



AJUNTAMENT DE VILDRAU

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES
 NORMES SUBSIDIÀRIES DE
 PLANEJAMENT DE VILADRAU**
Document comprensiu



ÀMBIT PA 23 I PA 24

Text refós aprovació inicial

Setembre 2014

Promotor:

Ajuntament de Viladrau

C/ Balcells i Morató, 3 (Girona)

**Equip col·laborador:****Arku3 Urban, SLP**

Marc Ribes Mesalles, *arquitecte*

Núria Sobrino Casals, *arquitecta*

Empreses col·laboradores:

E2ESTUDIS

Pere Garcia, *enginyer tècnic forestal*

Ana Coello Paisaje y Arquitectura

Ana Coello, *arquitecta*

Ariadna Vila, *arquitecta*

CONTINGUT

El **DOCUMENT COMPRENSIU** del **TEXT REFÓS** de la **MODIFICACIÓ PUNTUAL** del les Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau en l'àmbit del PA 23 i PA 24, té el següent contingut:

ÍNDEX

1. MEMÒRIA INFORMATIVA	1
1.1 SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	3
1.2 INFORMACIÓ URBANÍSTICA	4
1.2.1 Les determinacions de les NNSS de Planejament en l'àmbit de la modificació	4
2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ.....	9
2.1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS.....	11
2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE VILADRAU EN L'ÀMBIT DEL PA 23 I PA 24	11
2.3 CRITERIS I OBJECTIUS.....	12
2.4 QUADRES RESUM I COMPARATIUS NNSS VS MODIFICACIÓ PUNTUAL	15
2.4.1 Quadre resum i comparatiu del PA 23 “Mas Molins”	15
2.4.2 Quadre resum i comparatiu del PA 24 “Mas Sagalàs”.....	16
2.4.3 Quadre resum i comparatiu del nou àmbit PA 23 / PA 24 “Mas Molins i Mas Sagalàs”	17
3. NORMATIVA.....	18
article 1. Objectius de la Modificació Puntual de les NNSS de Planejament de Viladrau en l'àmbit del PA 23 i PA 24	20
article 2. Àmbit de la Modificació Puntual de les NNSS de Planejament de Viladrau en l'àmbit del PA 23 i PA 24	20
article 3. Marc legal.....	20
article 4. Contingut de la Modificació Puntual de les NNSS de Planejament de Viladrau en l'àmbit del PA 23 i PA 24	21
article 5. Interpretació de les Normes Urbanístiques	21
article 6. Vigència	22
article 7. Modificació de les Normes Urbanístiques de les NNSS de Planejament de Viladrau.....	22
4. PLÀNOLS.....	28

1.1 SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la present modificació puntual inclou el PA 23 "Mas Molins" i el PA 24 "Mas Sagalàs", ambdós situats l'oest del nucli urbà de Viladrau, municipi pertanyent a la comarca d'Osona, i abasta una superfície total de 48.821,58 m² de sòl, incloent:

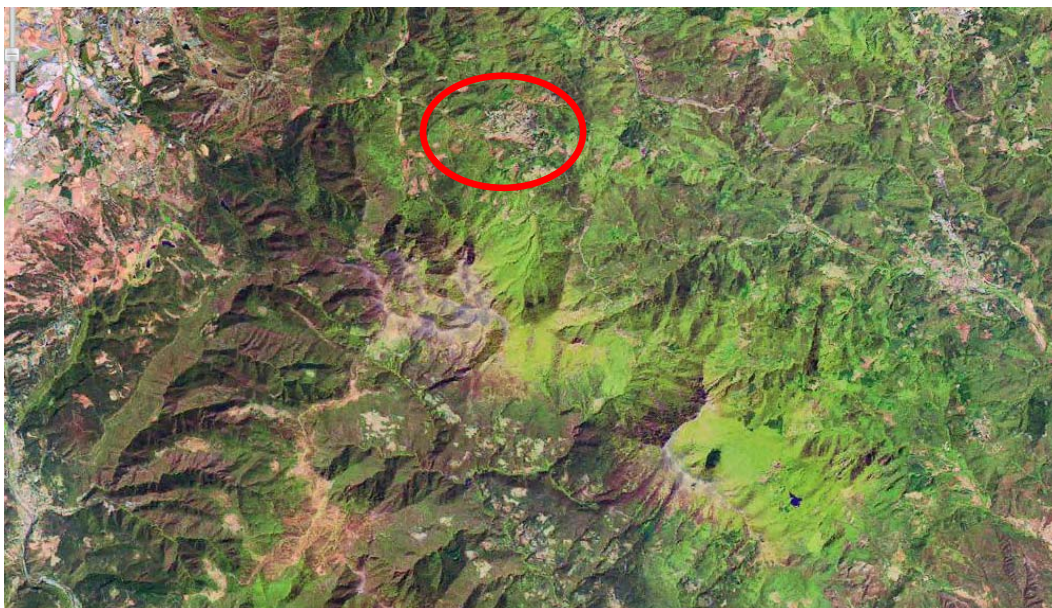
- Els sòls pertanyents al PA 23 "Mas Molins", classificats com a Sòl Urbà No Consolidat d'ús industrial.
- Els sòls pertanyents al PA 24 "Mas Sagalàs", classificats com a Sòl Urbà Consolidat d'ús industrial, ja que actualment es troben reparcel·lats i urbanitzats.
- Una petita porció de Sòl No Urbanitzable confrontant amb el PA 23 "Mas Molins".



L'àmbit de la modificació puntual limita:

- al nord amb la carretera GI-520
- al sud amb el Sòl No Urbanitzable del terme municipal de Viladrau
- a l'est amb el Sòl No Urbanitzable del terme municipal de Viladrau
- a l'oest amb el Sòl No Urbanitzable del terme municipal de Viladrau

Un dels trets característics més importants de l'emplaçament de l'àmbit de la modificació puntual és la proximitat al Parc Natural del Montseny, pel que fa que gran part del terme municipal de Viladrau estigui classificat com a Àrees de reserva natural del Parc del Montseny i Àrees de protecció forestal.



Ortofotomapa de Viladrau i la seva situació respecte el Parc Natural del Montseny.



Ortofotomapa de Viladrau i ubicació de l'àmbit de la MP de les NNSS.

1.2 INFORMACIÓ URBANÍSTICA

1.2.1 Les determinacions de les NNSS de Planejament en l'àmbit de la modificació

El planejament general vigent del municipi de Viladrau és el Text Refós de les Normes Subsidiàries de Planejament, aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió celebrada el dia 15 de desembre de 2005 i publicades al DOGC núm. 4619 del 24 d'abril de 2006.

Aquestes normes preveuen la consolidació i ampliació de la zona industrial situada a l'oest del nucli urbà residencial del municipi, amb la delimitació del PA 23 "Mas Molins" i el PA 24 "Mas Sagalàs".

El Text Refós de les Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau delimita aquests dos Polígons amb l'objectiu de permetre una justa distribució dels beneficis i càrregues derivats del desenvolupament de la seva ordenació establerta, quant a la urbanització dels espais urbans i la cessió dels vials, espais lliures i equipaments previstos.

S'adjunta a continuació les fitxes urbanístiques dels dos polígons d'actuació.

P.A.23 “ Mas Molins”

Situació i objectius :

Situat a l'oest de la població en l'accés per la carretera de Vic. Te per objecte l'ubicació dels tallers situats actualment en el centre de la població amb difícil ampliació o adaptació al procés de producció actual.

Superfície total: 15.830 m²

Aprofitament urbanístic privat:

Superfície edificable 8.330 m² (inclòs aprof. mig)

Actuació mínima:

El solar de cada actuació complirà els requisits de parcel·la mínima i ocuparà obligatòriament la total fondària del solar entre carrer superior i inferior.

Espais destinats a dotacions i cessions:

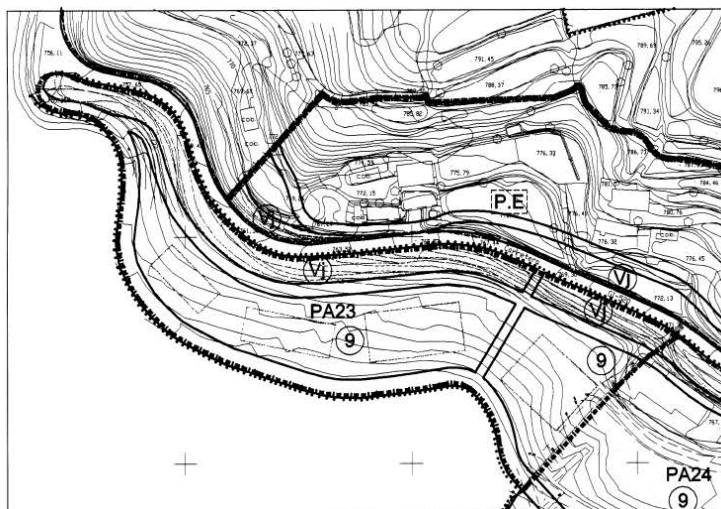
Viari	4.050 m ²	25,60%
Verd	3.450 m ²	21,80%
Aprofitament mig	830 m ²	Aquest solar en cessió podrà desenvolupar una edificabilitat mínima de 478 m ²

Condicions de l'ordenació :

L'ordenació es desenvoluparà dins del gàlib assenyalat en el plànol d'Ordenació II-4.

L'alçada màxima de les naus no ultrapassarà en cada punt l'alçada d'un metre per sota de la carretera de Vic en el front de l'edificació.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació , modalitat Compensació Bàsica. (5)



PA. N°. 24. "Mas Sagalas"

Situació i objectius:

Situat a l'Oest de la població, en l'accés per la carretera de Vic. Té per objecte consolidar i ordenar el desenvolupament de les indústries existents.

Superfície total: 29.670 m².

Aprofitament urbanístic:

Superfície edificable: 21.850 m².

Actuació mínima:

L'actuació mínima serà sobre una parcel·la de 1.200 m². L'edificació es desenvoluparà en un únic edifici.

Espais destinats a dotacions i cessions:

Viari:	3.650 m ² .	12,30 %
Verd:	2.970 m ² .	10,00 %
Equipaments:	1.200 m ² .	4,00 %
Aprofitament mig:	2.180 m ² .	10,00 %

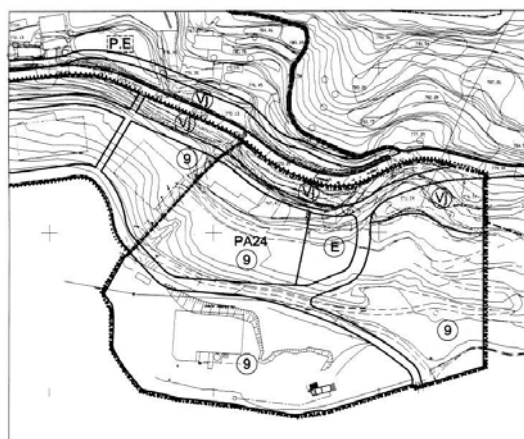
Condicions de l'ordenació:

L'alçada màxima de les naus no ultrapassarà en cada punt la cota d'un metre per sota de la carretera de Vic en el front de l'edificació.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació, modalitat Compensació bàsica. (5)

Aprovat Projecte de Reparcel·lació 19/01/2004

Aprovat Projecte d'Urbanització 26/03/2004



Els terrenys que envolten el PA 23 i PA 24 per la seva vessant sud estan classificats per les Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau, com a Sòl No Urbanitzable, el qual comprèn els sectors del territori delimitats com a àrees en les que no es permeten els processos d'urbanització de caràcter urbà, amb la finalitat d'assegurar la continuïtat de les condicions naturals i d'ús actuals i la preservació dels valors paisatgístics de Viladrau, especialment pel que fa a les àrees del terme municipal que integren el Parc Natural del Montseny.

Els terrenys inclosos dins de l'àmbit de la modificació puntual i que no formen part del PA 23 ni del PA 24, degut a la proposta d'ajust, es troben classificats actualment pel Text Refós de les NNSS de Viladrau com a Clau g de "Rústec General", la qual comprèn els sòls que no gaudeixen d'un especial interès agrícola, forestal o paisatgístic que faci necessària la seva protecció, i que no són necessaris pel creixement dels nuclis urbans del municipi, per la qual cosa admeten usos compatibles amb la seva condició de sòl no urbanitzable.

1.2.1.1 PA 23 "Mas Molins"

Actualment el PA 23 "Mas Molins" no es troba desenvolupat, essent la seva delimitació i zonificació les que apareixen en el Text Refós de les Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau.

En la present Modificació puntual s'ha realitzat un estudi topogràfic més detallat, quedant més definits els límits físics existents, així com les pendents reals incloses dins del PA 23.

Per tant s'ha ajustat la delimitació inicial, definida per les NNSS, adaptant-se a la base topogràfica més actual. Com a resultat s'ha incrementat lleugerament la superfície total de l'àmbit, essent aquest increment inferior al 5% permès segons l'article 7 "Interpretació dels documents de les normes" del Text refós de les NNSS:

- Superfície segons NNSS	15.830,00 m ²	
- Superfície segons adaptació topogràfica	16.021,10 m ²	
- Diferencial	191,10 m ²	(+1,2%)

En la nova delimitació es mantenen les superfícies de zones verdes i sistema viari, i s'incrementa lleugerament la superfície d'aprofitament privat d'ús industrial, i en conseqüència també el seu sostre per aplicació de l'IEN de la clau 9 "Zona industrial", qualificació que les NNSS assignen als terrenys d'ús industrial inclosos dins del PA 23 i PA 24.

S'adjunta la transcripció de l'article 7 del Text Refós de les NNSS de Planejament de Viladrau:

Art. 7.- Interpretació dels documents de les Normes

(...)

2. La delimitació dels sectors, unitats, zones i sistemes d'aquestes Normes subsidiàries, podrà ser precisada o ajustada pels instruments de planejament que les desenvolupin (Plans Parciais, Plans Especials, Estudis de Detall, Unitats d'Actuació Urbanística), tot respectant les regles gràfiques següents:

- a. No alterar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols normatius, en més o menys un cinc per cent.
- b. No alterar la forma substancial de les àrees, efectuant els necessaris ajustaments deguts a:

- Les alineacions de l'edificació existent
- Les característiques topogràfiques i físiques del terreny
- Els límits de la propietat
- L'existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin

(...)

1.2.1.2 PA 234 "Mas Sagalàs"

El PA 24 "Mas Sagalàs" està actualment desenvolupat, havent-se ja redactat, gestionat i executat la seva reparcel·lació (projecte de reparcel·lació aprovat definitivament en data 19 de gener de 2004), i urbanització (projecte d'urbanització aprovat definitivament en data 26 de març de 2004).

Per tant, la delimitació i superfície de l'àmbit, així com la seva zonificació seran les definides en el seu Projecte de Reparcel·lació.

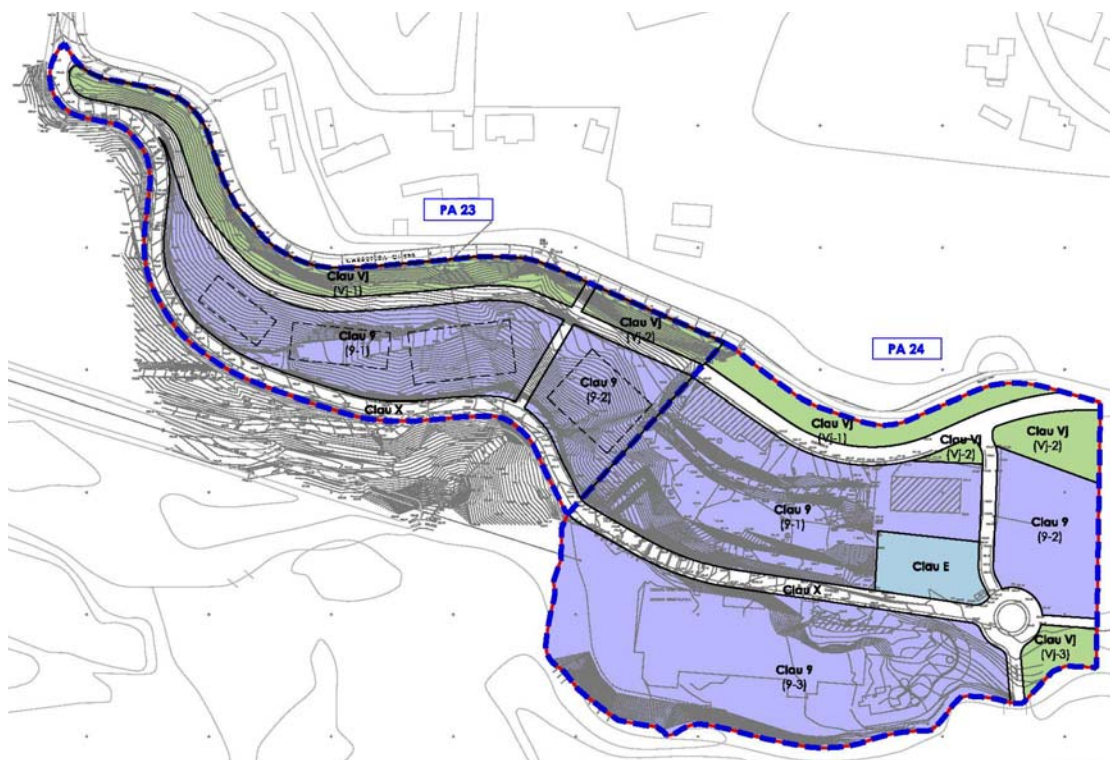
1.2.1.3 Quadre resum

Adjuntem a continuació el quadre resum dels paràmetres urbanístics dels 2 polígons segons el seu estat actual:

- PA 23 "Mas Molins" delimitat per les NNSS i ajustat segons adaptació a la topografia real.
- PA 24 "Mas Sagalàs" delimitació i paràmetres segons el seu Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament en data 19 de gener de 2004.

PARÀMETRES URBANÍSTICS - SITUACIÓ ACTUAL			
	PA 23	PA 24	TOTAL
	àmbit i zonificació adaptats a topografia real	segons Projecte de Reparcel·lació	
SISTEMES	7.500,00 m² sòl	7.763,69 m² sòl	15.263,69 m² sòl
E - Sistema d'Equipament		1.123,00 m² sòl	1.123,00 m² sòl
Vj - Sistema Zones Verdes	3.450,00 m² sòl	2.807,00 m² sòl	6.257,00 m² sòl
X - Sistema Viari	4.050,00 m² sòl	3.833,69 m² sòl	7.883,69 m² sòl
ZONES	8.521,10 m² sòl	20.305,89 m² sòl	28.826,99 m² sòl
TOTAL SÒL	16.021,10 m² sòl	28.069,58 m² sòl	44.090,68 m² sòl
SOSTRE (*) - Zona 9 - Industrial	8.521,10 m² st	20.305,89 m² st	28.826,99 m² st
(*) IEN = 1 m² st/m² s			
OCUPACIÓ (**) - Zona 9 - Industrial	5.964,77 m² st	14.214,12 m² st	20.178,89 m² st

(**) Ocupació = 70%



Àmbit de la Modificació Puntual. Situació urbanística actual. Qualificació del sòl.

2.1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

L'àmbit de la present Modificació Puntual està format pel PA 23 "Mas Molins" i el PA 24 "Mas Sagalàs", delimitats pel Text Refós de les NNSS de Planejament de Viladrau, i una petita porció de Sòl No Urbanitzable confrontant amb el PA 23 "Mas Molins".

La superfície total de l'àmbit és de 48.821,58 m² i prové de :

- El PA 23 de 16.021,10 m² de superfície, actualment pendent de desenvolupar i classificat com a Sòl Urbà No Consolidat.
- El PA 24 de 28.069,58 m² de superfície actualment reparcel·lat (projecte de reparcel·lació aprovat definitivament en data 19 de gener de 2004), urbanitzat (projecte d'urbanització aprovat definitivament en data 26 de març de 2004), i edificat parcialment. Es troba classificat com a Sòl Urbà Consolidat.
- La petita porció de terreny classificada com a Sòl No Urbanitzable confrontant amb el PA 23, de 4.730,90 m² de superfície, la qual forma part dels sòls qualificats com a Rústec General, terrenys que no gaudeixen d'un especial interès agrícola, forestal o paisatgístic que faci necessària la seva protecció.

2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE VILADRAU EN L'ÀMBIT DEL PA 23 I PA 24

Segons l'art. 97 del 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, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost) la modificació del planejament ha de ser justificada per la concurrència dels interessos públics i privats.

Per tant, la conveniència i oportunitat de la revisió de les actuals Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau, ve determinada fonamentalment per les següents raons d'utilitat pública i interès social:

- Actualment en el PA 24 existeix la indústria de Lliquats Vegetals SA, empresa entre les poques existents a la zona, i que per la seva envergadura en tots els aspectes, és la referent a nivell industrial, per capacitat productiva i creixement, així com la dinamitzadora a nivell comercial i laboral a la zona.

En la seva necessitat i voluntat contínua de la millora de la capacitat productiva i de la innovació, així com per poder fer front a la competència externa, proposa l'ampliació de les actuals edificacions per tal d'encabir les noves instal·lacions que permetin assolir els objectius assenyalats.

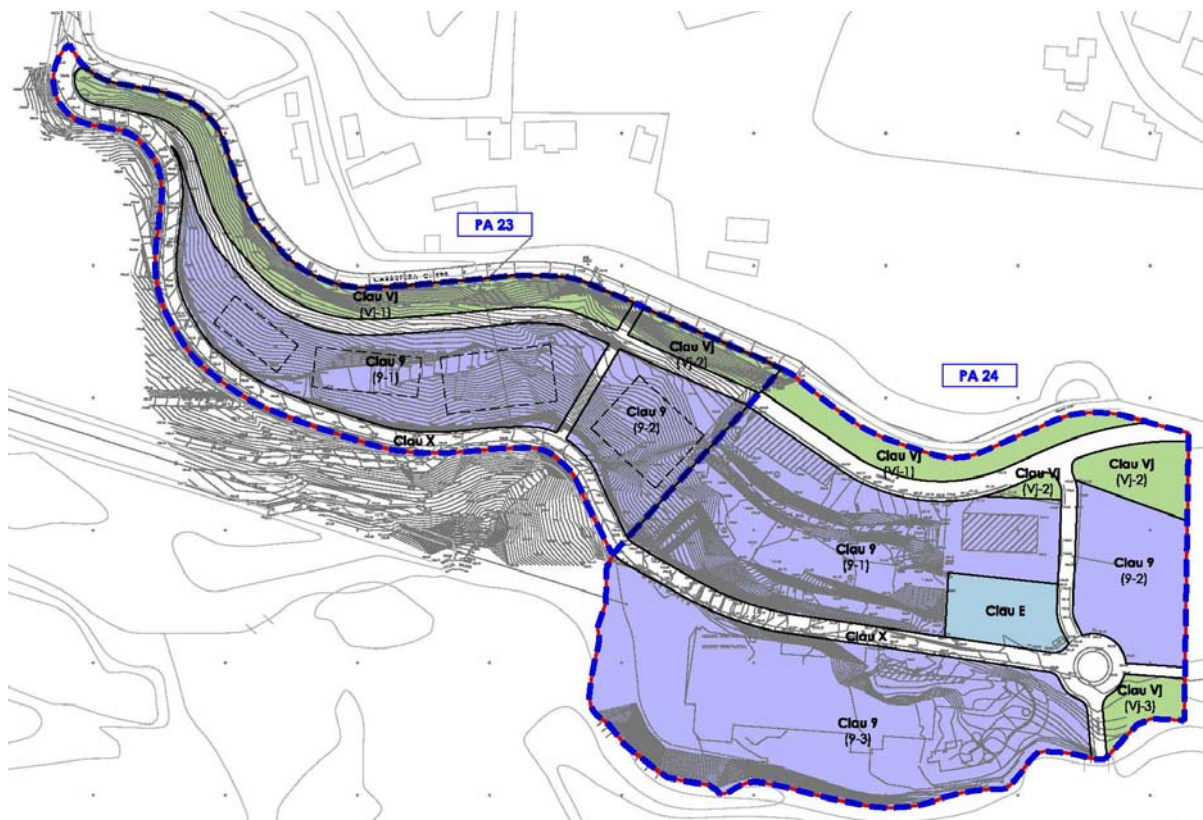
Essent propietaris titulars de la majoria del sòl urbà consolidat i no consolidat que envolta la actual indústria, plantegen aquesta ampliació entenent els dos polígons principals (PA 23 i 24) com un de sòl, atenent a que la indústria que s'hi amplia també és única.

- Permetre les gestions i tràmits adients que permet la llei per tal de poder realitzar els ajustos necessaris que admetin les ampliacions requerides per la consolidació de l'actual activitat; permetent a la vegada la consolidació urbanística d'aquesta part del municipi i revertir també al municipi els sòls de cessió de vials i zones verdes, així com de la part de l'aprofitament urbanístic.
- Degut a la singularitat del municipi i de l'entorn (Parc Natural del Montseny), i per tal de donar garanties de la correcta adaptació i integració de l'ampliació i preexistències a l'entorn, s'han realitzat els corresponents estudis d'integració paisatgística, així com les justificacions que avalen l'exempció del tràmit ambiental; aspectes que s'han pres en consideració dins de la normativa urbanística del present document de la Modificació Puntual de les NNSS pel seu grau d'importància, on s'hi inclouen les prescripcions adients de caràcter ambiental i paisatgístic pel seu compliment.

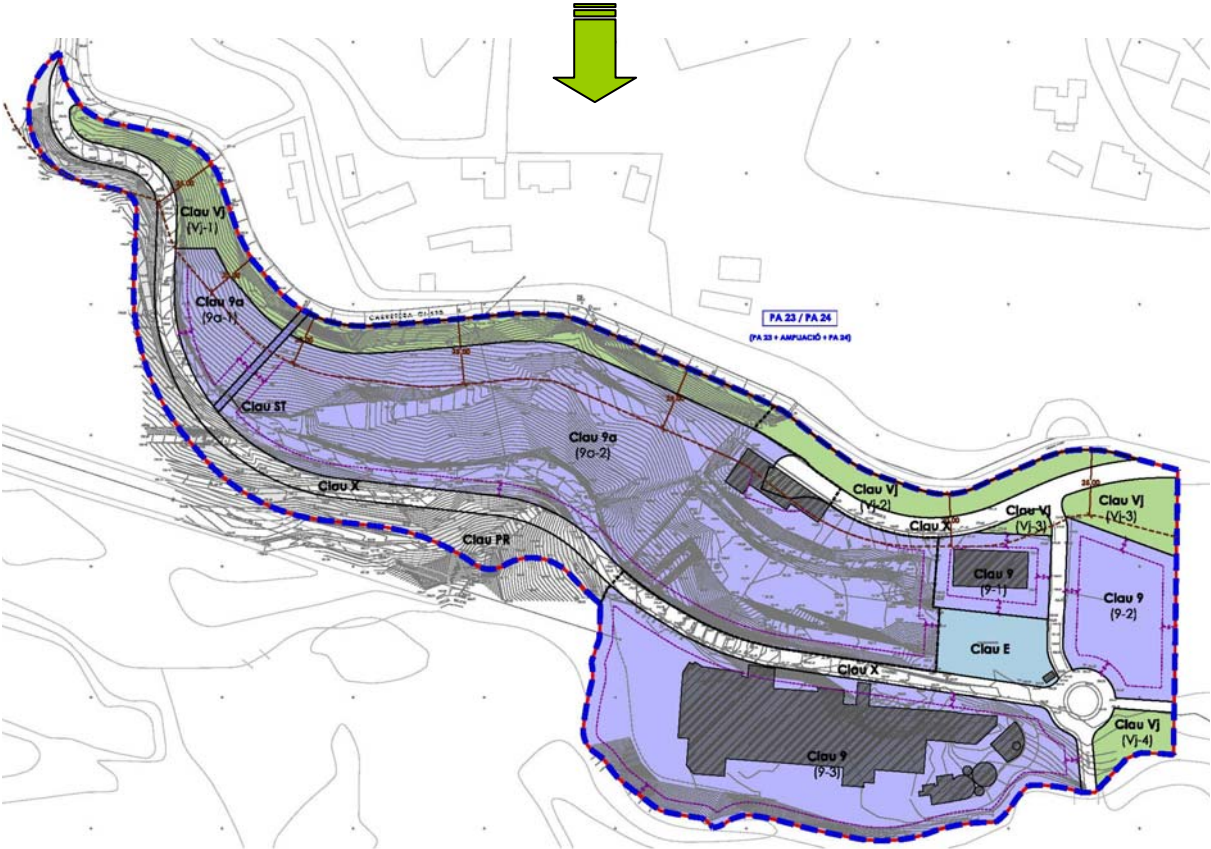
2.3 CRITERIS I OBJECTIUS

En coherència amb la realitat física dels sòls i amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible, mitjançant la tramitació de la present modificació puntual es proposa els següents objectius:

1. Agrupació dels dos polígons d'actuació PA 23 i 24, per tal de permetre gestió conjunta en pro de la implantació de les noves edificacions corresponents a l'ampliació de l'activitat industrial principal existent al polígon desenvolupat actualment.
2. Modificació del PA 23:
 - o Ajust de la zonificació per reducció de la vialitat definida per les NNSS, proposant una adaptació a les necessitats actuals d'accés i parcel·lació de la zona industrial.
 - o Ajust de la delimitació de l'àmbit, incrementant la seva superfície amb sòl classificat actualment com a Sòl No Urbanitzable. Es pretén millorar l'accessibilitat i la implantació de les futures naus industrials per a la consolidació de l'activitat.
3. Modificació del PA 24:
 - o Ajust de la zonificació per modificació de la vialitat per adaptar-se a les necessitats de l'ampliació de l'activitat i nau existents.
4. Modificació dels gàlils de la volumetria específica permesa en el PA 23 i PA 24, assolint la màxima distància de separació de l'edificació de la carretera GI-520.
5. Materialització i execució de la totalitat el sostre industrial permès en el PA 23 i el PA 24, mantenint el seu valor màxim inicial provinent de:
 - o L'àmbit del PA 23 "Mas Molins" definit per les NNSS i ajustat a la topografia real.
 - o L'àmbit del PA 24 "Mas Sagalàs" segons el seu Projecte de Reparcel·lació, aprovat definitivament en data 19 de gener de 2004.



Àmbit de la Modificació Puntual. Normes Subsidiàries de Planejament. Qualificació del sòl.



Proposta de zonificació del nou PA 23 / PA 24 “Mas Molins i Mas Sagalàs”, segons la MP de les NNSS.

ZONIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ - PA 23 / PA 24									
		SUPERFÍCIE		OCUPACIÓ		SOSTRE			
SISTEMES		17.180,88 m² sòl		35,19%					
Clau E Sistema d'Equipament		1.123,00 m² sòl		2,30%					
Clau Vj Sistema de Zones Verdes		(Vj-1)		1.563,17 m² sòl					
		(Vj-2)		3.080,10 m² sòl					
		(Vj-3)		1.086,34 m² sòl					
		(Vj-4)		607,00 m² sòl					
Clau Vj Sistema de Zones Verdes		6.336,61 m² sòl		12,98%					
Clau X Sistema Viari		6.346,91 m² sòl		13,00%					
Clau St Servei Tècnic		152,12 m² sòl		0,31%					
Clau Pr Protecció i Reserva Sist.		3.222,24 m² sòl		6,60%					
ZONES		31.640,70 m² sòl		64,81%		20.178,89 m² sòl		28.826,99 m² st	
Clau 9 Industrial		(9-1)		1.250,00 m² sòl		875,00 m² sòl		1.250,00 m² st	
		(9-2)		2.400,00 m² sòl		1.680,00 m² sòl		2.400,00 m² st	
		(9-3)		10.480,77 m² sòl		7.336,54 m² sòl		10.480,77 m² st	
Clau 9 Industrial		14.130,77 m² sòl		28,94%		9.891,54 m² sòl		14.130,77 m² st	
Clau 9a Industrial		(9a-1)		1.427,24 m² sòl		751,06 m² sòl		1.072,95 m² st	
		(9a-2)		16.082,69 m² sòl		9.536,29 m² sòl		13.623,27 m² st	
		17.509,93 m² sòl		35,87%		10.287,35 m² sòl (*)		14.696,22 m² st	
Clau 9a Industrial		17.509,93 m² sòl		35,87%		10.287,35 m² sòl (*)		14.696,22 m² st	
						Ocupació específica per a cada zona		IEN específic per a cada zona	
TOTAL PA 23 / PA 24		48.821,58 m² sòl		100,00%		20.178,89 m² sòl		28.826,99 m² st	
								100,00%	

(*) Segons l'article 114 "Adaptació topogràfica i moviment de terres" de les Normes Urbanístiques del Text refós de les NNSS de Viladrau, es redueix el percentatge d'ocupació màxim permès segons la clau Zona 9a "Industrial", en parcel·les amb pendent superior al 30%.

2.4 QUADRES RESUM I COMPARATIUS NNSS VS MODIFICACIÓ PUNTUAL

2.4.1 Quadre resum i comparatiu del PA 23 “Mas Molins”

PA 23		ZONIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ				
		SITUACIÓ ACTUAL - NNSS ÀMBIT I ZONIFICACIÓ ADAPTATS A LA TOPOGRAFIA REAL		SEGONS MP NNSS AJUST ZONIFICACIÓ + AMPLIACIÓ		DIFERENCIAL
SISTEMES		7.500,00 m² sòl	46,81%	9.417,19 m² sòl	45,38%	1.917,19 m² sòl
Clau Vj	Sistema de Zones Verdes	2.801,84 m² sòl (Vj-1)		1.563,17 m² sòl (Vj-1)		
		648,16 m² sòl (Vj-2)		1.966,44 m² sòl (Vj-2)		
		3.450,00 m² sòl	21,53%	3.529,61 m² sòl	17,01%	
Clau X	Sistema Viari	4.050,00 m² sòl	25,28%	2.513,22 m² sòl	12,11%	
Clau St	Servei Tècnic			152,12 m² sòl	0,73%	
Clau Pr	Prot. i Reserva Sist.			3.222,24 m² sòl	15,53%	
ZONES		8.521,10 m² sòl	53,19%	11.334,81 m² sòl	54,62%	2.813,71 m² sòl
Clau 9	Industrial	5.943,38 m² sòl (9a-1)				
		2.577,72 m² sòl (9a-2)				
		8.521,10 m² sòl	53,19%			
Clau 9a	Industrial			1.427,24 m² sòl (9a-1)		
				9.907,57 m² sòl (9a-2)		
				11.334,81 m² sòl	54,62%	
TOTAL SUPERFÍCIE		16.021,10 m² sòl	100,00%	20.752,00 m² sòl	100,00%	4.730,90 m² sòl
Clau 9	Industrial	8.521,10 m² st				
Clau 9a	Industrial			8.521,10 m² st		
SOSTRE		8.521,10 m² st		8.521,10 m² st		0,00 m² st

2.4.2 Quadre resum i comparatiu del PA 24 “Mas Sagalàs”

PA 24		ZONIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ				
		SITUACIÓ ACTUAL - PR PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ		SEGONS MP NNSS AJUST ZONIFICACIÓ		DIFERENCIAL
SISTEMES		7.763,69 m² sòl	27,66%	7.763,69 m² sòl	27,66%	0,00 m² sòl
Clau E	Sistema d'Equipament	1.123,00 m² sòl	4,00%	1.123,00 m² sòl	4,00%	
Clau Vj	Sistema de Zones Verdes	1.113,66 m² sòl (Vj-1)		1.113,66 m² sòl (Vj-1)		
		1.086,34 m² sòl (Vj-2)		1.086,34 m² sòl (Vj-2)		
		607,00 m² sòl (Vj-3)		607,00 m² sòl (Vj-3)		
		2.807,00 m² sòl	10,00%	2.807,00 m² sòl	10,00%	
Clau X	Sistema Viari	3.833,69 m² sòl	13,66%	3.833,69 m² sòl	13,66%	
ZONES		20.305,89 m² sòl	72,34%	20.305,89 m² sòl	72,34%	0,00 m² sòl
Clau 9	Industrial	7.425,12 m² sòl (9-1)		1.250,00 m² sòl (9-1)		
		2.400,00 m² sòl (9-2)		2.400,00 m² sòl (9-2)		
		10.480,77 m² sòl (9-3)		10.480,77 m² sòl (9-3)		
		20.305,89 m² sòl	72,34%	14.130,77 m² sòl	50,34%	
Clau 9a	Industrial			6.175,12 m² sòl	22,00%	
TOTAL SUPERFÍCIE		28.069,58 m² sòl	100,00%	28.069,58 m² sòl	100,00%	0,00 m² sòl
Clau 9	Industrial	20.305,89 m² st		14.130,77 m² st		
Clau 9a	Industrial			6.175,12 m² st		
SOSTRE		20.305,89 m² st		20.305,89 m² st		0,00 m² st

2.4.3 Quadre resum i comparatiu del nou àmbit PA 23 / PA 24 “Mas Molins i Mas Sagalàs”

PA 23 / PA 24		ZONIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ		
		SITUACIÓ ACTUAL	SEGONS MP NNSS	DIFERENCIAL
SISTEMES		15.263,69 m² sòl 34,62%	17.180,88 m² sòl 35,19%	1.917,19 m² sòl
Clau E Sistema d'Equipament		1.123,00 m² sòl 2,55%	1.123,00 m² sòl 2,30%	
Clau Vj Sistema de Zones Verdes		6.257,00 m² sòl 14,19%	1.563,17 m² sòl (Vj-1) 3.080,10 m² sòl (Vj-2) 1.086,34 m² sòl (Vj-3) 607,00 m² sòl (Vj-4) 6.336,61 m² sòl 12,98%	
Clau X Sistema Viari		7.883,69 m² sòl 17,88%	6.346,91 m² sòl 13,00%	
Clau St Servei Tècnic			152,12 m² sòl 0,31%	
Clau Pr Prot. i Reserva Sist.			3.222,24 m² sòl 6,60%	
ZONES		28.826,99 m² sòl 65,38%	31.640,70 m² sòl 64,81%	2.813,71 m² sòl
Clau 9 Industrial		28.826,99 m² sòl 65,38%	1.250,00 m² sòl (9-1) 2.400,00 m² sòl (9-2) 10.480,77 m² sòl (9-3) 14.130,77 m² sòl 28,94%	
Clau 9a Industrial			1.427,24 m² sòl (9a-1) 16.082,69 m² sòl (9a-2) 17.509,93 m² sòl 35,87%	
TOTAL SUPERFÍCIE		44.090,68 m² sòl 100,00%	48.821,58 m² sòl 100,00%	4.730,90 m² sòl
SOSTRE		28.826,99 m² st	28.826,99 m² st	0,00 m² st
Clau 9 Industrial		28.826,99 m² st 1,00 m²st/m²s = IEN	14.130,77 m² st 1,00 m²st/m²s = IEN	
Clau 9a Industrial			14.696,22 m² st IEN específic per cada parcel·la	

article 1. Objectius de la Modificació Puntual de les NNSS de Planejament de Viladrau en l'àmbit del PA 23 i PA 24

Els objectius de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau en l'àmbit del PA 23 i PA 24, són els següents:

- a) Agrupació dels dos polígons d'actuació PA 23 i 24, per tal de permetre gestió conjunta en pro de la implantació de les noves edificacions corresponents a l'ampliació de l'activitat industrial principal existent al polígon desenvolupat actualment.
- b) Modificació del PA 23:
 - o Ajust de la zonificació per reducció de la vialitat definida per les NNSS, proposant una adaptació a les necessitats actuals d'accés i parcel·lació de la zona industrial.
 - o Ajust de la delimitació de l'àmbit, incrementant la seva superfície amb sòl classificat actualment com a Sòl No Urbanitzable. Es pretén millorar l'accessibilitat i la implantació de les futures naus industrials per a la consolidació de l'activitat.
- c) Modificació del PA 24:
 - o Ajust de la zonificació per modificació de la vialitat per adaptar-se a les necessitats de l'ampliació de l'activitat i nau existents.
- d) Modificació dels gàlibos de la volumetria específica permesa en el PA 23 i PA 24, assolint la màxima distància de separació de l'edificació de la carretera GI-520.
- e) Materialització i execució de la totalitat el sostre industrial permès en el PA 23 i el PA 24, mantenint el seu valor màxim inicial provinent de:
 - o L'àmbit del PA 23 "Mas Molins" definit per les NNSS i ajustat a la topografia real.
 - o L'àmbit del PA 24 "Mas Sagalàs" segons el seu Projecte de Reparcel·lació, aprovat definitivament en data 19 de gener de 2004.

article 2. Àmbit de la Modificació Puntual de les NNSS de Planejament de Viladrau en l'àmbit del PA 23 i PA 24

L'àmbit de la present Modificació Puntual està format pel PA 23 "Mas Molins" i el PA 24 "Mas Sagalàs", delimitats pel Text Refós de les NNSS de Planejament de Viladrau.

article 3. Marc legal

La present Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau en l'àmbit del PA 23 i PA 24, s'ha redactat i s'ha d'executar d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística següent:

- **Real Decreto Legislativo 2/2008**, de 20 de juny, per el que se aprova el **Texto Refundido de la Ley del Suelo** (Publicat al BOE de 26 de juny de 2008).
- **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**, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.
- **Decret 305/2006**, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**.
- **Decret 64/2014, de 14 de maig**, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

- El **Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals**, aprovat definitivament en data de 16 de setembre de 2008 i publicat al DOGC núm. 5241 de 22 d'octubre de 2008.
- **Text Refós de les Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau**, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió celebrada el dia 15 de desembre de 2005 i publicades al DOGC núm. 4619 del 24 d'abril de 2006.
- **Llei 8/2005**, de 8 de juny, de **protecció, gestió i ordenació del paisatge**.
- **Ley 25/1988**, de 29 de juliol, de **Carreteras**.
- **DL 2/2009**, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la **Llei de carreteres**.
- **Decret 293/2003**, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el **Reglament General de Carreteres de Catalunya**.
- **Llei 3/2010**, del 18 de febrer, de **prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis**.
- **Instrucció tècnica complementària**, de 15 de febrer de 2009, de la **Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments**.

article 4. Contingut de la Modificació Puntual de les NNSS de Planejament de Viladrau en l'àmbit del PA 23 i PA 24

La Modificació Puntual de les NNSS de Planejament de Viladrau en l'àmbit del PA 23 i PA 24 està integrada pels següents documents:

- ANTECEDENTS
- MEMÒRIA INFORMATIVA
- MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ
- NORMATIVA
- ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
- REPORTATGE FOTOGRÀFIC
- PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
- PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
- ANNEXES
 - o INFORME AMBIENTAL PRELIMINAR
 - o ESTUDI DE PAISATGE

article 5. Interpretació de les Normes Urbanístiques

Les presents Normes Urbanístiques juntament amb els plànols d'ordenació constitueixen el cos normatiu específic de la present modificació. En allò no previst per aquestes normes s'estarà a les determinacions del Text Refós de les Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió celebrada el dia 15 de desembre de 2005 i publicades al DOGC núm. 4619 del 24 d'abril de 2006.

article 6. Vigència

La vigència d'aquesta modificació puntual s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves normes reguladores al DOGC i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació o revisió.

article 7. Modificació de les Normes Urbanístiques de les NNSS de Planejament de Viladrau

- a)** Es substitueix en les Normes Urbanístiques de les NNSS de Planejament de Viladrau:
- Les fitxes del PA 23 “Mas Molins” i del PA 24 “Mas Sagalàs”, per la fitxa del nou polígon PA 23 / PA 24 “Mas Molins i Mas Sagalàs”.
 - El redactat dels articles:
 - Article 140 “Condicions d'edificació” de la Clau 9 “Industrial.
 - Article 113 “Tanques”
 - Article 114 “Adaptació topogràfica i moviment de terres”Pel redactat que segueix a continuació.
- b)** S'incorpora en les Normes Urbanístiques de les NNSS de Planejament de Viladrau la nova clau urbanística Zona 9a “Industrial”.

PA 23 / PA 24 "MAS MOLINS I MAS SAGALÀS"

Situació i objectius:

Situat a l'oest de la població en l'accés per la carretera de Vic.

Te per objecte la consolidació de la zona industrial actual i permetre l'ampliació de les activitats industrials existents.

Superfície total: 48.821,58 m²

Aprofitament urbanístic privat:

Superfície edificable 31.640,70 m²

Actuació mínima:

El solar de cada actuació complirà els requisits de parcel·la mínima i ocuparà obligatòriament la total fondària del solar entre carrer superior, inferior i zones verdes.

Espais destinats a dotacions i cessions i aprofitament mig:

Viari	6.346,91 m ²
Verd	6.336,61 m ²
Equipament	1.123,00 m ²
Servei tècnic	152,12 m ²
Protecció i Reserva de Sistemes	3.222,24 m ²
Aprofitament mig	10 %

(Només es té en compte l'aprofitament mig provinent del PA 23 "Mas Molins", ja que el PA 24 "Mas Sagalàs ja va realitzar la cessió de l'aprofitament mig en el corresponent projecte de reparcel·lació aprovat definitivament).

Protecció i Reserva de Sistemes

Es correspon a terrenys de domini públic que podran ser destinats per possibles ajustos o necessitats futures, als sistemes viari, de zones verdes o serveis tècnics, pels quals es justifiqui com adient la seva transformació, atenent les necessitats del municipi.

La seva transformació, no suposarà en cap cas alteració de les cessions mínimes ni els aprofitaments, ja establerts en el document de modificació de planejament i que ja donen compliment a les fixades per la legislació vigent i pel planejament general.

Condicions de l'ordenació:

L'ordenació es desenvoluparà segons els paràmetres urbanístics de la clau Zona 9a "Industrial".

Es permet que l'alçada màxima de les naus superi el nivell de la rasant de la carretera de Vic, amb edificació, en un màxim de 1,00 m sobre un 5% de la superfície en planta de la nau.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació, modalitat Compensació Bàsica.

Els propietaris de les parcel·les resultants de l'antic PA 24, ja reparcel·lat i urbanitzat en el seu dia, no suportaran cap càrrega derivada de la gestió i execució urbanístiques de la nova ordenació.

Art. 140.- Condicions d'edificació

1. Ocupació màxima de la parcel·la.

El percentatge d'ocupació màxima de la parcel·la per a l'edificació serà del 70%.

2. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.

L'alçada reguladora màxima serà de 9 metres i el nombre màxim de plantes és de planta baixa i 1 planta pis.

Per raons tècniques i de logística degudament justificades, en el cas que fos necessària més alçada, es podrà incrementar fins a un 35% l'alçada reguladora màxima permesa, sense que aquest increment d'alçada afecti a l'edificabilitat màxima permesa.

Per damunt de l'alçada reguladora màxima es podran situar aquells elements tècnics de les instal·lacions que resulti obligat col·locar per exigències del procés industrial així com xemeneies, ponts grues, conduccions i d'altres.

3. Separacions mínimes.

La separació de l'edificació a les parts de la parcel·la en cada punt respectarà una distància mínima de 5 metres.

4. Agrupació d'indústries.

S'admet l'agrupació de naus industrials entre mitgeres formant fronts de menys de 50 metres lineals i fondària edificable menor de 30 metres.

En aquest cas, la façana mínima per a cada nau serà de 10 metres i seran d'obligat compliment les restants condicions d'edificació que regulen aquesta zona.

Prèviament a la concessió de la corresponent llicència d'edificació serà preceptiu aprovar un Pla de millora d'ordenació de volums que ordeni els volums previstos sense vulnerar les prescripcions que efectuen aquestes Normes, essent el seu àmbit mínim d'actuació el conjunt d'una illa industrial.

5. Estratègies d'integració.

Donada la singularitat de l'entorn i l'emplaçament d'aquesta zona industrial, les edificacions hauran de seguir, en la mesura que sigui possible, les següents estratègies d'integració paisatgística:

- a) Revegetar els talussos resultants en l'execució de vials mitjançant la plantació de masses arbustives i arbòries per tal de restituir la imatge i el medi previ a les obres de transformació.
- b) Plantació davant del front edificat per a reduir el seu impacte visual i acústic.
- c) Tractament cromàtic del material de la pell superficial de l'edificació que generi diferents tonalitats i ombres.
- d) Coberta plantada extensiva.
- e) Integrar les zones d'aparcament exterior mitjançant superfícies vegetals i paviments en colors terrossos, i plantar en el front d'aquestes zones masses arbustives que redueixin el seu impacte visual.
- f) Conservar la vegetació existent dins de l'espai lliure de les parcel·les industrials.

Art. 113.- Tanques

1. Les tanques amb front a vies públiques, dotacions i espais lliures, es regularan, quant a alçades i a materials, segons les disposicions establertes per a cada zona, i es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests espais públics.
2. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants en cap cas no podrà ultrapassar l'alçada de 1,80 metres amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit.

En la clau urbanística Zona 9a "Industrial" l'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants en cap cas no podrà ultrapassar l'alçada de 2,50 metres amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit.

Article 114.- Adaptació topogràfica i moviment de terres

Per a les parcel·les amb pendent superior al 30% situades en zones per a les quals és obligat aquest tipus d'ordenació, regiran les següents variacions del percentatge d'ocupació permès:

Del 30 al 50 per 100 es disminueix en 1/3.

Del 50 al 100 per 100 es disminueix en 1/2.

Si és més del 100 per 100 es prohibeix l'edificació.

En casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses s'hauran de disposar de forma que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:

1. Les plataformes de anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més d'1'50 metres per sobre o a més de 2,20 metre per sota de la cota natural del límit.

En la clau urbanística Zona 9a "Industrial" les plataformes de anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més de 5,00 metres per sobre o a més de 9,00 metres per sota de la cota natural del límit.

2. Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 30º traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits. Els murs de anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,80 metre per sobre de la cota natural del límit ni a una alçada superior a 2,50 metres per sota de la cota natural del terreny.

En la clau urbanística Zona 9a "Industrial", els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 5,00 metres per sobre de la cota natural del límit ni a una alçada superior de 12,00 metres per sota de la cota natural del terreny.

3. L'adaptació topogràfica en els límits a carrers o zones públiques no ultrapassarà les cotes de les tanques opaques.

ZONA 9a

INDUSTRIAL

Art. 136.bis.- Definició

Compren la zona industrial situada a l'oest del nucli urbà consolidat del municipi, per sota de la carretera GI-520 (carretera de Vic), inclosa dins del PA 23 / PA 24 "Mas Molins i Mas Sagalàs", en el qual s'ha consolidat part del seu sòl industrial.

Aquesta zona permet l'ampliació de les naus i activitats existents, així com l'aparició de noves indústries aïllades.

L'emplaçament d'aquesta implantació industrial resulta òptima en un municipi de preferent vocació turística, per la seva localització a redós de les àrees urbanes més cèntriques i assolellades.

Art. 137.bis.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- a) Magatzem i industrial en totes les categories.
- b) Habitatge limitat a un sòl habitatge per indústria instal·lada.
- c) L'ús d'oficines i els propis del sistema d'equipaments s'admeten exclusivament quan estiguin adscrits al servei directe de l'activitat industrial.

Art. 138.bis.- Condicions de parcel·lació

1. La superfície mínima de parcel·la és de 800 m².
2. L'amplada mínima de parcel·la per a poder edificar serà de 20 metres.

Art. 139.bis.- Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat neta per parcel·la es fixa per a cada zona en el plànol o.02 "Zonificació PA 23 / PA 24".

Art. 140.bis.- Condicions d'edificació

1. Ocupació màxima de la parcel·la.

El percentatge d'ocupació màxima de la parcel·la per a l'edificació es fixa per a cada zona en el plànol o.02 "Zonificació PA 23 / PA 24".

2. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.

L'alçada reguladora màxima serà de 17 metres i el nombre màxim de plantes és de planta baixa i 2 plantes pis.

Per damunt de l'alçada reguladora màxima es podran situar aquells elements tècnics de les instal·lacions que resulti obligat col·locar per exigències del procés industrial així com xemeneies, ponts grues, conduccions i d'altres.

3. Separacions mínimes.

La separació de l'edificació a les parts de la parcel·la en cada punt respectarà una distància mínima de 5 metres.

4. Agrupació d'indústries.

S'admet l'agrupació de naus industrials entre mitgeres.

En aquest cas, la façana mínima per a cada nau serà de 10 metres i seran d'obligat compliment les restants condicions d'edificació que regulen aquesta zona.

Prèviament a la concessió de la corresponent llicència d'edificació serà preceptiu aprovar un Pla de millora d'ordenació de volums que ordeni els volums previstos sense vulnerar les prescripcions que efectuen aquestes Normes, essent el seu àmbit mínim d'actuació el conjunt d'una illa industrial.

5. Estratègies d'integració.

Donada la singularitat de l'entorn i l'emplaçament d'aquesta zona industrial, les edificacions hauran de seguir, en la mesura que sigui possible, les següents estratègies d'integració paisatgística:

- a) Revegetar els talussos resultants en l'execució de vials mitjançant la plantació de masses arbustives i arbòries per tal de restituir la imatge i el medi previ a les obres de transformació.
- b) Plantació davant del front edificat per a reduir el seu impacte visual i acústic.
- c) Tractament cromàtic del material de la pell superficial de l'edificació que generi diferents tonalitats i ombres.
- d) Coberta plantada extensiva.
- e) Integrar les zones d'aparcament exterior mitjançant superfícies vegetals i paviments en colors terrossos, i plantar en el front d'aquestes zones masses arbustives que redueixin el seu impacte visual.
- f) Conservar la vegetació existent dins de l'espai lliure de les parcel·les industrials.

Art. 141.bis.- Tanques

El tancament de la parcel·la serà obligatori, admetent-se opac fins a 2,00 metres i vegetal fins a 2,50 metres d'alçada.

Art. 142.bis.- Documents obligats a les sol·licituds de llicència

1. Les sol·licituds de llicència s'hauran d'acompanyar amb el plànol d'ordenació interior de la parcel·la que preveurà:
Aparcament en proporció d'un vehicle per cada 100 m² de parcel·la.
L'arbrat de l'espai lliure interior en proporció d'un arbre per cada 50 m² de parcel·la.
Aquests arbres podran estar distribuïts o agrupats segons convingui a l'ordenació del conjunt.
2. S'haurà de presentar una ordenança específica o un estudi d'integració paisatgística de la implantació de les noves naus industrials, degut a les característiques físiques i d'entorn del seu emplaçament.
3. La resta de documents s'especifiquen al capítol segon del Títol VI "Intervenció en l'activitat dels particulars", d'aquestes mateixes Normes.

Art. 143.bis.- Edificacions existents.

Les instal·lacions industrials anteriors a aquestes Normes Subsidiàries que ultrapassin les condicions d'edificabilitat establertes per aquesta zona podran ser objecte de consolidació i millora de llurs condicions estètiques i higièniques, el que vol dir totes aquelles obres que garanteixin el manteniment de l'activitat.

En cas de que la construcció industrial vulneri el retranqueix obligatori, es podran efectuar les obres d'ampliació previstes per aquestes Normes, sempre i quan respectin aquestes la separació obligatòria de 5 metres a carrer i a veïns.

Quan es procedeixi a la seva demolició total o parcial, la reconstrucció s'ajustarà a la present normativa.

En les edificacions existents, les estratègies d'integració definides en l'article 140 "Condicions d'edificació" s'hauran d'adaptar, en la mesura que sigui possible.

Barcelona, setembre 2014

Jordi Artigas i Masdeu

