



Ajuntament de Vic



Vic,  
ciutat a la  
mesura humana

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE VIC

MP03. AJUST DELS ESPAIS LLIURES I ELS EQUIPAMENTS DEL POLÍGON INDUSTRIAL EL BRUGUER

La Modificació puntual núm. 3 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vic conté els següents documents:

## **1. MEMÒRIA**

### **1.1. Memòria comprensiva**

### **1.2. Memòria descriptiva i justificativa de la Modificació Puntual**

## **2. ANNEX. Document de Consulta pública prèvia**

## **3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

### **P1. Plànols d'informació**

- i01. Situació general. Ortofotomapa. 1/5000
- i02. Ortofotomapa. 1/2500
- i03. Cartografia i topografia. 1/2500
- i04. Estructura de la propietat. 1/2500
- i05. Classificació del sòl VIGENT. 1/2500
- i06. Qualificació i ordenació del sòl VIGENT. 1/2500
- i07. Qualificació i ordenació del sòl VIGENT. Full 1/2. 1/1000
- i08. Qualificació i ordenació del sòl VIGENT. Full 2/2. 1/1000

### **P2. Plànols d'ordenació**

- o01. Classificació del sòl MODIFICAT. 1/2500
- o02. Qualificació i ordenació del sòl MODIFICAT. 1/2500
- o03. Qualificació i ordenació del sòl MODIFICAT. Full 1/2. 1/1000
- o04. Qualificació i ordenació del sòl MODIFICAT. Full 2/2. 1/1000



Ajuntament de Vic



Vic,  
ciutat a la  
mesura humana

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE VIC

MP03. AJUST DELS ESPAIS LLIURES I ELS EQUIPAMENTS DEL POLÍGON INDUSTRIAL EL BRUGUER

1. Memòria comprensiva

## MEMÒRIA COMPRENSIVA

La present modificació puntual del Pla d'Ordenació urbanística municipal de Vic (POUM), publicat al DOGC de 3 de juliol de 2019, té com a finalitat ajustar la delimitació i ubicació d'alguns espais lliures i equipaments del polígon industrial El Bruguer.

Les modificacions proposades es concreten globalment en el següent llistat:

1. Qualificar d'espai lliure l'entorn del rec del Pou de Vida
2. Ajustar la delimitació de l'equipament del Bruguer nou incrementant el sòl qualificat d'equipament i ajustant el sòl qualificat d'espai lliure
3. Qualificar de viari per a vianants els vials que connecten els espais lliures, equipaments i aparcaments del polígon El Bruguer de nord a sud
4. Ajustar la delimitació de la peça de sòl del Molí del Llobet
5. Ajustar la peça de sòl de Can Munné
6. Ajustar la classificació i qualificació del sòl al límit sud del polígon



Ajuntament de Vic



Vic,  
ciutat a la  
mesura humana

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE VIC

MP03. AJUST DELS ESPAIS LLIURES I ELS EQUIPAMENTS DEL POLÍGON INDUSTRIAL EL BRUGUER

1.2. Memòria descriptiva i justificativa

# Índex

|                                                                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUCCIÓ .....</b>                                                                                                                    | <b>3</b>  |
| <b>1.1. FINALITAT I ABAST DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL .....</b>                                                                                  | <b>3</b>  |
| <b>1.2. ANTECEDENTS .....</b>                                                                                                                  | <b>3</b>  |
| <b>1.3. INICIATIVA I TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ .....</b>                                                                                    | <b>3</b>  |
| <b>1.4. Informació pública i participació ciutadana .....</b>                                                                                  | <b>3</b>  |
| <b>2. L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL .....</b>                                                                                              | <b>5</b>  |
| <b>2.1. Descripció física de l'àmbit.....</b>                                                                                                  | <b>7</b>  |
| 2.1.1. Àmbit 1. El rec del Pou de Vida i el seu entorn, l'Equipament El Bruguer nou amb l'espai lliure adjacent i els itineraris nord-sud..... | 8         |
| 2.1.2. Àmbit 2. El Molí del Llobet i l'itinerari ambiental del Gurri .....                                                                     | 11        |
| 2.1.3. Àmbit 3. Can Munné, el límit sud del polígon industrial i el camí ral Vic-Olot .....                                                    | 13        |
| <b>2.2. Estructura de la propietat .....</b>                                                                                                   | <b>15</b> |
| <b>3. OBJECTIUS.....</b>                                                                                                                       | <b>17</b> |
| <b>4. JUSTIFICACIÓ DE L'INTERÈS GENERAL DE LA MODIFICACIÓ.....</b>                                                                             | <b>18</b> |
| <b>5. MODIFICACIONS PROPOSADES .....</b>                                                                                                       | <b>19</b> |
| <b>5.1. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA .....</b>                                                                                                    | <b>19</b> |
| 5.1.1. Àmbit 1. L'entorn del rec del Pou de Vida, l'equipament El Bruguer nou amb l'espai lliure adjacent i els itineraris nord-sud.....       | 19        |
| 5.1.2. Àmbit 2. El Molí del Llobet i l'itinerari ambiental del Gurri .....                                                                     | 21        |
| 5.1.3. Àmbit 3. Can Munné, el límit sud del polígon i el camí ral Vic-Olot .....                                                               | 22        |
| <b>5.2. QUADRE DE SUPERFÍCIES GENERAL .....</b>                                                                                                | <b>26</b> |
| <b>5.3. JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT DE LA SUPERFÍCIE I FUNCIONALITAT DELS ESPAIS LLIURES</b>                                                  | <b>27</b> |
| <b>5.4. JUSTIFICACIÓ DE LA REDUCCIÓ DEL SÒL QUALIFICAT D'APARCAMENT PÚBLIC.....</b>                                                            | <b>29</b> |
| <b>5.5. APROFITAMENT.....</b>                                                                                                                  | <b>30</b> |
| 5.5.1. Molí del Llobet.....                                                                                                                    | 30        |
| 5.5.2. Can Munné.....                                                                                                                          | 32        |
| 5.5.3. Conclusió .....                                                                                                                         | 33        |

---

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| 5.6. JUSTIFICACIÓ RESPECTE LA PERSPECTIVA DE GÈNERE ..... | 33 |
| 6. AVALUACIÓ AMBIENTAL.....                               | 33 |
| 7. MEMÒRIA SOCIAL I DE GÈNERE.....                        | 33 |
| 8. ESTUDI DE MOBILITAT.....                               | 34 |
| 9. DOCUMENTACIÓ MODIFICADA .....                          | 35 |

# 1. INTRODUCCIÓ

## 1.1. FINALITAT I ABAST DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La present modificació puntual del Pla d'Ordenació urbanística municipal de Vic (POUM), publicat al DOGC de 3 de juliol de 2019, té com a finalitat ajustar la delimitació i ubicació d'alguns espais lliures i equipaments del polígon industrial El Bruguer.

La modificació puntual del planejament que es proposa, tant pel seu contingut com per l'abast de la regulació que planteja, no suposa l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació del sòl preestablerts pel POUM i, per tant, no s'inclou en els supòsits de revisió.

Aquesta Modificació Puntual del POUM de Vic es tramita d'acord amb el que preveuen els articles 73 i ss del TRLU i 117 i ss del Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol pel que fa referència als actes preparatoris per a la seva formulació, tramitació i aprovació.

Atès que la modificació puntual del POUM que es tramita comporta l'alteració de la zonificació d'espais lliures, caldrà justificar el manteniment de la superfície i funcionalitat dels sistemes objecte d'aquesta modificació. La tramitació haurà d'ajustar-se a les determinacions de l'article 98 del TRLU.

## 1.2. ANTECEDENTS

El 5 d'abril de 2019, la Comissió territorial d'urbanisme de la Catalunya Central, va aprovar definitivament el Pla d'Ordenació urbanística municipal de Vic, el Text refós del qual va ser publicat al DOGC de 3 de juliol de 2019.

En el temps transcorregut des de la publicació del POUM, s'han presentat dues modificacions puntuals d'aquell planejament a l'objecte de corregir errors materials i adequar-se a la realitat física i exigències del territori. Aquestes modificacions, degudament numerades són:

1. Modificació puntual 1. Correcció d'errors materials. Aprovada definitivament per la CTUCC el 19/7/2021.
2. Modificació puntual 2. Ajustos normatius i correcció d'errors materials. Aprovada provisionalment pel Ple municipal el 26/7/2021.

Amb aquesta mateixa voluntat d'adequació a la realitat i exigències territorials, per tal de corregir alguns desajustos detectats en el polígon industrial El Bruguer i el seu entorn, i d'incrementar el sòl destinat a equipament, es presenta aquesta modificació puntual 3 del POUM de Vic.

## 1.3. INICIATIVA I TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

El present document de Modificació puntual 3 del POUM de Vic en l'àmbit del Bruguer es promou per part de l'Ajuntament de Vic, i és la proposta per a l'Aprovació inicial del document.

## 1.4. INFORMACIÓ PÚBLICA I PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Prèviament a l'elaboració del document de Modificació puntual s'ha realitzat el tràmit de **Consulta pública** previst en l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPAC), demanant l'opinió dels ciutadans i de les organitzacions més

representatives que potencialment es puguin veure afectades per la mateixa, en relació als problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa, la necessitat i oportunitat de la seva aprovació, els objectius de la norma i les possibles solucions alternatives reguladores i no reguladores.

Per tal de donar compliment al que disposa la norma abans referida, es va redactar el document de consulta pública amb caràcter previ a l'aprovació inicial de la Modificació puntual 3 del POUM de Vic, d'ajust dels espais lliures i equipaments del polígon industrial El Bruguer. El document es va sotmetre a consulta pública per Decret d'Alcaldia de data 20 d'octubre de 2022, mitjançant la publicació d'un anunci al setmanari El 9 Nou i la publicació del document a la seu electrònica de l'Ajuntament. Durant el termini de publicació de quinze dies no s'ha rebut cap suggeriment.

*En Annex s'adjunta el Document de Consulta pública prèvia.*

També, en data 16 de juny de 2022, es va realitzar una reunió amb membres de Creació (Agència d'emprenedoria innovació i coneixement vinculada a l'Ajuntament) i de l'Associació AINEV (Associació Industrials Nordest de Vic), per explicar la proposta de modificació puntual.

## 2. L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

El polígon industrial El Bruguer es troba situat al nord-est del terme municipal. Limita a nord amb el polígon industrial Malloles, i a est, oest i sud amb sòl no urbanitzable. A oest del polígon hi transcorre el riu Gurri. Un vial nord-sud (Avinguda del Bruguer) connecta el polígon amb el nucli urbà.

L'àrea d'activitat econòmica de la ciutat es concentra al nord del terme municipal, entre els turons i l'Eix transversal. El polígon industrial El Bruguer, situat a l'extrem est d'aquesta àrea, forma una unitat funcional amb el polígon de Malloles.

A banda i banda del polígon transcorren dos itineraris importants: l'itinerari ambiental del Gurri a oest i el camí ral Vic-Olot a sud i est. Són recorreguts molt populars i és de gran interès municipal preservar-los i potenciar-los.



*Situació del polígon industrial El Bruguer*

El polígon industrial El Bruguer és un àmbit de recent urbanització (2008), on la majoria de les parcel·les encara no s'han edificat.



*Delimitació Pla parcial El Bruguer*

La modificació puntual proposa diversos ajustos en l'àmbit del polígon industrial El Bruguer i en les seves vores.

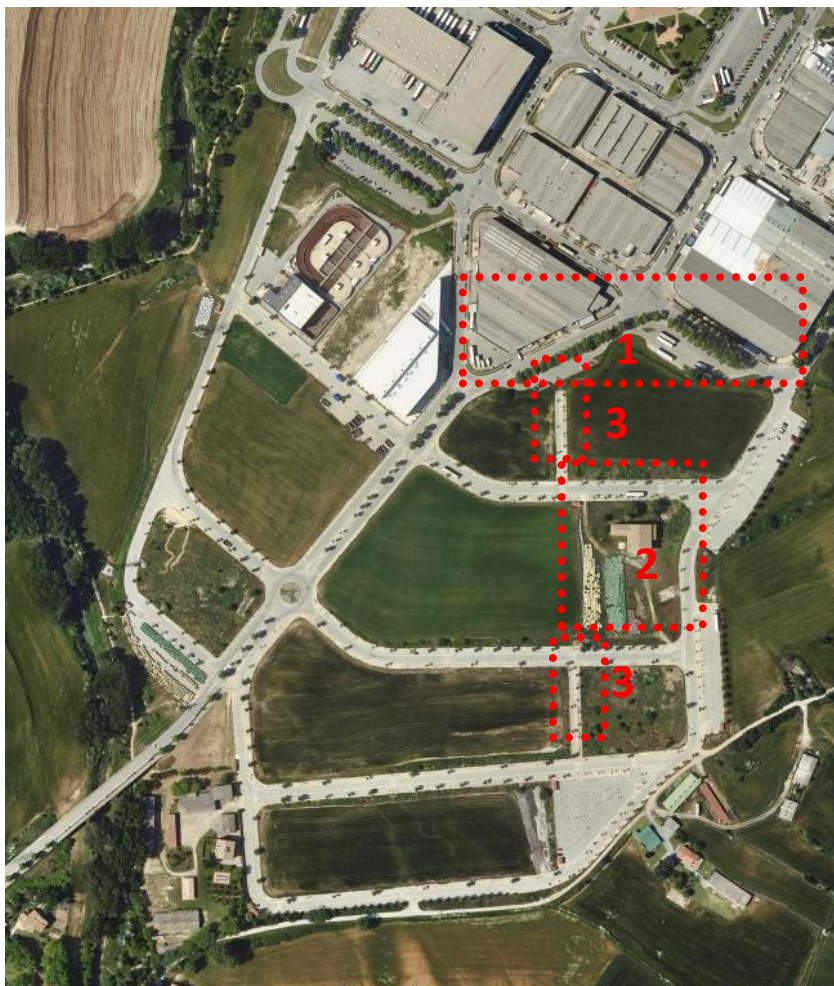
Es delimiten 3 subàmbits:

1. L'entorn del rec del Pou de Vida, l'equipament El Bruguer nou amb l'espai lliure adjacent i els itineraris nord-sud
2. El Molí d'en Llobet i l'itinerari ambiental del Gurri
3. Can Munné, el límit sud del polígon i el camí ral Vic-Olot

## 2.1. DESCRIPCIÓ FÍSICA DE L'ÀMBIT

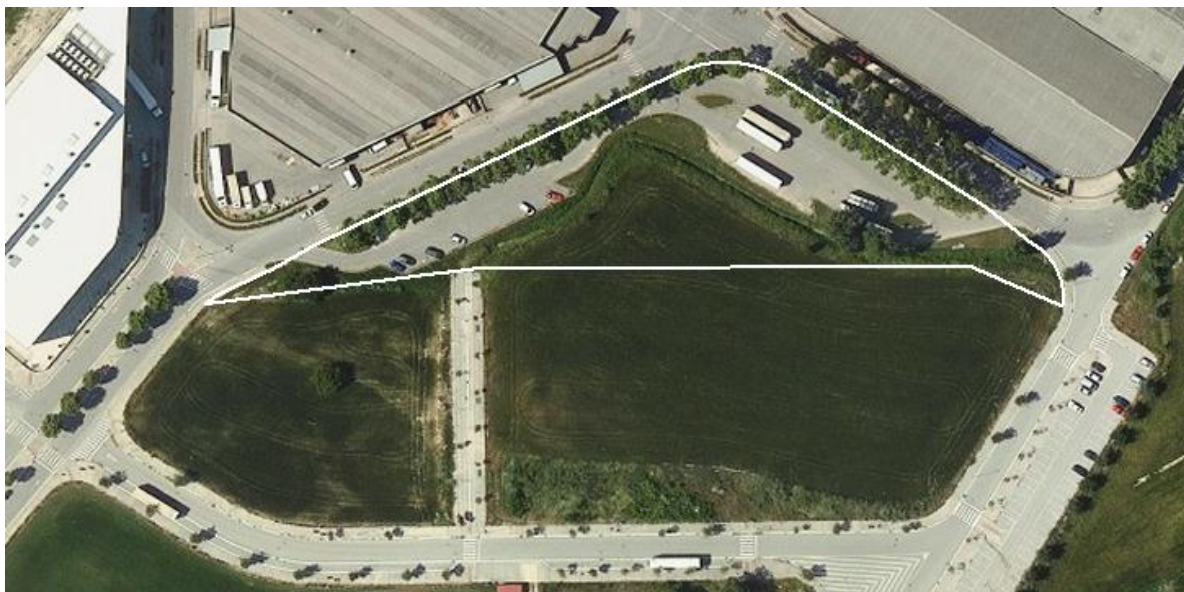


### 2.1.1. Àmbit 1. El rec del Pou de Vida i el seu entorn, l'Equipament El Bruguer nou amb l'espai lliure adjacent i els itineraris nord-sud



#### 2.1.1.1 El rec del Pou de vida

Un petit rec (conegut com el rec del Pou de vida) travessa el polígon del Bruguer d'est a oest i desemboca al riu Gurri. Es tracta d'un curs d'aigua contínua que sorgeix de la font propera a la masia El Pou de Vida, situada a oest del polígon industrial. Bona part del rec està canalitzat, però encara en resta una part sense modificar dins la peça de sòl qualificada d'aparcament (clau SXa). De tota la peça qualificada SXa, una part ha estat urbanitzada com a aparcament, però la part per on transcorre el curs d'aigua no s'ha transformat. És una peça de forma triangular, amb vegetació original a les vores del rec, amb alguns roures, oms i pollancre i conreu de cereals a la resta de la peça.



*Peça qualificada actualment d'aparcament*



*L'aparcament i l'entorn del rec*



*El rec del Pou de vida*



*Extrem oest de l'aparcament*

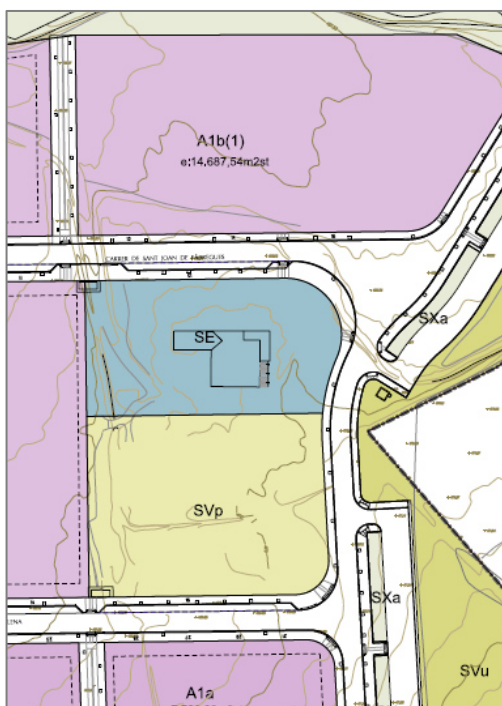
### 2.1.1.2 L'equipament El Bruguer nou i la zona verda adjacent

La masia El Bruguer nou està situada al bell mig del polígon industrial, entre els carrers de Sant Joan de Fàbregas, Ermita de Santa Magdalena i carrer de Folgueroles. A oest limita amb sòl industrial.

El Pla parcial El Bruguer va qualificar d'equipament la peça de sòl que inclou la masia el Bruguer nou i el seu entorn. El POUM va qualificar una part d'aquesta peça (5.348 m<sup>2</sup>) d'espai lliure SVp (Places, passeigs i espais lliures locals) i va mantenir la qualificació d'equipament a la resta del sòl (4.148 m<sup>2</sup>).



Fragment plànol qualificació PPU El Bruguer



Fragment plànol qualificació POUM

Aquest àmbit té una superfície total de 9.496 m<sup>2</sup>.

Actualment la masia està rehabilitada i en desús i el seu entorn es troba sense urbanitzar.



La masia des del carrer Ermita de Santa Magdalena



La masia des del carrer de Folgueroles

### 2.1.1.3 Els vials que travessen el polígon de nord a sud

Existeixen dos vials, urbanitzats amb plataforma única com a vies per a vianants, un d'ells connecta l'aparcament situat al nord del polígon industrial amb el carrer de Joan de Fàbregues, i l'altre connecta el carrer de l'ermita de Santa Magdalena amb el carrer de l'ermita de Santa Llúcia.

El POUM qualifica aquests dos vials com a sistema viari local (SXI).



*Vial nord des del carrer de Sant Joan de Fàbregues*



*Vial sud des del carrer de l'Ermita de Santa Llúcia*

### 2.1.2. Àmbit 2. El Molí del Llobet i l'itinerari ambiental del Gurri

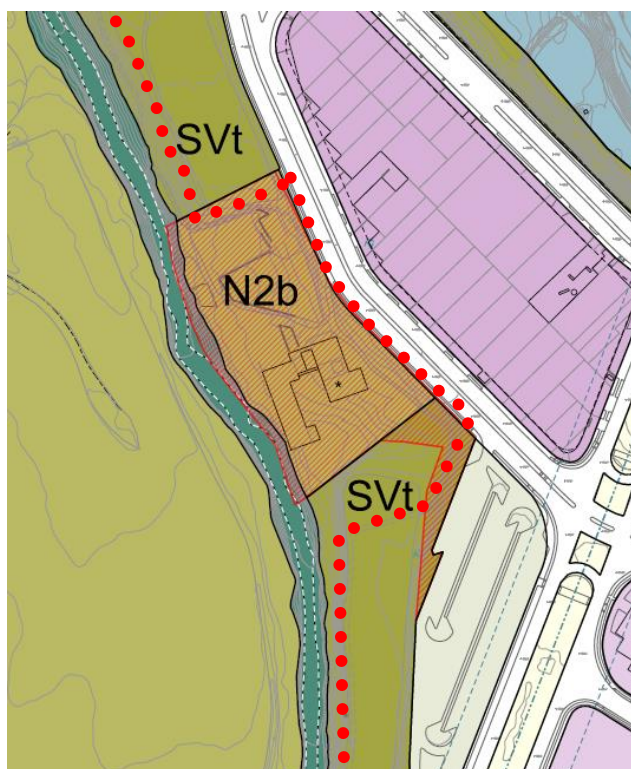


El Molí del Llobet és una edificació en sòl no urbanitzable inclosa en el Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable. Està situat entre la zona industrial El Bruguer-Malloles i el riu Gurri, amb accés des del carrer del Molí del Llobet.

Un camí recorre paral·lel al riu Gurri connectant el centre de la ciutat amb la desembocadura del Gurri en el riu Ter, ja en terme municipal de Roda de Ter. Es tracta d'un itinerari de passeig, per anar a peu o en bicicleta, molt concorregut i apreciat.

L'itinerari travessa en dos punts el sòl de titularitat privada de la finca del Molí del Llobet.

Els sòls situats entre els polígons industrials i el riu Gurri estan qualificats, en general, de sistema d'espais lliures territorials, cedits en el desenvolupament dels plans parcials corresponents. Però al sud del Molí del Llobet, entre el parc territorial i l'aparcament, hi ha un fragment de sòl, que el POUM va qualificar de sistema d'espais lliures (SVt) que és de titularitat privada i forma part de la finca del Molí del Llobet. Actualment l'itinerari ambiental del Gurri travessa aquests sòls. També al nord de la finca del Molí del Llobet, l'itinerari transcorre per dins la finca.



finca El molí del Llobet



El Molí del Llobet des del carrer Molí del Llobet



Inici de l'itinerari del Gurri direcció nord



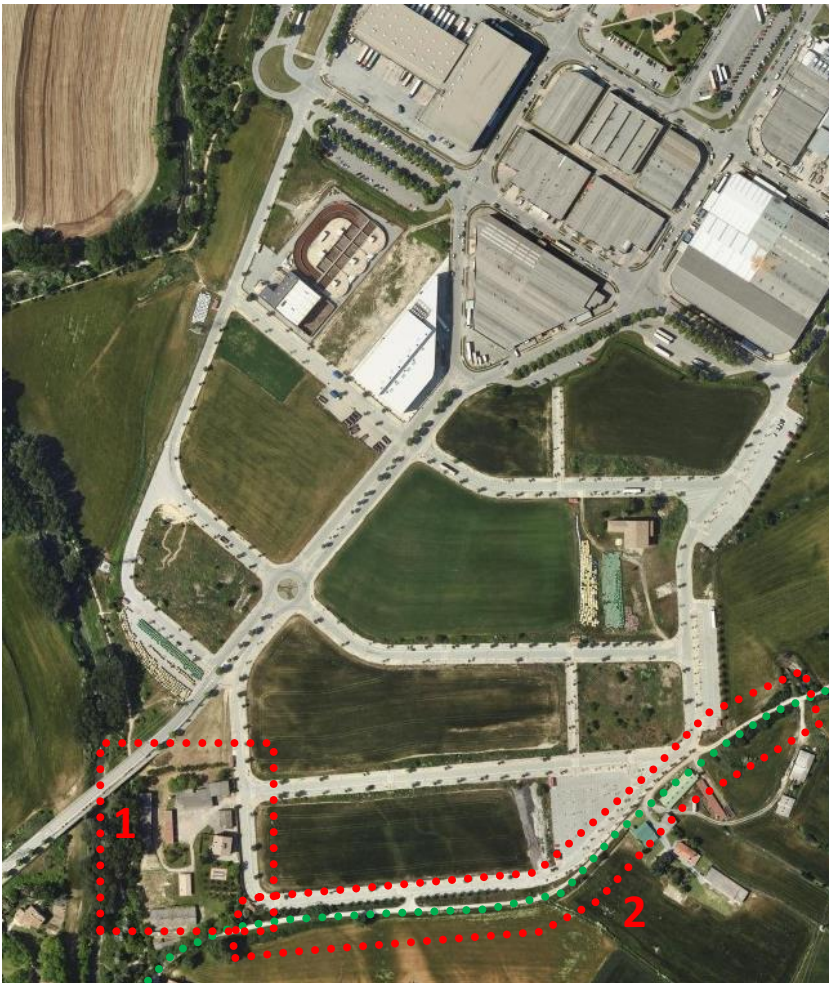
*L'itinerari del Gurri al sud del Molí del Llobet*



*Arribada del camí al polígon, al sud del Molí del Llobet*

### 2.1.3. Àmbit 3. Can Munné, el límit sud del polígon industrial i el camí ral Vic-Olot

Aquest àmbit està situat a l'extrem sud del polígon industrial El Bruguer, limitant a oest amb l'Avinguda del Bruguer, el riu Gurri i l'itinerari ambiental que el voreja, i a sud i est amb el camí ral Vic-Olot.



### 2.1.3.1 Can Munné

Can Munné és una masia situada en sòl no urbanitzable inclosa en el Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable (fitxa H004).

L'accés a la masia es produeix des del carrer de Folgueroles a través d'una franja de sòl qualificada de sistema d'espai lliure territorial.

El POUM qualifica a masia i el seu entorn amb la clau N1a-sòl de valor agrícola i ramader i la part posterior de la masia, més propera al riu Gurri amb la clau N2b-sòl d'influència del sistema hidràulic.



*La masia Can Munné des del polígon*

### 2.1.3.2 El límit sud del polígon El Bruguer i el camí ral Vic-Olot

El polígon industrial El Bruguer limita a sud amb el camí ral Vic-Olot, de manera que el tram sud del carrer de Folgueroles és paral·lel al camí. Entre el carrer i el camí hi ha una petita franja arbrada.

El POUM va classificar tot el sòl inclòs en el Pla parcial El Bruguer com a sòl urbà consolidat.

S'han detectat alguns desajustos en el límit sud del polígon industrial El Bruguer, pel que fa a la classificació i a la qualificació del sòl, en relació a la realitat física.

Algunes petites franges de sòl urbà consolidat estan qualificades amb la clau N1a- sòl de valor agrícola i ramader, pròpia del sòl no urbanitzable.

També s'ha detectat que l'estació transformadora situada a la cantonada del carrer de Folgueroles està lleugerament desplaçada respecte la zona qualificada amb la clau ST.



*El camí ral Vic-Olot i el carrer de Folgueroles*



*Estació transformadora en el gir del carrer Folgueroles*

## 2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La majoria dels sòls inclosos en la modificació puntual són de titularitat pública, excepte les dues finques del Molí del Llobet i de Can Munné, situades en sòl no urbanitzable, en les quals es proposa ajustar els límits.



ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

- Finques de titularitat privada
- Finques de titularitat pública
- Valltat

| FINCA                                        | ADREÇA                    | TITULARITAT | clau actual   | sup<br>cadastre      | SÒL DINS<br>ÀMBIT MP03      |
|----------------------------------------------|---------------------------|-------------|---------------|----------------------|-----------------------------|
| 1 0540801DG4404S0001RF                       | PL.Polígon 26 107(P)      | pública     | aparcament    | 2.327 m <sup>2</sup> | 2.327 m <sup>2</sup>        |
| 2 0540809DG4404S0001UF                       | carrer de Sau             | pública     | aparcament    | 1.046 m <sup>2</sup> | 1.026 m <sup>2</sup>        |
| 3 0540808DG4404S0001ZF                       | PL.Polígon 26 88(P)       | pública     | aparcament    | 40 m <sup>2</sup>    | 40 m <sup>2</sup>           |
| 4 0540810DG4404S0001SF                       | carrer de Tavertet        | pública     | aparcament    | 485 m <sup>2</sup>   | 406 m <sup>2</sup>          |
| 5 VIAL                                       |                           | pública     | vialitat      |                      | 3.368 m <sup>2</sup>        |
| 6 VIAL                                       |                           | pública     | vialitat      |                      | 634 m <sup>2</sup>          |
| 7 0439605DG4403N0001RS                       | c.Ermita Sta Magdalena 15 | pública     | equipament    | 9.417 m <sup>2</sup> | 9.417 m <sup>2</sup>        |
| 8 0439604DG4403N0001KS                       | PL.Polígon 26 90(P)       | pública     | servei tècnic | 40 m <sup>2</sup>    | 40 m <sup>2</sup>           |
| 9 0439606DG4403N0001DS                       | PL.Polígon 26 91(P)       | pública     | servei tècnic | 40 m <sup>2</sup>    | 40 m <sup>2</sup>           |
| 10 VIAL                                      |                           | pública     | vialitat      |                      | 637 m <sup>2</sup>          |
| <b>TOTAL ÀMBIT 1-EQUIPAMENT, REC I VIALS</b> |                           |             |               |                      | <b>17.935 m<sup>2</sup></b> |

|                                       |                         |         |            |                       |                             |
|---------------------------------------|-------------------------|---------|------------|-----------------------|-----------------------------|
| 11 0248701DG4404N0001KY               | carrer Molí d'en Llobet | pública | zona verda | 16.761 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>            |
| 12 08299A007000020000SI               | Torre del Llobet        | privada | rústic     | 11.390 m <sup>2</sup> | 10.993 m <sup>2</sup>       |
| 13 0141001DG4404S0001OF               | PL.Polígon 26 99(P)     | pública | zona verda | 48.969 m <sup>2</sup> | 2.615 m <sup>2</sup>        |
| 14 VIAL                               |                         | pública | vialitat   |                       | 464 m <sup>2</sup>          |
| <b>TOTAL ÀMBIT 2-MOLÍ D'EN LLOBET</b> |                         |         |            |                       | <b>14.072 m<sup>2</sup></b> |

|                                            |                      |         |               |                      |                            |
|--------------------------------------------|----------------------|---------|---------------|----------------------|----------------------------|
| 15 0336201DG4403N0001FS                    | PL.Polígon 26 101(P) | pública | zona verda    | 5.333 m <sup>2</sup> | 2.518 m <sup>2</sup>       |
| 16 0336202DG4403N0001MS                    | PL.Polígon 26 93(P)  | pública | servei tècnic | 40 m <sup>2</sup>    | 40 m <sup>2</sup>          |
| 17 08299A007090060000SB                    | camí ral Vic-Olot    | pública | camí          |                      | 334 m <sup>2</sup>         |
| 18 08299A007000080000SH                    | Can Munné            | privada | rústic        | 1.916 m <sup>2</sup> | 200 m <sup>2</sup>         |
| 19 08299A007000100000SU                    | Can Munné            | privada | rústic        | 7.879 m <sup>2</sup> | 233 m <sup>2</sup>         |
| 20 0639101DG4403N0001QS                    | PL.Polígon 26 100(P) | pública | zona verda    | 7.757 m <sup>2</sup> | 244 m <sup>2</sup>         |
| <b>TOTAL ÀMBIT 3-CAN MUNNÉ I LÍMIT SUD</b> |                      |         |               |                      | <b>3.569 m<sup>2</sup></b> |

\*La finca 11, s'inclou en el llistat perquè la modificació puntual incrementarà la seva superfície

|                                    |                             |
|------------------------------------|-----------------------------|
| <b>SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT MP03</b> | <b>35.576 m<sup>2</sup></b> |
| sòls titularitat privada           | 11.426 m <sup>2</sup>       |
| sòls titularitat pública           | 24.150 m <sup>2</sup>       |
| finques                            | 18.713 m <sup>2</sup>       |
| vials                              | 5.437 m <sup>2</sup>        |

La superfície total de l'àmbit de la modificació puntual és de 35.576 m<sup>2</sup>. D'aquest sòl, 11.426 m<sup>2</sup> correspon a sòls de titularitat privada i 24.150 m<sup>2</sup> a sòls de titularitat pública.

### 3. OBJECTIUS

Les modificacions proposades tenen per objecte ajustar la delimitació d'algunes zones verdes i equipaments del polígon industrial El Bruguier, ajustant així mateix la delimitació de la classificació del sòl.

Objectius generals:

- Millorar la permeabilitat per a vianants del polígon industrial el Bruguier. Millorar també la permeabilitat ecològica, preservant alguns espais naturals dins el polígon.
- Resoldre algunes disfuncions entre el planejament, la urbanització executada i la realitat física preexistent.
- Ampliar el sòl qualificat d'equipament a l'entorn de la masia El Bruguier nou per tal d'ampliar els possibles usos d'aquest espai.

En l'apartat de Descripció i justificació de la proposta es concreten els objectius específics per a cadascun dels subàmbits.

## 4. JUSTIFICACIÓ DE L'INTERÈS GENERAL DE LA MODIFICACIÓ

L'interès general de la modificació és ajustar la delimitació dels espais lliures i equipaments del polígon El Bruguer per tal de millorar la permeabilitat del polígon, preservar els elements naturals, millorar el paisatge urbà de l'entorn industrial, fomentar la mobilitat sostenible i dotar-lo de més serveis. També és d'interès general estalviar expropiacions innecessàries a l'administració.

En l'àmbit del Molí del Llobet, els ajustos en la zonificació permetran garantir la continuïtat del camí ambiental del Gurri sense necessitat de realitzar expropiacions, i en simplificarà la gestió.

En l'àmbit central del polígon, la qualificació del rec del Pou de Vida i el seu entorn com a zona verda permetrà preservar aquest element natural, incrementant la biodiversitat i connectivitat ecològica. La qualificació dels dos vials nord-sud com a viari per a vianants garantirà el manteniment d'aquest caràcter i facilitarà la mobilitat sostenible dins el polígon i entre el polígon i la ciutat. L'increment de sòl qualificat d'equipament possibilitarà un major ventall d'usos en la masia i el seu entorn. Els ajustos en la zona verda adjacent, amb una franja verda entre l'equipament i els sòls industrials suposaran una millora paisatgística per l'equipament i la continuïtat de l'itinerari per a vianants nord sud.

En l'àmbit sud del polígon, l'ajust del sòl qualificat d'espai lliure eliminant la franja verda entre el carrer i la masia Can Munné permetrà un accés adequat a la masia, i l'ampliació de la franja verda entre la masia i l'Avinguda del Bruguer millorarà la connectivitat entre el polígon i l'itinerari ambiental del Gurri. Els ajustos entre el carrer de Folgueroles i el camí ral Vic-Olot permetrà la urbanització d'una franja verda que defineixi un límit clar del sòl urbà i millori l'entorn del camí ral.

La modificació puntual que es proposa té interès general, interès públic per les administracions afectades, i també interès particular pels veïns directament o indirectament afectats. No es produeix contradicció entre aquests interessos.

## 5. MODIFICACIONS PROPOSADES

### 5.1. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Les modificacions proposades en els tres àmbits inclosos en la present modificació puntual són les següents:

#### 5.1.1. Àmbit 1. L'entorn del rec del Pou de Vida, l'equipament El Bruguer nou amb l'espai lliure adjacent i els itineraris nord-sud

##### 5.1.1.1 Descripció i justificació de la proposta

En aquest àmbit central del polígon es proposa:

- **Qualificar d'espai lliure l'entorn del rec del Pou de Vida**

L'ajuntament té la voluntat de conservar el rec del Pou de Vida en el seu estat natural, sense canalitzar, tenint en compte que és un corrent d'aigua continu amb la seva vegetació associada, que contribueix a la permeabilitat ecològica i a la incorporació d'espais naturals dins l'entorn industrial.

Es proposa qualificar el rec i el seu entorn d'espai lliure, per tal de preservar-lo de la urbanització i obtenir una peça verda al centre del polígon, que doni continuïtat als recorreguts per a vianants que connecten el polígon de nord a sud (i que en aquesta modificació puntual es proposa potenciar i completar), conservant la vegetació existent a les vores del rec (roure, oms i pollancre..).

El sòl qualificat d'aparcament que es proposa qualificar d'espai lliure, tot i tenir una superfície important, té una forma molt poc funcional per ubicar-hi un aparcament, sobretot si es vol preservar el curs d'aigua i les seves vores. En l'apartat 6.2 de la memòria es justifica aquesta reducció.

El sòl que es proposa qualificar d'espai lliure té una superfície de 3.667 m<sup>2</sup>.

La superfície qualificada d'aparcament es proposa que passi de 7.169 m<sup>2</sup> a 3.502 m<sup>2</sup>.

- **Ajustar la delimitació de l'equipament del Bruguer nou**

Es proposa ampliar el sòl qualificat d'equipament pel POUM per tal que pugui acollir un major ventall d'usos en la masia i el seu entorn.

Tanmateix, es proposa mantenir una plaça d'accés a l'equipament en el front principal de la masia, i també es proposa qualificar d'espai lliure una franja situada entre la peça d'equipament i els solars industrials, amb una doble funció: disposar d'una franja enjardinada i arbrada que separi la zona productiva de l'equipament, i establir un itinerari verd que recorri el polígon de nord a sud i connecti les diferents zones verdes amb els itineraris que transcorren per les vores del polígon (camí ral Vic-Olot i recorregut ambiental del riu Gurri).

Amb aquests ajustos, el sòl qualificat d'equipament s'incrementarà 2.325 m<sup>2</sup>, passant de 4.148 m<sup>2</sup> a 6.473 m<sup>2</sup>, i el sòl qualificat d'espai lliure (SVp) passarà de 5.348 m<sup>2</sup> a 3.023 m<sup>2</sup>.

- **Qualificar de viari per a vianants els vials que connecten els espais lliures, equipaments i aparcaments del polígon El Bruguer de nord a sud**

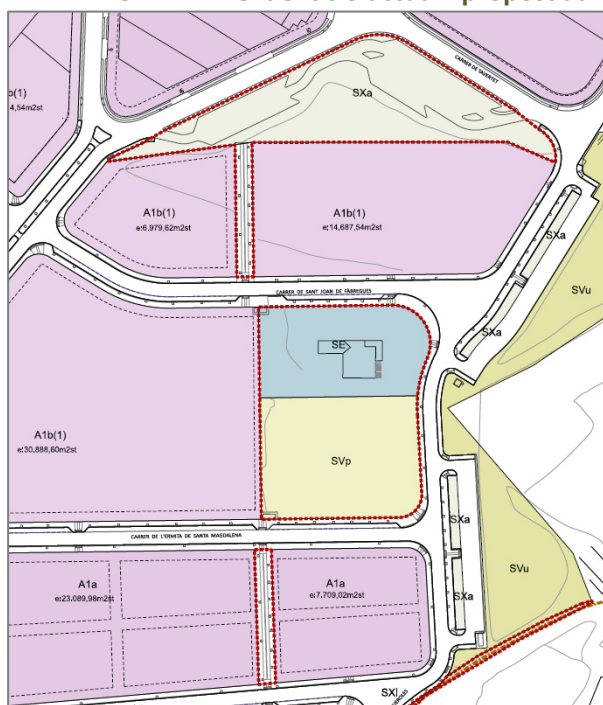
Respecte els dos vials que connecten el carrer de l'Ermita de Santa Llúcia amb el carrer de l'Ermita de Santa Magdalena, i el carrer de Sant Joan de Fàbregas amb l'aparcament situat al sud del carrer de Sau, qualificats pel POUM amb la clau de sistema viari local (SXI), es proposa qualificar-los amb la clau SXv (vies cíviques i viari de vianants) per tal que, juntament amb la peça qualificada d'espai lliure a oest de

l'equipament del Bruguer nou, generin un recorregut per a vianants i bicicletes que connecti els espais lliures, equipaments i aparcaments del polígon i també connectin el polígon amb la xarxa de camins rurals i amb el nucli urbà a través de l'Avinguda del Bruguer, afavorint l'accessibilitat a peu i en bicicleta i generant espais agradables en l'entorn industrial.

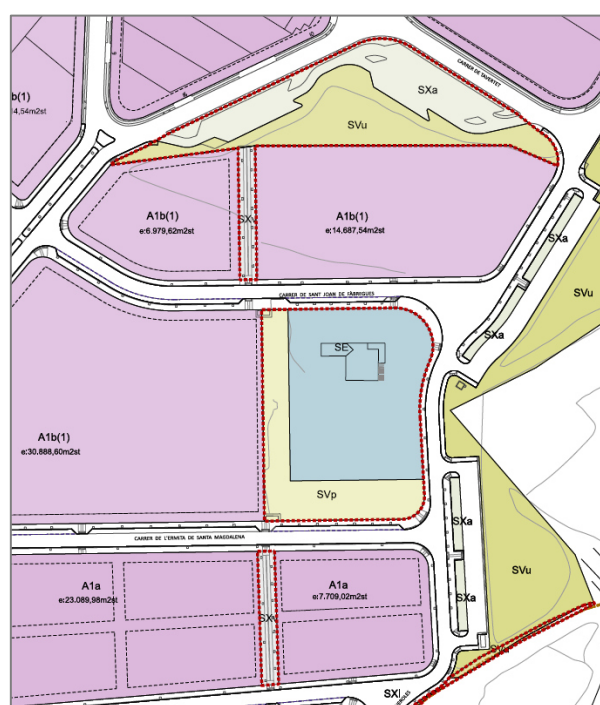
Es tracta de dos vials que actualment ja estan urbanitzats com a vialitat per a vianants. Amb aquesta clau urbanística es vol garantir el manteniment i potenciació d'aquesta funcionalitat.

El sòl que es proposa modificar de clau té una superfície de 1.270 m<sup>2</sup>.

### 5.1.1.2 Ordenació actual i proposada



Fragment Plànol qualificació i ordenació **actual**



Fragment Plànol qualificació i ordenació **modificat**

### 5.1.1.3 Quadre de dades comparatiu àmbit 1

|                                              | POUM                        | MPUNTUAL                    | Diferència                  |
|----------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>SUPERFÍCIE TOTAL</b>                      | <b>17.935 m<sup>2</sup></b> | <b>17.935 m<sup>2</sup></b> | <b>0 m<sup>2</sup></b>      |
| <b>SÒL URBÀ</b>                              | <b>17.935 m<sup>2</sup></b> | <b>17.935 m<sup>2</sup></b> | <b>0 m<sup>2</sup></b>      |
| <b>SISTEMES</b>                              | <b>17.935 m<sup>2</sup></b> | <b>17.935 m<sup>2</sup></b> | <b>0 m<sup>2</sup></b>      |
| <b>SV-espais lliures</b>                     | <b>5.348 m<sup>2</sup></b>  | <b>6.690 m<sup>2</sup></b>  | <b>1.342 m<sup>2</sup></b>  |
| SVu- Parcs urbans                            | 0 m <sup>2</sup>            | 3.667 m <sup>2</sup>        | 3.667 m <sup>2</sup>        |
| SVp- Places, passeigs, espais lliures locals | 5.348 m <sup>2</sup>        | 3.023 m <sup>2</sup>        | -2.325 m <sup>2</sup>       |
| <b>SE-equipaments</b>                        | <b>4.148 m<sup>2</sup></b>  | <b>6.473 m<sup>2</sup></b>  | <b>2.325 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SX-vialitat</b>                           | <b>8.439 m<sup>2</sup></b>  | <b>4.772 m<sup>2</sup></b>  | <b>-3.667 m<sup>2</sup></b> |
| SXI-viari local                              | 1.270 m <sup>2</sup>        | 0 m <sup>2</sup>            | -1.270 m <sup>2</sup>       |
| SXv-viari de vianants                        | 0 m <sup>2</sup>            | 1.270 m <sup>2</sup>        | 1.270 m <sup>2</sup>        |
| Sxa-aparcament                               | 7.169 m <sup>2</sup>        | 3.502 m <sup>2</sup>        | -3.667 m <sup>2</sup>       |
| <b>ST-serveis tècnics</b>                    | <b>0 m<sup>2</sup></b>      | <b>0 m<sup>2</sup></b>      | <b>0 m<sup>2</sup></b>      |

### 5.1.2. Àmbit 2. El Molí del Llobet i l'itinerari ambiental del Gurri

#### 5.1.2.1 Descripció i justificació de la proposta

En aquest àmbit al nord del polígon es proposa:

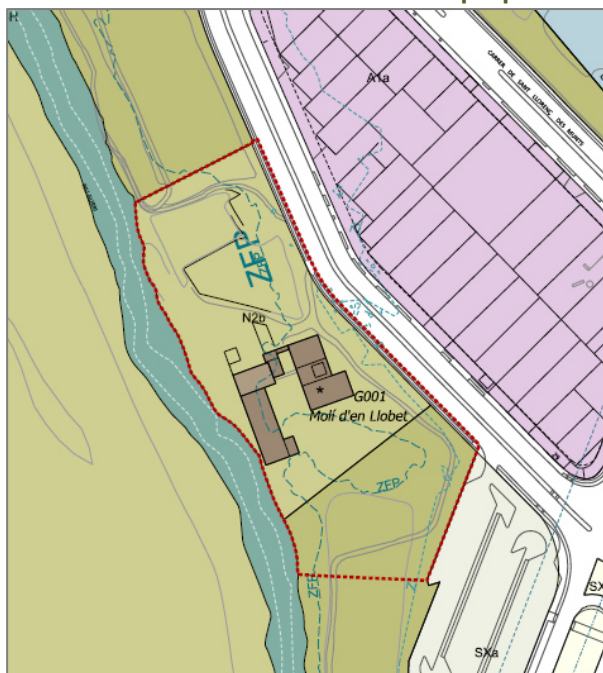
- **Ajustar la delimitació de la peça de sòl del Molí del Llobet**

Per tal de possibilitar el manteniment del traçat actual de l'itinerari ambiental del Gurri sense que l'Ajuntament hagi de fer front a l'expropiació de sòls privats, es proposa:

- ajustar els límits entre la peça qualificada amb la clau N2b i el sòl qualificat d'espai lliure territorial (SVt)
- regularitzar l'estructura parcel·laria per tal que els límits entre el sòl privat i el sòl públic siguin més racionals, mantenint la superfície de sòl privat actual però regularitzant els seus límits per tal d'evitar espais residuals.

Amb aquests ajustos, el sòl qualificat amb la clau N2b s'incrementarà 1.273 m<sup>2</sup>, passant de 9.757 m<sup>2</sup> a 11.030 m<sup>2</sup>, el sòl qualificat d'espai lliure territorial es reduirà 1.264 m<sup>2</sup>, i també hi haurà un petit ajust del sòl qualificat de vialitat, que es reduirà 9 m<sup>2</sup>. Fruit d'aquests ajustos, el sòl no urbanitzable s'incrementarà 1.273 m<sup>2</sup>.

#### 5.1.2.2 Ordenació actual i proposada



Fragment Plànol qualificació i ordenació **actual**



Fragment Plànol qualificació i ordenació **modificat**

**5.1.2.3 Quadre de dades comparatiu àmbit 2**

|                                             | POUM                        | MP03                        | Diferència                  |
|---------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>SUPERFÍCIE TOTAL</b>                     | <b>14.072 m<sup>2</sup></b> | <b>14.072 m<sup>2</sup></b> | <b>0 m<sup>2</sup></b>      |
| <b>SÒL URBÀ</b>                             | <b>4.315 m<sup>2</sup></b>  | <b>2.946 m<sup>2</sup></b>  | <b>-1.369 m<sup>2</sup></b> |
| <b>SISTEMES</b>                             | <b>4.315 m<sup>2</sup></b>  | <b>2.946 m<sup>2</sup></b>  | <b>-1.369 m<sup>2</sup></b> |
| <b>SV-espais lliures</b>                    | <b>3.815 m<sup>2</sup></b>  | <b>2.455 m<sup>2</sup></b>  | <b>-1.360 m<sup>2</sup></b> |
| SVt- Parcs territorials                     | 3.815 m <sup>2</sup>        | 2.455 m <sup>2</sup>        | -1.360 m <sup>2</sup>       |
| <b>SX-vialitat</b>                          | <b>500 m<sup>2</sup></b>    | <b>491 m<sup>2</sup></b>    | <b>-9 m<sup>2</sup></b>     |
| SXI-viari local                             | 500 m <sup>2</sup>          | 491 m <sup>2</sup>          | -9 m <sup>2</sup>           |
| <b>SÒL NO URBANITZABLE</b>                  | <b>9.757 m<sup>2</sup></b>  | <b>11.126 m<sup>2</sup></b> | <b>1.369 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>ZONES</b>                                | <b>9.757 m<sup>2</sup></b>  | <b>11.126 m<sup>2</sup></b> | <b>1.369 m<sup>2</sup></b>  |
| N2b- Sòl d'influència del sistema hidràulic | 9.757 m <sup>2</sup>        | 11.126 m <sup>2</sup>       | 1.369 m <sup>2</sup>        |

**5.1.3. Àmbit 3. Can Munné, el límit sud del polígon i el camí ral Vic-Olot****5.1.3.1 Descripció i justificació de la proposta**

En aquest àmbit al sud del polígon es proposa:

- **Ajustar la peça de sòl de Can Munné**

L'accés a la masia Can Munné es produeix des del carrer de Folgueroles a través d'una franja de sòl qualificada de sistema d'espai lliure territorial.

Per resoldre aquesta disfunció i alhora obtenir una franja de sòl més funcional com espai lliure que la franja de 3 metres entre la casa i el carrer, es proposa qualificar aquesta franja amb la clau N1a com el sòl on s'ubica la masia, i qualificar d'espai lliure una franja de sòl al costat de la casa, que millorarà la relació del polígon amb l'itinerari ambiental del Gurri que discorre per darrere la masia.

Amb aquests ajustos, el sòl qualificat amb la clau N1a s'incrementarà 173 m<sup>2</sup>, el sòl qualificat amb la clau N2b es reduirà 173 m<sup>2</sup> i el sòl qualificat d'espai lliure territorial mantindrà la superfície actual.

- **Ajustar la classificació i qualificació del sòl al límit sud del polígon**

En el límit sud del polígon industrial El Bruguer, per tal d'ajustar la qualificació a la realitat física i resoldre les incoherències detectades en la delimitació de les qualificacions i el règim del sòl, es proposa ajustar les qualificacions i la classificació del sòl en aquesta franja.

Es proposa ampliar la franja qualificada d'espai lliure entre el carrer de Folgueroles i el camí ral Vic-Olot, per tal de poder-la ordenar millor i per clarificar i ordenar els accessos als camins i a les masies des del polígon industrial.

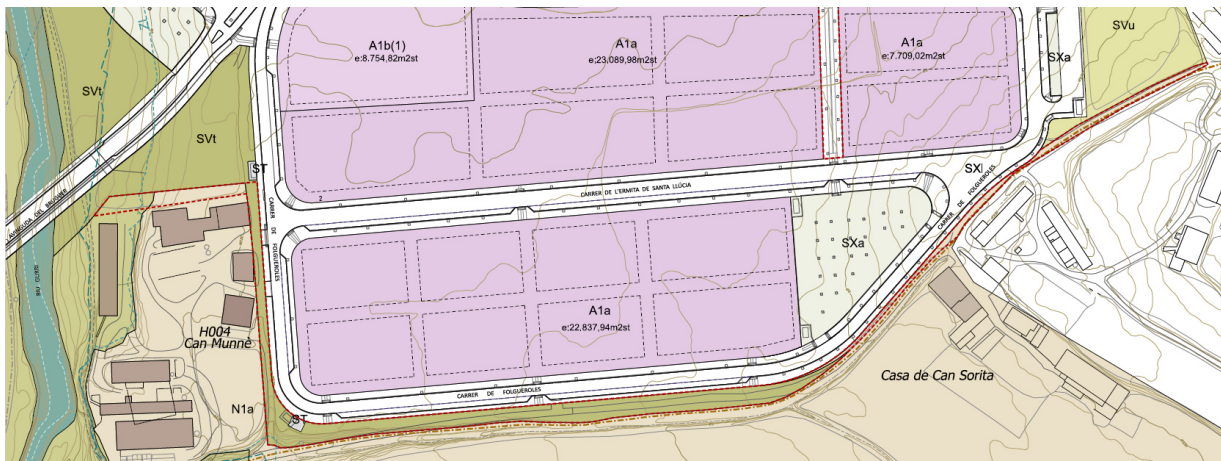
Es proposa també qualificar amb la clau SXc (xarxa de camins rurals) els fragments del camí ral classificats com a sòl urbà.

Amb aquests ajustos, el sòl qualificat amb la clau N1a es reduirà 536 m<sup>2</sup>, el sòl qualificat d'espai lliure territorial s'incrementarà 211 m<sup>2</sup>, el sòl qualificat d'espai lliure clau SVu s'incrementarà 152 m<sup>2</sup>, i 173 m<sup>2</sup> corresponent als fragments del camí ral Vic-Olot situats en sòl urbà es qualificaran de sistema viari clau

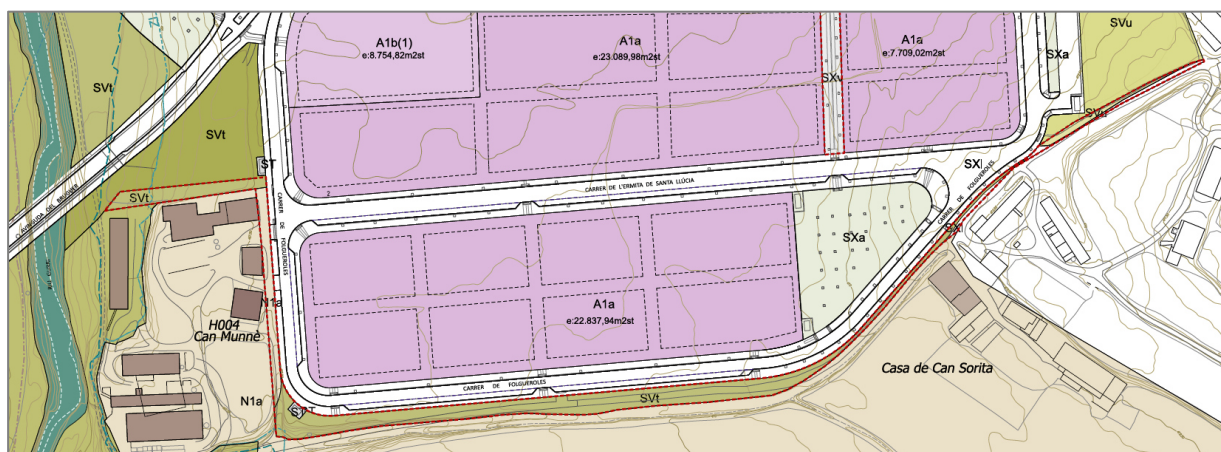
SXc. Fruit de l'ajust en la delimitació de la classificació del sòl, el sòl no urbanitzable es reduirà 536 m<sup>2</sup>, que es classificaran com a sòl urbà consolidat.

### 5.1.3.2 Ordenació actual i proposada

Ordenació general:

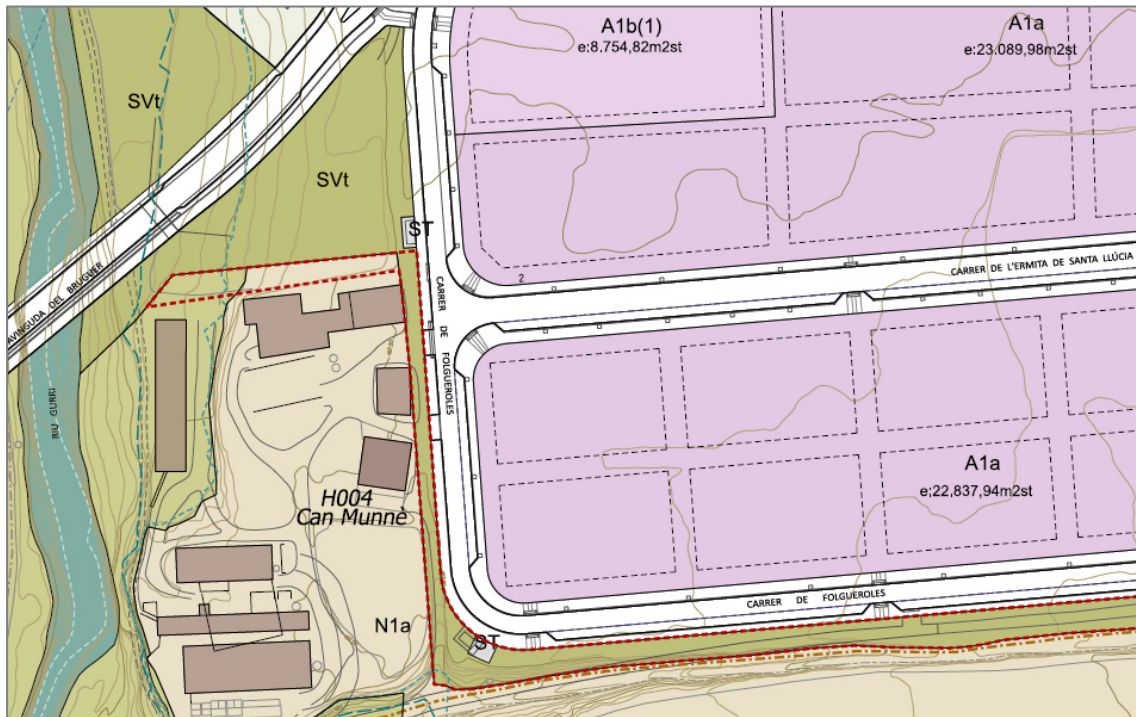
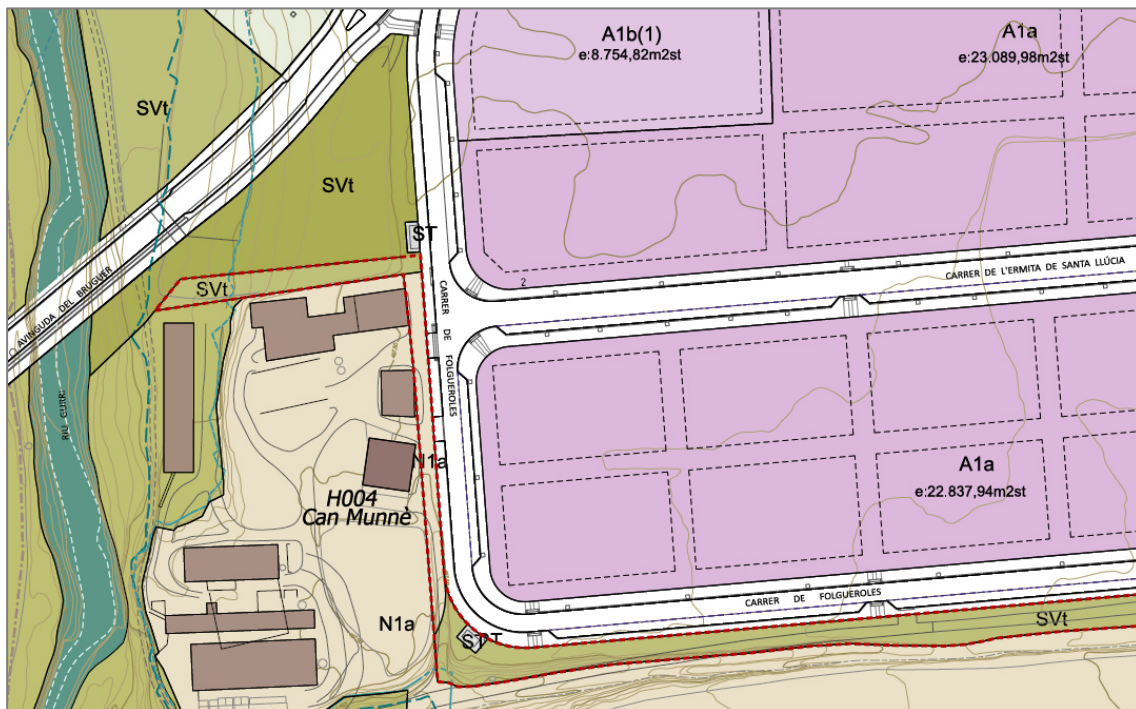


Fragment Plànol qualificació i ordenació. **actual**

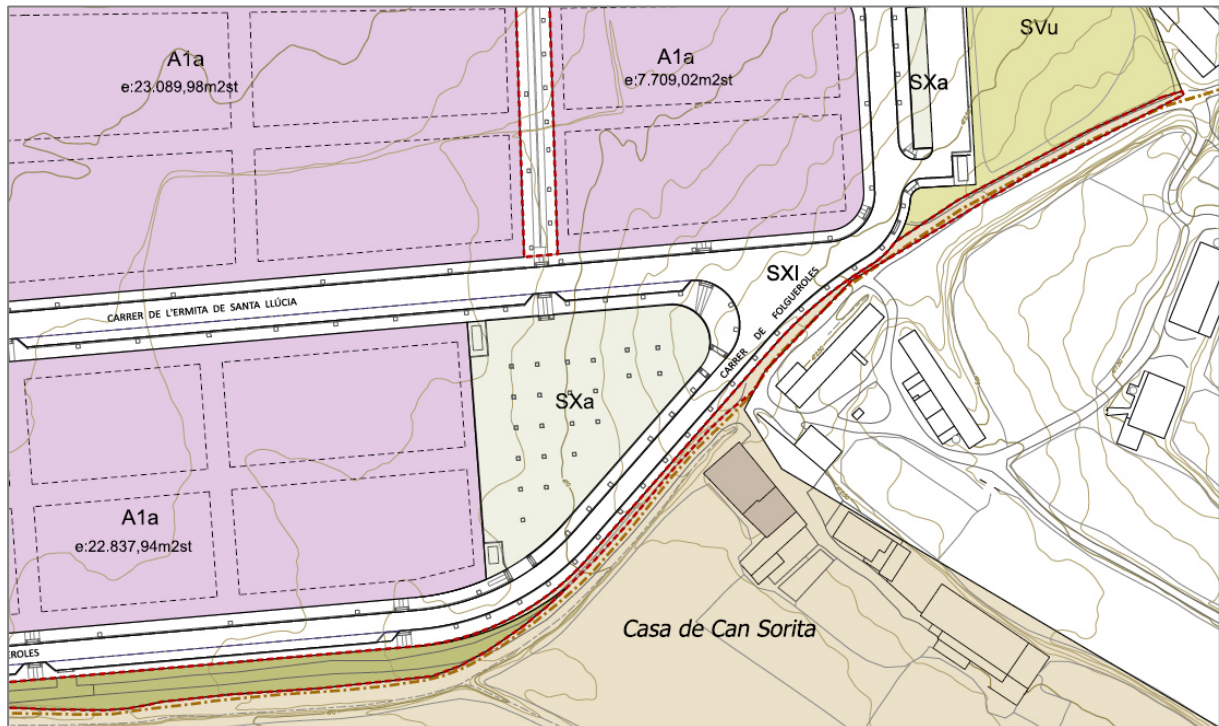
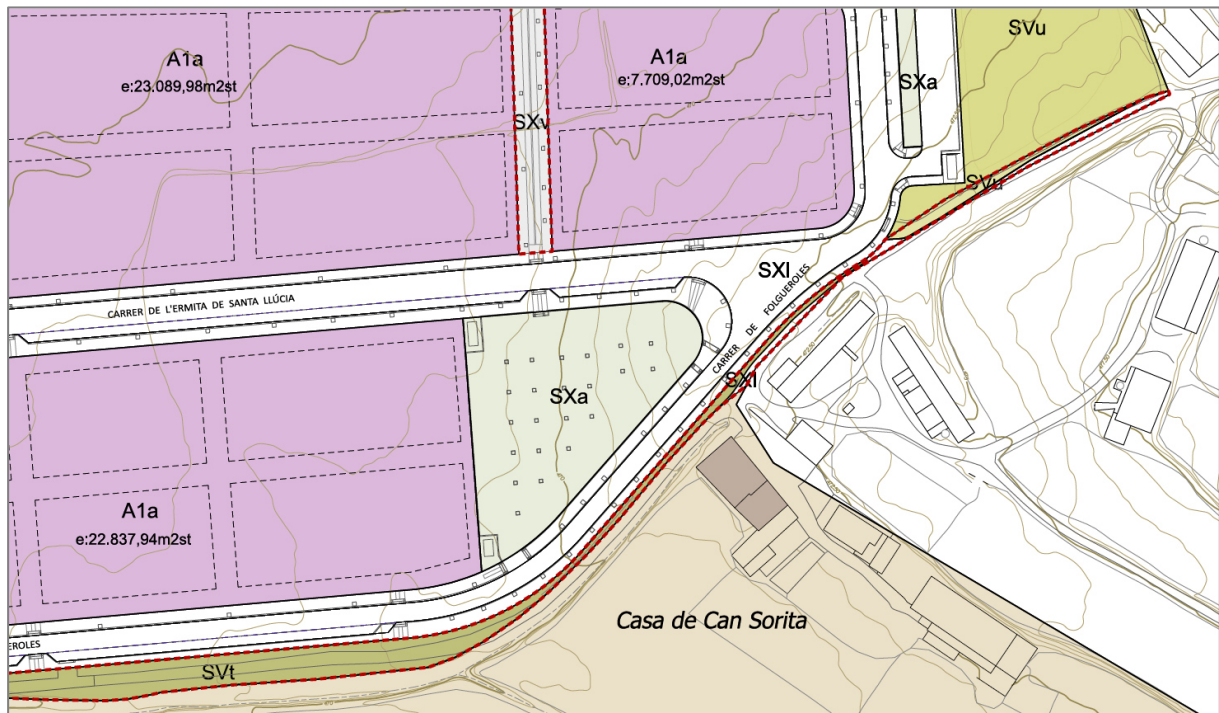


Fragment Plànol qualificació i ordenació. **modificat**

## Detall zona sud-oest:

Fragment Plànol qualificació i ordenació. Zona sud-oest **actual**Fragment Plànol qualificació i ordenació. Zona sud-oest **modificat**

## Detall zona sud-est:

Fragment Plànol qualificació i ordenació. Zona sud-est **actual**Fragment Plànol qualificació i ordenació. Zona sud-est **modificat**

## 5.1.3.3 Quadre de dades comparatiu àmbit 3

|                                             | POUM                       | MP03                       | Diferència                |
|---------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <b>SUPERFÍCIE TOTAL</b>                     | <b>3.569 m<sup>2</sup></b> | <b>3.569 m<sup>2</sup></b> | <b>0 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>SÒL URBÀ</b>                             | <b>2.605 m<sup>2</sup></b> | <b>3.141 m<sup>2</sup></b> | <b>536 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SISTEMES</b>                             | <b>2.605 m<sup>2</sup></b> | <b>3.141 m<sup>2</sup></b> | <b>536 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SV-espais lliures</b>                    | <b>2.571 m<sup>2</sup></b> | <b>2.934 m<sup>2</sup></b> | <b>363 m<sup>2</sup></b>  |
| SVt- Parcs territorials                     | 2.571 m <sup>2</sup>       | 2.782 m <sup>2</sup>       | 211 m <sup>2</sup>        |
| Svu- Parcs urbans                           | 0 m <sup>2</sup>           | 152 m <sup>2</sup>         | 152 m <sup>2</sup>        |
| <b>SX-vialitat</b>                          | <b>0 m<sup>2</sup></b>     | <b>173 m<sup>2</sup></b>   | <b>173 m<sup>2</sup></b>  |
| SXc-xarxa de camins rurals                  | 0 m <sup>2</sup>           | 173 m <sup>2</sup>         | 173 m <sup>2</sup>        |
| <b>ST-serveis tècnics</b>                   | <b>34 m<sup>2</sup></b>    | <b>34 m<sup>2</sup></b>    | <b>0 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>SÒL NO URBANITZABLE</b>                  | <b>964 m<sup>2</sup></b>   | <b>428 m<sup>2</sup></b>   | <b>-536 m<sup>2</sup></b> |
| <b>ZONES</b>                                | <b>964 m<sup>2</sup></b>   | <b>428 m<sup>2</sup></b>   | <b>-536 m<sup>2</sup></b> |
| N1a- sòl de valor agrícola i ramader        | 791 m <sup>2</sup>         | 428 m <sup>2</sup>         | -363 m <sup>2</sup>       |
| N2b- Sòl d'influència del sistema hidràulic | 173 m <sup>2</sup>         | 0 m <sup>2</sup>           | -173 m <sup>2</sup>       |

## 5.2. QUADRE DE SUPERFÍCIES GENERAL

A continuació es comparen les superfícies de les diferents qualificacions, en el planejament vigent i en la proposta de modificació puntual.

| <b>QUADRE COMPARATIU GENERAL</b>              | POUM                        | MPUNTUAL                    | Diferència                  |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>SUPERFÍCIE TOTAL</b>                       | <b>35.576 m<sup>2</sup></b> | <b>35.576 m<sup>2</sup></b> | <b>0 m<sup>2</sup></b>      |
| <b>SÒL URBÀ</b>                               | <b>24.855 m<sup>2</sup></b> | <b>24.022 m<sup>2</sup></b> | <b>-833 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>SISTEMES</b>                               | <b>24.855 m<sup>2</sup></b> | <b>24.022 m<sup>2</sup></b> | <b>-833 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>SV-espais lliures</b>                      | <b>11.734 m<sup>2</sup></b> | <b>12.079 m<sup>2</sup></b> | <b>345 m<sup>2</sup></b>    |
| SVt- Parcs territorials                       | 6.386 m <sup>2</sup>        | 5.237 m <sup>2</sup>        | -1.149 m <sup>2</sup>       |
| Svu- Parcs urbans                             | 0 m <sup>2</sup>            | 3.819 m <sup>2</sup>        | 3.819 m <sup>2</sup>        |
| SVp- Places, passeigs i espais lliures locals | 5.348 m <sup>2</sup>        | 3.023 m <sup>2</sup>        | -2.325 m <sup>2</sup>       |
| <b>SE-equipaments</b>                         | <b>4.148 m<sup>2</sup></b>  | <b>6.473 m<sup>2</sup></b>  | <b>2.325 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SX-vialitat</b>                            | <b>8.939 m<sup>2</sup></b>  | <b>5.436 m<sup>2</sup></b>  | <b>-3.503 m<sup>2</sup></b> |
| SXI-viari local                               | 1.770 m <sup>2</sup>        | 491 m <sup>2</sup>          | -1.279 m <sup>2</sup>       |
| SXv-viari de vianants                         | 0 m <sup>2</sup>            | 1.270 m <sup>2</sup>        | 1.270 m <sup>2</sup>        |
| SXc-xarxa de camins rurals                    | 0 m <sup>2</sup>            | 173 m <sup>2</sup>          | 173 m <sup>2</sup>          |
| Sxa-aparcament                                | 7.169 m <sup>2</sup>        | 3.502 m <sup>2</sup>        | -3.667 m <sup>2</sup>       |
| <b>ST-serveis tècnics</b>                     | <b>34 m<sup>2</sup></b>     | <b>34 m<sup>2</sup></b>     | <b>0 m<sup>2</sup></b>      |
| <b>SÒL NO URBANITZABLE</b>                    | <b>10.721 m<sup>2</sup></b> | <b>11.554 m<sup>2</sup></b> | <b>833 m<sup>2</sup></b>    |

| ZONES                                       | 10.721 m <sup>2</sup> | 11.554 m <sup>2</sup> | 833 m <sup>2</sup>   |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| N1a- sòl de valor agrícola i ramader        | 791 m <sup>2</sup>    | 428 m <sup>2</sup>    | -363 m <sup>2</sup>  |
| N2b- Sòl d'influència del sistema hidràulic | 9.930 m <sup>2</sup>  | 11.126 m <sup>2</sup> | 1.196 m <sup>2</sup> |

Els ajustos suposen, en el conjunt de la modificació puntual:

- L'increment de 345 m<sup>2</sup> del sòl qualificat de sistema d'espais lliures, que passa de 11.734 m<sup>2</sup> a 12.079 m<sup>2</sup>.
- L'increment de 2.325 m<sup>2</sup> del sòl qualificat d'equipament, que passa de 4.148 m<sup>2</sup> a 6.473 m<sup>2</sup>.
- La reducció del sòl qualificat de vialitat, que passa de 8.939 m<sup>2</sup> a 5.436 m<sup>2</sup> fruit de la reducció del sòl qualificat de sistema d'aparcaments.

La modificació puntual també suposa un increment de 833 m<sup>2</sup> de sòl no urbanitzable, amb l'increment de 1.196 m<sup>2</sup> de sòl qualificat amb la clau N2b (sòl d'influència del sistema hidràulic) degut a l'ajust realitzat en l'àmbit del Molí del Llobet, i una reducció de 363 m<sup>2</sup> de sòl qualificat amb la clau N1a (sòl de valor agrícola i ramader) degut als ajustos en el límit sud del polígon industrial.

### 5.3. JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT DE LA SUPERFÍCIE I FUNCIONALITAT DELS ESPAIS LLIURES

En el conjunt de la modificació puntual, el sòl qualificat d'espai lliure s'incrementa 345 m<sup>2</sup>. Respecte les diferents tipologies d'espais lliures, les superfícies d'increment o disminució són:

- Augmenta 3.819 m<sup>2</sup> el sòl amb clau SVu (parc urbà)
- Disminueix 1.149 m<sup>2</sup> el sòl qualificat amb la clau SVt (parc territorial)
- Disminueix 2.325 m<sup>2</sup> el sòl qualificat amb la clau SVp (places, passeigs i espais lliures locals).

Les propostes d'ajust en els espais lliures del polígon es concreten en:

- Es proposa crear un nou parc urbà en l'entorn el rec del Pou de Vida. Aquest és l'únic espai que es manté en estat natural dins del polígon i per tant és una oportunitat de conservar-lo, com element paisatgístic i de connectivitat ecològica. Al mateix temps, forma part de la xarxa d'itineraris per a vianants dins el polígon i pot esdevenir un espai de repòs i trobada.
- Es proposa reduir l'espai lliure adjacent a l'equipament del Bruguer nou, de 5.348 m<sup>2</sup> a 3.023 m<sup>2</sup>. Aquesta reducció permetrà disposar d'un equipament de majors dimensions, més versàtil, però que mantindrà bona part de l'entorn no edificat. Per la seva banda, la zona verda que es proposa té una dimensió suficient per possibilitar l'enjardinament de l'entorn de la masia i la creació d'una àrea d'accés i trobada generós a l'equipament.
- S'ajusta la delimitació de l'espai lliure territorial en l'entorn del Molí del Llobet, amb una reducció de 1.360 m<sup>2</sup> de sòl qualificat SVt (parc territorial). Aquesta reducció no és significativa en el conjunt del parc territorial de l'entorn del riu Gurri, que té una superfície total en la zona industrial Bruguer-Malloles de 76.225 m<sup>2</sup>. La proposta de regularització de finques permetrà garantir la permanència de l'actual traçat de l'itinerari del Gurri i simplificarà la seva gestió i manteniment al situar-se en la seva totalitat en sòl de titularitat pública.
- L'ajust en la delimitació del sòl d'aprofitament privat a la masia Can Munné mantenint la superfície actual de sòl qualificat de parc territorial, millora la funcionalitat actual ja que substitueix una franja de 3 metres entre el carrer i la masia, de poca utilitat, per una ampliació

- L'ampliació de la franja qualificada d'espai lliure entre el carrer de Folgueroles i el camí ral Vic-Olot permetrà ordenar millor aquesta franja i la seva vegetació i també clarificarà i ordenarà els accessos als camins i a les masies des del polígon industrial.
- La connexió de tots aquests espais lliures i equipaments mitjançant el nou recorregut de passeig nord-sud pel centre del polígon, a través dels vials que es proposa qualificar de viari per a vianants, complementarà els recorreguts existents per les seves vores (itinerari ambiental del Gurri i camí ral Vic-Olot) i la connexió a la ciutat a través de l'Avinguda del Bruguer, millorant l'accessibilitat a peu i en bicicleta als polígons.

Mapa de zonificación verde de un barrio urbano. El mapa muestra una red de calles y parcelas. Las zonas verdes están coloreadas en tres tonos: verde oscuro para 'Zones verdes novas', verde medio para 'Zones verdes que incrementen superficie' y verde claro para 'Zones verdes que reducen superficie'. La leyenda está ubicada en la parte inferior derecha del mapa.

*Esquema de les zones verdes amb la modificació puntual*

#### 5.4. JUSTIFICACIÓ DE LA REDUCCIÓ DEL SÒL QUALIFICAT D'APARCAMENT PÚBLIC

La modificació puntual proposa reduir el sòl qualificat de sistema d'aparcament públic, qualificant d'espai lliure una peça de sòl situada al nord del polígon industrial el Bruguer, en el seu límit amb el polígon industrial Malloles, que el planejament vigent qualifica d'aparcament.

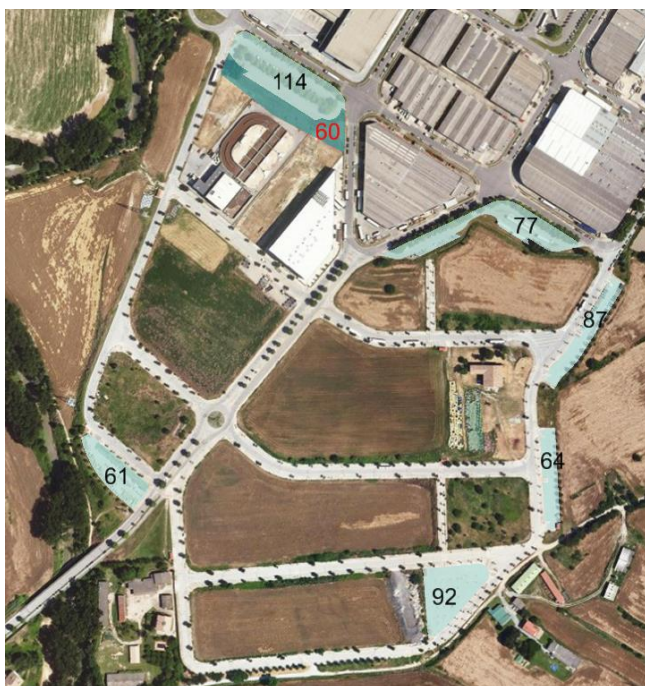
Al nord d'aquesta peça existeix actualment un aparcament públic totalment urbanitzat, que correspon a la urbanització del Pla parcial Malloles.



*L'aparcament actual i Esquema de l'aparcament pendent d'execució*

Tot i que la superfície actual de la peça qualificada d'aparcament pendent d'urbanització és de 3.667 m<sup>2</sup>, si es resta la superfície del curs d'aigua i les seves vores, la superfície restant que es podria urbanitzar com a aparcament és una peça triangular d'un 1.800 m<sup>2</sup>, amb una capacitat d'uns 40 vehicles. Per tant, no es considera justificat artificialitzar una superfície de 3.667 m<sup>2</sup> per obtenir 40 places d'aparcament (ràtio de 90 m<sup>2</sup>/plaça). El polígon industrial El Bruguer disposa d'altres bosses d'aparcament repartides per les vores del polígon, amb una capacitat total de 495 vehicles i un espai pendent d'urbanitzar amb capacitat de 60 vehicles més.

Per tots aquests motius es considera justificada la reducció de sòl qualificat d'aparcament que proposa la present modificació puntual.



*Els aparcaments del polígon El Bruguer amb el nombre de places d'aparcament de cadascun*

## 5.5. APROFITAMENT

### 5.5.1. Molí del Llobet

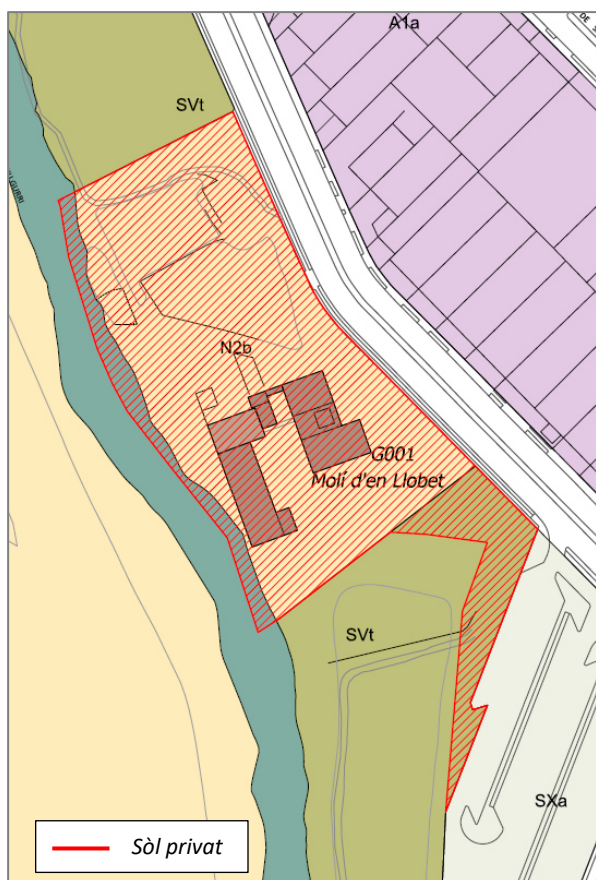
La modificació puntual proposada suposa l'increment de 1.369 m<sup>2</sup> de sòl qualificat amb la clau N2b (sòl d'influència del sistema hidràulic) en l'àmbit del Molí del Llobet.

La finca del Molí del Llobet actualment té una superfície de 11.915 m<sup>2</sup>. El POUM qualifica 9.575 m<sup>2</sup> d'aquest sòl amb la clau N2b, mentre que 1.380 m<sup>2</sup> estan qualificats de parc territorial i 778 m<sup>2</sup> formen part del sistema hidràulic.

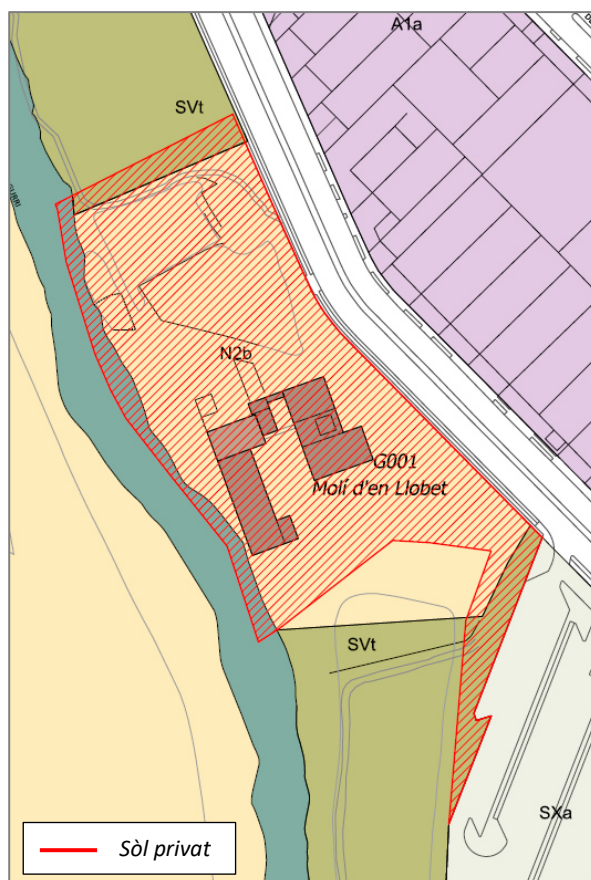
Amb la modificació puntual es proposa ajustar aquestes superfícies i també regularitzar els límits físics de la finca qualificada amb la clau N2b per tal de poder donar continuïtat a l'itinerari ambiental del Gurri sense necessitat d'haver de realitzar expropiacions. Per això es proposa:

- ampliar el parc territorial situat al nord de la finca amb una franja de 450 m<sup>2</sup>, en la qual hi ha actualment el camí que connecta la vorera del polígon industrial amb l'itinerari ambiental del Gurri.
- ampliar 439 m<sup>2</sup> el sòl qualificat amb la clau N2b al sud de la finca.
- regularitzar el límit sud de la finca per tal que la configuració del parc permeti la connexió de l'itinerari ambiental del Gurri fins a la vorera per sòls de titularitat pública.

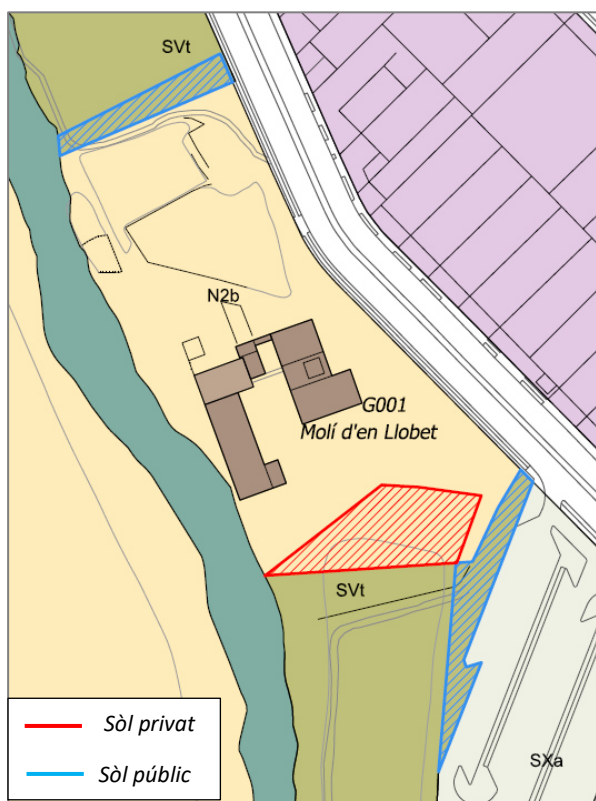
Com a resultat d'aquests ajustos, es proposa incrementar 1.369 m<sup>2</sup> el sòl qualificat amb la clau N2b, de manera que la superfície total qualificada amb la clau N2b serà de 11.126 m<sup>2</sup>.



Finca Molí del Llobet. Ordenació POUM



Finca Molí del Llobet. Ordenació MPuntual



Regularització límits finca Molí del Llobet

|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| <b>SUPERFÍCIE FINCA MOLÍ DEL LLOBET</b> | <b>11.915 m<sup>2</sup></b> |
|-----------------------------------------|-----------------------------|

| QUALIFICACIÓ                                | POUM                       | MP03                        | Diferència                  |
|---------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>ZONES</b>                                | <b>9.757 m<sup>2</sup></b> | <b>11.126 m<sup>2</sup></b> | <b>1.369 m<sup>2</sup></b>  |
| N2b- Sòl d'influència del sistema hidràulic | 9.757 m <sup>2</sup>       | 11.126 m <sup>2</sup>       | 1.369 m <sup>2</sup>        |
| <b>SISTEMES</b>                             | <b>2.158 m<sup>2</sup></b> | <b>789 m<sup>2</sup></b>    | <b>-1.369 m<sup>2</sup></b> |
| SVt-parc territorial nord                   | 0 m <sup>2</sup>           | 450 m <sup>2</sup>          | 450 m <sup>2</sup>          |
| SVt-parc territorial sud                    | 1.380 m <sup>2</sup>       | -439 m <sup>2</sup>         | -1.819 m <sup>2</sup>       |
| SH-sistema hidràulic                        | 778 m <sup>2</sup>         | 778 m <sup>2</sup>          | 0 m <sup>2</sup>            |

### Ocupació

La normativa del POUM determina que, en sòl no urbanitzable, les edificacions admeses no podran tenir una ocupació superior al 10% de la superfície de la finca.

En el cas del Molí del Llobet, la superfície ocupada per l'edificació és de 1.142 m<sup>2</sup>.

Amb el POUM, la superfície qualificada amb la clau N2b és de 9.757 m<sup>2</sup> i per tant l'ocupació màxima és de 976 m<sup>2</sup>. Amb la modificació puntual la superfície qualificada N2b és de 11.126 m<sup>2</sup> i l'ocupació màxima és de 1.113 m<sup>2</sup>. L'ocupació actual (1.142 m<sup>2</sup>) supera aquests valors màxims.

### Dades

|                                     |                             |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| superfície total de la finca        | <b>11.915 m<sup>2</sup></b> |
| superfície ocupada per l'edificació | <b>1.142 m<sup>2</sup></b>  |
| ocupació màxima                     | <b>10%</b>                  |

| Càlcul ocupació màxima | POUM                 | MP03                  |
|------------------------|----------------------|-----------------------|
| superfície clau N2b    | 9.757 m <sup>2</sup> | 11.126 m <sup>2</sup> |
| ocupació màxima (10%)  | 976 m <sup>2</sup>   | 1.113 m <sup>2</sup>  |

Tant amb el POUM com amb la modificació puntual que es proposa, no es pot ampliar la superfície ocupada per l'edificació, ja que l'ocupació actual supera l'ocupació màxima admesa.

#### Edificabilitat

El Molí del Llobet és una edificació inclosa al Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable. El Catàleg de masies admet l'ampliació de les edificacions incloses en el catàleg, amb un màxim del 10% de la superfície construïda del conjunt principal, amb un màxim de 50 m<sup>2</sup>.

La modificació puntual proposada no suposa cap modificació del conjunt principal de la masia i per tant no suposarà l'increment de l'edificabilitat.

#### Densitat d'habitatges

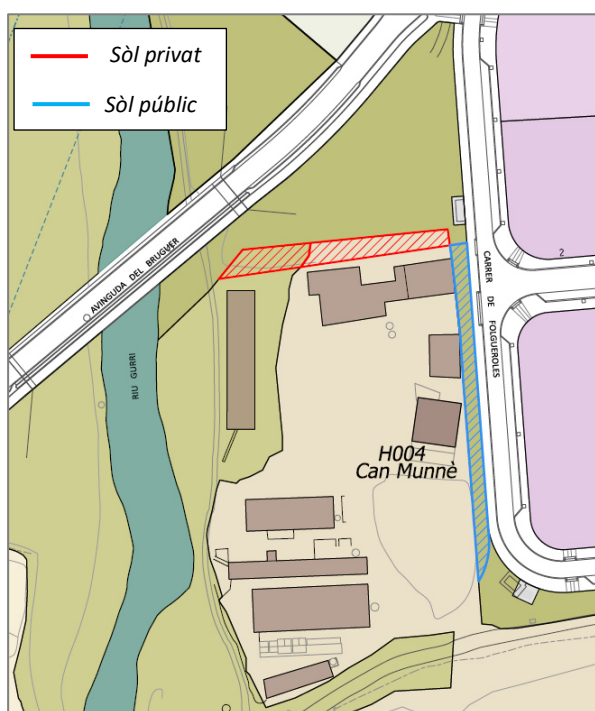
En les masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, el nombre màxim d'habitatges es determina en relació a la superfície construïda del conjunt principal.

La modificació puntual proposada no suposa cap modificació del conjunt principal de la masia i per tant no suposarà un increment de la densitat màxima d'habitatges de l'àmbit.

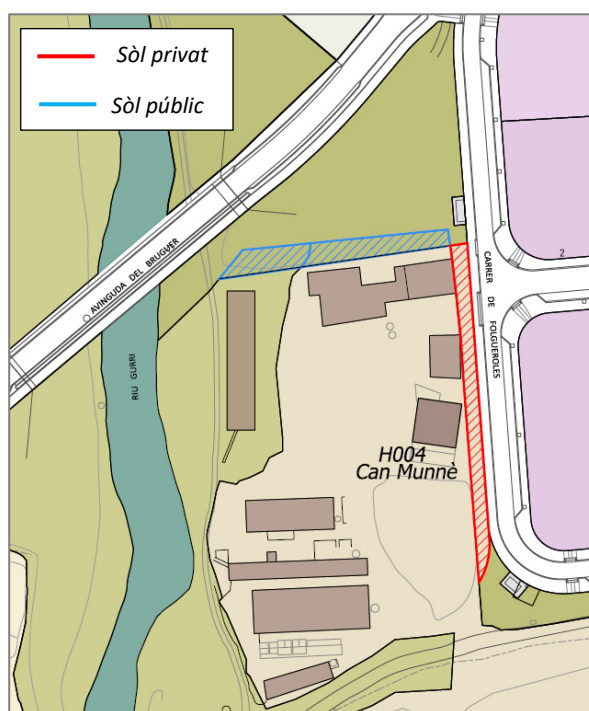
#### **5.5.2. Can Munné**

En l'àmbit de la finca Can Munné, la modificació puntual proposa ajustar la delimitació del sòl qualificat amb les claus N1a i N2b.

Com a resultat d'aquests ajustos, el sòl qualificat amb la clau N1a s'incrementa 170 m<sup>2</sup> i el sòl qualificat amb la clau N2b es redueix 170 m<sup>2</sup>.



*Ordenació Planejament vigent*



*Ordenació Modificació puntual*

| QUALIFICACIÓ                                | POUM | MP03 | Diferència          |
|---------------------------------------------|------|------|---------------------|
| ZONES                                       | 421  | 421  | 0 m <sup>2</sup>    |
| N1a- sòl de valor agrícola i ramader        | 251  | 421  | 170 m <sup>2</sup>  |
| N2b- Sòl d'influència del sistema hidràulic | 170  | 0    | -170 m <sup>2</sup> |

En la finca de Can Munné, la modificació proposada no suposa l'increment del sòl d'aprofitament privat ni tampoc les condicions d'ocupació, sostre edificable i densitat d'habitatges, que són les mateixes per les dues claus N1a i N2b.

### 5.5.3. Conclusió

Tot i que s'incrementa el sòl d'aprofitament privat, la modificació puntual proposada no suposa l'increment de l'edificabilitat, l'ocupació, la densitat d'habitatges ni la intensitat dels usos del planejament vigent.

## 6. AVALUACIÓ AMBIENTAL

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Vic (POUM), aprovat definitivament l'any 2019, fou objecte d'avaluació ambiental ordinària. La present modificació puntual del POUM no constitueix variacions fonamentals de les estratègies, directrius i propostes o de la cronologia del POUM, i no produeix diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

En el mateix sentit, els canvis puntuals que s'incorporen tampoc no comporten cap variació en les determinacions urbanístiques que puguin alterar la capacitat del sòl en relació amb els riscos geològics, hidràulics o tecnològics.

En qualsevol cas l'Ajuntament realitzarà la corresponent consulta prèvia a l'òrgan ambiental, per tal que determini si cal fer la tramitació ambiental d'aquesta modificació.

## 7. MEMÒRIA SOCIAL I DE GÈNERE

Atès que la present Modificació puntual no té cap incidència en la determinacions sobre l'habitatge de protecció, ni proposa sostre residencial de nova implantació, no requereix la incorporació de cap memòria social.

### Valoració de l'impacte social i de gènere de la Modificació puntual:

El POUM, aprovat definitivament l'any 2019, va tenir en compte la perspectiva de gènere en la seva elaboració i va ser informat pels organismes sectorials corresponents.

Els ajustos que es proposen en la present modificació puntual són d'abast molt limitat i la seva incidència a nivell d'impacte social i de gènere també serà limitada.

Tot i així, la present modificació puntual ha tingut en compte l'article 53 de la Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, incorporant la perspectiva de gènere en la configuració dels espais urbans i en la consideració de les necessitats i prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents.

Pel que fa als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat i seguretat, les modificacions proposades milloren la mobilitat quotidiana a peu o bicicleta a través del polígon industrial el Bruguer i entre el polígon i la

ciutat, ja que es completa i regula urbanísticament l'itinerari per a vianants i bicicletes que travessa el polígon de nord a sud connectant els espais lliures, equipaments, aparcaments i espais productius del polígon i també connectant el polígon amb la xarxa de camins rurals i amb el nucli urbà a través de l'Àvinguda del Bruguer, afavorint l'accessibilitat a peu i en bicicleta i millorant l'accessibilitat universal.

També es proposen espais públics amplis i accessibles, que afavoreixen la interacció social i la connectivitat amb els itineraris paisatgístics que envolten el polígon industrial, fomentant espais de relació i gaudi per tota la població.

Es pot concloure per tant que la modificació puntual tindrà un impacte positiu pel conjunt de la població, donant compliment a la legislació vigent en matèria de gènere.

## 8. ESTUDI DE MOBILITAT

L'actual legislació urbanística a Catalunya (la Llei d'urbanisme de Catalunya i el seu corresponent Reglament), estableix la necessitat de justificar en la memòria dels documents de planejament urbanístic general les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible.

Aquesta Modificació puntual no proposa canvis urbanístics que permetin ampliar el nombre d'edificacions previstes en el POUM, ni per tant el de desplaçaments. En compliment de l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada no és procedent incorporar estudi de mobilitat generada.

## 9. DOCUMENTACIÓ MODIFICADA

La present modificació puntual del POUM de Vic suposa la modificació puntual dels següents documents del POUM:

1. Les modificacions proposades suposen ajustos en els següents plànols d'ordenació del POUM:

- O.01. Classificació del sòl. Fulls *0a, 1*
- O.05. Qualificació del sòl. Fulls *0, 1, 4*
- O.06. Qualificació i ordenació del sòl. Fulls *0, 5, 6, 9, 10, 14*

S'incorporen, per tant, els següents plànols modificats:

- O.01.**M3** Classificació del sòl. Fulls *0a, 1*
- O.05.**M3** Qualificació del sòl. Fulls *0, 1, 4*
- O.06.**M3** Qualificació i ordenació del sòl. Fulls *0, 5, 6, 9, 10, 14*



Ajuntament de Vic



Vic,  
ciutat a la  
mesura humana

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE VIC

MP03. AJUST DELS ESPAIS LLIURES I ELS EQUIPAMENTS DEL POLÍGON INDUSTRIAL EL BRUGUER

Annex. Document de Consulta pública prèvia



Ajuntament de Vic



Vic,  
ciutat a la  
mesura humana

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE VIC

MP03. AJUST DELS ESPAIS LLIURES I ELS EQUIPAMENTS DEL POLÍGON INDUSTRIAL EL BRUGUER

Consulta pública prèvia

Elisenda  
Foradada  
Vilarrasa - DNI  
339450255  
(TCAT)

Firmado digitalmente por Elisenda  
Foradada Vilarrasa - DNI 339450255  
(TCAT)  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=ES, o=Ajuntament de Vic,  
2.5.4.97=vATES-P0829900,  
ou=Triballador públic de rivell mig,  
sn=Foradada Vilarrasa - DNI  
339450255, givenName=Elisenda,  
serialNumber=IDCES 339450255,  
cn=Elisenda Foradada Vilarrasa - DNI  
339450255 (TCAT)  
Fecha: 2022.10.10 12:15:40 +02'00'

## Índex

|                                                                                   |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS.....</b>                                          | <b>2</b> |
| <b>2. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.....</b>                                    | <b>2</b> |
| <b>3. PROBLEMES QUE ES PRETENEN SOLUCIONAR AMB LA INICIATIVA.....</b>             | <b>4</b> |
| <b>4. NECESSITAT I OPORTUNITAT DE L'INSTRUMENT DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC.....</b> | <b>4</b> |
| <b>5. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.....</b>                                | <b>4</b> |
| <b>6. POSSIBLES SOLUCIONS ALTERNATIVES REGULATÒRIES I NO REGULATÒRIES .....</b>   | <b>5</b> |

## 1. Introducció i antecedents

El 5 d'abril de 2019, la Comissió territorial d'urbanisme de la Catalunya Central, va aprovar definitivament el Pla d'Ordenació urbanística municipal de Vic, el Text refós del qual va ser publicat al DOGC de 3 de juliol de 2019.

En el temps transcorregut des de la publicació del POUM, s'han presentat dues modificacions puntuals d'aquell planejament a l'objecte de corregir errors materials i adequar-se a la realitat física i exigències del territori. Aquestes modificacions, degudament numerades són:

1. Modificació puntual 1. Correcció d'errors materials. Aprovada definitivament per la CTUCC el 19/7/2021.
2. Modificació puntual 2. Ajustos normatius i correcció d'errors materials. Aprovada definitivament per la CTUCC el 2/2/2022.

Amb aquesta mateixa voluntat d'adequació a la realitat física i exigències del territori, per tal de corregir alguns desajustos detectats en el polígon industrial El Bruguer i el seu entorn, i d'incrementar el sòl destinat a equipament, es proposa aquesta modificació puntual 3 del POUM de Vic.

Segons l'article 129.5 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPAC) s'estableix l'obligació de possibilitar la participació activa dels possibles destinataris en l'elaboració de les normes.

A aquest efecte, l'article 133 de la LPAC regula la participació dels ciutadans en el procediment d'elaboració de les normes amb rang de llei i reglaments assenyalant que, amb caràcter previ a l'elaboració de la norma, s'ha de substanciar una consulta pública en la qual es demanarà l'opinió dels ciutadans i de les organitzacions més representatives que potencialment es puguin veure afectades per la mateixa, en relació als problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa, la necessitat i oportunitat de la seva aprovació, els objectius de la norma i les possibles solucions alternatives reguladores i no reguladores.

Per tal de donar compliment al que disposa la norma abans referida, i en concret a allò establert a l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, es redacta el present document de consulta pública amb caràcter previ a l'aprovació inicial de la Modificació puntual 3 del POUM de Vic, d'ajust dels espais lliures i equipaments del polígon industrial El Bruguer.

## 2. Àmbit de la modificació puntual

La modificació puntual que es proposa abasta tres zones del Polígon industrial El Bruguer:

- 1- Zona central: l'entorn del rec del Pou de vida, l'equipament El Bruguer Nou amb l'espai lliure adjacent i els itineraris nord-sud
- 2- Zona nord-oest: el Molí del Llobet i l'itinerari ambiental del Gurri
- 3- Zona sud: Can Munné, la vora sud del polígon i el camí ral Vic-Olot



### 3. Problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa

S'han detectat algunes disfuncions del planejament vigent en relació a la realitat física i en relació als requeriments del territori en l'àmbit del polígon industrial El Bruguer:

1. El rec del Pou de Vida travessa el polígon industrial d'est a oest. El planejament vigent qualifica el rec i el seu entorn, de sistema d'aparcaments. L'ajuntament té la voluntat de conservar el rec del Pou de Vida en el seu estat natural, sense canalitzar, tenint en compte que és un corrent d'aigua continu amb la seva vegetació associada, que contribueix a la permeabilitat ecològica i a la incorporació d'espais naturals dins l'entorn industrial. Per altra banda, aquesta peça, tot i tenir una superfície important, té una forma molt poc funcional per ubicar-hi un aparcament, sobretot si es vol preservar el curs d'aigua i les seves vores.
2. El planejament vigent va reduir el sòl qualificat d'equipament de la masia El Bruguer Nou en relació al que havia qualificat el pla parcial. Aquesta reducció de sòl qualificat d'equipament redueix el ventall d'usos que pot acollir la masia i el seu entorn.
3. Els passatges que travessen el polígon industrial de sud a nord, urbanitzats amb plataforma única com a vies per a vianants, estan qualificats pel planejament vigent com a sistema viari local en lloc d'estar qualificats com a vialitat per a vianants.
4. L'itinerari ambiental del riu Gurri, que connecta el centre de la ciutat amb la desembocadura del Gurri al riu Ter, travessa en dos punts el sòl de titularitat privada de la finca del Molí del Llobet.
5. L'accés a la masia el Munné, situada al sud del polígon industrial, es produeix des del carrer de Folgueroles a través d'una franja de sòl qualificada de sistema d'espai lliure territorial.
6. S'han detectat alguns desajustos en el límit sud del polígon industrial El Bruguer, pel que fa a la classificació i a la qualificació del sòl, en relació a la realitat física.
7. L'estació transformadora situada a la cantonada del carrer de Folgueroles, al sud del polígon industrial, està lleugerament desplaçada respecte la zona qualificada amb la clau ST.

### 4. Necessitat i oportunitat de l'instrument de planejament urbanístic

La resolució dels aspectes indicats en l'apartat anterior justifica la necessitat i oportunitat de la modificació puntual del POUM que es planteja.

### 5. Objectius de la modificació puntual

La modificació puntual proposada té per objecte ajustar la delimitació dels espais lliures i equipaments del polígon El Bruguer per tal de millorar la permeabilitat del polígon, preservar els elements naturals, millorar el paisatge urbà de l'entorn industrial, fomentar la mobilitat sostenible i dotar-lo de més serveis, i alhora, estalviar expropiacions innecessàries a l'administració.

Objectius generals:

- Millorar la permeabilitat per a vianants del polígon industrial el Bruguer. Millorar també la permeabilitat ecològica, preservant alguns espais naturals dins el polígon.
- Resoldre algunes disfuncions entre el planejament, la urbanització executada i la realitat física preexistent.

- Ampliar el sòl qualificat d'equipament a l'entorn de la masia El Bruguer Nou per tal d'ampliar els possibles usos d'aquest espai.

## 6. Possibles solucions alternatives regulatòries i no regulatòries

L'assoliment dels objectius plantejats i la correcció dels desajustos detectats requereix la modificació puntual del POUM, sense que hi hagi alternatives no regulatòries.

Les propostes per resoldre les disfuncions detectades són:

1. Qualificar el rec del Pou de Vida i el seu entorn com a sistema d'espais lliures.
2. En la zona de l'equipament El Bruguer Nou, es proposa ampliar el sòl qualificat d'equipament pel POUM, per tal d'ampliar els possibles usos d'aquest espai, mantenint una plaça d'accés a l'equipament en el front principal de la masia i qualificant també d'espai lliure la franja situada entre la peça d'equipament i els solars industrials, per tal que complementi l'itinerari per a vianants nord-sud del polígon.
3. Qualificar com a vialitat per a vianants els passatges que travessen el polígon industrial de nord a sud.
4. En la zona del Molí del Llobet, es proposa ajustar els límits entre la peça qualificada amb la clau N2b i el sòl qualificat d'espai lliure territorial (SVt), per tal de possibilitar el manteniment del traçat actual de l'itinerari ambiental del Gurri sense que l'Ajuntament hagi de fer front a l'expropiació de sòls privats.
5. Per resoldre la disfunció detectada en l'accés a la masia Can Munné i alhora obtenir una franja de sòl més funcional com espai lliure que la franja de 3 metres entre la casa i el carrer, es proposa qualificar aquesta franja amb la clau N1a com el sòl on s'ubica la masia, i qualificar d'espai lliure una franja de sòl al costat de la casa, que millorarà la relació del polígon amb l'itinerari ambiental del Gurri que discorre per darrere la masia.
6. En el límit sud del polígon industrial El Bruguer, per tal d'ajustar la qualificació a la realitat física i resoldre les incoherències detectades es proposa ajustar les qualificacions i la classificació del sòl en aquesta franja.
7. Corregir l'error detectat en la delimitació de l'estació transformadora del carrer de Folgueroles.