



ARQUITECTES ASSOCIATS



GENER 2019

DOCUMENT DE SÍNTESI

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL
MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE SANT CELONI
EN L'ÀMBIT DE LA URBANITZACIÓ CAL BATLLE
I MODIFICACIÓ DE LA CÀRREGA DE CONNEXIÓ
A L'EDAR DE LES URBANITZACIONS DEL MONTNEGRE

URBANITZACIÓ CAL BATLLE
SANT CELONI

AJUNTAMENT DE SANT CELONI

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP

142-17

CÉSAR GONZÁLEZ BERTRAN - arquitecte

JOAN ROSSELLÓ RAVENTÓS - arquitecte

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL
MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE SANT CELONI
EN L'ÀMBIT DE LA URBANITZACIÓ CAL BATLLE
I MODIFICACIÓ DE LA CÀRREGA DE CONNEXIÓ A L'EDAR
DE LES URBANITZACIONS DEL MONTNEGRE**

DOCUMENT DE SÍNTESI

TERME MUNICIPAL DE SANT CELONI

AJUNTAMENT DE SANT CELONI



HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP

GENER 2019

OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLANEJAMENT I ORDRE DE REDACCIÓ

La redacció i tramitació de la revisió del vigent Pla General Municipal d'Ordenació de Sant Celoni va tenir una dilatada trajectòria en el temps. Tot i que la seva aprovació definitiva és de 18 de juny de 1997, la seva redacció es va iniciar anys abans i, com a conseqüència de les prescripcions assenyalades en l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 31 de maig de 1995, el Text refós que es va redactar es va sotmetre a una nova aprovació inicial, un nou període d'informació pública i una nova aprovació provisional, abans de trametre el Pla novament a la CTUB per a la seva aprovació definitiva.

Des de l'inici dels treballs de redacció del PGMGMO vigent fins a l'actualitat han passat més de dues dècades, període de temps excessivament llarg per a garantir la convicció i la permanència dels criteris i objectius urbanístics inicials, en urbanitzacions com la que ens ocupa. A aquesta caducitat dels planejaments urbanístics redactats a finals del segle passat, s'hi han d'afegir els nombrosos canvis i incorporacions legislatives en matèria d'urbanisme i medi ambient que s'ha aprovat en el decurs d'aquest període, els quals modifiquen l'enfocament urbanístic a adoptar. Constaten aquesta situació el resultat de les diferents iniciatives endegades, de les quals cap ha prosperat, ni en la tramitació d'instruments de planejament, ni en la gestió urbanística.

És, en aquest sentit, especialment rellevant, el document de referència redactat, amb data 9 de juny de 2008, pels Serveis Territorials a Barcelona del Departament de Medi Ambient i Habitatge, sobre el Pla especial urbanístic de millora del sector de Cal Batlle, últim intent de desenvolupament de la urbanització. En l'esmentat document de referència, es valora negativament la proposta formulada i es manifesta la necessitat que el Pla especial es revisi per tal de donar resposta als objectius i criteris ambientals que detalla.

Des del punt de vista de model territorial i ocupació del sòl, és significatiu el paràgraf que transcrivim:

"L'ordenació proposada en el sector dóna continuïtat al model d'urbanització de baixa densitat de l'àmbit. La densitat resultant de l'estructura de 185 parcel·les unifamiliars en 65 ha no es considera pròpia d'un model d'ocupació del sòl compacte ni del desenvolupament urbanístic sostenible, principi general de l'actuació urbanística que preveu l'article 3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

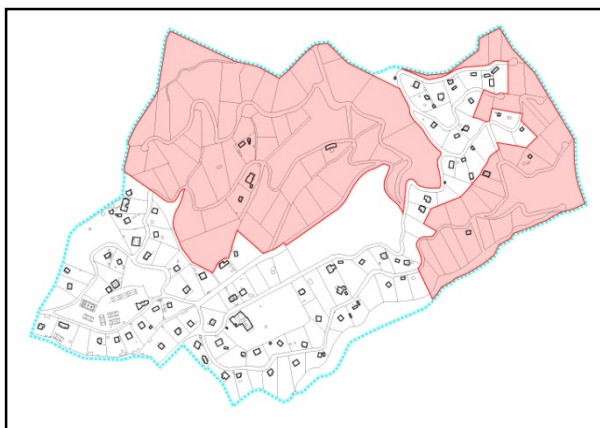
Per tant, es considera que caldria, mitjançant la delimitació i l'ordenació del sòl urbà, equilibrar i compactar el model amb l'objectiu de minimitzar i racionalitzar el consum de sòl, disminuir la vialitat, i alliberar més sòl, el qual es podria utilitzar per a dissenyar un espai lliure públic unitari de més grandària i que finalitzés coherentment la urbanització per l'est, en tota la franja de contacte amb l'espai protegit del Montnegre-El Corredor, de manera que regularitzés el perímetre urbà".

Tal com ja s'ha exposat en la memòria de la informació urbanística, per tal d'afrontar aquesta situació, l'Ajuntament de Sant Celoni va considerar que, prèviament a la tramitació de nou planejament especial, o altres figures de planejament dins l'àmbit de la urbanització de Cal Batlle, era convenient establir una diagnosi urbanística actualitzada que tingués en compte els criteris de sostenibilitat introduïts en la legislació urbanística catalana dels darrers anys, i que permetés formular propostes alternatives, d'ordenació i de gestió adequades a la realitat de la urbanització. Amb aquest objectiu, a finals de desembre de 2013, l'Ajuntament va encarregar a Hèlix Arquitectes Associats, SLP, l'*Estudi per al desenvolupament urbanístic de la urbanització Cal Batlle al terme municipal de Sant Celoni*, el qual va ser redactat i lliurat a l'Ajuntament el mes d'octubre de 2014.

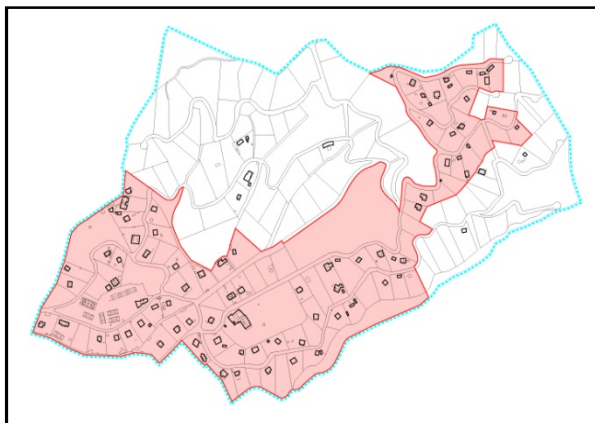
L'estudi esmentat, com a conseqüència de l'anàlisi urbanístic del sector i de la corresponent diagnosi urbanística que conté, formula les següents propostes d'actuació:

Propostes generals d'actuació.

- PG-1 Classificació de **sòl no urbanitzable** en aproximadament el 50% de l'àmbit actualment classificat de **sòl urbà**.



- PG-2 Manteniment de la classificació de **sòl urbà** en aproximadament el 50% de l'àmbit actualment classificat de **sòl urbà**.



Propostes sectorials d'actuació.

- PS-1 Definició de **condicions específiques** d'ordenació, edificació i protecció pel sòl que es proposa classificar de **sòl no urbanitzable**
- PS-2 Delimitació d'un **polígon** d'actuació urbanística en **sòl urbà** en l'àmbit on es manté la classificació de sòl urbà.

L'objecte de la modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sant Celoni en l'àmbit de la urbanització Cal Batlle és formalitzar en el present instrument urbanístic les propostes anunciades anteriorment les quals es van formular en el *l'Estudi per al desenvolupament urbanístic de la urbanització Cal Batlle* redactat l'any 2014.

La present modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sant Celoni en l'àmbit de la urbanització Cal Batlle es redacta per encàrrec de l'Ajuntament de Sant Celoni.

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGMO

L'àmbit de la present modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sant Celoni ocupa una superfície de 66,57 ha classificada de sòl urbà i qualificada de Zona 7. Zona subjecte a Pla Especial.

Una petita part situada a sud-est de la urbanització de Cal Batlle forma part de l'àmbit del Pla especial del Montnegre i el Corredor, planejament redactat pel Servei de Parcs Naturals de la Diputació de Barcelona aprovat definitivament el 20 de juliol de 1989.

Pràcticament coincident amb l'àmbit del Pla Especial del Montnegre i el Corredor, una petita part de la urbanització de Cal Batlle forma part del Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN) de Catalunya. Aquesta zona, també té la consideració de Lloc d'Interès Comunitari (LIC), i esdevé una Zona d'Especial Protecció (ZEP), integrada dins de l'actual Xarxa Natural 2000.

Dins de l'àmbit de la urbanització de Cal Batlle, s'emplacen dos elements que formen part de l'Inventari del Patrimoni Cultural Immo­ble del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya: la masia de Cal Batlle i el jaciment arqueològic Castell de Vilardell. Ambdós elements estan inclosos en el "Catàleg del Patrimoni històric-artístic" que forma part del PGMO de Sant Celoni.

En relació a la càrrega de connexió a l'EDAR l'àmbit de la modificació del PGMO inclou les urbanitzacions del Montnegre a Sant Celoni: Boscos del Montnegre, can Coll i Cal Batlle.

JUSTIFICACIÓ I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGMO

La modificació puntual del PGMO en l'àmbit de la urbanització Cal Batlle i la modificació de la càrrega de connexió a l'EDAR de les urbanitzacions del Montnegre es tramita a iniciativa municipal. La seva justificació i els objectius són els que a continuació s'apunten.

Conveniència de classificar de sòl no urbanitzable gran part de l'àmbit actualment classificat de sòl urbà en la urbanització cd Cal Batlle

L'ordenació proposada en el PGMO vigent per a la urbanització de Cal Batlle, dóna continuïtat a un model d'urbanització de baixa densitat, improp­i d'un model d'ocupació del sòl compacte i inadequat per al desenvolupament urbanístic sostenible, principi general de l'actuació urbanística que preveu la Llei d'urbanisme.

En aquest sentit, es considera necessari delimitar i reordenar el sòl urbà, equilibrant i compactant el model amb l'objectiu de minimitzar i racionalitzar el consum de sòl, disminuir la vialitat, i alliberar més sòl, el qual pot ser susceptible de ser utilitzat per a dissenyar un espai lliure públic unitari de més grandària, que finalitzés coherentment la urbanització per l'est, en tota la franja de contacte amb l'espai protegit del Parc del Montnegre i el Corredor.

Actualment, aproximadament el 50% del sòl classificat com a sòl urbà en l'àmbit de la urbanització Cal Batlle, és constituït per terrenys verges ocupats majoritàriament per masses boscoses, amb molt poques actuacions urbanitzadores i escasses edificacions —alguna en estat ruïnós i cap en forma de masia o casa de pagès tradicional— part dels quals estan compresos en l'àmbit protegit del Parc del Montnegre i el Corredor.

Aquests sòls presenten característiques naturals i ambientals similars a les àrees protegides que formen part del Parc del Montnegre i el Corredor i forts pendents —majoritàriament superiors al 20%— amb àrees molt extenses de pendents superiors al 50%. S'ha de tenir en

consideració que en aquest aspecte la Llei d'urbanisme estableix, com una de les directrius per al planejament urbanístic, la preservació de la urbanització de terrenys de pendent superior al 20%.

Alguns altres aspectes que s'han posat de manifest en l'anàlisi del medi físic i del paisatge, realitzat en els treballs d'informació urbanística de la present modificació puntual, són que el medi físic i biòtic preexistent és inadequat per a la ubicació de sòls edificables, l'impacte negatiu que provocarien en el paisatge les possibles construccions a emplaçar en aquestes àrees i la presència del jaciment arqueològic Castell de Vilardell situat a la part central de Cal Batlle —en parcel·les susceptibles de ser edificades— el qual forma part de l'Inventari de Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya i del Catàleg del Patrimoni històric-artístic del PGMO de Sant Celoni.

Finalment, s'ha de prendre en consideració la inconsistència de la classificació vigent des del punt de vista de gestió urbanística pel fet rellevant que després de més de 20 anys de vigència del PGMO, aquest sòl classificat de sòl urbà subjecte a Pla especial, resta encara sense desenvolupar.

Com a conseqüència del que s'ha exposat, queda plenament justificat que la present modificació puntual de planejament tingui com un dels seus objectius desclassificar aproximadament 32,31 ha de la urbanització Cal Batlle classificades actualment de sòl urbà, per a classificar-les de sòl no urbanitzable i establir per aquest sòl condicions d'ordenació, edificació i protecció similars a les que el Pla especial del Montnegre i el Corredor estableix per a la Zona Forestal Consolidada, amb la corresponent adequació a les necessitats i característiques específiques del lloc.

Conveniència de mantenir, a la urbanització de Cal Batlle, la classificació de sòl urbà en aproximadament el 50% de l'àmbit actualment classificat de sòl urbà

Actualment, aproximadament el 50% del sòl classificat com a sòl urbà en l'àmbit de la urbanització Cal Batlle, està constituït per terrenys parcel·lats amb aproximadament el 80% de les parcel·les ocupades amb edificacions unifamiliar aïllades. Totes les parcel·les compreses dins d'aquesta àrea són accessibles i compten majoritàriament amb els serveis urbanístics bàsics a què fa referència l'article 27 del Text refós de la Llei d'urbanisme a excepció de la xarxa de sanejament. Presenten, en un 65%, pendent inferior al 20% i majoritàriament són propietat de persones físiques.

L'àmbit en que es proposa mantenir la classificació de sòl urbà es considera adequat per afrontar amb èxit la gestió urbanística, la cessió de sistemes i les obres d'urbanització i despeses que se'n derivin, dins d'un marc de sostenibilitat ambiental i econòmica.

En aquest àmbit resulta convenient delimitar un polígon d'actuació urbanística amb els següents objectius:

- Limitar la implantació de nous habitatges reduint aquesta possibilitat als habitatges que es puguin emplaçar en les parcel·les lliures d'edificació incloses dins del polígon d'actuació urbanística.
- Afavorir la legalització de les edificacions existents.
- Aconseguir la cessió gratuïta dels espais per a sistemes urbanístics que la modificació del PGMO determina.
- Establir les condicions d'ordenació, d'edificació i ús procurant que cap de les edificacions existents compreses dins del polígon d'actuació quedi fora d'ordenació.

- Regular les construccions existents i les noves construccions a implantar, de forma que s'asseguri la seva integració ambiental i paisatgística tant a través de la volumetria de l'edifici com dels materials, textures i colors a utilitzar, o en el cas que sigui necessari, a través de la implantació de plantacions arbòries.
- Regular la permanència de les masses boscoses i peus arboris en els espais privats de les parcel·les edificables.
- Assenyalar alineacions i rasants.
- Definir les obres necessàries per a completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29a de la Llei d'urbanisme, tenint en compte criteris de sostenibilitat ambiental i econòmica.

El conjunt de circumstàncies i criteris exposats justifiquen plenament el manteniment de la classificació de sòl urbà en aproximadament 34,26 ha de la urbanització Cal Batlle classificades actualment de sòl urbà i la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística el desenvolupament del qual permeti aconseguir el objectius esmentats anteriorment.

Conveniència de modificar els percentatges de participació de les urbanitzacions del Montnegre en les càrregues d'urbanització derivades de l'execució de la infraestructura de sanejament

La modificació puntual del PGMO de la infraestructura de sanejament per a la connexió de l'EDAR de les urbanitzacions del Montnegre a Sant Celoni, aprovada definitivament per la CTU de Barcelona, en data 27 d'abril de 2017, estableix la imputació del cost de la infraestructura a cada urbanització de forma proporcional en funció del sòl d'ús residencial de cada sector. Així, es fixen provisionalment els coeficients següents:

Bosc del Montnegre:.....	41,67%
Can Coll:	26,77%
Cal Batlle.....	31,56%

La present modificació puntual de planejament planteja com a un dels seus objectius principals reduir l'àmbit actualment classificat de sòl urbà, a la urbanització Cal Batlle, la qual cosa comporta la reducció del sòl residencial del sector.

Com a conseqüència de l'esmentada reducció, la imputació del cost de la infraestructura de sanejament entre les tres urbanitzacions s'ha de reformular partint de la nova superfície de sòl residencial que la present modificació puntual proposa per a la urbanització de Cal Batlle.

Les superfícies de sòl residencial i els nous coeficients de participació en les càrregues d'urbanització són les següents:

Urbanització	Superfície sòl residencial	Coeficient
Bosc del Montnegre	558.035,52 m ²	48,27%
Can Coll	358.551,00 m ²	31,02%
Cal Batlle	239.402,43 m ²	20,71%
Total	1.155.988,95 m²	100,00%

OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGMO AMB RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS

El Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, determina en el seu article 97.1 que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

L'oportunitat i conveniència de la iniciativa en relació amb els interessos públics queda àmpliament argumentada en el punt 1.4.3 de la present memòria.

En relació amb els interessos privats, la present modificació puntual del PGMO estableix entre els seus objectius, permetre la legalització de les edificacions existents i possibilitar la implantació de nous habitatges en les parcel·les lliures d'edificació incloses dins del polígon d'actuació urbanística, així com establir les condicions d'ordenació, d'edificació i ús procurant que cap de les edificacions compreses dins del polígon d'actuació quedi fora d'ordenació. D'altra banda, també es fixa com a objectiu per a la resta d'edificacions situades en sòl no urbanitzable, permetre la continuïtat de l'ús d'habitatge en la modalitat d'habitatge unifamiliar i possibilitar les obres de manteniment, consolidació, rehabilitació i canvi d'ús d'acord amb les condicions de planejament.

JUSTIFICACIÓ QUE NO CONCORREN MOTIUS DE VALORACIÓ NEGATIVA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGMO

El Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, determina en el seu article 97.1 que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents. A aquest efecte l'apartat 2 de l'esmentat article estableix els supòsits de valoració negativa de les propostes de modificació.

Amb l'objectiu de valorar aquests supòsits en relació amb la present modificació puntual s'exposen els següents punts:

- a) La present modificació puntual no comporta ni un increment del sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial, ni de la densitat d'usos ni, tampoc, la transformació global dels usos previstos pel planejament anterior no executat.
- b) La present modificació puntual no afecta a terrenys ni de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, ni de titularitat privada, on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística.
- c) L'ordenació proposada és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general i territorial vigent i no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.
- d) L'ordenació proposada té un àmbit local delimitat, i en cap cas comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial.
- e) La proposta té una projecció adequada als interessos públics tal i com es justifica en els punts 1.4.3 i 1.4.4 de la present memòria, i no està compresa en cap dels cinc supòsits definits en l'article 97. 2d del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

DESCRIPCIÓ GENERAL DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGMO

En relació a la urbanització de Cal Batlle

Com a conseqüència de l'aplicació dels criteris i objectius definits, la present proposta de modificació puntual del PGMO de Sant Celoni classifica 34,26 ha de la urbanització Cal Batlle de Sòl urbà no consolidat i la resta, 32,31 ha de sòl no urbanitzable.

En sòl urbà es delimita un únic polígon d'actuació urbanística denominat PAU Cal Batlle fixant-se en els plànols d'ordenació, la situació dels sistemes urbanístics i les zones d'aprofitament privat.

Els sistemes urbanístics comprenen el sistema viari, subsistema viari municipal (Clau Vm); el sistema d'espais lliures públics (Clau P); el sistema d'equipaments (Clau E); el sistema d'infraestructures de serveis (Clau IS) i el sistema hidrogràfic (Clau H).

Per al sòl susceptible d'aprofitament privat, s'estableixen tres zones: zona d'edificacions aïllades Cal Batlle (Clau 5e), zona de protecció de la masia de cal Batlle (Clau 11) i zona privada esportiva i social (Clau 12). En els plànols d'ordenació es fixen les alineacions de les tanques de les parcel·les.

En el marc del polígon d'actuació urbanística s'ha de cedir de manera obligatòria i gratuïta tot el sòl reservat pel planejament destinat a sistemes així com el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'Ajuntament, en aplicació de l'article 7.6 de la Llei 3/2009 de 10 de març de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, podrà destinar l'import de l'alineació del sòl de cessió, a pagar el cost d'implantació de les infraestructures, els serveis i els equipaments dins l'àmbit del sector, o el cost de l'ampliació o reforçament de les infraestructures, els serveis i els equipaments externs que han de donar serveis a aquest àmbit. Seran d'aplicació les condicions de gestió i execució següents:

- El desenvolupament urbanístic del polígon d'actuació comportarà la redacció dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització corresponents.
- El sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.
- El desenvolupament del polígon d'actuació comportarà que els propietaris que hi estan inclosos es facin càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i sistema d'espais lliures públics, i del cost d'execució dels serveis urbanístics.
- El polígon d'actuació estarà subjecte obligatòriament a les determinacions derivades de la Llei 5/2003, del 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.

Les normes urbanístiques s'estableixen les condicions d'urbanització que haurà de contenir el projecte d'urbanització que desenvolupi la vialitat i els espais lliures del sector.

Les principals condicions d'ordenació i edificació són les següents:

Zona d'edificacions aïllades Cal Batlle (Clau 5e)

- Parcel·la mínima de 2.000 m² de superfície, amb una amplada mínima de façana de 20 m.
- Ocupació màxima de l'edificació, 10% de la superfície de la parcel·la.
- Coeficient d'edificabilitat net de parcel·la, 0,15 m² sostre/m² sòl

- Separacions mínimes a les alineacions de vial i altres límits: 5 m.
- Alçada màxima de l'edificació, 6,50 m, corresponents a planta baixa i una planta pis, per a les edificacions principals, i 3,30 m, per a les construccions auxiliars.

Les normes urbanístiques determinen les característiques de les edificacions i dels espais de la parcel·la no ocupats per l'edificació de forma que s'integrin a l'entorn natural on estan emplaçades, així com defineixen com a ús dominant el d'habitatge unifamiliar aïllat o parell i un conjunt d'usos complementaris vinculats a l'ús residencial, els quals només es poden desenvolupar en planta baixa.

Zona de protecció de la masia de cal Batlle (Clau 11)

- La zona de protecció de la masia cal Batlle, constitueix una parcel·la única, la qual ha de mantenir la seves dimensions i forma, i l'adscripció a l'edifici que forma part del catàleg del patrimoni històric-artístic contingut en el PGMO de Sant Celoni.
- No s'admet cap segregació de l'edifici ni de cap espai comprès dins de la unitat zonal.
- Ocupació màxima de l'edificació, 10% de la superfície de la parcel·la.
- Coeficient d'edificabilitat net de parcel·la, 0,15 m² sostre/m² sòl
- Separacions mínimes a les alineacions de vial i altres límits: 5 m.

Les normes urbanístiques defineixen els elements de la masia que són objecte de protecció, les condicions d'actuació en els espais de la parcel·la no ocupats per l'edificació, les condicions d'edificació de les noves construccions que s'admeten fins assolir l'edificabilitat màxima permesa, així com els usos que s'admeten: d'habitatge unifamiliar, hotel, restauració, espectacles i algunes tipologies d'equipament.

Zona privada esportiva i social (Clau 12)

- La zona constitueix una parcel·la única, la qual ha de mantenir la seves dimensions i forma
- No s'admet cap segregació de l'edifici ni de cap espai comprès dins de la unitat zonal.
- Ocupació màxima de l'edificació, 10% de la superfície de la parcel·la.
- Coeficient d'edificabilitat net de parcel·la, 0,15 m² sostre/m² sòl
- Separacions mínimes a les alineacions de vial i altres límits: 5 m.
- Alçada màxima de l'edificació, 6,50 m, corresponents a planta baixa i una planta pis, per a les edificacions principals, i 3,30 m, per a les construccions auxiliars

Les normes urbanístiques determinen les característiques de les edificacions i dels espais de la parcel·la no ocupats per l'edificació de forma que s'integrin a l'entorn natural on estan emplaçades, així com els usos que s'admeten: habitatge per a ús exclusiu del responsable de la zona privada, restauració, espectacles, recreatiu i algunes tipologies d'equipament.

El sòl que la present modificació puntual classifica de sòl no urbanitzable abasta una superfície de 32,38 ha.

La modificació puntual estableix dins l'àmbit de la urbanització Cal Batlle els següents tipus de sòl:

- Sòl no urbanitzable en règim d'especial protecció. Àrea del pla especial Montnegre-Corredor (Clau 20). Subzona forestal consolidada (Clau 20.II)
- Sòl no urbanitzable de valor forestal Cal Batlle (Clau 23)
- Sòl no urbanitzable de protecció arqueològica Castell de Vilardell (Clau 24)

Sòl no urbanitzable en règim d'especial protecció. Àrea del pla especial Montnegre-Corredor (Clau 20). Subzona forestal consolidada (Clau 20.II)

Les àrees situades al sud-est del sòl no urbanitzable de valor forestal Cal Batlle que formen part dels àmbits del Pla especial del Montnegre i el Corredor i de Xarxa Natura 2000, restaran subjectes a les determinacions del PGMO vigent.

Sòl no urbanitzable de valor forestal Cal Batlle (Clau 23)

Per al sòl no urbanitzable de valor forestal Cal Batlle, en tot allò que no es contempli específicament en les normes urbanístiques de la present modificació puntual, seran d'aplicació les directrius per a la gestió dels espais de la Xarxa Natura 2000 en especial pel que fa a les directrius generals, les directrius de gestió forestal, les directrius per a la caça i la pesca continental, les directrius per al turisme, el lleure i la circulació rodada i les directrius per a les infraestructures energètiques.

No s'admet cap divisió o segregació de les finques registrades abans de l'aprovació de la modificació puntual, ni cap tipus de construcció que no siguin observatoris i refugis de fauna. Les construccions existents quedaran com a volums disconformes i només podran ser objecte d'obres de manteniment.

L'ús d'habitatge queda limitat a les construccions existents, en la modalitat d'habitatge unifamiliar.

S'admet l'ús i l'explotació forestals en el marc de les bones pràctiques que no impliquin la degradació de la comunitat vegetal, d'acord amb els criteris d'autorització d'aprofitaments forestals, competència del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya. Els aprofitaments forestals es portaran a terme d'acord amb les disposicions vigents aplicables, amb el que determina la present modificació i amb les tradicions del lloc. En les normes urbanístiques es fixen els condicionants tècnics que s'hauran de seguir.

S'haurà de promoure i millorar l'estat del sòl no urbanitzable de valor forestal Cal Batlle així com compatibilitzar de manera sostinguda la funció socioeconòmica de les masses forestals, fent-la compatible amb la protecció del medi. Per a millorar i conservar el sòl no urbanitzable cal que aquest disposi d'instruments de gestió forestal tals com plans d'ordenació o plans de gestió i millora forestal. En les normes urbanístiques es fixen els criteris que hauran d'aplicar els esmentats plans.

S'admeten les pràctiques ramaderes, sempre que aquestes no siguin causa de deteriorament, empobriment del bosc o d'erosió, d'acord amb el que estableix la legislació vigent.

Sòl no urbanitzable de protecció arqueològica Castell de Vilardell (Clau 24)

Constitueix el sòl de protecció arqueològica Castell de Vilardell l'àmbit on es localitza el jaciment arqueològic del mateix nom, el qual forma part de l'Inventari del Patrimoni Cultural Immobile del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya i del Catàleg del Patrimoni històric-artístic de Sant Celoni contingut en el PGMO. La delimitació del sòl no urbanitzable de protecció arqueològica que es proposa en la present modificació inclou el jaciment delimitat a l'Inventari de la Generalitat i el seu entorn de protecció

El Pla especial de protecció i Catàleg del patrimoni arquitectònic, arqueològic i paleontològic de Sant Celoni, al que fa referència l'article 228 de les normes urbanístiques del PGMO, definirà amb precisió les restes del jaciment i els termes específics de la seva protecció. En tant no estigui redactat el document esmentat serà d'aplicació el que es determinen en les normes urbanístiques de la present modificació puntual, sense perjudici de l'aplicació dels criteris, precisions i interpretacions que en puguin fer les administracions competents.

No s'admet cap divisió o segregació de les finques registrades abans de l'aprovació de la present modificació puntual de planejament, ni cap tipus de construcció que no siguin les vinculades al coneixement, promoció i difusió del bé cultural. En aquest cas les construccions a implantar seran de superfície reduïda —la mínima en funció de l'activitat a desenvolupar—, d'alçada inferior a 3 m, de volumetria simple i de disseny adequat a l'entorn natural on s'emplaça. No s'admet, tampoc, cap actuació privada que comporti moviment de terres en el subsòl del àmbit arqueològic.

Qualsevol actuació privada que no comporti moviments de terres en el subsòl dels àmbits arqueològic estarà subjecte als informes previs dels serveis tècnics municipals i de la Direcció General del Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya i en tot cas seran d'estricta compliment les determinacions contingudes en la Llei del patrimoni cultural català 9/1993, de 30 de setembre, i el Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic, aprovat pel Decret 78/2002 de 5 de març.

En relació a les tres urbanitzacions del Montnegre

La reducció de l'àmbit actualment classificat de sòl urbà, a la urbanització Cal Batlle modifica els percentatges de participació de les urbanitzacions del Montnegre en les càrregues d'urbanització derivades de l'execució de la infraestructura de sanejament contemplada a l'article 7 de les normes urbanístiques de la "Modificació puntual del PGMO de la infraestructura de sanejament per a la connexió de l'EDAR de les urbanitzacions del Montnegre a Sant Celoni" aprovada definitivament per la CTU de Barcelona, en data 27 d'abril de 2017.

Les superfícies de sòl residencial i els nous coeficients de participació en les càrregues d'urbanització són les següents:

Urbanització	Superfície sòl residencial	Coefficient
Bosc del Montnegre	558.035,52 m ²	48,27%
Can Coll	358.551,00 m ²	31,02%
Cal Batlle	239.402,43 m ²	20,71%
Total	1.155.988,95 m²	100,00%

A aquest efecte s'incorpora a les normes urbanístiques de la present modificació puntual de planejament l'article 11 "Càrrega d'urbanització" el qual substitueix l'article 7 de les normes urbanístiques de la "Modificació puntual del PGMO de la infraestructura de sanejament per a la connexió de l'EDAR de les urbanitzacions del Montnegre a Sant Celoni".

En relació a les determinacions del PGMO

La present modificació puntual del PGMO comporta modificar els articles 153 i 154 de les normes urbanístiques del Pla General Municipal d'Ordenació vigent, eliminant les referències relatives al pla especial Cal Batlle.

En relació al pla especial de protecció de Cal Batlle

A partir de l'entrada en vigor de la present modificació puntual del PGMO de Sant Celoni es proposa que resti derogat el *pla especial de protecció de Cal Batlle*, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 d'octubre de 2002.

SUPERFÍCIES DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Sòl urbà

Sòl urbà no consolidat PAU Cal Batlle	342.592,89 m ²	(51,47%)
Total Sòl urbà	342.592,89 m²	(51,47%)

Sòl no urbanitzable

Sòl no urbanitzable en règim de protecció especial. Àrea del pla especial Montnegre-Corredor. Subzona forestal consolidada	31.081,69 m ²	(4,67%)
Sòl no urbanitzable de Valor Forestal Cal Batlle	284.593,08 m ²	(42,75%)
Sòl no urbanitzable de Protecció Arqueològica Castell de Vilardell	7.388,66 m ²	(1,11%)
Total Sòl no urbanitzable	323.063,43 m²	(48,53%)

Total superfície àmbit de la modificació puntual	665.656,32 m²	(100,00%)
---	---------------------------------	------------------

SUPERFÍCIES DE SÒL URBÀ

Sistemes

Sistema viari. Subsistema viari municipal (Clau Vm)	30.708,22 m ²	8,96%
Sistema d'espais lliures públics (Clau P)	46.365,55 m ²	13,53%
Sistema d'equipaments (Clau E)	17.840,96 m ²	5,21%
Sistema d'infraestructures de serveis (Clau IS)	433,61 m ²	0,13%
Sistema hidrogràfic (Clau H)	7.842,12 m ²	2,29%
Superfície total per a sistemes	103.190,46 m²	30,12%

Zones

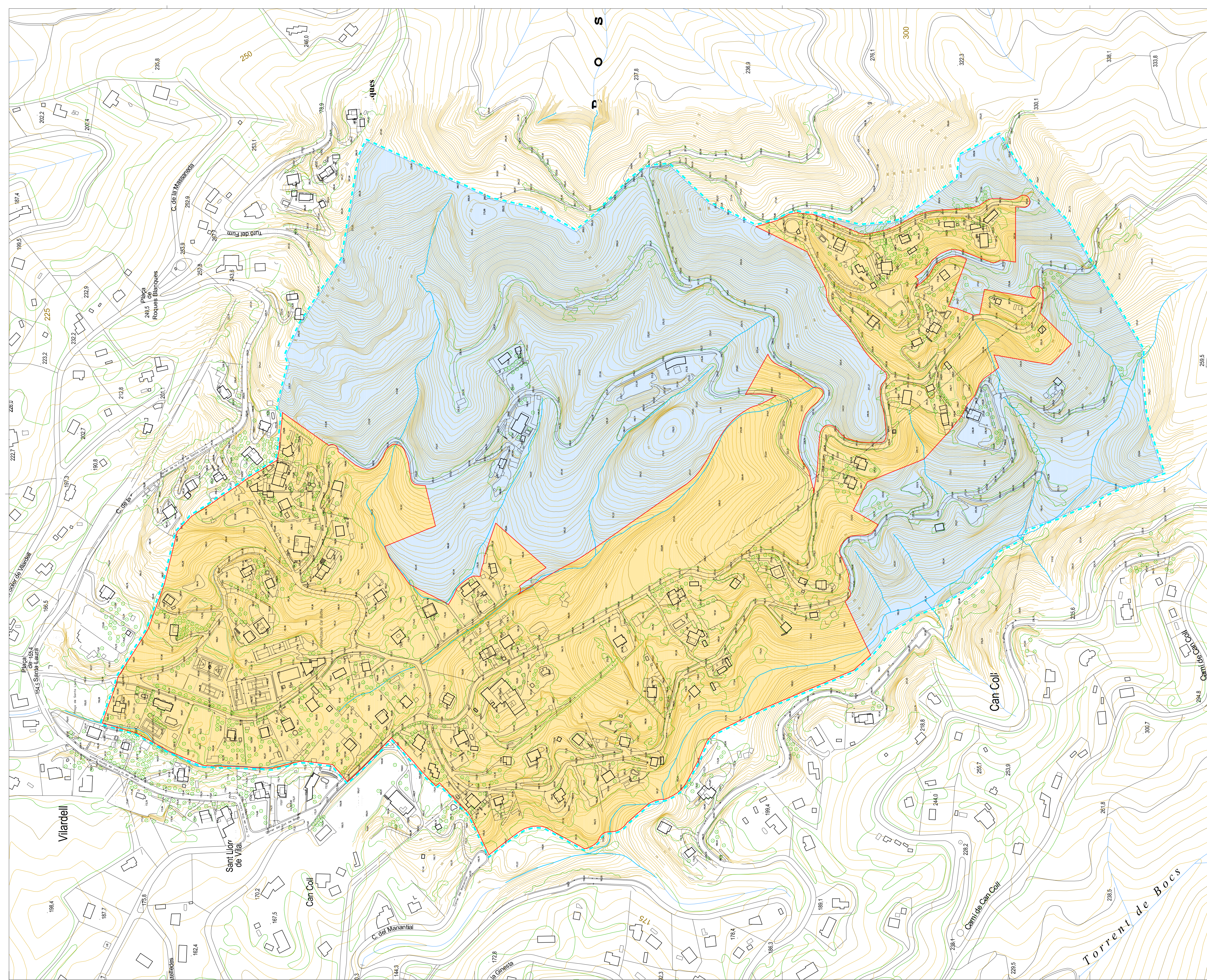
Zona d'edificacions aïllades Cal Batlle (Clau 5e)	209.021,60 m ²	61,01%
Zona de Protecció de la masia Cal Batlle (Clau 11)	17.358,59 m ²	5,07%
Zona Privada Esportiva i Social (Clau 12)	13.022,24 m ²	3,80%
Superfície total d'aprofitament privat	239.402,43 m²	69,88%

Superfície total Sòl urbà	342.592,89 m²	100,00%
----------------------------------	---------------------------------	----------------

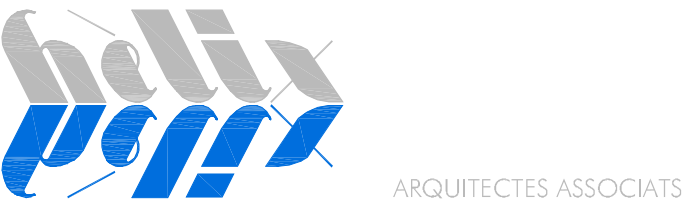
Vilafranca del Penedès, gener de 2019
HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP, representat pels arquitectes

JOAN ROSSELLÓ RAVENTÓS

CÉSAR GONZÁLEZ BERTRAN



- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
- SÒL URBÀ
- SÒL NO URBANITZABLE



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE SANT CELONI EN L'ÀMBIT DE LA URBANITZACIÓ CAL BATLLE I MODIFICACIÓ DE LA CÀRREGA DE CONNEXIÓ A L'EDAR DE LES URBANITZACIONS DEL MONTNEGRE

URBANITZACIÓ CAL BATLLE
SANT CELONI

AJUNTAMENT DE SANT CELONI



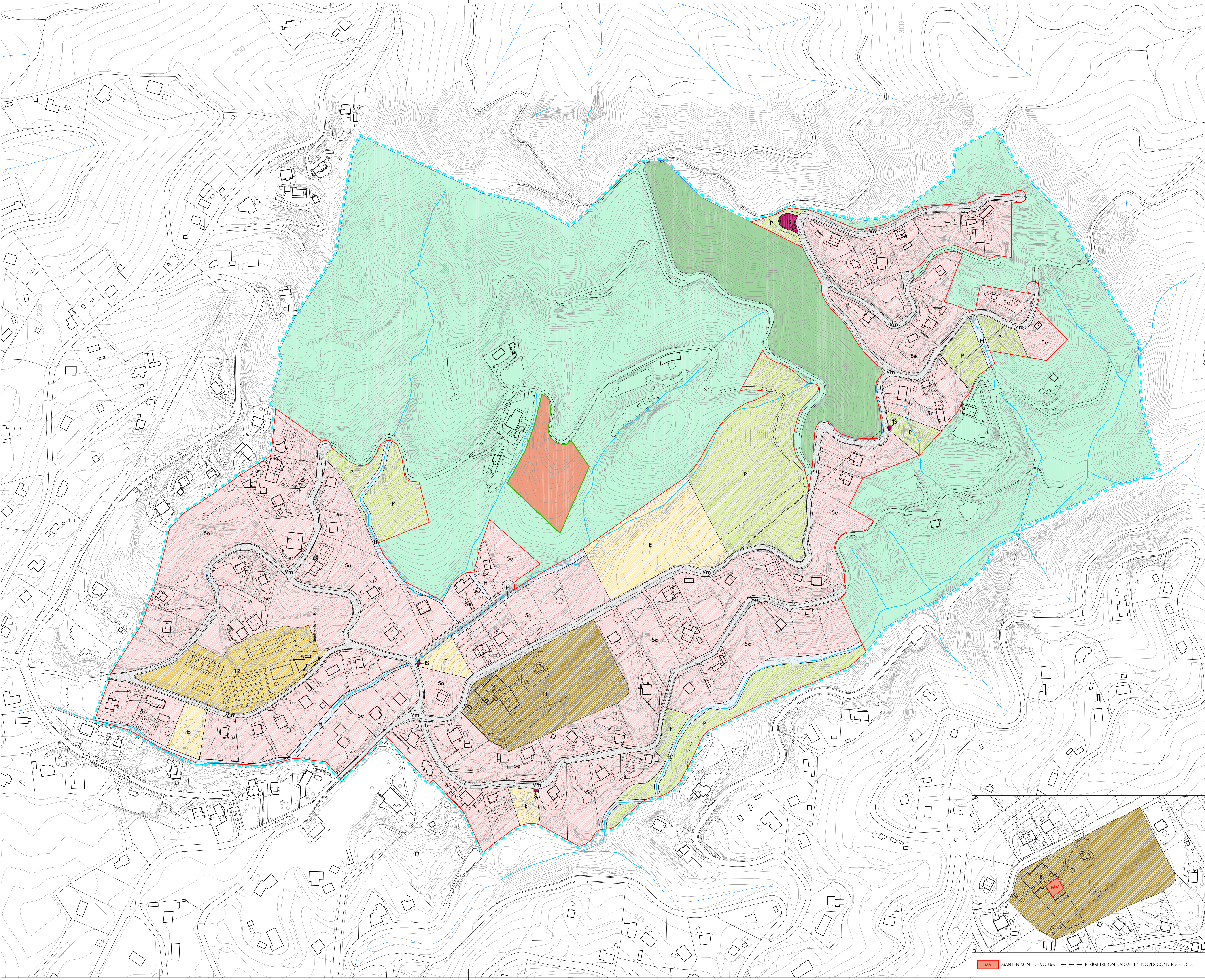
DS.1

CLASSIFICACIÓ DE SÒL
HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP 142-17

CÈSAR GONZÁLEZ BERTIRAN - arquitecte

JOAN ROSELLÓ RAVENTÓS - arquitecte

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP - C. Comerç, 26 - 08720 Vilanova del Penedès (Barcelona)
Tel. 34 938171611 - Fax 34 938173412 - E-mail: hèlix@coac.cat - www.helixarquitectes.cat



- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
- SÒL NO URBANITZABLE EN RÈGIM D'ESPECIAL PROTECCIÓ
ÀREA DEL PLA ESPECIAL MONTNEGRE-CORREDOR (Clau 20)
SUBZONA FORESTAL CONSOLIDADA (Clau 20.11)
- SÒL NO URBANITZABLE DE VALOR FORESTAL CAL BATLLE
(Clau 23)
- SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICA
CASTELL DE VILARDELL (Clau 24)

ÀMBIT DEL SÒL URBÀ (PAU)

SISTEMES

SISTEMA VIARI - SUBSISTEMA VIARI MUNICIPAL (Clau Vm)	30.708,22 m²	8,96 %
SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE SERVEIS (Clau IS)	433,61 m²	0,13 %
SISTEMA D'ESPACIS LLIBRES PÚBLICS (Clau P)	46.365,55 m²	13,53 %
SISTEMA D'EQUIPAMENTS (Clau E)	17.840,96 m²	5,21 %
SISTEMA HIDROGRÀFIC (Clau H)	7.842,12 m²	2,29 %
SUPERFÍCIE TOTAL PER A SISTEMES	103.190,46 m²	30,12 %

ZONES

ZONA D'EDIFICACIONS ALLADES CAL BATLLE (Clau 5e)	209.021,60 m²	61,01 %
ZONA DE PROTECCIÓ DE LA MASSA CAL BATLLE (Clau 11)	17.358,59 m²	5,07 %
ZONA PRIVADA ESPORTIVA I SOCIAL (Clau 12)	13.022,24 m²	3,80 %
SUPERFÍCIE D'APROFITAMENT PRIVAT	239.402,43 m²	69,88 %
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR	342.592,89 m²	100 %



ARQUITECTES ASSOCIATS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE SANT CELONI EN L'ÀMBIT DE LA URBANITZACIÓ CAL BATLLE I MODIFICACIÓ DE LA CÀRREGA DE CONNEXIÓ A L'EDAR DE LES URBANITZACIONS DEL MONTNEGRE

URBANITZACIÓ CAL BATLLE
SANT CELONI

AJUNTAMENT DE SANT CELONI



E: 1/2.000
GENER 2019

DS.2

QUALIFICACIÓ DEL SÒL
HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP 142-17

CÈSAR GONZÁLEZ BERTRAN - arquitecte

JOAN ROSELLÓ RAVENTÓS - arquitecte

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP - C. Comerç, 26 - 08720 Vilanova del Penedès (Barcelona)
Tel. 34 938171611 - Fax 34 938173412 - E-mail hèlix@coac.cat - www.helixarquitectes.cat

MV MANTENIMENT DE VOLUM --- PERÍMETRE ON S'ADMETEN NOVES CONSTRUCCIONS

