

Aprovat inicialment  
pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
de 17 DES. 2015

El/La Secretària/a

APROVACIÓ INICIAL  
del Ple de l'Ajuntament de Breda  
del 17 de Desembre de 2015  
Aprova provisionalment el projecte de modificació puntual de les normes subsidiàries de planejament de Breda en l'àmbit de la unitat d'actuació UA14 Verge de Montserrat.  
La sessió es va celebrar el dia 22 JUNY 2016  
La secretaria

Stela Bofarull i Serrat

Aprovat provisionalment  
pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
de 21 MARÇ 2016

El/La Secretària/a



## **MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BRED A EN L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA14 VERGE DE MONTSERRAT**

**BREDA (LA SELVA), GIRONA**

**APROVACIÓ INICIAL**

**DESEMBRE 2015**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ EN L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA14 "VERGE DE MONTSERRAT"**

La present modificació es compon dels següents documents:

1. MEMÒRIA
2. NORMES URBANÍSTIQUES
3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| 01- Situació                   | 1/4.000 |
| 02- Àmbit modificació          | 1/2.000 |
| 03- Planejament vigent         | 1/1.000 |
| 04- Modificació de planejament | 1/1.000 |
4. ANNEX: Correcció d'ofici realitzada per la CTUG en el marc del Pla parcial del PP7 en base a l'acord de la CTUG de data 27/10/1999.



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BRED A EN L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA14 "VERGE DE MONTSERRAT"**



**1. MEMÒRIA**

**Antecedents:**

Les NNSS de Breda aprovades per la CTUG en data 26/09/1990 determinen la Unitat d'actuació UA14 Verge de Montserrat.

En data 10/03/1999 la CTUG va aprovar el Pla parcial d'ordenació número 7, "Residencial i industrial del Repiaix" i en va supeditar l'executivitat a la presentació d'un text refós.

En data 27/10/1999, la CTUG va detectar en el Text refós una errada material que afectava el límit d'aquest sector amb el de la unitat d'actuació UA14 Verge de Montserrat, que va corregir d'ofici la CTGU. L'errada material consisteix en incorporar en el sector de sòl urbanitzable, uns terrenys que el planejament general classificava de sòl urbà i incloïa dins de la UA 14 "Verge de Montserrat". La correcció d'errada corregia els plànols d'ordenació del Pla parcial. La correcció no afectava la memòria del document ni cap altre document tècnic.

El 19/09/2013 l'Ajuntament de Breda va aprovar definitivament l'estudi de detall de la UA14 "Verge de Montserrat", el qual adequava els límits als límits aprovats del PP7 "Residencial i industrial del Repiaix".

En data 25/03/2014, la CTUG es dóna per assabentada de l'aprovació definitiva de l'estudi de detall de la UA14 "Verge de Montserrat" però posa com a condició que es mantingui la densitat prevista a la fitxa del sector de l'article 155 de les NNSS.

L'any 2015 l'Ajuntament de Breda presenta un proposta de correcció d'errada material per tal d'ajustar els límits de la UA14 "Verge de Montserrat" als límits resultants de l'aprovació del Pla parcial del PP7 "Residencial i industrial Repiaix", ajustant els paràmetres del sector.

En data 15/07/2015 la CTUG va acordar no corregir l'errada material proposada en la UA14 "Verge de Montserrat" i determina que cal tramitar-ho com a una modificació del planejament general.

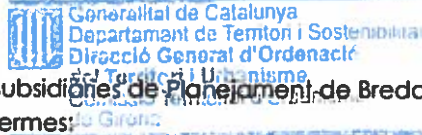
**Objecte de la iniciativa:**

L'objecte del present expedient és la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Breda aprovades per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 26 de setembre de 1990, per tal d'adequar l'àmbit de la Unitat d'actuació de la UA14 Verge de Montserrat a l'àmbit resultat de la correcció d'ofici realitzada per la CTUG en relació amb el límit del PP7 "Residencial i industrial del Repiaix"

La present modificació ha de permetre:

- L'adequació dels límits de la UA14 als límits aprovats en el Pla parcial PP7 "Residencial i industrial del Repiaix".
- Adequar els paràmetres del sector al nou límit.

Per fer-ho es modifica el límit del sector UA14 grafiat als plànols de les Normes Subsidiàries, per tal d'adaptar-lo al límit aprovat del PP7 "Residencial i industrial del Repiaix". També es modifica la fitxa del sector de l'article 155 de la Normativa de les NNSS de Breda per adequar el sector al nou límit.

**Fonaments legals:**

La possibilitat de modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament de Breda està prevista a l'article 5 del seu Títol primer en els següents termes:

1- "La modificació d'aquestes Normes Subsidiàries podrà portar-se a cap en qualsevol moment en els termes i continguts que assenyala l'article 49 de la Llei del Sòl i sempre que no s'alterin o variïn substancialment les previsions de població i ordenació física, de forma que es faci necessària la tramitació d'una Revisió global de les Normes d'acord amb el procediment establert en la legislació urbanística."

Tanmateix, la present proposta compleix els requisits que han de regir les modificacions de les figures del planejament urbanístic establerts pels articles 96 i 97 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, la Llei 7/2011 de 27 de juliol i la Llei 2/2014, de 27 de gener.

**Planejament vigent****1. UA14 "Verge de Montserrat"**

Les NNSS de Breda determinen un conjunt d'unitats d'actuació en sòl urbà. Entre d'altres la unitat d'actuació de la UA14 "Verge de Montserrat".

En relació amb la unitat d'actuació UA 14 "Verge de Montserrat", el plànol 2.5.6 de les NNSS de Classificació del sòl urbà determina l'ordenació detallada del sector amb la vialitat, ubicació de les zones verdes i equipaments, i la ubicació de l'aprofitament privat detallant la zonificació.

El sector limita pel nord-est amb el sector PP7 "Residencial i industrial del Repiaix"

D'altra banda l'article 155 de les NNSS inclou la fitxa on es detallen les característiques del sector amb els paràmetres urbanístics, determinant numèricament l'aprofitament, densitat, nombre d'habitatges i cessions de vialitat, parcs i equipaments.

L'article 155 estableix en relació amb la UA14:

**Situació i objectius:**

Marge dret de la Carretera d'Arbúcies part Nord de la Vila.

Aquesta Unitat d'Actuació té per objecte el desenvolupament del sector i l'obtenció d'un espai per a jardí públic i un altre per equipament per a millor dotació del sector.

**Característiques generals:**

|   |                                    |        |
|---|------------------------------------|--------|
| Superfície Total:                       | 21.974 m <sup>2</sup>              |        |
| Aprofitament urbanístic privat:         | 11.604 m <sup>2</sup>              | 52,80% |
| Superfície edificable:                  | 10.987 m <sup>2</sup>              |        |
| Nombre d'habitatges:                    | 46 hab                             |        |
| Densitat d'habitatges:                  | 20,9 hab/Ha                        |        |
| Índex edificabilitat brut:              | 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |        |
| Espais destinats a vials:               | 6.741 m <sup>2</sup>               | 30,60% |
| Espais destinats a parcs i equipaments: | 3.629 m <sup>2</sup>               | 16,50% |

**Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ**

## 2. PP7 "Residencial i industrial del Repiaix"

El Pla parcial del PP7 "Residencial i industrial del Repiaix" aprovat definitivament va incorporar una correcció material d'ofici que incorporava part de l'àmbit de la UA14 "Verge de Montserrat" dintre de l'àmbit del PP7. En concret, la part nord de la UA14 qualificada de vialitat.

La correcció d'ofici del PP7 únicament modifica els plànols del Pla parcial PP7, però no determina com afecta aquesta correcció al sector de la UA14 "Verge de Montserrat".

### **Descripció de la modificació.**

Es proposa adequar el límit de la UA14 "Verge de Montserrat" als límits del PP7 aprovat definitivament.

Per fer-ho s'ha d'ajustar el límit a la documentació gràfica de les NNSS i adequar els paràmetres urbanístics de la fitxa del sector de l'article 155 de les NNSS.

### Plànol 2.5.6 de les NNSS de Classificació del sòl urbà

Es modifica l'àmbit del sector UA14 "Verge de Montserrat" per adequar-lo a la correcció d'errada de l'àmbit del PP7 que modificava l'àmbit del PP7 en el seu límit amb la Unitat d'actuació UA14.

La modificació disminueix l'àmbit de la UA14 en una zona triangular qualificada de vialitat per les NNSS. La modificació no modifica l'ordenació del sector UA14 detallada en el plànol 2.5.6 el qual detalla la vialitat, la ubicació de les zones verdes i equipaments, i la ubicació de l'aprofitament privat detallant la zonificació. Únicament es modifica l'àmbit del sector reduint la seva superfície excloent uns terrenys qualificats de vialitat.

### Article 155 de les NNSS

Els plànols d'ordenació determinen l'ordenació del sector detallant gràficament la vialitat, zones verdes, equipaments i el sòl d'aprofitament privat amb la seva zonificació.

La modificació no modifica l'ordenació detallada als plànols d'ordenació de les NNSS. Només modifica l'àmbit del sector, excloent del mateix una franja qualificada de vialitat.

Per tant, es mantenen els paràmetres relacionats amb l'ordenació com són la superfície de zones verdes, equipaments, sòl privat i nombre d'habitatges, i es modifica la superfície de vialitat i la superfície del sector. La resta de paràmetres s'han ajustat en funció d'aquestes superfícies.

Pel que fa a la densitat, el punt 5 de la Memòria de les NNSS, que quantifica la proposta de les NNSS, determina que el còmput d'habitatges es realitza en funció de la tipologia edificatòria: el sostre edificable en zones tancades i el nombre de parcel·les en les zones d'edificació oberta. Per tant, en el cas que ens ocupa, on l'ordenació està detallada incloent la zonificació, s'entén que la determinació del nombre d'habitatges s'ha calculat en base a la zonificació prevista, i que posteriorment s'ha calculat la densitat en funció de la superfície del sector.

Donat que no s'ha modificat l'ordenació s'ha considerat que el nombre màxim d'habitatges és el mateix. Únicament s'ha adaptat el paràmetre de la densitat en funció de la nova superfície del sector.

D'acord amb aquestes premisses la fitxa del sector restaria modificada de la següent manera:

**Situació i objectius:**

Marge dret de la Carretera d'Arbúcies ~~parl Nord de la Vila.~~

Aquesta Unitat d'Actuació té per objecte el desenvolupament del sector i l'obtenció d'un espai per a jardí públic i un altre per equipament per a millor dotació del sector.

**Característiques generals:**

|   |                                     |        |
|---|-------------------------------------|--------|
| Superfície Total:                       | 20.510,76 m <sup>2</sup>            |        |
| Aprofitament urbanístic privat:         | 11.476 m <sup>2</sup>               | 55,95% |
| Superfície edificable:                  | 10.064 m <sup>2</sup>               |        |
| Nombre d'habitatges:                    | 46 hab                              |        |
| Densitat d'habitatges:                  | 22,43 hab/Ha                        |        |
| Índex edificabilitat brut:              | 0,49 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |        |
| Espais destinats a vials:               | 5.646,90 m <sup>2</sup>             | 27,53% |
| Espais destinats a parcs i equipaments: | 3.387,48 m <sup>2</sup>             | 16,52% |

**Sistema d'actuació:** COMPENSACIÓ

**Justificació de la necessitat, conveniència i oportunitat de la modificació**

La necessitat de la modificació està justificada per la necessitat d'adequar les NNSS en l'àmbit de la Unitat d'actuació UA14 "Verge de Montserrat" a la correcció d'ofici realitzada per la CTUG en el marc de la tramitació del Pla parcial del PP7 "Residencial i industrial del Repiaix".

La conveniència en relació amb els interessos públics i privats està justificada per la correcció d'aquesta incongruència entre les NNSS i el Pla parcial aprovat que provoca dubtes en relació amb l'aplicació de la normativa pel desenvolupament del sector de la UA14 "Verge de Montserrat".

L'oportunitat de la modificació ve donada per la voluntat dels propietaris del sector UA14 "Verge de Montserrat" de desenvolupar-lo.

**Contingut de la modificació**

La present modificació puntual de les NNSS de Breda té per objecte ajustar l'àmbit de la Unitat d'actuació UA14 "Verge de Montserrat" a la correcció d'ofici realitzada per la CTUG en el marc del Pla parcial del sector PP7 "Residencial i industrial del Repiaix". Aquesta modificació queda reflectida en la modificació parcial del plànol 2.5.6 Classificació del sòl urbà que ajusta l'àmbit del sector UA14 "Verge de Montserrat" i en l'article 155 de la normativa de les NNSS pel que fa a la unitat d'actuació UA14 "Verge de Montserrat". Aquesta modificació no afecta la resta de documentació de les NNSS.

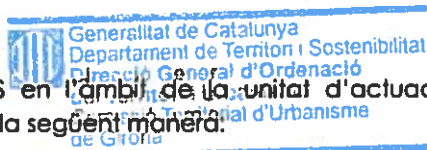
Breda, desembre de 2015

**Georgina Vázquez i Utzet**  
Arquitecta

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ EN L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA14 "VERGE DE MONTSERRAT"**

**2. NORMATIVA**

Es modifica l'article 155 de les NNSS en l'àmbit de la unitat d'actuació UA14 "Verge de Montserrat" que quedarà redactat de la següent manera:



**Art 155 NNSS**

**UNITAT D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ**

**U.A. 14 "Verge de Montserrat"**

**Situació i objectius:**

Marge dret de la Carretera d'Arbúcies part Nord de la Vila.

Aquesta Unitat d'Actuació té per objecte el desenvolupament del sector i l'obtenció d'un espai per a jardí públic i un altre per equipament per a millor dotació del sector.

**Característiques generals:**

|   |                                     |        |
|---|-------------------------------------|--------|
| Superfície Total:                       | 20.510,76 m <sup>2</sup>            |        |
| Aprofitament urbanístic privat:         | 11.476 m <sup>2</sup>               | 55,95% |
| Superfície edificable:                  | 10.064 m <sup>2</sup>               |        |
| Nombre d'habitatges:                    | 46 hab                              |        |
| Densitat d'habitatges:                  | 22,43 hab/Ha                        |        |
| Índex edificabilitat brut:              | 0,49 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |        |
| Espais destinats a vials:               | 5.646,90 m <sup>2</sup>             | 27,53% |
| Espais destinats a parcs i equipaments: | 3.387,48 m <sup>2</sup>             | 16,52% |

**Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ**

Breda, desembre de 2015

**Georgina Vázquez i Utzet**  
Arquitecta

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ EN L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA14 "VERGE DE MONTSERRAT"**

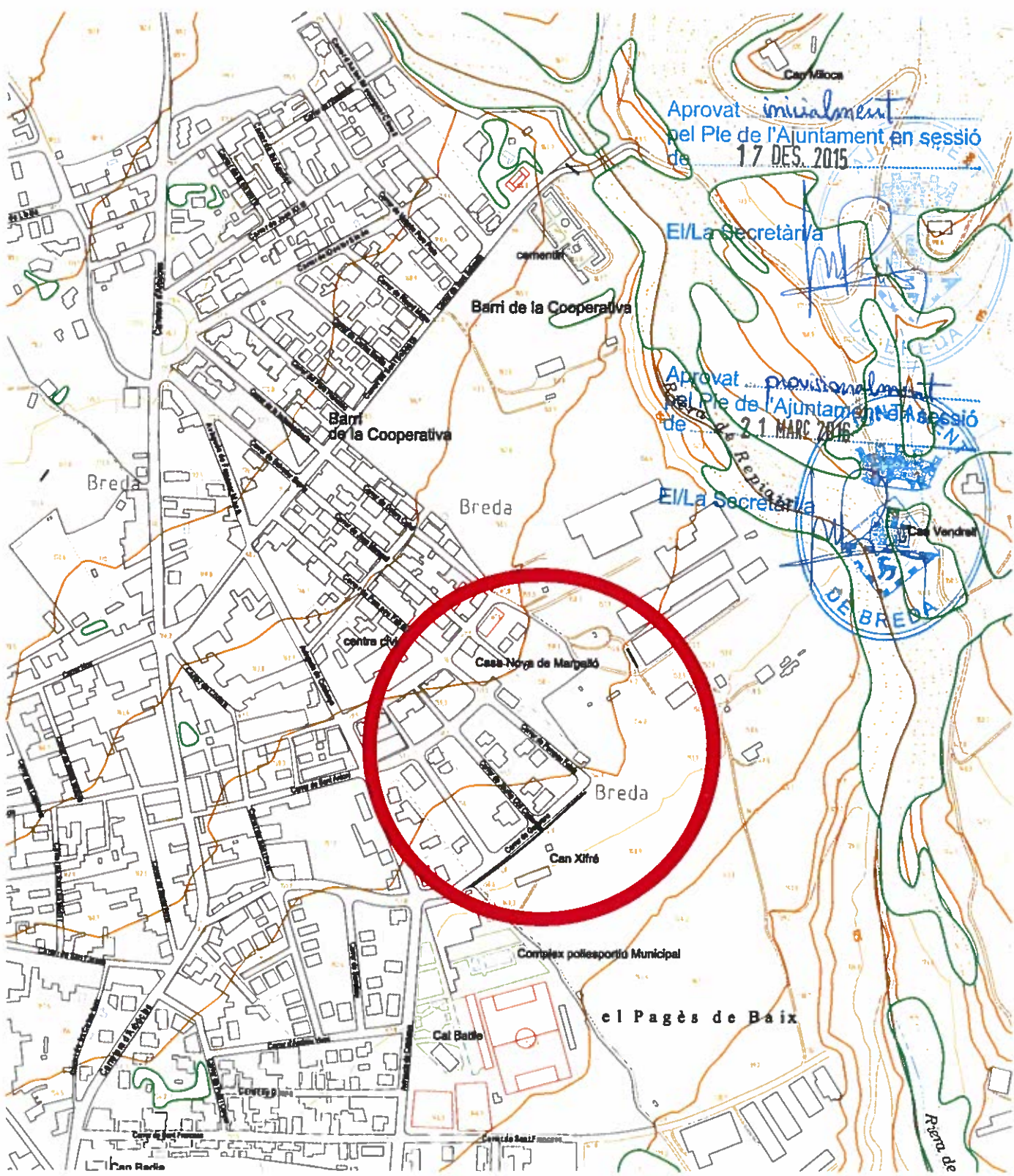
**3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Girona

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| <b>01- Situació</b>                   | <b>1/4.000</b> |
| <b>02- Àmbit modificació</b>          | <b>1/2.000</b> |
| <b>03- Planejament vigent</b>         | <b>1/1.000</b> |
| <b>04- Modificació de planejament</b> | <b>1/1.000</b> |

u0



Aprobat *inicialment*  
 pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
 de 17 DES. 2015

Ei/La Secretària

Aprobat *provisionalment*  
 pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
 de 21 MARÇ 2016

Ei/La Secretària

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE Breda EN L'ÀMBIT DE LA UA14 "VERGE DE MONTSERRAT"**  
 Aprobat definitivament per la Comissió  
 sessió de data 22 JUNY 2016  
 La secretària



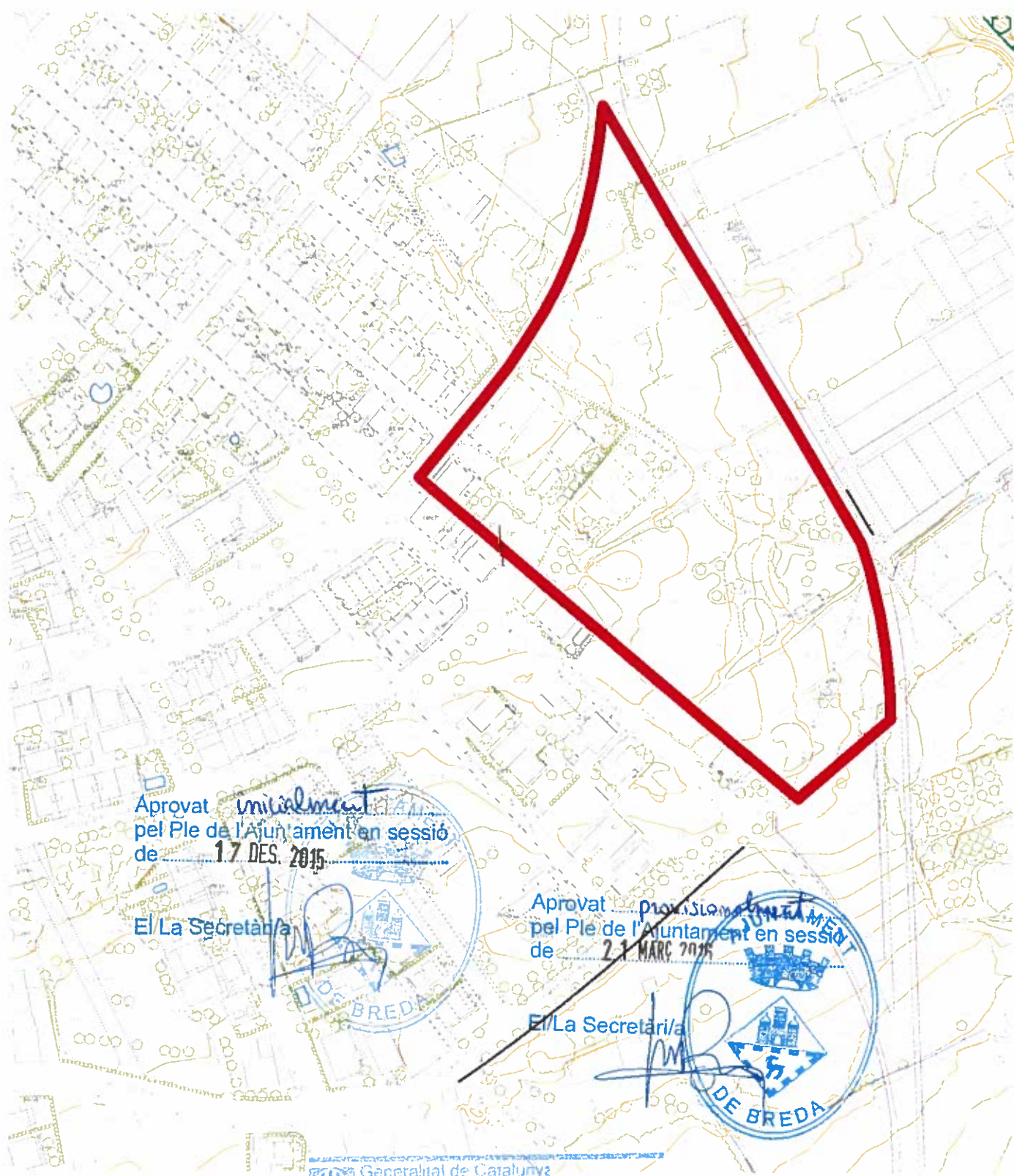
Ajuntament de Breda

Sònia Bofarull i Serrat

01

SITUACIÓ  
 Escala 1/5000  
 Desembre 2015

W



Aprovat inicialment  
pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
de 17 DES. 2015

El/La Secretari/a



Aprovat provisoriament  
pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
de 21 MARÇ 2015

El/La Secretari/a



 Àmbit de la modificació

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Circum en  
sessió de data 22 JUNY 2016



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE BREDÀ EN L'ÀMBIT DE LA UA14 "VERGE DE MONTSERRAT"**



Ajuntament de Breda

Sònia Bofarull i Serrat

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

02

Escala 1/2000  
Desembre 2015

42

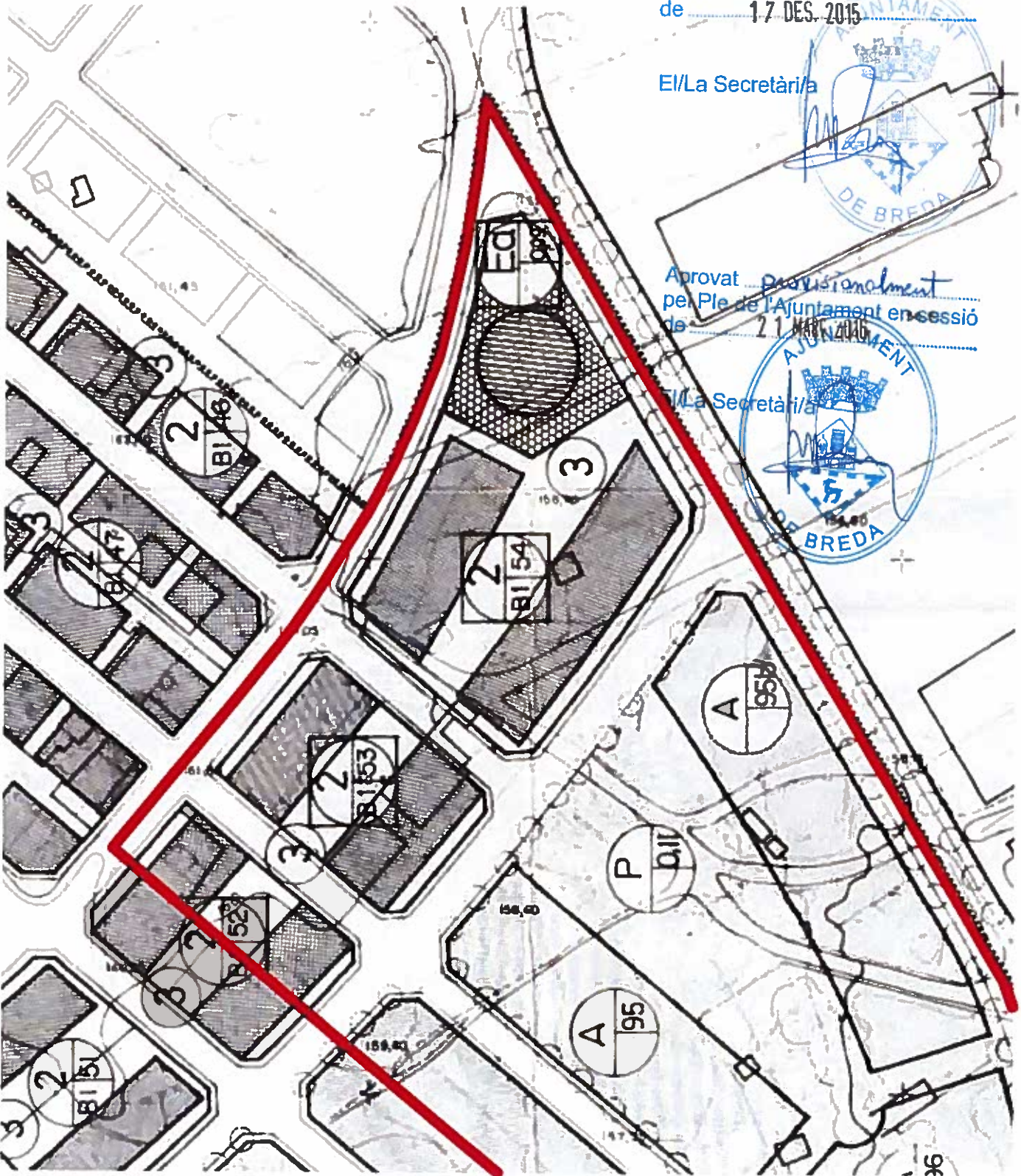
Aprovat inicialment  
pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
de 17 DES. 2015

El/La Secretària/a



Aprovat provisionalment  
pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
de 21 MARÇ 2016

El/La Secretària/a



Reproducció parcial Plànol 2.5.6 Classificació sòl urbà.

 Límit UA14



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme en sessió de data  
22 JUNY 2016  
La secretària

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE BREDA EN L'ÀMBIT DE LA UA14 "VERGE DE MONTSERRAT"**



PLANEJAMENT VIGENT  
**03** Escala 1/1000  
Desembre 2015

Sònia Rufaut i Serra

63

**PLA PARCIAL 7  
REPIAIX**

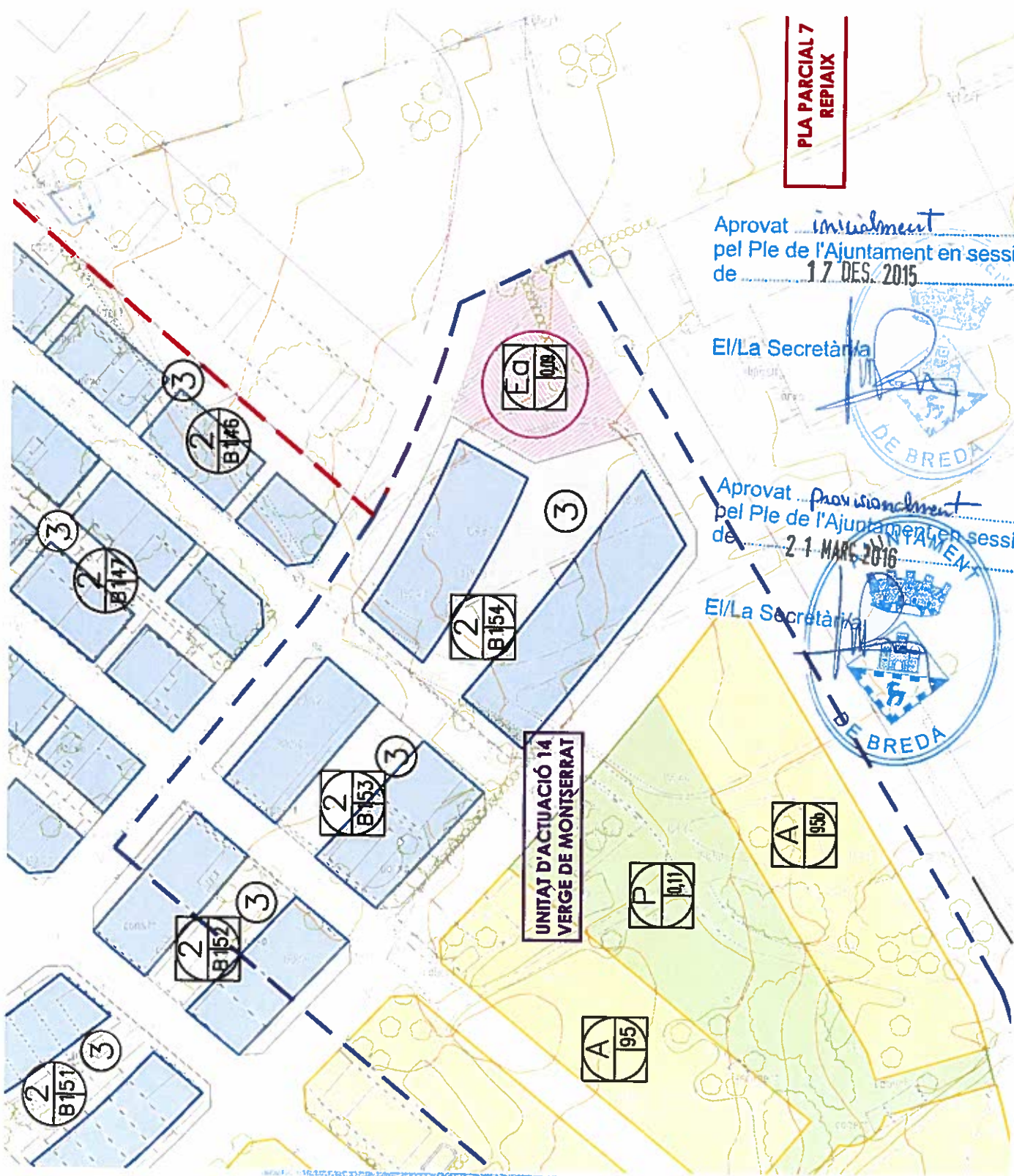
Aprovat inicialment  
pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
de 17 DES. 2015

El/La Secretària



Aprovat provisionalment  
pel Ple de l'Ajuntament en sessió  
de 21 MARÇ 2016

El/La Secretària



**UNITAT D'ACTUACIÓ 14  
VERGE DE MONTSERRAT**

 Límit UA14 adaptat a la definició del PP7 aprovat definitivament 27/10/1999.



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE BREDÀ EN L'ÀMBIT DE LA UA14 "VERGE DE MONTSERRAT"**

La secretària 22 JUNY 2016



Ajuntament de Breda

Sònia Bofarull i Serrat

**PROPOSTA MODIFICACIÓ PLANEJAMENT**

**04**

Escala 1/1000  
Desembre 2015

44

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BRED A  
L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA14 "VERGE DE MONTSERRAT"**

**4. ANNEX: Correcció d'ofici realitzada per la CTUG en el marc del Pla parcial del PP7 en base a l'acord de la CTUG de data 27/10/1999.**


Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Urbanisme  
Direcció General d'Urbanisme  
de Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Girona

45


91.109.162.918

Alcaldia-Presidència  
de l'Ajuntament

17400-Breda

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial  
de Girona

---

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Servei d'Urbanisme de Girona

10.11.99 004069

| Data                | Num | Hora  |
|---------------------|-----|-------|
| Registre de sortida |     | 0016S |

**Assumpte:** Pla parcial d'ordenació número 7, residencial i industrial del Repiaix de Breda.

La Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 27 d'octubre de 1999 adoptà, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, el següent acord:

En sessió de data 10 de març de 1999 la Comissió d'Urbanisme de Girona va acordar l'aprovació definitiva del Pla parcial d'ordenació núm. 7 residencial i industrial del Repiaix de Breda, fins a la presentació d'un text refós que incorporés una sèrie de prescripcions.

En data 1 d'octubre de 1999 l'Ajuntament de Breda ha tramès un text refós en compliment d'aquest acord, verificat pel Ple municipal en sessió de 20 de setembre de 1999.

El text refós aportat incorpora les prescripcions assenyalades en l'acord aprovatori, però conté una errada material que afecta el límit d'aquest sector amb el de la unitat d'actuació UA 14, en l'àrea confrontant amb la cruïlla situada entre els carrers B, G, E i D, en el sentit que no coincideix amb el límit grafiat en l'expedient del Pla parcial aprovat definitivament per aquesta Comissió.

De conformitat amb la proposta de la Ponència Tècnica, les consideracions de la qual s'han transcrit anteriorment, la Comissió acorda:

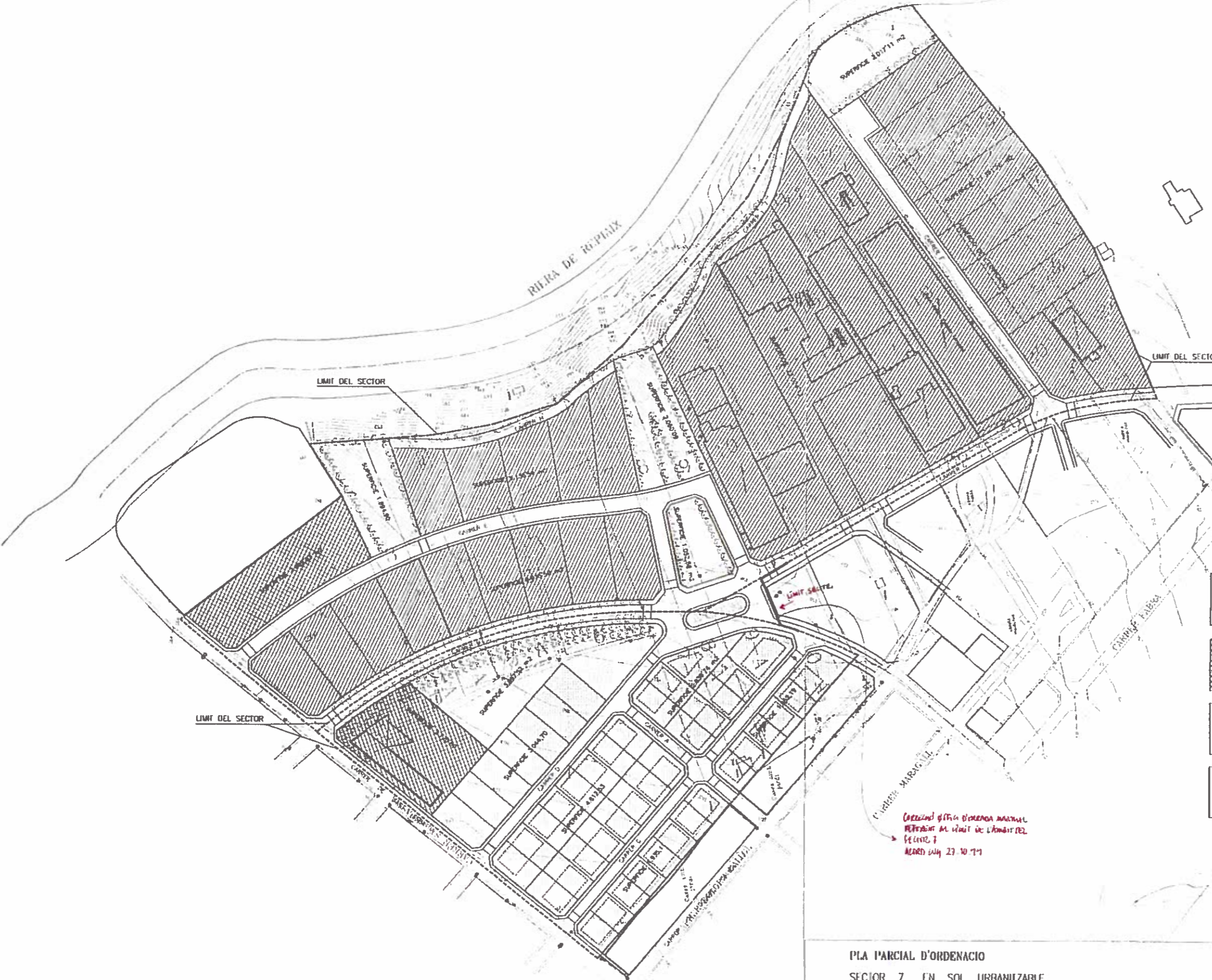
-1 Corregir d'ofici l'errada material que afecta el límit d'aquest sector amb el de la unitat d'actuació UA 14, en l'àrea confrontant amb la cruïlla situada entre els carrers B, G, E i D, en el sentit de fer-lo coincidir amb el límit del sector grafiat a l'expedient objecte d'aprovació definitiva.

-2 Donar conformitat al text refós del Pla parcial d'ordenació núm. 7 residencial i industrial del Repiaix, tramès per l'Ajuntament de Breda en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 10 de març de 1999.

1 /



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Urbanisme  
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona



RIERA DE RIPIAIX

LIMIT DEL SECTOR

LIMIT DEL SECTOR

LIMIT DEL SECTOR

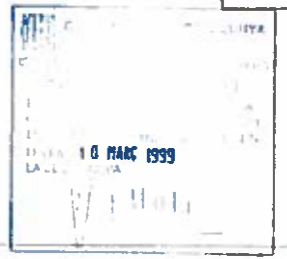
SECTOR RESIDENCIAL  
POLIGONO 1  
SUPERFICIE = 26.672 m2

SECTOR INDUSTRIAL  
POLIGONO 2  
SUPERFICIE = 70.241,78 m2

- ZONA RESIDENCIAL ZONA A-S7 S=14.275'27 m2
- ZONA A-S7 ZONA EQUIPAMENT S=2.720'50 m2
- ZONA A-S7 ZONA VERDE S=3.697'52 m2
- ZONA A-S7 VALTAT S=5.978'71 m2

- ZONA INDUSTRIAL ZONA Ip-S7 S=48.587'49 m2
- ZONA Ip-S7 ZONA EQUIPAMENT S=2.809'87 m2
- ZONA Ip-S7 ZONA VERDE S=7.024'68 m2
- ZONA Ip-S7 VALTAT S=11.819'74 m2

Celexion d'una parcel·la amb un terreny al límit de l'ambit del sector 7  
data 27.10.79



PLA PARCIAL D'ORDENACIO  
SECTOR 7 EN SOL URBANITZABLE  
"RESIDENCIAL I INDUSTRIAL DEL RIPIAIX"  
MUNICIPI DE BREDA

ESTRUCTURA DEL SOL  
ZONIFICACIO-QUALIFICACIO  
ESCALA 1/1.000