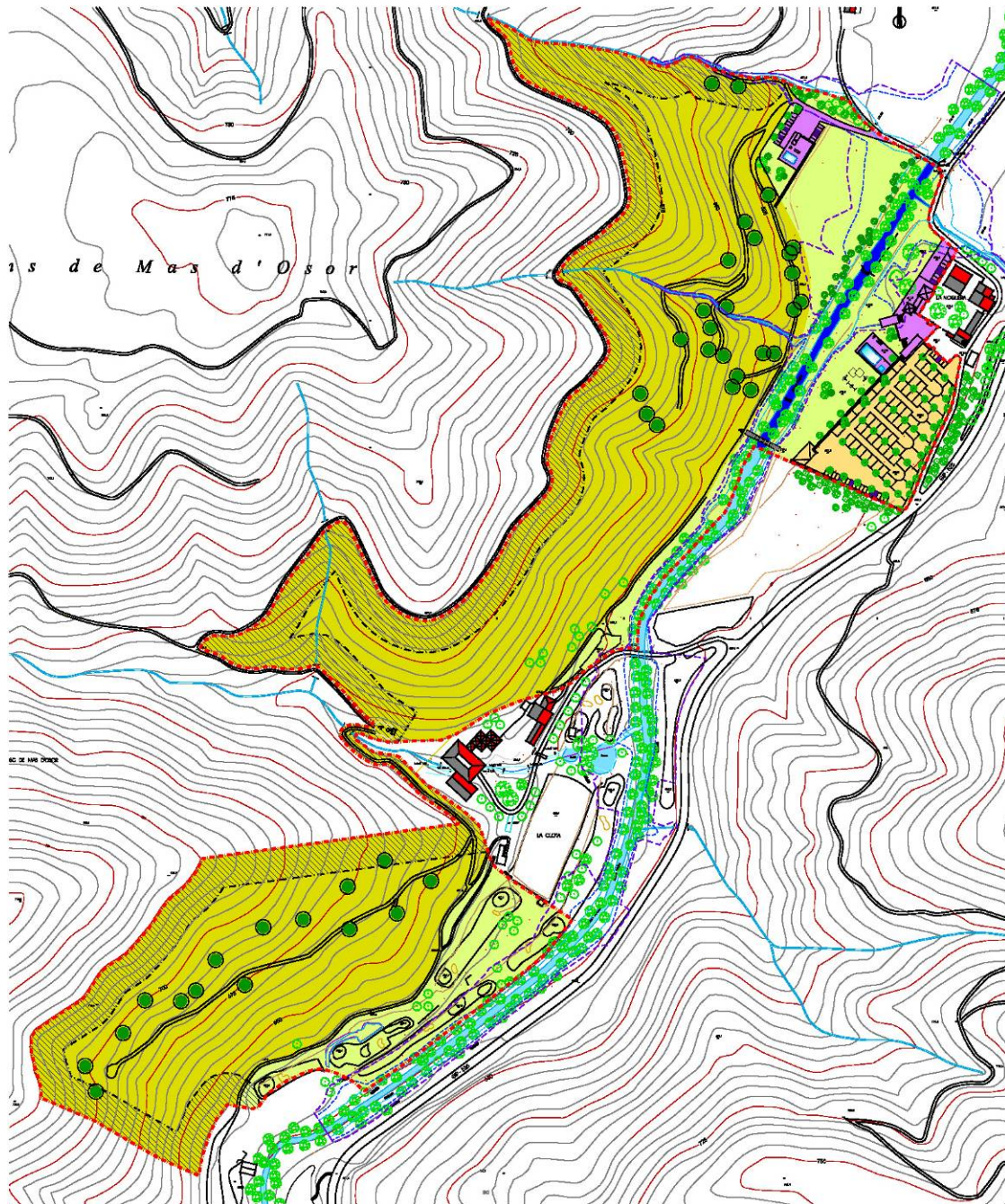
Per contra, les 40 unitats d'acampada restants es formalitzen com a allotjaments fixes (cabanes als arbres) establint la seva ubicació en dos sectors clarament diferenciats: 25 en el sector A (més al nord) i 15 en el sector B (més al sud).

D'altra banda, pel que fa a les zones de lleure principals (piscines) es preveu un primer espai de majors dimensions a tocar de la Noguera, en una terrassa natural situada a una cota inferior al pla d'acampada però sensiblement superior a la llera de la riera Major (íntegrament fora de la trama T.500), i un segon espai de menor dimensió d'ús reservat i/o exclusiu per als albergs fixes en l'extrem superior dels "camps del darrera", gairebé a tocar de la zona arbrada forestal.

Pel que fa a les zones més properes a la riera, a un i altre costat, queden totalment reservades com a zones de lleure i protecció que no admetrien, per tant, cap tipus d'element fix sobre el terreny que pogués obstaculitzar el lliure pas de les aigües.

En aquest sentit, cal fer menció també a la previsió d'una passera d'ús exclusiu per a vianants que, situada a l'extrem sud de la porció de "camp gran" inclosa dins l'àmbit, permetria una comunicació directa entre la zona de cabanes (siguin del sector A o del sector B) i l'àrea de serveis generals de la Noguera.

Finalment assenyalar que si bé l'àrea de "glàmping" (cabanes als arbres) acaba ocupant la part principal de l'àmbit delimitat (més del 70%) això es fa amb la única finalitat de disposar d'una zona "tampó" més que suficient, admetent, si és el cas, una major distància i privacitat entre les cabanes. En definitiva, atès que el nombre màxim de cabanes previst en aquesta alternativa és de 40 la ràtio que en resultaria és de 2,85 cabanes per hectàrea o, a la inversa, una cabana cada 3.500 m² de terreny.



Alternativa 1. Sectors A i B

En qualsevol cas, si bé l'àmbit s'ha delimitat de manera continua hi són clarament visibles dos sectors ben diferenciats: el sector A a l'extrem nord de l'àmbit, on hi trobem la pràctica totalitat del càmping i dels serveis, i el sector B, a l'extrem sud de l'àmbit i on, a priori, només s'hi preveu la instal·lació de fins a 15 cabanes (albergs fixos) i una àrea de lleure i esbarjo vinculada que engloba gairebé la meitat d'un antic "pitch&putt" ara en desús.

SUPERFÍCIES DE L'ALTERNATIVA 1. QUADRE – RESUM.

D'acord amb la delimitació establerta per a l'àmbit del Pla Especial urbanístic per a la implantació d'un càmping a la finca la "Noguera" en la seva alternativa 01, aquest abasta a una superfície total de **192.600 m²** per a un total de **100 unitats d'acampada** (40 en albergs fixos).

La totalitat dels sòls inclosos dins l'àmbit es mantenen íntegrament classificats com a sòls no urbanitzables, si bé previsiblement subjectes a les zonificacions parcials següents:

Zona / descripció	Superfície en m ²	Usos previstos
SNU. Clau C Àrees de càmping tradicional	8.423,00 (4.37%)	<i>Parcel·les i vialitat per a l'establiment d'un màxim de 60 unitats d'acampada per albergs mòbils i semi-mòbils.</i>
SNU. Clau G Àrea de glàmping	139.990,00 (72.60%)	<i>Zona forestal en què hi resulta admissible la instal·lació de fins a 40 albergs fixos en la modalitat de cabanes suspeses dels arbres.</i>
SNU. Clau S Àrees de recepció i serveis	5.075,00 (2.63%)	<i>Engloba la pràctica totalitat dels serveis generals necessaris en un establiment de càmping, aprofitant per a la seva ubicació diferents edificacions ja existents (preferentment a l'entorn de la Noguera).</i>
SNU. Clau E Espais de lleure i protecció	37.403,00 (19.4%)	<i>Espais destinats a la protecció de l'entorn immediat a la riera i, a mesura que ens n'allunyem, previstos per a la ubicació de les diferents zones d'esbarjo i jocs necessàries.</i>
SNU. Clau H Sistema hídic	1.930,00 (1.00%)	<i>Reconeixement de la porció de Riera Major inclosa dins l'àmbit on el grau de protecció ha de ser màxim.</i>

VALORACIÓ DE L'ALTERNATIVA 1.

Indubtablement cal entendre-la com a una alternativa que permet la consecució de l'objectiu principal d'establiment d'un càmping a la finca la Noguera amb garanties suficients de viabilitat, sense que suposi un impacte inassumible i sense contradir el planejament urbanístic territorial i local vigents.

No obstant això, si analitzem quina resposta permet donar als diferents reptes plantejats com a objectius específics del Pla present, en resulten els següents punts forts i febles:

Punts forts ...

- La proximitat de l'àrea d'acampada al conjunt edificat de la Noguera permet la plena implantació dels serveis necessaris en edificacions ja existents de manera que la generació de sostre de nova planta es pot considerar mínima i/o inexistent.

- La zona del "camp gran" en què s'ubica la zona d'acampada respon actualment a una topografia gairebé planera de manera que els moviments de terres a efectuar seran gairebé inapreciables paisatgísticament.
- La pràctica totalitat dels espais directament vinculats a l'allotjament de persones queden fora de les trames d'inundabilitat T.100 i T.500 prèviament determinades mitjançant el corresponent informe tècnic.
- La separació existent entre les àrees ocupades i la GIP.5251 admet la plantació de noves masses arbòries que minimitzin l'impacte visual des de la pròpia carretera especialment en sentit nord atès que en sentit sud les mateixes edificacions de la Noguera ja actuen com a pantalla visual suficient.

Punts febles ...

- Comporta l'afectació d'una porció considerable de terreny (quasi 20 ha.), amb una clara diferenciació entre dos àmbits sensiblement deslligats.
- No respon a cap dels requeriments formulats en el Document d'abast emès per la OAAAB en relació a la supressió d'un dels sectors de glàmping ni en relació a la supressió d'una de les dues zones de serveis (piscines).
- Manté zonificacions a banda i banda de la riera de manera que aquesta forma part (parcialment) del recinte del càmping i, per tant, pot resultar més fàcilment afectada per la nova activitat a implantar.
- L'àrea de càmping convencional (unitats mòbils i semimòbils) queda a tocar de la GIP.5251 i just davant del conjunt edificat de la Noguera, generant un impacte visual moderat en ambdós casos.
- Segons s'indica en l'informe de l'ACA una part dels serveis vinculats al conjunt construït de la Noguera estarien afectats per la línia d'inundabilitat T.500.
- Les edificacions de la Noguera, tot i ser existents i trobar-se en bon estat, s'haurien de sotmetre a un procés d'adequació tècnica i constructiva per a la prestació dels nous usos en les condicions normatives exigibles.

III.03.03. ALTERNATIVA 2. EXTREM SUD DEL MAS D'OSOR.

DESCRIPCIÓ DE L'ALTERNATIVA 2.

En l'alternativa 2 la principal consideració passa per limitar l'àmbit al que en l'alternativa 01 definíem com a sector B, just en la part més meridional de la finca, proposant un àmbit sensiblement més reduït, de 92.200 m², amb una ocupació total també inferior a l'alternativa 01: 45 unitats d'acampada mòbil i/o semimòbil i 30 unitats d'acampada fixes (75 unitats d'acampada en total).

Aquesta ubicació porta a plantejar la utilització del Mas d'Osor com a edifici principal de serveis atesa la distància a què es troba el conjunt edificat de la Noguera, si bé cal indicar que les unitats d'acampada requeririen de la construcció d'un nou edifici de serveis (WC's i dutxes) atès que la distància al Mas d'Osor és superior al màxim fixat pel Decret 152/2012.

Amb aquesta proposta s'encabeixen les 45 unitats d'acampada necessàries en una part dels terrenys antigament habilitats com a "pitch&putt", ocupant una llarga franja entre l'inici de la muntanya i la franja d'inudabilitat T500 derivada de la riera Major, establint en la part central la zona de WC's i piscina.

Pel que fa a les cabanes, 30 en aquesta alternativa, es situen íntegrament en la vessant de la muntanya que trobem just damunt del camp i la riera, entre les cotes 650 i 765.



Alternativa 2. Detall sector A

En aquest cas l'àmbit del Pla es defineix com un sol sector si bé la necessitat de mantenir al marge el saló de banquets fa que la unió entre l'àrea de càmping i el Mas d'Osor on s'ubiquen els serveis principals s'hagi de formalitzar per un camí que ressegueix la vessant de la muntanya just per darrera del saló indicat.

SUPERFÍCIES DE L'ALTERNATIVA 2. QUADRE – RESUM.

D'acord amb la delimitació establerta per a l'àmbit del Pla Especial urbanístic per a la implantació d'un càmping i parc de cabanes als arbres a la finca la "Noguera" en la seva alternativa 02, aquest abasta a una superfície total de **92.200 m²** per a un total de **75 unitats d'acampada** (30 en albergs fixos).

La totalitat dels sòls inclosos dins l'àmbit es mantenen íntegrament classificats com a sòls no urbanitzables, si bé previsiblement subjectes a les zonificacions parcials següents:

Zona / descripció	Superfície en m ²	Usos previstos
SNU. Clau C Àrees de càmping tradicional	4.153,00 (4.50%)	<i>Parcel·les i viabilitat per a l'establiment d'un màxim de 45 unitats d'acampada per albergs mòbils i semi-mòbils.</i>
SNU. Clau G Àrea de glàmping	76.498,00 (82.97%)	<i>Zona forestal en què hi resulta admissible la instal·lació de fins a 30 albergs fixos en la modalitat de cabanes damunt dels arbres.</i>
SNU. Clau S Àrees de recepció i serveis	3.253,00 (3.53%)	<i>Engloba la pràctica totalitat dels serveis generals necessaris en un establiment de càmping, aprofitant per a la seva ubicació diferents edificacions ja existents en l'àmbit del Mas d'Osor.</i>
SNU. Clau E Espais de lleure i protecció	8.296,00 (9.00%)	<i>Espais destinats a la protecció de l'entorn immediat a la riera i previstos per a la ubicació de les diferents zones d'esbarjo i jocs necessàries.</i>
SNU. Clau H Sistema hídic	0,00 (0.00%)	<i>Inexistent atès que la totalitat de l'àmbit es situa a un únic costat de la riera.</i>

VALORACIÓ DE L'ALTERNATIVA 2.

També cal entendre-la com a una alternativa que permet la consecució de l'objectiu principal d'establiment d'un càmping a la finca la Noguera amb garanties suficients de viabilitat, sense que suposi un impacte inassumible i sense contradir el planejament urbanístic territorial i local vigents, mantenint-se en el marge de la viabilitat econòmica de l'actuació que s'ha fixat en un mínim de 75 unitats d'acampada (30 en albergs fixos).

No obstant això, si analitzem quina resposta permet donar als diferents reptes plantejats com a objectius específics del Pla present, en resulten els següents punts forts i febles:

Punts forts ...

- Implica una reducció molt notable de la superfície de l'àmbit en comparació a l'alternativa 01 (aproximadament el 52% de reducció) mantenint però una ràtio adequada en relació a l'intensitat d'ús resultant (una cabana cada 2.550 m² d'àrea destinada a "glàmping").
- Permet l'aprofitament de les edificacions del Mas d'Osor les quals ja es troben pràcticament adaptades als usos que li caldrà prestar.
- Permet la ubicació de les unitats d'acampada en una zona sensiblement planera (caldrà desfer els moviments de terres realitzats en el seu dia per al "pitch&putt") i protegida de les vistes des de la GIP.5251 (especialment en sentit sud) per la vegetació de ribera existent.

- Afecta a una sola riba de manera que la riera Major queda íntegrament al marge del recinte.

Punts febles ...

- La linealitat de l'esquema d'ordenació de les unitats d'acampada suposa una major dificultat alhora de disposar-hi els serveis necessaris.
- La tipologia de bosc en el qual s'han d'ubicar les cabanes no disposa d'arbres de port considerable, havent de preveure una tipologia de cabanes parcialment recolzada en el terra i parcialment sustentada en alzines i/o alzines sureres. No hi ha la possibilitat de plantejar cabanes suspeses únicament del tronc central.
- La vessant on es situen les cabanes està orientada a sud-est, el que li atorga un major risc d'incendi i una major facilitat d'erosió del terreny.
- No és possible la ubicació de les 30 cabanes previstes únicament a l'entorn dels camins ja existents a la finca de manera que caldrà preveure l'obertura de nous camins amb els moviments de terres que això pugui representar (indicats en color vermell en la imatge representativa d'aquesta opció).
- Les cabanes es desenvolupen a major alçada (fins a la cota 765) enmig d'un bosc amb arbres de menor alçada per la qual cosa cal preveure un major impacte paisatgístic, especialment des de la GIP.5251 en sentit nord.
- La franja perimetral de 25 mts. per la prevenció d'incendis no limita amb cap element preexistent de manera que pot suposar un tall de la massa forestal existent apreciable a mitja distància.

III.03.04. ALTERNATIVA 3. MAS D'OSOR I CAMPS DEL DARRERA.

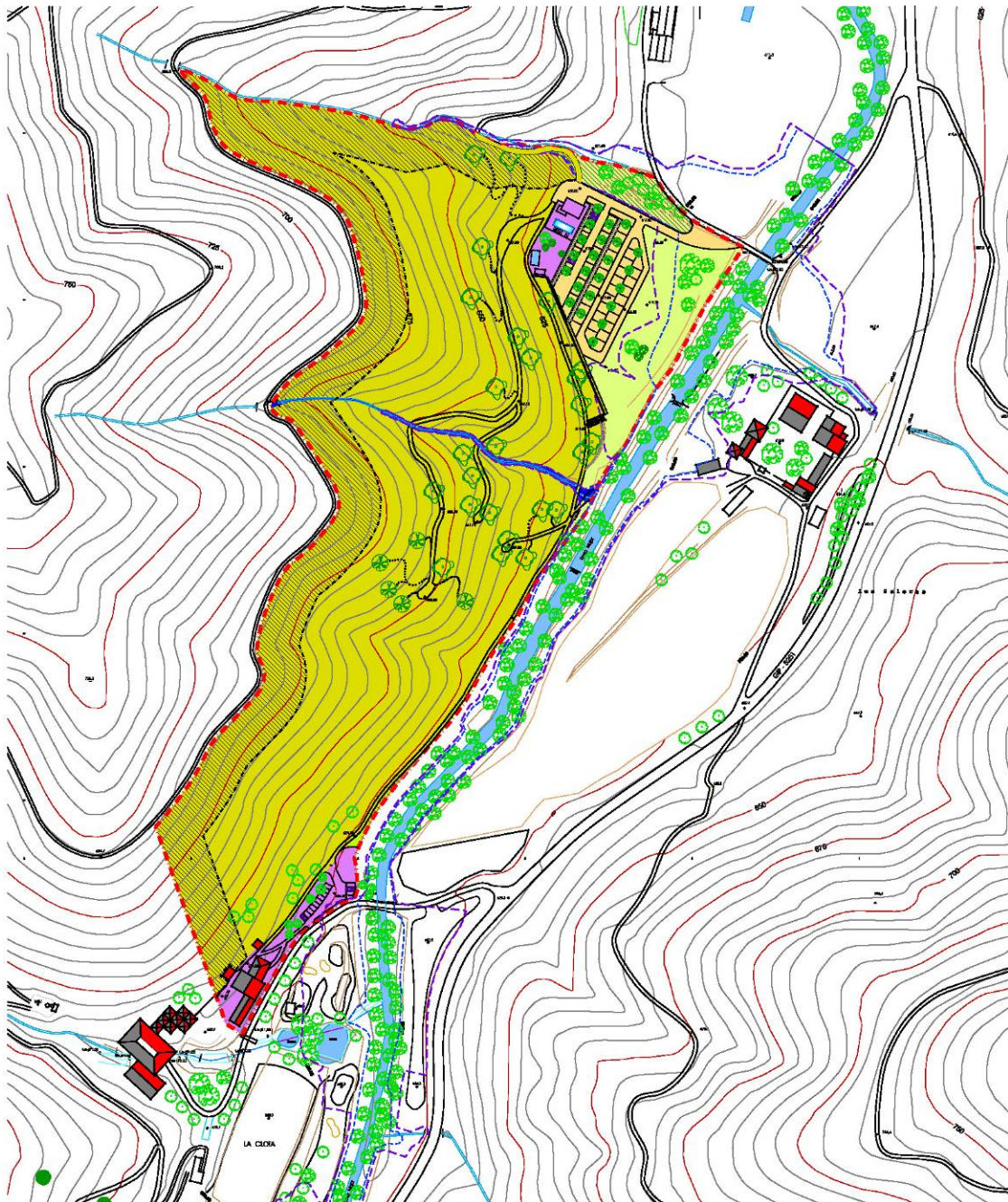
DESCRIPCIÓ DE L'ALTERNATIVA 3.

En l'alternativa 3 la consideració principal és inversa a la realitzada en l'alternativa 02 de manera que aquí el que es manté és el sector A inicialment descrit en l'alternativa 01 però amb dues modificacions substancials: l'edifici principal de serveis ja no es preveu a la Noguera sinó en el Mas d'Osor i les unitats d'acampada mòbils s'ubiquen en els camps del darrera de tal manera que la totalitat de l'actuació es desenvolupa únicament a la riba esquerra (aigües avall) de la Riera Major.

Lògicament es produeix també una notable reducció de la superfície inclosa dins l'àmbit fins a l'extrem que aquesta és l'alternativa menor perquè únicament contempla l'afectació de 82.750 m² (una reducció del 57% respecte de l'alternativa 01 i del 10% respecte de l'alternativa 02), mantenint però la capacitat i ocupació ja fixades en la opció anterior: 45 unitats d'acampada mòbil i/o semimòbil i 30 unitats d'acampada fixes (75 unitats d'acampada en total).

Com ja hem dit aquesta alternativa preveu la utilització del Mas d'Osor com a edifici principal de serveis tot i situar el gruix de les unitats d'acampada a l'altre extrem de l'àmbit (en els camps del darrera) per tal de poder aprofitar les infraestructures que ja hi són presents.

Pel que fa a les cabanes, també 30 en aquesta alternativa, es situen majoritàriament a la meitat superior de l'àmbit (entre les cotes 620i 670) atès que és la zona amb major presència d'avets i on l'existència de camins de desembosc ens permet situar-les totes sense haver de preveure nous moviments de terres. Únicament en la part central de l'àmbit i just en "saltar" la carena s'ha optat per la ubicació de cabanes en arbres de menor dimensió (alzines i roures) talment com succeïa en l'alternativa 02, alliberant però tota l'àrea més meridional del sector de "glàmping" atesa la manca de camins existents i la presència d'un bosc menys madur i d'un sòl més rocós.



Alternativa 3. Mas d'Osor i camps del darrera.

En aquest cas l'àmbit del Pla també es defineix com un sol sector que es desenvolupa íntegrament a un costat de la riera, just al "darrera" de la vegetació de ribera que li fa de pantalla natural des de la GIP.5251.

SUPERFÍCIES DE L'ALTERNATIVA 3. QUADRE – RESUM.

D'acord amb la delimitació establerta per a l'àmbit del Pla Especial urbanístic per a la implantació d'un càmping i parc de cabanes als arbres a la finca la "Noguera" en la seva alternativa 03, aquest abasta a una superfície total de **82.750 m²** per a un total de **75 unitats d'acampada** (30 en albergs fixos).

La totalitat dels sòls inclosos dins l'àmbit es mantenen íntegrament classificats com a sòls no urbanitzables, si bé previsiblement subjectes a les zonificacions parcials següents:

Zona / descripció	Superfície en m ²	Usos previstos
SNU. Clau C Àrees de càmping tradicional	4.372,00 (5.28%)	<i>Parcel·les i vialitat per a l'establiment d'un màxim de 45 unitats d'acampada per albergs mòbils i semi-mòbils.</i>
SNU. Clau G Àrea de glàmping	67.955,00 (82.12%)	<i>Zona forestal en què hi resulta admissible la instal·lació de fins a 30 albergs fixos en la modalitat de cabanes suspeses dels arbres.</i>
SNU. Clau S Àrees de recepció i serveis	3.200,00 (3.87%)	<i>Engloba la pràctica totalitat dels serveis generals necessaris en un establiment de càmping, aprofitant per a la seva ubicació diferents edificacions ja existents en l'àmbit del conjunt edificat del Mas d'Osor.</i>
SNU. Clau E Espais de lleure i protecció	6.833,00 (8.26%)	<i>Espais destinats a la protecció de l'entorn immediat a la riera i, a mesura que ens n'allunyem, previstos per a la ubicació de les diferents zones d'esbarjo i jocs necessàries.</i>
SNU. Clau H Sistema hídic	390,00 (0.47%)	<i>No inclou la riera Major però sí un dels torrents innominats que hi desaigüen.</i>

VALORACIÓ DE L'ALTERNATIVA 3.

És també una alternativa que permet la consecució de l'objectiu principal d'establiment d'un càmping a la finca la Noguera amb garanties suficients de viabilitat, sense que suposi un impacte inassumible i sense contradir el planejament urbanístic territorial i local vigents, mantenint-se en el marge de la viabilitat econòmica de l'actuació que s'ha fixat en un mínim de 75 unitats d'acampada (30 en albergs fixos).

No obstant això, si analitzem quina resposta permet donar als diferents reptes plantejats com a objectius específics del Pla present, en resulten els següents punts forts i febles:

Punts forts ...

- Implica una reducció molt notable de la superfície de l'àmbit en comparació a l'alternativa 01 (aproximadament el 57% de reducció) mantenint però una ràtio adequada en relació a l'intensitat d'ús resultant (una cabana cada 2.265 m² d'àrea destinada a "glàmping"). És l'alternativa amb un menor "consum" de territori.
- Permet l'aprofitament de les edificacions del Mas d'Osor les quals ja es troben pràcticament adaptades als usos que li caldrà prestar.
- Permet la ubicació de les unitats d'acampada en una zona sensiblement planera (els camps del darrera) especialment protegida de les vistes des de la GIP.5251 (en totes direccions) per la vegetació de ribera existent.
- La ubicació de les unitats d'acampada mòbils és sensiblement propera a la de les unitats d'acampada fixes de manera que un sol nucli de serveis (piscina) és suficient per abastir ambdues zones.
- Resulta possible l'aprofitament del 100% dels camins de desembosc existents de manera que no serà necessària cap nova afectació del terreny ni, encara menys, cap tipus de moviment de terra.
- Afecta a una sola riba de manera que la riera Major queda íntegrament al marge del recinte. No hi ha necessitat de plantejar cap nova passera.
- Les cabanes es situen en l'àrea forestal amb major presència d'avets Douglas i altres arbres de port considerable de manera que resulta viable la seva utilització per a allotjar-hi cabanes directament suspeses del tronc central, amb una afectació mínima (quasi nul·la) sobre el terreny existent.
- El límit més elevat de l'àmbit (per la cara oest) està configurat per un camí forestal existent el que facilita l'execució de les franges de prevenció d'incendis sense que tinguin un impacte visual excessiu.

Punts febles ...

- Part de les instal·lacions s'ubiquen en una cota inferior a la de la depuradora existent de manera que serà necessària la construcció d'un dipòsit i bomba d'impulsió.
- Hi ha una considerable distància entre les unitats d'allotjament mòbil i el nucli de serveis del Mas d'Osor, per bé que es troben molt ben comunicats pel camí que discorre quasi paral·lel al límit i marge de la riera Major.

III.03.05. CONCLUSIÓ.

Així doncs, d'acord amb la diagnosi realitzada en els apartats anteriors per a les alternatives 01, 02 i 03 descrites i tenint en compte també tot allò assenyalat en els informes recollits durant el tràmit d'avaluació ambiental, és possible determinar que és l'alternativa 03 la que millor resol la totalitat de reptes plantejats com a objectius específics del Pla present o bé, en el seu defecte, ofereix més eines per a aconseguir-los.

En conseqüència, l'alternativa escollida a partir de l'avaluació exclusivament urbanística dels aspectes que s'hi recullen és **l'alternativa 03**.

Així mateix, d'acord amb l'Estudi ambiental estratègic (EAE) que acompanya aquest Pla amb la finalitat de dur a terme una acurada avaluació dels possibles impactes ambientals que pugui generar, l'alternativa escollida també és **l'alternativa 03** en tant que és la que ofereix una millor compatibilitat entre l'activitat humana i la preservació dels valors naturals que caracteritzen l'emplaçament escollit.

Viladrau, gener de 2018

IV. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ.

IV.01. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ.

D'acord amb allò que s'ha estat indicant fins ara, l'objectiu principal d'aquest pla especial urbanístic no és altra que la implantació d'una activitat de càmping singular, de muntanya i de qualitat, en què una part significativa del seu atractiu passa per convertir la quantitat màxima admissible d'albergs fixes en un parc de cabanes als arbres, entesa aquesta com a una modalitat d'allotjament estretament vinculada al medi i, per tant, que té molt a veure amb la protecció dels valors naturals que caracteritzen l'àmbit en què es pretén desenvolupar.

Amb aquest objectiu el present Pla proposa l'ordenació detallada d'un àmbit de 8,275Ha. pertanyent a la finca de "la Noguera", íntegrament situat a la riba esquerra de la Riera Major (aigües avall).

Els criteris bàsics seguits en l'ordenació proposada per a la consecució d'aquest objectiu són els següents:

- La integració de l'equipament i el respecte al medi natural en què s'emplaça de manera que el seu impacte ambiental i paisatgístic resulti plenament assumible (veure l'Estudi Ambiental Estratègic i l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística adjunts).
- Limitar les dimensions del càmping a un màxim de 75 unitats d'acampada (30 en albergs fixos), el que representa una capacitat màxima de 225 persones segons fixa el Decret 159/2012.
- Garantir la viabilitat de la finca mitjançant iniciatives derivades del sector turístic atès que la simple explotació dels seus recursos naturals no és, de cap manera, suficient.
- Potenciar l'aprofitament de les edificacions existents a la finca no només com a mitjà per reduir l'impacte paisatgístic i la ocupació del sòl sinó també com a mitjà per garantir la preservació d'un patrimoni arquitectònic que difícilment es podrà conservar si únicament es vincula a una activitat residencial convencional, essent bàsica la utilització del Mas d'Osor com a nucli principal de serveis atès que es tracta d'un edifici ja restaurat i adequat per a aquesta funció.
- Ordenar l'àmbit del pla de tal manera que hi hagi una ocupació molt poc intensiva del territori, defugint les zones que resultin potencialment inundables i deixant el domini públic hidràulic corresponent a la Riera Major íntegrament fora del recinte de la instal·lació.
- Minimitzar els impactes paisatgístics que aquest ús pugui ocasionar, essent bàsiques per a aquesta fi les estratègies següents:
 - Establir els albergs fixes com a cabanes suspeses dels arbres, el que implica un contacte mínim amb el terreny existent i, per tant, fa innecessaris els moviments de terres i les esplanacions que serien pròpies de la instal·lació d'un bungalow convencional.
 - Ubicar aquestes cabanes en arbres situats a poca distància de camins preexistents de la pròpia finca (majoritàriament derivats de la seva explotació i gestió forestal) per evitar la obertura de nous accessos i els moviments de terres que hi serien necessaris.

- Ubicar les unitats d'acampada mòbils i semimòbils en les zones més planeres de la finca atès que són espais ja destinats a conreus, sense arbres que calgui talar, i on els moviments de terres a realitzar seran molt poc significatius.
- Aprofitar la barrera visual que representa el bosc de ribera adscrit a la Riera Major de manera que els elements de major impacte de la instal·lació (bàsicament la zona d'allotjaments mòbils) restin fàcilment ocults, especialment des de la GIP.5251.



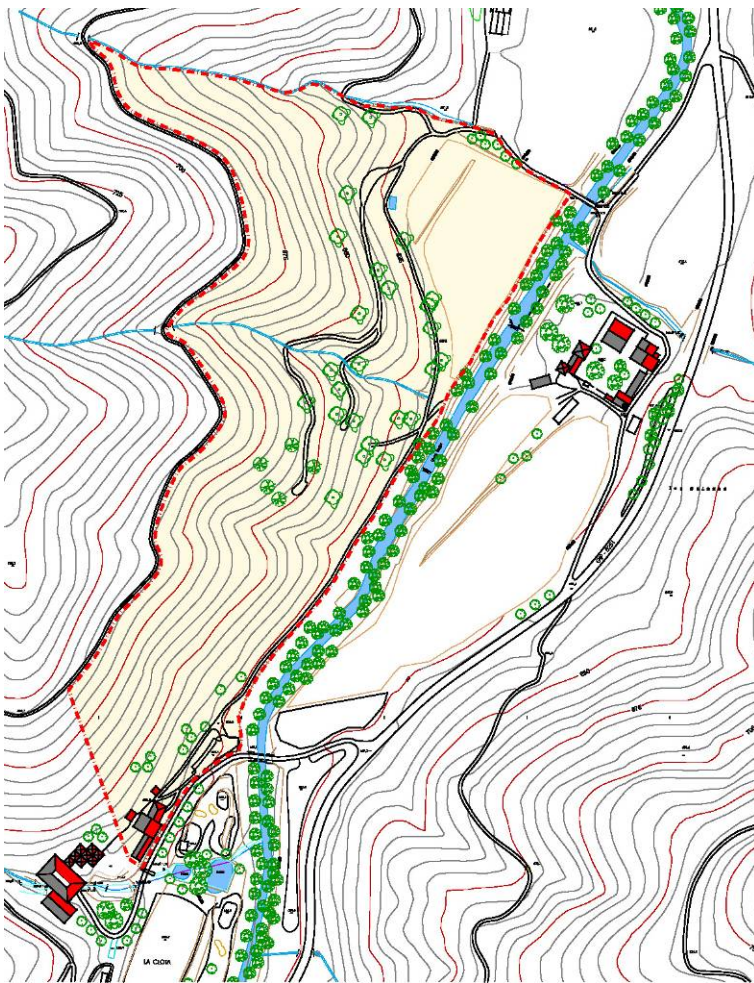
El bosc de ribera que trobem a banda i banda de la riera Major és una barrera visual natural i existent que fa "invisible" el càmping des de la GIP.5251.

IV.02. DESCRIPCIÓ i JUSTIFICACIÓ DE LA ORDENACIÓ.

IV.02.01. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT FIXAT.

ÀMBIT.

L'àmbit fixat mitjançant el present Pla especial per a la instal·lació d'un càmping i parc de cabanes als arbres respon a una superfície total de 82.750 m² (8,275Ha), el que representa una mica menys del 14% del total de la finca rústica i forestal de què forma part.



Àmbit del PEU "la Noguera".

Físicament aquest àmbit queda delimitat per la banda oest per un camí forestal existent que gairebé ressegueix la cota 690, pel nord en part amb la traça d'un torrent innominat i en part amb el vial d'accés compartit al CRT Riera Major, per l'est pel límit del domini públic hidràulic fixat per a la riera Major en l'estudi d'inundabilitat realitzat i pel sud, per les pròpies edificacions del Mas d'Osor amb l'excepció del saló de banquets que es manté fora de l'àmbit i resta aliè a la nova activitat proposada.

TOPOGRAFIA.

La topografia emprada per a la realització, definició i ordenació d'aquest Pla especial ha estat realitzada "in situ" per Jordi Anglada (enginyer tècnic en topografia), emprant com a base per a la georeferenciació del conjunt la topografia 1/5.000 facilitada per l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC).

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

L'àmbit definitivament establert pel present Pla especial afecta a una única finca cadastral, de propietat privada, amb referència 17234A001000250000YW i que respon a una superfície total de 600.633 m²., molt superior per tant a la unitat mínima forestal (fixada en 25ha.).

Els titulars de la finca són també els administradors de la societat CASTELL DE VILADRAU SL, amb CIF B.17216524 i domiciliada al Castell de la Boruga, a Viladrau, qui actua com a promotora de la present actuació.

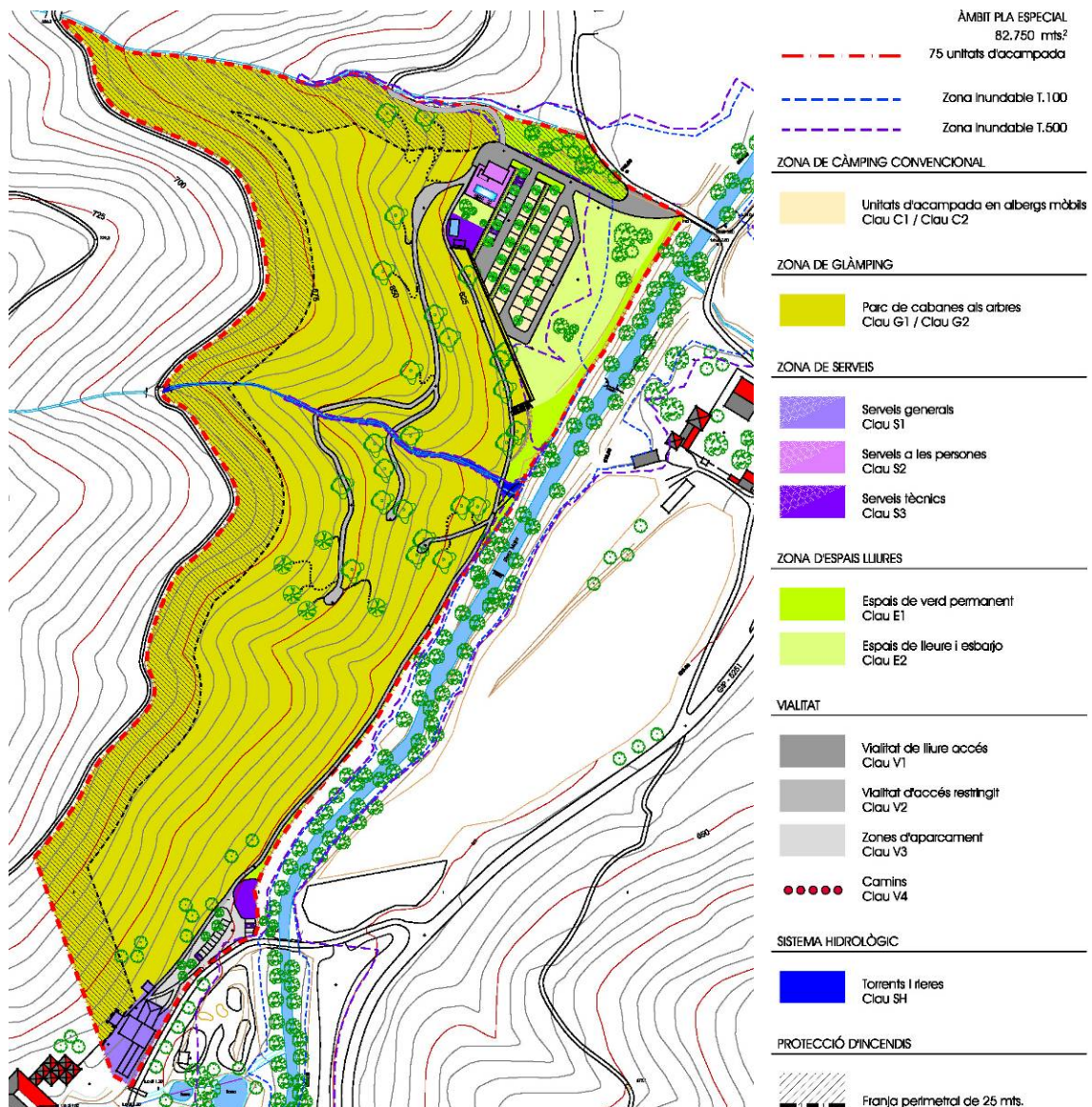
IV.02.02. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ FIXADA.

ESTRUCTURA GENERAL DE L'ORDENACIÓ.

D'acord amb el que s'ha exposat fins ara i atès l'àmbit abans definit cal establir que l'ordenació del càmping ve especialment donada per 3 elements i/o qüestions principals: la presència del Mas d'Osor (on s'hi preveu la prestació dels serveis principals) a l'extrem inferior de l'àmbit, la ubicació de les unitats d'acampada per allotjaments mòbils i semimòbils a la meitat superior del "camp del darrera", a l'extrem més septentrional de l'àmbit, i la delimitació com a zona apte per a la ubicació de cabanes de tota la vessant de muntanya que trobem entre els dos elements mencionats per bé que la majoria dels arbres escollits es troben a la part superior d'aquesta zona, la més propera a les unitats d'acampada mòbils.

Fruit d'aquesta ordenació, s'estableixen fins a 6 zones diferents:

- Zona de càmping convencional.
Claus C1 i C2.
- Zona de glàmping o parc de cabanes als arbres.
Claus G1 i G2.
- Zona de serveis.
Claus S1, S2 i S3.
- Zona d'espais lliures.
Claus E1 i E2.
- Zona de vialitat.
Claus V1, V2, V3 i V4.
- Zona de sistema hidrològic.
Clau SH.



Ordenació detallada del PEU "la Noguera".

ZONA DE CÀMPING TRADICIONAL.

Es correspon amb la zona apta per a les unitats d'acampada mòbils i semimòbils, ubicades totes elles en la part superior dels "camps del darrera", organitzades en 2 feixes parcialment existents.

Tenint en compte que s'ha previst dimensionar el càmping per a una suposada 3a. categoria aquestes parcel·les responen a una superfície mínima de 45 m² (parcel·les C2.1 a C2.33) a excepció de les unitats de la feixa superior que s'han reduït fins als 30 m² en tant que disposen de plaça d'aparcament individualitzada però externa a la pròpia parcel·la (unitats C1.1 a C1.12).

En total es disposa de fins a 45 unitats d'acampada mòbil les quals es corresponen amb un 60% del total de 75 unitats d'acampada en què s'ha dimensionat el càmping.

Atès el que s'ha indicat s'ha previst la creació de dues subclaus de característiques idèntiques a excepció de la dimensió mínima de les unitats d'acampada, sempre previstes per a albergs mòbils:

- Clau C1. Unitats d'acampada en albergs mòbils amb una superfície mínima de 30 m² cadascuna.
- Clau C2. Unitats d'acampada en albergs mòbils amb una superfície mínima de 45 m² cadascuna.

Queden descartats els albergs semimòbils entenent que no és una tipologia que s'escaigui suficientment en l'entorn en què ens trobem.

ZONA DE GLÀMPING.

Es correspon amb la part més significativa de l'àmbit delimitat tot i que el seu aprofitament real i final es limita a 30 albergs fixos en la modalitat de cabanes als arbres.

La seva ubicació es troba situada lògicament enmig de la zona forestal caracteritzada per la presència d'alzines, alzines sureres i algunes clapes de castanyers tot i que la majoria dels arbres pre-escollits per allotjar cabanes es corresponen amb avets "douglas" de port considerable que trobem intercalats enmig de la massa forestal, a excepció de 5 unitats que s'han previst en alzines o roures de menor dimensió, tots ells en la part més propera al Mas d'Osor.

Aquesta diferència en la tipologia de l'arbrat comporta també una diferència en el model de cabana previst: model A per als avets de major dimensió i model B per a roures i alzines (veure la diferència entre ambdós en els plànols de detall).

Així doncs i atenent a les característiques dels arbres i de l'entorn s'ha previst la instal·lació de fins a 25 cabanes del tipus A i 5 cabanes del tipus B, si bé cal indicar que a nivell de superfícies i distribució són models gairebé idèntics.

Ambdues tipologies, íntegrament de fusta tant pel que fa a l'estructura com als tancaments i acabats interiors, s'esdevenen d'una planta en falsa creu on hi destaca la presència d'un dormitori i un bany a l'interior i d'una àmplia terrassa amb vistes a l'exterior (parcialment coberta), obeint en conjunt a una superfície construïda que resta compresa entre els 17 i 25 m² per a cadascuna d'elles.

De la mateixa manera que succeïa en l'apartat anterior això comporta la distinció en aquest àmbit de dues subclaus amb paràmetres idèntics per ambdues a excepció tan sols del tipus de cabana prevista:

- Clau G1. Parc de cabanes als arbres / cabanes del tipus A.
- Clau G2. Parc de cabanes als arbres / cabanes del tipus B.

No es preveu, ni s'admet, cap altra tipologia d'allotjament fix que no siguin cabanes suspeses dels arbres de manera que no resulten permesos els bungalows convencionals de fusta directament allotjats sobre el terreny.

Per contra i atesa la dimensió en superfície d'aquesta àrea sí que es preveu de regular-hi també com a complements per als usuaris de les cabanes la instal·lació puntual de petits equipaments al servei d'aquelles, sempre en base a elements de poca dimensió (màxim. 5 m²), mòbils (per exemple saunes finlandeses) o directament a l'aire lliure (per exemple jacuzzis exteriors).

Lògicament també s'hi admetrà l'adequació de petits espais que puguin ser emprats com a miradors o com a simples punts de relax, lectura i/o contemplació del paisatge, sempre i en tot moment amb ple respecte per a la topografia existent i els valors naturals del lloc.

ZONA DE SERVEIS.

Cal entendre-la com aquelles àrees en què hi ha prevista la necessitat de disposar de serveis diversos, tots ells imprescindibles per a un correcte funcionament del conjunt de l'activitat, havent optat sempre que ha estat possible per l'aprofitament de construccions i elements preexistents i limitant al màxim la construcció de noves edificacions.

En qualsevol cas i ateses les condicions i destí de cadascun d'aquests serveis s'han previst 3 subzones de característiques diferents:

- Clau S1. Serveis generals.

Es corresponen amb un seguit de serveis comuns indispensables pel funcionament del càmping i obligatoris d'acord amb la normativa vigent d'establiments d'ús turístic com pot ser la recepció, un espai de bar i cafeteria, un espai de restaurant, l'habitatge pels vigilants, etc.

És en qualsevol cas el servei que requereix de major superfície construïda i és per això que s'ha previst d'ubicar-los en l'edificació ja existent del Mas d'Osor la qual resulta perfectament apte atès que ja va funcionar com a restaurant i recepció en l'època de vigència de l'anterior pitch&putt.

- Clau S2. Serveis a les persones.

Estan pensats com a aquelles serveis d'ús directe per part dels possibles usuaris de cabanes i unitats d'acampada, majoritàriament WC's, dutxes i bugaderia. Són també espais que venen determinats (i dimensionats) per la pròpia normativa de turisme, normativa que a més a més obliga a situar-los a un màxim de 250 mts. de les unitats d'acampada més llunyanes.

Ha estat aquesta limitació de distància el que ha fet impossible de poder-los ubicar en una edificació ja preexistent per la qual cosa es contemplan a partir de la construcció d'una nova edificació de només planta baixa que, per tal de minimitzar-ne la dimensió i l'impacte, s'ha previst d'unificar amb els serveis que també resultarien necessaris per un bon funcionament de la piscina, element aquest que tot i no ser un element pròpiament construït també s'ha previst d'ubicar dins d'aquesta subclau.

- Clau S3. Serveis tècnics.

Es correspon finalment amb aquells elements que majoritàriament tenen a veure amb un bon funcionament de les instal·lacions

necessàries, ja siguin de sanejament (depuradora), d'aigua potable (dipòsits potabilitzadors i grups d'impulsió), de xarxa contra incendis (basses de reserva d'aigua, generador, ...), etc.

Si bé se n'aprofiten tants com resulta possible (dipòsits de potabilització de l'aigua, depuradora, etc.) és inevitable haver de preveure la construcció d'alguna nova edificació per a serveis tècnics d'índole diversa.

ZONA D'ESPais LLIURES.

La voluntat és incloure dins d'aquesta definició tots aquells espais eminentment "verds" que han de complir una funció d'esbarjo de les persones allotjades al càmping, entenent com a una part d'aquest esbarjo la simple i directe fruïció del medi natural que envolta la finca de la Noguera.

Són per tant, majoritàriament, espais en què no s'hi admetrà la modificació de les rasants ni del substrat actual havent-los de mantenir sense pavimentar i, lògicament, lliures de qualsevol tipus d'edificació.

En relació a aquestes funcions i atesa la necessitat i voluntat de preservació del medi s'han fixat les subclaus següents:

- Clau E1. Espais de verd permanent.

Són aquells espais lliures majoritàriament tangencials als límits de l'àmbit o intersticials entre zones que fan una funció protectora de l'entorn natural actual i on únicament s'hi admetrà la simple gestió forestal del sotabosc i/o del substrat herbaci existent, essent-hi prioritàries les accions de replantament mitjançant espècies autòctones (especialment en tota la zona tangencial al bosc de ribera de la Riera Major).

- Clau E2. Espais de lleure i esbarjo.

Tot i ser pensats com espais que cal mantenir al marge de l'activitat antròpica del càmping i, per tant, lliures de qualsevol edificació, es corresponen amb àrees una mica allunyades de les zones de major interès mediambiental en què, per tant, s'hi pot admetre un cert marge d'actuació especialment destinat al gaudiment de l'espai natural.

VIALITAT.

La zonificació detallada del càmping ha requerit d'una major concreció en la delimitació de les àrees subjectes al trànsit de vehicles i/o persones, havent establert la següent divisió en funció de la tipologia del vehicle que hi ha de resultar admès:

- Clau V1. Vialitat de lliure accés.

Es correspon amb tota aquella vialitat interna en què els usuaris del càmping no hi tenen establertes restriccions de pas més enllà de les que es deriven del bon funcionament de la instal·lació (es prohibeix la circulació nocturna, velocitats molt baixes, etc.).

Vindrien a ser els vials propis de qualsevol càmping convencional que es desenvolupen en zones actualment planeres i/o de molt poca pendent en què, per tant, es minimitzen els moviments de terres a realitzar. No s'admetrà la seva pavimentació amb betums asfàltics o formigons, permetent únicament paviments drenants del tipus sauló-sòlid o similars.

- Clau V2. Vialitat d'accés restringit.

Són vials íntegrament existents i que han tingut molt a veure en l'elecció dels arbres on poder ubicar les cabanes atès que és una voluntat autoimposada la mínima afectació a la topografia existent, més encara en aquests espais on la pendent topogràfica és acusada.

Tot i ser vials ja existents (creats en el seu dia per a la gestió forestal i desemboscaments de la finca en el marc del seu PTGMF) responen a amplades compreses entre els 2 i 3 metres, cosa que els fa practicables per als vehicles de servei del propi càmping (transport dels hostes, trasllat de maletes, etc.).

En qualsevol cas són vials no pavimentats, d'accés restringit a vehicles elèctrics i no contaminants que únicament conduiran persones degudament autoritzades (personal del càmping exclusivament).

- Clau V3. Zones d'aparcament.

Podríem titllar-les d'àrees intrínsecament vinculades a les àrees de circulació lliure, essent en tot cas un factor que millora la organització del càmping i limita la presència de vehicles estacionats a punts concrets que s'han pogut tractar paisatgísticament de la manera més adequada.

- Clau V4. Camins.

Senders d'ús exclusiu per a les persones (cal entendre que usuàries del càmping) que majoritàriament s'han pensat perquè els hostes de les cabanes es puguin desplaçar des dels vials tipus V2 a les bases de cada cabana.

SISTEMA HIDROLÒGIC.

Si bé en relació a l'Avanç s'ha reduït molt significativament l'afectació a la zona de domini públic hidràulic (ara la Riera Major resta íntegrament fóra de l'àmbit del Pla) es manté encara una afectació parcial en un dels torrents innominats que creuen l'àmbit del Pla fins a desaiugar a la mateixa riera Major.

És per tant únicament aquest espai el que s'ha classificat amb la clau SH, essent un àmbit on lògicament no s'hi admetrà cap tipus d'actuació si no està prèviament autoritzada per l'administració competent en matèria de gestió dels cursos fluvials (ACA).

- Clau SH. Sistema hídric de torrents i rieres.

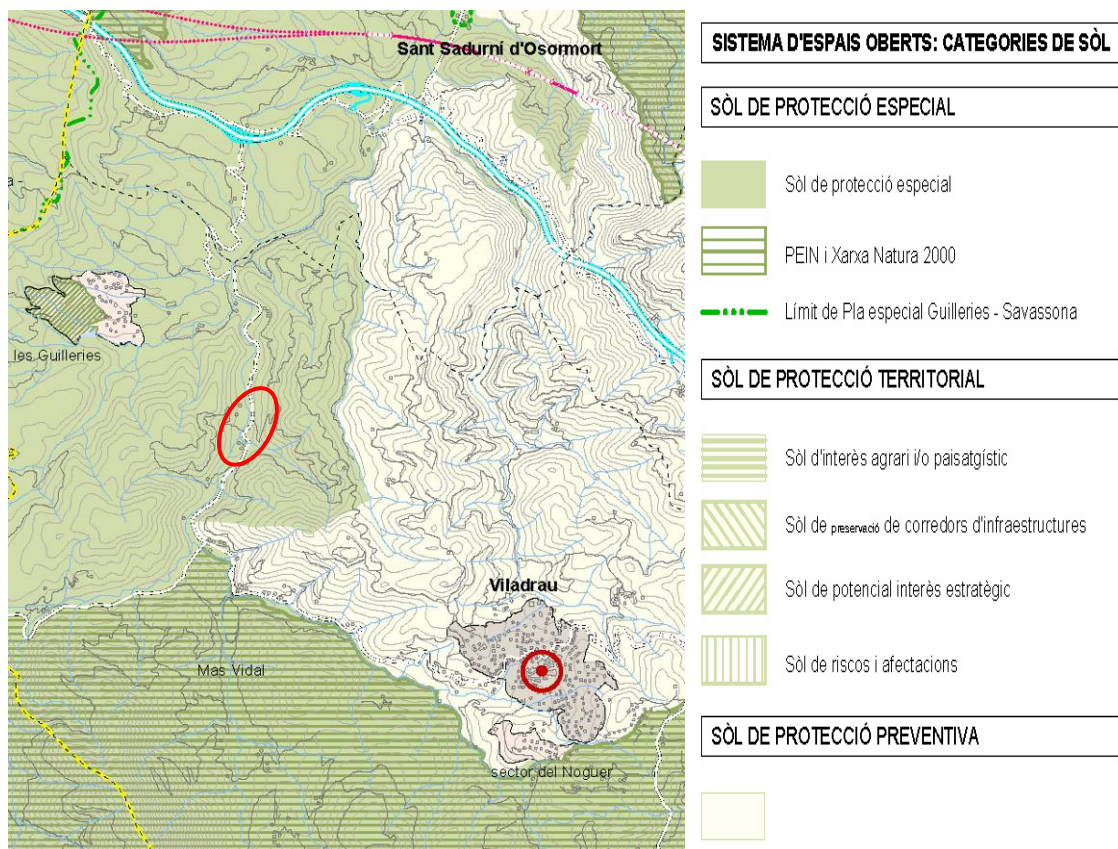
IV.02.03. JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ FIXADA.

EN RELACIÓ AL PLANEJAMENT TERRITORIAL (PTPCC).

El planejament territorial vigent i d'aplicació en el terme municipal de Viladrau i, per extensió, en l'àmbit del present Pla, es correspon amb el Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals que fou aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 16 de setembre de 2008 i finalment publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya en data 22 d'octubre del mateix any (DOGC núm. 5241).

Si ens fixem en la definició i estructura del sistema d'espais oberts en relació a la totalitat del terme municipal de Viladrau en resulta que la major part del terme rep la consideració de sòl de protecció especial atesa la rellevància del patrimoni natural i paisatgístic del municipi.

Aquesta és també la classificació que reben els sòls inclosos dins l'àmbit del present Pla essent important destacar que tot i ser considerats com a sòls de protecció especial no estan inclosos dins de cap figura d'especial protecció com podria ser la Xarxa Natura 2000 o, en aquest cas, per proximitat, el Parc Natural del Montseny.



Reproducció parcial del PTPCC en l'àmbit de Viladrau i del present Pla especial.

Així doncs, en tant que sòl de protecció especial no inclòs en cap espai de protecció més rellevant (zones PEIN i/o Xarxa Natura 2000), ens hem de fixar especialment en l'aplicació de l'article 2.7 de les Normes d'Ordenació Territorial del PTPCC en què s'estableix quina és la regulació d'aquestes zones i, per tant, quines actuacions hi són admissibles i quines hi resulten incompatibles o bé directament prohibides.

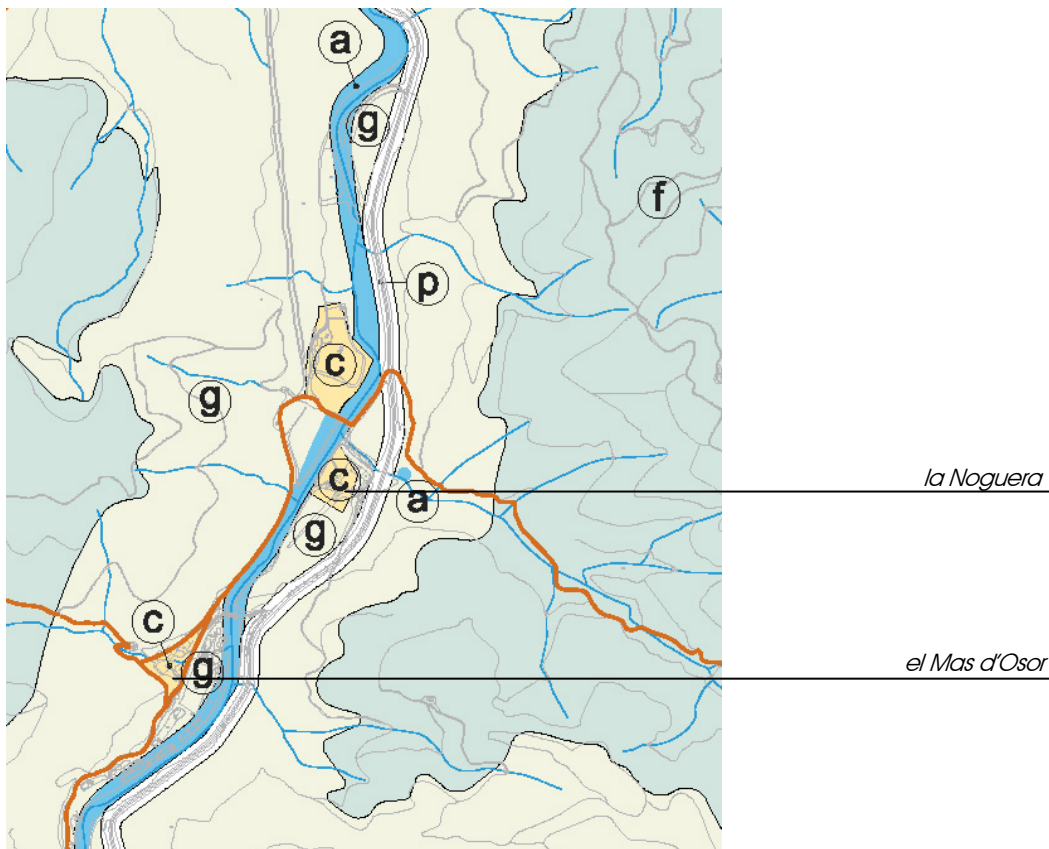
Atenent a aquesta classificació de la totalitat de l'àmbit del Pla com a **Sistema d'espais oberts** i la seva zonificació com a **Sòls de protecció especial**, la normativa del PTPCC no estableix cap prohibició per a la implantació de càmpings en aquest tipus de sòl si bé sí que estableix la necessitat de justificar-ne que el tipus i dimensions del càmping a implantar no afectaran de manera clara els valors que motiven la protecció especial del sòl en què s'ubica.

En aquest sentit, la tipologia de càmping que es proposa d'implantar mitjançant aquest Pla especial és plenament respectuosa amb els valors naturals de l'entorn en què es vol ubicar essent aquesta, fins i tot, una qüestió indispensable per a la pròpia viabilitat de l'actuació doncs la tipologia escollida per als albergs fixos, de cabanes suspeses dels arbres, únicament té sentit a partir de la interrelació i el respecte absolut d'aquests valors. És, precisament, el seu valor diferencial.

Per tant, si tenim en compte aquesta qüestió i li afegim la resta de consideracions descrites amb anterioritat, podem determinar que es compleixen les condicions assenyalades en els apartats 5,6, 7 i 8 de l'article 2.7 de les Normes d'Ordenació Territorial del PTPCC i que, per tant, resulta admissible la implantació del càmping previst a la finca la Noguera de Viladrau tot i ser una instal·lació de tipus B d'acord amb la definició continguda a l'article 2.5.

EN RELACIÓ AL PLANEJAMENT LOCAL (NNSS).

A dia d'avui el planejament que ens resulta d'aplicació a nivell local es correspon amb les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Viladrau que foren aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 17 de desembre de 1986, essent per tant, també, la figura de planejament local que regula els terrenys inclosos dins l'àmbit d'aquest Pla.



En virtut d'aquestes, els esmentats terrenys inclosos en el Pla present es troben subjectes a les zonificacions següents, totes elles en règim de sòl no urbanitzable:

- Protecció de cursos d'aigua, fonts i vegetació de ribera. Clau a.
Es correspon amb la traça de la riera Major que creua la finca de sud a nord.
- Protecció de conjunts i edificis arquitectònics. Clau c.
Es correspon exclusivament amb tot el conjunt construït del Mas d'Osor, inclosos els salons per a banquets que no formen part del Pla.
- Rústec de caràcter general. Clau g.
Es correspon amb la major part de l'àmbit inclòs en el Pla, tant la zona prevista per a les unitats d'acampada en albergs mòbils com per a les unitats d'acampada previstes per als albergs fixos (cabanes als arbres).

No obstant això és important destacar que ens resulta plenament d'aplicació la modificació de les NNSS actualment en tràmit i que afecta als articles 152, 167 i 172 i que té per objecte, precisament, l'adequació del redactat obsolet de l'any 1986 a les definicions i normatives vigents en matèria d'allotjaments turístics i, principalment, de càmpings i la possibilitat d'utilitzar les edificacions existents (clau c) com a complement d'aquestes noves activitats evitant així la obligatòria construcció de nous edificis (tal i com succeiria per aplicació de la normativa de l'any 1986).

Així doncs i un cop aprovada definitivament la modificació de les NNSS de Viladrau en allò que fa referència al redactat dels articles 152, 167 i 172 de la normativa del Pla, podem afirmar que el present Pla especial urbanístic per a la implantació d'un càmping i parc de cabanes als arbres a la finca "la Noguera" compleix escrupolosament amb la normativa urbanística municipal que li és aplicable.

EN RELACIÓ AL DECRET 159/2012 D'ESTABLIMENTS I ALLOTJAMENTS D'ÚS TURÍSTIC.

En tant que establiment de càmping aquest ha de complir també amb els requisits fixats a la secció III del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic en què es regulen les condicions mínimes dels establiments de càmping a Catalunya.

En aquest sentit, la proposta de càmping a implantar contempla un total de 75 unitats d'acampada de les quals 30 es correspondrien amb albergs fixos, donant així correcte compliment a l'article 40.2 en què es fixa un percentatge màxim del 40% pe a aquest tipus d'allotjament. I si a aquest nombre d'unitats hi establem la ràtio fixada a l'article 48 s'esdevé un establiment amb una capacitat màxima de 225 persones.

També es dóna compliment a l'article 46 pel que fa a les condicions i distàncies màximes dels serveis higiènics (cal tenir en compte que els albergs fixos ja disposaran del seu propi servei), havent previst la disposició de la totalitat dels serveis comuns en la única nova construcció prevista, al costat de la futura piscina, a uns 80 mts. de la unitat d'acampada més llunyanana (s'admet fins a 250 mts.).

Alhora es disposarà dels serveis de recepció i informació que es troben descrits a l'article 52, serveis que s'han previst de prestar a l'edificació principal del Mas d'Osor conjuntament amb els servei de bar i restaurant.

En últim terme i pel que fa a la categoria prevista de l'establiment, el plantejament passa per la implantació d'un càmping de **tercera categoria (3a.)** essent els requeriments principals els que figuren a continuació:

Dimensió mínima de les uts. d'acampada amb plaça d'aparcament inclosa		45 m ²	<i>Compleix</i>
Dimensió mínima de les uts. d'acampada sense plaça d'aparcament		3 m ²	<i>Compleix</i>
Lavabos	1 per cada 17 uts. d'acampada*	3 uts.	<i>Compleix</i>
Dutxes	1 per cada 20 uts. d'acampada*	3 uts.	<i>Compleix</i>
Evacuatoris	1 per cada 14 uts. d'acampada*	3 uts.	<i>Compleix</i>
Safareig	1 per cada 45 uts. d'acampada*	1 uts.	<i>Compleix</i>
Aigüeres	1 per cada 35 uts. d'acampada*	2 uts.	<i>Compleix</i>

(*) Atès que les cabanes als arbres disposaran del seu propi servei higiènic, aquesta previsió només cal fer-la per als albergs mòbils (45 unitats en total).

IV.03. QUADRES DE SUPERFÍCIES.

D'acord amb les propostes de zonificació i ordenació detallada que apareixen en els plànols O.04, O05 i O06, en resulten les zonificacions parcials següents, sempre com a **sòls classificats de no urbanitzables**:

ZONA DE CÀMPING CONVENCIONAL.

Unitats d'acampada en albergs mòbils de 30 m ²	Clau C1
<i>Nombre màxim d'unitats</i>	<i>12 uts.</i>
<i>Superfície (en m²)</i>	<i>400</i>
<i>Sostre previst</i>	<i>0,00</i>
Unitats d'acampada en albergs mòbils de 45 m ²	Clau C2
<i>Nombre màxim d'unitats</i>	<i>33 uts.</i>
<i>Superfície (en m²)</i>	<i>1.500</i>
<i>Sostre previst</i>	<i>0,00</i>
VALORS TOTALS EN CLAU C – CÀMPING CONVENCIONAL	
<i>Nombre màxim d'unitats</i>	<i>45 uts.</i>
<i>Superfície (en m²)</i>	<i>1.900</i>
<i>Sostre previst</i>	<i>0,00</i>

ZONA DE GLÀMPING.

Parc de cabanes als arbres (albergs fixos)	Clau G1
<i>Nombre màxim d'unitats</i>	<i>25 uts.</i>
<i>Superfície (en m²)</i>	<i>65.215⁽¹⁾</i>
<i>Sostre previst</i>	<i>0,00⁽²⁾</i>
Parc de cabanes als arbres (albergs fixos)	Clau G2
<i>Nombre màxim d'unitats</i>	<i>5 uts.</i>
<i>Superfície (en m²)</i>	<i>65.215⁽¹⁾</i>
<i>Sostre previst</i>	<i>0,00⁽²⁾</i>
VALORS TOTALS EN CLAU G – GLÀMPING	
<i>Nombre màxim d'unitats</i>	<i>30 uts.</i>
<i>Superfície (en m²)</i>	<i>65.215⁽¹⁾</i>
<i>Sostre previst</i>	<i>0,00</i>

Notes

- (1) A nivell de superfícies no hi ha una diferenciació entre la zona G1 i la zona G2. La única diferència està en el tipus d'arbre i el tipus de cabana.
- (2) En tant que albergs fixos (però fàcilment desmuntables) no computen com a superfície construïda.

ZONA DE SERVEIS.

Serveis generals	Clau S1
<i>Superfície (en m²)</i>	1.045
<i>Sostre existent</i>	1.150 ⁽³⁾
<i>Sostre de nova construcció</i>	0

Serveis a les persones	Clau S2
<i>Superfície (en m²)</i>	400
<i>Sostre existent</i>	0
<i>Sostre de nova construcció</i>	125 ⁽⁴⁾

Serveis tècnics	Clau S3
<i>Superfície (en m²)</i>	520
<i>Sostre existent</i>	0
<i>Sostre de nova construcció</i>	25 ⁽⁵⁾

VALORS TOTALS EN CLAU S – SERVEIS

<i>Superfície (en m²)</i>	1.965
<i>Sostre existent</i>	1.150
<i>Sostre de nova construcció</i>	150
<i>Sostre total previst</i>	1.300

Notes

- (3) 1.001, 10 m² corresponents a l'edifici principal del Mas d'Osor i la resta atribuïble als dos annexos (veure plànols S.07, S.08 i S.09).
- (4) Es corresponen al nou edifici de serveis previst al costat de la piscina (veure plànol S.10).
- (5) Només s'han computat com a sostre les edificacions "ocupables" sobre rasant de manera que no s'ha tingut en compte pel que fa a la superfície construïda ni a la depuradora, ni grups d'impulsió, ni dipòsits, ni basses d'aigua, etc. havent previst únicament la construcció d'una petita edificació sobre rasant propera a la piscina per a ubicar-hi bombes i altres equips tècnics.

ZONA D'ESP AIS LLIURES

Espais de verd permanent	Clau E1
<i>Superfície (en m²)</i>	3.360

Espais de lleure i esbarjo	Clau E2
<i>Superfície (en m²)</i>	4.140

VALORS TOTALS EN CLAU E – ESP AIS LLIURES

<i>Superfície (en m²)</i>	7.740
--------------------------------------	-------

VIALITAT

Vialitat de lliure accés	Clau V1
<i>Superfície (en m²)</i>	<i>1.945</i>
Vialitat d'accés restringit	Clau V2
<i>Superfície (en m²)</i>	<i>2.490</i>
Zones d'aparcament	Clau V3
<i>Superfície (en m²)</i>	<i>1.005</i>
Camins	Clau V4 ⁽⁶⁾

*VALORS TOTALS EN CLAU V – VIALITAT**Superfície (en m²) 5.440***Notes**

(6) Atès que els camins es presenten com a simples senders de muntanya senyalitzats no disposen d'entitat suficient com per generar una superfície pròpia.

SISTEMA HIDROLÒGIC

Sistema de torrents i rieres	Clau SH
<i>Superfície (en m²)</i>	<i>390</i>

VALORS TOTALS.

SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL	82.750 m ²
NOMBRE MÀXIM D'UNITATS D'ACAMPADA	75 Uts. (45 + 30)
SOSTRE MÀXIM TOTAL PREVIST	1.300 m ² (1.150 + 150)

IV.04. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES XARXES DE SERVEIS.

IV.04.01. ACCESSOS.

Tal com ja hem assenyalat anteriorment, el recinte del càmping es desenvolupa íntegrament en el marge esquerre (aigües avall) de la Riera Major el que fa indispensable de poder-la creuar per a poder-hi accedir atès que la via principal d'accés, la GIP.5251, es troba a l'altre costat.

Amb aquesta finalitat disposem de dos accessos possibles i alternatius:

- El pont del Mas d'Osor, a l'extrem inferior de l'àmbit, de caire privat, que connecta amb la GIP.5251 abans indicada mitjançant un petit tram de vial, pavimentat, de poc més de 75 metres lineals. Entre el pont i la carretera, ja fora d'àmbit, hi trobem habilitat un aparcament (també pavimentat) que pot ser emprat com a aparcament alternatiu a l'exterior del recinte.
- El pont de la Noguera, a l'extrem superior de l'àmbit, compartit amb el CRT Riera Major, que connecta amb la GIP.5251 abans indicada mitjançant un petit tram de vial, pavimentat, de l'ordre de 140 metres lineals.

Ambdós enllaços són vigents i reconeguts de manera que no caldrà sol·licitar cap nova autorització a l'administració titular de la carretera, havent d'indicar que tots dos connecten amb la GIP.5251 en punts amb visibilitat suficient.

IV.04.02. XARXA BÀSICA D'AIGUA POTABLE.

SUBMINISTRAMENT D'AIGUA POTABLE.

El conjunt de la finca de la Noguera i del Mas d'Osor disposava d'una concessió d'aigües autoritzada l'any 1.999 (codi S123/01199700312) que contemplava fins a 13.200 m³ d'aigua per a usos agrícoles vinculats a 5,5Ha de conreu i 8.400 m³ per a usos terciaris (pitch&putt), el que representava una concessió total de 21.600 m³ anuals.

No obstant això, l'any 2011 i atès que el pitch&putt ja no estava en funcionament (es va tancar l'any 2008) es va sol·licitar la modificació de la concessió mantenint únicament aquella dotació que encara resultava necessària i facilitant el retorn a la riera de la resta. Aquesta petició fou definitivament autoritzada l'any 2013 de manera que l'actual concessió és la que figura inscrita en el Registre d'Aigües amb el núm. A-0001246 i que preveu fins a 13.200 m³ anuals per al reg agrícola de les 5,5Ha. de conreu.

En relació a la nova activitat de càmping proposada hem de tenir en compte que d'acord amb l'article 48 del D.159/2012 l'ocupació és la resultant de multiplicar per 3 el nombre d'unitats previstes, o sigui 225 persones en el nostre cas (75 unitats d'acampada x 3 pers. = 225 pers.). Si preveiem una dotació estàndard de 150 l. per persona i dia que podem reduir en un 20% aplicant mesures d'estalvi i eficiència en el consum d'aigua, en resulta un consum diari màxim de 27.000 litres que, preveient 11 mesos d'explotació l'any, suposa un consum anual previst de 8.910 m³.

D'altra banda, si tenim en compte que la ubicació de part del càmping en el camp del darrera ha suposat reduir la superfície de conreu a 4,4Ha., resulta que les necessitats futures de reg agrícola un cop entri el càmping en funcionament passaran a ser de 10.800 m³ any.

Això suposaria que, de recuperar la concessió de l'any 1999 que ja preveia una part significativa per a usos terciaris, quedaria un marge de 10.800 m³ anuals per destinar al nou càmping, dotació suficient per abastar-lo d'acord amb els càlculs i previsions dels paràgrafs anteriors.

$$21.600 \text{ m}^3 - 10.800 \text{ m}^3 \text{ per reg agrícola} = 10.800 \text{ m}^3 \text{ per usos terciaris } (>8.910 \text{ m}^3)$$

XARXA BÀSICA DE DISTRIBUCIÓ.

Un cop demostrada la suficiència de la concessió (en el format i cabals de l'any 1999) cal descriure la xarxa bàsica de distribució prevista per donar servei a la totalitat del càmping, havent de ser conscients que no partim de "zero" sinó que podem (i hem) de comptar amb les instal·lacions de què disposa el Mas d'Osor (actualment sense ús atès que ni el restaurant ni el pitch&putt funcionen a l'actualitat).

En aquest sentit disposem de dos grans dipòsits de potabilització de 12,5m³ cadascun (Ø2m. i 4 mts. d'alçada, aproximadament) ubicats darrera del Mas d'Osor, concretament a la cota 642.10., dipòsits perfectament aprofitables com a inici de la xarxa de distribució, més encara si tenim en compte que la totalitat de les unitats d'acampada mòbils i una mica més de la meitat de les cabanes estan per sota de la cota 640 amb la qual cosa hi ha pressió suficient per subministrar l'aigua per gravetat.

No obstant això les cabanes G1.13, G1.15, G1.18, G1.20, G1.21, G1.22, G1.24 i G1.25 i les cabanes G2.1, G2.2, G2.3 i G2.4 es troben per damunt d'aquesta cota, motiu pel qual s'ha previst la instal·lació d'un grup de pressió en la caseta a construir en la clau S3, limítrof amb la piscina, per tal de poder donar un correcte servei a les mateixes.

La totalitat de les canonades seran de polietilè i aniran degudament enterrades dins d'una rasa a traçar pel centre dels diferents camins existents.



Dipòsits d'H₂O existents.

IV.04.03. XARXA BÀSICA DE SANEJAMENT.

DEPURACIÓ DE LES AIGÜES RESIDUALS.

La posada en funcionament del restaurant del Mas d'Osor va comportar la substitució dels sistemes de depuració preexistents (fossa sèptica), procés que va derivar en la instal·lació, l'any 2005, d'una estació depuradora ecològica d'aïreació perllongada horitzontal, de 60 m³ de capacitat (Ø3.000 x 9.200 mm), construïda en políester i fibra de vidre, complementada amb una bomba airejadora (flow-jet) de 2,2 kW de potència, amb accessoris de muntatge, cadena d'elevació i trompeta d'impulsió i una bomba d'impulsió de l'aigua depurada sobrenedant, de 1,2 kW de potència, amb una capacitat de tractament aproximada de 20.000 litres diaris.

Aquesta instal·lació, a més a més, disposa també d'un separador d'olis i greixos cilíndric, vertical, amb una capacitat de 5.800 lts. (Ø2.000 x 2.090 mm.).

Si tenim en compte que es preveu un consum diari de 27.000 litres amb les 225 places ocupades, podem considerar que l'estació depuradora existent té una capacitat suficient sense descartar-ne una possible i futura ampliació un cop el càmping funcioni a ple rendiment (circumstància que no es preveu fins al segon quinquenni de funcionament).

XARXA BÀSICA DE RECOLLIDA I EVACUACIÓ D'AIGÜES RESIDUALS.

Tal i com es descriu gràficament en els plànols S.01 i S.02 la xarxa de sanejament la podem dividir en dues parts, una primera corresponent a l'edifici del Mas d'Osor que evacua per simple gravetat i una segona corresponent a l'edifici de serveis del "camp del darrera" que requereix d'una impulsió atès que es troba a una cota inferior a la de la depuradora (cota 620 "versus" cota 625).

Capítol a banda són les 30 cabanes suspeses dels arbres en tant que pràcticament totes elles es troben a cotes superiors a la depuradora però això requeriria traçar conduccions de clavegueram pel mig de la vessant de la muntanya, circumstància que s'ha descartat per l'impacte que això podria suposar.

Per tant, la xarxa de sanejament corresponent a les cabanes discorre íntegrament pel traçat dels camins existents amb la qual cosa resulta més convenient agrupar-les amb la xarxa de l'edifici de serveis abans mencionat i, prèvia impulsió, connectar-la amb la depuradora.

Pel que fa a les aigües pluvials s'entén que no resulta necessària la seva recollida i conducció més enllà de que es pugui millorar la cuneta d'algun dels camins existents per tal de minimitzar-ne l'erosió.

IV.04.04. XARXA BÀSICA D'ENLLUMENAT I BT.

BAIXA TENSIÓ.

Lògicament el complex del Mas d'Osor disposa de la corresponent escomesa de baixa tensió, més concretament al costat de l'edifici annex núm. 01 en què hi trobem també els quadres generals i principals de la instal·lació així com el corresponent equip de reserva (generador de gasoil).

La nova instal·lació, que ha d'arribar totes les cabanes, respondrà als mateixos criteris constructius que les xarxes descrites en els apartats anteriors: conduccions degudament soterrades dins de rases a traçar pel centre dels camins existents.



L'aprofitament íntegre dels camins existents permetran també l'obertura de rases pel traçat dels serveis sense haver d'afectar el substrat boscós.

ENLLUMENAT.

Els diferents vials del càmping, ja siguin d'ús restringit o no, disposaran de la corresponent il·luminació mitjançant balises LED d'alta eficiència energètica i baix consum, sempre a base de models degudament homologats i que no comportin cap tipus de contaminació lumínica d'acord amb la vigent Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i el Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001.

En aquest sentit s'ha optat per elements de poca alçada entenent que la il·luminació que es requereix ho és a nivell del terra, solució que també contribueix a minimitzar l'impacte lumínic perjudicial per l'entorn.

En qualsevol cas no s'ha pensat en un únic model sinó que respondran a potències diverses atenent a la importància (i per tant freqüència de pas) de cadascun dels camins.

Pel que fa a les cabanes disposaran d'il·luminació interior però no exterior a fi de minimitzar l'impacte, no només lumínic sinó també visual.

IV.04.05. XARXA DE DETECCIÓ, CONTROL I EXTINCIÓ D'INCENDIS.

DISPOSICIONS GENERALS.

Més enllà del conjunt de mesures de prevenció d'incendis forestals previstes i determinades en el document adjunt *AVALUACIÓ DEL RISC D'INCENDI I MESURES DE PREVENCIÓ D'INCENDIS FORESTALS* redactat per l'enginyera tècnica agrícola Gemma Comella (veure annex VI.04) també resulten imprescindibles un seguit d'infraestructures d'extinció d'incendis que hauran de resultar plenament efectives davant d'una situació d'emergència i/o risc d'incendi forestal imminent.

Si bé formen part del paquet de mesures de prevenció cal fer esment també a la obligació de realitzar les corresponents franges de protecció perimetral de fins a 25 mts. d'amplada així com la conveniència de realitzar les tasques de manteniment i control del sotabosc imprescindibles per reduir la càrrega de combustible forestal. Aquesta franja s'executarà segons s'estableix en el Decret 123/2005, de 14 de juny, i es complementarà amb l'aclarida de vegetació forestal a l'entorn de les cabanes tal i com també defineix el document indicat a l'apartat anterior.

Més enllà d'això caldrà estudiar, valorar i avaluar el compliment del Decret 64/1995, del 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, del Reglament RD 2267/2004, de 3 de desembre, contra incendis en establiments per activitats properes a masses forestals, de la Llei 3/2010, de 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis, etc.

Finalment, assenyalar que en virtut del vigent Decret 30/2015, de 3 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures, el càmping que resulti d'aquest Pla especial no requereix disposar obligatòriament de cap Pla d'Autoprotecció (PAU).

XARXA D'HIDRANTS.

El present Pla especial disposa de diferents basses per a l'extinció d'incendis amb una capacitat total superior als 1.000 m³ havent de destacar el conjunt de basses que trobem davant del Mas d'Osor i la bassa que s'ha previst de restaurar en la zona adjacent a la piscina.

Aquestes basses són la base d'una xarxa d'hidrants (un total de 6) situats longitudinalment en el camí secundari que discorre quasi paral·lel a la riera, ubicats de tal manera que no hi hagi cap cabana (ni unitat d'allotjament mòbil) que no disposi d'un hidrant a una distància inferior als 100 mts. (80 mts. si ens fixem en els plànols S03 i S04).

Dita xarxa d'hidrants disposarà d'una capacitat mínima d'acumulació suficient per a poder mantenir els diferents dispositius en funcionament durant una hora, amb una pressió mínima a punta de llançador de 7 kg/cm², dissenyada de tal manera que fins i tot pugui fer front a una manca de proveïment elèctric.

Aquesta mateixa xarxa permetrà també que els vehicles d'emergència es puguin abastir directament per la qual cosa la pressió de sortida per boca d'hidrant haurà de respondre a un mínim de 1 atm.

GRUP AUTÒNOM.

Com a complement de la xarxa d'hidrants es disposarà d'un grup autònom d'extinció d'incendis forestals remolcat o transportat, que complirà amb els requisits de l'Ordre de 2 de maig de 1995, per la qual s'estableixen actuacions de control de característiques de la maquinària i el material agrícola i forestal, amb una capacitat mínima de 600 litres i amb el vehicle adequat per a la seva utilització, vehicle que anirà equipat amb el material d'intervenció (mànigues i llances) que es detalla a l'ordre en qüestió, permetent, si s'escau, la seva actuació immediata.

Aquest vehicle, que podrà actuar en aquelles zones que no quedin suficientment cobertes per la xarxa d'hidrants s'ha previst de guardar i/o estacionar en l'edifici de serveis a construir al costat de la nova piscina.

MITJANS D'EXTINCIÓ D'INCENDIS A LES CABANES.

El conjunt de cabanes proposades en aquest Pla disposaran del seu propi extintor de pols polivalent ABC de 5 kg., degudament assenyalats mitjançant els rètols corresponents.

Les cabanes també disposaran d'un sistema d'alarma que permeti avisar en cas d'incendi així com dels plànols d'evacuació corresponents on s'indiqui quina és la ruta més adient i/o quin és el centre de confinament.

En situacions de risc molt elevat d'incendi (nivell Alfa.3) es podran restringir les pernoctacions a les cabanes com a mesura afegida de precaució.

MITJANS D'EXTINCIÓ D'INCENDIS EN ELS EDIFICIS DE SERVEIS.

En una línia similar cadascun dels edificis de serveis, existents o de nova construcció, disposaran dels seus propis extintors els quals es trobaran també degudament senyalitzats.

En tots ells i preferentment a l'edifici de recepció es col·locarà, de manera molt visible, un plànol de la totalitat de l'àmbit on hi estiguin indicats tots els mitjans d'extinció d'incendis existents (hidrants, extintors, etc.).

Així mateix s'instal·laran llums d'emergència autònoms en els edificis de serveis per tal de facilitar la sortida de les persones en cas d'incendi, llums que entraran en servei en el moment en què la tensió d'alimentació baixi per sota del 70% de la tensió nominal. L'alimentació automàtica estarà disponible en 0,5 segons (com a màxim) des de que es produeix la fallada del subministrament elèctric.

Aquests llums d'emergència oferiran un nivell d'il·luminació mínima de 1 lux a nivell del terra i en l'eix dels recorreguts d'evacuació i de 5 lux en les zones amb presència de mitjans de seguretat, mitjans de protecció, quadres elèctrics de control, etc.

CONDICIONS DELS VIALS I ACCESSOS.

Els vials de categoria V1 respondran a amplades que permetin l'encreuament dels vehicles d'emergència, havent de disposar d'una franja de seguretat mínima de 1 mt. a cada costat, franja que implicarà la probable eliminació de tots els peus d'arbres que envaeixin notablement la secció de la via.

L'existència de dos accessos, un al sud i un al nord de l'àmbit, permeten l'establiment de vies alternatives d'evacuació, havent de destacar a tots els efectes la importància del vial que ressegueix el traçat de la Riera Major, vial en què tot i ser de tipus secundari (V2) s'habilitaran un parell de sobreamples que permetin el creuament dels vehicles d'emergències.

ALTRES.

No es preveu en cap cas la construcció de barbacoes de lliure utilització per part dels campistes, de manera que no cal establir-ne ni condicions tècniques ni règims temporals de funcionament.

D'altra banda, caldrà tenir especial cura en l'emmagatzematge de materials líquids o sòlids inflamables, havent d'adoptar en cada cas l'espai emprat a les mesures de seguretat que hi resultin aplicables.

El personal de l'establiment gaudirà de la formació necessària en matèria de prevenció i extinció d'incendis forestals, havent d'estar completament assabentat de les instruccions a seguir en cas d'incendi.

IV.04.06. ALTRES XARXES DE SERVEIS.

TELECOMUNICACIONS.

D'acord amb la normativa vigent no és necessari que els càmpings de tercera ofereixin servei telefònic ni de Internet, si bé es preveu disposar de connexió via wifi en totes i cadascuna de les cabanes. L'edifici principal de serveis sí que disposarà de servei de telefonia fixa no només per tal de poder ser usat pels campistes sinó també com a mitjà d'avís i/o alerta en cas d'emergència.

RECOLLIDA DE DEIXALLES.

Es disposarà un mínim de dos punts de recollida de deixalles, ambdós amb presència dels diferents contenidors necessaris per a dur a terme una recollida selectiva de les deixalles que es puguin generar.

Un d'aquests punts es trobarà directament a l'aparcament del Mas d'Osor i l'altre just en l'edifici de serveis de nova construcció previst en els camps del darrera.

FARMACIOLA.

D'acord amb el Reial Decret 486/1997, de 14 d'abril, que recull entre d'altres les disposicions mínimes de seguretat i salut en els llocs de treball, el càmping disposarà de material per brindar els primers auxilis al personal i hostes.

Hi haurà doncs una farmaciola portàtil amb el contingut mínim següent: desinfectants i antisèptics autoritzats, gases estèrils, cotó hidròfil, benes, esparadrap, apòsits adhesius, estisores, pinces i guants d'un sol ús. El material de primers auxilis es revisarà periòdicament, i es reposarà de manera immediata el material utilitzat o caducat. La farmaciola haurà d'estar situada en un lloc visible.

Viladrau, gener de 2018

V. NORMES URBANÍSTICAS.

VI. ANNEXOS.

VI.01. Estudi ambiental estratègic.

VI.02. Estudi d' inundabilitat.

VI.03. Estudi d'impacte i integració paisatgística.

VI.04. Avaluació del risc d'incendi.

VI.05. Avaluació del risc geològic per torrentades.

VI.06. Avaluació econòmica i agenda.

VI.06.01. AVALUACIÓ ECONÒMICA.

VI.06.01.1 DESPESES D'INVERSIÓ.

Ateses les previsions del present Pla especial per a la implantació d'un càmping i parc de cabanes als arbres a la finca "la Noguera", al terme municipal de Viladrau, s'han estimat necessàries les inversions següents:

Adequació general de camins i zones d'aparcament.

Majoritàriament treballs de reparació de camins existents atès que no s'ha previst l'obertura de noves vies.

25.000,00€

Xarxa de captació, tractament i distribució d'aigua potable.

Inclou la instal·lació d'un grup de pressió i de la xarxa de canonades corresponent però no inclou la instal·lació dels dipòsits per al tractament i potabilització atès que són preexistents.

21.000,00€

Xarxa de recollida, tractament i evacuació d'aigües pluvials.

Inclou la instal·lació d'un pou i bomba d'impulsió però no inclou la construcció d'una estació depuradora ecològica d'aïreació perllongada horitzontal atès que es tracta d'una instal·lació preexistent del Mas d'Osor que es pretén d'aprofitar.

28.000,00€

Xarxa d'extinció d'incendis.

Inclou la instal·lació dels diferents hidrants, l'adequació de la bassa de reserva d'aigua del costat de la piscina, la instal·lació de la bomba necessària per dotar el conjunt de la pressió idònia, etc.

25.000,00€

Gestió de la massa forestal / reducció del combustible vegetal.

Inclou tots els treballs forestals necessaris per a l'execució de la franja perimetral de protecció, de les franges individuals de cada cabana i de la franja longitudinal en carrers i vials. Inclou la tala i esporga d'arbres i la neteja del sotabosc. També inclou la plantació d'espècies autòctones en la zona de ribera i en l'àrea d'acampada convencional.

18.000,00€

Adequació de les unitats d'acampada mòbils.

Inclou l'adequació prevista per a l'àrea principal d'acampada, inclosos vials interns i xarxes de serveis pròpies.

12.000,00€

Construcció i instal·lació de les cabanes als arbres.

Inclou la fabricació "in situ" per a un major aprofitament de la matèria forestal existent i un major impacte en el transport dels elements. S'ha previst un cost unitari de 21.000€ per a les cabanes del tipus G1 (25 uts.) i de 25.000€ per a les cabanes del tipus G2 (5 uts.).

650.000,00€

Adequació del Mas d'Osor.

Treballs mínims d'adequació de l'edifici principal de serveis del Mas d'Osor en tot allò que siguin necessari per a una nova posada en marxa de les instal·lacions que hi són existents.

30.000,00€

Construcció d'un nou edifici de serveis. <i>Inclou la construcció d'un nou edifici de serveis per a vàters, dutxes i demés.</i>	50.000,00€
Construcció d'una piscina descoberta. <i>Inclou la pavimentació parcial de l'entorn.</i>	25.000,00
Grup autònom d'extinció i vehicle de servei.	23.000,00
Vehicles elèctrics pel servei de les cabanes (3 uts.).	18.000,00
Varis	30.000,00
INVERSIÓ TOTAL ESTIMADA	955.000,00€

Així doncs i d'acord amb la relació anterior s'ha previst un volum d'inversió necessària de **NOU CENTS CINQUANTA-CINC MIL EUROS**, import estimat orientatiu que caldrà contrastar, ajustar i concretar en el marc de la redacció del projecte o projectes executius.

VI.06.01.2 DESPESES DE GESTIÓ.

D'altra banda, en tant que activitat turística d'allotjament en la modalitat de càmping i, principalment, de parc de cabanes als arbres, s'han estimat les despeses de gestió necessàries (anualment):

Personal de recepció i informació.	25.000,00€
Personal de bar i restaurant.	<i>(veure nota)</i>
Personal de neteja i manteniment.	18.000,00€
Consums (electricitat, etc.)	15.000,00€
Recanvis i material divers	12.000,00€
Despeses generals de gestió i administració	20.000,00€
DESPESES DE GESTIÓ TOTALS ESTIMADES	90.000,00€

Així doncs i d'acord amb la relació anterior s'ha previst un volum de despeses anuals de gestió i funcionament de la instal·lació de **NORANTA MIL EUROS**, import estimat i orientatiu que caldrà contrastar, ajustar i concretar un cop es disposi del projecte empresarial complet.

Nota.

No s'ha tingut en compte cap despesa en relació al restaurant entenent que aquesta és una activitat paral·lela que cal autofinçar de manera independent a la resta.

VI.06.01.3 VIABILITAT ECONÒMICA.

Atès el que s'ha indicat en els apartats anteriors i pel que fa als costos anuals a assumir, si tenim en compte un període d'amortització de la inversió de 10 anys, s'esdevé una despesa total i anual de l'ordre de 195.000€.

D'altra banda si preveiem el 80% d'ocupació en les cabanes durant el fi de setmana i el 30% d'ocupació del total de cabanes entre dijous i divendres durant els mesos d'abril i setembre (ambdós inclosos) i una ocupació del 50% de les cabanes durant el fi de setmana i del 20% entre dijous i divendres durant la resta de l'any, en resulten una mitjana anual de 2.800 pernoctacions amb un valor aproximat de 240.000€.

En conseqüència i un cop deduït un marge del 20% per imprevistos s'esdevé un benefici anual aproximat de l'ordre de 30.000€, el que fa econòmicament viable l'explotació.

VI.06.02. AGENDA D'ACTUACIONS.

Atesa la tipologia i dimensió del càmping que es vol implantar (amb una capacitat màxima de 75 unitats d'acampada) s'ha considerat l'execució de les obres d'urbanització i implantació en una única fase amb una durada aproximada de 18 mesos des de l'aprovació definitiva del present Pla especial.

No obstant això i atenent a la imprevisibilitat del sector turístic en la confluència econòmica actual no es descarta la possibilitat de dur a terme la implantació del càmping i parc de cabanes als arbres en diferents velocitats, sempre amb la intenció de posar en servei el màxim nombre de cabanes amb el menor temps possible però essent conscients que l'execució dels diferents serveis (aigua, sanejament i mitjans contra incendis) ha de ser completa des del primer moment.

Viladrau, gener de 2018

VI.07. Avaluació de la mobilitat generada.
