



AJUNTAMENT DE VILDRAU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE VILADRAU



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*

El document 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:

0. ANTECEDENTS	3
0.1 INFORME.....	5
0.2 JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT	16
1. MEMÒRIA INFORMATIVA	17
1.1 SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	19
1.2 INFORMACIÓ URBANÍSTICA	20
1.2.1 Les determinacions de les NNSS de Planejament en l'àmbit de la modificació	20
1.2.2 El Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals.....	26
1.2.3 Topografia, estat actual i usos	26
1.2.4 Situació respecte de les infraestructures i serveis	27
1.2.5 Estructura de la propietat	27
1.3 MARC LEGAL URBANÍSTIC	29
1.3.1 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text Refós Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer	29
1.3.2 Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'urbanisme.....	31
2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	33
2.1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS.....	35
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	35
2.3 CRITERIS I OBJECTIUS.....	36
2.4 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ	38
2.4.1 Agrupació dels polígons d'actuació PA 23 i PA 24.....	38
2.4.2 Modificació del PA 23.....	40
2.4.3 Modificació del PA 24.....	43
2.4.4 Modificació dels gàlils de la volumetria específica permesa	44
2.4.5 Materialització i execució de la totalitat del sostre industrial permès per les NNSS.....	46
2.5 JUSTIFICACIONS DELS CONTINGUTS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	48
2.5.1 Justificació dels paràmetres urbanístics	48
2.5.2 Cessió de l'aprofitament urbanístic	53
2.5.3 Prevenció d'incendis	54
2.5.4 Inundabilitat i xarxes de serveis bàsics.....	56
2.5.5 Pendents.....	56
2.5.6 Moviments de terres i tanques	57
2.5.7 Gestió de les terres sobrants.....	57
2.5.8 Línia d'edificació	58
2.6 QUADRES RESUM I COMPARATIUS NNSS VS MODIFICACIÓ PUNTUAL	60
2.6.1 Quadre resum i comparatiu del PA 23 "Mas Molins"	60

2.6.2	Quadre resum i comparatiu del PA 24 “Mas Sagalàs”	61
2.6.3	Quadre resum i comparatiu del nou àmbit PA 23 / PA 24 “Mas Molins i Mas Sagalàs”	62
3.	NORMATIVA	63
article 1.	Objectius de la Modificació Puntual de les NNSS de Planejament de Viladrau en l'àmbit del PA 23 i PA 24	65
article 2.	Àmbit de la Modificació Puntual de les NNSS de Planejament de Viladrau en l'àmbit del PA 23 i PA 24	65
article 3.	Marc legal.....	65
article 4.	Contingut de la Modificació Puntual de les NNSS de Planejament de Viladrau en l'àmbit del PA 23 i PA 24	66
article 5.	Interpretació de les Normes Urbanístiques	66
article 6.	Vigència	67
article 7.	Modificació de les Normes Urbanístiques de les NNSS de Planejament de Viladrau.....	67
4.	MESURES PER A L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE	73
4.1	JUSTIFICACIÓ	75
5.	AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	77
5.1	ESTUDI COMPARATIU: PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL VS NNSS	79
5.1.1	Introducció	79
5.1.2	Avaluació econòmica del PA 23 i PA 24 segons situació actual.....	79
5.1.3	Avaluació econòmica del nou PA 23 / PA 24 “Mas Molins i Mas Sagalàs” segons proposta modificació puntual	82
5.1.4	Càlcul de la rendibilitat: planejament vigent vs proposta de modificació	84
5.1.5	Conclusions.....	85
5.2	IMPACTE DE L'ACTUACIÓ SOBRE LES FINANCES PÚBLIQUES	85
5.2.1	Introducció	85
5.2.2	Ingressos vs despeses.....	85
5.2.3	Conclusions.....	86
6.	INFORME AMBIENTAL.....	87
6.1	JUSTIFICACIÓ DE L'ANÀLISI AMBIENTAL	89
6.2	INFORME-PROPOSTA DE RESOLUCIÓ SOBRE LA SUBJECCIÓ A AVALUACIÓ AMBIENTAL	90
6.3	RESOLUCIÓ TES/1896/2014 SOBRE LA NO-SUBJECCIÓ A AVALUACIÓ AMBIENTAL.....	102
7.	REPORTATGE FOTOGRÀFIC	105
7.1	REPORTATGE FOTOGRÀFIC PA 23.....	107
7.2	REPORTAGE FOTOGRÀFIC PA 24	108
8.	PLÀNOLS.....	111

ANNEXES (en documents a part):

INFORME AMBIENTAL PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE VILADRAU EN L'ÀMBIT DEL PA 23 I PA 24

ESTUDI DE PAISATGE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE VILADRAU EN L'ÀMBIT DEL PA 23 I PA 24

ANTECEDENTS

0

0.1 INFORME

S'adjunta a continuació l'informe emès pels tècnics municipals de l'Ajuntament de Viladrau respecte a la proposta de modificació puntual de les NNSS de Viladrau en l'àmbit dels PA 23 "Mas Molins" i PA 24 "Mas Sagalàs", en data 28 de juliol de 2014:



Carles Muñoz Castellote i Gerard Codina Mas, arquitecte i arquitecte tècnic municipals de Viladrau emeten el següent:

INFORME: respecte a la proposta de modificació puntual de les NNSS de Viladrau en l'àmbit dels PA23 "Mas Molins" i PA 24 "Mas Segalàs".

- Aquest document urbanístic es d'iniciativa municipal a proposta de la propietat majoritària dels solars PA23 i PA24 Industrials, Lliquats vegetals, S.A. atesa la necessitat d'incrementar la seva capacitat productiva.

- L'objectiu principal de l'actuació és la creació d'una nova clau urbanística 9a industrial amb nous articles i la modificació dels articles 113 i 114 que fan referència a les tanques, adaptació topogràfica i moviments de terres, que permetin donar resposta a les noves necessitats del industrial, de tal manera que estiguin mes d'acord amb les exigències tècniques i logístiques de les edificacions industrials en general i en particular amb l'indústria ja instal·lada en el PA24 Lliquats Vegetals, S.A., fent les gestions i tràmits adients que permet la llei, per poder realitzar els ajustos necessaris que admetin les ampliacions requerides per la consolidació de l'actual activitat, essent els propietaris titulars majoritaris del sol urbà.

- Aquesta modificació puntual està redactada pels arquitectes col·laboradors Marc Ribes Mesalles i Núria Sobrino Casals de l'equip tècnic ARKU3 URBAN, S.L.P., cal dir que des de l'inici, els serveis tècnics municipals han participat en el seu seguiment, control i anàlisi de les propostes aquí exposades, també hem estat presents en les reunions i exposicions fetes en els diferents organismes, oficines i departaments de la generalitat per fer viable aquesta modificació fins a portar-la a bon terme.

- Superfícies de l'àmbit d'actuació PA23 i PA24

* Superfície inicial NNSS PA23 15.830,00 m2

PA24 29.670,00 m2

TOTAL 23/24 45.500,00 m2

* Superfície proposta modificació PA23 16.021,10 m2

4.730,90 m2 (sol no urbanitzable)

PA24 28.069,56 m2

TOTAL 23/24 48.821,56 m2

C/ Balcells i Morató, 3
17406 Viladrau (Girona)
www.viladrau.cat

tel. 93 884 80 04
fax. 93 884 90 11
ajuntament@viladrau.cat

* La diferència de superfícies entre la modificació de la proposta i les inicials de les NNSS es de 3.321,56 m2 el que representa un augment de la superfície de l'àmbit del 7,30 %.

* En el PA 23 s'ha afegit una superfície de sol no urbanitzable de 4.730,90 m2, a la fi de desplaçar el vial interior que travessa el PA23 més al sud, per poder encabir l'edifici industrial previst.

- Participació dels propietaris del sol inicial en la proposta de modificació dels PA23 i PA24:

* Lluquats Vegetals, S.A.	79,182 %
* Font Nova, S.L.	4,916 %
* Ajuntament de Viladrau	15,902 %

- Marc legal urbanístic d'aplicació

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, por 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**, de 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**.

- Degut a que s'ha incorporat en l'àmbit d'actuació dels dos polígons d'actuació una superfície de 4.730,90 m² la llei 6/2009 del 28 d'abril d'avaluació ambiental de plans i programes en l'article 7 determina que són objecte d'avaluació ambiental les modificacions de planejament urbanístic general que alterin la classificació del sòl no urbanitzable, o que n'alterin la qualificació si les noves qualificacions comporten d'admissió de nous usos o de mes intensitats d'us respecte a l'ordenació que es modifica, tot i que es pot declarar la no subjecció si, per les característiques i per la poca entitat que tenen, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient.

- L'informe – proposta de resolució sobre la subjecció a avaluació ambiental de la modificació puntual de les NNSS de planejament en l'àmbit del PA23, PA24 de Viladrau demanat al Departament de Territori i Sostenibilitat, oficina territorial d'acció i Avaluació Ambiental.

- La proposta de resolució de data 1 de juliol de 2014 de dita oficina declara la no subjecció a avaluació ambiental.

- Si bé fa consideracions prou rellevants tenir en compte les preexistències dels edificis de Lliquats Vegetals, S.A. i la singularitat de l'entorn, com és la necessitat de concretar els aspectes tècnics i mesures d'integració paisatgística de la nova edificació industrial per tal d'afavorir la seva màxima integració visual des del vessant oposat.

- Tenint en compte que l'informe – proposta de resolució sobre la subjecció a avaluació ambiental fa incidència a prendre mesures d'integració paisatgística, s'ha realitzat un estudi paisatgístic de l'àmbit resultant PA23 – PA24, que s'acompanya en aquesta proposta de modificació puntual.

- Quadre comparatiu de zonificació i qualificació entre les NNSS i la proposta de modificació puntual de les NNSS en les PA23 “Mas Molins” i PA 24 “Mas Segalàs” on queden reflectides les diferències de superfícies en sistemes, zones d'aprofitament privat, superfície total dels àmbits i sostre edificable.

	SEGONS NNSS	SEGONS MP NNSS	DIFERENCIAL
SISTEMES	15.320,00 m² sòl 33,67%	17.029,37 m² sòl 34,88%	1.709,37 m² sòl
Clau E Sistema d'Equipament	1.200,00 m² sòl 2,64%	1.123,00 m² sòl 2,30%	
Clau Vj Sistema de Zones Verdes	6.420,00 m² sòl 14,11%	9.637,63 m² sòl 19,74%	
Clau X Sistema Viari	7.700,00 m² sòl 16,92%	6.116,62 m² sòl 12,53%	
Clau st Servei Tècnic		152,12 m² sòl 0,31%	
ZONES	30.180,00 m² sòl 66,33%	31.792,21 m² sòl 65,12%	1.612,21 m² sòl
Clau 9 Industrial	30.180,00 m² sòl 66,33%		
Clau 9a Industrial		31.792,21 m² sòl 65,12%	
TOTAL SUPERFÍCIE	45.500,00 m² sòl 100,00%	48.821,58 m² sòl 100,00%	3.321,58 m² sòl
SOSTRE	30.180,00 m² st	29.984,15 m² st	-195,85 m² st
Clau 9 Industrial	30.180,00 m² st 1,00 m²st/m²s = IEN		
Clau 9a Industrial		29.984,15 m² st IEN específic per cada parcel·la	

- Fitxa de la proposta de modificació del nou àmbit PA23/24 "Mas Molins" i "Mas Segalàs" que substituirà a les PA23 "Mas Molins" i PA 24 "Mas Segalàs" de les actuals NNSS.

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 31.792,21 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:

Vicari 6.116,62 m²

Verd 9.637,63 m²

Equipament 1.123,00 m²

Servei tècnic 152,12 m²

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).

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.

- En la proposta de modificació puntual de les NNSS de Viladrau es modifiquen els articles relatius a les tanques i adaptació topogràfica i moviments de terres, articles 113 i 114 per les edificacions aïllades, en les que s'hi afegeix uns criteris específics per la clau 9a de sòl industrial.

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 30° 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.

- La clau 9 industrial no es modifica en cap dels seus articles i es crea una nova clau urbanística zona 9a industrial, especial per aquest PA23-PA244 “Mas Molins i “Mas Segalàs”.

ZONA 9a INDUSTRIAL

Art. 136.bis.- Definició

Compreu 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 assolides.

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 serà del 70%.

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 partions 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.

CONCLUSIÓ

INFORME FAVORABLE per l'aprovació inicial de la proposta de modificació puntual de les NNSS en els àmbits de la PA23 "Mas Molins" i PA24 "Mas Segalàs", condicionat als següents ajustaments:

- Cal ajustar les superfícies de la PA23, que serà de 16.021,10 m² més els 4.730,90 m² procedents de l'ampliació de sòl no urbanitzable, i la PA24 que serà la que fixa el projecte de reparcel·lació (aprobat en data 19 de gener de 2004) de 28.069,56 m².
- Aquestes superfícies fan que es tingui que ajustar el quadre comparatiu de zonificació de la proposta de modificació puntual de les NNSS del PA23/24, en les superfícies inicials de partida i en els diferencials de superfície resultants en els sistemes i en les zones d'aprofitament, .
- Les superfícies provinents de l'aprofitament mig de la part del PA23 de 1.427,24 m² i de la superfícies resultants dels sistemes del PA23/24 de 17.029,37 m², estan calculades correctament, essent superior al que correspondria. Les dues passaran a ser propietat de l'ajuntament en quan es desenvolupi posteriorment el projecte de reparcel·lació del nou àmbit del PA23/24 "Mas Molins i Mas Segalàs".



- Caldrà portar un text refós que inclogui aquests ajustos, per tal de poder seguir el procés d'informació pública i la tramitació davant dels següents organismes sectorials, per la obtenció dels respectius informes favorables:

- o Direcció General d'ordenació del Territori i Urbanisme
- o Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental. (Informe avaluació ambiental)
- o Carreteres
- o Informe Paisatgístic
- o Bombers
- o Institut Geològic de Catalunya
- o Agència Catalana de l'Aigua.
- o Consell Comarcal d'Osona (depuradores)
- o Departament de cultura.
- o Departament d'agricultura ramaderia i pesca.
- o Departament d'indústria.

L'arquitecte municipal

Carles L. Muñoz Castellote

L'arquitecte tècnic municipal

Gerard Codina Mas

Viladrau, 28 de juliol de 2014

C/ Balcells i Morató, 3
17406 Viladrau (Girona)
www.viladrau.cat

tel. 93 884 80 04
fax. 93 884 90 11
ajuntament@viladrau.cat

0.2 JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT

En l'apartat "Conclusió", s'indica que el informe es favorable per a l'aprovació inicial del document, condicionat als següents ajustaments:

- Prescripció 1

"Cal ajustar les superfícies de la PA 23, que serà de 16.021,10 m² més els 4.730,90 m² procedents de l'ampliació de sòl no urbanitzable, i la PA 24 que serà la que fixa el projecte de reparcel·lació (aprovat en data 19 de gener de 2004) de 28.069,56 m²".

- Prescripció 2

"Aquestes superfícies fan que es tingui que ajustar el quadre comparatiu de zonificació de la proposta de modificació puntual de les NNSS del PA 23/24, en les superfícies inicials de partida i en els diferencials de superfície resultants en els sistemes i en les zones d'aprofitament".

- Prescripció 3

"Les superfícies provinents de l'aprofitament mig de la part del PA 23 de 1.427,24 m² i de les superfícies resultants dels sistemes del PA 23/24 de 17.029,37 m², estan calculades correctament, essent superior la que correspondria. Les dues passaran a ser propietat de l'ajuntament en quan es desenvolupi posteriorment el projecte de reparcel·lació del nou àmbit del PA 23/24 "Mas Molins i Mas Sagalàs"".

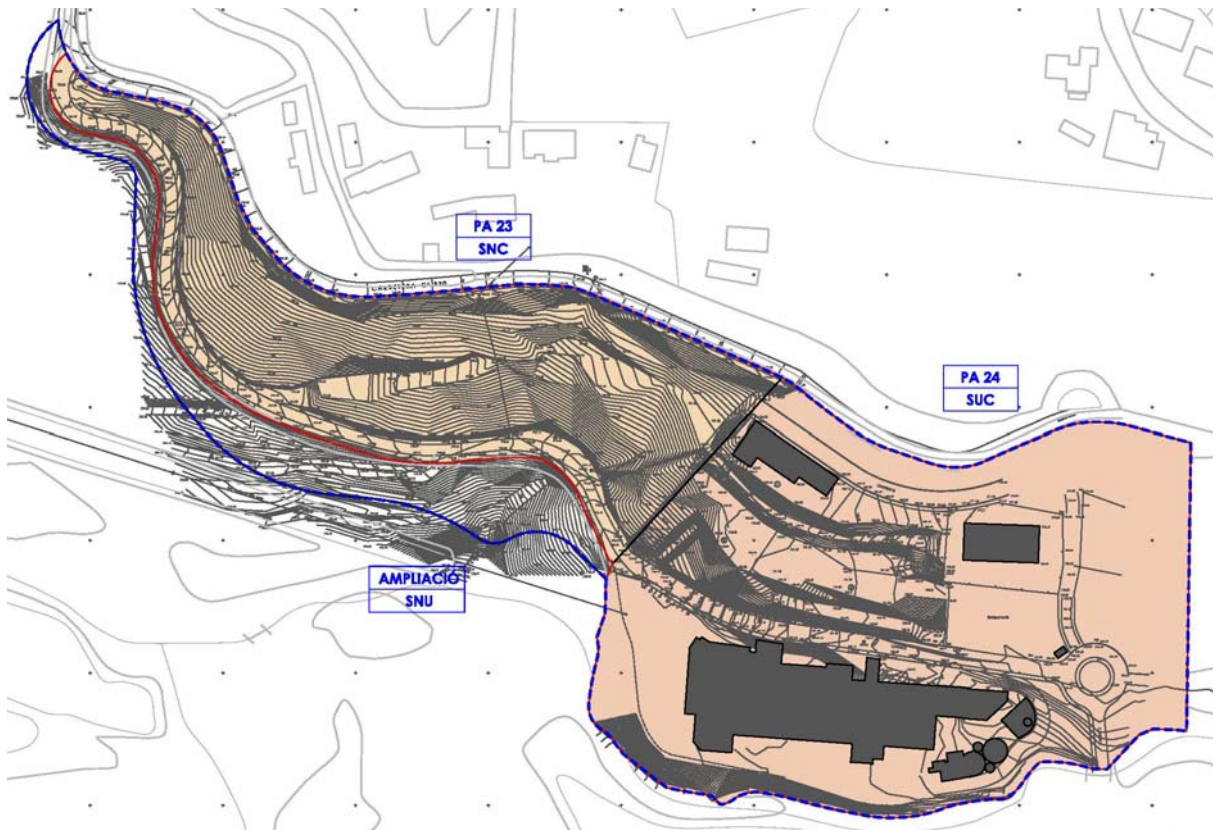
En el present document s'han ajustat les superfícies del PA 23 i PA 24 en la documentació escrita i en la documentació gràfica que el conformen, així com en el quadre comparatiu que els relaciona.

Referent al vial proposat en cul de sac, s'ha introduït una millora modificat la seva posició per a un millor accés a la futura nau industrial.

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:

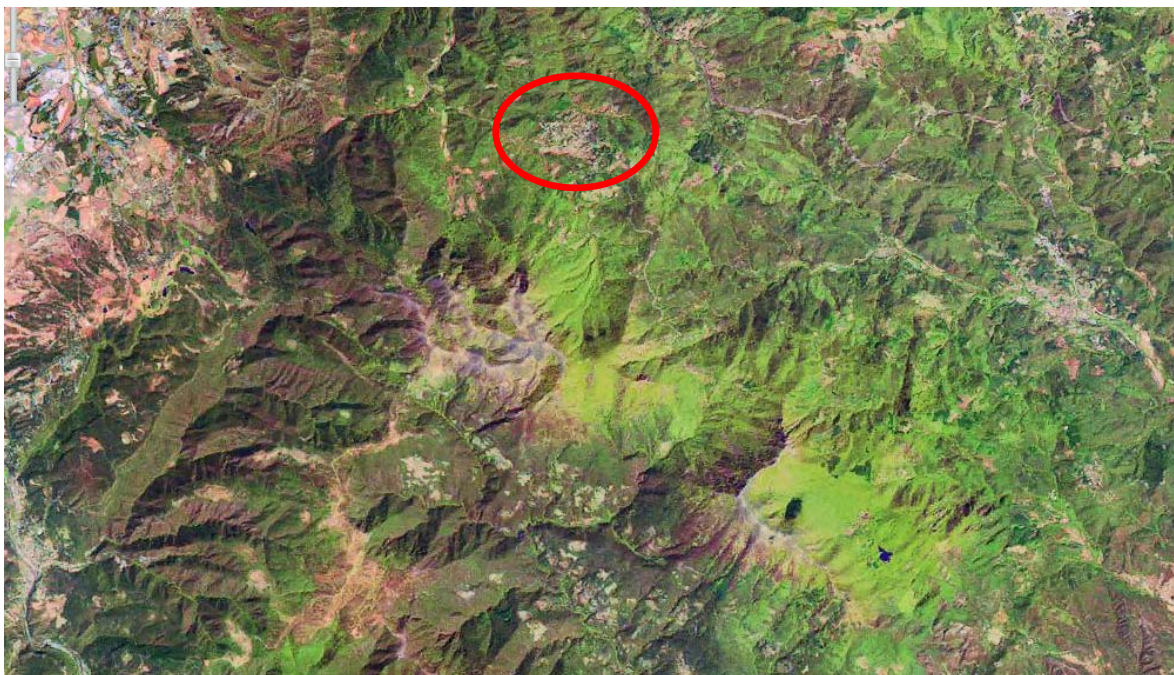
- Els sòls pertanyents al PA 23 "Mas Molins", classificats com a Sòl Urbà No Consolidat d'ús industrial.
- Els sòls pertanyents al PA 24 "Mas Sagalàs", classificats com a Sòl Urbà Consolidat d'ús industrial, ja que actualment es troben reparcel·lats i urbanitzats.
- Una petita porció de Sòl No Urbanitzable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

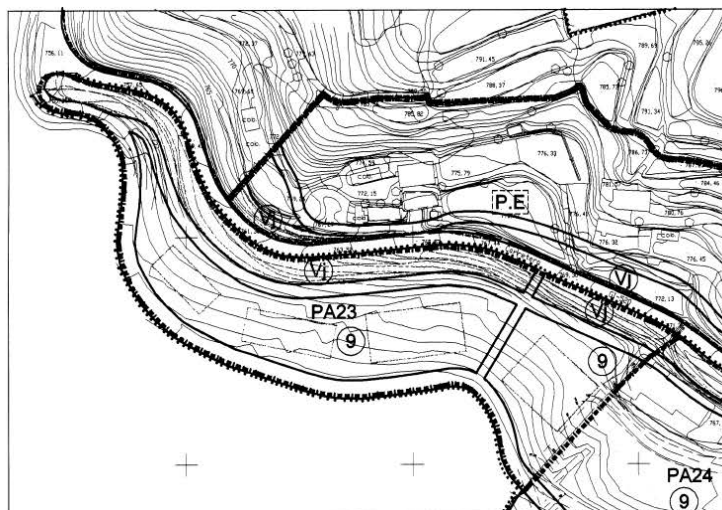
Viari	4.050 m ²	25,60%
Verd	3.450 m ²	21,80%
Aprofitament mig	830 m ²	Aquest solar en cessió podrà desenvolupar una edificabilitat mínima de 478 m ²

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 %

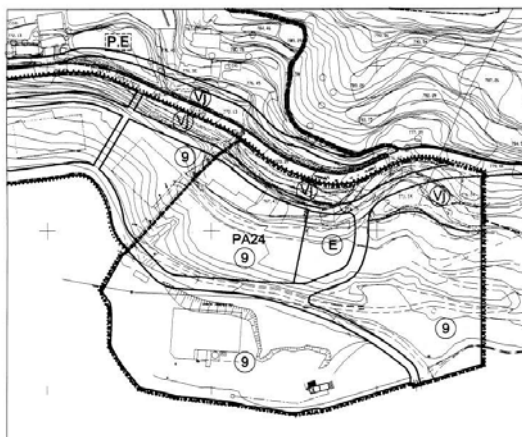
Condicions de l'ordenació:

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 m²	
- Superfície segons adaptació topogràfica	16.021,10 m²	
- Diferencial	191,10 m²	(+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).

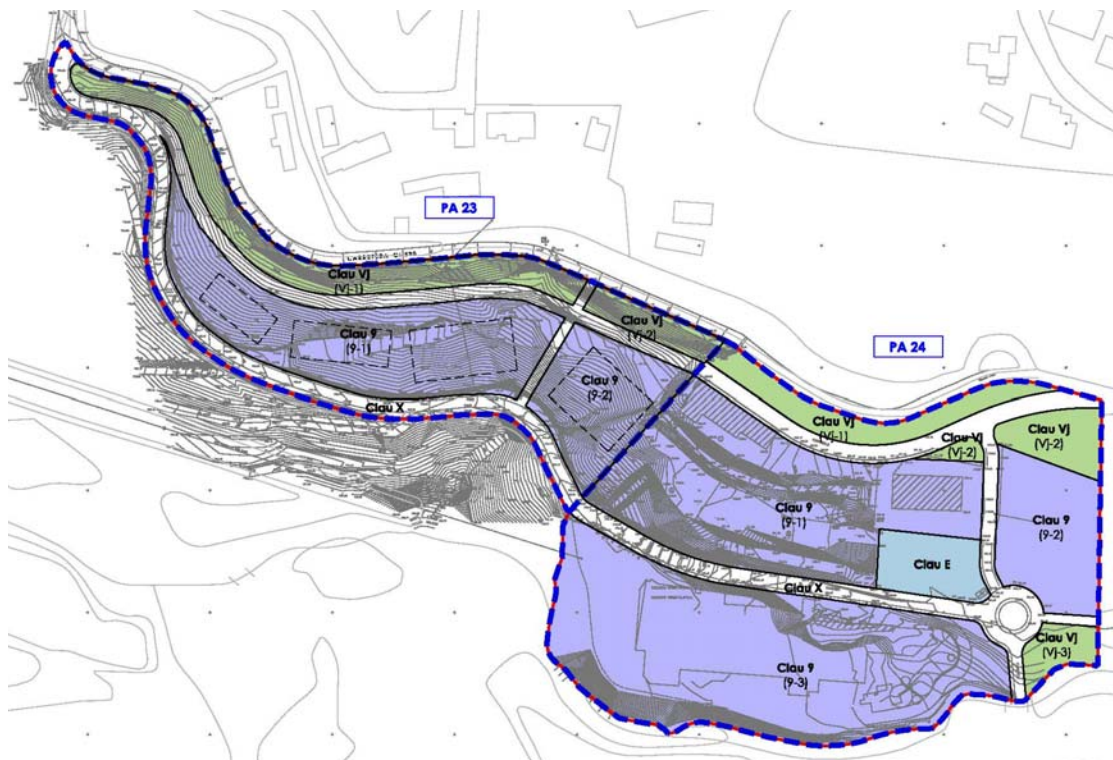
Per tant, la delimitació i superfície de l'àmbit, així com la seva zonificació seran les definides en el seu Projecte de Reparcel·lació.

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%			

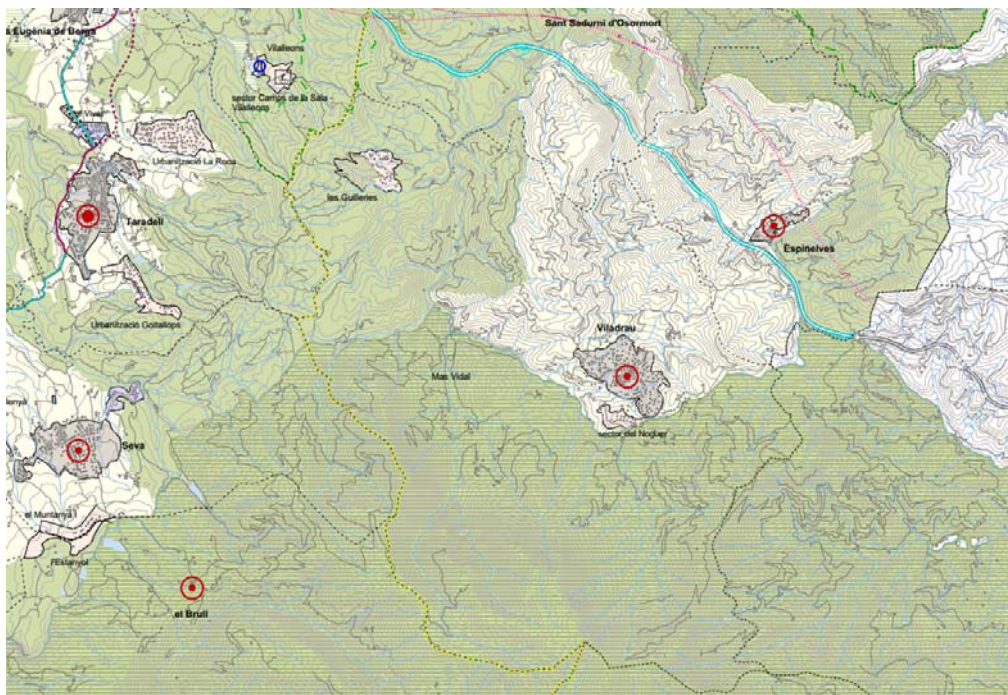


Àmbit de la Modificació Puntual. Situació urbanística actual. Qualificació del sòl.

1.2.2 El Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals, aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 i publicat al DOGC núm. 5241 de 22 d'octubre de 2008, situa el municipi de Viladrau dins de l'Àmbit de les Guilleries i Collsacabra, essent aquest la unitat històrica i morfològica a cavall entre Osona i la Selva.

L'estratègia de desenvolupament que assigna el Pla Territorial al nucli de Viladrau és de creixement moderat, i quasi la totalitat del seu terme municipal es troba classificat com a Sòl de protecció especial, i part d'aquest està inclòs dins del PEIN i Xarxa Natura 2000, corresponent-se amb el Parc Natural del Montseny.



Pla Territorial de les Comarques Centrals.

Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures.

D'acord amb les determinacions del Pla territorial, els terrenys de sòl no urbanitzable inclosos dins de l'àmbit de la Modificació Puntual es troben dins de la categoria de protecció preventiva del sistema d'espais oberts.

L'àmbit de la Modificació Puntual no inclou cap espai inclòs en el Pla d'espais d'interès natural (PEIN) ni en la xarxa Natura 2000, però s'ha de tenir present que l'àmbit es situa a menys de 100 m de distància respecte l'espai d'interès natural del Massís del Montseny, inclòs en el PEIN i la Xarxa Natura 2000, tot i que sense arribar a afectar-lo directament.

1.2.3 Topografia, estat actual i usos

El poble de Viladrau es troba situat sobre un turó, i l'àmbit de la present modificació puntual limita amb el nucli urbà en la seva vessant oest, pel que fa que a nivell topogràfic es trobi situat a la falda del turó, amb una forta pendent en sentit transversal:

- La cota màxima és 777m, corresponent a la zona d'accés des de la carretera GI 520 en el límit est de l'àmbit.
- La cota mínima és 735 m, corresponent a la part més fonda del Sòl No Urbanitzable inclòs dins de l'àmbit a causa de la proposta d'ajust de límits que es detalla en els apartats de la Memòria d'Ordenació del present document.

Per tant, existeix un desnivell al voltant d'uns 42 metres en sentit transversal (nord-sud) en l'àmbit de la modificació puntual.

Aquest desnivell topogràfic tant pronunciat en els terrenys industrials de la vessant oest del municipi de Viladrau, és un dels condicionants més importants en l'estudi del desenvolupament dels 2 Polígons d'Actuació, tant pel que fa a l'ordenació i classificació del sòl, com de la proposta d'implantació de les futures edificacions d'ús industrial.

1.2.4 Situació respecte de les infraestructures i serveis

1.2.5.1 Infraestructures

L'accés a l'àmbit de la modificació puntual es produeix a través de la carretera GI-520, límit nord de l'àmbit, la qual connecta els terrenys industrials amb la resta del nucli urbà consolidat del municipi de Viladrau.

La carretera GI-520 dona accés als vehicles a l'àmbit des de:

- L'extrem oest amb connexió amb el vial existent paral·lel a la carretera GI-520, que discorre pel centre de l'àmbit en sentit longitudinal, i dona accés a les futures parcel·les d'ús industrial. En l'extrem est d'aquest vial s'hi troba executada una rotonda, la qual permet el canvi de sentit de circulació i connexió d'aquest vial amb la vialitat secundària.
- L'extrem est de l'àmbit, on es connecta amb el vial que dona accés a les parcel·les situades més al nord del PA 24.

1.2.5.2 Edificacions existents

Dins de l'àmbit de la modificació puntual, hi trobem 3 d'edificacions existents, corresponents a naus d'ús industrial, situades en el PA 24 "Mas Sagalàs", el qual actualment es troba reparcel·lat i urbanitzat.

La nau principal, en quant a superfície, sostre i ocupació, està situada en la parcel·la industrial més al sud del PA 24, i és propietat de Lliquats Vegetals, SA. L'ampliació d'aquesta nau industrial així com de la seva activitat, és el factor econòmic que ha impulsat i promogut aquest document.

Les altres dues naus, les quals tenen una superfície i ocupació menors, també són propietat de Lliquats Vegetals, SA, i es troben situades a la part alta del PA 24, una d'elles per sobre de la nau principal, i l'altra per sobre dels terrenys qualificats com a equipament.

L'accés a les tres naus es realitza a través de la vialitat ja executada.

1.2.5.3 Serveis

El PA 24 inclòs dins de l'àmbit de la modificació puntual es troba actualment reparcel·lat i urbanitzat, i essent els terrenys on es troben situades les naus existents, permetrà amb facilitat l'enllaç i ampliació dels serveis existents cap a la resta de terrenys del PA 23, actualment classificats com a Sòl Urbà No Consolidat, dotant a la totalitat de l'àmbit dels subministrament de serveis necessaris per al seu desenvolupament.

1.2.5 Estructura de la propietat

En el següent quadre es recullen les superfícies de les finques aportades per a cadascun dels propietaris actuals inclosos en l'àmbit d'aquesta Modificació Puntual.

Els terrenys de les finques aportades tenen la següent classificació del sòl:

- Els terrenys del PA 23 es troben classificats com a Sòl Urbà No Consolidat, ja que encara té pendent el desenvolupament de la seva ordenació establerta, quant a la reparcel·lació i la cessió de vials, espais lliures i el 10% de l'aprofitament urbanístic, així com la urbanització dels espais urbans.
- Els terrenys del PA 24 es troben classificats com a Sòl Urbà, ja que actualment ja han desenvolupat la seva ordenació, s'ha gestionat i tramitat la seva reparcel·lació, i s'han executat les corresponents obres d'urbanització i cessió del 10 % del seu aprofitament urbanístic, vials, espais lliures i equipaments.

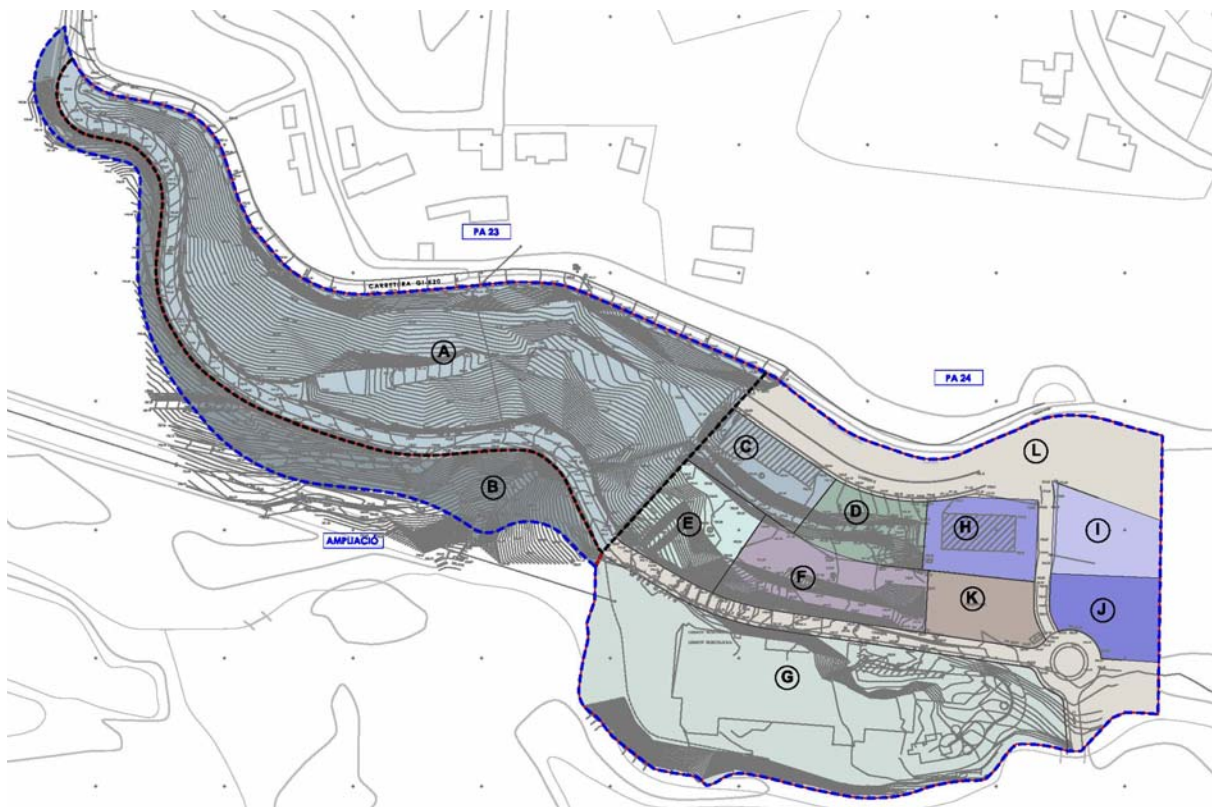
- Els terrenys inclosos dins de l'àmbit de la Modificació puntual que formen part de l'ampliació del PA 23 "Mas Molins", es troben classificats com a Sòl No Urbanitzable.

La posterior gestió, mitjançant el Projecte de Reparcel·lació, haurà de tenir en compte la singularitat del diferent grau de consolidació dels terrenys inclosos dins de l'àmbit de la Modificació puntual i com a condició essencial de la nova ordenació, 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.

S'adjunta a continuació el quadre de les finques aportades i la seva ubicació dins de l'àmbit del present document.

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

	Finca	Referència cadastral	Propietari	Superfície aportada		
				m² sòl	%	
PA 23	A	17234A005000210000YE	Liquats Vegetals, SA	16.021,10 m²s	32,816%	79,182%
AMPLIACIÓ	B	17234A005000210000YE	Liquats Vegetals, SA (recent adquisició)	4.730,90 m²s	9,690%	
PA 24	C	8731801DG4383S0001HQ	Liquats Vegetals, SA	1.317,00 m²s	2,698%	
	D	8731802DG4383S0001WQ	Liquats Vegetals, SA	1.200,00 m²s	2,458%	
	E	8731806DG4383S0001GQ	Liquats Vegetals, SA	1.627,53 m²s	3,334%	
	F	8731805DG4383S0001YQ	Liquats Vegetals, SA	2.030,59 m²s	4,159%	
	G	8730201DG4383S0001PQ	Liquats Vegetals, SA	10.480,77 m²s	21,467%	
	H	8731803DG4383S0001AQ	Liquats Vegetals, SA	1.250,00 m²s	2,560%	
	I	8830102DG4383S0001UQ	Font Nova de Viladrau, SL	1.200,00 m²s	2,458%	4,916%
	J	8830101DG4383S0001ZQ	Font Nova de Viladrau, SL	1.200,00 m²s	2,458%	
	K	8731804DG4383S0001BQ	Ajuntament de Viladrau (Equipaments)	1.123,00 m²s	2,300%	15,902%
	L		Ajuntament de Viladrau (Vial + Zona Verda)	6.640,69 m²s	13,602%	
TOTAL ÀMBIT MP				48.821,58 m²s	100,00%	100,00%



Plànol de les finques aportades.

1.3 MARC LEGAL URBANÍSTIC

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, por 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**.

1.3.1 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text Refós Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer

Article 96

Modificació de les figures del planejament urbanístic

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

- a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.*
- b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliure, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.*
- c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.*
- d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directores urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectius s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment.*

Article 97**Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic**

1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit a que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics. Es considera que no hi ha una projecció adequada dels interessos públics, entre altres, en els supòsits següents:

Primer. Quan no es dona un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

Segon. Quan en un àmbit d'actuació urbanística es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

Tercer. Quan es redueix, a nivell de l'àmbit del Pla, la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública sense que quedi acreditada la suficiència dels equipaments previstos o existents, ni la concurrència d'un interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

Quart. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.

Cinquè. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, sense que la modificació garanteixi la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, han de justificar:

a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.

b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dona aquest supòsit.

c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància aquestes edificacions.

4. En els casos a què fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.

Article 98

Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.

2. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques aprova definitivament la modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

3. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, no obstant el que disposa l'apartat 2, en el cas que un terç del nombre legal de persones membres de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya ho sol·liciti, ha de sotmetre l'expedient de modificació a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora. En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient correspon al Govern i només pot ésser aprovatòria si l'informe de la Comissió Jurídica Assessora és favorable.

4. La resolució definitiva de les modificacions a què fa referència l'apartat 1 s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de l'emissió del darrer informe. Si, un cop transcorregut aquest termini, no s'ha adoptat cap resolució expressa, s'entén que la modificació ha estat denegada.

5. La tramitació regulada per l'apartat 2 no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.

6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.

1.3.2 Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'urbanisme

Article 117

Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1. S'entén per modificació del pla d'ordenació urbanística municipal la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.

2. Qualsevol canvi en les determinacions dels plans urbanístics derivats, amb independència del seu contingut i abast, comporta llur modificació.

3. La tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta al mateix procediment que la seva formació. No obstant això, en el cas de modificació del pla d'ordenació urbanística municipal no són obligatòries les actuacions preparatòries assenyalades a l'apartat 1, lletres b) i c) de l'article 101 d'aquest Reglament, i el tràmit d'audiència que preveu l'article 83.7 de la Llei d'urbanisme només s'ha de concedir, si s'escau, als ajuntaments el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació.

Article 118

Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic

1. Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.*
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.*
- c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.*
- d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, en cas de concurrència de diversos usos, és d'aplicació el què estableix l'article 81.4 d'aquest Reglament i, en els casos de reordenació general d'un àmbit de sòl urbà previstos en l'article 94.4 de la Llei d'urbanisme, tant si comporten com si no increment d'edificabilitat, són d'aplicació les reserves que estableix l'esmentat article 94.4.*

2. El sostre destinat a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris de titularitat pública no computa als efectes de l'aplicació dels requeriments d'increment de les reserves per a espais lliures i equipaments que estableixen els apartats 2 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme.

3. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'han de preveure les reserves complementàries que estableix l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública o al sistema d'habitatges dotacionals públics, i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70m² al sostre amb aquesta destinació.

4. Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

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.

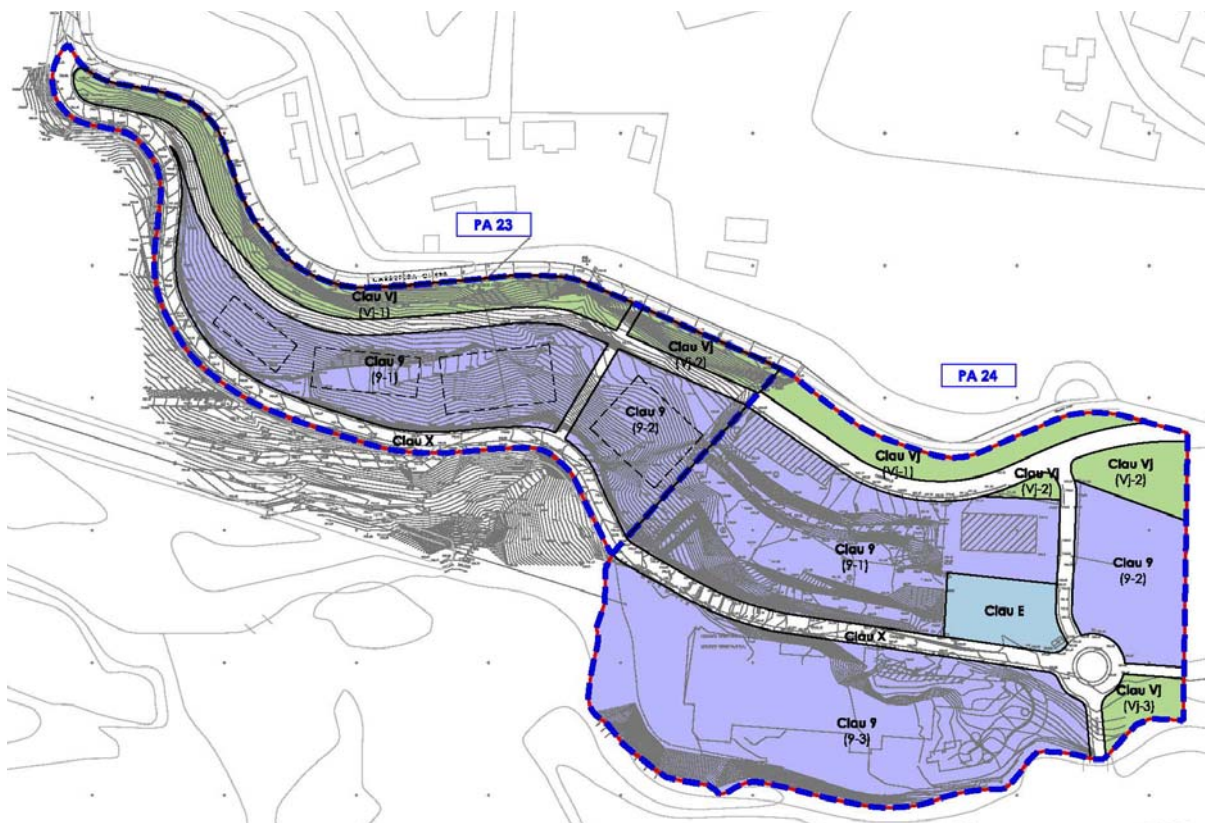
Essent propietaris titulars de la majoria del sòl urbà consolidat i no consolidat que envolta la actual indústria, plantegen aquesta ampliació entenent els dos polígons principals (PA 23 i 24) com un de sòl, atenent a que la indústria que s'hi amplia també és única.

- 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.

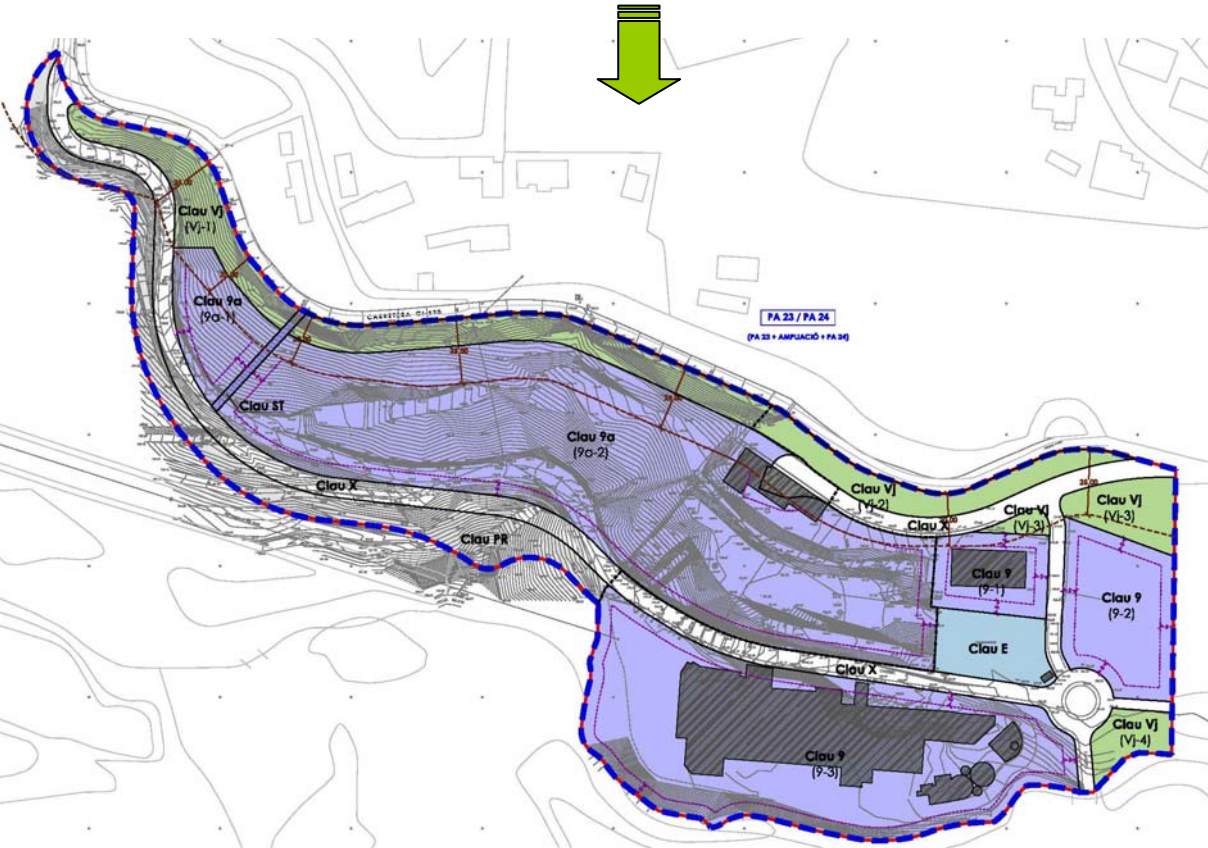
2.3 CRITERIS I OBJECTIUS

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:

- 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 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.
- 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.



Àmbit de la Modificació Puntual. Situació urbanística actual. 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%						
(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			
(9-1)		1.250,00 m² sòl		875,00 m² sòl	70,00%	1.250,00 m² st		1,00 m²st/m²s = IEN	
(9-2)		2.400,00 m² sòl		1.680,00 m² sòl	70,00%	2.400,00 m² st		1,00 m²st/m²s = IEN	
(9-3)		10.480,77 m² sòl		7.336,54 m² sòl	70,00%	10.480,77 m² st		1,00 m²st/m²s = IEN	
Clau 9 Industrial		14.130,77 m² sòl	28,94%	9.891,54 m² sòl		14.130,77 m² st	49,02%		
(9a-1)		1.427,24 m² sòl		751,06 m² sòl	52,62%	1.072,95 m² st		0,75 m²st/m²s = IEN	
(9a-2)		16.082,69 m² sòl		9.536,29 m² sòl	59,30%	13.623,27 m² st		0,85 m²st/m²s = IEN	
Clau 9a Industrial		17.509,93 m² sòl	35,87%	10.287,35 m² sòl (*)		14.696,22 m² st	50,98%		IEN específic per a cada zona
Ocupació específica 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%	

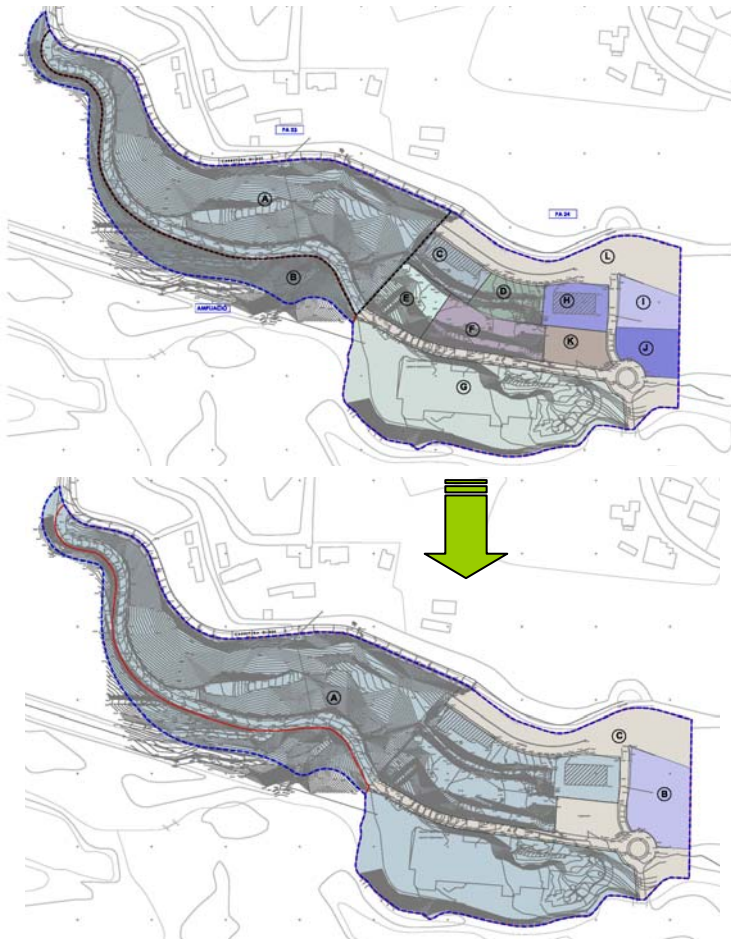
(*) Segons l'article 114 "Adaptació topogràfica i moviment de terres" de les Normes Urbanístiques del Text refós de les NNSS de Viladrau, es redueix el percentatge d'ocupació màxim permès segons la clau Zona 9a "Industrial", en parcel·les amb pendent superior al 30%.

2.4 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

2.4.1 Agrupació dels polígons d'actuació PA 23 i PA 24

Segons l'estudi realitzat en l'anàlisi de les finques aportades i els seus titulars actuals en l'apartat 1.2.6 "Estructura de la propietat" de la Memòria Informativa, en cada un d'aquests Polígons d'Actuació s'observa l'aparició d'un propietari majoritari, essent aquest Lluquets Vegetals, SA.

Aquest propietari té el 79,18 % de la superfície total dels dos Polígons d'Actuació PA 23 i PA 24, és a dir, són propietaris quasi de la totalitat de la superfície de l'àmbit de la Modificació Puntual.



ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

	Finca	Referència cadastral	Propietari	Superfície aportada		
				m² sòl	%	
PA 23	A	17234A005000210000YE	Lluquets Vegetals, SA	16.021,10 m²s	32,816%	79,182%
AMPLIACIÓ	B	17234A005000210000YE	Lluquets Vegetals, SA (recent adquisició)	4.730,90 m²s	9,690%	
PA 24	C	8731801DG4383S0001HQ	Lluquets Vegetals, SA	1.317,00 m²s	2,698%	
	D	8731802DG4383S0001WQ	Lluquets Vegetals, SA	1.200,00 m²s	2,458%	
	E	8731806DG4383S0001GQ	Lluquets Vegetals, SA	1.627,53 m²s	3,334%	
	F	8731805DG4383S0001YQ	Lluquets Vegetals, SA	2.030,59 m²s	4,159%	
	G	8730201DG4383S0001PQ	Lluquets Vegetals, SA	10.480,77 m²s	21,467%	
	H	8731803DG4383S0001AQ	Lluquets Vegetals, SA	1.250,00 m²s	2,560%	
	I	8830102DG4383S0001UQ	Font Nova de Viladrau, SL	1.200,00 m²s	2,458%	4,916%
	J	8830101DG4383S0001ZQ	Font Nova de Viladrau, SL	1.200,00 m²s	2,458%	
	K	8731804DG4383S0001BQ	Ajuntament de Viladrau (Equipaments)	1.123,00 m²s	2,300%	15,902%
	L		Ajuntament de Viladrau (Vial + Zona Verda)	6.640,69 m²s	13,602%	
TOTAL ÀMBIT MP				48.821,58 m²s	100,00%	100,00%

Els terrenys de les finques aportades tenen la següent classificació del sòl:

- Els terrenys del PA 23 es troben classificats com a Sòl Urbà No Consolidat, ja que encara té pendent el desenvolupament de la seva ordenació establerta, quant a la reparcel·lació i la cessió de vials, espais lliures i el 10% de l'aprofitament urbanístic, així com la urbanització dels espais urbans.
- Els terrenys del PA 24 es troben classificats com a Sòl Urbà, ja que actualment ja han desenvolupat la seva ordenació, s'ha gestionat i tramitat la seva reparcel·lació, i s'han executat les corresponents obres d'urbanització i cessió del 10 % del seu aprofitament urbanístic, vials, espais lliures i equipaments.
- Els terrenys inclosos dins de l'àmbit de la Modificació puntual que formen part de l'ampliació del PA 23 "Mas Molins", es troben classificats com a Sòl No Urbanitzable.

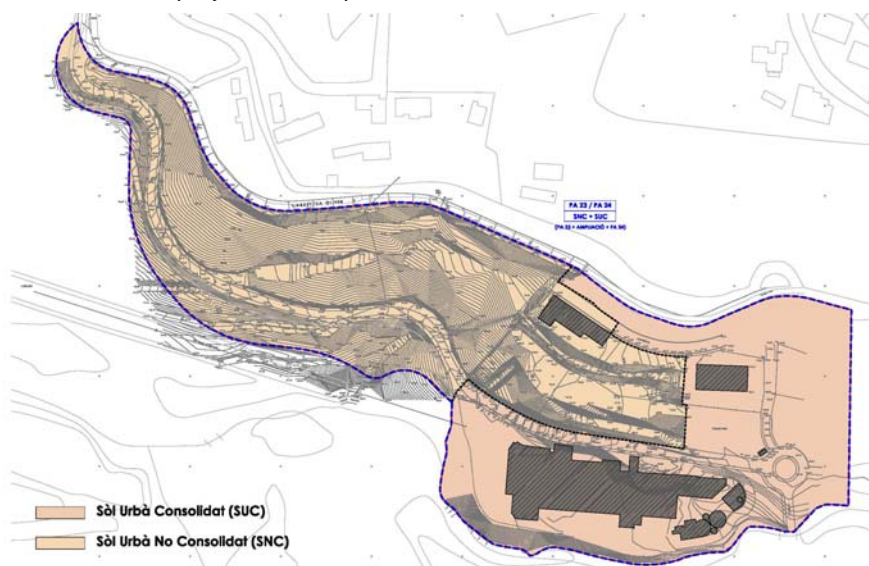
La posterior gestió, mitjançant el Projecte de Reparcel·lació, haurà de tenir en compte la singularitat del diferent grau de consolidació dels terrenys inclosos dins de l'àmbit de la Modificació puntual i com a condició essencial de la nova ordenació, els propietaris de les parcel·les resultants de l'antic 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.

Per tant, el primer objectiu de la present Modificació Puntual de les NNSS de Viladrau, proposa l'agrupació dels 2 Polígons d'Actuació en un únic i nou PA 23 / PA 24 "Mas Molins i Mas Sagalàs", per:

- Agilitzar el tràmit urbanístic per a l'execució i implantació de les noves edificacions corresponents a l'ampliació de l'activitat industrial principal existent al PA 24 desenvolupat actualment.
- Promoure i facilitar el desenvolupament del model territorial proposat per les NNSS de Viladrau, integrant aquests terrenys en la trama urbana consolidada del municipi.

Part dels terrenys inclosos dins d'aquest àmbit, modifiquen la seva classificació actual, quedant de la següent manera:

- Sòl Urbà No Consolida (SNC): Els terrenys que estaran inclosos dins del polígon d'actuació del posterior Projecte de Reparcel·lació del nou àmbit de gestió PA 23 / PA24 "Mas Molins i Mas Sagalàs", essent aquests:
 - o Àmbit del PA 23 inicial ajustat segons topografia real.
 - o Els terrenys de l'ampliació provinents del Sòl No Urbanitzable.
 - o Part de les parcel·les del PA 24 necessàries per la ubicació de la nova nau industrial (modificades segons ajust viari en la zonificació).
- Sòl Urbà Consolida (SUC): la resta de les parcel·les del PA 24 no incloses dins del polígon d'actuació del futur projecte de reparcel·lació.



Plànol de classificació del sòl del PA 23 / PA 24.

2.4.2 Modificació del PA 23

2.4.2.1 Text Refós NNSS de Planejament

L'actual proposta de zonificació del PA 23 "Mas Molins" segons el Text Refós de les NNSS de Planejament de Viladrau, defineix:

- Una franja de sistema de Zones Verdes paral·lela a la carretera GI-520, la qual separa el sistema viari existent de la zona industrial, actuant com a coixí separador tant visual com acústic.
- Dos vials interns que recorren en sentit longitudinal (est-oest) tot el polígon d'actuació, amb accés directe des de la carretera GI-520, i comuniquen el PA 23 amb el PA 24. Aquests vials delimiten la zona qualificada com a sòl industrial (Zona 9), i separen aquest sòl d'ús privat del sòl públic qualificat com a sistema de zones verdes.

La mobilitat i estructuració del PA 23 respon a l'adaptació de la qualificació dels seus terrenys a la forta pendent transversal existent dins de l'àmbit (en sentit descendent nord-sud).

2.4.2.2 Criteris de la proposta de la Modificació Puntual

La proposta de modificació del PA 23 "Mas Molins" ve definida per:

- L'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.
- L'ajust de la delimitació de l'àmbit, incrementant la seva superfície en 4.730,90 m² de 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.

a) Ajust de la zonificació per reducció de la vialitat

La nova zonificació proposada pel PA 23 "Mas Molins", respon a la singularitat de la nau i activitat ja implantada en el PA 24 (actualment reparcel·lat i urbanitzat), corresponent a l'empresa Lliquats Vegetals SA, la qual té la voluntat d'ampliar les seves instal·lacions existents.

Els criteris que defineixen la nova proposta de zonificació són:

- La necessitat de que l'ampliació de l'activitat existent es materialitzi en un únic edifici, el qual haurà de donar resposta als requeriments d'espais interiors i comunicació entre les diferents àrees que conformaran la nova nau industrial.
- La màxima adaptabilitat a la topografia existent, la qual es caracteritza per la forta pendent transversal descendent en sentit nord-sud dels terrenys inclosos dins del PA 23 i PA 24.
- Definir i ajustar la vialitat necessària per a donar accés als terrenys qualificats d'ús industrial, mantenint la comunicació entre el PA 23 i el PA 24.
- Mantenir la franja de sistema de zones verdes paral·lela a la carretera GI-520, la qual dona continuïtat a part de les zones verdes del PA 24.
- Prioritzar la integració paisatgística dels nous volums industrials, atenent a les característiques de l'entorn tan marcades per la seva topografia i proximitat al Parc Natural del Montseny.
- Preveure els espais per a la implantació i execució de les infraestructures necessaris per al desenvolupament de l'àmbit industrial.

b) Ajust de la delimitació de l'àmbit

L'ajust de la delimitació de l'àmbit, incorporant una petita part del Sòl No Urbanitzable confrontant amb el PA 23 inicial, es proposa atenent a la millora del traçat viari, per a guanyar accessibilitat a les diferents parts de la indústria.

Els grans vehicles que accedeixen a la zona industrial de l'àmbit són en la seva majoria vehicles de transport pesat, aspecte que es considera fonamental en quan al correcte disseny de l'accés i la maniobrabilitat.

Degut a la forta pendent que té la zona, aquest ajust del traçat del vial permet una millor adaptació topogràfica, disminuint considerablement la pendent i les afectacions en quan al desmunt i terraplenat, tant pel traçat viari com per les plataformes d'implantació de les edificacions, permetent a la vegada assolir la màxima distància a la carretera GI-520.

Els terrenys de Sòl No Urbanitzable que s'incorporen a l'àmbit i que es classifiquen com a Sòl Urbà No Consolidat, són els necessaris per a l'execució d'aquest nou traçat del vial, els quals es qualificaran com a:

- En part com a Sistema Viari (clau X).
- En part com a Protecció i Reserva de Sistemes (clau Pr).

El nou vial connecta amb el vial ja executat del PA 24 i aquesta millora també repercuteix en la mobilitat general de la zona.

2.4.2.3 Materialització de la proposta de la Modificació Puntual

Aquests criteris es materialitzen en els següents canvis i ajustos de la zonificació i delimitació de l'àmbit del PA 23 "Mas Molins", definits pel Text Refós de les NNSS de Planejament de Viladrau:

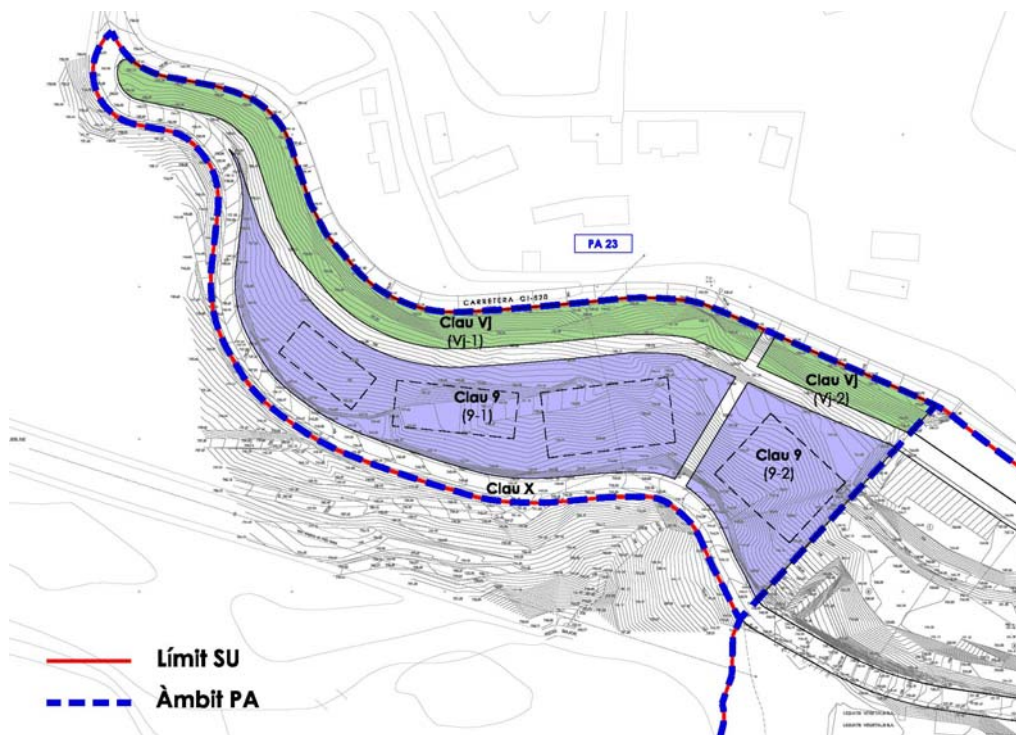
- Eliminació del vial paral·lel a la carretera GI-520 que separa el sistema de zones verdes i la zona industrial, mantenint com a únic accés a les parcel·les industrials del PA 23 el vial situat més al sud i que comunica aquest àmbit amb el PA 24 ja urbanitzat.

Tal i com s'ha comentat en els punts anteriors, a raó de que l'ampliació de l'activitat existent es realitzarà mitjançant la implantació d'una única nau industrial, aquesta només necessitarà l'accés i comunicació a la xarxa viària des de la seva vessant sud.

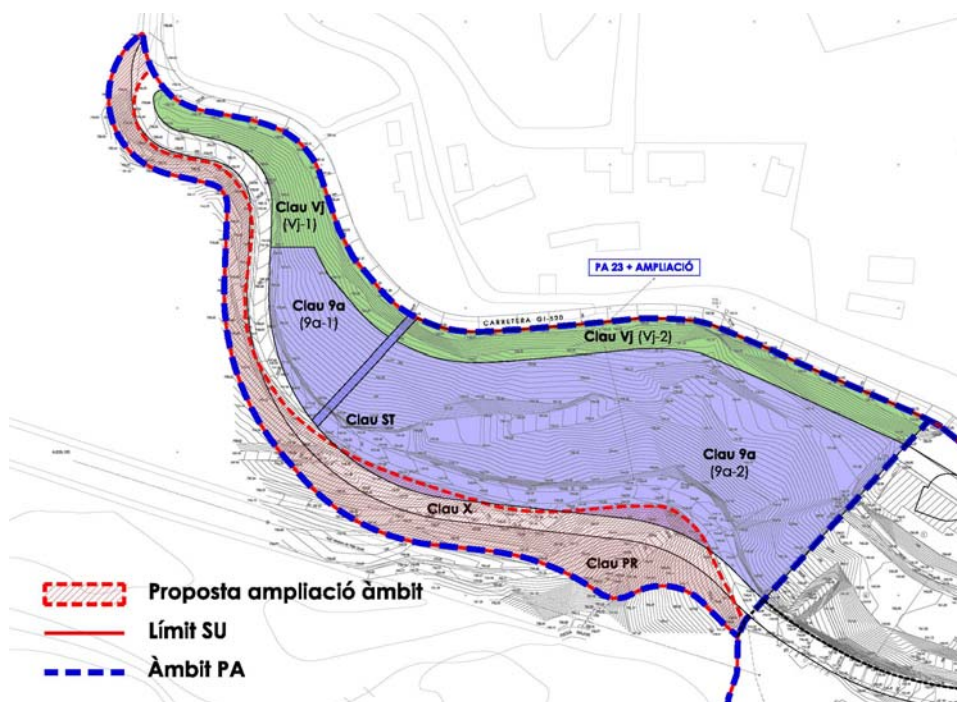
- Unificació de la zona industrial, eliminant el vial en sentit transversal que partia en 2 zones els sòls qualificats com a Zona 9 "Industrial". Aquesta unificació garanteix que la futura nau pugui ésser executada com una única edificació.

A més a més, aquest vial transversal a eliminar, no seguia el criteri de la màxima adaptabilitat topogràfica, ja que està projectat en el sentit de la pendent de l'àmbit, pel que feia totalment inviable el seu ús i accés per als vehicles.

- Ampliació de l'àmbit inicial incorporant els terrenys de Sòl No Urbanitzable necessaris per a l'execució del traçat del vial de connexió amb el PA 24.
- Increment del sòl d'ús industrial com a conseqüència de l'eliminació de part de la vialitat, unificació de la zona industrial, i l'ampliació de l'àmbit inicial per a l'execució del nou traçat del vial de connexió amb el PA 24.
- Es mantenen els següents paràmetres de l'àmbit PA 23 inicial adaptat a la topografia real:
 - o El sostre d'ús industrial
 - o L'ocupació de l'edificació d'ús industrial
- Qualificació d'una petita franja de terreny com a Servei tècnic, en previsió de la implantació de les noves xarxes de serveis necessàries per al bon desenvolupament de l'àmbit d'ús industrial.
- Qualificació de part dels terrenys provinents del Sòl No Urbanitzable necessaris per a l'execució del nou traçat viari, com a Protecció i Reserva de Sistemes.
- Creació de la clau urbanística Zona 9a "Industrial", per adaptar els seus paràmetres a la nova superfície industrial, així com a les necessitats de la futura nau.



PA 23 segons NNSS adaptades a la topografia real.



PA 23 segons MP

2.4.3 Modificació del PA 24

2.4.3.1 Projecte de Reparcel·lació del PA 24 “Mas Sagalàs”

El PA 24 “Mas Sagalàs” es troba actualment desenvolupat, havent-se gestionat i tramitat la seva reparcel·lació, i executat la seva urbanització segons els següents documents:

- Projecte de Reparcel·lació, aprovat definitivament en data 19 de gener de 2004.
- Projecte d'Urbanització, aprovat definitivament en data 26 de març de 2004.

Les parcel·les que el conformen estan edificades parcialment, i la seva classificació actual és de Sòl Urbà Consolivat (SUC).

El Projecte de Reparcel·lació tramitat, va adaptar la zonificació de les NNSS a la topografia existent (tret característic del polígon), millorant la seva proposta de vialitat interna i de connexió amb la resta de zones i camins veïns.

Aquest projecte es va basar en un estudi topogràfic més detallat de l'àmbit a reparcel·lar, pel que es van ajustar les superfícies aportades en funció dels límits físics reals de cada una de les finques aportades, donant com a resultat una reducció de la superfície i sota finals de l'àmbit, ajustant les superfícies de cada qualificació urbanística, però mantenint els mateixos percentatges de cessió de sòl públic qualificat com a zones verdes i d'equipament.

2.4.3.2 Criteris de la proposta de la Modificació Puntual

La proposta de modificació del PA 24 “Mas Sagalàs” ve definida per l'ajust de la zonificació per modificació de la vialitat, amb la finalitat d'adaptar-se a les necessitats de l'ampliació de l'activitat i naus existents.

En l'estudi conjunt dels dos polígons d'actuació, i per tal de permetre la gestió conjunta en pro de la implantació de les noves edificacions corresponents a l'ampliació de l'activitat industrial principal existent, es proposa:

- La finalització del vial situat al nord del PA 24 en un cul de sac, permetent el gir per al canvi de sentit i l'accés a la futura nau industrial en el seu nivell superior.
- Permetre la implantació de la futura edificació en terrenys inclosos tant en el PA 23 com en el PA 24, i adaptació dels paràmetres que regulen les edificacions existents a les necessitats actuals de les activitats ja implantades.

2.4.3.3 Materialització de la proposta de la Modificació Puntual

Aquests criteris es materialitzen en els següents canvis i ajustos de la zonificació inclosa en l'àmbit del PA 24 “Mas Sagalàs”:

- Modificació del vial situat al nord del PA 24, en paral·lel a la carretera GI-520, adaptant-lo a l'accés secundari de la futura nau, creant un eixamplament d'aquest en el seu tram final amb la incorporació d'una rotonda que permeti el gir i canvi de sentit.

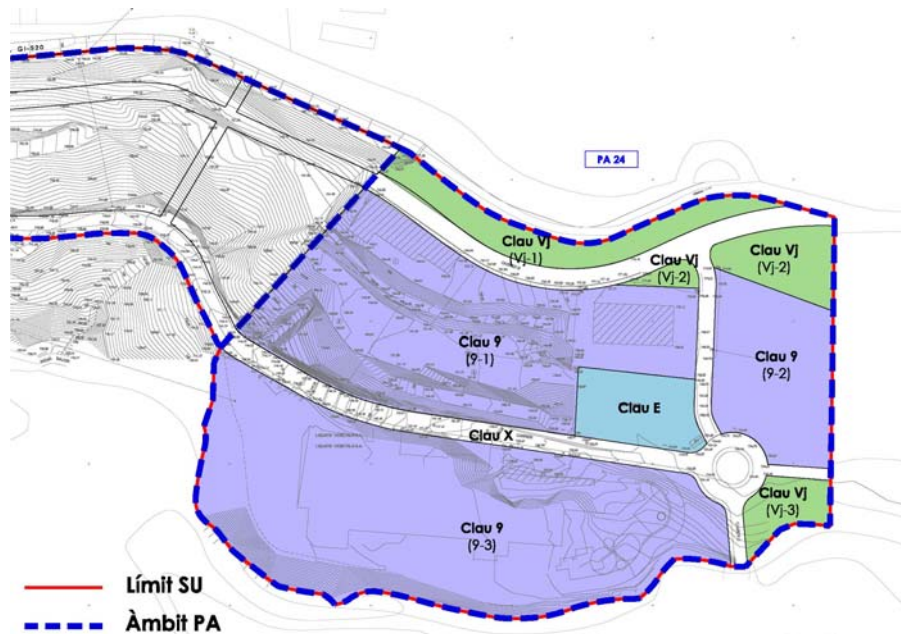
Les superfícies de les zones d'aprofitament i dels sistemes públics queden compensades, mantenint els seus valors inicials.

- Modificació de la clau urbanística de part de les parcel·les amb aprofitament privat, en pro de permetre la seva unificació amb les parcel·les industrials provinents del PA 23. S'adoptarà la nova clau urbanística de les parcel·les del PA 23 (Zona 9a “Industrial”), simplificant així la gestió posterior de l'àmbit unificat, al tenir totes les parcel·les industrials incloses en el polígon del futur Projecte de reparcel·lació del nou PA 23 / PA24, la mateixa qualificació urbanística.
- Ajust de part dels paràmetres de la clau Zona 9 “Industrial”, per adaptar-la a les necessitats reals de les naus encara per executar, i permetre en les naus existents certa ampliació en funció dels requeriments de les activitats ja implantades.

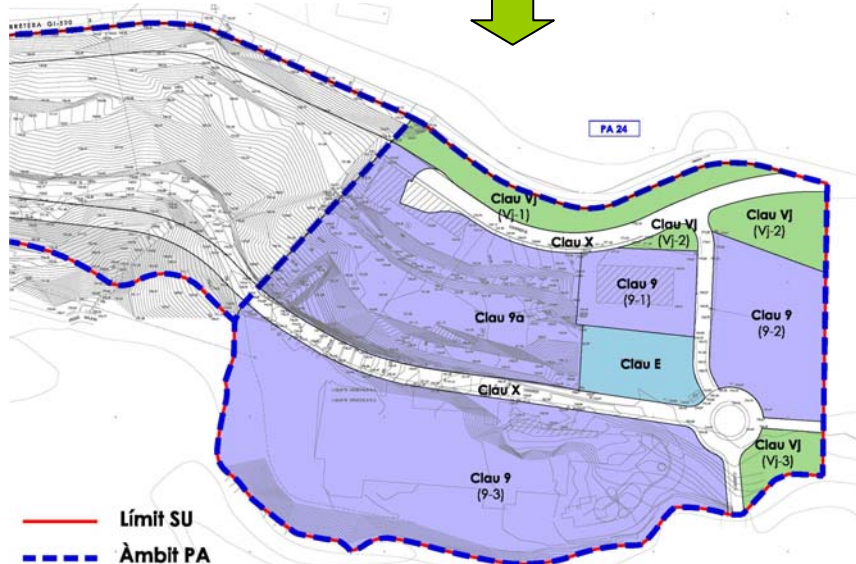
Els paràmetres ajustats són:

- o Reducció de la separació a límits de parcel·la, adaptant-la a la de la nova clau Zona 9a “Industrial”.

- o Permetre l'increment de l'alçada reguladora màxima per raons tècniques i de logística degudament justificades, en el cas que fos necessària més alçada, fins a un màxim del 35% de l'alçada reguladora màxima permesa, sense que aquest increment d'alçada afecti a l'edificabilitat màxima permesa.
- o Incloure els criteris de les estratègies d'integració definits en la nova clau 9a, en pro d'unificar visualment totes les edificacions (futures i existents en la mesura que sigui possible), de tot el nou àmbit d'ús industrial.



PA 24 segons Projecte de Reparcel·lació.



PA 24 segons MP NNSS.

2.4.4 Modificació dels gàlibs de la volumetria específica permesa

Segons el Text Refós de les NNSS de Viladrau, els sòls d'ús industrial tenen la qualificació urbanística de Zona 9 "Industrial", paràmetres de la qual es troben definits en les Normes Urbanístiques, i en el plànol de qualificació del Sòl Urbà II-4 de les NNSS, es detallen les volumetries específiques de les naus a implantar en el PA 23 "Mas Molins".

Tal i com s'ha comentat en punts anteriors, un dels objectius d'aquesta modificació puntual és l'ampliació de la nau i activitat existents en el PA 24, executant-se en un únic volum.

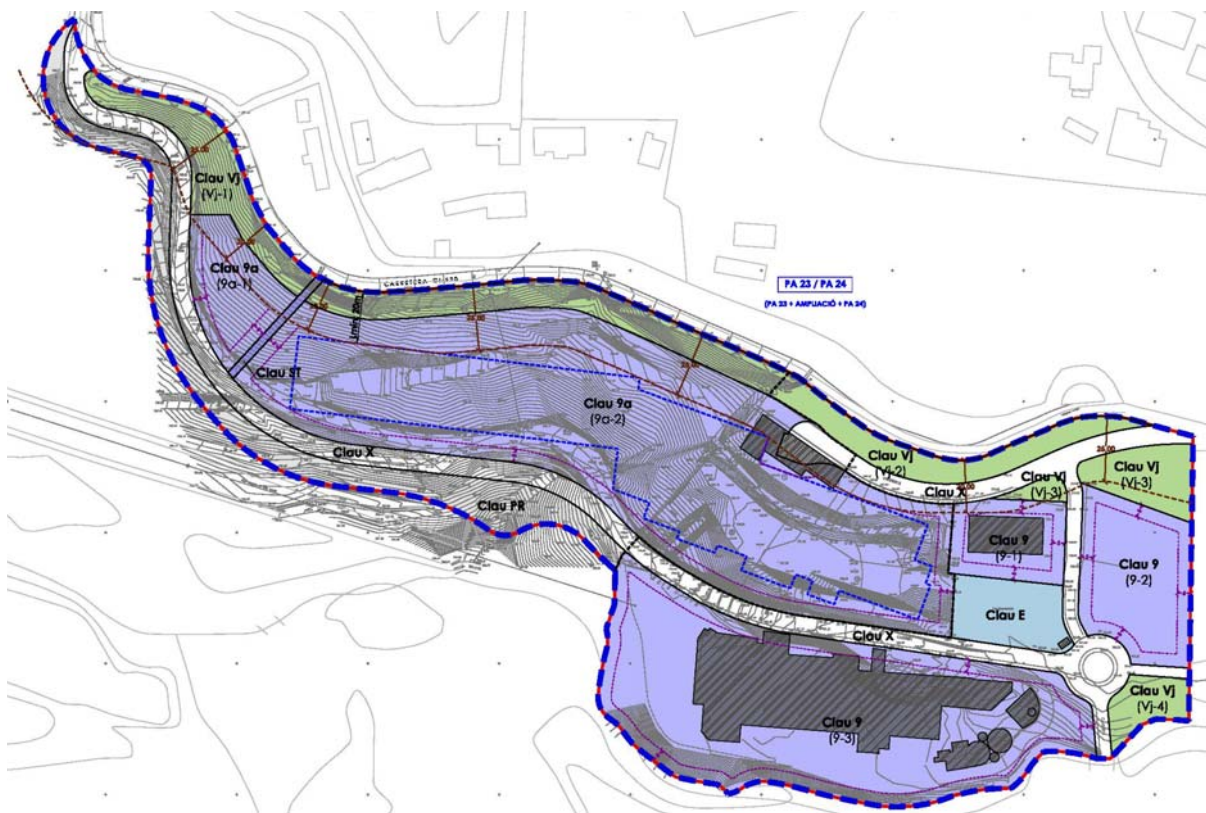
Per tant es proposa crear una nova clau urbanística, la clau Zona 9a "Industrial", ajustant-la a les necessitats pròpies de part del nou Polígon d'Actuació.

Aquesta clau es caracteritza per:

- Es situa en el nou Polígon d'Actuació PA 23 / PA 24 "Mas Molins i Mas Sagalàs".
- Manté la tipologia de nau industrial aïllada.
- Té un IEN específic per a cada illa de sòl industrial, ja que té en compte el sostre del PA 23 i de part del PA 24, un cop realitzats els ajustos proposats en la seva zonificació.
- Defineix:
 - o La separació mínima de 5 m de les edificacions als límits de les parcel·les.
 - o L'ocupació específica per a cada illa de sòl industrial, ja que té en compte l'ocupació inicial del PA 23 i de part del PA 24, un cop realitzats els ajustos proposats en la seva zonificació.
 - o L'alçada màxima de la nau de 17 m, permetent planta baixa i dues plantes pis.
- Defineix les estratègies d'integració paisatgística de les edificacions industrials.
- Regula la necessitat d'elaboració d'un estudi d'integració paisatgística de les noves edificacions amb el seu entorn, donada la seva proximitat al Parc Natural de Montseny i a l'acusada topografia existent en els terrenys inclosos dins d'aquesta nova qualificació urbanística.

Aquesta nova clau Zona 9a "Industrial" permetrà la cabuda de tot el sostre industrial proposat segons el present document de modificació puntual, sense incrementar el sostre ni l'ocupació del conjunt del PA 23 i PA 24 permès per les NNSS de Planejament en el PA 23 (ajustat a topografia real), i pel Projecte de Reparcel·lació del PA 24.

En la documentació gràfica, en els plànols O.04 i O.05 s'ha grafiat de forma indicativa i no normativa, una proposta de volumetria per a la nova nau industrial, ampliació de l'activitat existent en el PA 24 actual. En aquest estudi s'ha prioritzat l'encaix del volum en la topografia del terreny de la futura parcel·la, i s'ha previst la no afectació de les visuals de les edificacions situades per sobre de la carretera GI-520, en quedar tot el seu volum per sota de la rasant d'aquest vial.



2.4.5 Materialització i execució de la totalitat del sostre industrial permès per les NNSS

2.4.5.1 Sostre màxim permès

El sostre màxim permès inicialment en el nou àmbit PA 23 / PA 24 és el provinent de:

- PA 23: àmbit i zonificació segons Text Refós de les NNSS ajustat a la topografia real.
- PA 24: àmbit i zonificació segons el Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament en data 19 de gener de 2004.

PARÀMETRES URBANÍSTICS - SITUACIÓ ACTUAL			
	PA 23 àmbit i zonificació adaptats a topografia real	PA 24 segons Projecte de Reparcel·lació	TOTAL
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%			

El sostre màxim permès inicialment en el conjunt del PA 23 i el PA 24 és de 28.826,99 m²st.

2.4.5.2 PA 23 “Mas Molins”

Tal i com s'ha comentat en l'apartat 1.2.1.1 PA 23 “Mas Molins”, 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.

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. El sostre màxim permès resultant és de 8.521,10 m²st.

En la proposta d'ajust de la zonificació del PA 23 per reducció de la vialitat i ampliació amb Sòl No Urbanitzable per millora del traçat viari, es produeix un increment del sòl d'aprofitament d'ús industrial, però no s'incrementa el sostre del PA 23, mantenint els 8.521,10 m²st.

2.4.5.3 PA 24 “Mas Sagalàs”

Tal i com s'ha comentat en l'apartat 1.2.1.2 PA 24 “Mas Sagalàs”, el PA 24 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, el sostre màxim permès serà el definit en aquest Projecte de Reparcel·lació, essent aquest 20.305,89 m²st.

La proposta de modificació del PA 24 “Mas Sagalàs” ve definida per l'ajust de la zonificació per modificació de la vialitat, amb la finalitat d'adaptar-se a les necessitats de l'ampliació de l'activitat i naus existents, mantenint les superfícies definides en el Projecte de Reparcel·lació, i per tant, mantenint el sostre màxim de 20.305,89 m²st.

2.4.5.4 PA 23 / PA 24 “Mas Molins i Mas Sagalàs”

L'agrupació en un únic Polígon d'Actuació és un dels principals objectius de la Modificació Puntual, i per tant, s'agruparà el sostre provinent dels dos PA inicials.

Segons la situació actual del PA 23 i PA 24 (NNSS ajustades a topografia real i Projecte de Reparcel·lació) es poden implantar 28.826,99 m² de sostre (8.521,10 m²st del PA 23 i 20.305,89 m²st del PA 24), i segons la proposta de MP de les NNSS es manté la mateixa quantitat de sostre, permetent l'execució i implantació de la totalitat del sostre màxim permès.

Per tant, en la present Modificació Puntual de les NNSS de Viladrau no hi ha cap tipus d'increment de sostre un cop agrupats els PA 23 i PA 24 inicials.

2.5 JUSTIFICACIONS DELS CONTINGUTS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

En aquest apartat s'analitzen els diferents paràmetres urbanístics del nou PA 23 / PA 24 “Mas Molins i Mas Sagalàs”, i es comparen amb la normativa urbanística vigent, el Text Refós de les NNSS de Planejament de Viladrau, justificant el seu compliment i adequació.

2.5.1 Justificació dels paràmetres urbanístics

Tal i com s'ha comentat en l'apartat 2.3 “Criteris i objectius”, les principals directrius del present document són:

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.

El nou àmbit, en quant als paràmetres urbanístics dels Polígons d'Actuació inicials segons el Text Refós de les NNSS de Viladrau, i analitzats de forma conjunta, sempre atenent als interessos públics de la nova delimitació:

- Manté els seus valors màxims inicials en quan a sostre i ocupació.
- Incrementa la superfície de sòl d'aprofitament d'ús industrial.
- Incrementa la superfície destinada a sistemes públics.

2.5.1.1 Superfície PA

La superfície conjunta dels PA 23 i PA 24 inicials s'ha ajustat en la present proposta de Modificació Puntual, a raó de motius topogràfics, límits de propietats i millores en el traçat viari.

S'adjunta a continuació el quadre comparatiu en el qual s'indica la superfície inicial de cada polígon, i la superfície final del nou PA 23 / PA 24 “Mas Molins i Mas Sagalàs”:

Superfície PA		
	SITUACIÓ ACTUAL NNSS + PR	MP NNSS
PA 23	16.021,10 m² s	20.752,00 m² s
PA 24	28.069,58 m² s	28.069,58 m² s
Total PA 23 / PA 24	44.090,68 m² s	48.821,58 m² s

La superfície final de l'àmbit del nou PA 23 / PA 24 és de 48.821,58 m².

2.5.1.2 Superfície d'aprofitament privat

La superfície d'aprofitament segons la proposta de la Modificació Puntual:

- En el PA 23 s'ha incrementat per ajustos de la zonificació i del nou traçat viari.
- En el PA 24 es manté la superfície provinent del Projecte de Reparcel·lació.

S'adjunta a continuació el quadre comparatiu en el qual s'indica la superfície d'aprofitament privat inicial de cada polígon, i la superfície final del nou PA 23 / PA 24 "Mas Molins i Mas Sagalàs":

Superfície aprofitament privat		
	SITUACIÓ ACTUAL NNSS + PR	MP NNSS
PA 23	8.521,10 m² s	11.334,81 m² s
PA 24	20.305,89 m² s	20.305,89 m² s
Total PA 23 / PA 24	28.826,99 m² s	31.640,70 m² s

La superfície final amb aprofitament privat del nou PA 23 / PA 24 és de 31.640,70 m².

2.5.1.3 Sostre industrial

Un dels objectius de la present Modificació Puntual és poder materialitzar la totalitat del sostre màxim permès segons l'estat actual de cada PA per separat.

El sostre d'ús industrial segons la proposta de la Modificació Puntual:

- En el PA 23 es manté la quantitat de sostre provinent de l'àmbit segons les NNSS de Viladrau, ajustat a la topografia real.
- En el PA 24 es manté la quantitat de sostre provinent del seu Projecte de Reparcel·lació, aprovat definitivament en data 19 de gener de 2004.

El sostre total del nou PA 23 / PA 24 "Mas Molins i Mas Sagalàs" no s'incrementa respecte el màxim fixat per a cada PA per separat:

Sostre industrial		
	SITUACIÓ ACTUAL NNSS + PR	MP NNSS
PA 23	8.521,10 m² st	8.521,10 m² st
PA 24	20.305,89 m² st	20.305,89 m² st
Total PA 23 / PA 24	28.826,99 m² st	28.826,99 m² st

El sostre final del nou PA 23 / PA 24 és de 28.826,99 m², i es repartirà entre les següents claus urbanístiques:

- Clau Zona 9 "Industrial": per aplicació del seu IEN = 1 m²st/m²s, amb un total de 14.130,77 m²st.
- Clau Zona 9a "Industrial" de nova creació: IEN específic per a cada zona segons el plànol o.02 "Zonificació PA 23 / PA 24", amb un total de 14.696,22 m²st.

S'adjunta a continuació el càlcul i repartiment del sostre per a cada zona de la nova clau Zona 9a "Industrial", en el qual s'ha tingut en compte el sòl d'ús industrial provinent dels PA 23 i PA 24 inicials.

	SUPERFÍCIE	SOSTRE
SÒL PROVINENT DEL PA 23 (NNSS + ampliació)		
(9a-1)	1.427,24 m² sòl	1.072,95 m² st 0,75 m²st/m²s = IEN
(9a-2)	9.907,57 m² sòl	7.448,15 m² st 0,75 m²st/m²s = IEN
Total	11.334,81 m² sòl	8.521,10 m² st
		
SÒL PROVINENT DEL PA 24 (PR)		
(9a-2)	6.175,12 m² sòl	6.175,12 m² st 1,00 m²st/m²s = IEN
Total	6.175,12 m² sòl	6.175,12 m² st
		
TOTAL NOU PA 23/PA 24		
(9a-1)	1.427,24 m² sòl	1.072,95 m² st 0,75 m²st/m²s = IEN
(9a-2)	16.082,69 m² sòl	13.623,27 m² st 0,85 m²st/m²s = IEN
Total Clau 9a "Industrial"	17.509,93 m² sòl	14.696,22 m² st

2.5.1.4 Ocupació

En la present proposta de la Modificació Puntual, s'incrementa la superfície del sòl d'ús industrial provinent del PA 23 "Mas Molins" a causa de la reducció de part de la seva vialitat interna inicial, i per ampliació del seu àmbit per la millora en el traçat del vial que el connecta amb el PA 24.

Aquest increment respon a motius directament lligats a la millora de la mobilitat de la totalitat de l'àmbit, facilitant en la mesura del possible l'accés a les futures naus industrials, i no respon a interessos econòmics ni a la voluntat d'incrementar el sostre ni l'ocupació inicials en el conjunt de l'àmbit.

Per tant, es manté l'ocupació inicial provinent dels PA 23 i PA 24 de forma individual, definint un percentatge d'ocupació específic per a cada illa industrial en al nova clau urbanística Zona 9a "Industrial".

Ocupació				
SITUACIÓ ACTUAL NNSS + PR			MP NNSS	
	Sòl industrial	70 % ocupació màxima	Sòl industrial	Ocupació específica per a cada zona
PA 23	8.521,10 m² s	5.964,77 m² s	11.334,81 m² st	
PA 24	20.305,89 m² s	14.214,12 m² s	20.305,89 m² st	
Total PA 23 / PA 24	28.826,99 m² s	20.178,89 m² s	31.640,70 m² s	20.178,89 m² s

Sòl Industrial	Superfície	Clau	Ocupació	
(9-1)	1.250,00 m² sòl	Clau 9	70,00%	875,00 m² sòl
(9-2)	2.400,00 m² sòl	Clau 9	70,00%	1.680,00 m² sòl
(9-3)	10.480,77 m² sòl	Clau 9	70,00%	7.336,54 m² sòl
(9a-1)	1.427,24 m² sòl	Clau 9a	52,62%	751,06 m² sòl
(9a-2)	16.082,69 m² sòl	Clau 9a	59,30%	9.536,29 m² sòl
TOTAL	31.640,70 m² sòl			20.178,89 m² sòl

L'ocupació màxima del nou PA 23 / PA 24 és de 20.178,89 m².

S'adjunta a continuació el càlcul i repartiment de l'ocupació per a cada zona de la nova clau Zona 9a "Industrial", en el qual s'ha tingut en compte el sòl d'ús industrial provinent dels PA 23 i PA 24 inicials:

	SUPERFÍCIE	OCUPACIÓ	
SÒL PROVINENT DEL PA 23 (NNSS + ampliació)			
(9a-1)	1.427,24 m² sòl	751,06 m² sòl	52,62%
(9a-2)	9.907,57 m² sòl	5.213,71 m² sòl	52,62%
Total	11.334,81 m² sòl	5.964,77 m² sòl	
			
SÒL PROVINENT DEL PA 24 (PR)			
(9a-2)	6.175,12 m² sòl	4.322,58 m² sòl	70,00%
Total	6.175,12 m² sòl	4.322,58 m² sòl	
			
TOTAL NOU PA 23/PA 24			
(9a-1)	1.427,24 m² sòl	751,06 m² sòl	52,62%
(9a-2)	16.082,69 m² sòl	9.536,29 m² sòl	59,30%
Total Clau 9a "Industrial"	17.509,93 m² sòl	10.287,35 m² sòl	

2.5.1.5 Sistemes públics

El sòl destinat a sistemes públics, a causa de la nova proposta de zonificació del PA 23 / PA 24 (àmbit conjunt), s'incrementa en 1.917,19 m² respecte la superfície conjunta fixada per a cada PA inicialment.

En la nova proposta:

- Es redueix la superfície destinada a Sistema Viari en 1.536,78 m².
- S'incrementa lleugerament la superfície destinada a Sistema de Zones verdes en 79,61 m², provinent de l'ajust de la zonificació del PA 23.
- Es manté la superfície destinada a Equipament fixada en el Projecte de Reparcel·lació del PA 24, essent aquesta de 1.123,00 m².

- Es proposa la qualificació d'una petita franja de terreny com a Servei tècnic de 152,12 m², en previsió de la implantació de les noves xarxes de serveis necessàries per al bon desenvolupament de l'àmbit d'ús industrial.
- Es proposa la qualificació dels terrenys provinents del Sòl No Urbanitzable necessaris per a l'execució del nou traçat del vial, com a Protecció i Reserva de Sistemes, amb una superfície de 3.222,24 m².

Analitzant de forma individual la proposta d'ajust de la zonificació del PA 23:

- S'incrementa lleugerament la superfície destinada a zones verdes, de 3.450,00 m²s segons situació inicial, fins a 3.529,61 m²s segons la nova proposta (increment de 79,61 m²s).
- S'incrementa la superfície de sòl d'aprofitament industrial en 2.813,71 m²s, sense incrementar el sostre ni l'ocupació màxims permesos inicialment.

Al no haver cap tipus d'increment de sostre ni d'ocupació, no es necessari l'increment de reserves per a sistemes urbanístics, ja que la present Modificació Puntual no entra dins de cap dels supòsits inclosos dins de l'article 100 "Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics", del Decret legislatiu 1/2010 del 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 de 4 de gener.

S'adjunta a continuació la transcripció del citat article:

Article 100

Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes

urbanístics

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.

Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació.

En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

- a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.

b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.

c) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent.

Per tant la Modificació puntual de les NNSS de Viladrau, dona compliment a la normativa urbanística vigent, i introdueix millores en quan a l'increment proposat de cessions destinades a sistemes públics (79,61 m²), no necessaris per no haver increment de sostre d'ús industrial.

S'adjunta a continuació el quadre comparatiu en el qual s'indica la superfície destinada a sistemes públics inicial de cada polígon, els ajustos realitzats i la superfície final del nou PA 23 / PA 24 "Mas Molins i Mas Sagalàs":

Sistemes públics			
	SITUACIÓ ACTUAL NNSS + PR	MP NNSS	DIFERENCIAL
PA 23 / PA 24			
Vialitat	7.883,69 m² s	6.346,91 m² s	-1.536,78 m² s
Zones verdes	6.257,00 m² s	6.336,61 m² s	79,61 m² s
Equipament	1.123,00 m² s	1.123,00 m² s	0,00 m² s
Servei tècnic		152,12 m² s	152,12 m² s
Protecció i Reserva Sist.		3.222,24 m² s	3.222,24 m² s
TOTAL SISTEMES	15.263,69 m² s	17.180,88 m² s	1.917,19 m² s

2.5.2 Cessió de l'aprofitament urbanístic

Segons l'article 43 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, i modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

Article 43

Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:

a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

b) en el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segons, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

c) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.

3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos casos supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

El nou PA 23 / PA 24 "Mas Molins i Mas Sagalàs" està format per dos polígons definits per les Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau.

El PA 24 "Mas Sagalàs" es troba actualment reparcel·lat i urbanitzat. En el seu Projecte de Reparcel·lació, aprovat definitivament en data 19 de gener de 2004, es va cedir del 10% de l'aprofitament a l'Ajuntament de Viladrau.

Per tant, en la present Modificació Puntual de les NNSS de Planejament de Viladrau, només s'ha de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic provinent del PA 23 "Mas Molins", un cop ajustada la seva zonificació segons adaptació a la topografia real:

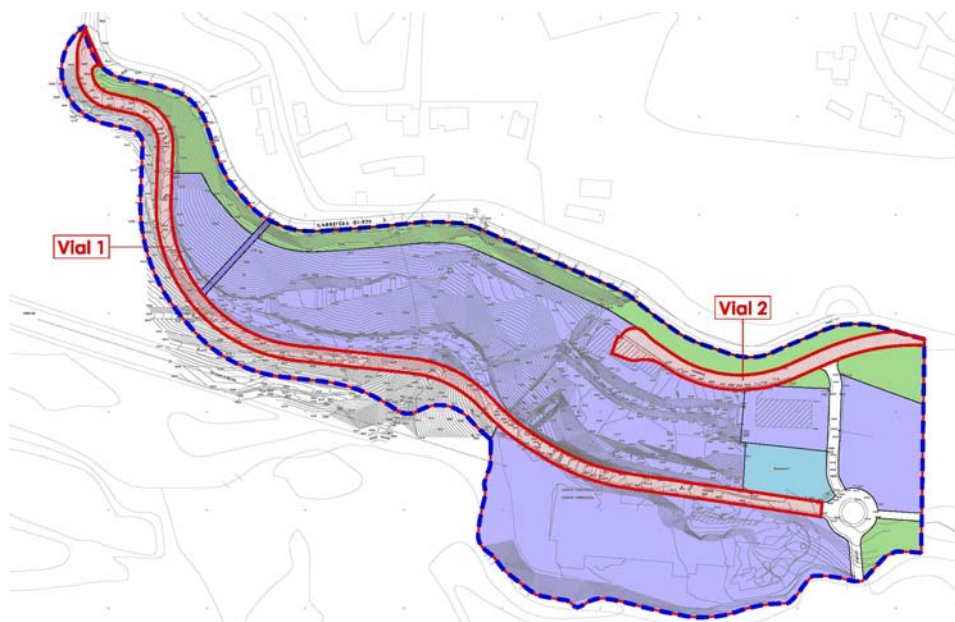
- Aprofitament PA 23 "Mas Molins" 8.521,10 m² de sostre
- Cessió del 10% 852,11 m² de sostre

Serà en el posterior Projecte de Reparcel·lació del PA 23 / PA 24 on es fixarà l'emplaçament d'aquest sòl, i s'adjudicarà a l'Ajuntament de Viladrau, lliure de les càrregues derivades del desenvolupament del polígon.

Cada propietari del PA 23 "Mas Molins", amb dret a adjudicació de sostre amb les seves corresponents parcel·les, haurà de cedir part del seu aprofitament a l'administració actuant, donant així compliment a la legislació urbanística vigent.

2.5.3 Prevenció d'incendis

El sistema viari del nou PA 23 / PA 24 "Mas Molins i Mas Sagalàs" està format per dos vials principals, els quals donen accés al polígon des de l'oest i l'est del seu àmbit, comunicant-lo directament amb la carretera GI-520.



2.5.3.1 Vial 1

Un dels accessos a l'àmbit des de la carretera GI-520 es produeix en el límit oest del nou polígon, mitjançant el vial de nou traçat proposat en la present Modificació puntual, el qual connecta aquesta carretera amb el vial existent en la part central del PA 24, ja urbanitzat.

L'accés es produeix en els dos sentits de circulació de la carretera GI-520, i un cop dins de l'àmbit industrial, permet el canvi de sentit i sortida (pel mateix punt d'accés) a través de la rotonda ja executada en el PA 24, d'uns 24,50 m de diàmetre exterior.

Aquest vial té uns 7,50 m d'amplada (3,00 m per a cada sentit de circulació i 1,50 m de vorera), i dona accés a les parcel·les industrials en les quals es projectarà i edificarà l'ampliació de la nau industrial existent.

2.5.3.2 Vial 2

El vial que dona accés al nou PA 23 / PA 24 "Mas Molins i Mas Sagalàs" pel seu límit est, discorre en paral·lel a la carretera GI-520. Actualment aquest vial es troba en part executat, ja que formava part de la vialitat del PA 24 ja urbanitzat.

Segons la nova proposta de zonificació conjunta del nou polígon, es proposa la finalització d'aquest vial en cul de sac.

Segons la Instrucció Tècnica Complementària, Espai suficient de maniobra en els vials amb un accés únic, SP-113 del febrer de 2009, de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments:

1. Edificis i/o activitats no industrials:

1.1 Zones urbanes:

El punt 5 de l'article 1.2 de la Secció SI 5 "Intervenció de Bombers" del CTE, especifica que les vies d'accés sense sortida de més de 20 metres han de disposar d'un espai suficient de maniobra per als vehicles del servei d'extinció d'incendis.

Condicions mínimes que ha de complir aquest espai suficient de maniobra:

- o S'ha de poder inscriure una circumferència de 15 metres de diàmetre (D).*
- o Ha d'estar permanentment lliure de vehicles, obstacles o elements urbans (fanals, papereres, bancs...) que impedeixin la circulació i maniobra dels vehicles d'intervenció.*

(...)

2. Edificis i/o activitats industrials:

2.1 Zones urbanes:

Les vies d'accés sense sortida han de disposar d'un espai suficient de maniobra per als vehicles del servei d'extinció d'incendis que garanteixi les mateixes condicions que les indicades en el punt 1.1.

(...)

Per tant s'ha projectat un cul de sac amb un diàmetre de 15,00 m en la seva part final (veure la documentació gràfica, plànol o.02 "Zonificació PA 23 / PA 24). La part de vial existent té una amplada de 7,50 m.

A més a més, l'edificació existent a la qual dona accés té una alçada d'evacuació descendent inferior als 9 m.

Aquest vial 2 comunica amb el vial 1 i la rotonda mitjançant un pas viari només per a vianants (escales), ja que donada la forta pendent i desnivell existent entre les rasants dels dos vials, és inviable la seva connexió per al trànsit rodat (veure reportatge fotogràfic).

2.5.4 Inundabilitat i xarxes de serveis bàsics

2.5.4.1 Inundabilitat

Segons l'estudi de la delimitació de les zones inundables segons les bases cartogràfiques de l'INUNCAT (conques intercomunitàries de Catalunya), les línies d'inundació amb els períodes de retorn T-50, T-100 i T-500 no afecten a l'àmbit de la present Modificació puntual, restant fora de la influència d'aquests períodes de retorn.

Les edificacions existents en el PA 24 "Mas Sagalàs" existents limiten pel sud amb la riera Major. La separació entre la plataforma on es situen les edificacions actuals i la riera està força marcada, no preveient-se majors afectacions sobre aquest curs d'aigua derivades del nou desenvolupament del polígon d'actuació.

2.5.4.2 Xarxes de serveis bàsics

El PA 24 "Mas Sagalàs" es troba actualment urbanitzat, és a dir, s'hi ha executat els vials i les xarxes de serveis necessàries per abastir les parcel·les industrials, segons el projecte d'urbanització aprovat definitivament en data 26 de març de 2004.

Aquest facilita el futur desenvolupament de la resta de l'àmbit de la Modificació puntual, ja que només s'haurà d'ampliar les xarxes de serveis existents cap al PA 23 "Mas Molins".

En la documentació gràfica (plànols o.05 "Xarxes de Serveis") s'hi ha inclòs els traçats existents de cada un dels serveis, i la proposta d'ampliació cap a la banda oest de l'àmbit.

2.5.5 Pendants

Tal i com s'ha detallat en apartats anteriors, el tret físic més important de l'àmbit del nou PA 23 / PA 24 "Mas Molins i Mas Sagalàs" és la forta pendent en sentit transversal descendent nord-sud dels seus terrenys.

Segons l'article 114 del Text Refós de les Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau, l'ocupació de les parcel·les pot variar en funció de la pendent dels seus terrenys:

Capítol Cinquè: regulació de les zones d'ordenació segons edificació aïllada

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.

(...)

Segons les claus urbanístiques incloses dins de l'àmbit del nou PA 23 / PA 24:

- Clau Zona 9 "Industrial": permet una ocupació màxima del 70% de la seva superfície.
- Clau Zona 9a "Industrial" de nova creació: permet una ocupació específica per a cada illa industrial qualificada amb aquesta nova clau urbanística, definida en el plànol o.02 "Zonificació PA 23/PA 24".

El plànol o.03 "Estudi pendants" inclòs dins de la documentació gràfica, mostra que part dels terrenys qualificats amb la clau urbanística Zona 9a "Industrial" tenen pendants superiors al 30%.

Per tant, l'ocupació màxima inicial del 70% (clau 9) i l'ocupació específica segons plànol de zonificació (clau 9a) es reduirà en les parcel·les amb pendants superiors al 30% segons el redactat de l'article 114 de les NNSS.

Serà en els corresponents projectes d'edificació que s'haurà de justificar el compliment de l'ocupació màxima de les futures naus industrials a implantar en aquest nou àmbit de gestió urbanística.

2.5.6 Moviments de terres i tanques

En el Text refós de les Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau vigents, es regula el següent:

- Article 113 "Tanques":
 - o Regula l'alçada i tipus de material de les tanques amb front a vies públiques.
 - o Especifica que les tanques seguiran les disposicions establertes per a cada zona.
- Article 114 "Adaptació topogràfica i moviment de terres":
 - o Regula les plataformes d'anivellació de la vora dels límits de les parcel·les amb la via pública i les plataformes d'anivellació en l'interior de les parcel·les.

A causa de la forta pendent en sentit descendent nord-sud dels terrenys que conformen el nou àmbit PA 23 / PA 24 "Mas Molins i Mas Sagalàs", s'han de realitzar grans moviments de terres per a l'execució del nou traçat viari i per a la implantació de les futures naus industrials.

La construcció de la nau necessària per a l'ampliació de l'activitat existent, generarà uns grans moviments de terres, i per a la seva correcta execució i implantació, es generaran unes plataformes d'anivellament interiors i murs de contenció de límit de parcel·la d'alçades superiors als regulats en el planejament general vigent.

Per tant, es proposa incloure un ajust en els articles 113 i 114 de les Normes Urbanístiques del Text refós de les NNSS de Planejament, per fer viable l'execució i aprofitament del sòl industrial qualificat com a Zona 9a "Industrial" en el nou àmbit del PA 23 / PA 24, degut a les característiques formals i topogràfiques dels terrenys que el conformen. Això es tradueix en:

- L'increment de l'alçada de les tanques opaques fins a 2,50 metres amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit.
- L'increment de l'alçada de les plataformes d'anivellació de la vora dels límits, les quals 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.
- L'increment de l'alçada dels murs d'anivellació de les terres als límits, els quals no podran tenir una alçada superior a 5,00 metres per sobre de la cota natural del límit ni a una alçada superior a 12,00 metres per sota de la cota natural del terreny.

2.5.7 Gestió de les terres sobrants

Tal i com s'ha comentat en l'apartat anterior, els terrenys inclosos en el nou PA 23 / PA 24 "Mas Molins i Mas Sagalàs", presenten unes pendents molt pronunciades en sentit transversal descendent nord-sud, i en conseqüència s'ha realitzat un mapa de pendents en l'àmbit on es situarà l'ampliació de l'activitat existent.

Segons aquest mapa s'observa que l'àmbit present pendents superiors al 20% en tota la seva superfície, pel que en el moment en que es dugui a terme l'execució de la vialitat i la implantació de les naus industrials, s'originarà un gran moviment de terres per a:

- L'execució dels talussos necessaris per a la modificació i millora del traçat del vial d'accés a les parcel·les industrials.
- L'execució i implantació de les edificacions.
- Condicionar la resta de parcel·la lliure d'edificació.

Els terrenys estan compostats bàsicament per roca (granet) i sauló, i les mesures específiques per a la gestió de les terres sobrants provinents de l'execució i formació del nou vial i els seus talussos resultants són:

- Roca (granet)
 - o La part sobrant que no s'aprofita en la formació del terraplè del vial es destinarà a l'abocador autoritzat més proper.
- Sauló

- o La part sobrant que no s'aprofita en la formació del terraplè del vial l'aprofitaran els jardins de la comarca per als seus treballs de jardineria, ja que es tracta d'una terra molt òptima per a tal finalitat.

En el posterior projecte d'urbanització es detallaran i concretaran aquestes mesures en quan a la gestió de les terres sobrants no reaprofitables, indicant el seu destí i tipus d'abocador.

2.5.8 Línia d'edificació

El límit nord de l'àmbit de la Modificació puntual es correspon amb la carretera GI-520, que comunica la zona industrial amb el centre de Viladrau, pel que li és d'aplicació el Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Carreteres:

Article 40

Línia d'edificació

40.1 La línia d'edificació s'estableix a banda o banda de la carretera, en la zona compresa entre la línia i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les construccions existents.

40.2 La línia d'edificació s'ha de situar, respecte a l'aresta exterior de la calçada, a cinquanta metres en les autopistes, les vies preferents i les variants que es construeixen amb l'objecte de suprimir les travesseres de població, i a vint-i-cinc metres en la resta de carreteres.

Article 41

Supòsits especials de la línia d'edificació

41.1 En les carreteres o trams que transcorren per sòl urbà, el planejament urbanístic, amb l'informe favorable previ de la direcció general competent en matèria de carreteres, pot establir la línia d'edificació a una distància inferior a la que regula l'article 40.

41.2 El departament competent en matèria de carreteres, amb l'informe favorable previ dels ajuntaments afectats, pot establir la línia d'edificació, si les circumstàncies geogràfiques o socioeconòmiques ho aconsellen, a una distància inferior a la regulada amb caràcter general, en zones concretament delimitades.

41.3 S'han de determinar per via reglamentària les circumstàncies que poden justificar la reducció de la distància de la línia d'edificació en els supòsits a què es refereix aquest article.

En el present document es proposa l'ajust puntual de la posició de la línia d'edificació, reduint la distància de 25 m regulada per l'article 40 "Línia d'edificació" del DL 2/2009, fins a 20 m degut a :

- Els terrenys que integren l'àmbit de la modificació puntual estan classificats com a Sòl Urbà No Consolidat, pel que la carretera GI-520, en aquest tram que delimita la zona industrial, transcorre per sòl urbà.

Segons l'article 46 del DL 2/2009, es considera tram urbà la part de la carretera que transcorre per sòl classificat com a urbà pel planejament urbanístic o per terrenys, que en execució del planejament urbanístic i d'acord amb la legislació urbanística, hagin assolit aquesta classificació. Es considera també tram urbà la part de carretera que confronta amb el sòl o els terrenys esmentats.

- La pròpia morfologia i topografia de l'àmbit del nou PA 23 / PA 24, estan caracteritzades per la forta pendent en sentit transversal i l'acotació de la zona industrial per la posició de la seva vialitat interna, la qual busca la màxima adaptació possible a la pendent dels terrenys.

La tipologia de les naus industrials a desenvolupar és d'edificació aïllada, pel que aquest fet, sumat a les separacions mínimes a respectar de l'edificació als límits de les parcel·les, fa que es vagi reduint cada vegada més l'amplada útil final del sòl industrial, ja de per si escassa inicialment.

Com a resultat, la zona qualificada d'ús industrial té una gran longitud de front de parcel·la, però una amplada reduïda, pel que es proposa ajustar la línia d'edificació per a poder incrementar la superfície d'ocupació per les futures naus industrials.

L'ajust de la línia d'edificació permet un millor rendiment del sòl industrial i el desenvolupament de les futures activitats, essent la principal l'ampliació de l'empresa ubicada en el PA 24.

En el plànol 0.02 "Zonificació PA 23 / PA 24" de la documentació gràfica, s'ha detallat la proposta de línia d'edificació seguint els següents criteris:

- Mantenir al màxim la distància de l'edificació dels 25 m definits en l'article 40 del DL 2/2009.
- Ajustar aquesta distància a 20 m en els següents punts:
 - o En el sòl industrial amb l'amplada més reduïda (a l'oest de l'àmbit).
 - o En part de l'edificació industrial existent inclosa dins del PA 24 inicial, ja urbanitzat i en part desenvolupat.

L'ajust puntual de la línia d'edificació fins a la distància de 20 m es troba actualment consultada i acceptada pel Departament de Carreteres de la Generalitat de Catalunya, encara que pendent d'informar, al tràmit del present document.

2.6 QUADRES RESUM I COMPARATIUS NNSS VS MODIFICACIÓ PUNTUAL

2.6.1 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

2.6.2 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

2.6.3 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 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.
- 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, por 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.

ZONA 9 INDUSTRIAL

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 partions 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 30° 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 centríques 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.

4.1 JUSTIFICACIÓ

L'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, que regula les determinacions i la documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, estableix:

“Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. (...) També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.”

Segons disposa l'art. 71 del mateix Decret 305/2006:

“La documentació del pla d'ordenació urbanística municipal ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina la legislació sobre mobilitat.”

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, estableix en l'art. 3.1 relatiu a l'àmbit d'aplicació, el següent:

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

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

El present document de modificació puntual de planejament general no es troba en cap dels supòsits esmentats, atès que la present modificació només incorpora una petita porció de terreny classificat com a Sòl No Urbanitzable a causa de la millora del traçat viari proposat. Aquests terrenys, en la seva major part, es qualificaran com a Sistema de Zones verdes i Viari.

L'ajust de l'àmbit que es realitza es degut al nou traçat del vial d'accés a la zona industrial, el qual a causa de la forta pendent existent en sentit transversal, afecta una part del sòl no urbanitzable confrontant amb l'antic PA 23, a causa del talús necessari en la seva execució.

A part, tot i la incorporació d'aquesta petita porció de terreny dins del sòl urbà no consolidat, es manté el sostre màxim definit pel planejament vigent per a aquest àmbit; per tant, es fa innecessària la realització d'un estudi de la mobilitat generada, ja que el nombre de desplaçaments no varia, al ser aquests calculats en funció del sostre.

El citat decret també estableix, en l'art. 3.3 i 3.4, el següent:

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

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

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

- a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m².*
- b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².*
- c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.*

- d) Clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.*
- e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.*
- f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.*
- g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000.”*

En la present modificació puntual no es preveu cap tipus d'instal·lació o establiment que és consideri implantació singular, degut a que les futures naus a implantar, essent la principal la nau d'ampliació de l'activitat existent en l'àmbit, estan molt lluny de superar qualsevol dels requisits fixats en l'article 3.4 per poder considerar que es tracta d'una implantació singular.

Per tant, segons tot l'exposat, no és necessari la realització d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Tot i així, la Modificació Puntual de les NNSS de Planejament de Viladrau en l'àmbit del PA 23 i PA 24, estableix una sèrie de mesures per a la millora de la mobilitat dins de l'àmbit, que es detallen a la memòria de l'ordenació.

5.1 ESTUDI COMPARATIU: PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL VS NNSS

5.1.1 Introducció

L'art. 99 del DL 1/2010 determina que el document de modificació puntual haurà d'incloure l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera.

5.1.2 Avaluació econòmica del PA 23 i PA 24 segons situació actual

5.1.2.1 Cost de les despeses d'urbanització

DESPESES URBANITZACIÓ			
Despesa urbanització PA 23 segons NNSS adaptades a la topografia real			
		Ratio (€/m² sòl)	Mesura (m² sòl)
Clau Vj	Sistema de Zones Verdes	10,00 €/m²s	3.450,00 m²s
Clau X	Sistema Viari	150,00 €/m²s	4.050,00 m²s
PEM			7.500,00 m²s
Despesa urbanització PA 24 segons PU Aprovat			
PEM			357.667,34 €
TOTAL PEM			999.667,34 €
Despeses generals	13,00%	129.956,75 €	
Benefici industrial	6,00%	59.980,04 €	
SUBTOTAL			1.189.604,13 €
I.V.A.	21,00%	249.816,87 €	
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTA			1.439.421,00 €

Aplicant els preus unitaris als amidaments resultants, s'obté un **PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL** de **999.667,34 €** (NOU-CENTS NORANTA-NOU MIL SIS-CENTS SEIXANTA-SET EUROS AMB TRENTA-QUATRE CÈNTIMS).

Incrementant la quantitat anterior amb els percentatges corresponents a Despeses Generals (13%), Benefici Industrial (6%) i aplicant el IVA (21%) al total obtingut, resulta un **PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTA** de **1.439.421,00 €** (UN MILIÓ QUATRE-CENTS TRENTA-NOU MIL QUATRE-CENTS VINT-I-UN EUROS).

5.1.2.2 Repercussió de les despeses d'urbanització

La repercussió mitjana dels costos d'urbanització per metre quadrat de sostre edificable és el següent:

1.439.421,00 €	/	28.826,99 m²st	=	49,93 €/m²st
----------------	---	----------------	---	--------------

Aquestes repercussions dels costos d'urbanització es consideren assumibles segons els valors actuals de mercat en quant a preus i costos.

5.1.2.3 Avaluació econòmica**A DADES GENERALS SECTOR**

PA	SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	SUPERFÍCIE APROFITAMENT	ZONA - TIPOLOGIA		SOSTRE MÀXIM CONSTRUÏT
PA 23	16.021,10 m²	8.521,10 m²	Zona 9	Industrial	8.521,10 m²st
PA 24	28.069,58 m²	20.305,89 m²	Zona 9	Industrial	20.305,89 m²st

B VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒLCàlcul del valor de repercussió del sòl mitjançant el **MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC**:

$$VRS = VM * (1-b) - R Ci$$

VRS Valor de repercussió del sòl**VM** Valor de mercat

b	Benefici promotor	ús residencial	b = 18
		ús comercial	b = 24
		ús industrial	b = 27

R Ci Cada un dels pagaments necessaris considerats

Construcció i gestió	Construcció	euro/m2st construït - BEC (CCC)	
	Gestió	Impostos	(2% VM)
		Honoraris	(9% CCC)
		Llicències	(3% CCC)
		Assegurances	(6,5% CCC)
Urbanització	Despesa urbanització segons NNSS		-1.189.604,13 €
Cessió 10% valor aprofitament			

1 VALOR DE MERCAT (VM)

	PA 23	PA 24
€/m²sostre	1.100,00 €/m²st	1.100,00 €/m²st
€/tipologia sostre	9.373.210,00 €	22.336.479,00 €
Total		31.709.689,00 €

2 VALOR DE MERCAT SENSE BENEFICI PROMOTOR

	PA 23	PA 24
€/m²sostre	803,00 €/m²st	803,00 €/m²st
€/tipologia sostre	6.842.443,30 €	16.305.629,67 €
Total		23.148.072,97 €

3 DESPESES			
		PA 23	PA 24
Construcció	€/m²sostre	-600,00 €/m²st	-600,00 €/m²st
Gestió	€/m²sostre	-133,00 €/m²st	-133,00 €/m²st
Construcció i gestió	€/m²sostre	-733,00 €/m²st	-733,00 €/m²st
Construcció i gestió	€/tipologia sostre	-6.245.966,30 €	-14.884.217,37 €
Total		-21.130.183,67 €	

4 VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL			
Segons el mètode residual estàtic:		PA 23	PA 24
Valor de repercussió del sòl	€/tipologia sostre	596.477,00 €	1.421.412,30 €
Despesa cessió 10%	€/tipologia sostre	-59.647,70 €	
Despesa Urbanització	€/tipologia sostre	-351.640,45 €	-837.963,68 €
Valor de repercussió del sòl	€/tipologia sostre	185.188,85 €	583.448,62 €
Total		768.637,47 €	

C RESUM VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL			
	Tipologia sostre	Sostre màxim construït	Valor
	PA 23	8.521,10 m²st	185.188,85 €
	PA 24	20.305,89 m²st	583.448,62 €
Total valor de repercussió del sòl			768.637,47 €
Valor de repercussió del sòl per m2 de superfície			17,43 €

5.1.3 Avaluació econòmica del nou PA 23 / PA 24 “Mas Molins i Mas Sagalàs” segons proposta modificació puntual

5.1.3.1 Cost de les despeses d'urbanització

DESPESES URBANITZACIÓ				
Despesa urbanització PA 23 + AMPLIACIÓ				
		Ratio (€/m² sòl)	Mesura (m² sòl)	Total (€)
Clau Vj	Sistema de Zones Verdes	10,00 €/m²s	3.529,61 m²s	35.296,10 €
Clau X	Sistema Viari	150,00 €/m²s	2.513,22 m²s	376.983,00 €
PEM			6.042,83 m²s	412.279,10 €

Despesa urbanització PA 24 segons PU Aprovat				
PEM				357.667,34 €

TOTAL PEM				769.946,44 €
------------------	--	--	--	---------------------

Despeses generals	13,00%	100.093,04 €		
Benefici industrial	6,00%	46.196,79 €		
SUBTOTAL				916.236,26 €
I.V.A.	21,00%	192.409,62 €		
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTA				1.108.645,88 €

Aplicant els preus unitaris als amidaments resultants, s'obté un **PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL DE 769.946,44 €** (SET-CENTS SEIXANTA-NOU MIL NOU-CENTS QUARANTA-SIS EUROS AMB QUARANTA-I-QUATRE CÈNTIMS).

Incrementant la quantitat anterior amb els percentatges corresponents a Despeses Generales (13%), Benefici Industrial (6%) i aplicant el IVA (21%) al total obtingut, resulta un **PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTA de 1.108.645,88 €** (UN MILIÓ CENT VUIT MIL SIS-CENTS QUARANTA-CINC EUROS AMB VUITANTA-VUIT CÈNTIMS).

5.1.3.2 Repercussió de les despeses d'urbanització

La repercussió mitjana dels costos d'urbanització per metre quadrat de sostre edificable és el següent:

1.108.645,88 €	/	28.826,99 m²st	=	38,46 €/m²st
----------------	---	----------------	---	--------------

Aquestes repercussions dels costos d'urbanització es consideren assumibles segons els valors actuals de mercat en quant a preus i costos.

5.1.3.3 Avaluació econòmica

A DADES GENERALS SECTOR

PA	SUPERFICIE TOTAL ÀMBIT	SUPERFICIE APROFITAMENT	ZONA - TIPOLOGIA	SOSTRE MÀXIM CONSTRUÏT
PA 23/PA 24	48.821,58 m²	31.640,70 m²	Zona 9 Industrial	14.130,77 m²st
			Zona 9a Industrial	14.696,22 m²st
			TOTAL	28.826,99 m²st

B VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL

Càlcul del valor de repercussió del sòl mitjançant el **MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC**:

$$VRS = VM * (1 - b) - R Ci$$

VRS Valor de repercussió del sòl

VM Valor de mercat

b	Benefici promotor	ús residencial	b = 18
		ús comercial	b = 24
		ús industrial	b = 27

R Ci Cada un dels pagaments necessaris considerats

Construcció i gestió	Construcció	euro/m2st construït - BEC (CCC)	
	Gestió	Impostos	(2% VM)
		Honoraris	(9% CCC)
		Llicències	(3% CCC)
		Assegurances	(6,5% CCC)
Urbanització	Despesa urbanització segons NNSS		-916.236,26 €
Cessió 10% valor aprofitament			

1 VALOR DE MERCAT (VM)

PA 23/PA 24

€/m²sostre	1.100,00 €/m²st
€/tipologia sostre	31.709.689,00 €
Total	31.709.689,00 €

2 VALOR DE MERCAT SENSE BENEFICI PROMOTOR

PA 23/PA 24

€/m²sostre	803,00 €/m²st
€/tipologia sostre	23.148.072,97 €
Total	23.148.072,97 €

3 DESPESES			PA 23/PA 24
Construcció	€/m²sostre	-600,00 €/m²st	
Gestió	€/m²sostre	-133,00 €/m²st	
Construcció i gestió	€/m²sostre	-733,00 €/m²st	
Construcció i gestió	€/tipologia sostre	-21.130.183,67 €	
Total		-21.130.183,67 €	

4 VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL			PA 23/PA 24
Segons el mètode residual estàtic:			
Valor de repercussió del sòl	€/tipologia sostre	2.017.889,30 €	
Despesa cessió 10%	€/tipologia sostre	-59.647,70 €	
Despesa Urbanització	€/tipologia sostre	-916.236,26 €	
Valor de repercussió del sòl	€/tipologia sostre	1.042.005,34 €	
Total		1.042.005,34 €	

C RESUM VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL			
	Tipologia sostre	Sostre màxim construït	Valor
	PA 23/PA 24	28.826,99 m²st	1.042.005,34 €
Total valor de repercussió del sòl			1.042.005,34 €
Valor de repercussió del sòl per m2 de superfície			21,34 €

5.1.4 Càlcul de la rendibilitat: planejament vigent vs proposta de modificació

Quadre resum comparatiu de l'avaluació econòmica entre el Planejament vigent i la proposta de Modificació puntual:

	Segons NNSS	Segons proposta MP
Valor de mercat	31.709.689,00 €	31.709.689,00 €
Valor de mercat sense benefici promotor	23.148.072,97 €	23.148.072,97 €
Despeses construcció i gestió	-21.130.183,67 €	-21.130.183,67 €
Cessió 10% A.M.	-59.647,70 €	-59.647,70 €
Despesa urbanització	-1.189.604,13 €	-916.236,26 €
Valor de repercussió del sòl	768.637,47 €	1.042.005,34 €
Valor de repercussió del sòl per m² de superfície	17,43 €	21,34 €

5.1.5 Conclusions

Els valors finals de repercussió del sòl obtinguts en l'avaluació econòmica del Planejament vigent i de la proposta de la Modificació puntual són bastant similars, ja que el diferencial entre ells només es deu a la reducció de la superfície de vialitat en el nou PA 23 / PA 24, segons la nova proposta de zonificació de l'àmbit conjunt.

Per tant, la present Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau en l'àmbit del PA 23 i PA 24, no incrementa de forma significativa el valor de repercussió del sòl de l'àmbit, ja que l'ajust del sistema viari, el qual disminueix les despeses d'urbanització i per tant incrementa lleugerament el valor final, és degut a una millora de la mobilitat i accessibilitat del nou àmbit, i no respon a interessos econòmics.

5.2 IMPACTE DE L'ACTUACIÓ SOBRE LES FINANCES PÚBLIQUES

5.2.1 Introducció

L'article 99 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, estableix l'obligació d'incloure en el present document, de modificació puntual, un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el que es ponderarà en particular l'impacte de l'actuació sobre les finances públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o, la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants.

5.2.2 Ingressos vs despeses

Es preveu que l'edificabilitat total del nou àmbit PA 23 / PA 24 "Mas Molins i Mas Sagalàs" es destinarà a ús industrial.

D'acord amb la proposta de zonificació es destinaran:

- 6.336,61 m² de sòl al Sistema de Zones Verdes.
- 6.346,91 m² de sòl al Sistema Viari.
- Essent un total de 12.683,52 m² d'espais a mantenir.

ÀMBIT	SUPERFÍCIE m ² s	SOSTRE PROPOSTA m ² st	ZONES VERDES m ² s	VIALITAT m ² s
PA 23 / PA 24	48.821,58	28.826,99	6.336,61	6.346,91

Per tal d'establir l'impacte de la modificació del planejament general sobre les hisendes públiques cal tenir en compte d'una banda aquells aspectes que suposaran una despesa i per un altre els que suposaran un ingrés.

Dins dels conceptes periòdics es consideren:

a) Ingressos:

- **IBI** (Impost sobre béns immobles): el valor actual de l'IBI de les naus industrials existents en el PA 24 "Mas Sagalàs" és de 1,45 €/m²st any. Per tant s'aplicarà aquest valor a la totalitat del sostre industrial del nou PA 23 / PA 24.
- **IAE** (Impost d'activitats econòmiques): el valor actual de l'IAE de les naus industrials existents en el PA 24 "Mas Sagalàs" és de 1,00 €/m²st any. Per tant s'aplicarà aquest valor a la totalitat del sostre industrial del nou PA 23 / PA 24.

CONCEPTE	SOSTRE INDUSTRIAL	INGRESSOS	
		unitari (m²/any)	Total
IBI	28.826,99 m² st	1,45 €/m²	41.799,14 €/any
IAE	28.826,99 m² st	1,00 €/m²	28.826,99 €/any
PROMIG ANUAL		70.626,13 €/any	

b) Despeses:

- **Manteniment dels espais lliures:** el promig del valor del cost de manteniment dels espais lliures en municipis d'aquesta categoria es troba al voltant de 2,00 €/m² de sòl i any. Per tant s'aplicarà aquest valor per al seu càlcul.
- **Manteniment de vialitat:** el promig del valor del cost de manteniment de la vialitat en municipis d'aquesta categoria es troba al voltant de 3,00 €/m² de sòl i any. Per tant s'aplicarà aquest valor per al seu càlcul.
-

CONCEPTE	SUPERFÍCIE	COST MANTENIMENT	
		unitari (m²/any)	Total
Sistema de Zones Verdes	6.336,61 m² sòl	2,00 €/m²	12.673,22 €/any
Sistema Viari	6.346,91 m² sòl	3,00 €/m²	19.040,73 €/any
PROMIG ANUAL		31.713,95 €/any	

5.2.3 Conclusions

La present actuació urbanística no comporta cap increment de la despesa pública en el manteniment dels carrers i dels espais lliures, ja que el mateix vindrà compensat per l'ingrés en concepte de IBI i IAE que generaran l'assentament industrial.

Barcelona, setembre 2014

Jordi Artigas i Masdeu

6.1 JUSTIFICACIÓ DE L'ANÀLISI AMBIENTAL

Des de l'entrada en vigor de les lleis 6/2001 d'impacte ambiental, la Llei 2/2002 d'urbanisme i posterior Llei 10/2004, en la tramitació de tot un seguit de figures de planejament urbanístic és preceptiva l'elaboració de, com a mínim, un informe que descrigui en termes ambientals les característiques del projecte. Per tant, la consciència a possibles impactes ambientals en la construcció i planificació urbanística és un fet que queda regulat per la legislació vigent.

La Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, en el seu article 7 determina el següent:

Article 7

Modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:

a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.

b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.

d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.

e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.

2. Les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.

Un dels objectius principals de la present Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau en l'àmbit del PA 23 i PA 24, és la modificació de la zonificació del PA 23 inicial incrementant la seva superfície en 4.730,90 m² de 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.

Segons l'article 7, es pot declarar la no-subjecció d'una Modificació Puntual de planejament general a avaluació ambiental si, per les característiques i per la poca entitat que tenen, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient.

Per tant, s'ha realitzat un Estudi preliminar Ambiental, presentat com un Annex (document a part) a la Modificació Puntual. En l'apartat conclusions d'aquest document, es detalla el següent:

4 Conclusions

La modificació puntual de les normes subsidiàries, preveu l'ordenació de les zones urbanes de caràcter industrial, la modificació del vial d'accés afectarà part de sòl

no urbà (0,47 ha). L'àmbit de la modificació no gaudeix de cap figura de protecció especial tot i que és pròxima al Parc Natural del Montseny.

Les activitats que es desenvolupen en l'àmbit objecte d'estudi no augmentaran significativament l'emissió de gasos contaminants, soroll.

Degut a la localització i la tipologia industrial de les futures instal·lacions, es considera que l'impacte més rellevant que es desprèn del desenvolupament del text és de tipus paisatgístic.

La modificació ha tingut en consideració aquesta afectació en la zonificació minimitzant la visibilitat des dels punts més concorreguts.

Els usos previstos en l'àmbit més immediat, també de caràcter industrials, fa que de la modificació no se'n desprenguin nous impactes no existents, en aquest sentit l'ordenació de l'espai PA 23 i PA 24 amb unes correctes mesures paisatgístiques pot millorar la interacció de tota la zona amb l'entorn.

6.2 INFORME-PROPOSTA DE RESOLUCIÓ SOBRE LA SUBJECCIÓ A AVALUACIÓ AMBIENTAL

Previ a la tramitació de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Viladrau en l'àmbit del PA 23 i PA 24, es va fer consulta a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental del Departament de Territori i Sostenibilitat, per a demanar la no-subjecció al procediment d'avaluació ambiental, presentant un Avanç de la Modificació Puntual juntament amb l'Informe Preliminar Ambiental.

Adjuntem a continuació l'Informe-proposta de resolució sobre la subjecció a avaluació ambiental de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament en l'àmbit del PA 23 i PA 24, al terme municipal de Viladrau, en el qual es declara la no-subjecció d'aquest instrument de planejament urbanístic al procediment d'avaluació ambiental, de conformitat amb allò establert en l'article 7.2 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.



INFORME-PROPOSTA DE RESOLUCIÓ SOBRE LA SUBJECCIÓ A AVALUACIÓ AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT EN L'ÀMBIT DEL PA 23 I PA 24, AL TERME MUNICIPAL DE VILADRAU

1. Identificació de l'expedient

Assumpte: Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament

Municipi: Viladrau (Osona)

Peticionari: Ajuntament

Referència: OTAABA20140111 (URB 116/14)

2. Fonaments de dret

- L'article 7 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, determina que són objecte d'avaluació ambiental les modificacions de planejament urbanístic general que alterin la classificació del sòl no urbanitzable, o que n'alterin la qualificació si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica, tot i que se'n pot declarar la no- subjecció si, per les característiques i per la poca entitat que tenen, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient.

- L'article 12 de l'esmentada Llei 6/2009, de 28 d'abril, determina que l'òrgan ambiental en relació amb tots els plans i programes objecte d'aquesta Llei és el departament de l'Administració de la Generalitat competent en matèria de medi ambient.

- L'article 49 del Decret 342/2011, de 17 de maig, de reestructuració del Departament de Territori i Sostenibilitat, atorga a les oficines territorials d'acció i avaluació ambiental a l'àmbit del seu territori tramitar els expedients d'avaluació ambiental que siguin competència dels serveis territorials i fer la proposta de resolució corresponent.

- L'article 119 del Decret 342/2011, de 17 de maig, de reestructuració del Departament de Territori i Sostenibilitat, estableix que correspon a la Direcció General de Polítiques Ambientals exercir les competències que corresponen al Departament com a òrgan ambiental en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes.

- L'article 2 de la Resolució TES/18/2012, de 9 de gener, de delegació de competències de la persona titular de la Direcció General de Polítiques Ambientals a favor de les persones titulars de la Subdirecció General d'Avaluació Ambiental i de les direccions dels serveis territorials del Departament de Territori i Sostenibilitat (modificat per la Resolució TES/1929/2013, de 13 de setembre, i per la Resolució TES/2342/2013, de 25 d'octubre), disposa que es delega en aquestes darreres l'emissió de les resolucions a què fan referència els articles 7.2 i 8.2 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril.

3. Objecte



L'objecte del present informe és valorar la subjecció a avaluació ambiental de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en l'àmbit del PA 23 i PA 24, al terme municipal de Viladrau, d'acord amb l'article 7.2 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

4. Antecedents

En data 10 de juny de 2014, va tenir entrada al Registre de Barcelona, carrer d'Aragó, del Departament de Territori i Sostenibilitat, la sol·licitud de declaració de no subjecció a avaluació ambiental de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en l'àmbit del PA 23 i PA 24, al terme municipal de Viladrau, presentada per l'Ajuntament. S'adjuntava a la sol·licitud la documentació en format paper.

5. Descripció de la proposta

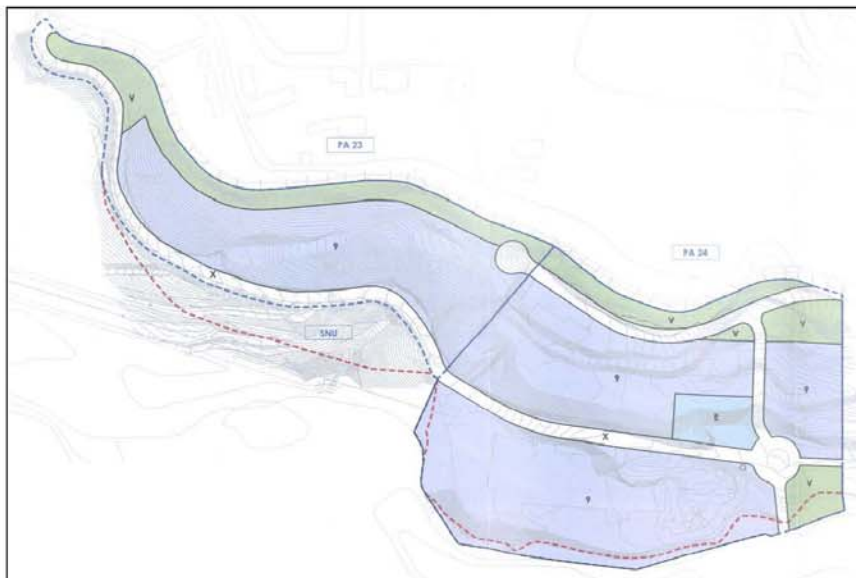
Es proposa la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en l'àmbit del PA 23 "Mas Molins" i PA 24 "Mas Sagalàs", al terme municipal de Viladrau, que té per objecte ampliar les instal·lacions de l'empresa Lluçs Vegetals, SA, atesa la necessitat d'incrementar la seva capacitat productiva.

L'àmbit d'actuació, doncs, està parcialment ocupat per les instal·lacions industrials de l'empresa esmentada, i per terrenys forestals ocupats per roures i alzines.

Els objectius que pretén assolir la present Modificació puntual són els següents:

- Agrupar els dos polígons d'actuació PA 23 "Mas Molins" –sòl urbà no consolidat– i PA 24 "Mas Sagalàs" –sòl urbà consolidat–, per tal de permetre la seva gestió conjunta i facilitar l'ampliació de l'activitat industrial existent, i modificar la zonificació del PA 23 "Mas Molins", per tal d'adaptar-la a les necessitats actuals d'accés i parcel·lació de la zona industrial.
- Ajustar la delimitació del PA 23 "Mas Molins", incrementant la seva superfície en 3.605,56 m², mitjançant la reclassificació de sòl no urbanitzable, rústec de caràcter general (clau g), que passa a sòl urbà no consolidat.
- Modificar els gàlils de la volumetria específica permesa en el PA 23 "Mas Molins" i PA 24 "Mas Sagalàs", assolint la màxima distància de separació de l'edificació de la carretera GI-520.
- Materialitzar i executar el sostre industrial permès per les vigents Normes subsidiàries de planejament, mantenint el seu valor màxim inicial.

L'ordenació vigent i els quadres de dades individuals de cada polígon d'actuació, amb els ajustos introduïts per la Modificació puntual són els següents:



Imatge 1: Vigent dels PA 23 "Mas Molins", PA 24 "Mas Sagalàs" i reclassificació sòl no urbanitzable

PA 23	IGIFICACIÓ		PA 24	IGIFICACIÓ	
	Sistema NNSS	Sistema MP		Sistema NNSS	Sistema MP (PR)
SISTEMES	7.000,00 m² sòl 47,40%	6.440,44 m² sòl 26,99%	SISTEMES	7.820,00 m² sòl 24,30%	7.743,64 m² sòl 27,64%
E - Sistema d'Equipament			E - Sistema d'Equipament	1.200,00 m² sòl 4,00%	1.123,00 m² sòl 4,00%
V - Sistema Zones Verdes	3.430,00 m² sòl 21,80%	3.510,44 m² sòl 21,90%	V - Sistema Zones Verdes	2.970,00 m² sòl 10,00%	2.807,00 m² sòl 10,00%
X - Sistema Viari	4.030,00 m² sòl 25,60%	2.930,00 m² sòl 10,19%	X - Sistema Viari	3.650,00 m² sòl 12,30%	3.833,64 m² sòl 13,64%
ZONES	8.330,00 m² sòl 52,80%	9.442,87 m² sòl 40,01%	ZONES	21.850,00 m² sòl 73,70%	20.305,89 m² sòl 72,34%
Zona Y - Industrial (A.M.)	870,00 m² sòl 5,82%	964,30 m² sòl 4,02%	Zona Y - Industrial (A.M.)	2.180,00 m² sòl 6,17%	2.030,00 m² sòl 7,23%
Zona Y - Industrial	7.500,00 m² sòl 46,98%	8.478,57 m² sòl 34,00%	Zona Y - Industrial	19.670,00 m² sòl 65,53%	18.275,89 m² sòl 65,11%
TOTAL SUPERFÍCIE	15.830,00 m² sòl 100,00%	14.103,33 m² sòl 100,00%	TOTAL	29.670,00 m² sòl 100,00%	28.049,58 m² sòl 100,00%
SOSTRE (*)	8.330,00 m² sòl	9.442,87 m² sòl	SOSTRE (*)	21.850,00 m² sòl	20.305,89 m² sòl
Zona Y - Industrial	8.330,00 m² sòl	9.442,87 m² sòl	Zona Y - Industrial (1 m²/m²)	21.850,00 m² sòl	20.305,89 m² sòl

(*) SEN = 1 m² sòl/m²

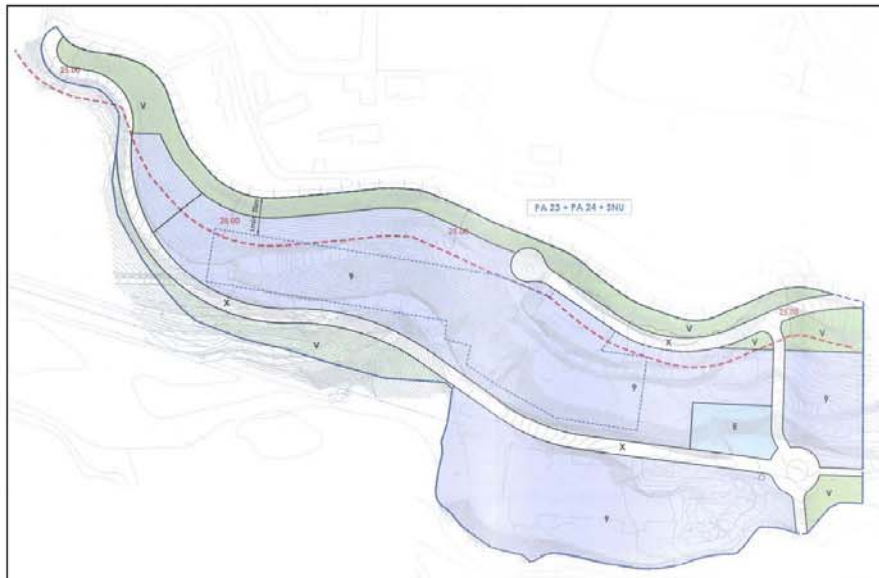
(*) SEN = 1 m² sòl/m²

Un cop unificats el PA 23 "Mas Molins", el PA 24 "Mas Sagalàs" i els terrenys objecte de reclassificació del sòl no urbanitzable a sòl urbà no consolidat, el resultat de l'ordenació és el següent:



Generalitat de Catalunya
**Departament de Territori
i Sostenibilitat**

Serveis Territorials a Barcelona
Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental



Imatge 2: Proposta dels PA 23 "Mas Molins", PA 24 "Mas Sagalàs" i reclassificació sòl no urbanitzable

PA 23 + PA 24 + SNU	ZONIFICACIÓ		
	Segons NRS	Segons MP	Diferencial
SISTEMES	15.320,00 m² sòl 33,67%	16.384,80 m² sòl 34,29%	1.064,80 m² sòl
E - Sistema d'Equipament	1.200,00 m² sòl 2,64%	1.123,00 m² sòl 2,35%	-77,00 m² sòl
V - Sistema Zones Verdes	6.420,00 m² sòl 14,11%	6.347,17 m² sòl 13,28%	-72,83 m² sòl
X - Sistema Viari	7.700,00 m² sòl 16,92%	2.357,98 m² sòl 4,94%	2.357,98 m² sòl
(*) Afalussament nou traçat viari			
ZONES	30.180,00 m² sòl 66,33%	31.393,67 m² sòl 65,71%	1.213,67 m² sòl
Zona 9 - Industrial (A.M.)	3.010,00 m² sòl 6,62%	3.139,37 m² sòl 6,57%	129,37 m² sòl
Zona 9 - Industrial	27.170,00 m² sòl 59,71%	28.254,30 m² sòl 59,14%	1.084,30 m² sòl
TOTAL	45.500,00 m² sòl 100,00%	47.778,47 m² sòl 100,00%	2.278,47 m² sòl
SOSTRE (*)	30.180,00 m² sòl	29.948,76 m² sòl	-231,24 m² sòl

6. Consideracions ambientals

Primerament, atès que la present Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament de Viladrau planteja la reclassificació de terrenys de sòl no urbanitzable a sòl urbà no consolidat, és objecte d'avaluació ambiental en aplicació de l'article 7.1.c de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

No obstant això, tenint en compte les característiques i entitat de la proposta plantejada, l'Ajuntament de Viladrau ha efectuat la corresponent sol·licitud de declaració de no subjecció



Generalitat de Catalunya
**Departament de Territori
i Sostenibilitat**

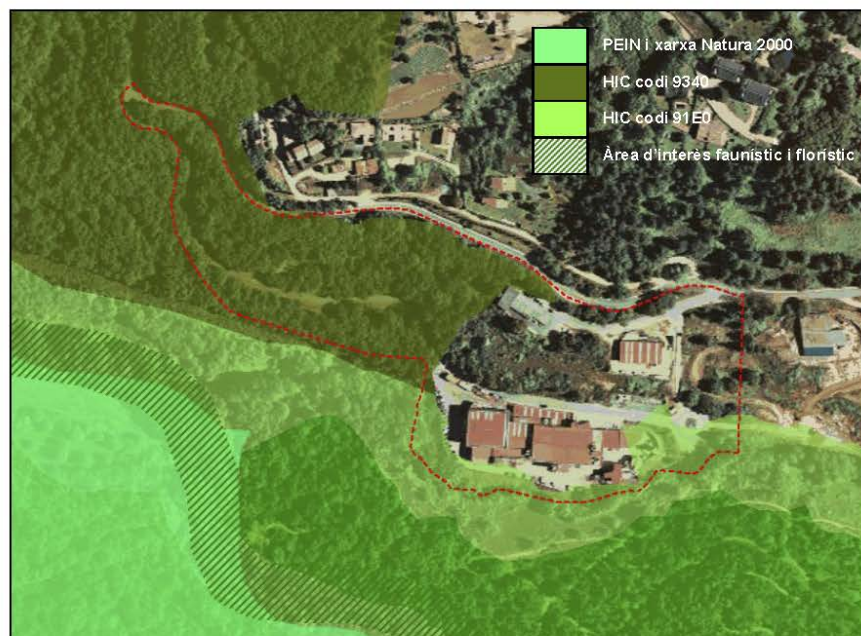
Serveis Territorials a Barcelona
Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental

al procediment d'avaluació ambiental, de conformitat amb allò establert en l'article 7 de la Llei esmentada.

Val a dir que, juntament a la documentació tècnica, s'annexa un document amb contingut ambiental on s'analitzen alguns aspectes ambientals de l'àmbit d'actuació i les possibles repercussions de la proposta. Tot i que aquest document es valora positivament, es constata que presenta una sèrie de mancances, per la qual cosa caldrà completar-ho amb els requeriments ambientals que s'assenyalen a continuació.

D'acord amb les determinacions del Pla territorial parcial de la Catalunya Central, els terrenys de sòl no urbanitzable objecte de reclasseficació es troben inclosos dins de la categoria de protecció preventiva del sistema d'espais oberts.

Pel que fa als usos del sòl, dins de l'àmbit d'actuació s'identifiquen diverses edificacions industrials, propietat de l'empresa Lluquats Vegetals, SA, terrenys amb vegetació forestal força densa, i diversos eixos viaris d'accés a l'àmbit des de la GI-520.



Imatge 3: Valors ambientals de l'àmbit d'estudi

En quant als valors naturals, cal assenyalar que en l'àmbit d'actuació no es delimita cap espai inclòs en el Pla d'espais d'interès natural (PEIN) ni en la xarxa Natura 2000. Cal palesar, però, que l'àmbit se situa a menys de 100 m de distància respecte l'espai d'interès natural del Massís del Montseny, inclòs al PEIN i a la xarxa Natura 2000, tot i que sense arribar a afectar-lo directament.



Així mateix, entre aquesta zona de desenvolupament industrial i l'espai d'interès natural descrit s'identifica també una àrea d'interès faunístic i florístic que coincideix amb el traçat del torrent de Coll Pregon, el qual resta fora de l'àmbit d'actuació.

Altrament, dins de l'àmbit d'estudi s'identifiquen diversos hàbitats d'interès comunitari, d'acord amb la Directiva 92/43/CE, de 21 de maig de 1992, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestre (modificada per 97/62/CEE), que són: alzinar i carrascar (codi 9340), coincident amb les superfícies de caràcter més forestal, i vernedes i altres boscos de ribera afins (Alno-Padion) (codi 91E0), al voltant de la riera Major.

En el cas dels hàbitats localitzats als terrenys objecte de reclassificació de sòl no urbanitzable a sòl urbà no consolidat, la proposta d'ordenació els qualifica de zona verda i sistema viari, per la qual cosa es garanteix que majoritàriament aquests mantindran el seu sentit natural; en el cas dels hàbitats d'interès comunitari dels vigents PA 23 "Mas Molins" i PA 24 "Mas Sagalàs", aquests són afectats per la proposta d'ordenació ja que coincideixen amb terrenys qualificats de zona industrial (clau 9).

Concretament, en el cas del PA 24 "Mas Sagalàs", s'identifica un hàbitat de caràcter riberenc associat a la riera Major, la qual transcorre pel sud de les edificacions industrials. No obstant això, aquest polígon d'actuació ja està consolidat i, per tant, no es preveuen majors afectacions a la vegetació de l'hàbitat i a la riera.

D'altra banda, cal destacar especialment el PA 23 "Mas Molins" ja que tota la superfície d'aquest polígon d'actuació coincideix amb l'hàbitat d'alzinar i carrascar i resta pendent de desenvolupar-se urbanísticament de manera íntegra.

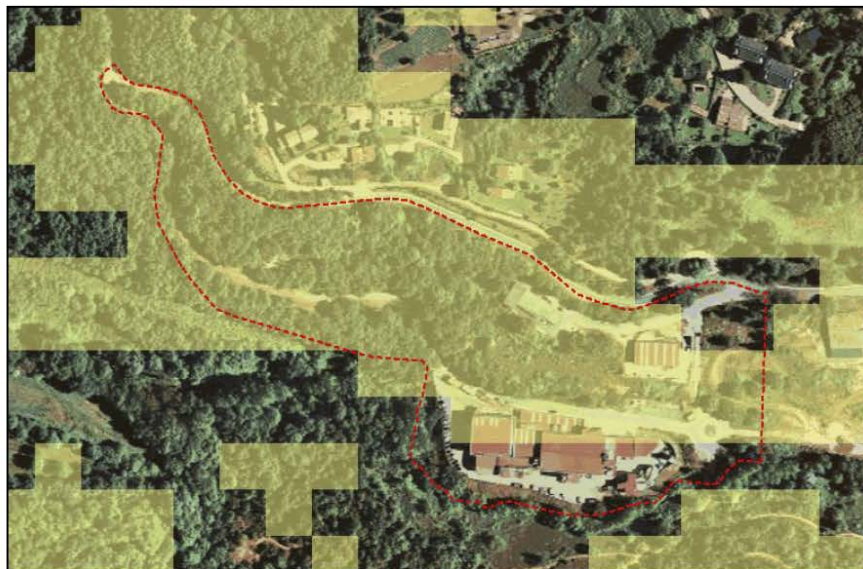
En matèria d'incendis forestals, el municipi de Viladrau no està classificat com a zona d'alt risc d'incendi forestal segons el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals; tanmateix, l'àmbit d'actuació es troba parcialment inclòs dins del perímetre de protecció prioritària BG1 Massís del Montseny.

Pel que fa a la hidrologia, limitant pel sud amb les edificacions industrials existents del PA 24 "Mas Sagalàs" transcorre la riera Major. Val a dir que la separació entre la plataforma on se situen les edificacions actuals i la riera està força marcada, no preveient-se majors afectacions sobre aquest curs d'aigua derivades del desenvolupament del polígon d'actuació.

En matèria d'inundabilitat, consultades les bases de cartografia de l'INUNCAT i el visor de l'Agència Catalana de l'Aigua sobre els treballs de Planificació de l'Espai Fluvial (PEF), s'ha comprovat que l'àmbit d'estudi no està afectat per zones inundables per l'avinguda de períodes de retorn de 50, 100 i 500 anys ni potencialment inundables segons criteris geomorfològics.

En relació al cicle integral de l'aigua, es recorda que caldrà recaptar informe de l'Agència Catalana de l'Aigua sobre el document que s'aprovi inicialment i donar compliment a les seves prescripcions, si s'escau.

D'altra banda, s'ha comprovat que l'àmbit d'estudi presenta pendents superiors al 20% pràcticament en tota la seva superfície, tal com es pot veure en la imatge, ja que s'emplaça a la falda d'un turó, amb fortes pendents en sentit transversal.



Imatge 4: Terrenys amb pendents superiors al 20% de l'àmbit d'estudi

En aquest sentit, els terrenys objecte de reclassificació de sòl no urbanitzable a sòl urbà no consolidat presenten pendents elevats, atenent al seu caràcter forestal. Aquests terrenys mantindran la seva morfologia ja que es qualifiquen majoritàriament dins del sistema de zones verdes; malgrat això, una part d'ells es veuran afectats per l'adaptació del vial d'accés que es preveu modificar, a fi i efecte de millorar l'accessibilitat i la maniobrabilitat dels vehicles de transport pesat que accediran a la indústria.

No obstant l'anterior, el fet més destacable amb la present actuació és l'afectació que es generarà als terrenys de sòl urbà no consolidat que coincideixen amb el vigent PA 23 "Mas Molins" ja que, segons la proposta d'ordenació, estan qualificats d'aprofitament industrial. En aquest cas, serà necessari l'execució d'importants moviments de terres per tal d'encabir-hi l'edificació industrial i condicionar l'espai de la parcel·la al voltant d'aquesta.

Val a dir que la necessitat de portar a terme aquests importants moviments de terres i la ubicació final de les naus industrials en una vessant del turó, fa preveure que es generi un considerable impacte visual i paisatgístic, especialment des de l'altre costat de la riera, en terrenys inclosos dins de l'espai d'interès natural.

Aquest fet es recull en la documentació tramesa, en la qual s'indica que per la integració de la futura edificació industrial s'haurà de tenir en compte la diferència de cota dels terrenys, la protecció de les visuals des del Montseny i la col·locació de pantalles acústiques. Així doncs, per tal de garantir la correcta adaptació i integració de l'ampliació proposada a les preexistències i singularitat de l'entorn, es realitzaran un estudi d'integració paisatgística de la façana sud de l'edificació projectada –aquesta mesura també es recull en l'informe ambiental que s'annexa– i s'inclouran normativament prescripcions de caràcter ambiental i paisatgístic.

Pel que fa a la disponibilitat de serveis bàsics, la documentació apunta que el PA 24 "Mas Sagalàs" es troba ja reparcel·lat i urbanitzat, per la qual cosa disposa dels serveis necessaris



Generalitat de Catalunya
**Departament de Territori
i Sostenibilitat**

Serveis Territorials a Barcelona
Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental

per desenvolupar l'activitat industrial. Aquesta situació facilita l'enllaç i ampliació dels serveis de subministraments cap a la resta dels terrenys.

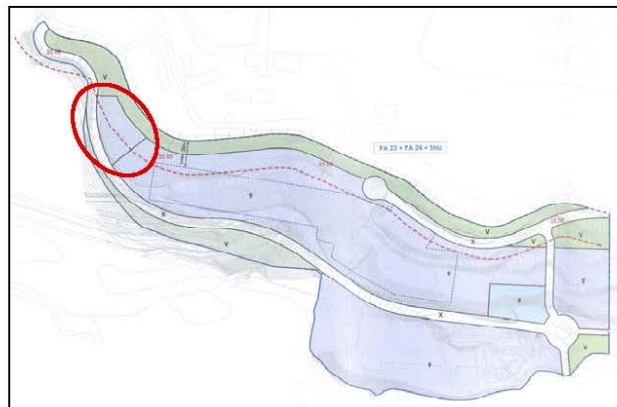
D'acord amb l'exposat, tenint en compte l'abast, els objectius i les característiques de l'àmbit d'actuació i de la present Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, des d'aquest Oficina Territorial es considera que el seu desenvolupament no comportarà efectes significatius en el medi ambient.

Consegüentment, es proposa la no subjecció d'aquest instrument de planejament urbanístic al procediment d'avaluació ambiental, de conformitat amb allò establert en l'article 7.2 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

No obstant l'anterior, es recorda que caldrà sol·licitar informe sobre l'aprovació inicial de la present Modificació puntual a aquesta Oficina Territorial, tot fent-se necessari precisar als documents la concreció dels aspectes següents:

- Caldrà actualitzar l'informe ambiental annexat amb els requeriments ambientals descrits en el present informe-proposta, de manera que es reconegui la presència dels hàbitats d'interès comunitari i s'adoptin mesures per evitar al màxim la seva afectació durant els treballs d'urbanització del polígon d'actuació.

En aquest sentit, atès que tota la superfície del vigent PA 23 "Mas Molins" coincideix amb un hàbitat d'alzinar i carrascar, es considera convenient, per una banda, conservar en la mesura del possible la vegetació existent dins de l'espai lliure de la parcel·la industrial i, per altra banda, valorar la possibilitat d'alliberar de l'ús industrial l'extrem oest d'aquest polígon d'actuació, no ocupat pel gàlib de la futura edificació i afectat per la línia de 25 m de la carretera, tot qualificant-lo de zona verda.



En el cas de l'hàbitat coincident amb els terrenys que es reclassifiquen de sòl no urbanitzable a sòl urbà no consolidat i que es qualifiquen de zona verda, caldrà adoptar mesures que potenciïn la funcionalitat d'aquest hàbitat com a pantalla visual de la futura edificació industrial.

- Caldrà incorporar un mapa de pendents de l'àmbit d'estudi sobre el qual se superposi la proposta d'ordenació, facilitant-se la identificació dels terrenys amb pendents elevats que

seran afectats a causa dels moviments de terres necessaris per modificar el vial d'accés, encabir-hi l'edificació industrial i condicionar l'espai de la parcel·la al voltant d'aquesta.

Alhora, caldrà concretar mesures específiques per a la gestió de les terres sobrants no reaprofitables i per a condicionar i garantir l'estabilitat dels talussos resultants, entre d'altres.

- Tenint en compte les preexistències i singularitat de l'entorn, caldrà concretar aspectes tècnics i mesures d'integració paisatgística de la nova edificació industrial, per tal d'afavorir la seva màxima integració visual des del vessant oposat.

7. Proposta de resolució

Un cop fetes les consideracions exposades en els apartats anteriors, es proposa que el directora dels Serveis Territorials de la Catalunya Central del Departament de Territori i Sostenibilitat adopti la resolució següent:

- 1 Declarar la no subjecció a avaluació ambiental de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en l'àmbit del PA 23 i PA 24, al terme municipal de Viladrau.
- 2 Indicar a l'Ajuntament que cal sol·licitar informe a aquesta Oficina Territorial, com a organisme ambiental afectat per raó de les seves competències sectorials, un cop aprovat inicialment el Pla i simultàniament al tràmit d'informació pública, de conformitat amb l'article 85.5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Viladrau i a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central.

Barcelona, 1 de juliol de 2014

La tècnica de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona

CPISR-1 Ana Belen Olaya Montero
 Nombre de la reconocida: CPISR-1 Ana Belen Olaya Montero
 Fecha: 2014/07/02 13:56:04

La cap de l'Oficina Territorial d'Acció i
Avaluació Ambiental de Barcelona (e.f)

CPISR-1 Laura
Fons Torres
Laura Fons Torres

En l'apartat 6 "Consideracions ambientals" d'aquest Informe-proposta, indiquen la necessitat de precisar als documents la concreció d'una sèrie d'aspectes.

En el present document de Modificació Puntual, es recullen aquestes consideracions en els següents apartats:

Aspecte 1

Caldrà actualitzar l'informe ambiental annexat amb els requeriments ambientals descrits en el present informe-proposta, de manera que es reconegui la presència dels hàbitats d'interès comunitari i s'adoptin mesures per evitar al màxim al seva afectació durant els treballs d'urbanització del polígon d'actuació.

En aquest sentit, atès que tota la superfície del vigent PA 23 "Mas Molins" coincideix amb un hàbitat d'alzinar i carrascar, es considera convenient, per una banda, conservar en la mesura del possible la vegetació existent dins de l'espai lliures de la parcel·la industrial i, per altra banda, valorar la possibilitat d'alliberar de l'ús industrial l'extrem oest d'aquest polígon d'actuació, no ocupat pel gàlib de la futura edificació i afectat per la línia de 25 m de la carretera, tot qualificant-lo de zona verda.

En el cas de l'hàbitat coincident amb els terrenys que es reclassifiquen de sòl no urbanitzable a sòl urbà no consolidat i que es qualifiquen de zona verda, caldrà adoptar mesures que potencïin la funcionalitat d'aquest hàbitat com a pantalla visual de la futura edificació industrial.

Documentació incorporada en:

- S'ha actualitzat l'informe ambiental annexat segons indicacions de l'Informe-proposta.
- Com a mesures d'integració paisatgística, s'ha incorporat el següent text:

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.

En:

- a. Apartat 5 "Estratègies d'integració" de l'article 140.bis "Condicions d'Edificació" de la nova clau urbanística Zona 9a "Industrial", dins l'article 8 "Modificació de les Normes Urbanístiques de les NNSS de Planejament de Viladrau" de la normativa.
- b. Apartat 5 "Estratègies d'integració" de l'article 140 "Condicions d'Edificació" de la clau urbanística Zona 9 "Industrial" existent, dins l'article 8 "Modificació de les Normes Urbanístiques de les NNSS de Planejament de Viladrau" de la normativa.

S'ha valorat la possibilitat d'alliberar de l'ús industrial l'extrem oest d'aquest polígon, però donada la superfície necessària de sòl industrial per a l'ampliació de l'activitat existent, s'ha mantingut la qualificació de sòl industrial en aquest extrem, fent-se necessari per a complir amb la legislació urbanística vigent i cedir a l'Ajuntament de Viladrau el 10% de l'aprofitament.

Aspecte 2

Caldrà incorporar un mapa de pendents de l'àmbit d'estudi sobre el qual se superposi la proposta d'ordenació, facilitant-se la identificació dels terrenys amb pendents elevats que seran afectats a causa dels moviments de terres necessaris per modificar el vial d'accés, encabir-hi l'edificació industrial i condicionar l'espai de la parcel·la al voltant d'aquesta.

Documentació incorporada en:

- El plànol O.03 "Estudi Pendants" de la documentació gràfica.
- Apartat 2.5.5 "Pendants i moviments de terres" de la memòria de l'ordenació.

Aspecte 2

Alhora, caldrà concretar mesures específiques per a la gestió de les terres sobrants no reaprofitables i per a condicionar i garantir l'estabilitat dels talussos resultants, entre d'altres.

Mesures incorporades en:

- Apartat 2.5.6 "Gestió de les terres sobrants" de la memòria de l'ordenació.

Aspecte 2

Tenint en compte les preexistències i singularitat de l'entorn, caldrà concretar aspectes tècnics i mesures d'integració paisatgística de la nova edificació industrial, per tal d'afavorir la seva màxima integració visual des del vessant oposat.

Aspectes tècnics i mesures incorporats en:

- Apartat 5 "Estratègies d'integració" de l'article 140.bis "Condicions d'Edificació" de la nova clau urbanística Zona 9a "Industrial", dins l'article 8 "Modificació de les Normes Urbanístiques de les NNSS de Planejament de Viladrau" de la normativa.
- Apartat 5 "Estratègies d'integració" de l'article 140 "Condicions d'Edificació" de la clau urbanística Zona 9 "Industrial" existent, dins l'article 8 "Modificació de les Normes Urbanístiques de les NNSS de Planejament de Viladrau" de la normativa.

6.3 RESOLUCIÓ TES/1896/2014 SOBRE LA NO-SUBJECCIÓ A AVALUACIÓ AMBIENTAL

DISPOSICIONS

DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT

RESOLUCIÓ TES/1896/2014, de 2 de juliol, sobre la no-subjecció a avaluació ambiental de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en l'àmbit del PA 23 i PA 24, al terme municipal de Viladrau (exp. OTAABA20140111).

Fets

En data 10 de juny de 2014 va tenir entrada al Registre de Barcelona, carrer d'Aragó, del Departament de Territori i Sostenibilitat, la sol·licitud de resolució sobre la possible subjecció a avaluació ambiental de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en l'àmbit del PA 23 i PA 24, al terme municipal de Viladrau, presentada per l'Ajuntament.

L'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona ha emès l'informe l'1 de juliol de 2014, en el qual es proposa no sotmetre a avaluació ambiental la Modificació puntual de referència per la manca d'efectes significatius en el medi ambient atesos el seu abast i les seves característiques.

En concret, s'especifica que la proposta té per objecte ajustar la delimitació del PA 23 Mas Molins, incrementant la seva superfície mitjançant la incorporació de 3.605,56 m² de sòl no urbanitzable, el qual es classifica de sòl urbà no consolidat. A més a més, aquest àmbit s'unifica amb el PA 24 Mas Sagalàs, per tal de permetre la seva gestió conjunta i facilitar l'ampliació d'una activitat industrial existent, entre altres qüestions.

Si bé l'àmbit d'actuació presenta valors ambientals que cal destacar, com ara hàbitats d'interès comunitari i pendents elevades, es constata que la proposta d'ordenació qualifica majoritàriament de zona verda i sistema viari el sòl no urbanitzable que s'incorpora al sector, mentre que la resta de terrenys presenten la qualificació de zona industrial segons el planejament vigent. Tot i així, s'indiquen un seguit de consideracions a incorporar en la Modificació que sigui objecte d'aprovació inicial.

Fonaments de dret

L'article 7 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, estableix que són objecte d'avaluació ambiental les modificacions de planejament urbanístic general que alterin la classificació del sòl no urbanitzable, o que n'alterin la qualificació, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús pel que fa a l'ordenació que es modifica, tot i que se'n pot declarar la no-subjecció si, per les característiques i la poca entitat que tenen, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient.

L'article 12 de l'esmentada Llei 6/2009, de 28 d'abril, determina que l'òrgan ambiental en relació amb tots els plans i programes objecte d'aquesta Llei és el departament de l'Administració de la Generalitat competent en matèria de medi ambient.

L'article 119 del Decret 342/2011, de 17 de maig, de reestructuració del Departament de Territori i Sostenibilitat, estableix que correspon a la Direcció General de Polítiques Ambientals exercir les competències que corresponen al Departament com a òrgan ambiental en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes.

El punt 2 de la Resolució TES/18/2012, de 9 de gener, de delegació de competències de la persona titular de la Direcció General de Polítiques Ambientals a favor de les persones titulars de la Subdirecció General d'Avaluació Ambiental i de les direccions dels serveis territorials del Departament de Territori i Sostenibilitat (modificat per la Resolució TES/1929/2013, de 13 de setembre, i per la Resolució TES/2342/2013, de 25 d'octubre), disposa que es delega en aquestes darreres l'emissió de les resolucions a què fan referència els articles 7.2 i 8.2 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, en els supòsits següents: modificacions de planejament urbanístic general, llevat de les relatives a plans directores urbanístics i normes de planejament urbanístic, i instruments de planejament urbanístic derivat, llevat dels casos en què el seu àmbit afecti més d'un servei territorial.

Vistos els fets i els fonaments de dret exposats anteriorment,

CVE-DOGC-A-14218023-2014

Resolc:

—1 Declarar la no-subjecció a avaluació ambiental de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en l'àmbit del PA 23 i PA 24, al terme municipal de Viladrau.

—2 Indicar a l'Ajuntament de Viladrau que cal sol·licitar informe a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona, com a organisme ambiental afectat per raó de les seves competències sectorials, un cop aprovada inicialment la Modificació puntual i simultàniament al tràmit d'informació pública, de conformitat amb l'article 85.5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en la qual caldrà incorporar les consideracions establertes a l'informe proposta d'1 de juliol de 2014.

—3 Notificar aquesta Resolució a l'Ajuntament de Viladrau, i a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central.

Contra aquesta Resolució, que no esgota la via administrativa, les persones interessades poden interposar recurs d'alçada davant el secretari de Medi Ambient i Sostenibilitat en el termini d'un mes a comptar de l'endemà de la recepció de la notificació d'aquesta Resolució, d'acord amb el que disposen els articles 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Barcelona, 2 de juliol de 2014

P. d. (Resolució TES/18/2012, DOGC núm. 6050, de 23.1.2012)

Gemma Cruz i Marimon

Directora dels Serveis Territorials a la Catalunya Central

(14.218.023)

7.1 REPORTATGE FOTOGRÀFIC PA 23

S'adjunta a continuació imatges del PA 23 "Mas Molins" en les quals es mostra el seu estat actual.



Esquema ubicació punts de vista



V1 – Accés al PA 23 des de la carretera GI-520



V2 – Part central de l'àmbit

7.2 REPORTAGE FOTOGRÀFIC PA 24

S'adjunta a continuació imatges del PA 24 “Mas Sagalàs” en les quals es mostra el seu estat actual.



Esquema ubicació punts de vista



V1 – Vial existent i rotonda



V2– Nau industrial i punt final vial existent on es proposa el cul de sac



V3 – Nau industrial existent de la qual es proposa l'ampliació



V4 – Rotonda i vial d'accés per a vianants que comunica amb el vial superior

