



ARQUITECTES ASSOCIATS



GENER 2019

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**

TERME MUNICIPAL DE SANT CELONI

AJUNTAMENT DE SANT CELONI



HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP

GENER 2019

INFORME EN RELACIÓ AMB EL CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOM DE SANT CELONI EN L'ÀMBIT DE CAL BATLLE I MODIFICACIÓ DE LA CÀRREGA DE CONNEXIÓ A L'EDAR DE LES URBANITZACIONS DEL MONTNEGRE PER A LA SEVA APROVACIÓ INICIAL

ANTECEDENTS I OBJECTE

En data 11 de juny de 2018 l'Ajuntament de Sant Celoni va presentar a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental (OTAA), Serveis Territorials a Barcelona del Departament de Territori i Sostenibilitat la sol·licitud d'informe sobre la modificació puntual del PGOM de Sant Celoni en l'àmbit de Cal Batlle i modificació de la càrrega de connexió a l'EDAR de les urbanitzacions del Montnegre.

En el marc del que estableix l'article 30 de la Llei 21/2013, de 9 de setembre, l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental (OTAA) ha consultat les administracions públiques afectades i el públic interessat, i en resposta ha obtingut informes de:

- Subdirecció General de Seguretat Industrial, de 5 de juliol de 2018
- Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic, de 19 de juliol de 2018
- Agència Catalana de l'Aigua, de 23 de juliol de 2018
- Autoritat del Transport Metropolità, de 25 de juliol de 2018
- Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de 26 de juliol de 2018
- Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, de 31 de juliol de 2018

En data 4 d'octubre de 2018 l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental (OTAA) ha emès:

Informe-proposta sobre l'emissió de l'informe ambiental estratègic de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació municipal em l'àmbit de la urbanització Cal Batlle i modificació de la càrrega de connexió, al terme municipal de Sant Celoni.

En la proposta de resolució de l'esmentat informe s'indica que la modificació puntual presentada no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària i es relacionen un seguit de consideracions les quals s'hauran d'incorporar a la modificació de planejament per a la seva aprovació inicial.

L'objecte del present informe és donar compte de les principals modificacions i incorporacions realitzades en la modificació puntual del PGOM de Sant Celoni en l'àmbit de Cal Batlle i modificació de la càrrega de connexió a l'EDAR de les urbanitzacions del Montnegre, la qual s'haurà de sotmetre a l'aprovació inicial.

PRINCIPALS MODIFICACIONS I INCORPORACIONS INTRODUÏDES

- Es modifiquen tots els documents afectats pel canvi de qualificació dels sòls inclosos en el Pla especial del Parc del Montnegre i el Corredor als quals se'ls hi atorga la mateixa qualificació de sòl no urbanitzable que estableix el Pla general d'ordenació municipal per a la resta de l'espai natural protegit: Sòl no urbanitzable en règim d'especial protecció. Àrea del pla especial Montnegre-Corredor (Clau 20). Subzona forestal consolidada (Clau 20.II).

- S'incorpora a l'article 16 de les normes urbanístiques "Deures i carregues derivades del planejament" l'apartat c:
 - c. *Cedir a l'Ajuntament, de manera gratuïta, 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.*
- Es modifica el capítol IV de les normes urbanístiques "Regulació de sistemes" el qual resta reduït als articles 20 i 21.
- S'incorporen a l'article 23 de les normes urbanístiques "PAU Cal Batlle", apartat 1 "Regulació de sistemes" les condicions:
 - a. *Es limitarà l'amplada dels vials a pavimentar a l'estrictament imprescindible.*
 - b. *Les construccions que s'emplacin dins els àmbits d'equipament no envairan les àrees d'hàbitats d'interès comunitari i es reduiran a la superfície i volum mínim per a la implantació del tipus d'equipament escollit.*
- Es modifica l'article 23 de les normes urbanístiques "PAU Cal Batlle", apartat 4 "Cessions" amb el redactat següent:

En el marc d'aquest polígon d'actuació urbanística s'ha de cedir a l'Ajuntament, 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.
- S'incorpora a l'article 23 de les normes urbanístiques "PAU Cal Batlle", apartat 6 "Condicions d'urbanització".
- S'incorpora a les normes urbanístiques el capítol VII: "Modificació dels articles de les normes urbanístiques del pla general municipal d'ordenació".
- S'incorpora a les normes urbanístiques una disposició derogatòria del *pla especial de protecció de Cal Batlle*.
- S'incorpora a la memòria el punt 1.4.8 "Justificació de les cessions per a sistemes d'espais lliures i d'equipaments".
- S'incorporen a la documentació de la modificació puntual, a requeriment de l'Autoritat del Transport Metropolità i de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya els documents:

Document núm. 6. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

Document núm. 7. Estudi de riscos geològics

I perquè consti, als efectes oportuns, es signa el present informe, a Vilafranca del Penedès, 7 de gener de 2019.

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP, representat pels arquitectes

JOAN ROSSELLÓ RAVENTÓS

CÉSAR GONZÁLEZ BERTRAN

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

AJUNTAMENT DE SANT CELONI

DOCUMENT NÚM. 1 – MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

DOCUMENT NÚM. 2 – NORMES URBANÍSTIQUES

DOCUMENT NÚM. 3 – DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC

DOCUMENT NÚM. 4 – INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

DOCUMENT NÚM. 5 – AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

DOCUMENT NÚM. 6 – ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

DOCUMENT NÚM. 7 – ESTUDI DE RISCOS GEOLÒGICS

DOCUMENT NÚM. 8 – PLÀNOLS

DOCUMENT NÚM. 1
MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

1.1 DOCUMENTS QUE INTEGREN LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGMO	9
1.2 MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA	15
1.2.1 El marc històric i els antecedents urbanístics.....	15
1.2.2 Anàlisi del territori	17
El marc territorial i l'entorn de la urbanització.....	17
El medi físic	18
Topografia	20
Impacte visual de la urbanització en el paisatge	21
Patrimoni arquitectònic i arqueològic	23
1.2.3 Determinacions del planejament general vigent.....	26
Delimitació del sòl i classificació	26
Qualificació del sòl, condicions generals i fitxa normativa	26
Regulació de l'edificació i de la parcel·lació	27
Pla especial de protecció de la masia de Cal Batlle	28
Determinacions 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	30
1.2.4 Determinacions del planejament territorial	31
Pla especial del Montnegre i el Corredor	31
Espais naturals protegits.....	31
Pla territorial metropolità de Barcelona	32
1.2.5 Anàlisi de l'estructura parcel·laria	33
Reajustament del parcel·lari	33
Estructura parcel·laria i edificació	34
Estructura parcel·laria i propietat	36
Estructura parcel·laria i accessibilitat.....	38
1.2.6 Anàlisi de l'edificació.....	44
Ús de l'edificació.....	44
Característiques de l'edificació	48
1.2.7 Anàlisi dels serveis urbans	50
Grau d'execució i característiques de la vialitat	50
Xarxa d'energia elèctrica	54
1.2.8 Anàlisi de conques i punts d'evacuació d'aigües	55

1.3 DIAGNOSI URBANÍSTICA	57
1.4 MEMÒRIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLANEJAMENT	61
1.4.1 Objecte de la modificació puntual de planejament i ordre de redacció	61
1.4.2 Àmbit de la modificació puntual del PGMO	63
1.4.3 Justificació i objectius de la modificació puntual del PGMO	63
1.4.4 Oportunitat i conveniència de la modificació puntual del PGMO amb relació als interessos públics i privats concurrents	66
1.4.5 Justificació que no concorren motius de valoració negativa de la modificació puntual del PGMO	66
1.4.6 Descripció general de la proposta de modificació puntual del PGMO	67
En relació a la urbanització de Cal Batlle	67
En relació a les tres urbanitzacions del Montnegre	70
1.4.7 Sistemes en sòl urbà	71
1.4.8 Justificació de les cessions per a sistemes d'espais lliures i d'equipaments	73
1.4.9 Xarxes bàsiques de serveis	73
1.4.10 Superfícies de l'àmbit de la Modificació Puntual	74
1.4.11 Superfícies de Sòl urbà	74

1.1 DOCUMENTS QUE INTEGREN LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGMO

DOCUMENT NÚM. 1 - MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

1.1 DOCUMENTS QUE INTEGREN LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGMO

1.2 MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA

1.2.1 El marc històric i els antecedents urbanístics

1.2.2 Anàlisi del territori

El marc territorial i l'entorn de la urbanització

El medi físic

Topografia

Impacte visual de la urbanització en el paisatge

Patrimoni arquitectònic i arqueològic

1.2.3 Determinacions del planejament general vigent

Delimitació del sòl i classificació

Qualificació del sòl, condicions generals i fitxa normativa

Regulació de l'edificació i de la parcel·lació

Pla especial de protecció de la masia de Cal Batlle

Determinacions 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

1.2.4 Determinacions del planejament territorial

Pla especial del Montnegre i el Corredor

Espais naturals protegits

Pla territorial metropolitana de Barcelona

1.2.5 Anàlisi de l'estructura parcel·laria

Reajustament del parcel·lari

Estructura parcel·laria i edificació

Estructura parcel·laria i propietat

Estructura parcel·laria i accessibilitat

1.2.6 Anàlisi de l'edificació

Ús de l'edificació

Característiques de l'edificació

- 1.2.7 Anàlisi dels serveis urbans
 - Grau d'execució i característiques de la vialitat
 - Xarxa d'energia elèctrica
- 1.2.8 Anàlisi de conques i punts d'evacuació d'aigües
- 1.3 DIAGNOSI URBANÍSTICA
- 1.4 MEMÒRIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLANEJAMENT
 - 1.4.1 Objecte de la modificació puntual de planejament i ordre de redacció
 - 1.4.2 Àmbit de la modificació puntual del PGMO
 - 1.4.3 Justificació i objectius de la modificació puntual del PGMO
 - 1.4.4 Oportunitat i conveniència de la modificació puntual del PGMO amb relació als interessos públics i privats concurrents
 - 1.4.5 Justificació que no concorren motius de valoració negativa de la modificació puntual del PGMO
 - 1.4.6 Descripció general de la proposta de modificació puntual del PGMO
 - En relació a la urbanització de Cal Batlle
 - En relació a les tres urbanitzacions del Montnegre
 - 1.4.7 Sistemes en sòl urbà
 - 1.4.8 Justificació de les cessions per a sistemes d'espais lliures i d'equipaments
 - 1.4.9 Xarxes bàsiques de serveis
 - 1.4.10 Superfícies de l'àmbit de la modificació puntual
 - 1.4.11 Superfícies de Sòl urbà

DOCUMENT NÚM. 2 - NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

- Article 1 Àmbit territorial i objecte de la modificació puntual
- Article 2 Marc legal de referència
- Article 3 Vigència, publicitat i modificació
- Article 4 Obligatorietat
- Article 5 Normes de referència
- Article 6 Interpretació
- Article 7 Contingut

CAPÍTOL II DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

- Article 8 Iniciativa i competències
- Article 9 Desenvolupament i execució del planejament en sòl urbà
- Article 10 Desenvolupament del planejament en sòl no urbanitzable
- Article 11 Càrrega d'urbanització

CAPÍTOL III RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 12 Règim urbanístic del sòl

Article 13 Classificació del sòl

Article 14 Qualificació del sòl

Article 15 Elements de regulació del règim urbanístic del sòl

Article 16 Deures i càrregues derivades del planejament

Article 17 Llicències urbanístiques

Article 18 Llicències de parcel·lació

Article 19 Llicències d'edificació

CAPÍTOL IV REGULACIÓ DE SISTEMES

Article 20 Definició

Article 21 Regulació de sistemes

CAPÍTOL V REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

Article 22 Delimitació d'un polígon d'actuació urbanística

Article 23 PAU Cal Batlle

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

Article 24 Condicions d'ordenació i edificació, a la zona d'edificacions aïllades Cal Batlle (Clau 5e)

Article 25 Condicions d'ús a la zona d'edificacions aïllades Cal Batlle (Clau 5e)

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

Article 26 Condicions d'ordenació i edificació, a la zona de protecció de la masia cal Batlle (Clau 11)

Article 27 Condicions d'ús a la zona de protecció de la masia cal Batlle (Clau 11)

Zona privada esportiva i social (Clau 12)

Article 28 Condicions d'ordenació i edificació, a la zona privada esportiva i social (Clau 12)

Article 29 Condicions d'ús a la zona privada esportiva i social (Clau 12)

CAPÍTOL VI REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

Article 30 Definició

Article 31 Tipus de sòl no urbanitzable en l'àmbit de la urbanització Cal Batlle

Article 32 Règim general d'ús del sòl no urbanitzable

Article 33 Regulació del sòl no urbanitzable en règim d'especial protecció. Àrea del pla especial Montnegre-Corredor (Clau 20). Subzona forestal consolidada (Clau 20.II)

Article 34 Regulació del sòl no urbanitzable de valor forestal Cal Batlle (Clau 23)

Article 35 Regulació del sòl no urbanitzable de protecció arqueològica Castell de Vilardell (Clau 24)

CAPÍTOL VII MODIFICACIÓ DELS ARTICLES DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ

Article 36 Articles del PGMO que es modifiquen

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

DOCUMENT NÚM. 3 - DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC

1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

- 1.1 Objecte del document ambiental estratègic
- 1.2 Objecte i àmbit de la modificació puntual
- 1.3 Marc normatiu i procediment d'avaluació ambiental

2 ABAST I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

- 2.1 Objecte de la modificació puntual
- 2.2 Objectius de la modificació puntual
- 2.3 Descripció detallada de la modificació puntual
- 2.4 Quadres de superfícies

3 RELACIÓ AMB ALTRES PLANS I PROGRAMES

- 3.1 Pla territorial metropolità de Barcelona
- 3.2 Pla General Municipal d'Ordenació de Sant Celoni
- 3.3 Pla especial del Montnegre i el Corredor
- 3.4 Espais naturals protegits
- 3.5 Altres plans sectorials relacionats
 - 3.5.1 Plans d'emergència

4 REQUERIMENTS AMBIENTALS SIGNIFICATIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

- 4.1 Caracterització ambiental del territori afectat
 - 4.1.1 Matriu de caracterització ambiental de l'àmbit de la modificació puntual
 - 4.1.2 Anàlisi dels elements ambientalment rellevants de la situació actual
- 4.2 Diagnosi ambiental

5 ALTERNATIVES PLANTEJADES

- 5.1 Alternativa 0. Planejament vigent
- 5.2 Alternativa 1
- 5.3 Justificació ambiental de l'elecció de l'alternativa seleccionada

6 EFECTES AMBIENTALS DE LA PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

- 6.1 Identificació i anàlisi dels efectes ambientals
- 6.2 Afectació sobre els plans concurrents
- 6.3 Síntesi dels efectes ambientals derivats del desenvolupament de la modificació puntual

7 MESURES AMBIENTALS PREVISTES

7.1 Mesures d'adequació ambiental de la proposta de la modificació puntual

7.2 Mesures de protecció ambiental proposades

8 CONCLUSIONS

9 SEGUIMENT DEL PLA

9.1 Desenvolupament previst

9.2 Programa de vigilància ambiental

ANNEX I PLÀNOLS

DOCUMENT NÚM. 4 -INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

4.1 INTRODUCCIÓ

4.2 OBJECTIUS

4.3 ESTIMACIÓ DEL IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES

Estimació de les despeses de manteniment del sistema viari i d'espais lliures

Estimació del sostre destinat a usos productius

Estimació dels ingressos municipals generats pel polígon d'actuació

Conclusió de l'informe de sostenibilitat econòmica

DOCUMENT NÚM. 5 - AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

5.1 ESTIMACIÓ DEL COST ECONÒMIC DE LES ACTUACIONS PREVISTES EN LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGMO

5.1.1 Cost de les obres d'urbanització

5.1.2 Cost de les obres fora de l'àmbit del polígon d'actuació

5.1.3 Costos administratius, de gestió i de projectes

5.1.4 Cost total estimat

5.2 DETERMINACIÓ DEL CARÀCTER PÚBLIC O PRIVAT DE LES INVERSIONS NECESSÀRIES PER A L'EXECUCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGMO I VALORACIÓ DE LES PREVISIONS DE FINANÇAMENT PÚBLIC.

5.3 ANÀLISI DE LA VIABILITAT DE LES ACTUACIONS DERIVADES DE L'EXECUCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGMO

DOCUMENT NÚM. 6 - ESTUDI D'AVAUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

6.1 INTRODUCCIÓ

6.2 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT DE L'ESTUDI

6.3 DIAGNOSI DE LA MOBILITAT ACTUAL

6.4 PROPOSTES DE MOBILITAT DEL SECTOR

DOCUMENT NÚM. 7 - ESTUDI DE RISCOS GEOLÒGICS

DOCUMENT NÚM. 8 - PLÀNOLS

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

IU 1.	El marc territorial	E: 1:50.000
IU 2.	L'entorn de la urbanització	E: 1/10.000
IU 3.	El medi físic	E: 1/7.500
IU 4.	Base topogràfica	E: 1/2.000
IU 5.	Clinometria.....	E: 1/2.000
IU 6.	Planejament urbanístic. PGMO: Ordenació, sistemes i zones.....	E: 1/4.000
IU 7.	Planejament territorial i sectorial.....	S/E
IU 8.	Estructura parcel·lària	E: 1/2.000
IU 9.	Estructura parcel·lària i edificació.....	E: 1/2.000
IU 10.	Estructura parcel·lària i propietat.....	E: 1/2.000
IU 11.	Estructura parcel·lària i accessibilitat	E: 1/2.000
IU 12.	Estructura parcel·lària i pendent del terreny	E: 1/2.000
IU 13.	Estructura i tipologia parcel·lària	E: 1/4.000
IU 14.	Ús de l'edificació	E: 1/2.000
IU 15.	Estat de l'edificació.....	E: 1/2.000
IU 16.	Estat actual de la xarxa viària: pavimentació	E: 1/2.000
IU 17.	Estat actual de la xarxa viària: pendents dels carrers.....	E: 1/2.000
IU 18.	Estat actual de la xarxa d'aigua potable	E: 1/2.000
IU 19.	Estat actual de la xarxa d'energia elèctrica	E: 1/2.000
IU 20.	Conques i punts d'evacuació d'aigües.....	E: 1/2.000
IU 21.	Propostes d'actuació	E: 1/4.000

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

PO 1.	Classificació de sòl.....	E: 1:2.000
PO 2.	Tipus de sòl no urbanitzable.....	E: 1:2.000
PO 3.	Sistemes i zonificació en sòl urbà	E: 1:2.000
PO 4.	Xarxes bàsiques de serveis.....	E: 1:4.000

1.2 MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA

1.2.1 El marc històric i els antecedents urbanístics

Els orígens de la urbanització Cal Batlle, al terme municipal de Sant Celoni, se situen en el que s'ha denominat fenomen de la residència secundària i que a Catalunya experimenta un creixement i una expansió espectaculars a partir de la dècada dels anys seixanta del segle passat. Aquest fenomen es produeix en un context econòmic i social caracteritzat pel creixement del nivell de vida i l'increment del temps de lleure disponible i es veu afavorit, entre altres factors, per la motorització individual (que simplifica els problemes de transport), per la generalització de les vacances pagades i per l'organització de grans espais recreatius i de lleure fora de les grans ciutats.

Aquest fenomen també es veu reforçat per la voluntat d'iniciar un cert "retorn" als orígens rurals d'una població industrial provinent de l'emigració, així com la "fugida" de la ciutat com a recerca d'una opció personal i social a favor de la natura i una vida més sana.

Aquest procés d'expansió de la residència secundària té un suport molt important en la dinàmica econòmica que genera el Pla d'Estabilització de 1959 i que origina que el parc de residència secundària a Catalunya passi de 39.927 habitatges el 1960 a 148.573 el 1970.

Des del punt de vista de distribució territorial, el litoral català i les serralades litorals i prelitorals són els espais més importants de localització de la residència secundària a Catalunya.

Dins d'aquest context, a meitat de la dècada dels seixanta del segle passat, s'origina la urbanització de Cal Batlle quan el propietari de la finca matriu, Josep M. Riera Alfarràs, va vendre diverses porcions de sòl rústic a diversos compradors. Posteriorment, l'esmentat propietari va transmetre la resta de terrenys no venuts de la finca matriu a Josep M. Fusté Espasa, qui va continuar amb la venda de terrenys.

L'any 1972, es crea la companyia mercantil "Immobil·liària de Cal Batlle SA", el gerent de la qual era Ramon Fité Pratdesaba. La mercantil va adquirir els drets sobre les parts no venudes de la finca mitjançant escriptura pública de compravenda atorgada per Josep M. Fusté Espasa davant el Notari de Barcelona Evaristo S. del Otero y Aguirre en data 13 de juny de 1972, i al mateix temps, la resta de la finca matriu va ser venuda per Josep M. Fusté Espasa a la mercantil "Immobil·liària de Cal Batlle SA" mitjançant contracte privat de compravenda de data 14 de juny de 1972, el qual va ser elevat a públic en data 7 de juliol de 1994 davant el Notari de Barcelona Eladi Crehuet Serra.

"Immobil·liària de Cal Batlle SA" va parcel·lar la finca adquirida en solars d'aproximadament 2.000 m² de superfície, anant al seu càrrec les cessions a fer a l'Ajuntament de Sant Celoni quan correspongui.

El juny de 1989, Ramon Fité Pratdesaba va renunciar al seu càrrec a la societat "Immobil·liària de Cal Batlle SA" i aquesta es va transformar en SL, donant poders com a representant de l'esmentada mercantil a Joan Coll Majó.

A partir d'aquesta data, es van obrir alguns carrers, es van implantar alguns serveis – actualment en estat deficitari – i es van anar construint, sense la corresponent llicència d'obres, les cases actualment implantades per a ús de segona residència, part de les quals, en el transcurs dels anys, s'han transformat en habitatges de primera residència.

Fins a la data, han estat fallits tots els intents de desenvolupament urbanístic de la urbanització. Un dels més rellevants va ser la redacció del *Pla especial de protecció i millora de cal Batlle*

redactat per l'arquitecte Fernando Tortajada Garcia, al qual, en l'informe emès per l'Ajuntament el gener de 1994, es requeria la introducció d'un conjunt de modificacions que no es van dur a terme.

El 24 de juliol de 1996, es van aprovar els Estatuts i les bases d'actuació de la Junta de compensació de la urbanització Cal Batlle, la qual es va constituir en escriptura pública de data 20 de febrer de 1999 davant el notari de Cardedeu Enrique Garcia Castrillo.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 15 d'octubre de 2003 va denegar la inscripció al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de la Junta de compensació esmentada, ja que el Pla especial —instrument urbanístic necessari per al desenvolupament de l'àmbit—o havia estat aprovat.

Deu anys després de l'aprovació definitiva del vigent Pla General Municipal d'Ordenació de Sant Celoni (18 de juliol de 1997), l'Associació de Propietaris de Cal Batlle, l'any 2007, va presentar a tràmit a l'Ajuntament de Sant Celoni, el Pla especial de protecció i millora urbana de la urbanització Cal Batlle.

L'aprovació inicial de l'esmentat Pla especial va ser suspesa per resolució de l'alcaldia de data 1 d'octubre de 2007 fins i tant el promotor formulés consulta prèvia al efecte de que l'òrgan ambiental competent determinés si el planejament especial s'havia de subjectar o no al procediment d'avaluació ambiental.

El 21 de gener de 2008, l'Oficina Territorial d'Avaluació Ambiental va comunicar, mitjançant escrit, que el Pla especial de protecció i millora urbana de la urbanització Cal Batlle era objecte d'avaluació ambiental. Posteriorment, el 25 de juny de 2008, l'Ajuntament de Sant Celoni va rebre un escrit dels Serveis Territorials del Departament de Medi Ambient i Habitatge en el qual adjuntava el document de referència de data 9 de juny de 2008 i l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 25 de març de 2008 en relació al Pla especial, documents que van ser tramesos als promotors sense que, per la seva part, es vagi donar compliment.

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, redactat per Hèlix Arquitectes Associats, SLP ha servit de base per a la redacció de la present modificació puntual del PGMO de Sant Celoni.

Pocs mesos abans de l'esmentat lliurament, en data de 30 de juny de 2014, es va decretar, per resolució de l'alcaldia, la caducitat de l'expedient instruït per a l'aprovació del Pla especial, tot acordant-ne el seu arxiu, acte administratiu esdevingut ferm per via administrativa. Prèviament es va donar vista de l'expedient a l'Associació de propietaris de la urbanització, establint un termini de quinze dies perquè al·legués el que estimés convenient, sense que es presentés cap escrit d'al·legacions.

Per resolució de l'alcaldia de 12 de maig de 2015, es va acceptar per l'Ajuntament de Sant Celoni la cessió gratuïta, lliure de càrregues, gravàmens, ocupants i precaristes d'onze finques del Sr. Eduard Barnadas Gassó, inscrites al seu favor en el Registre de la Propietat de Sant Celoni, sense cap reserva de drets d'aprofitament, i sense subjecció a cap restricció, càrrega o gravamen oneros.

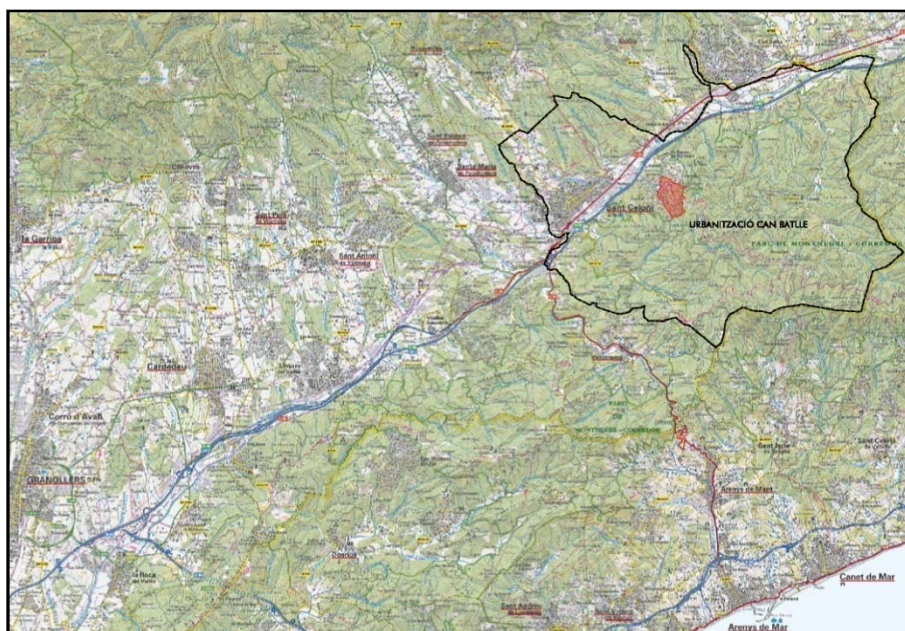
Recentment, per resolució de l'alcaldia de data 22 de novembre de 2017, es va aprovar inicialment, per l'àmbit de sòl urbà de la urbanització de Cal Batlle subjecte a Pla especial, la modificació de la modalitat del sistema d'actuació de reparcel·lació de compensació bàsica a cooperació.

Finalment cal esmentar com a antecedent que afecta a la urbanització de Cal Batlle, l'acord d'aprovació definitiva de la modificació puntual del PGM de Sant Celoni per a la connexió a l'EDAR de les urbanitzacions del Montnegre a Sant Celoni, adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 27 d'abril de 2017.

1.2.2 Anàlisi del territori

El marc territorial i l'entorn de la urbanització

La urbanització Cal Batlle està situada al terme municipal de Sant Celoni, a l'extrem de llevant del Vallès Oriental, ocupa una superfície de 65,21 km², sent el municipi de més extensió de la comarca. Limita a nord amb els municipis de Sant Feliu de Buixalleu, Riells i Viabrea, Gualba i Campins; a nord-est amb el municipi de Fogars de la Selva; a sud-est amb el municipi de Tordera; al sud, amb els municipis de Sant Iscle de Vallalta, Sant Cebrià de Vallalta i Vallgorguina; a oest, amb el municipi de Santa Maria de Palautordera, i a nord-oest, amb el municipi de Fogars de Montclús.



El terme municipal ocupa la vall mitjana de la Tordera, al sector que separa els massissos del Montseny de la serra de Montnegre, abruptes i coberts d'una rica cobertura vegetal arbòria que converteixen aquest sector de la vall i la rodalia en una subcomarca natural, el Baix Montseny, prou diferenciada del relleu pla i ondulat del Vallès.

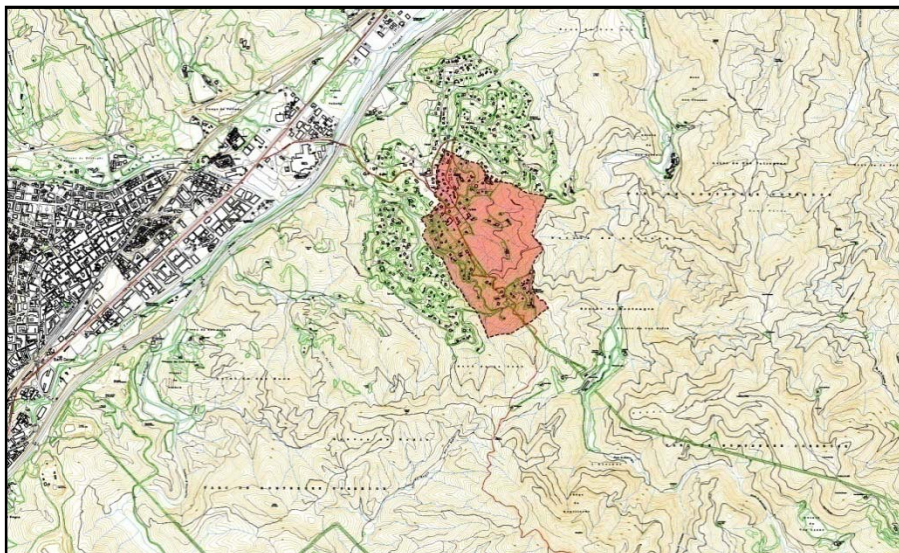
Els principals nuclis urbans són la vila de Sant Celoni i el poble de la Batllòria. El terme municipal també inclou petits nuclis de població com Pertegàs, proper a la vila, Vilardell, al peu del massís del Montnegre, i els nuclis de muntanya espargits dins del parc natural del

Montnegre: Olzinelles, Fuirosos i Montnegre, part dels quals en el passat havien constituït municipis amb diverses formes d'agrupació.

A partir dels anys seixanta del segle XX, al sud-est de la vila de Sant Celoni, s'ha desenvolupat una àrea residencial separada de la vila per la Tordera i l'autopista AP-7, la qual ha adoptat els models tradicionals de ciutat-jardí de l'època, destinada inicialment a segona residència. Aquesta àrea, situada a les cotes inferiors de la serra del Montnegre, està formada per les urbanitzacions de Can Coll, Cal Batlle i Boscos del Montnegre.

La urbanització de Cal Batlle està emplaçada en una posició central de l'àrea residencial esmentada i limita al nord amb la urbanització Boscos del Montnegre; a l'est, amb el Parc Natural del Montnegre i el Corredor; al sud, en part, amb el mateix parc, i en part amb la urbanització de Can Coll, i a l'oest, amb la urbanització de Can Coll i Can Vilardell.

L'àrea residencial disposa, com la vila de Sant Celoni, d'una bona xarxa de comunicacions, les principals de les quals són la línia del ferrocarril de Barcelona a Portbou, l'autopista AP-7 i la carretera C-35.



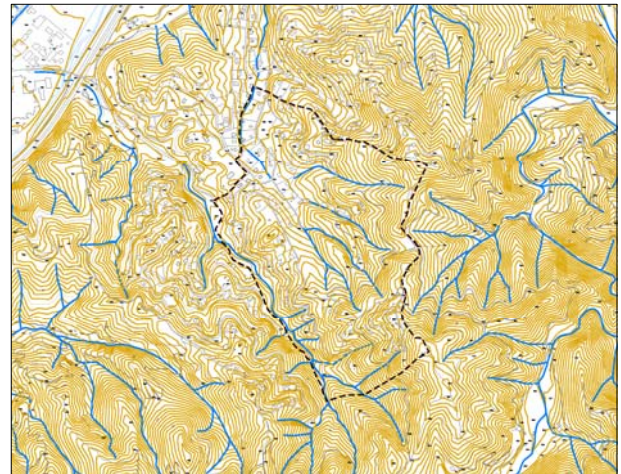
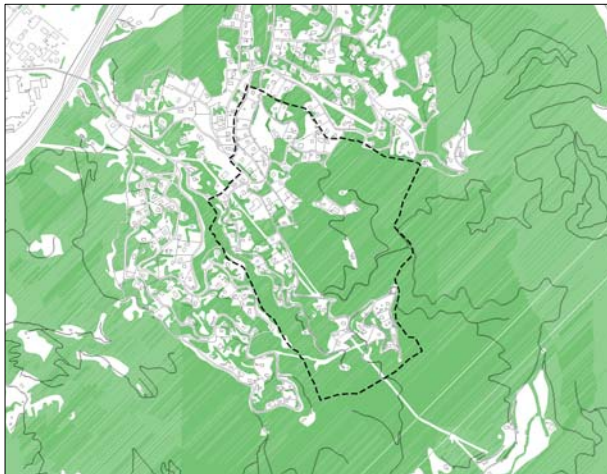
El medi físic

Sant Celoni és el terme municipal més extens del Vallès Oriental, ocupant una superfície de 65,21 km², dels quals més d'un 80% són àrees forestals.

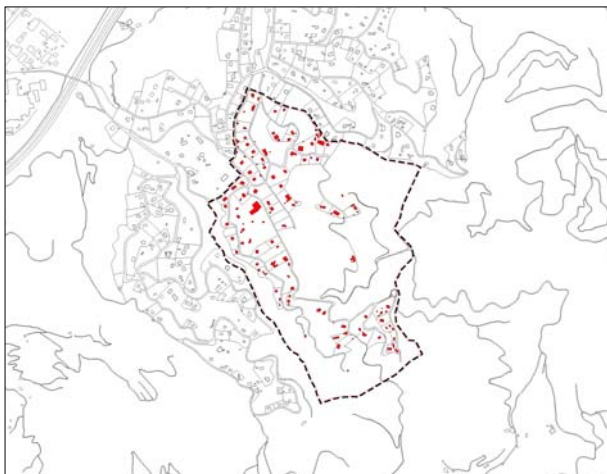
Les altituds màximes del terme s'assoleixen al massís del Montnegre, unitat de relleu ben definida que es disposa alineada en paral·lel a la costa, formant part de la Serralada Litoral i que, conjuntament amb el massís del Corredor, constitueixen una barrera natural entre la plana litoral del Maresme i la depressió del Vallès i la Selva.

El substrat geològic és bàsicament format per un gran cos granític, travessat per roques filonians amb material metamòrfic, més resistent a l'erosió a les parts més altes.

La Vall de la Tordera ressegueix la falla del peu de la serra de Montnegre, i diverses rieres davallen dels sectors més alts del massís del Montnegre i la riera d'Olzinelles, de Montnegre o de Vilardell, de Terrades i de Fuirosos, confluents a la Tordera per l'esquerra. De la banda del Montseny, conflueixen la riera de Pertegàs, el sot de Telleda i la riera de Gualba.



La urbanització de Cal Batlle s'estén de nord-oest a sud-est des de les cotes més baixes (158 m) al peu del massís del Montnegre fins a cotes intermèdies (333 m) amb masses forestals gairebé contínues, en els espais no ocupats per l'edificació, que inclouen diversitat de comunitats vegetals. Les formacions més esteses són els alzinars i les sureres conformant boscos de caràcter perennifoli marcadament mediterrani en els quals els verds són els colors predominants en el paisatge.



La xarxa de drenatge superficial està formada per petits torrents i torrenteres de la conca de la Tordera, que presenten pendents rellevants a les cotes més altes, les quals es suavitzen a les parts baixes de la urbanització.

Travessa la urbanització de Cal Batlle el sender de gran recorregut GR-5, denominat sender dels Miradors, el qual comença a Sitges i acaba a Canet de Mar, enllaçant 5 parcs naturals diferents, un dels quals és el Parc del Montnegre i el Corredor. Una de les darreres etapes del sender va des de Sant Celoni a Sant Martí del Montnegre, travessant en el seu tram inicial la urbanització de Cal Batlle i passant per la masia de Can Xifré i prop de Can Riera de Vilardell.

Una petita part de la urbanització de Cal Batlle forma part de l'àmbit del Parc del Montnegre i el Corredor, comprès dins de la Xarxa de Parcs Naturals de la Diputació de Barcelona, formada per 12 espais naturals d'alt valor paisatgístic, ecològic i cultural.

Topografia

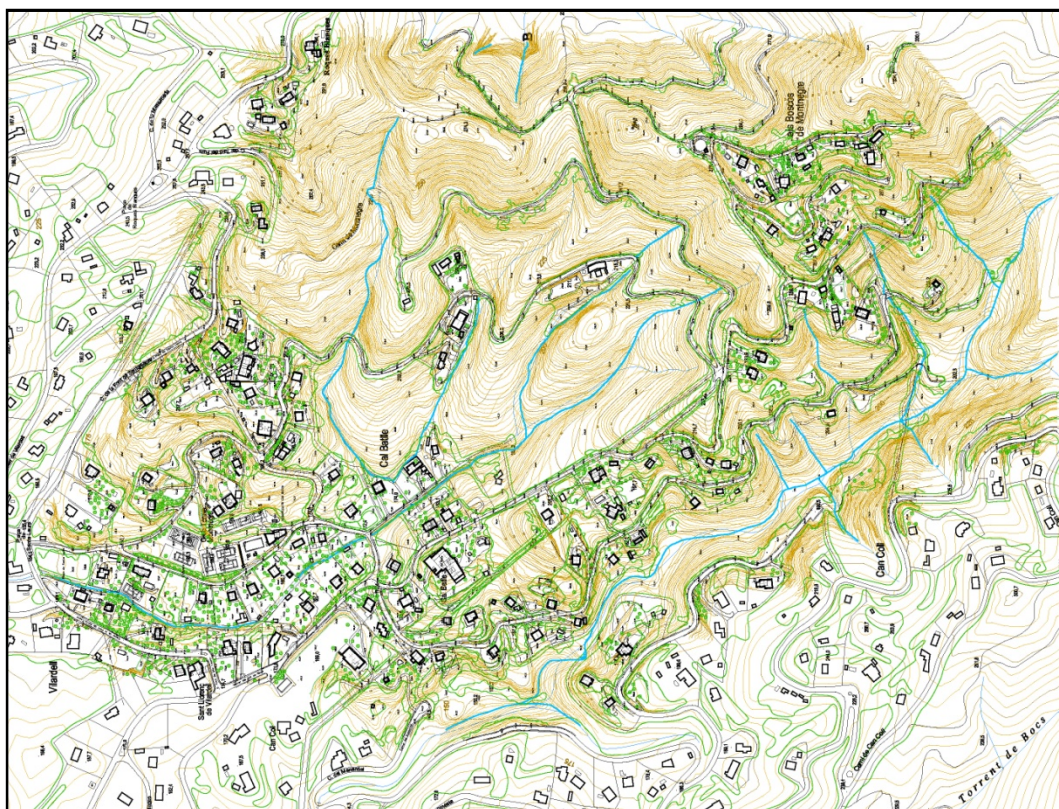
Topogràficament, Cal Batlle presenta un terreny accidentat situant-se les cotes més altes en el turó de cota 333 m, a nord-est de la urbanització, el qual constitueix un dels límits amb el Parc del Montnegre i el Corredor.

Els punts més baixos estan situats a la cota 158 m en el vial que enllaça la urbanització de Cal Batlle amb la de Boscos del Montnegre.

La part més consolidada de la urbanització aprofita els terrenys més planers a l'entorn del que era la masia de Cal Batlle i de l'actual club de tennis, tot i que també s'han produït implantacions més agressives a les vessants de ponent i mestral del turó més alt de l'àmbit anteriorment esmentat i al sector de ponent prop del torrent que limita amb la urbanització de Can Coll.

La base topogràfica que s'ha utilitzat per a la redacció del present treball és l'aixecament més recent de la Diputació de Barcelona facilitat per l'Ajuntament de Sant Celoni. L'escala de l'aixecament topogràfic és a escala 1:1.000, amb corbes de nivell principals a equidistància 5 m i les corbes de nivell auxiliars a equidistància 1 m.

L'aixecament topogràfic recull l'estat actual dels vials i de les parcel·les: camins, construccions, límits i tanques, principals línies elèctriques, arbres, cursos d'aigües superficials, etc.



Clinometria

L'anàlisi de la clinometria de l'àmbit de la urbanització s'ha fet sobre la base topogràfica esmentada anteriorment.

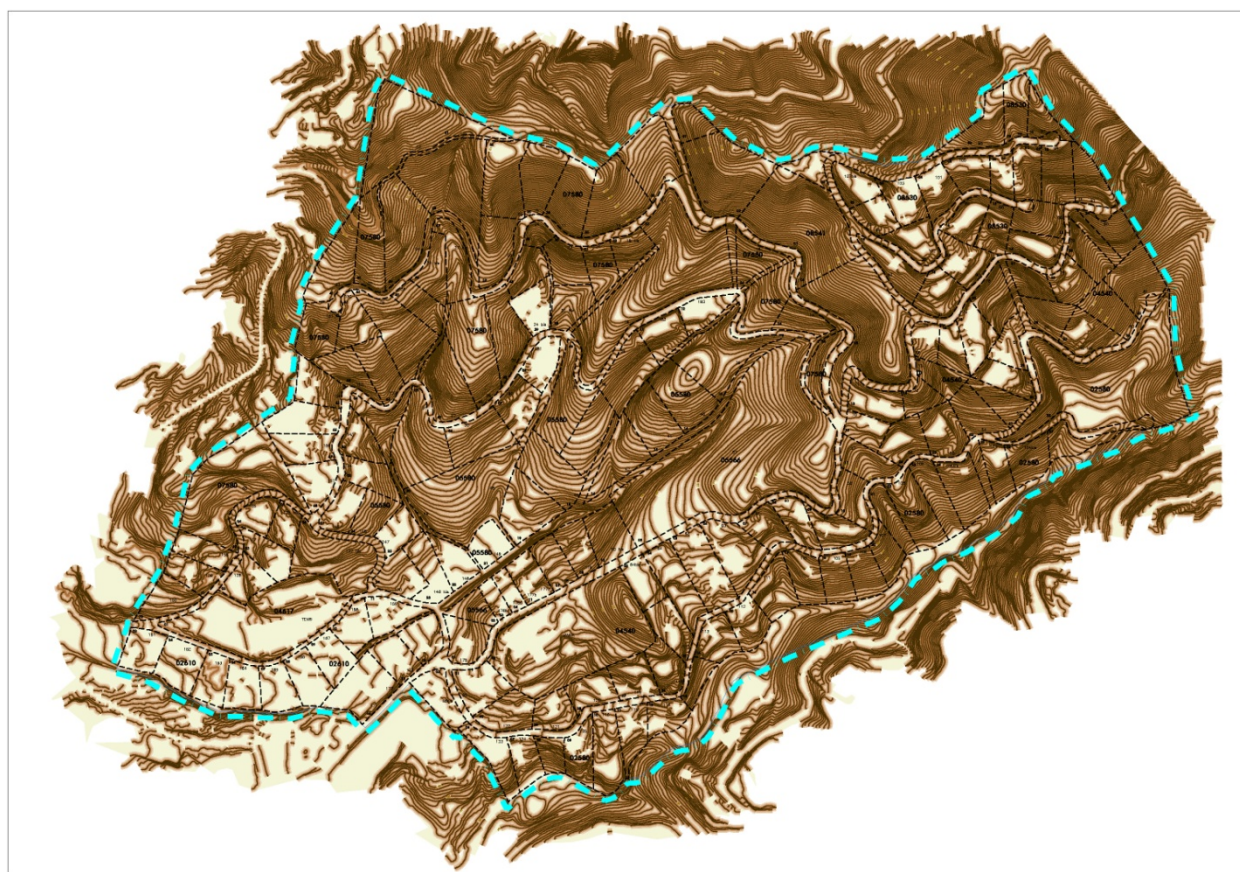
S'han diferenciat quatre zones en funció dels pendents:

- Pendents compresos entre el 0% i el 10%
- Pendents compresos entre l'11% i el 20%
- Pendents compresos entre el 21% i el 50%
- Pendents superiors al 50%

El resultat de l'anàlisi s'ha grafiat en el plànol núm. I.5 del treball, *Clinometria*, elaborat a escala 1:2.000.

La major part dels terrenys de la urbanització tenen pendents per sobre del 20%. Les àrees amb pendents menors al 20% es distribueixen entre nord i nord-oest de la urbanització, en gran part a banda i banda del torrent central; a l'oest de la urbanització, entre el camí de Sant Martí del Montnegre i el torrent que limita amb Can Coll i a les vessants nord-oest i oest del turó més alt de l'àmbit situat a sud-est de la urbanització.

La superposició dels mapes de clinometria i d'edificacions posa de manifest que les zones de menor pendent és on s'ha construït, i les de major pendent, resten sense ocupar.



ÀMBIT OBJECTE DE L'ESTUDI



PENDENT ENTRE 0 | 10%



PENDENT ENTRE 10% | 20%



PENDENT ENTRE 20% | 50%



PENDENT SUPERIOR AL 50%

Impacte visual de la urbanització en el paisatge

El major impacte visual exterior de la urbanització en el paisatge el protagonitzen les construccions emplaçades a les vessants de ponent i de mestral del turó més alt de l'àmbit

situat a la cota 333 m. És una petita agrupació d'edificis residencials que s'ha implantat entre les cotes 300 m i 225 m, la qual es visualitza des dels vials de la urbanització de Can Coll situats més al nord.



No es produeix impacte visual exterior de la urbanització des de les principals vies d'accés a la vila de Sant Celoni.

A l'interior de la urbanització, els majors impactes visuals en el paisatge són els produïts per algunes de les construccions existents o dels seus elements constructius o decoratius i per les urbanitzacions veïnes de Can Coll i Boscos del Montnegre.





Patrimoni arquitectònic i arqueològic

Dins de l'àmbit de la urbanització de Cal Batlle, s'emplacen dos elements que formen part del 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.

S'adjunta la informació continguda al Inventari esmentat corresponent als números de registre 29342 (Cal Batlle) i 10295 (Castell de Vilardell).

Número de registre: 29342

Nom:

CAN BATLLE

Termes municipals:

Sant Celoni- Vilardell (Vallès Oriental) - Barcelona

Coordenades UTM:

X: 460339.00 Y: 4615820.00

Accés:

Fàcil

Èpoques:

XIX

Estil/s:

Neoclassicisme

Estat de conservació (Global/Entorn immediat/Entorn proper):

Bo/Bo/Bo

Sectors:

Acabats interiors / Bo

Cobertes / Bo

Estructures portants i/o murs / Bo

Façanes / Bo

Forjats/voltes / Bo

Notícies històriques:

No es coneix la data de la seva construcció, però és un estil de casa pairal bastant de corrent en el segle XIX.

Aquesta però ha sofert transformacions i s'han afegit altres edificacions petites al costat. Es creà una granja escola, portada per gent jove que porta a terme aquestes activitats. La casa doncs s'ha transformat l'interior per a poder acollir la gent que hi va.

Descripció:

Conjunt d'edificacions. La casa principal consta de planta baixa i dos pisos. La teulada es inclinada. La façana és de composició simètrica, la planta baixa té dues finestres d'arc pla i una porta d'arc escarser, les altres plantes tenen balcons, la façana acaba amb una cornisa i en el centre hi ha un tros de balustrada amb un rellotge de sol al mig i descolorit.

Usos (Tipus/Genèric/Específic):

Actual / Ensenyament / Escola

Original / Agropecuària / Masia

Data darrera revisió: 1982

Número de registre: 10295

Tipus de registre:

Jaciment arqueològic

Nom:

CASTELL DE VILARDELL

Municipi/Comarca:

Sant Celoni / Vallès Oriental

Coordenades UTM i altitud:

X: 460600.00 Y: 4615768.00 Altitud: 200 m

Accés:

Difícil

Context (Codi/Descripció):

Terreny erm / Bosc d'alzinar mediterrani. A l'est de Sant Celoni, al sud de l'ermita de Sant Llorenç de Vilardell. Zona afectada per la urbanització Can Coll.

Tipus de jaciment:

01.06.05.-Assentament militar castell

Cronologia:

988 / 1150 / 10.03.02.-Medieval Comtes de Barcelona /

Descripció:

Zona de bosc d'alzinar típicament Mediterrani, banyat per una torrentera a l'oest. Es tracta d'una zona afectada molt a prop per la urbanització Can Coll. El turonet on es localitzen les restes d'estructures del castell de Vilardell, apareix parcel·lat amb un filat, fet que cal tenir en compte en un futur pròxim ja que podria ser edificat. En aquest cas, caldria prendre les mesures oportunes per tal de protegir el jaciment. Les restes del castell es localitzen damunt d'un turonet voltat pel típic fossar, propi de l'època en què fou construït. L'estructura del castell i la seva ubicació topogràfica permeten identificar-lo amb el castell de Castellvell de Llinars. És de planta quadrada i aproximadament fa uns 15 metres de costat. Al subsòl s'observen restes d'estructures que fan 1 metre d'amplada. Aquestes són les que indiquen el perímetre del castell. També s'observa una estructura murària no massa gran que presenta en el seu angle, un parament semicircular. Aquesta es localitza a la zona nord-oest del castell. L'alçada conservada es d'1 metre. El fossar que envolta el castell es força profund, particularment en el sector nord, vers el Montseny.

Notes:

El castell de Vilardell està parcel·lat ja que pràcticament forma part d'una urbanització, i això fa necessari algun tipus d'actuació per tal de protegir-lo.

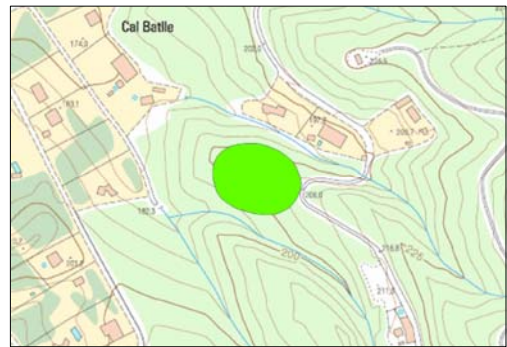
Bibliografia:

Els Castells Catalans. Barcelona: Rafael Dalmau Editor, 1969. p. Vol. II.

La llegenda d'en Soler de Vilardell.. Sant Celoni:: Escola Taller de Medi Ambient, 1991.

RIQUER, M. "La leyenda del dragón de Vilardell", San Jorge., 2 (abril), p.14-16.

Data darrera revisió 1992/10

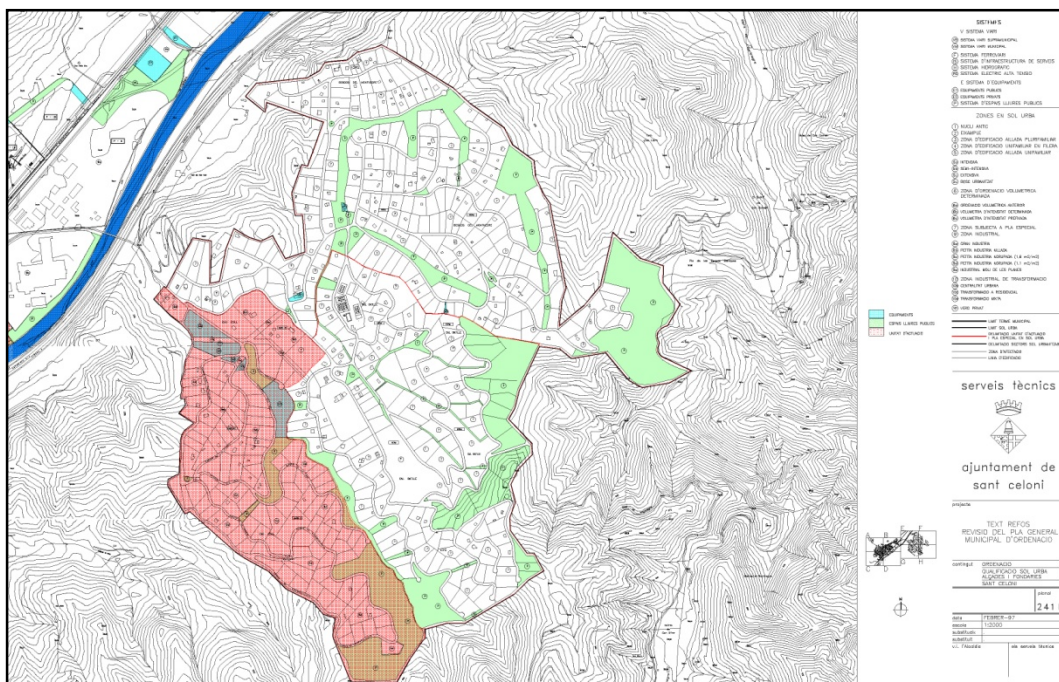


1.2.3 Determinacions del planejament general vigent

Delimitació del sòl i classificació

El Pla General Municipal d'Ordenació de Sant Celoni aprovat definitivament el 18 de juliol de 1997, delimita 196,40 ha corresponents a les urbanitzacions del Montnegre i les classifica de sòl urbà, la qual cosa significa el 46,6% del sòl urbà classificat del PGMO.

Per al desenvolupament de la urbanització de Can Coll, el Pla delimita la Unitat d'Actuació Urbanística UASU21, i per a les urbanitzacions de Cal Batlle i Boscos del Montnegre determina que, per tal de regular les condicions de compatibilitat amb el medi natural, el seu desenvolupament es faci a través de plans especials de protecció i millora del medi natural



Qualificació del sòl, condicions generals i fitxa normativa

El sòl de la urbanització Cal Batlle està qualificat de **Zona 7. Zona subjecte a Pla Especial**. En l'article 154 de les Normes Urbanístiques, s'estableixen les condicions generals.

Article 154. Condicions generals

Els plans especials hauran de contenir, com a mínim, les següents determinacions:

1. Regulació de l'edificació i de la parcel·lació, de manera que els paràmetres s'ajustin al subtipus 5d d'aquestes normes. Limitació a l'ús residencial amb la modalitat d'habitatge unifamiliar i ús agropecuari.
2. Establiment de les cessions per a vialitat, espais lliures, protecció de sistemes naturals i equipaments, que no podran ésser inferiors, en el seu conjunt, al vint-i-nou per cent de la superfície total del sector. En el cas de Cal Batlle, caldrà recollir l'àmbit del pla especial Montnegre-Corredor assenyalat al plànol corresponent del pla general. Atenent a la legislació urbanística vigent, el pla especial ha de valorar els dèficits d'urbanització existents per a la formalització de garanties que assegurin la completa urbanització de la zona.
3. Projecte i programació de les obres d'urbanització pendents.
4. En el cas del pla especial Cal Batlle, projecte de reparcel·lació a presentar i aprovar conjuntament amb el pla especial.
5. Obligatorietat de la constitució de Junta de Compensació i Entitat Urbanística de Conservació.

La fitxa específica per a la urbanització de Cal Batlle continguda en l'article 154 de les Normes Urbanístiques, és la següent:

ÀREES DE SÒL URBÀ SUBJECTES A PLA ESPECIAL					
P E DE PROTECCIÓ I MILLORA: CAL BATLLE					
QUALIFICACIONS					
SÒL LUCRATIU					
QUALIF		SUPERFÍCIE	EDIF. NETA	SOSTRE EDIFICA.	OCUPA.
7 E2		422.625,46 (63,42%) 31.030,95 (4,66%)	0,15 m²/m²		10%
CESSIONS					
V P		60.523,99 (9,08%) 152.219,25 (22,84%)			
	TOTAL	666.399,65 m²			
INTENSITAT HABITATGE					
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES					
GESTIÓ:					
SISTEMA D'ACTUACIÓ			Compensació		
NIVELL D'EXECUCIÓ					
P.E./E.D./M.P.					
REPARCEL·LACIÓ					
URBANITZACIÓ					
OBRES					
OBJECTE I CONDICIONAMENTS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ					
Té per objecte regular les condicions de compatibilitat entre el medi natural i la implantació residencial. Ha de solucionar la incursió del pla especial Montnegre-Corredor dins del seu àmbit.					

Regulació de l'edificació i de la parcel·lació

La regulació de l'edificació i de la parcel·lació que s'estableix per a la urbanització Cal Batlle és la de la Zona 5. Edificació aïllada. Subzona 5d Bosc urbanitzat establerta en els articles 144 i 145 de les Normes Urbanístiques del PGMO de Sant Celoni.

- Mesures de protecció del medi ambient:
 - Prohibició d'obertura de vials a l'interior de la parcel·la
 - Disposició d'espais en feixa
 - Prohibició de modificació dels pendents naturals del terreny fora de l'espai edificat
 - Restricció de la tala d'arbrat a un màxim del 15% de la superfície de la parcel·la.

- Condicions de parcel·lació:

SUP. MÍNIMA DE PARCEL·LA	FAÇANA MÍNIMA DE PARCEL·LA
2.000 m ²	20 m

- Paràmetres de l'edificació:

OCUPACIÓ MÀX. DE LA PARCEL·LA	ALÇADA MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ	NOMBRE MÀXIM DE PLANTES	SEPARACIONS A VIAL I ALTRES	EDIFICABILITAT NETA
10%	6 m	PB+1	5 m	0,15 m ² s/m ² sòl

- Locals auxiliars i soterranis

- Ocupació màxima de la parcel·la: 4% de la superfície comptabilitzant en el total de la superfície permesa
- Alçada màxima: 3,30 m
- En el cas que el pendent natural del terreny, en la direcció normal a la façana, sigui ascendent o igual o superior al 30%, en una profunditat de 6 m, l'edificabilitat auxiliar podrà ocupar la franja de separació al carrer de l'edifici principal, amb una llargada màxima de façana de 4,50 m.
- Es permet només una planta soterrani d'una superfície màxima igual a l'ocupació de l'edifici principal en planta baixa i la rampa d'accés per a ús de garatge podrà annexa a un dels límits de la parcel·la.

- Usos admesos

- Habitatge només en la modalitat d'habitatge unifamiliar.
- Aparcament: una plaça d'aparcament per habitatge a situar a l'interior de la parcel·la, la qual podrà ser ubicada a la planta soterrani.

Pla especial de protecció de la masia de Cal Batlle

La masia de Cal Batlle compresa dins l'àmbit de la urbanització i que dóna nom a aquesta, ha estat objecte de dos expedients de Planejament especial.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 16 d'octubre de 2002, va aprovar definitivament el Pla especial de Protecció de la masia Cal Batlle de Sant Celoni, promogut per Futur Hotel, SA.

Les dades d'ordenació són les següents:

Planta baixa, sup. construïda:	626,88 m ²
Planta pis 1r, sup. construïda:	466,02 m ²
Planta pis 2n, sup. construïda:	257,26 m ²
Total, superfície construïda:	1.350,16 m ²

Posteriorment, la CTUB, en sessió de 18 d'octubre de 2007, va donar conformitat al text refós de la modificació puntual del Pla especial de protecció de la masia de Cal Batlle de Sant Celoni, promogut per Futur Hotel, SA, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la CTUB, de data 22 de febrer de 2007.

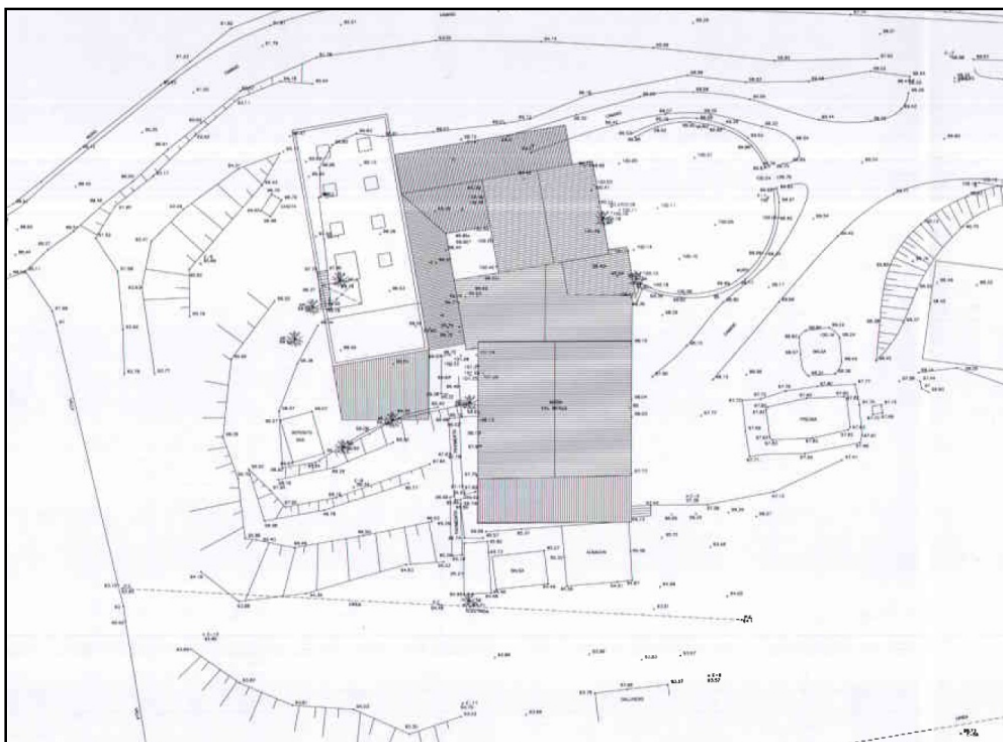
Les dades d'ordenació de la modificació del planejament especial són les següents:

Casa i paller

Planta baixa, sup. construïda (rehabilitació):	628,88 m ²
Planta pis 1r, sup. construïda (rehabilitació):	466,02 m ²
Planta pis 2n, sup. construïda (rehabilitació):	257,26 m ²
Total superfície rehabilitada en l'edifici original:	1.350,16 m ²

Superfície annexada

Planta soterrada, sup. construïda:	332,40 m ²
Planta semisoterrada, sup. construïda:	344,40 m ²
Planta baixa, sup. construïda:	240,00 m ²
	91,50 m ²
	103,50 m ² porxo
Superfície total annexada:	1.111,80 m ²



Determinacions de la modificació puntual del PGM de la infraestructura de sanejament per a la connexió de l'EDAR de les urbanitzacions del Montnegre a Sant Celoni

En data 27 d'abril de 2017 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament la modificació puntual del PGM de la infraestructura de sanejament per a la connexió de l'EDAR de les urbanitzacions del Montnegre a Sant Celoni.

L'objecte de l'esmentada modificació puntual de planejament era regular la implantació d'una infraestructura de sanejament, configurada per una nova estació de bombament, l'EDAR de la carretera del Montnegre i la xarxa de sanejament que connecta les aigües residuals de l'àmbit d'actuació definit pels sectors de les urbanitzacions Boscos del Montnegre, Can Coll i Cal Batlle, amb l'EDAR de Sant Celoni.

En l'article 7 de les normes urbanístiques de la modificació puntual, s'estableix que el cost d'execució de la infraestructura de sanejament descrita, s'imputarà a les urbanitzacions Boscos del Montnegre, Can Coll i Cal Batlle proporcionalment en funció del sòl d'ús residencial de cada sector, i en atenció als coeficients que estableixin els projectes de reparcel·lació de cadascun dels àmbits. Mentre no es disposi de la determinació de coeficients, i vist que es tracta d'una obra a executar en una única fase, s'entendrà com a obra d'urbanització avançada, als efectes del que es preveu a l'article 116 del TRLU.

La imputació del cost de la infraestructura de sanejament entre les tres urbanitzacions s'estableix provisionalment de conformitat amb els coeficients següents:

Boscos del Montnegre:	41,67%	Pendent d'incorporar la càrrega en el projecte de reparcel·lació aprovat mitjançant operació jurídica complementària, repartint el cost de conformitat amb els coeficients de titularitat aprovats en la reparcel·lació.
Can Coll:	26,77%	S'haurà de preveure aquesta càrrega com a part de les despeses d'urbanització del sector, en la reparcel·lació.
Cal Batlle:	31,56%	S'haurà de preveure aquesta càrrega com a part de les despeses d'urbanització del sector, en la reparcel·lació.

1.2.4 Determinacions del planejament territorial

Pla especial del Montnegre i el Corredor

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.

Els esmentats terrenys estan compresos dins de la "Zona forestal consolidada", una de les sis que estableix el Pla especial per tal de definir els tractaments específics de protecció, conservació i millora de cada àrea.

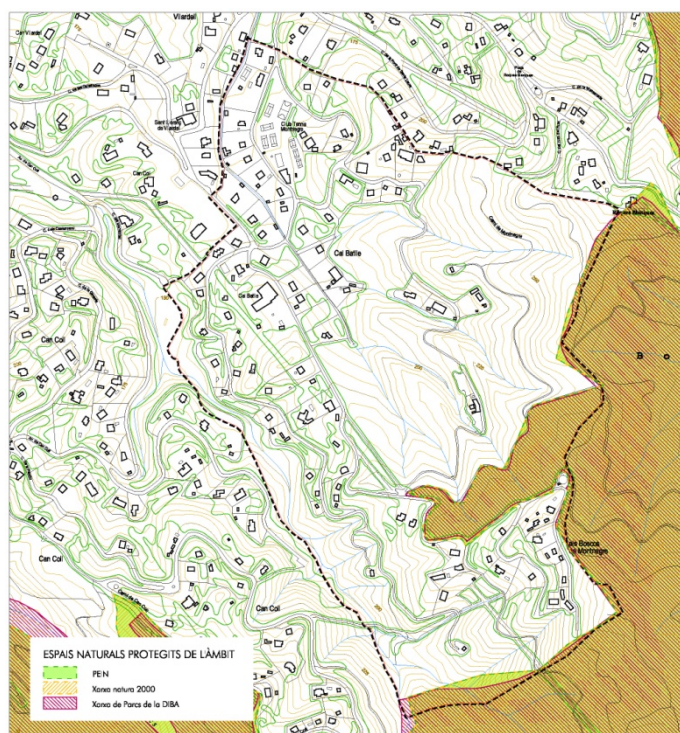
Les determinacions del Pla especial per a la Zona forestal consolidada s'estableixen en els articles 5. *Definició*, 6. *Usos admesos*, 7. *Condicions dels aprofitaments forestals i camins de desembosc*, 8. *Autorització d'aprofitaments forestals* i 9. *Plans tècnics d'aprofitaments forestals*, corresponents al Capítol 2 del Text normatiu del Pla especial.



Espais naturals protegits

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, segons el Decret 328/1992 de 14 de desembre.

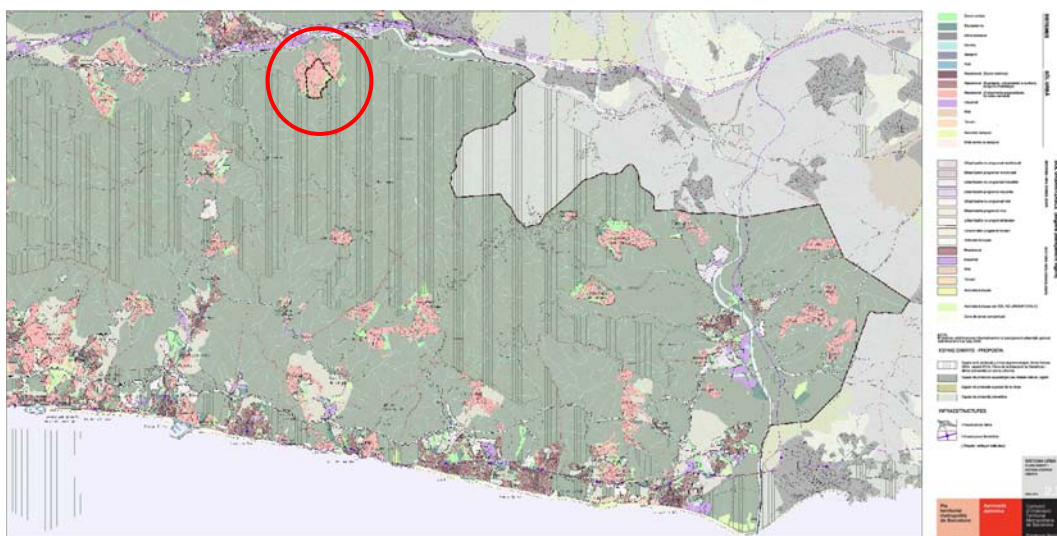
Aquesta zona, d'acord amb la Directiva Hàbitats 92/43 CEE també té la consideració de Lloc d'Interès Comunitari (LIC), i després esdevé una Zona d'Especial Protecció (ZEP), quedant integrada dins de l'actual Xarxa Natural 2000.



Pla territorial metropolità de Barcelona

El municipi de Sant Celoni forma part de l'àmbit del Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 20 d'abril de 2010.

El PTMB recull el sòl urbà de la urbanització de Cal Batlle en la categoria residencial (creixements especialitzats de baixa densitat) i incorpora en la proposta d'espais oberts de protecció especial la part ocupada de la urbanització, pel Pla especial del Montnegre i el Corredor, la qual es defineix com a espai amb protecció jurídica supramunicipal. La regulació es determina en els articles 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.10 i 2.11 de les Normes d'Ordenació Territorial del PTMB.



1.2.5 Anàlisi de l'estructura parcel·laria

Reajustament del parcel·lari

Per a l'obtenció d'una base parcel·laria més fiable de la urbanització i a la vista de certes discordances entre el parcel·lari i la realitat física, s'ha procedit al seu reajustament.

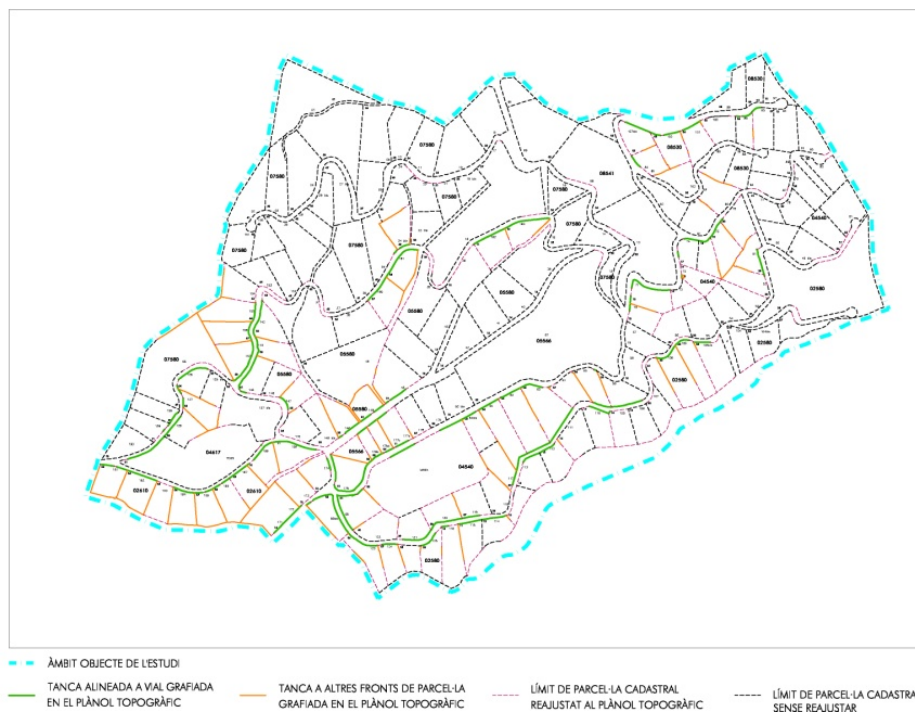
Amb aquest objectiu, s'ha sobreposat el parcel·lari cadastral amb la base topogràfica en la qual, en part, hi ha dibuixats, entre altres elements, alguns tancaments de les parcel·les.

El resultat del reajustament és el plànol núm. 1.8, *Estructura parcel·laria*, en el qual s'han remarcat com a elements significatius del reajustament els següents:

- Tanques alineades a vial dibuixades en plànol topogràfic.
- Tanques d'altres fronts de parcel·la dibuixades en el plànol topogràfic.
- Límits de parcel·la cadastral reajustats al plànol topogràfic.
- Límits de parcel·la cadastral sense reajustar.

L'esmentat plànol conté l'estructura parcel·laria amb un nombre de 183 parcel·les, distribuïdes en 9 illes:

ILLA	02580	02610	04540	04617	05566	05580	07580	08530	08541	TOTAL
NOMBRE PARCEL·LES	24	12	39	6	9	26	42	20	5	183



Estructura parcel·laria i edificació

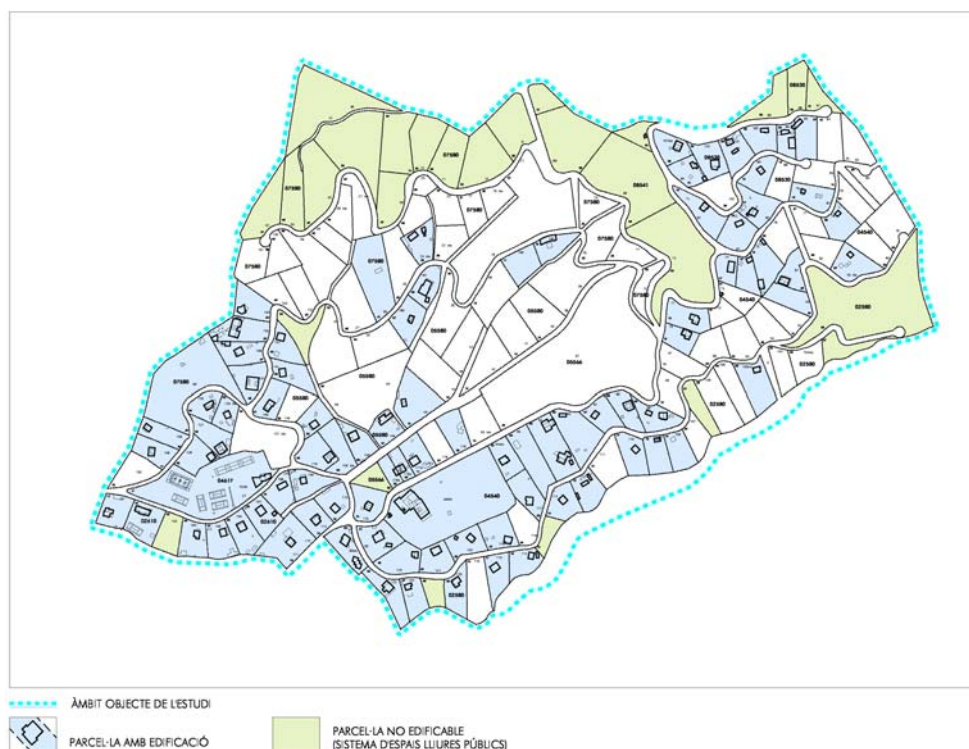
L'anàlisi parteix de la identificació de totes les construccions existents sobre el plànol núm. I8, *Estructura parcel·laria*.

S'han considerat parcel·les ocupades aquelles que tenen alguna construcció, qualsevol que sigui el seu estat físic, entre les quals únicament s'ha exclòs el dipòsit d'aigua situat al sector nord-oest. També s'han consignat com a parcel·les ocupades les que, tot i que no consten com a tals en el plànol topogràfic, en els treballs de camp s'hi ha observat alguna construcció.

A efectes de l'anàlisi, s'han comptabilitzat les parcel·les realment edificables exclouent aquelles que estan qualificades de sistema d'espais lliures públics.

La distribució de les parcel·les edificables ocupades amb alguna construcció en cada illa de la urbanització es reflecteix en el plànol núm. I.9, *Estructura parcel·laria i edificació*, i en el quadre següent:

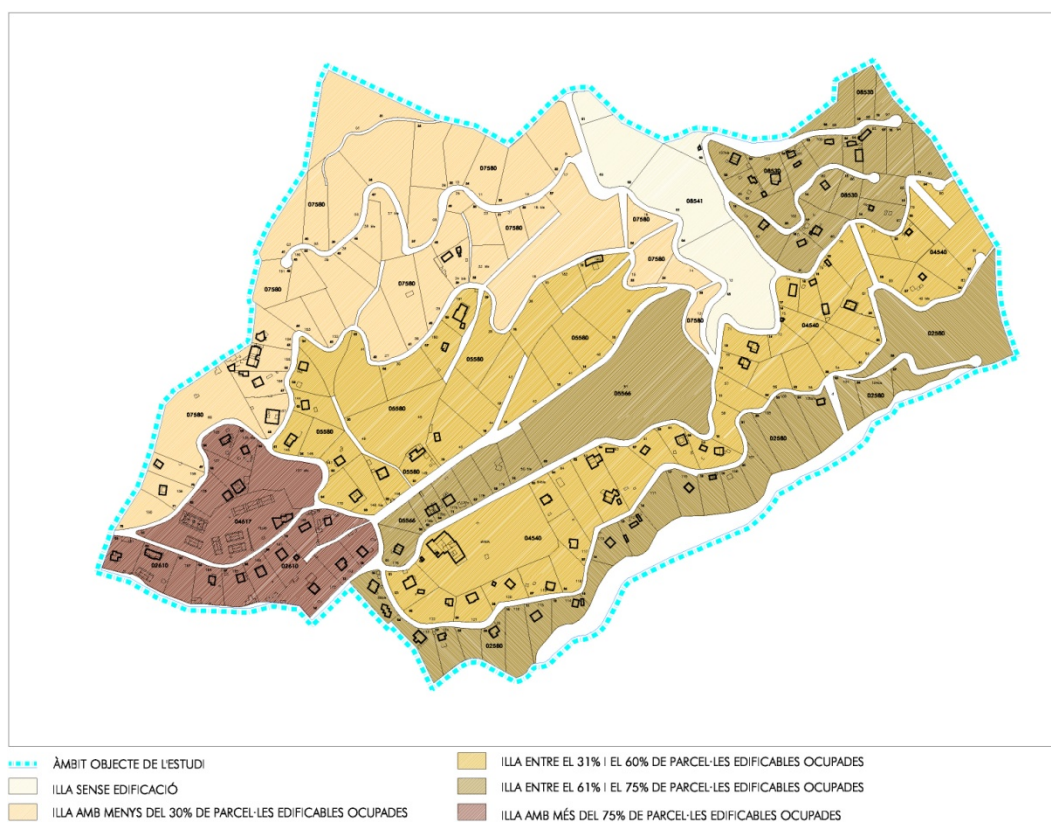
ILLA	NOMBRE DE PARCEL·LES		PARCEL·LES EDIFICABLES OCUPADES	
	TOTAL	EDIFICABLES	NOMBRE	%
02580	24	19	12	63,1
02610	12	11	11	100
04540	39	39	23	59
04617	6	6	5	83
05566	9	8	5	62,5
05580	26	25	13	52
07580	42	31	9	29
08530	20	17	12	70,6
08541	5	0	0	0
TOTAL	183	156	90	57,7



Físicament, la distribució de les parcel·les edificables ocupades amb edificació no presenta una distribució homogènia.

Per al seu anàlisi, s'han establert els intervals d'ocupació següents:

- Illa sense edificació.
- Illa amb menys del 30% de parcel·les edificables ocupades.
- Illa entre el 31% i el 60% de parcel·les edificables ocupades.
- Illa entre el 61% i el 75% de parcel·les edificables ocupades.
- Illa amb més del 76% de parcel·les edificables ocupades.



En el seu conjunt, la urbanització de Cal Batlle presenta el 57,7% de les parcel·les edificables amb alguna edificació.

Les illes amb major ocupació presenten percentatges del 83% i del 100%, reunint 16 parcel·les edificables ocupades. Aquestes dues illes estan situades al nord de la urbanització, a l'entrada d'aquesta i a l'entorn del club de tennis Montnegre.

Tres illes presenten ocupacions amb percentatges compresos entre el 61% i el 75%, reunint 29 parcel·les edificables ocupades.

Dues illes tenen ocupacions amb percentatges compresos entre el 31% i el 60%, reunint 36 parcel·les edificables ocupades.

La urbanització presenta una illa amb poca edificació, 9 parcel·les, cosa que significa el 29% de parcel·les edificables ocupades i una illa sense edificació.

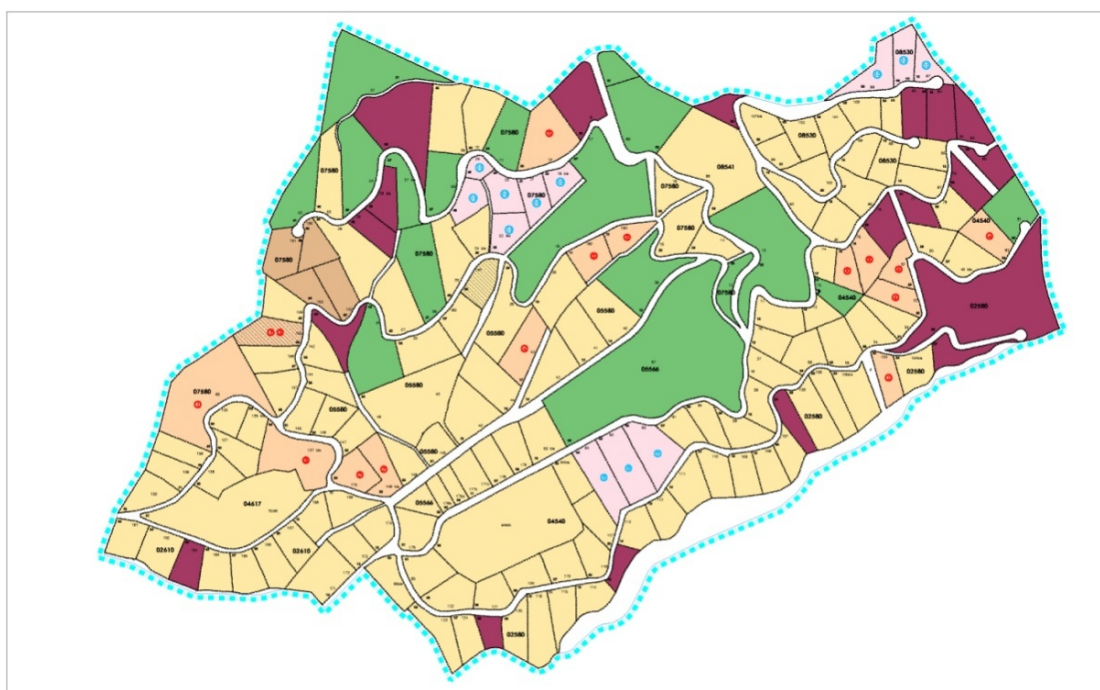
Estructura parcel·laria i propietat

La propietat de les parcel·les de la urbanització s'ha analitzat a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament de Sant Celoni. A través d'aquesta informació, s'han elaborat les taules i el plànol núm. 1.10, *Estructura parcel·laria i propietat*, que forma part de la present informació urbanística.

PROPIETARIS	NOMBRE DE PARCEL·LES	%
1 PARCEL·LA	115	62,8
2 PARCEL·LES	16	8,8
3 PARCEL·LES	12	6,6
4 PARCEL·LES	4	2,2
17 PARCEL·LES	17	9,2
19 PARCEL·LES	19	10,4
MÉS D'1 PROPIETARI	(2)	-
TOTAL	183	100

PROPIETARIS	NOMBRE DE PARCEL·LES	%
MENYS DE 4 PARCEL·LES	143	78,2
DE 4 A 16 PARCEL·LES	4	2,2
MÉS DE 16 PARCEL·LES	36	19,6
TOTAL	183	100

ILLA	PROPIETARIS						TOTAL
	1 PARC.	2 PARC.	3 PARC.	4 PARC.	17 PARC.	19 PARC.	
02580	18	1	-	-	-	5	24
02610	11	-	-	-	-	1	12
04540	25	5	3	-	2	4	39
04617	5	1	-	-	-	-	6
05566	8	-	-	-	1	-	9
05580	18	5	-	-	2	1	26
07580	15	4	6	4	9	4	42
08530	14	-	3	-	-	3	20
08541	1	-	-	-	3	1	5
TOTAL	115	16	12	4	17	19	183
%	62,8	8,8	6,6	2,2	9,2	10,4	100



El conjunt d'elements elaborats permet extreure algunes conclusions rellevants:

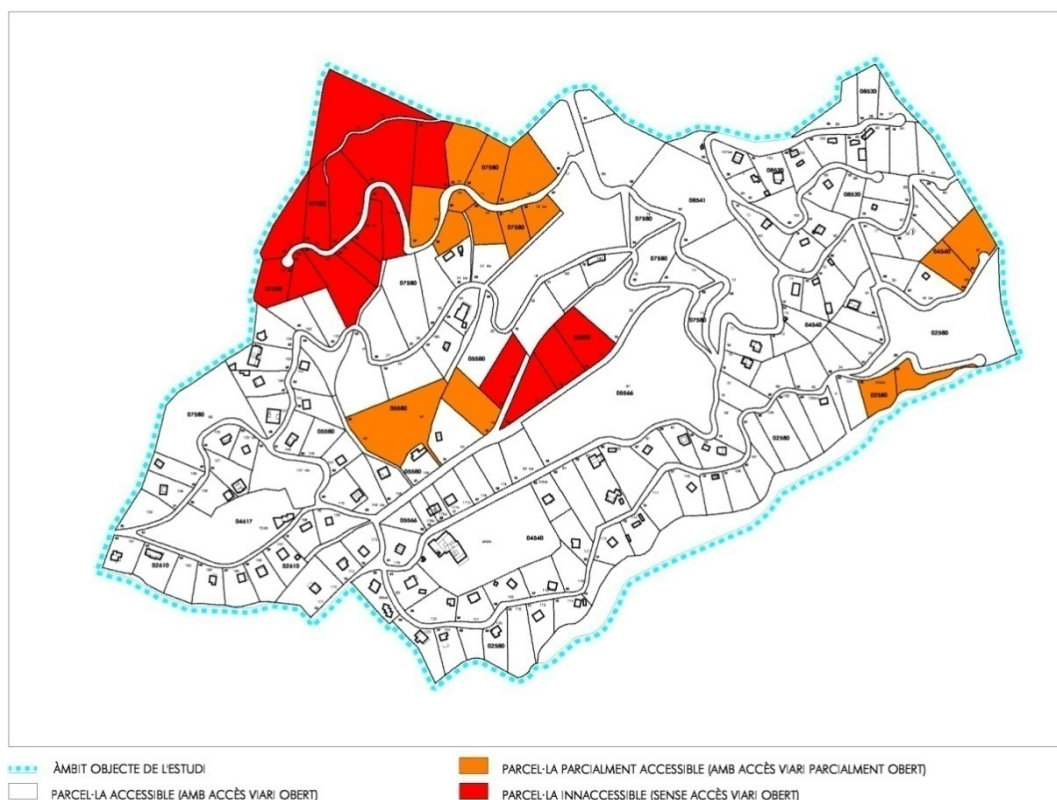
- El 62,8% de les parcel·les de la urbanització de Cal Batlle pertanyen a persones físiques o jurídiques, les quals són propietàries d'una única parcel·la.
- Els propietaris amb menys de 4 parcel·les representen el 78,2% del total de parcel·les de la urbanització.
- El 21,8% de la propietat es concentra en persones físiques o jurídiques vinculades a la promoció.
- El 50% de les parcel·les, propietat de persones físiques, jurídiques o de l'Ajuntament de Sant Celoni, amb major nombre de parcel·les (Inmobiliaria Cal Batlle i Ajuntament de Sant Celoni) estan qualificades de sistema d'espais lliures públics.
- Cap de les parcel·les propietat de les persones físiques o jurídiques amb major nombre de parcel·les està edificada.
- Les parcel·les propietat de les persones físiques, jurídiques o de l'Ajuntament de Sant Celoni, amb major nombre de parcel·les estan situades als perímetres de la urbanització i a la part central, generalment en àrees boscoses i/o forts pendents.

Estructura parcel·laria i accessibilitat

- S'han considerat parcel·les accessibles aquelles que tenen l'accés viari obert consistent en un vial sense pavimentar amb més o menys deficiències i en alguns casos amb l'accés viari pavimentat.
- S'han considerat parcel·les parcialment accessibles aquelles que tenen l'accés viari obert sense pavimentar, presentant dificultat per a la circulació de vehicles.
- S'han considerat parcel·les inaccessiblees aquelles que no tenen l'accés viari obert i on és impossible d'accedir-hi amb vehicle i, en molts casos, a peu.

El conjunt de parcel·les inaccessiblees i parcialment accessibles el formen 31 parcel·les, la qual cosa representa un percentatge del 17% de la totalitat de les parcel·les de Cal Batlle, del qual un 8,8% són inaccessiblees i un 8,2% parcialment accessibles. Aquest conjunt de parcel·les està principalment situat a l'àrea central i a llevant de la urbanització en zones de pendent superior al 20%. Les illes amb major nombre de parcel·les inaccessiblees o parcialment accessibles són la illa 07580 (21 parcel·les) i la illa 05580 (6 parcel·les).

La resta de parcel·les, 153, es considera que tenen bona accessibilitat pel fet de disposar d'un vial obert, generalment sense pavimentar. Aquest grup de parcel·les és el 83% del total de les parcel·les de la urbanització de Cal Batlle.





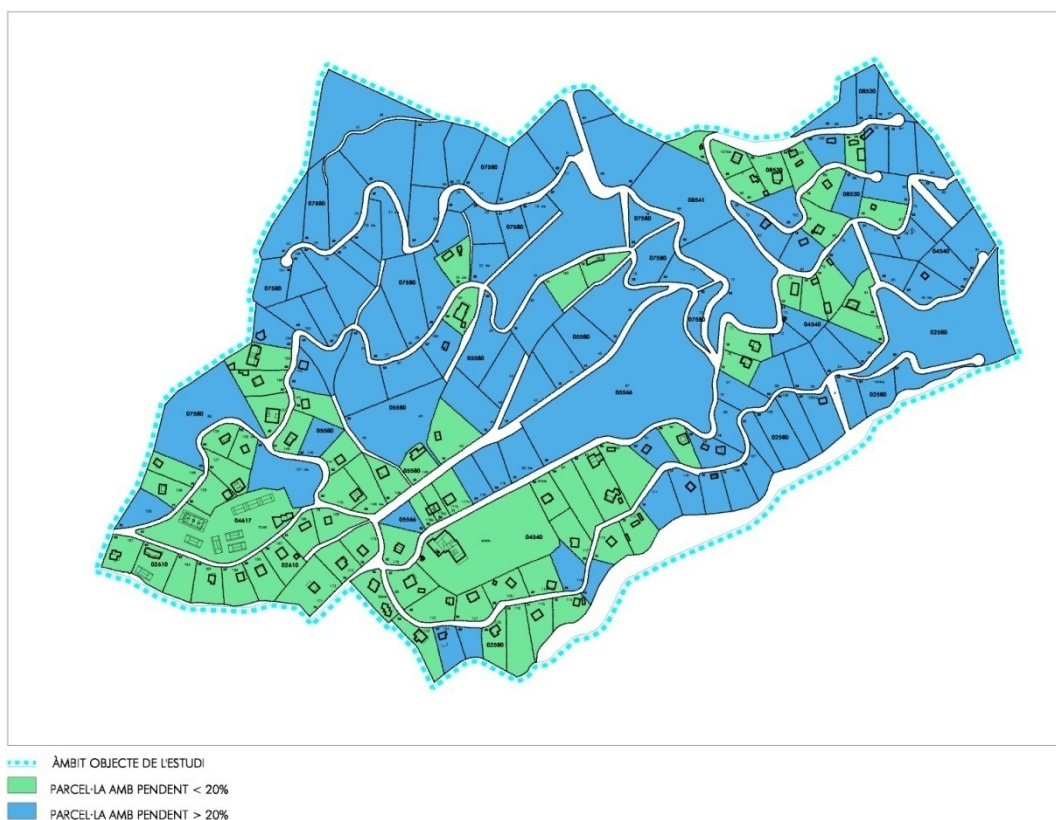
ILLA	ACCESSIBILITAT PARCEL·LÀRIA			
	NOMBRE PARCEL·LES ACCESSIBLES	NOMBRE PARCEL·LES PARCIALMENT ACCESSIBLES	NOMBRE PARCEL·LES INACCESSIBLES	TOTAL
02580	22	2	-	24
02610	12	-	-	12
04540	37	2	-	39
04617	6	-	-	6
05566	9	-	-	9
05580	20	2	4	26
07580	21	9	12	42
08530	20	-	-	20
08541	5	-	-	5
TOTAL	152	15	16	183
%	83	8,2	8,8	100

Estructura parcel·laria i pendent del terreny

Sobre el plànol parcel·lari base, s'han identificat les parcel·les amb pendent per sobre i per sota del 20%. L'elecció d'aquest pendent de tall deriva de les directrius per al planejament urbanístic contingudes en l'article 9 de la Llei d'urbanisme que en el seu apartat 4 determina que "el planejament urbanístic ha de preservar de la urbanització els terrenys de pendent superior al 20%..."

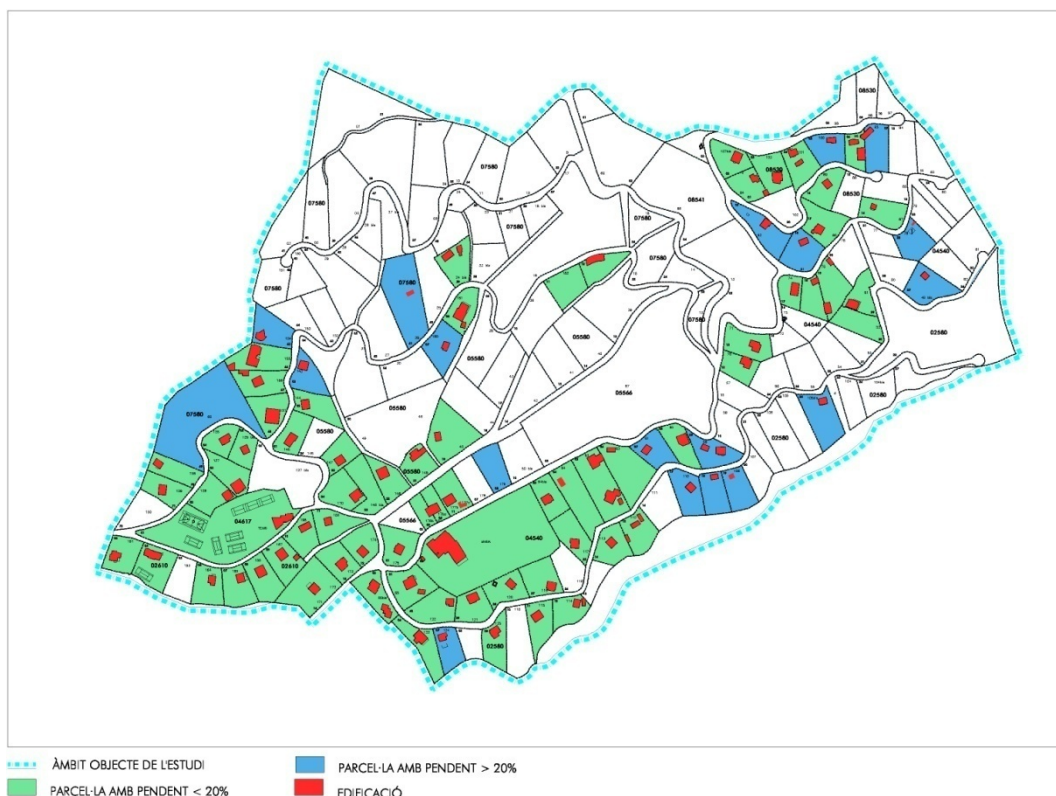
ILLA	PENDENT DE LES PARCEL·LES		
	- 20%	+ 20%	TOTAL
02580	8	16	24
02610	12	-	12
04540	19	20	39
04617	5	1	6
05566	4	5	9
05580	11	15	26
07580	6	36	42
08530	8	12	20
08541	1	4	5
TOTAL	74	109	183
%	40,44	59,56	100

Tal i com es pot observar en el quadre que s'adjunta, el 59,56% de les parcel·les de la urbanització té pendents superiors al 20%. Únicament una de les illes de la urbanització, l'illa 2610, situada a l'accés de la urbanització, té totes les parcel·les amb pendent inferior al 20%. Les parcel·les més properes a aquesta illa situades a les illes 05580, 04617, 05566, 02580 i 04540 conformen la principal àrea de la urbanització de Cal Batlle, amb parcel·les de pendent inferior al 20%.





La superposició del plànol de parcel·les amb pendent inferior al 20% i el plànol de parcel·les edificades ens permet visualitzar que aproximadament una tercera part de les parcel·les amb edificació estan ubicades en parcel·les amb pendent inferior al 20%. Concretament, el 31,5% de les edificacions estan situades en parcel·les de pendent inferior al 20%, i la resta, el 68,5%, en parcel·les de pendent superior.



Estructura i tipologia parcel·laria

La tipologia parcel·laria s'ha analitzat a partir de tres paràmetres: la superfície de la parcel·la, la longitud de la façana i la distància de l'edificació als límits.

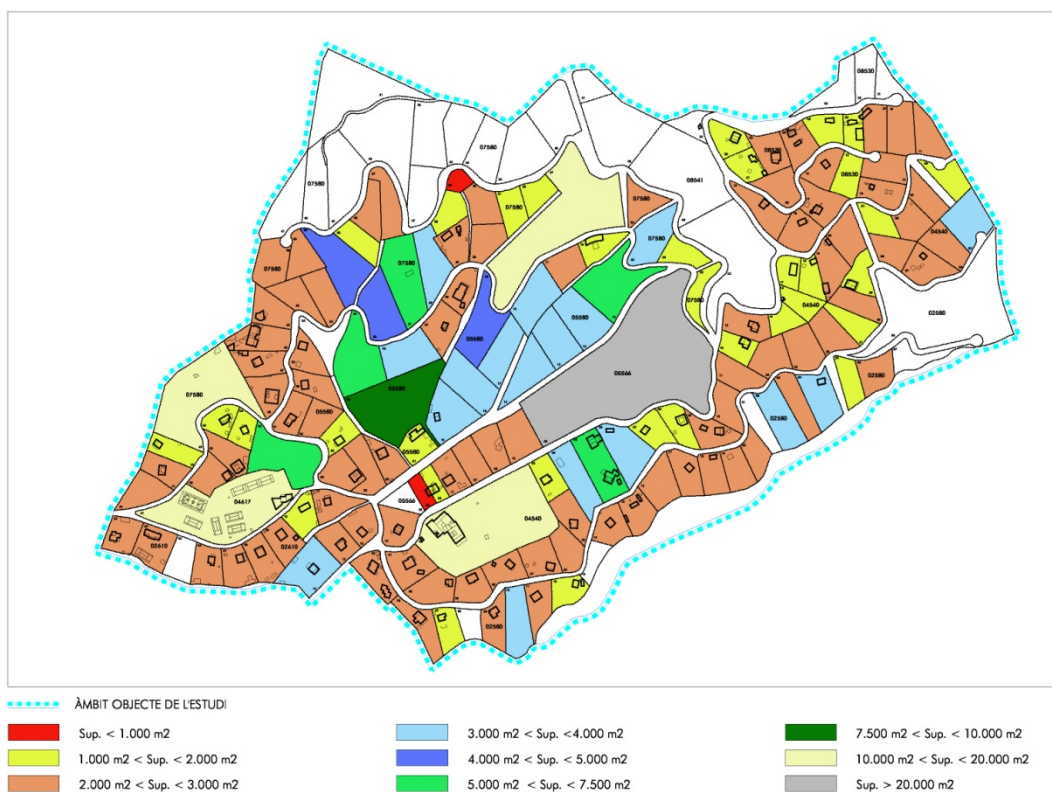
El resultat de l'anàlisi de la superfície de les parcel·les de Cal Batlle es reflecteix en el quadre següent:

ILLA	S<1000		1000<S<2000		2000<S<3000		3000<S<4000		4000<S<5000		5000<S<7500		7500<S<10000		10000<S<20000		S>20000		TOTAL	
	NOMBRE PARCEL·LES EDIFICABLES	NOMBRE PARCEL·LES OCUPADES	NOMBRE PARCEL·LES EDIFICABLES	NOMBRE PARCEL·LES OCUPADES	NOMBRE PARCEL·LES EDIFICABLES	NOMBRE PARCEL·LES OCUPADES	NOMBRE PARCEL·LES EDIFICABLES	NOMBRE PARCEL·LES OCUPADES	NOMBRE PARCEL·LES EDIFICABLES	NOMBRE PARCEL·LES OCUPADES	NOMBRE PARCEL·LES EDIFICABLES	NOMBRE PARCEL·LES OCUPADES	NOMBRE PARCEL·LES EDIFICABLES	NOMBRE PARCEL·LES OCUPADES	NOMBRE PARCEL·LES EDIFICABLES	NOMBRE PARCEL·LES OCUPADES	NOMBRE PARCEL·LES EDIFICABLES	NOMBRE PARCEL·LES OCUPADES	NOMBRE PARCEL·LES EDIFICABLES	NOMBRE PARCEL·LES OCUPADES
02580	0	0	2	3	9	13	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	19
02610	0	0	1	1	9	9	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	11
04540	0	0	7	12	12	22	2	3	0	0	1	1	0	0	1	1	0	0	23	39
04617	0	0	2	2	2	2	0	0	0	0	0	1	0	0	1	1	0	0	5	6
05566	1	1	1	1	3	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	5	8
05580	0	0	3	3	9	10	1	8	0	1	0	2	0	1	0	0	0	0	13	25
07580	0	1	1	7	6	16	0	2	0	2	1	1	0	0	1	2	0	0	9	31
08530	0	0	4	5	8	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	17
08541	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	1	2	21	34	58	89	5	17	0	3	2	5	0	1	3	4	0	1	90	156
%	1,11	1,28	23,33	21,79	64,45	57,05	5,56	10,91	0	1,92	2,22	3,21	0	0,64	3,33	2,56	0	0,64	100	100

PARCEL·LES EDIFICADES

Les parcel·les de la urbanització de Cal Batlle són totes de superfícies superior a 1.000 m². El 78,84% de les parcel·les edificables tenen una superfície compresa entre 1.000 m² i 3.000 m². En aquest tram de superfície és on es concentren el 87,78% de les parcel·les ocupades amb edificació.

Les parcel·les de superfície per sobre dels 3.000 m² representen el 21,16% del total, la meitat aproximada de les quals està compresa en la franja de 3.000 m² a 4.000 m² (10,91%).



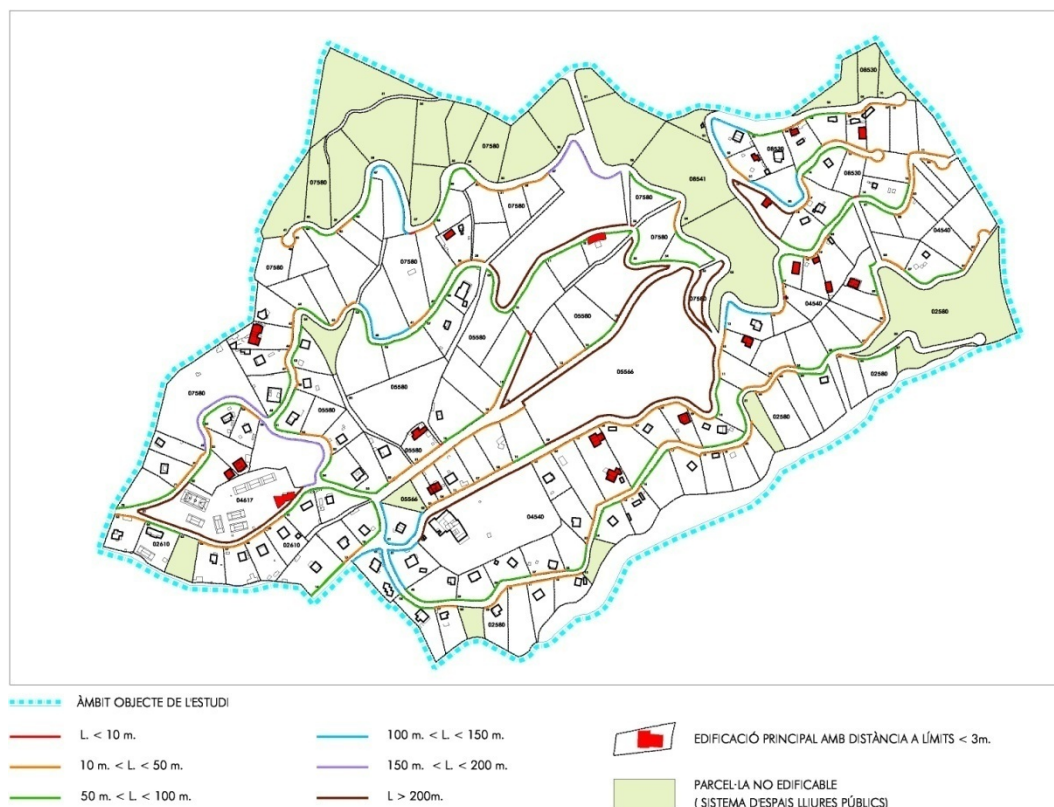
El resultat de l'anàlisi de la longitud de façana es reflecteix en el quadre següent:

ILLA	L < 10 m		10 m <L< 50 m		50 m <L< 100 m		100 m <L< 150 m		150 m <L< 200 m		L > 200 m		TOTAL	
	EDIFICADA	TOTAL	EDIFICADA	TOTAL	EDIFICADA	TOTAL	EDIFICADA	TOTAL	EDIFICADA	TOTAL	EDIFICADA	TOTAL	EDIFICADA	TOTAL
02580	0	0	8	13	3	5	1	1	0	0	0	0	12	19
02610	0	0	6	6	5	5	0	0	0	0	0	0	11	11
04540	0	0	11	22	9	14	2	2	0	0	1	1	23	39
04617	0	0	2	2	1	1	1	1	0	1	1	1	5	6
05566	0	0	3	5	0	1	1	1	0	0	1	1	5	8
05580	0	1	4	7	9	15	0	0	0	0	0	2	13	25
07580	0	0	7	16	1	10	0	2	1	1	0	2	9	31
08530	0	0	3	7	7	7	1	2	0	0	1	1	12	17
08541	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	0	1	44	78	35	58	6	9	1	2	4	8	90	156
%	0	0,64	48,9	50	38,9	37,18	6,65	5,77	1,11	1,28	4,44	5,13	100	100

Les parcel·les de Cal Batlle tenen una notable longitud de façana. El 50% de les parcel·les edificables tenen una longitud de façana compresa entre 10 m i 50 m, i pràcticament el 50% restant té longitud de façana superior a 50 m. El tram de longitud de façana comprès entre 10 m i 100 m agrupa el 87,18% de les parcel·les edificables.

Si analitzem les parcel·les edificades, els percentatges es mouen en uns marges similars. En aquest cas, el 48,9% de les parcel·les edificades tenen una longitud de façana compresa entre 10 m i 50 m, i el 51,1%, longituds de façana superiors a 50 m, i el tram comprès entre 10 m i 100 m representa el 87,8% de les parcel·les edificades.

En el plànol annex, s'han identificat les edificacions principals amb distàncies als límits de les parcel·les inferiors a 3 m. El nombre d'aquestes edificacions és 21, cosa que representa el 23,3% sobre el total de parcel·les edificades.



1.2.6 Anàlisi de l'edificació

Ús de l'edificació

El nombre d'edificacions principals o assimilables a aquesta categoria que hi ha a la urbanització és de 88 edificacions, les quals ocupen 90 parcel·les. La no-coincidència d'aquestes dues xifres és deguda al fet que en tres casos una edificació ocupa dues parcel·les, i en un altre cas, en una parcel·la hi ha dues edificacions principals.

S'han considerat les categories i usos següents: habitatge unifamiliar de primera i segona residència, habitatges amb signes externs d'abandonament o desús, edificis destinats a centres socials, edificis hotelers i coberts, magatzems o construccions similars.

La consideració d'habitatge de primera o de segona residència s'ha fet en funció de la percepció externa observada en el moment en què s'ha realitzat la informació de camp, sent per tant aquesta una classificació orientativa. S'ha considerat habitatges abandonats els que presenten signes externs d'estar en desús, ja sigui pel seu estat de conservació, abandonament o ruïna, ja sigui per ser construccions inacabades. S'ha atorgat la categoria de coberts o magatzems a algunes construccions, generalment menors, que no presenten indicis d'utilitzar-se com a habitatge.

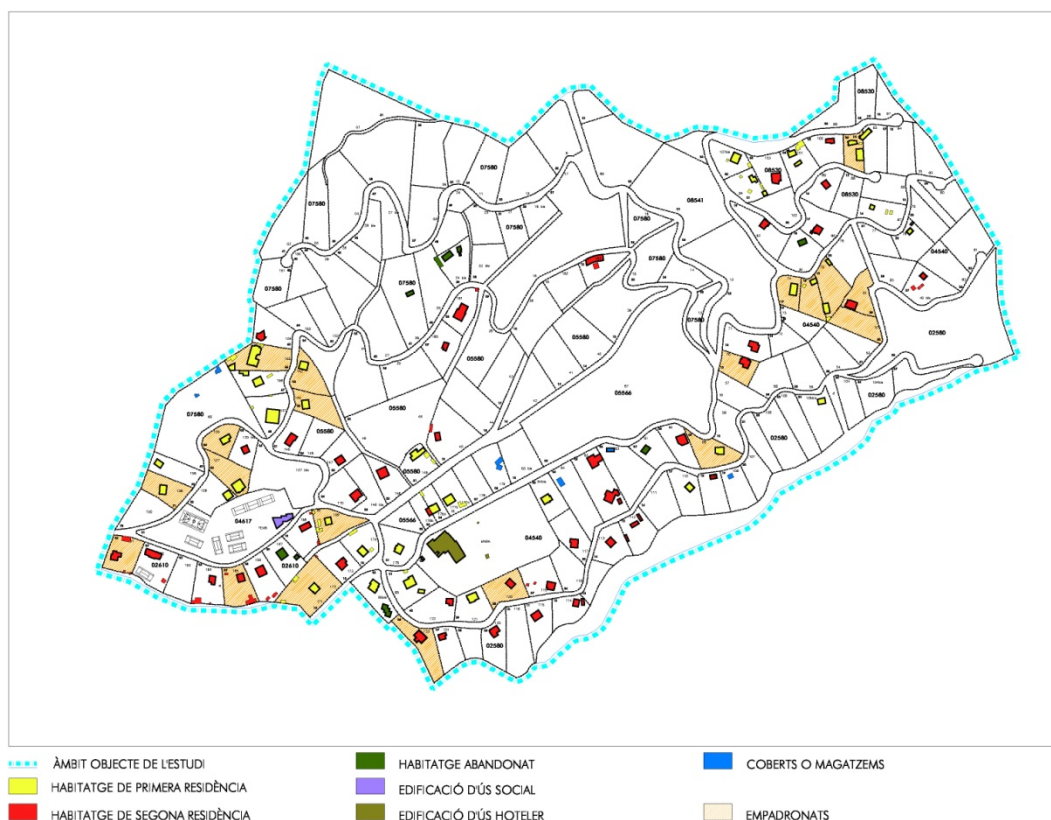
Finalment, s'ha atorgat ús social a les dependències del club de tennis Montnegre i ús hotel·ler a l'hotel i dependències annexes de l'antiga masia de Cal Batlle.

ILLA	ÚS DE L'EDIFICACIÓ						
	1ª RESIDÈNCIA	2ª RESIDÈNCIA	HABITATGE ABANDONAT	COBERT / MAGATZEM	SOCIAL	HOTELER	TOTAL
02580	3	8	1	1	0	0	13
02610	3	7	1	0	0	0	11
04540	8	10	2	1	0	1	22
04617	3	1	0	0	1	0	5
05566	3	1	0	1	0	0	5
05580	3	8	0	0	0	0	11
07580	5	1	2	1	0	0	9
08530	6	5	1	0	0	0	12
08541	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	34	41	7	4	1	1	88
%	38,6	46,61	7,95	4,56	1,14	1,14	100

Els usos de les edificacions de Cal Batlle són bàsicament residencials en la tipologia d'habitatges unifamiliars aïllats.

L'ús d'habitatge unifamiliar representa el 93,16%, distribuït de la següent forma: el 46,61% en habitatges de segona residència, el 38,6% en habitatges de primera residència i el 7,95% en habitatges abandonats o en desús. Entre aquests percentatges, destaca la tendència a l'equilibri de la proporció d'habitatges de segona residència/habitatges de primera residència.

La distribució dels usos es reflecteix en el plànol que s'adjunta. Els usos de primera i segona residència no presenten una distribució física homogènia.



Estat de l'edificació

La valoració de l'estat físic de conservació de l'edificació s'ha fet a través de l'observació directa realitzada durant el treball de camp.

S'han establert quatre categories:

- **Edificació en bon estat**

Es considera edificació en bon estat quan la seva aparença externa no presenta ni problemes en la seva estructura portant ni en la coberta, i quan en els seus tancaments i façanes no s'aprecien desperfectes rellevants.



- **Edificació amb deficiències**

Es considera edificació amb deficiències quan es posen de manifest petites patologies en l'estructura, o en la coberta o en els seus tancaments exteriors i façanes, els quals són susceptibles de reparacions fàcils i de poca importància.

- **Edificació en mal estat**

Es considera edificació en mal estat quan són clarament apreciables nombroses patologies en l'estructura i la coberta, les quals precisen actuacions constructives importants que es poden afrontar amb mitjans tècnics normals el cost de les quals és inferior al 50% del cost d'una construcció de nova planta de característiques similars.



- **Edificació en ruïna**

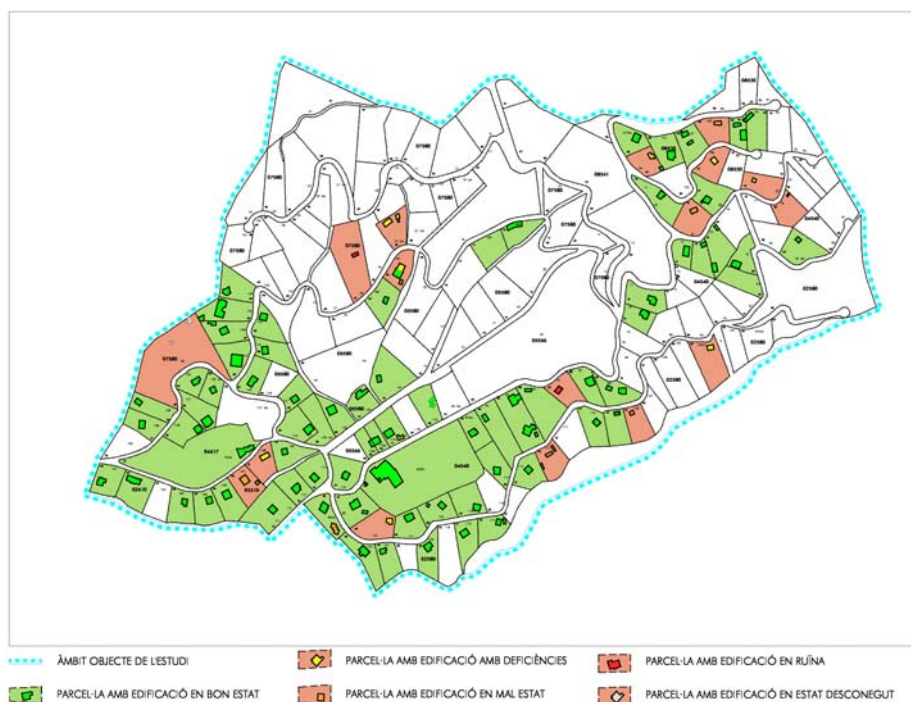
Es considera edificació en ruïna quan aparentment els danys que s'aprecien comportarien reparacions que no es poden afrontar amb mitjans tècnics normals el cost dels quals superaria el 50% del cost d'una construcció de nova planta de característiques similars.

A l'efecte del present anàlisi, s'han exclòs les edificacions corresponents a les construccions de serveis urbans.

En relació amb l'estat de l'edificació, destaca el fet que el 79,54% es pot considerar que està en bon estat, i que un 19,32% de l'edificació presenta deficiències, està en mal estat o en estat ruïnós.

La distribució física dels edificis, en funció del seu estat de conservació, presenta distribució dispersa.

ILLA	ESTAT DE CONSERVACIÓ DE LES EDIFICACIONS					
	EN BON ESTAT	AMB DEFICIÈNCIES	EN MAL ESTAT	EN RUÏNES	ESTAT DE CONSERVACIÓ DESCONEGUT	TOTAL
02580	9	1	3	0	0	13
02610	9	1	1	0	0	11
04540	19	1	1	1	0	22
04617	5	0	0	0	0	5
05566	5	0	0	0	0	5
05580	10	1	0	0	0	11
07580	6	0	1	1	1	9
08530	7	3	2	0	0	12
08541	0	0	0	0	0	0
TOTAL	70	7	8	2	1	88
%	79,54	7,95	9,10	2,27	1,14	100



Característiques de l'edificació

- Superfície de l'edificació

Per analitzar la superfície construïda de les edificacions de Cal Batlle, s'han utilitzat les dades contingudes en les fitxes cadastrals de cada finca de la urbanització, on s'observa que aproximadament un 20% de les edificacions existents no estan incloses en l'esmentada base.

La superfície construïda de les edificacions de Cal Batlle es reflecteix en el quadre següent:

ILLA	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA DE LES EDIFICACIONS								TOTAL EDIFICACIONS
	S<100m²	101m²<S<200m²	201m²<S<300m²	301m²<S<400m²	401m²<S<500m²	S>500m²	NOMBRE EDIFICACIONS		
							CONSTA SUPERFICIE	NO CONSTA SUPERFICIE	
02580	6	5	1	0	0	0	12	1	13
02610	7	2	2	0	0	0	11	0	11
04540	7	5	4	0	1	1	18	4	22
04617	2	1	0	1	0	1	5	0	5
05566	3	0	0	0	1	0	4	1	5
05580	2	2	1	1	0	1	7	4	11
07580	3	2	0	0	0	1	6	3	9
08530	4	3	1	0	0	0	8	4	12
08541	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	34	20	9	2	2	4	71	17	88
%	47,89	28,17	12,68	2,82	2,82	5,63	100	-	-

El 88,74% de les edificacions de Cal Batlle són construccions de menys de 300 m², més de la meitat de les quals (47,89%) són de superfície inferior a 100 m². S'ha contrastat aquesta darrera dada i s'ha observat que la superfície construïda d'un nombre rellevant de construccions del tram de superfícies menors a 100 m², és considerablement major.

En general, els habitatges de Cal Batlle són construccions de superfície mitjana. Els habitatges i construccions de superfície gran —a partir de 300 m² de superfície construïda— són 8 edificacions, cosa que representa l'11,27% del total.

- Volumetria de les edificacions

La majoria de les edificacions són de planta rectangular simple o el resultat de la juxtaposició de diferents formes poligonals regulars. Es componen generalment de planta baixa i una planta primera, tot i que hi ha construccions de planta baixa, i moltes de planta baixa i dues plantes pis. En funció del pendent del terreny, sovint les edificacions presenten una planta semisoterrada i disposen d'una terrassa plana a nivell de la planta primera.

La coberta de les edificacions, majoritàriament, és inclinada a dues o més vessants, conformant volums compactes.



- Relació de l'edifici amb el carrer

A excepció de les edificacions situades en les zones més planeres de la urbanització, es produeixen dues situacions de l'edificació en relació amb el carrer. D'una banda, les cases implantades per sobre de la vessant del carrer presenten molt sovint accessos amb rampes de fort pendent i murs de tancament i tanques generalment d'alçada rellevant. D'una altra banda, les cases implantades per sota la rasant del carrer presenten els accessos amb rampes més suaus i tanques altes per a salvar la privacitat de l'habitatge i l'espai del jardí.



- Característiques compositives i formals

Els edificis de Cal Batlle presenten un repertori compositiu i formal similar al de la majoria de les urbanitzacions de segona residència que han proliferat a Catalunya entre els anys seixanta i vuitanta del segle passat. En el cas que ens ocupa, són arquitectures modestes amb absència d'arquitectura d'autor i de qualitat mitjana-baixa, en les quals es combinen elements constructius i ornamentals prefabricats amb altres provinents de les recopilacions pròpies dels constructors locals i de l'autoconstrucció, que en algun moment o altre del procés constructiu s'ha produït. També s'han aixecat algunes construccions prefabricades de fusta.

En general, en les edificacions no s'observa cap voluntat d'integrar l'arquitectura en l'espai de bosc on estan implantades, tot i que la contundència de la massa boscosa i el pas dels anys ha actuat pel seu compte en benefici d'aquesta integració.

Són abundants les cobertes de teula corbada de formigó de color negre, algunes de pissarra, conjuntament amb les de teula àrab de ceràmica de color tradicional.

El registre de murs i tanques que hi ha a la urbanització és ampli: murs de formigó vist, murs de bloc prefabricats de formigó, murs amb aplacat de pedra, tanques de malla electrosoldada, tanques amb lamel·les metàl·liques, reixats metàl·lics convencionals i de forja, etc.



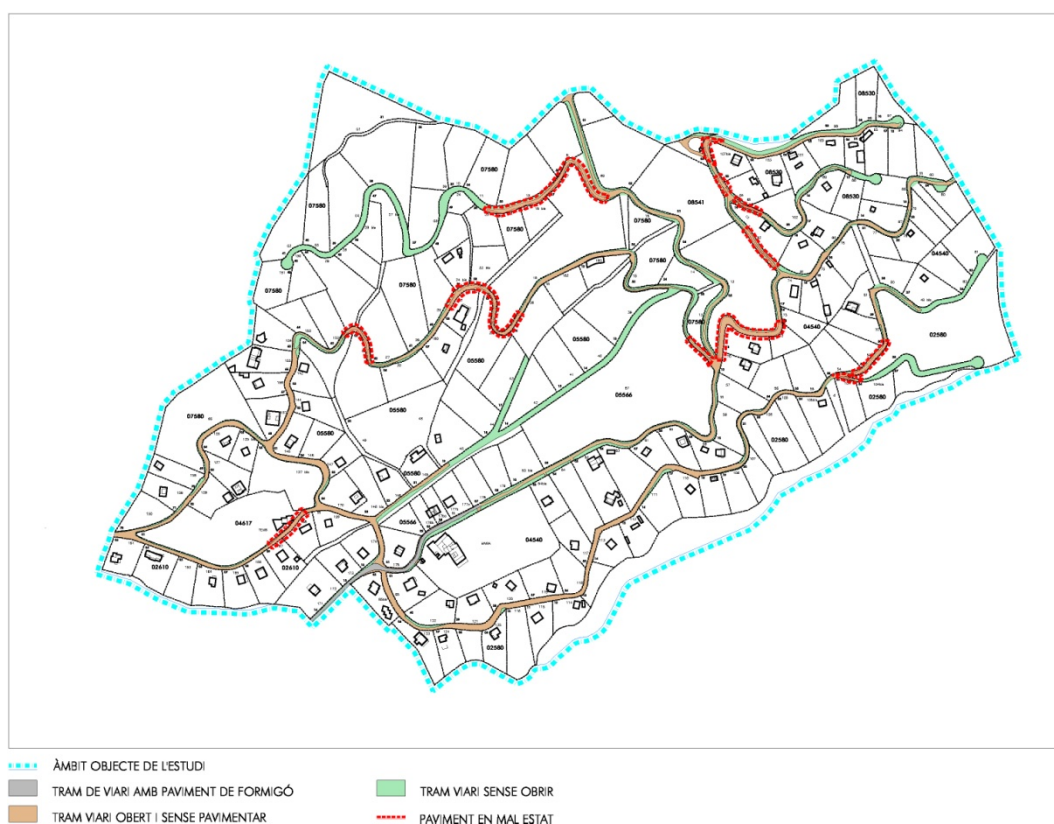
1.2.7 Anàlisi dels serveis urbans

Grau d'execució i característiques de la vialitat

L'anàlisi de l'estat actual de la vialitat s'ha fet a través de la pavimentació i del seu pendent.

En relació amb l'estat de la pavimentació de la calçada dels vials de la urbanització, en el plànol núm. I.16, *Estat actual de la xarxa viària: pavimentació*, s'han distingit quatre categories.

- Tram viari amb paviment de formigó
- Tram viari obert i sense pavimentar
- Tram viari obert i sense pavimentar en mal estat
- Tram viari sense obrir



ESTAT DELS TRAMS VIARIS

AMB PAVIMENT DE FORMIGÓ	OBERT SENSE PAVIMENTAR	OBERT SENSE PAVIMENTAR I EN MAL ESTAT	SENSE OBRIR	TOTAL
304,91 m	4.962,14 m	928,28 m	1.398,12 m	7.593,45 m
4,02%	65,35%	12,22%	18,41%	100%



S'observa que el 81,59% de la vialitat de la urbanització està oberta, el 77,57% d'aquesta està sense pavimentar, trobant-se un 12,22% en mal estat. Únicament un 4,01% de la vialitat té la calçada pavimentada amb formigó. No hi ha voreres en tota la urbanització.

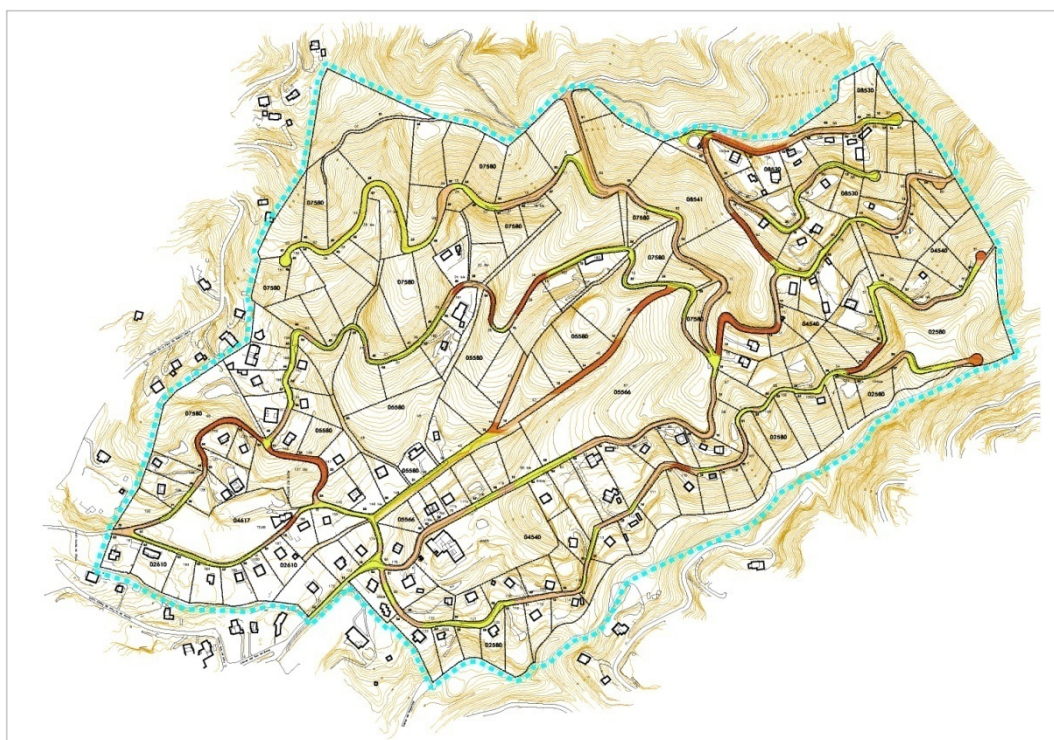
En relació amb el pendent que presenta la vialitat de la urbanització, s'han establert els trams següents:

- Trams de carrer amb pendent menor del 5%.
- Trams de carrer amb pendent compresa entre el 5% i el 15%
- Trams de carrer amb pendent superior al 15%

Els trams de carrer pràcticament plans (0-5%) ocupen el 47,10% de la vialitat; els trams amb pendent comprès entre el 5% i el 15%, el 37,73%; i els trams de pendent superior al 15%, el 15,18% de la vialitat.

El resultat físic de l'anàlisi es reflecteix en el plànol núm. I.17, *Estat actual de la xarxa viària: pendents dels carrers*, i el numèric en el quadre següent:

PENDENTS DELS TRAMS VIARIS			
de 0 a 5%	de 5% a 15%	més del 15%	TOTAL
3.576,72 m	2.864,03 m	1.152,70 m	7.593,45 m
47,10%	37,72%	15,18%	100%



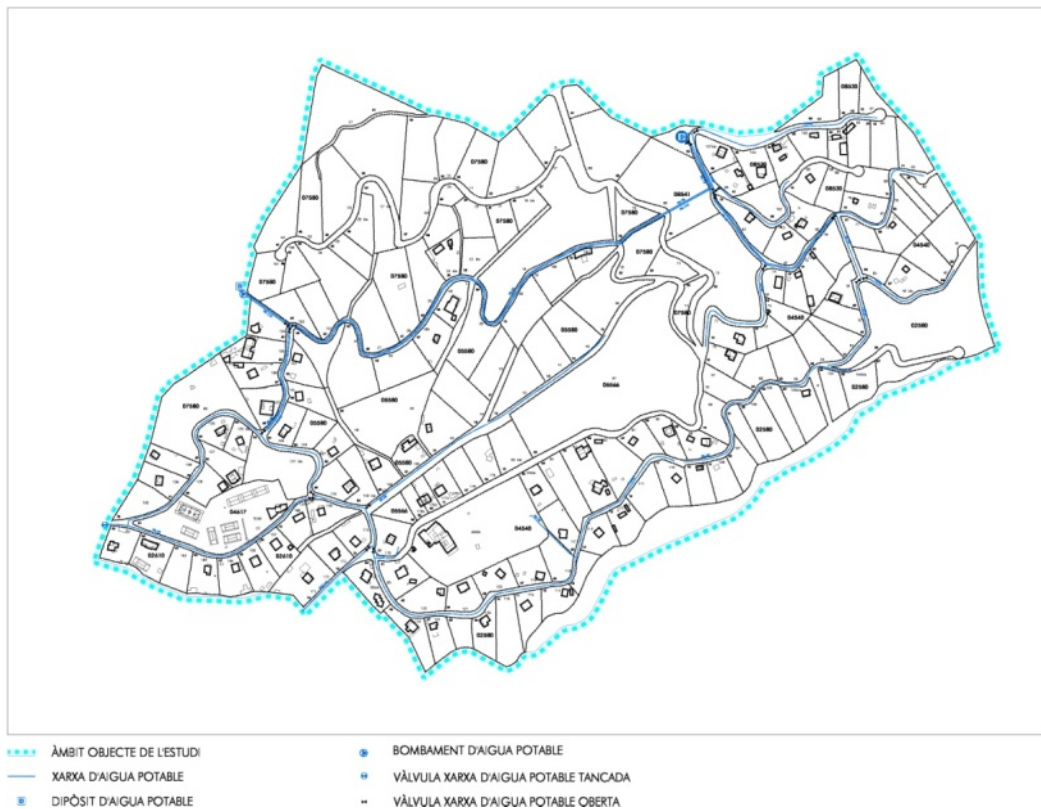
---- ÀMBIT OBJECTE DE L'ESTUDI
--- TRAMS DE VIAL AMB PENDENT ENTRE 0% I 5%
--- TRAMS DE VIAL AMB PENDENT ENTRE 5% I 15%
--- TRAMS DE VIAL AMB PENDENT SUPERIOR AL 15%



Xarxa d'aigua potable

L'abastament d'aigua potable de la urbanització de Cal Batlle és independent a la xarxa d'aigua municipal. En l'actualitat, l'associació de propietaris de la urbanització té la voluntat de cedir la xarxa existent a l'Ajuntament i s'està estudiant la seva connexió a la xarxa municipal.

L'aigua arriba bombejada des d'un dipòsit situat a la urbanització Boscos del Montnegre fins a un dipòsit situat al sud-est de la urbanització de Cal Batlle. A partir d'aquest punt, l'aigua es distribueix a totes les parcel·les edificades de la urbanització en canonades de polietilè. La urbanització no disposa d'hidrants i la xarxa existent no està dimensionada per a poder-ne incorporar.



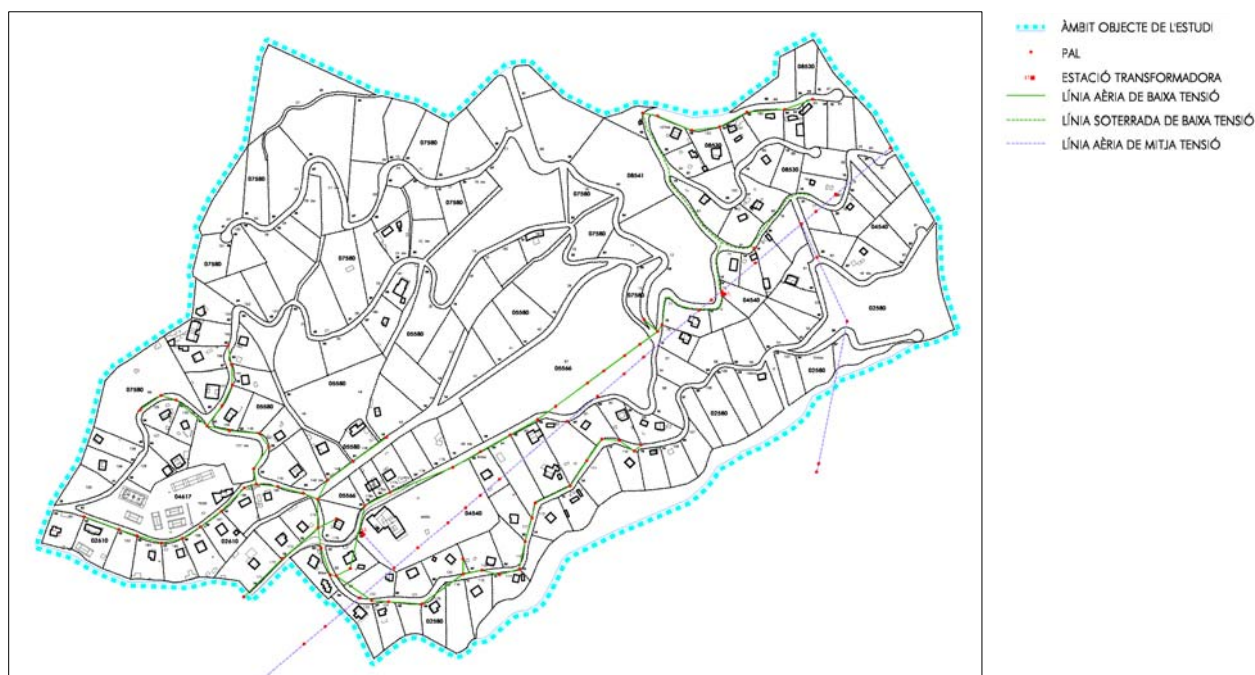
Xarxa d'energia elèctrica

Actualment, la part consolidada de la urbanització disposa de distribució d'energia elèctrica per a la majoria de parcel·les edificades.

Una línia de mitja tensió travessa la urbanització de nord-oest a sud-est. A aquesta línia, s'uneix una línia de mitja tensió per l'oest, que prové de la urbanització de Can Coll, a l'extrem sud de la urbanització. Dins de la urbanització, hi ha dues estacions transformadores. Una per a l'Hotel de Cal Batlle, i l'altra per a les parcel·les situades al sud de la urbanització.



La distribució d'energia elèctrica en baixa tensió es realitza a través de línies aèries de cable trenat o convencional, sobre suports de fusta o formigó. També hi ha alguns trams de línies de baixa tensió soterrades



1.2.8 Anàlisi de conques i punts d'evacuació d'aigües

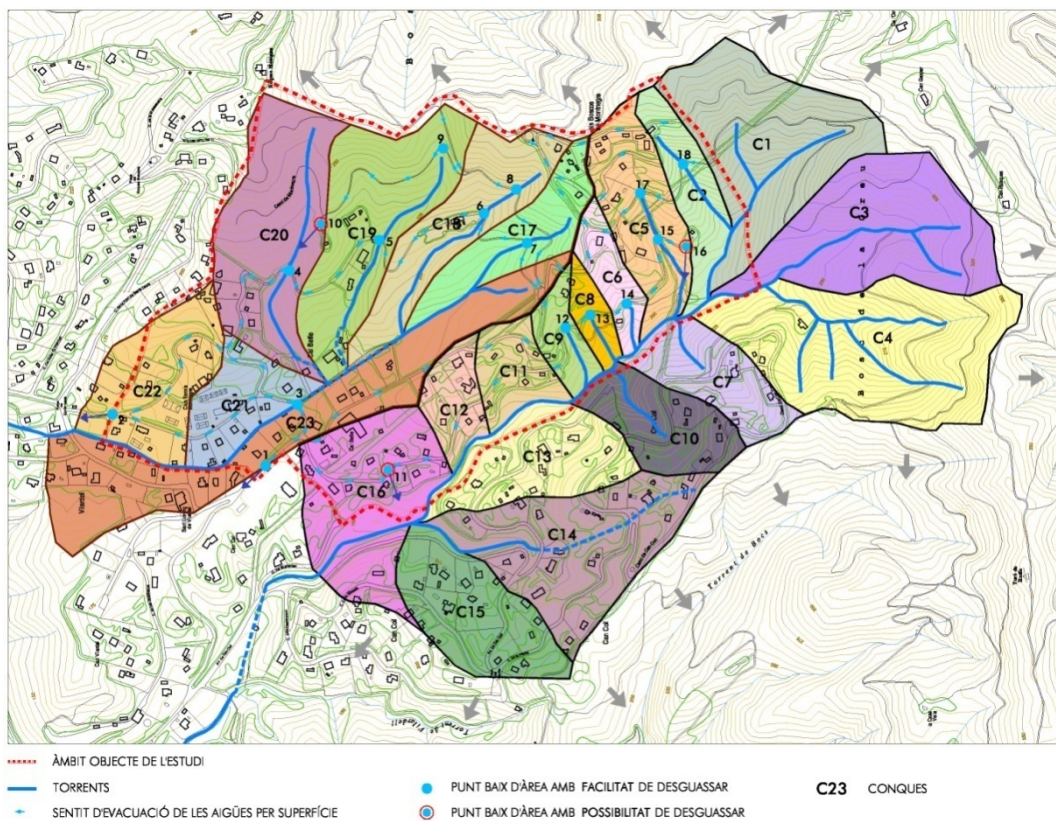
Les aigües de la urbanització de Cal Batlle es reparteixen en dos torrents que aboquen a la Tordera.

Un dels dos torrents neix en la mateixa urbanització i rep les aigües del centre, est i nord de la urbanització, baixant de sud a nord.

L'altre torrent és un ramal per la dreta del torrent de Vilardell i recull les aigües del sud i oest de la urbanització.

En el plànol núm. 20, *Conques i punts d'evacuació d'aigües*, del present estudi:

- S'ha analitzat el traçat topogràfic dels vials de la urbanització susceptibles d'acollir el desguàs d'aigües residuals de les parcel·les.
- S'han definit 18 punts baixos on podrien confluïr les aigües de cada una de les àrees de desguàs independents.
- S'han delimitat 23 àrees independents, la conca hidrogràfica de possible abocament i el caràcter dispers o concentrat d'aquest.



D'aquesta anàlisi, en destaca:

- Les àrees de fàcil desguàs són aquelles que el seu punt baix està situat en un lloc on és fàcil l'abocament a algun curs hidrogràfic. Aquestes àrees contenen més del 85% de les parcel·les edificades.
- Les àrees amb possibilitat de desguàs són aquelles que el seu punt baix està situat en un lloc on és possible l'abocament a algun curs hidrogràfic per la seva proximitat a través d'una zona verda.
- No existeix una xarxa de clavegueres en la urbanització però aquesta seria fàcil d'incorporar per la inexistència de punts baixos sense possibilitat de desguàs.

1.3 DIAGNOSI URBANÍSTICA

El conjunt de treballs d'informació urbanística s'ha concretat fonamentalment en l'anàlisi del territori, el planejament urbanístic, l'estructura parcel·lària, l'edificació, els serveis urbans i les conques i punts d'evacuació d'aigües.

S'han seleccionat aquells paràmetres d'anàlisi que podrien donar més llum sobre la problemàtica urbanística de Cal Batlle i, en aquest sentit, cadascun dels elements que constitueixen l'anàlisi realitzada són per ells mateixos diagnòstics sectorials, a partir dels quals es formularà la proposta de modificació puntual del PGMO de Sant Celoni en l'àmbit de la urbanització Cal Batlle.

No obstant, per tal de fer més comprensible la proposta, és oportú sintetitzar aquells extrems més remarcables de la diagnosi urbanística, remetent-nos als plànols i les dades de la informació urbanística per a una valoració més detallada.

- La urbanització Cal Batlle, situada al sud-est del centre històric de Sant Celoni, s'estén de nord-oest a sud-est, des de les cotes més baixes (158 m) al peu del massís del Montnegre fins a cotes intermèdies (333 m) amb masses forestals gairebé contínues, en els espais no ocupats per l'edificació, que inclouen diversitat de comunitats vegetals.

Cal Batlle ocupa, per tant, terrenys boscosos de la serralada litoral, part dels quals estan compresos en l'àmbit del Parc del Montnegre i el Corredor, comprès dins de la xarxa de Parcs Naturals de la Diputació de Barcelona, el qual és coincident amb el Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN) de Catalunya.

Des de l'anàlisi del medi físic, biòtic i paisatgístic, la ubicació de Cal Batlle és clarament inadequada.

- Cal Batlle forma part, conjuntament amb les urbanitzacions de Can Coll i Boscos del Montnegre, d'una rellevant àrea residencial desenvolupada a partir dels anys seixanta del segle XX separada de la vila de Sant Celoni per la Tordera i l'autopista AP-7, la qual ha adoptat els models de ciutat-jardí propis de l'època, destinats inicialment a habitatges de segona residència.
- La major part dels terrenys de la urbanització tenen pendents superiors al 20%. Les àrees amb pendents menors al 20% es distribueixen entre nord i nord-oest de la urbanització, en gran part a banda i banda del torrent central; a l'oest de la urbanització, entre el camí de Sant Martí del Montnegre i el torrent que limita amb Can Coll i a les vessants nord-oest i oest del turó més alt de l'àmbit situat a sud-est de Cal Batlle. Les zones de menor pendent és on s'ha implantat l'edificació i les de major pendent resten sense ocupar.

La Llei d'urbanisme estableix, com una de les directrius del planejament urbanístic, la preservació de la urbanització de terrenys de pendent superior al 20%.

- El planejament general vigent classifica de sòl urbà una àrea molt extensa que abasta les tres urbanitzacions anteriorment esmentades, la superfície de la qual és 196,40 ha. Una tercera part d'aquesta gran àrea residencial és ocupada per la urbanització de Cal Batlle.

Per al desenvolupament urbanístic de la urbanització, el PGMO de Sant Celoni determina que, per tal de regular les condicions de compatibilitat amb el medi natural, el seu desenvolupament s'ha de fer a través d'un Pla especial de protecció i millora del medi natural.

- 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 de Patrimoni històric-artístic contingut en el PGMO de Sant Celoni.
- La urbanització Cal Batlle presenta una ocupació relativament baixa. Del total de parcel·les de la urbanització, estan ocupades el 49% d'aquestes. Del conjunt de parcel·les edificables de la urbanització, l'ocupació és del 57,7%. Algunes illes presenten una alta ocupació en relació amb les parcel·les edificables (100% i 83%) corresponent-se a les que estan situades al nord de la urbanització, a l'entrada d'aquesta i a l'entorn del club de tennis Montnegre.
- El 62,8% de les parcel·les de la urbanització de Cal Batlle pertanyen a persones físiques o jurídiques, les quals són propietàries d'una única parcel·la.

Els propietaris amb menys de 4 parcel·les representen el 78,2% del total de parcel·les de la urbanització.

El 21,8% de la propietat es concentra en persones físiques o jurídiques vinculades a la promoció.

El 50% de les parcel·les propietat de persones físiques, jurídiques o de l'Ajuntament de Sant Celoni amb major nombre de parcel·les (Immobiliària Cal Batlle i Ajuntament de Sant Celoni) estan qualificades de sistema d'espais lliures públics.

Cap de les parcel·les propietat de les persones físiques, jurídiques o de l'Ajuntament de Sant Celoni amb major nombre de parcel·les està edificada.

Les parcel·les propietat de les persones físiques o jurídiques amb major nombre de parcel·les estan situades als perímetres de la urbanització i a la part central, generalment en àrees boscoses i/o de forts pendents.

- En relació amb el grau d'accessibilitat de les parcel·les de la urbanització, el 17% d'aquestes són inaccessible o parcialment accessibles. El 8,8% no tenen accés viari obert i no és possible accedir-hi amb vehicle i en molts casos, a peu. El 8,2% tenen l'accés viari obert i sense pavimentar però presenten dificultats per a la circulació de vehicles.

Aquest conjunt de parcel·les està principalment emplaçat en l'àrea central i a llevant de la urbanització en zones de pendent superior al 20%.

El 83% de les parcel·les es considera que tenen bona accessibilitat pel fet de tenir accés obert, generalment sense pavimentar.

- Més de la meitat de les parcel·les de la urbanització, el 59,56%, tenen pendents superiors al 20%. Les parcel·les més properes a l'accés de la urbanització conformen la principal àrea de Cal Batlle, amb parcel·les de pendent inferior al 20%.

El 40,44% de les parcel·les tenen pendents inferiors al 20%.

- La majoria de les parcel·les de Cal Batlle són de superfície gran i tenen una notable longitud de façana.

El 78,84% de les parcel·les edificables tenen una superfície compresa entre 1.000 m² i 3.000 m². En aquest tram de superfície, es concentra el 87,78% de les parcel·les ocupades amb edificació.

En relació amb la longitud de façana, les parcel·les de la urbanització tenen una notable longitud de façana. El 50% de les parcel·les edificables tenen una longitud de façana compresa entre 10 m i 50 m, i pràcticament el 50% restant té longituds de façana superiors a

50 m. El tram de longitud de façana comprés entre 10 m i 100 m agrupa el 87,18% de les parcel·les edificables.

Les parcel·les que estan edificades es mouen en percentatges similars.

- El nombre d'edificacions que actualment hi ha a Cal Batlle és de 88, cosa que representa un 56,4% sobre el total de les parcel·les edificables.

Els usos de les edificacions són bàsicament residencials en la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat de primera i segona residència. L'ús de segona residència, tot i ser majoritari, 46,61%, no és excessivament superior a l'ús de primera residència, que és el 38,6%. Els habitatges abandonats o en desús són el 7,85% del total de les construccions existents.

- En relació amb l'estat de conservació de les edificacions, el 79,54% d'aquestes es pot considerar que està en bon estat i que la resta, el 19,32%, presenta deficiències, està en mal estat o en estat ruïnós. Únicament s'ha atorgat la categoria d'estat ruïnós en dues edificacions.
- El 88,74% de les edificacions de Cal Batlle tenen superfícies inferiors a 300 m², més de la meitat de les quals (47,89%) són de superfície inferior a 100 m².
- Les edificacions de Cal Batlle es caracteritzen pels aspectes següents:
 - El 88,74% són de superfícies inferiors a 300 m², més de la meitat de les quals (47,89%) són de superfície inferior a 100 m².
 - Plantes rectangulars simples o resultat de la juxtaposició de formes poligonals.
 - Volums generalment de planta baixa i una planta pis, tot i que hi ha alguns edificis de planta baixa i bastants de planta baixa i dues plantes pis, amb cobertes majoritàriament inclinades a dues vessants.
 - Accessos amb rampes de fort pendent i tanques i murs d'alçada rellevant deguts a la posició en la que s'han implantat.
 - Repertori compositiu i formal similar a les urbanitzacions de l'època, amb molts elements constructius i ornamentals fora de context que no afavoreixen la integració de l'edificació en l'espai forestal on estan implantades.
- El 81,59% dels carrers-camins de la urbanització estan oberts, tot i que el 77,57% d'aquests estan sense pavimentar, i el 12,22%, en mal estat.

Únicament el 4,01% del sistema viari té la calçada pavimentada amb formigó i no hi ha voreres en cap carrer de la urbanització.

En relació amb el pendent del sistema viari, els trams amb pendent compresa entre el 0% i el 5% ocupen el 47,10% de la vialitat; els trams compresos entre el 5% i el 15%, el 37,72%, i els trams de pendent superior al 15%, el 15,18% de la vialitat.

- La xarxa d'aigua potable és de propietat privada i presenta deficiències tècniques i sanitàries, tot i que es distribueix a totes les parcel·les edificades amb canonades de polietilè. La xarxa no disposa d'hidrants ni està dimensionada per a poder-los incorporar.
- La part consolidada de la urbanització disposa de distribució d'energia elèctrica per a la majoria de les parcel·les edificades.

Una línia de mitja tensió travessa Cal Batlle de nord-oest a sud-est, a la qual s'uneix una línia de mitja tensió per l'oest provinent de Can Coll. Dins l'àmbit de la urbanització, hi ha dues estacions transformadores.

- De l'anàlisi de les conques i dels punts d'evacuació, és destacable:
 - Les àrees de fàcil desguàs contenen més del 85% de les parcel·les edificades.
 - La urbanització no disposa de xarxa de clavegueres. El disseny de la xarxa no presenta dificultats pel fet que no existeixen punts baixos sense possibilitat de desguàs.

1.4 MEMÒRIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLANEJAMENT

1.4.1 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*

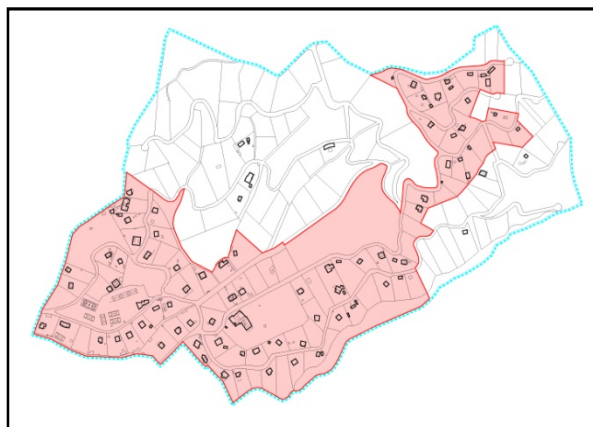
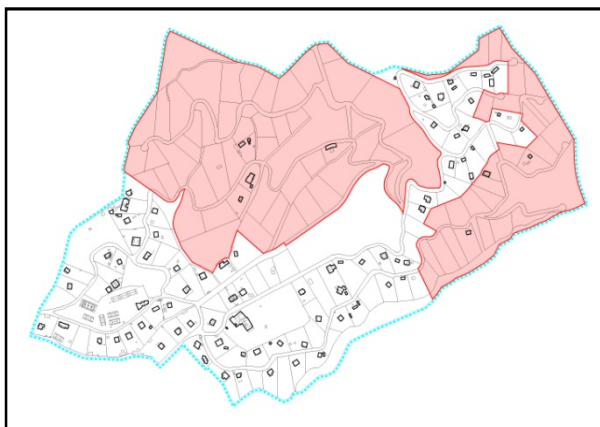
Cal Batlle al terme municipal de Sant Celoni, el qual va ser redactat i lliurat a l'Ajuntament el mes d'octubre de 2014.

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.

1.4.2 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 Immobile 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.

1.4.3 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, dona continuïtat a un model d'urbanització de baixa densitat, impropï 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%

1.4.4 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.

1.4.5 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.

1.4.6 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 PGOM

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.

1.4.7 Sistemes en sòl urbà

El sistema viari previst en la present modificació puntual, dins de l'àmbit classificat de sòl urbà, es correspon amb la vialitat actualment existent en aquest sector de la urbanització Cal Batlle. La proposta no incorpora nous vials, ni modifica el traçat dels existents, mantenint-se també les seccions actuals. El sistema viari ocupa una superfície de 30.708,22 m².

El sistema d'espais lliures proposat es distribueix en diverses peces de sòl, la major de les quals ocupa una rellevant superfície de 22.940,22m² i està situada en una posició sensiblement central sobre l'eix viari principal que és el carrer del Sot de Bocs

La resta de sòls reservats per espais lliures tenen superfícies d'inferior dimensió i estan situades: a l'extrem oest (7.016,41 m²), partida per un petit curs hidrogràfic; a ambdues ribes del torrent de Vilardell (9.624,11 m²), amb accés des del carrer sense nom situat al sud; a la part nord-est (1.655,84 m²), al peu del carrer del Sot de Bocs; a la part nord-est (4.153,12 m²), al peu del carrer del Sot de Bocs, partida per un petit curs hidrogràfic i a l'extrem nord (975,86 m²) a l'entorn del dipòsit d'aigua.

El sistema d'equipaments es distribueix en quatre peces de sòl. La de major superfície ocupa 12.853,14 m² i està situada en una posició central contigua a la peça d'espai lliure de major dimensió, confrontant amb el carrer del Sot de Bocs.

La resta de sòls reservats per equipaments tenen superfícies d'inferior dimensió i estan situades: a l'extrem de ponent, confrontant amb el club de tennis Montnegre (2.041,31 m²); al punt més baix del sector de ponent de la urbanització (1.690,88 m²) i a la riba dreta del torrent de Vilardell amb accés des del carrer sense nom situat al sud (1.255,62 m²).

La present modificació puntual estableix també les corresponents reserves de sòl per als sistemes d'infraestructures de serveis (433,61m²) i per al sistema hidrogràfic (7.842,12 m²) la situació de les quals es reflecteix en els plànols d'ordenació.

SISTEMES	
VIARI MUNICIPAL (Clau Vm)	30.708,22 m ² (8,96%)
ESPAIS LLIURES (Clau P) 1.921,14 m ² 5.095,27 m ² 562,89 m ² 797,64 m ² 1.220,42 m ² 7.043,16 m ² 22.940,22 m ² 1.655,84 m ² 2.509,45 m ² 1.643,67 m ² 975,86 m ²	46.365,55 m ² (13,53%)
EQUIPAMENTS (Clau E) 2.041,31 m ² 1.690,88 m ² 1.265,62 m ² 12.853,14 m ²	17.840,96 m ² (5,21%)
INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS (Clau IS) 23,87 m ² 16,69 m ² 15,33 m ² 377,72 m ²	433,61 m ² (0,13%)
SISTEMA HIDROGRÀFIC (Clau H) 1.494,86 m ² 2.072,83 m ² 976,10 m ² 171,31 m ² 339,21 m ² 2.236,07 m ² 551,75 m ²	7.842,12 m ² (2,29%)
TOTAL SISTEMES	103.190,46m² (30,12%)

1.4.8 Justificació de les cessions per a sistemes d'espais lliures i d'equipaments

El PGMO estableix a la fitxa de l'article 154 de les normes urbanístiques la cessió del 22,84 % de sòl per al sistema d'espais lliures.

La present proposta de modificació del PGOM concreta la cessió de la següent manera:

Sistema d'espais lliures públics en SU cedits a l'Ajuntament	46.365,55 m ²
Sistema d'espais lliures públics en SNU cedits a l'Ajuntament	76.918,77 m ²
Total sistema d'espais lliures públics	123.284,32 m ²

El percentatge de cessió és superior al 22,84 %, tant si s'obté a partir de la superfície del PAU (342.592,89 m²) com si s'obté a partir de la superfície del PAU incrementada amb la dels espais lliures en SNU (342.592,89 m² + 76.918,77 m² = 419.511,66 m²)

- En relació a la superfície del PAU:

35,98 % > 22,84 %

- En relació a la superfície del PAU incrementada amb la dels espais lliures en SNU

29,39 % > 22,84 %

D'altra banda, comparant les cessions proposades en la present modificació del PGOM amb les que estableix l'article 65 de la Llei d'urbanisme pels sectors d'ús residencial desenvolupats a través de plans parcials el resultat és el següent:

10% zones verdes i espais lliures	342.592,89 m ² x 10 % = 34.259,29 m ²
	46.365,55 m² > 34.259,29 m²
5% equipaments	342.592,89 m ² x 5 % = 17.129,64 m ²
	17.840,96 m² > 17.129,64 m²

1.4.9 Xarxes bàsiques de serveis

La present modificació puntual incorpora en els plànols d'ordenació els esquemes orientatius de les xarxes de serveis d'evacuació d'aigües i sanejament, de distribució d'aigua potable, de distribució d'energia elèctrica i d'enllumenat públic.

La xarxa d'evacuació d'aigües i sanejament proposada és separativa, s'ha previst la xarxa d'aigües pluvials per tots els carrers de la urbanització i s'han situat punts de desguàs als diversos torrents que la creuen a través del sistema viari o de parcel·les de titularitat pública.

Pel que fa a les aigües residuals, es proposen dues alternatives per tal d'evacuar les aigües residuals des dels punts baixos de la urbanització fins al nou col·lector general que recull les aigües residuals de les tres urbanitzacions del Montnegre, una alternativa planteja la ubicació de dos pous de bombament que conduiran les aigües mitjançant tubs d'impulsió a un nou col·lector a l'entrada de la urbanització. I la segona alternativa proposa eliminar un dels dos pous de bombament i fer discórrer un col·lector pel mig del torrent paral·lel al carrer del Sot de Bocs.

En la xarxa d'aigua potable s'ha tingut en compte l'informe de l'empresa Sorea de maig de 2013 de les obres a realitzar en la xarxa d'aigua existent per tal d'assumir-ne la gestió. També s'ha proposat una nova xarxa per donar servei als hidrants necessaris en tota la urbanització.

Pel que fa a la xarxa d'energia elèctrica, es manté la xarxa existent que ja dona servei a la totalitat de les parcel·les ocupades de la urbanització i que, per la quantitat de parcel·les que queden per ocupar, no es necessari reforçar.

L'esquema orientatiu de la xarxa d'enllumenat públic preveu la instal·lació de llumeneres col·locades unilateralment. La instal·lació d'enllumenat es preveu alimentar amb una instal·lació elèctrica originada al costat de l'estació transformadora existent situada a la zona verda de la part nord-est al peu del carrer del Sot de Bocs.

1.4.10 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%)
---	---------------------------------	------------------

1.4.11 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

DOCUMENT NÚM. 2

NORMES URBANÍSTIQUES

DOCUMENT NÚM. 2 - NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I	DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL	7
Article 1	Àmbit territorial i objecte de la modificació puntual.....	7
Article 2	Marc legal de referència.....	7
Article 3	Vigència, publicitat i modificació.....	8
Article 4	Obligatorietat	8
Article 5	Normes de referència	8
Article 6	Interpretació.....	8
Article 7	Contingut	9
CAPÍTOL II	DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	13
Article 8	Iniciativa i competències	13
Article 9	Desenvolupament i execució del planejament en sòl urbà	13
Article 10	Desenvolupament del planejament en sòl no urbanitzable.....	14
Article 11	Càrrega d'urbanització	15
CAPÍTOL III	RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	19
Article 12	Règim urbanístic del sòl.....	19
Article 13	Classificació del sòl.....	19
Article 14	Qualificació del sòl.....	19
Article 15	Elements de regulació del règim urbanístic del sòl.....	19
Article 16	Deures i càrregues derivades del planejament	20
Article 17	Llicències urbanístiques.....	20
Article 18	Llicències de parcel·lació	20
Article 19	Llicències d'edificació	20
CAPÍTOL IV	REGULACIÓ DE SISTEMES.....	23
Article 20	Definició.....	23
Article 21	Regulació de sistemes.....	23
CAPÍTOL V	REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.....	27
Article 22	Delimitació d'un polígon d'actuació urbanística.....	27
Article 23	PAU Cal Batlle	27
Article 24	Condicions d'ordenació i edificació, a la zona d'edificacions aïllades Cal Batlle (Clau 5e).....	29
Article 25	Condicions d'ús a la zona d'edificacions aïllades Cal Batlle (Clau 5e).....	31
Article 26	Condicions d'ordenació i edificació, a la zona de protecció de la masia cal Batlle (Clau 11).....	31
Article 27	Condicions d'ús a la zona de protecció de la masia cal Batlle (Clau 11).....	34

Article 28	Condicions d'ordenació i edificació, a la zona privada esportiva i social (Clau 12).....	34
Article 29	Condicions d'ús a la zona privada esportiva i social (Clau 12).....	36
CAPÍTOL VI	REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE	39
Article 30	Definició.....	39
Article 31	Tipus de sòl no urbanitzable en l'àmbit de la urbanització Cal Batlle	39
Article 32	Règim general d'ús del sòl no urbanitzable.....	39
Article 33	Regulació del sòl no urbanitzable en règim d'especial protecció. Àrea del pla especial Montnegre-Corredor (Clau 20). Subzona forestal consolidada (Clau 20.II)	40
Article 34	Regulació del sòl no urbanitzable de valor forestal Cal Batlle (Clau 23).....	40
Article 35	Regulació del sòl no urbanitzable de protecció arqueològica Castell de Vilardell (Clau 24).....	42
CAPÍTOL VII	MODIFICACIÓ DELS ARTICLES DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ	45
Article 36	Articles del PGMO que es modifiquen.....	45
DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA		47

CAPÍTOL I

DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL I DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1 Àmbit territorial i objecte de la modificació puntual

1. Aquestes normes urbanístiques, juntament amb la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de modificació i a la resta de documents exigits per l'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, constitueixen la *Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sant Celoni en l'àmbit de la urbanització Cal Batlle* i seran d'aplicació en el seu àmbit territorial.
2. El present expedient modifica puntualment el contingut del Text refós del Pla General Municipal d'Ordenació de Sant Celoni aprovat definitivament en sessió de la CTUB de 18 de juliol de 1997, en l'àmbit de la urbanització Cal Batlle.
3. És un objectiu essencial de la modificació puntual del PGMO, i de l'actuació urbanística, la garantia del desenvolupament sostenible de Sant Celoni. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient, i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures. Es pretén configurar un model d'ocupació del sòl globalment eficient que eviti la dispersió sobre el territori, afavoreixi la cohesió social, i contempli la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà. Les facultats urbanístiques del dret de propietat s'han d'exercir sota el principi de la seva funció social, sempre dins dels límits i amb el compliment dels deures imposats per la legislació i pel planejament urbanístic general i derivat.

Article 2 Marc legal de referència

1. La present modificació puntual del PGMO de Sant Celoni s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial vigent aplicable.
2. La referència a la "legislació urbanística vigent" feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i en els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació estatal del sòl en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient.
3. Les referències a la Llei d'urbanisme que es facin en les presents normes urbanístiques s'han d'entendre fetes al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Les referències al Reglament de la Llei d'urbanisme s'han d'entendre fetes al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
Les referències al PGMO s'han d'entendre fetes al Pla General Municipal d'Ordenació de Sant Celoni
La resta de disposicions complementàries es mencionen, en les presents normes urbanístiques, amb la seva denominació completa.
4. La referència a la "legislació sectorial vigent" que es faci en les presents normes urbanístiques s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment.

Article 3 Vigència, publicitat i modificació

1. La present modificació puntual del PGMO de Sant Celoni entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i d'aquestes normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència indefinidament.
2. La present modificació puntual del PGMO de Sant Celoni, les seves normes urbanístiques i qualsevol altre document que l'integra són públics i qualsevol persona pot consultar-los i demanar-ne informació a l'Ajuntament.
3. S'haurà de procedir a la modificació del present document en els supòsits següents:
 - a) Si, degut a una modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, es modifiquessin les determinacions que fan referència al sector objecte de planejament urbanístic.
 - b) Si així ho establissin les normes legals de rang superior.

Article 4 Obligatorietat

Tant l'Administració, Organismes públics, com els particulars, estan obligats a complir les determinacions i disposicions de la present modificació puntual del PGMO de Sant Celoni i especialment aquestes normes urbanístiques. Qualsevol actuació o intervenció sobre el seu àmbit, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-s'hi segons el que preveu l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 5 Normes de referència

1. Les presents normes urbanístiques s'han de contemplar com a complement i desenvolupament de les contingudes en el Pla General Municipal d'Ordenació de Sant Celoni vigents sobre l'àmbit del sector, les quals seran d'aplicació obligatòria, sense que en cap cas pugui excusar-se el seu incompliment per raons de falta de reproducció de l'articulat de referència en el present document.
2. Les determinacions de la modificació puntual, així com les del PGMO, s'aplicaran amb preferència a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori.
3. En els aspectes no previstos per aquestes normes urbanístiques i en general, per les del PGMO, seran d'aplicació les normes vigents en matèria d'habitatge, medi ambient i estètica.

Article 6 Interpretació

1. Les determinacions de la modificació puntual del PGMO i, concretament, aquestes normes urbanístiques, s'interpretaran en base a criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents, tinguin en compte principalment l'esperit i finalitat, expressats en la memòria, així com la realitat social del moment en què han de ser aplicades.
2. En cas de contradiccions entre documents de la modificació puntual del PGMO o d'imprecisió, prevaldran les determinacions que impliquin menor edificabilitat i major dotació per a espais públics o d'interès públic, major protecció ambiental i amb aplicació del principi general d'interpretació integrada de les normes jurídiques.

3. En els supòsits de conflicte irreductible entre la documentació integrant del planejament urbanístic, que no pugui ser resolt pels criteris generals previstos a l'ordenament jurídic, prevaldrà l'establert en la documentació escrita, llevat si el conflicte es refereix a la quantificació de superfícies, supòsit en el qual prevaldrà l'amidament resultant del plànol topogràfic.
4. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, es farà cas del que indiquin els plànols d'escala més petita (la de menor quocient), és a dir, aquells en què la definició física sigui més acurada.
5. En tot cas seran d'aplicació les regles d'interpretació contingudes en els articles 10 i 11 de la Llei d'urbanisme.

Article 7 Contingut

La modificació puntual del PGMO de Sant Celoni en l'àmbit de la urbanització Cal Batlle consta dels següents documents:

Document núm. 1	Memòria descriptiva i justificativa
Document núm. 2	Normes urbanístiques
Document núm. 3	Document ambiental estratègic
Document núm. 4	Informe de sostenibilitat econòmica
Document núm. 5	Avaluació econòmica i financera
Document núm. 6	Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
Document núm. 7	Estudi de riscos geològics
Document núm. 8	Plànols

CAPÍTOL II

DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

CAPÍTOL II DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 8 Iniciativa i competències

1. El desenvolupament i execució de la present modificació puntual del PGMÓ correspon a l'Ajuntament de Sant Celoni com a administració actuant; no obstant això, també hi participaran en el marc de les seves respectives competències la Generalitat de Catalunya i les entitats urbanístiques especials.
2. Així mateix els particulars hi podran participar en les diverses modalitats previstes per la Llei d'urbanisme, individualment o agrupats en entitats urbanístiques col·laboradores i en entitats de gestió (societats anònimes, empreses d'economia mixta, etc.).
3. L'execució del planejament es realitza per gestió integrada de sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació complets amb la finalitat de repartir equitativament les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació i per a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris.
4. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució forma part també de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés que segueix, sense perjudici dels deures de conservació dels edificis, així com dels deures per a la seva rehabilitació, d'acord amb allò establert a l'article 42 de la Llei d'urbanisme.

Article 9 Desenvolupament i execució del planejament en sòl urbà

1. El desenvolupament i execució de les determinacions i de l'ordenació prevista per la modificació puntual del PGMÓ en sòl urbà es realitzarà mitjançant un polígon d'actuació urbanística, la delimitació del qual ve fixada per aquesta modificació puntual. L'àmbit territorial delimitat permet dur a terme la gestió urbanística integrada on és possible la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i de les càrregues derivades de l'ordenació i assumir les cessions de sòl corresponents amb inclusió de sistemes urbanístics.
2. Dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística delimitat, la modificació puntual del PGMÓ determina la situació de la xarxa viària, els espais lliures i els equipaments. Igualment estableix les condicions d'ordenació, d'edificació i ús, els paràmetres per a sistemes i zones i les condicions de gestió i execució.
3. Els límits del polígon d'actuació urbanística delimitat es poden precisar sempre que la concreció no suposi cap alteració substancial en els objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.
4. La precisió de límits del polígon d'actuació urbanística delimitat es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació, quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o circumstàncies semblants.
5. Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessari tramitar la corresponent modificació del PGMÓ.

6. Per completar i desenvolupar les determinacions de la modificació puntual del PGMO en el polígon d'actuació urbanística delimitat, es formularan els corresponents projectes d'urbanització i de reparcel·lació.
7. Conjuntament amb les determinacions específiques que s'estableixen en el capítol 5, el projecte d'urbanització estarà subjecte a les següents condicions:
 - a) El projecte d'urbanització no podrà contenir determinacions sobre ordenació ni règim de sòl i de l'edificació, i haurà de detallar i programar les obres que compregui amb la precisió necessària perquè puguin ser executades per un tècnic diferent de l'autor del projecte.
 - b) El projecte d'urbanització no podrà en cap cas alterar les determinacions del PGMO vigent, que siguin d'aplicació al sector sense la tramitació amb caràcter previ, del corresponent expedient de modificació. Tot això sense perjudici que el projecte d'urbanització pugui efectuar les adaptacions exigides per a l'execució material de les obres.
 - c) La documentació del projecte d'urbanització, d'acord amb el que estableix l'article 96.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat, els plànols del projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost, el pla d'etapes i, si el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, els criteris i pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització.
L'aprovació definitiva del projecte d'urbanització ha de ser prèvia o simultània al projecte de reparcel·lació del sector tal com s'estableix en l'article 125.5 del Reglament de la Llei d'urbanisme.
 - d) El projecte d'urbanització ha de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, observant-se les determinacions i els criteris establerts en la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, modificada pel Decret legislatiu 6/1994, de 13 de juliol, i en els corresponents reglaments de desenvolupament.
8. El projecte de reparcel·lació continuarà:
 - a) Les determinacions i els documents establerts en la legislació urbanística vigent (articles 124 i seg. de la Llei d'urbanisme).
 - b) La distribució entre els propietaris de les càrregues d'urbanització corresponents a les obres d'urbanització, a les de demolició, enderroc o destrucció d'edificis, plantacions i altres béns, les indemnitzacions, els costos dels projectes, valoracions i peritatges, les despeses de gestió i qualsevol altre concepte originat per raó de la urbanització (article 120 de la Llei d'urbanisme).

Article 10 Desenvolupament del planejament en sòl no urbanitzable

1. La present modificació puntual del PGMO estableix una regulació específica per al sòl no urbanitzable comprès dins de l'àmbit de la urbanització Cal Batlle.
2. Les determinacions de les normes urbanístiques de la modificació puntual que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata.

3. No obstant això, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquesta modificació i no contradiguin les seves normes bàsiques, es poden desenvolupar les previsions de la modificació puntual del PGMO mitjançant plans especials urbanístics que tinguin per objectiu l'execució directa o l'acompliment de qualsevol de les finalitats següents:
 - a) La millora del medi natural
 - b) La protecció i la regeneració d'espais forestals
 - c) La protecció i la regeneració del paisatge i dels béns naturals
 - d) La promoció i desenvolupament forestal
 - e) La protecció i millora de la vialitat rural
 - f) La ubicació de serveis i infraestructures
4. L'aprovació dels plans especials urbanístics habilita l'administració competent per a executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i, també, sens perjudici del que estableix la legislació sectorial.

Article 11 Càrrega d'urbanització

1. Com a conseqüència de la reducció del sòl residencial del sector, que es proposa en la present modificació puntual de planejament, es modifiquen els coeficients de participació en les càrregues d'urbanització relatives a les obres d'implantació de la infraestructura de sanejament per a la connexió de l'EDAR de les urbanitzacions del Montnegre a Sant Celoni, continguts en 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.
2. La imputació del cost de la infraestructura de sanejament entre les tres urbanitzacions s'estableix provisionalment de conformitat amb els coeficients següents:

Bosc del Montnegre:	48,27%	Pendent d'incorporar la càrrega en el projecte de reparcel·lació aprovat mitjançant operació jurídica complementària, repartint el cost de conformitat amb els coeficients de titularitat aprovats en la reparcel·lació.
Can Coll:	31,02%	S'haurà de preveure aquesta càrrega com a part de les despeses d'urbanització del sector, en la reparcel·lació.
Cal Batlle:	20,71%	S'haurà de preveure aquesta càrrega com a part de les despeses d'urbanització del sector, en la reparcel·lació.

CAPÍTOL III

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL III RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 12 Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl i, per tant, les facultats urbanístiques que confereix la seva propietat, d'acord amb allò que preveuen *el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, i el títol tercer de la Llei d'urbanisme, es defineix a través de la classificació del sòl, la qualificació del sòl en zones o sistemes i la inclusió en un polígon d'actuació urbanística.

Article 13 Classificació del sòl

1. La modificació puntual del PGMO en l'àmbit de la urbanització Cal Batlle classifica el sòl, als efectes del seu règim jurídic en:
 - a) Sòl urbà no consolidat.
 - b) Sòl no urbanitzable.
2. En els plànols d'ordenació es delimita la classificació del sòl que estableix la present modificació puntual del PGMO.
3. La regulació de cadascuna de les classes de sòls abans esmentades i de les seves respectives categories, es determina en capítols 5 i 6 de les presents normes urbanístiques.

Article 14 Qualificació del sòl

1. La modificació puntual del PGMO en l'àmbit de la urbanització Cal Batlle qualifica el sòl en zones i sistemes.
2. La regulació detallada de cadascuna de les zones i dels sistemes s'estableix en els capítols 4, 5 i 6 de les presents normes urbanístiques.

Article 15 Elements de regulació del règim urbanístic del sòl

La regulació jurídico-urbanística de les condicions determinants de l'estatut urbanístic del sòl inclòs en l'àmbit objecte de modificació, es determina pels elements següents:

- a. Deures i càrregues derivades de la modificació puntual del PGMO, que han d'ésser assumits pels propietaris com a condició prèvia per a l'exercici de les facultats derivades del dret de propietat, en el marc de l'aprofitament urbanístic assignat pel planejament.
- b. Assignació d'usos detallats del sòl mitjançant la qualificació en zones i sistemes de les condicions d'edificació i ús que es dicten en aquestes normes urbanístiques.

Article 16 Deures i càrregues derivades del planejament

1. Els propietaris del sòl comprès dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística delimitat per la present modificació puntual del PGMO tenen els deures següents:
 - a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
 - b) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals.
 - c) Cedir a l'Ajuntament, de manera gratuïta, 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.
 - d) Costejar i executar les obres d'urbanització i d'implantació de serveis previstos, incloses les que estan fora d'àmbit i que garanteixen la viabilitat del polígon.

Article 17 Llicències urbanístiques

Estaran subjectes a llicència urbanística totes les actuacions relacionades en l'article 187 de la Llei d'urbanisme.

Article 18 Llicències de parcel·lació

1. És condició imprescindible per a la realització de parcel·lacions urbanístiques en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística delimitat l'obtenció prèvia de llicència de parcel·lació, que haurà d'ajustar-se a les previsions establertes en la present modificació puntual del PGMO.
2. Les sol·licituds de llicència de parcel·lació s'acompanyaran de la documentació prevista en el PGMO de Sant Celoni, en la Llei d'urbanisme i en el Reglament de l'esmentada Llei.

Article 19 Llicències d'edificació

1. Perquè els propietaris de terrenys puguin sol·licitar llicència d'edificació serà necessari, a més del compliment efectiu dels deures i càrregues determinades en la modificació puntual del PGMO, l'adequació de la llicència a les condicions d'edificació i ús que estableixen aquestes normes urbanístiques així com el compliment dels requisits d'urbanització previstos.
2. En tot cas seran d'aplicació les disposicions relatives a llicències establertes en el PGMO de Sant Celoni.

CAPÍTOL IV

REGULACIÓ DE SISTEMES

CAPÍTOL IV REGULACIÓ DE SISTEMES

Article 20 Definició

Els sistemes urbanístics compresos dins l'àmbit de la urbanització de Cal Batlle són els següents:

a) Sistema viari. Subsistema viari municipal (Clau Vm)

Constitueixen el sistema viari els espais reservats al traçat de la xarxa viària de comunicacions, amb l'objecte de mantenir nivells convenients de mobilitat i d'accessibilitat entre les diferents zones i sistemes.

b) Sistema d'espais lliures públics (Clau P)

Constitueixen el sistema d'espais lliures públics les àrees de titularitat pública que el planejament urbanístic reserva per a espais lliures o zones verdes destinades a parcs i jardins, els quals són el resultat de les cessions obligatòries i gratuïtes previstes.

c) Sistema d'equipaments (Clau E)

Constitueixen el sistema d'equipaments les àrees de titularitat pública que el planejament urbanístic reserva per a la construcció i/o ubicació d'equipaments col·lectius d'interès públic i social els quals són el resultat de les cessions obligatòries i gratuïtes previstes.

d) Sistema d'infraestructures de serveis (Clau IS)

Constitueixen el sistema d'infraestructures de serveis:

- Abastament i distribució d'aigua potable.

Format per l'origen de les captacions, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució.

- Sanejament.

Format per la xarxa de clavegueres i les estacions depuradores i de bombament.

- Infraestructures de subministrament energètic.

Formades per les àrees destinades a estacions de transformació d'energia elèctrica i les xarxes de transport de baixa i mitja tensió.

e) Sistema hidrogràfic (Clau H)

Constitueixen el sistema hidrogràfic els llits dels torrents.

Article 21 Regulació de sistemes

En la regulació dels sistemes urbanístics s'aplicaran els criteris i les determinacions definits en el PGMO vigent.

CAPÍTOL V

REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL V REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

Article 22 Delimitació d'un polígon d'actuació urbanística

La present modificació puntual del PGMO de Sant Celoni en l'àmbit de la urbanització Cal Batlle classifica 34,26 ha de sòl urbà no consolidat, les quals constitueixen un únic polígon d'actuació urbanística denominat PAU Cal Batlle, delimitat en els plànols d'ordenació en els quals es fixa la situació dels sistemes urbanístics i les zones d'aprofitament privat.

Article 23 PAU Cal Batlle

1. Regulació de sistemes

Serà d'aplicació la regulació de sistemes que s'estableix en el Capítol 4 de les presents normes urbanístiques i les següents condicions:

- a. Es limitarà l'amplada dels vials a pavimentar a l'estrictament imprescindible.
- b. Les construccions que s'emplacin dins els àmbits d'equipament no envairan les àrees d'hàbitats d'interès comunitari i es reduiran a la superfície i volum mínim per a la implantació del tipus d'equipament escollit.

2. Regulació de zones

Per al desenvolupament del polígon d'actuació urbanística s'estableix les següents zones d'aprofitament privat:

- “Zona d'edificacions aïllades Cal Batlle” (Clau 5e)
- “Zona de protecció de la masia de cal Batlle” (Clau 11)
- “Zona privada esportiva i social” (Clau 12)

3. Paràmetres

Sistemes

– Sistema viari. Subsistema viari municipal (Clau Vm)	30.708,22 m ²	(8,96 %)
– Sistema d'espais lliures públics (Clau P)	46.265,55 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 de 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 de 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 de zones	239.402,43 m²	(69,88%)

Superfície total PAU Cal Batlle..... **342.592,89 m²** (100,00%)

4. Cessions

En el marc d'aquest polígon d'actuació urbanística s'ha de cedir a l'Ajuntament, 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 déficits 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.

5. Condicions de gestió i execució

- a) El desenvolupament urbanístic d'aquest polígon d'actuació comportarà la redacció dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització corresponents.
- b) El sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.
- c) El desenvolupament d'aquest 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.
- d) Conjuntament amb les determinacions dels articles anteriors, el sòl urbà corresponent al 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.

6. Condicions d'urbanització

El Projecte d'Urbanització que desenvolupi la vialitat i els espais lliures del sector:

- a) Incorporarà la reserva d'espais suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per optimitzar la recollida i transport de residus especialment contenidors de recollida selectiva d'acord amb el sistema implantat al municipi.
- b) Preveurà la instal·lació de sistemes automàtics reguladors de l'enllumenat públic.
- c) Previndrà la contaminació lluminosa donant compliment a l'article 5 del Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de Desenvolupament de la Llei 6/2001 de 31 de maig d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
- d) Donarà estricte compliment les determinacions i criteris establerts en la Llei 20/1991 de 25 de novembre de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques modificada, modificada pel Decret legislatiu 6/1994, de 13 de juliol, i en el Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat, en la *"Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados"*, i en la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat.

- e) En els sòls destinats a espais lliures d'ús públic, preveurà el manteniment de la vegetació existent sempre que sigui compatible amb l'ordenació. Especialment es respectaran les plantacions forestals que s'incorporaran a l'espai d'ús públic. El nou arbrat, vegetació i jardineria que s'incorpori s'adaptarà bioclimàticament al territori evitant les espècies de conservació delicada, d'alt manteniment i d'alt consum hídric, a més sempre que sigui possible caldrà prioritzar la barreja d'espècies multicromàtiques i multiperiòdiques.

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

Article 24 Condicions d'ordenació i edificació, a la zona d'edificacions aïllades Cal Batlle (Clau 5e)

1. El tipus d'ordenació de l'edificació serà el d'edificació aïllada.
S'admeten edificis parellers amb les condicions següents:
 - a) Que constitueixin un únic projecte.
 - b) Que la superfície de la parcel·la sigui el doble de la que s'estableix com a mínima.
 - c) Que la longitud de la façana sigui el doble de s'estableix com a mínima reduïda en el doble de la distància de la separació mínima de l'edificació al límit lateral de la parcel·la.
2. Les alineacions de les tanques de les parcel·les es fixen en els plànols d'ordenació.
3. La parcel·la mínima serà de 2.000 m² amb una amplada mínima de façana de 20 m.
S'admeten parcel·les d'inferior superfície o amplada sempre que es tinguin registrades com a finca independent abans de l'aprovació inicial de la present modificació de planejament.
4. L'ocupació màxima de la parcel·la, incloses les construccions auxiliars, serà del 10% amidada per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
5. El coeficient d'edificabilitat net de parcel·la serà de 0,15 m² sostre/m² sòl.
6. Les edificacions s'hauran de separar una distància mínima de 5 m de les alineacions de vial i dels altres límits de propietat. Les construccions existents que incompleixin aquestes distàncies mínimes quedaran com a volums disconformes, tot i que podran ser objecte d'obres de consolidació, rehabilitació i de canvi d'ús, d'acord amb les condicions de planejament.
7. S'admeten construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 4% de la superfície de la parcel·la. La superfície de les construccions auxiliars comptabilitzarà a efectes del càlcul de l'edificabilitat i l'ocupació màxima permesa. Les construccions auxiliars podran disposar-se aïllades o adossades a l'edifici principal, mantenint les distàncies als límits de propietat, a excepció de les piscines que es separaran un mínim de 0,60 m, i de les instal·lacions esportives a l'aire lliure, que podran apropar-se fins a tocar dels llindars.

S'admeten construccions auxiliars alineades a vial per a ús de garatge, quan la diferència entre el pendent ascendent del terreny, en la direcció normal a la façana, i la rasant del vial permeti l'encastament de la construcció en el pendent natural del terreny. Aquestes

construccions ocuparan una profunditat màxima de 6 m, amb una llargada màxima de façana 5 m.

8. L'alçada màxima de l'edificació serà de 6,50 m, corresponents a planta baixa i una planta pis, per a les edificacions principals, i de 3,30 m, per a les construccions auxiliars.

L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que segons el relleu del terreny tingui la consideració de planta baixa.

Si per raons del pendent del terreny l'edificació s'ha de desenvolupar escalonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes, o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà:

- a) La coberta terminal de l'edifici, d'acord amb els criteris i paràmetres que s'estableixen en aquestes normes.
 - b) Les baranes d'alçada inferior a 1,30 m respecte de la cota de paviment de terrat.
 - c) Els coronaments d'acabat arquitectònic de les façanes.
 - d) Els elements tècnics de les instal·lacions.
 - e) Els panells de captació d'energia solar.
9. Es permet només una planta soterrani resultant de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, la qual haurà de respectar les distàncies mínimes als límits de la parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveix per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure.
10. Les edificacions s'adequaran a les característiques següents:
- a) La volumetria de l'edificació s'integrarà amb la topografia del terreny i amb el paisatge de l'entorn, ajustant-se en les solucions que generin un menor moviment de terres i un menor impacte, condicions que s'hauran de justificar en la memòria del projecte.
 - b) Els edificis s'acabaran amb cobertes inclinades de teula aràbiga de color tradicional amb un pendent màxim del 30%.

Dins del compliment general d'aquesta condició, s'admet la formació de terrats plans com a elements complementaris de la coberta inclinada bàsica de la construcció.
 - c) Els elements arquitectònics i els materials i colors de façana que s'utilitzin seran preferentment els tradicionals i, en tot cas, s'hauran d'integrar en l'entorn natural. En aplicació d'aquest criteri, s'evitaran especialment els acabats de façana amb tons estridents o molt foscos.
11. En les parts no ocupades per l'edificació no es permet l'obertura de vials, la disposició d'espais en feixa i la modificació dels pendents naturals del terreny. Es restringeix la tala de l'arbrat, el qual s'incrementarà fins a ocupar el 50% del sòl lliure de la parcel·la, admetent-se només el desbrossament en el 15% de la superfície. Les espècies arbòries i arbustives i les plantes que s'incorporin, es disposaran en funció del tipus de terreny, assolellament i facilitat de manteniment. Es prioritzaran les plantes autòctones pròpies del

clima mediterrani adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona i que comportin un menor consum d'aigua.

En les parts pavimentades dels espais lliures d'edificació, s'utilitzarà materials que permetin la permeabilitat de l'aigua de pluja.

Els projectes tècnics que es presentin, obligatòriament hauran de contenir el disseny del jardí i dels espais lliures d'edificació, amb indicacions clares dels materials i espècies vegetals que s'incorporaran seguint els criteris indicats.

12. Qualsevol nova edificació haurà de comptar amb un sistema d'aprofitament de les aigües de pluja netes recollides per al reg i la neteja dels espais lliures d'edificació.
13. En tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquest article seran d'aplicació les determinacions del PGMO de Sant Celoni.

Article 25 Condicions d'ús a la zona d'edificacions aïllades Cal Batlle (Clau 5e)

1. Usos admesos d'acord amb la classificació de l'art. 65 de les NNUU del PGMO:
 - Ús 1 d'habitatge només en la modalitat d'habitatge unifamiliar aïllat
2. S'admeten com a usos complementaris vinculats a l'ús 1 d'habitatge i ubicats exclusivament en planta baixa els usos següents:
 - Ús 2 comercial
 - Ús 3 administratiu: oficines i despatxos
 - Ús 5 de restauració i espectacles, limitat a restaurants, bars i establiments similars
 - Ús 8 d'equipament educatiu
 - Ús 9 d'equipament sanitari-assistencial
 - Ús 10 d'equipament esportiu
 - Ús 11 d'equipament socio-cultural.
3. Es farà la previsió d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge, a l'interior de la parcel·la, la qual es podrà ubicar a la planta soterrani.

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

Article 26 Condicions d'ordenació i edificació, a la zona de protecció de la masia cal Batlle (Clau 11)

1. La zona delimitada en els plànols d'ordenació com a zona de protecció de la masia cal Batlle (Clau 11), 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.
2. No s'admet cap segregació de l'edifici ni de cap espai comprès dins de la unitat zonal.
3. El tipus d'ordenació de l'edificació serà el d'edificació aïllada.

4. Les alineacions de les tanques de la parcel·la es fixen en els plànols d'ordenació.
5. Són objecte de protecció els elements de la masia següents:
 - a) La volumetria de l'edifici principal delimitat en els plànols d'ordenació amb la clau MV, composta pels paraments verticals exteriors de l'envoltant i per la coberta de teula àrab a dues vessants.
 - b) El sistema estructural organitzat amb tres crugies de parets de càrrega perpendiculars a les façanes sud i nord, cobrint amb embigat unidireccional de fusta i escala situada a la crugia central.
 - c) Les façanes orientades a sud de l'edifici principal, del cos complementari de planta baixa, situat a ponent i del cos complementari de planta baixa i una planta pis, situat a llevant. Els sistemes i elements protegits d'aquestes façanes són:
 - La composició de les obertures sobre eixos verticals coincidents, amb la component vertical de major dimensió que l'horitzontal i en cada planta, una superfície menor d'obertura que la resta de parament de façana.
 - L'amplada i volada decreixent de les llosanes dels balcons i les mènsules de recolzament.
 - La forma i els elements de pedra de les obertures i de les llosanes dels balcons.
 - Les cornises, els reguixos i les gàrgoles ceràmiques.
 - Les baranes i reixes de ferro forjat.
 - El coronament en forma de rellotge de sol.
 - Les baranes de balustres ceràmics.
 - Els gerros decoratius de coronament.
 - d) La galeria d'arcs de mig punt situada a la planta segona de la façana de ponent.
6. Es permeten obres d'intervenció en els elements protegits de la masia sempre que es faci sense pertorbar els criteris compositius, la forma, els materials i les textures originals. Qualsevol actuació en algun element constructiu que es formuli amb l'objecte de la seva reparació, restauració o substitució necessàries, serà respectuosa amb el conjunt d'elements protegits.
7. Les intervencions en els espais interiors dels volums protegits mantindran l'estructura de tres crugies de parets de càrrega i la situació i característiques de l'escala principal.
8. L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 10% amidada per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
9. L'espai de la parcel·la no ocupat per l'edificació mantindrà sensiblement l'ordenació actual i la vegetació existent, especialment la palmera situada al costat de ponent de la façana principal i el turó de bosc situat al sud de la parcel·la.

Es restringeix la tala d'arbrat i les espècies arbòries i arbustives, a més, les plantes que s'incorporin, es disposaran en funció del tipus de terreny, assolament i facilitat de manteniment. Es prioritzaran les plantes autòctones pròpies del clima mediterrani adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona i que comportin un menor consum d'aigua.

En les parts pavimentades dels espais lliures d'edificació, s'utilitzarà materials que permetin la permeabilitat de l'aigua de pluja.

Els projectes tècnics que es presentin obligatòriament hauran de contenir el disseny del jardí i dels espais lliures d'edificació, amb indicacions clares dels materials i espècies vegetals que s'incorporaran seguint els criteris indicats.

10. El coeficient d'edificabilitat net de parcel·la serà de 0,15 m² sostre/m² sòl.
11. S'admeten noves construccions fins assolir l'edificabilitat màxima permesa, les quals hauran de complir les condicions següents:
 - a) S'hauran de situar adossades a les construccions actualment existents i dins del perímetre delimitat en els plànols d'ordenació.
 - b) El nombre màxim de plantes de l'edificació serà de planta baixa, l'alçada de la qual no superarà el nivell del sostre de cos complementari situat a ponent de la façana principal. Ambdós paràmetres seran d'aplicació en tota l'àrea on s'admet la implantació, delimitada en els plànols d'ordenació.
 - c) Es permet una planta soterrani per sota de la que tingui la consideració de planta baixa, d'acord amb el que determinen les normes urbanístiques del PGMO.
 - d) Les edificacions s'hauran de separar una distància mínima de 5 m de les alineacions del vial i dels altres límits de propietat.
 - e) La volumetria de l'edificació serà respectuosa amb l'edifici protegit i s'integrarà amb la topografia del terreny i amb el paisatge de l'entorn, ajustant-se en les solucions que generin un menor moviment de terres i un menor impacte, condicions que s'hauran de justificar en la memòria del projecte.
 - f) Els edificis s'acabaran amb cobertes inclinades de teula aràbiga de color tradicional amb un pendent màxim del 30%.

Dins del compliment general d'aquesta condició, s'admet la formació de terrats plans com a elements complementaris de la coberta inclinada bàsica de les construccions.
 - g) Els elements arquitectònics, els materials i els colors de façana que s'utilitzin seran preferentment els tradicionals i, en tot cas, s'hauran de diferenciar clarament dels de l'edifici protegit i integrar-se a aquest i a l'entorn natural. En aplicació d'aquest criteri, s'evitaran especialment els acabats de façana amb tons estridents o molt foscos.
 - h) Les noves edificacions hauran de comptar amb un sistema d'aprofitament de les aigües de pluja netes recollides per al reg i la neteja dels espais lliures d'edificació.
 - i) Els projectes que desenvolupin les noves construccions a implantar, hauran de justificar les condicions contingudes en el present article i especialment el sostre existent i el de nova implantació.
12. Seran d'estricta compliment les determinacions i criteris establerts en la Llei 20/1991 de 25 de novembre de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques modificada, modificada pel Decret legislatiu 6/1994, de 13 de juliol, i en el Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat, en la *"Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no*

discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados”, i en la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat.

13. En tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquest article seran d'aplicació les determinacions del PGMO de Sant Celoni.

Article 27 Condicions d'ús a la zona de protecció de la masia cal Batlle (Clau 11)

1. Usos admesos d'acord amb la classificació de l'art. 65 de les NNUU del PGMO:
 - Ús 1 d'habitatge només en la modalitat d'habitatge unifamiliar aïllat.
 - Ús 4 hotel·ler.
 - Ús 5 de restauració i espectacles, limitat a restaurants, bars i establiments similars.
 - Ús 8 d'equipament educatiu.
 - Ús 9 d'equipament sanitari-assistencial.
 - Ús 10 d'equipament esportiu.
 - Ús 11 d'equipament socio-cultural.

Zona privada esportiva i social” (Clau 12)

Article 28 Condicions d'ordenació i edificació, a la zona privada esportiva i social (Clau 12)

1. La zona delimitada en els plànols d'ordenació com a zona privada esportiva i social (Clau 12), constitueix una parcel·la única, la qual ha de mantenir la seves dimensions i forma.
2. No s'admet cap segregació de l'edifici ni de cap espai comprès dins de la unitat zonal.
3. El tipus d'ordenació de l'edificació serà el d'edificació aïllada i s'ajustarà a les necessitats funcionals de l'equipament privat a construir i al paisatge de l'entorn.
4. Les alineacions de les tanques de les parcel·la es fixen en els plànols d'ordenació.
5. L'ocupació màxima de la parcel·la, serà del 10% amidada per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
6. El coeficient d'edificabilitat net de parcel·la serà de 0,15 m² sostre/m² sòl.
7. Les edificacions s'hauran de separar una distància mínima de 5 m de les alineacions del vial i dels altres límits de propietat. Les construccions existents que incompleixin aquestes distàncies mínimes quedaran com a volums disconformes i només podran ser objecte d'obres de manteniment.
8. S'admeten construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 4% de la superfície de la parcel·la. La superfície de les construccions auxiliars comptabilitzarà a efectes del càlcul de l'edificabilitat i l'ocupació màxima permesa. Les construccions auxiliars podran disposar-se aïllades o adossades a l'edifici o edificis principals, mantenint les distàncies als límits de propietat, a excepció de les piscines que es separaran un mínim de 0,60 m, i

de les instal·lacions esportives a l'aire lliure, que podran apropar-se fins a tocar dels llindars.

9. L'alçada màxima de l'edificació serà de 6,50 m, corresponents a planta baixa i una planta pis, per a les edificacions principals, i de 3,30 m, per a les construccions auxiliars.

L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que segons el relleu del terreny tingui la consideració de planta baixa.

Si per raons del pendent del terreny l'edificació s'ha de desenvolupar escalonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes, o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà:

- a) La coberta terminal de l'edifici, d'acord amb els criteris i paràmetres que s'estableixen en aquestes normes.
 - a) Les baranes d'alçada inferior a 1,30 m respecte de la cota de paviment de terrat.
 - b) Els coronaments d'acabat arquitectònic de les façanes.
 - c) Els elements tècnics de les instal·lacions.
 - d) Els panells de captació d'energia solar.
10. Es permet només una planta soterrani resultant de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, la qual haurà de respectar les distàncies mínimes als límits de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveix per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure.
11. Les edificacions s'adequaran a les característiques següents:
- a) La volumetria de l'edificació s'integrarà amb la topografia del terreny i amb el paisatge de l'entorn, ajustant-se en les solucions que generin un menor moviment de terres i un menor impacte, condicions que s'hauran de justificar en la memòria del projecte.
 - b) Els edificis s'acabaran amb cobertes inclinades de teula aràbiga de color tradicional amb un pendent màxim del 30%.

Dins del compliment general d'aquesta condició, s'admet la formació de terrats plans com a elements complementaris de la coberta inclinada bàsica de la construcció.
 - c) Els elements arquitectònics i els materials i colors de façana que s'utilitzin seran preferentment els tradicionals i, en tot cas, s'hauran d'integrar en l'entorn natural. En aplicació d'aquest criteri, s'evitaran especialment els acabats de façana amb tons estridents o molt foscos.
12. En les parts no ocupades per l'edificació es restringeix la tala de l'arbrat, el qual s'incrementarà fins a ocupar el 50% del sòl lliure de la parcel·la, admetent-se només el desbrossament en el 15% de la superfície. Les espècies arbòries i arbustives i les plantes que s'incorporin, es disposaran en funció del tipus de terreny, assolellament i facilitat de manteniment. Es prioritzaran les plantes autòctones pròpies del clima mediterrani

adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona i que comportin un menor consum d'aigua.

En les parts pavimentades dels espais lliures d'edificació, s'utilitzarà materials que permetin la permeabilitat de l'aigua de pluja.

Els projectes tècnics que es presentin, obligatòriament hauran de contenir el disseny del jardí i dels espais lliures d'edificació, amb indicacions clares dels materials i espècies vegetals que s'incorporaran seguint els criteris indicats.

13. Qualsevol nova edificació haurà de comptar amb un sistema d'aprofitament de les aigües de pluja netes recollides per al reg i la neteja dels espais lliures d'edificació.
14. Seran d'estricta compliment les determinacions i criteris establerts en la Llei 20/1991 de 25 de novembre de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques modificada , modificada pel Decret legislatiu 6/1994, de 13 de juliol, i en el Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat, en la *“Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados”*, i en la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat.
15. En tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquest article seran d'aplicació les determinacions del PGMO de Sant Celoni.

Article 29 Condicions d'ús a la zona privada esportiva i social (Clau 12)

1. Usos admesos d'acord amb la classificació de l'art. 65 de les NNUU del PGMO:
 - Ús 1 d'habitatge només en la modalitat d'habitatge unifamiliar aïllat i per a ús exclusiu del responsable de la zona privada, conserge, vigilant o similar.
 - Ús 5 de restauració i espectacles, limitat a restaurants, bars i establiments similars.
 - Ús 9 d'equipament sanitari-assistencial.
 - Ús 10 d'equipament esportiu.
 - Ús 11 d'equipament socio-cultural.
 - Ús 13 recreatiu.

CAPÍTOL VI

REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL VI REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

Article 30 Definició

1. El sòl que la present modificació puntual classifica de sòl no urbanitzable comprèn l'àmbit de la urbanització Cal Batlle el qual l'esmentada modificació no classifica de sòl urbà.
2. El sòl no urbanitzable classificat dins de la urbanització Cal Batlle passa a formar part de les àrees de territori municipal caracteritzades pel manteniment de les condicions naturals i pel caràcter rural, ocupades bàsicament per masses forestals d'espècies predominantment arbòries i arbustives que no són característiques del conreu agrícola, les quals constitueixen ecosistemes amb un grau important de consolidació. En aquest sòl no es permeten processos d'urbanització de caràcter urbà ni usos incompatibles amb la preservació de les àrees forestals, ni els que alterin l'equilibri dels seus ecosistemes.

Article 31 Tipus de sòl no urbanitzable en l'àmbit de la urbanització Cal Batlle

1. La present modificació puntual estableix, dins de l'àmbit de la urbanització Cal Batlle, els tipus de sòl no urbanitzable següents:
 - a) Sòl no urbanitzable en règim d'especial protecció. Àrea del pla especial Montnegre-Corredor (Clau 20). Subzona forestal consolidada (Clau 20.II)
 - b) Sòl no urbanitzable de valor forestal Cal Batlle (Clau 23)
 - c) Sòl no urbanitzable de protecció arqueològica Castell de Vilardell (Clau 24)
3. Amb independència de les determinacions dels articles precedents, els sòls no urbanitzables que limitin amb parcel·les edificades de la urbanització Cal Batlle estaran subjectes a les obligacions 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.

Article 32 Règim general d'ús del sòl no urbanitzable

1. El règim general d'ús del sòl no urbanitzable és el que s'estableix a l'article 47 de la Llei d'urbanisme.
2. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o als equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. Seran d'interès públic les actuacions definides en l'article 47.4 de la Llei d'urbanisme.

L'autorització de les esmentades actuacions, que es tramitarà seguint el procediment fixat per l'article 48 de la Llei d'urbanisme, ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció, amb el qual siguin incompatibles.

Article 33 Regulació del sòl no urbanitzable en règim d'especial protecció. Àrea del pla especial Montnegre-Corredor (Clau 20). Subzona forestal consolidada (Clau 20.II)

En la regulació del sòl no urbanitzable en règim d'especial protecció. Àrea del pla especial Montnegre-Corredor (Clau 20). Subzona forestal consolidada (Clau 20.II) s'aplicaran els criteris i les determinacions definits en el PGMO vigent.

Article 34 Regulació del sòl no urbanitzable de valor forestal Cal Batlle (Clau 23)

1. Per al sòl no urbanitzable de valor forestal Cal Batlle, en tot allò que no es contempli específicament en aquestes normes, 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.
2. No s'admet cap divisió o segregació de les finques registrades abans de l'aprovació de la present modificació puntual de planejament.
3. No s'admet cap tipus de construcció que no siguin observatoris i refugis de fauna, sempre i quan no impliquin afectació a la mateixa fauna. Les construccions existents quedaran com a volums disconformes i només podran ser objecte d'obres de manteniment.
4. L'ús d'habitatge queda limitat a les construccions existents, en la modalitat d'habitatge unifamiliar.
5. 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.
6. Els aprofitaments forestals es portaran a terme d'acord amb les disposicions vigents aplicables, amb aquesta normativa i amb les tradicions de l'indret. En tot cas s'hauran d'ajustar als condicionaments tècnics següents:
 - a) Es prohibeixen les tallades arreu, excepte en els següents casos:
 - Espècies de ribera de creixement ràpid, en els quals es podrà fer sempre que s'asseguri la seva regeneració, ja sigui espontània o mitjançant repoblació artificial.
 - Castanyeredes, tenint en compte que en els terrenys amb pendent superior al 50%, s'hauran de realitzar de manera que no es tallin superfícies contínues superiors a 2 ha, i separant l'una de l'altra un mínim de 100 m.
 - Quan concorrin determinades circumstàncies tals com plagues, malalties o altres que facin aconsellable emprar aquest mètode.
 - b) Serà obligatòria l'eliminació de residus de l'aprofitament en una franja de 15 m a banda i banda dels camins existents o de nova construcció.
 - c) Es podrà autoritzar la neteja selectiva del sotabosc, en boscos de marcat caràcter productiu quan aquesta vagi encaminada a millorar les condicions per a la

regeneració de l'arbrat o pugui justificar-se com a mesura preventiva de lluita contra el foc.

- d) Els nous camins de desembosc s'hauran d'adaptar a les següents prescripcions tècniques:
- Pendent mantingut inferior al 15% i amplada màxima de 3,5 m.
 - Condicions de drenatge: es disposaran trenques en pendent continuat cada 50 m i es disposaran guals o canonades en els punts de confluència de les aigües.
 - Desmunts: altura màxima d'1,5 m en una longitud màxima de 1m.
 - Terraplens: altura màxima 1,5 m.
 - Pendent transversal del camí dirigit vers el desmunt.
 - Terres sobreres: no s'abocaran en el vessant del camí. En cada cas caldrà cercar punts adients on efectuar l'acumulament de material sobrant.
 - En l'alçada dels desmunts i els terraplens, quan les condicions topogràfiques impedeixin complir els condicionants establerts, caldrà justificar la solució adoptada mitjançant projecte específic.

7. 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 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. Aquests plans de millora aplicaran els següents criteris:

- a) Es garantirà el manteniment de la qualitat ecològica dels boscos amb l'objectiu general de la recuperació de la vegetació potencial pròpia d'aquesta zona.
- b) No es podrà dur a terme cap aprofitament que provoqui la transformació d'una comunitat vegetal cap a estadis de menys valor ecològic.

Per a l'atorgament de les autoritzacions d'aprofitament forestals, que són competència del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, caldrà un informe favorable de l'Ajuntament. L'Ajuntament podrà introduir modificacions en les actuacions d'aprofitament forestals previstes en les autoritzacions sol·licitades, encaminades a la millora de les masses forestals, l'augment del seu valor ecològic o la millor defensa davant de possibles incendis. Caldrà fer una gestió forestal sostenible.

En el marc d'una gestió forestal sostenible, s'extrauran, preferentment, els arbres renocats, ofegats o mal llucats, i en general aquells que presenten un mal creixement. En els sectors afectats per incendis i en els de forestació i reforestació caldrà utilitzar espècies autòctones, d'acord amb la seva vegetació potencial.

En cap cas no es duran a terme treballs que generin restes vegetals en el període comprès entre el quinze de juny i el quinze de setembre, tal i com determina l'article 17 del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen les mesures de prevenció d'incendis forestals.

En els treballs vinculats a la gestió forestal, no seran admesos en cap cas l'aterrossament del terreny amb maquinària pesant ni la destrucció sistemàtica de la vegetació, del sòl així com tampoc la variació de l'orografia existent.

Les actuacions en aquest tipus de sòl hauran de ser respectuoses amb els hàbitats.

8. 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.

Article 35 Regulació del sòl no urbanitzable de protecció arqueològica Castell de Vilardell (Clau 24)

1. 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 Immoble 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.
2. 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 estricta la present normativa, sense perjudici de l'aplicació dels criteris, precisions i interpretacions que en puguin fer les administracions competents.
3. No s'admet cap divisió o segregació de les finques registrades abans de l'aprovació de la present modificació puntual de planejament.
4. No s'admet 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.
5. No s'admet cap actuació privada que comporti moviment de terres en el subsòl del àmbit arqueològic.
6. 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.
7. 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.

CAPÍTOL VII
MODIFICACIÓ DELS ARTÍCLES DE LES NORMES URBANÍSTIQUES
DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ

CAPÍTOL VII MODIFICACIÓ DELS ARTICLES DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ

Article 36 Articles del PGMO que es modifiquen

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.

Els nous redactats dels dos articles esmentats són els següents:

Article 153 – DEFINICIÓ.-

Per tal de regular les condicions de compatibilitat entre el medi natural i les implantacions de primera i segona residència es preveu la redacció d'un pla especial de protecció i millora del medi rural, regulats per l'article 34 del Text Refós. El pla és:

- *Pla especial Boscos del Montnegre.*

Article 154 - CONDICIONS GENERALS.-

El pla especial haurà de contenir, com a mínim, les següents determinacions:

- 1- Regulació de l'edificació i de la parcel·lació, de manera que els paràmetres s'ajustin al subtipus 5d d'aquestes normes. Limitació a l'ús residencial amb la modalitat d'habitatge unifamiliar i ús agropecuari.*
- 2- Establiment de les cessions per a vialitat, espais lliures, protecció de sistemes naturals i equipaments, que no podran ésser inferiors, en el seu conjunt al vint-i-nou per cent de la superfície total del sector.*
- 3- Projecció i programació de les obres d'urbanització pendents.*
- 4- Obligatorietat de la constitució de Junta de Compensació i Entitat Urbanística de Conservació.*

S'adjunta fitxa normativa del pla especial assenyalat.

ÀREES DE SÒL URBÀ SUBJECTES A PLA ESPECIAL					
P E DE PROTECCIÓ I MILLORA: BOSCOS DEL MONTNEGRE					
QUALIFICACIONS					
SÒL LUCRATIU					
QUALIF		SUPERFÍCIE	EDIF. NETA	SOSTRE EDIFICA.	OCUPA.
7 E2		518.928,-m ² (66,25%) 2.360,-m ² (0,30%)	0,15 m ² /m ²		10%
CESSIONS					
P		162.510,-m ² (20,75%)			
Vm		66.356,-m ² (8,47%)			
7		33.123,-m ² (4,23%)			
	TOTAL	783.277,-m ²			
INTENSITAT HABITATGE					
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES					

GESTIÓ:	
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Compensació
NIVELL D'EXECUCIÓ	
P.E./E.D./M.P.	Pla Especial aprovat provisionalment
REPARCEL·LACIÓ	
URBANITZACIÓ	Projecte aprovat
OBRES	

OBJECTE I CONDICIONAMENTS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ
Té per objecte regular les condicions de compatibilitat entre el medi natural i les implantacions de segona residència. La parcel·la mínima promig s'estableix de 2.000 m². La cessió del 6% del sòl lucratiu és de 33.123 m².

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

A partir de l'entrada en vigor de la present modificació puntual del PGMO 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, resta 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.

Vilafranca del Penedès, gener de 2019

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP, representat pels arquitectes

JOAN ROSSELLÓ RAVENTÓS

CÉSAR GONZÁLEZ BERTRAN

DOCUMENT NÚM. 3
DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC

1	INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS	5
1.1	OBJECTE DEL DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC	5
1.2	OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	5
1.3	MARC NORMATIU I PROCEDIMENT D'AVALUACIÓ AMBIENTAL	8
2	ABAST I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	10
2.1	OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	10
2.2	OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	11
2.3	DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	13
2.4	QUADRES DE SUPERFÍCIES	20
3	RELACIÓ AMB ALTRES PLANS I PROGRAMES	21
3.1	PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA	21
3.2	PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE SANT CELONI	23
3.3	PLA ESPECIAL DEL MONTNEGRE I EL CORREDOR	23
3.4	ESPAIS NATURALS PROTEGITS	23
3.5	ALTRES PLANS SECTORIALS RELACIONATS	23
3.5.1	PLANS D'EMERGÈNCIA	23
4	REQUERIMENTS AMBIENTALS SIGNIFICATIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	25
4.1	CARACTERITZACIÓ AMBIENTAL DEL TERRITORI AFECTAT	25
4.1.1	MATRIU DE CARACTERITZACIÓ AMBIENTAL DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	25
4.1.2	ANÀLISI DELS ELEMENTS AMBIENTALMENT RELLEVANTS DE LA SITUACIÓ ACTUAL	33
4.2	DIAGNOSI AMBIENTAL	62
5	ALTERNATIVES PLANTEJADES	63
5.1	ALTERNATIVA 0. PLANEJAMENT VIGENT	63
5.2	ALTERNATIVA 1	66
5.3	JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL DE L'ELECCIÓ DE L'ALTERNATIVA SELECCIONADA	66
6	EFFECTES AMBIENTALS DE LA PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	67
6.1	IDENTIFICACIÓ I ANÀLISI DELS EFFECTES AMBIENTALS	67
6.2	AFECTACIÓ SOBRE ELS PLANS CONCURRENTS	75
6.3	SÍNTESI DELS EFFECTES AMBIENTALS DERIVATS DEL DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	75

7	MESURES AMBIENTALS PREVISTES.....	77
7.1	MESURES D'ADEQUACIÓ AMBIENTAL DE LA PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	77
7.2	MESURES DE PROTECCIÓ AMBIENTAL PROPOSADES	79
8	CONCLUSIONS	80
9	SEGUIMENT DEL PLA	82
9.1	DESENVOLUPAMENT PREVIST.....	82
9.2	PROGRAMA DE VIGILÀNCIA AMBIENTAL.....	83
	ANNEX I PLÀNOLS	85

1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

1.1 OBJECTE DEL DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC

El present document ambiental té l'objectiu de garantir que les repercussions sobre el medi ambient de la present Modificació Puntual (en endavant, MP) siguin considerades i integrades adequadament, des de l'inici, durant tot el procés d'elaboració, tramitació i execució i desenvolupament de la MP.

L'estructura del document ambiental estratègic s'emmarca en la Llei 21/2013 d'avaluació ambiental i en la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015. Principalment l'avaluació ambiental de la proposta d'ordenació de la Modificació Puntual es basa en:

- Anticipar i prevenir els elements ambientalment més rellevants i aquells que són més vulnerables, ja que s'aplica des de les fases inicials del pla i avança simultàniament al procés d'elaboració del pla.
- Identificar les fonts dels impactes ambientals durant la definició de les alternatives.
- Definir uns objectius i estratègies ambientals que incorporarà la proposta d'ordenació en la seva memoria urbanística, com a eixos vertebradors del planejament i incloure mesures de protecció ambiental a integrar en la pròpia MP i en els documents de planejament derivat que se'n derivin.

1.2 OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La Modificació Puntual del Pla Municipal d'Ordenació es desenvolupa al municipi de Sant Celoni. Les dades bàsiques del municipi són:

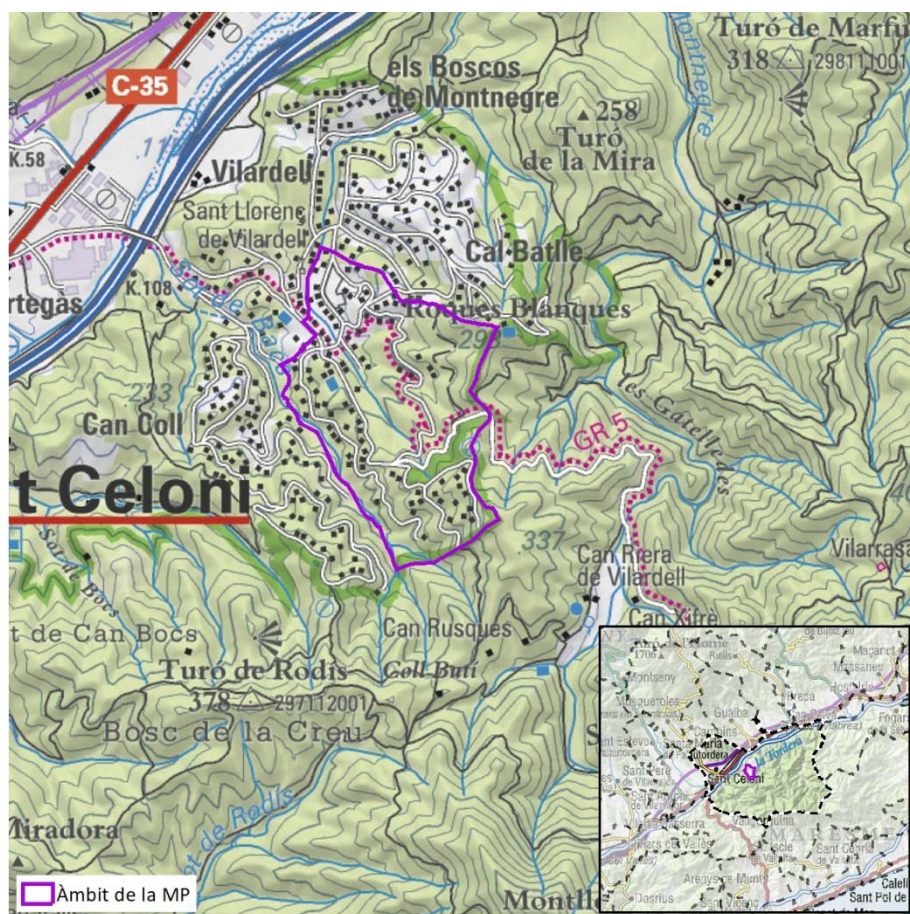
Taula 1 Dades bàsiques del municipi

ÀMBIT: SANT CELONI	
Població:	17.588 habitants (2017)
Superfície:	65,23 Km ²
Densitat:	269,63 hab/km ²
Municipis limítrofes:	Sant Feliu de Buixalleu, Riells i Viabrea, Gualba, Campins, Fogars de la Selva, Tordera, Sant Iscle de Vallalta, Sant Cebrià de Vallalta, Vallgorguina, Santa Maria de Palautordera i Fogars de Montclús
Altitud mitjana:	152 m

Font: IDESCAT

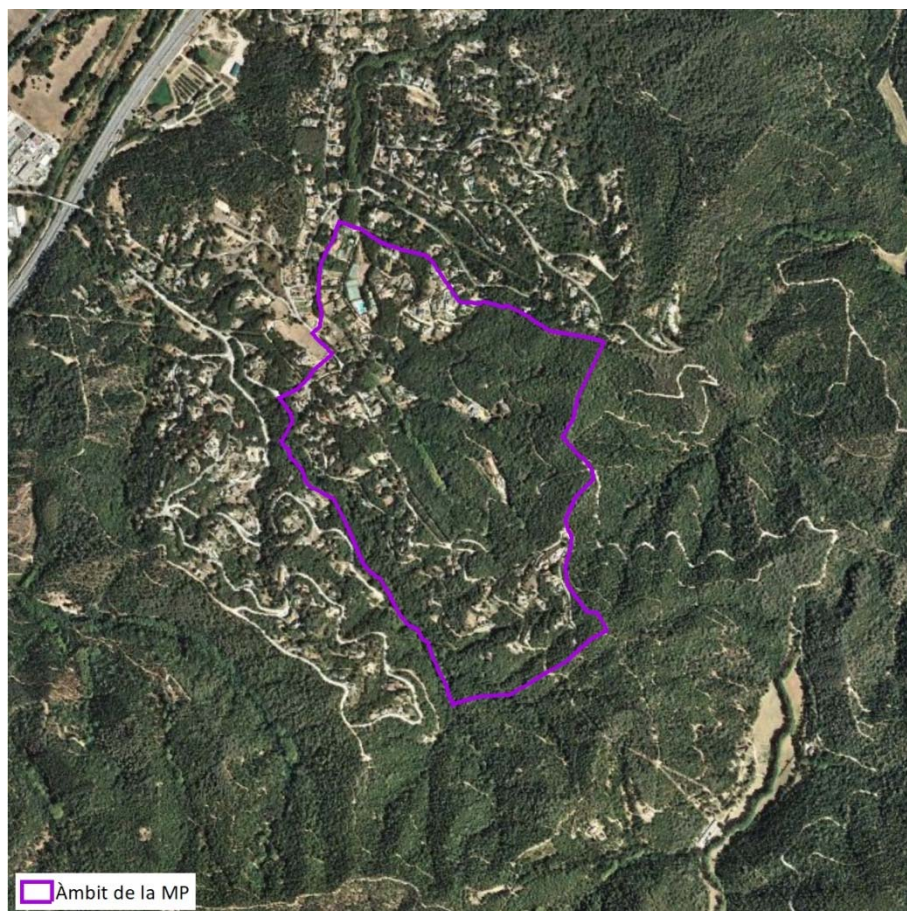
La MP del PGM0 proposa una reconfiguració de les qualificacions del sòl a l'àmbit de la urbanització de Cal Batlle. L'àmbit es situa al sud-est del centre històric del municipi, allunyada del mateix i separada alhora d'aquest tant per la AP-7 com pel riu Tordera. Aquesta àrea residencial està formada per tres urbanitzacions, anomenades Can Coll, Boscos del Montnegre i la pròpia de Cal Batlle. A grans trets, la MP implica una gran reducció (50%) del sòl classificat com a urbà, per a que sigui classificat com a sòl no urbanitzable. Es fixa com a objectiu també reordenar el sòl urbà, equilibrant i compactant el model urbanístic actual per aconseguir disminuir la vialitat, alliberant així més sòl, que es proposa utilitzar com a espai lliure públic unitari. Alhora, la MP també proposa modificar els percentatges de participació de les urbanitzacions del Montnegre en les càrregues d'urbanització derivades de l'execució de la infraestructura de sanejament, concretada en una EDAR. En establir el repartiment en funció de l'ús de sòl residencial de cada una de les urbanitzacions, es considera que en reduir la quantitat de sòl urbà a Cal Batlle, és pertinent també actualitzar els percentatges de participació de cada urbanització.

Figura 1. Localització general de l'àmbit



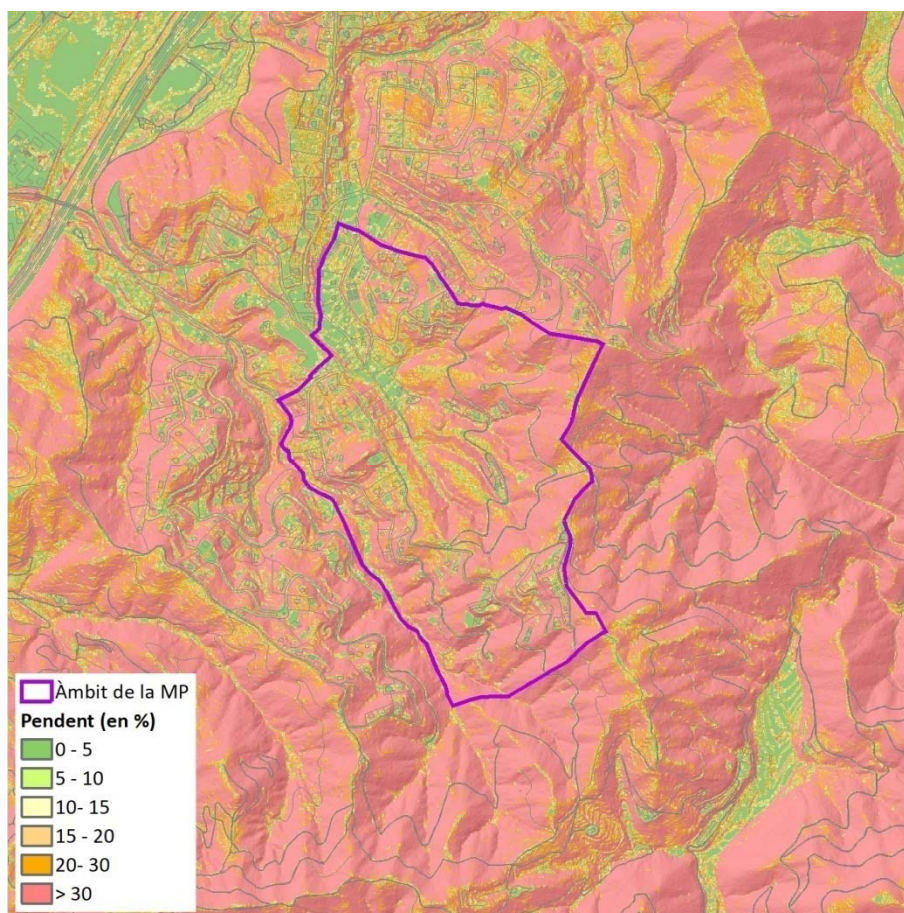
Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

Figura 2. Ortofoto general de l'àmbit



Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

Figura 3. Pendents de l'àmbit



Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

1.3 MARC NORMATIU I PROCEDIMENT D'AVALUACIÓ AMBIENTAL

La Llei 21/2013 de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, que estableix les bases que han de regir l'avaluació ambiental dels plans, programes i projectes que puguin tenir efectes significatius sobre el medi ambient, és el marc normatiu d'aplicació de la present Modificació Puntual.

Alhora, d'acord amb la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, mentre no es dugui a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental, seran d'aplicació les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la dita normativa bàsica, d'acord amb les regles contingudes en la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015.

Amb tot, i segons la Llei 21/2013 i el que s'indica a la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, apartat 6.b) 4rt), la Modificació Puntual s'ha de sotmetre a Avaluació Ambiental Estratègica Simplificada en tant que no constitueix una

modificació substancial de l'estratègia, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que sí que es preveu que es produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.

Complementàriament, l'equip redactor va mantenir converses amb l'òrgan ambiental per a la validació del procés d'avaluació ambiental de la Modificació Puntual.

L'article 29 de la Llei 21/2013 estableix que per la sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica simplificada cal que el promotor presenti a l'òrgan substantiu, juntament amb la documentació exigida per la legislació sectorial, una sol·licitud d'inici del procés, acompanyada de l'esborrany de la Modificació Puntual i d'un Document Ambiental Estratègic (DAE d'ara en endavant).

A partir de les consultes a les administracions públiques afectades i a les persones interessades, l'òrgan ambiental formularà l'Informe Ambiental Estratègic conclouent l'Avaluació Ambiental Estratègica simplificada, o determinant, en cas que ho consideri necessari la subjecció de la MP a avaluació ambiental estratègica ordinària, moment en el que caldria realitzar l'Estudi Ambiental Estratègic.

Amb això, es presenta a continuació el **Document Ambiental Estratègic** corresponent a la **Modificació Puntual del PGM de Cal Batlle**.

2 ABAST I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

A continuació es resumeix breument els objectius de la planificació, així com l'abast i contingut de la MP i de les alternatives plantejades.

2.1 OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'objecte de la MP del PGM de Sant Celoni a l'àmbit de Cal Batlle és regularitzar la situació urbanística d'aquesta urbanització, partint de l'*Estudi per al desenvolupament urbanístic de la urbanització Cal Batlle* redactat l'any 2014 per Hèlix Arquitectes Associats, SLP, i per tal d'adaptar-se a les recomanacions realitzades pel Servei Territorial a Barcelona del Departament de Medi Ambient i Habitatge, realitzada el 2008, referint-se al Pla Especial Urbanístic de millora del sector Cal Batlle.

En aquestes recomanacions, es valora negativament l'anterior intent de desenvolupar la urbanització, detallant que és necessari que la possible modificació compleixi els requeriments següents:

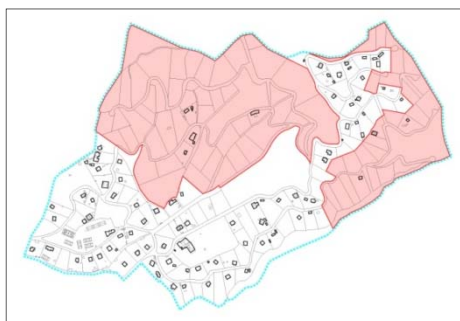
- Que la nova proposta canviï el model actual d'urbanització de baixa densitat, per un model compacte i sostenible
- Que la delimitació i ordenació del sòl urbà minimitzi i racionalitzi el consum de sòl, disminuint la vialitat per tal d'alliberar sòl, que es podria usar per habilitar un espai lliure públic i unitari de més grandària. Aquest s'hauria d'aprofitar per finalitzar coherentment la urbanització per l'est, en tota la franja de contacte amb l'espai protegit del Montnegre – El Corredor.

D'aquesta manera, l'objectiu marc de la present MP és adaptar-se a aquestes recomanacions, que permetran també adaptar-se al que la planificació territorial especifica per al sector de Cal Batlle. Alhora, adaptar-se a aquestes recomanacions permet també desenvolupar un model d'urbanització més sostenible i que dona resposta a les necessitats actuals del municipi.

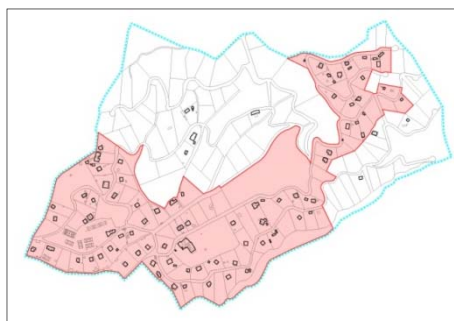
Els criteris d'ordenació de la proposta són:

Propostes generals d'actuació:

- Classificar com a sòl no urbanitzable aproximadament un 50% de l'àmbit actualment classificat com a sòl urbà
- Mantenir la classificació de sòl urbà en aproximadament el 50% de l'àmbit actualment classificat com a sòl urbà



Proposta de sòl no urbanitzable



Proposta de sòl urbà

Propostes sectorials d'actuació:

- Definir les condicions específiques d'ordenació, edificació i protecció pel sòl que es proposa classificar com a sòl no urbanitzable
- Delimitar un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà en l'àmbit on es manté la classificació de sòl urbà.

2.2 OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Els objectius de la Modificació Puntual del PGM0 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 detallen a continuació:

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

L'ordenació proposada en el PGM0 vigent per a la urbanització de Cal Batlle, dona continuïtat a un model d'urbanització de baixa densitat, impropï 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 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 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, està 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 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 PGM0 de Sant Celoni

Per tot l'anterior, un dels objectius de la MP és 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 excepció de la xarxa de sanejament. Presenten, en un 65%, pendent inferior al 20%.

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 PGM0 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 la integració de les noves construccions a implantar i de les existents, 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 PGM0 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.

2.3 DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

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 PGM0 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 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 i 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 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 PGM 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)

Compre les àrees del sòl no urbanitzable que formen part dels àmbits del Pla especial del Montnegre i el Corredor i de Xarxa Natura 2000, restaran subjectes a les seves determinacions.

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

Compre tot el sòl urbà que es desclassifica que no forma part del Pla especial del Montnegre i el Corredor, 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. 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 el 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 Immoble del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya i del Catàleg del Patrimoni històric-artístic de Sant Celoni contingut en el PGM0. 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 PGM0, 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

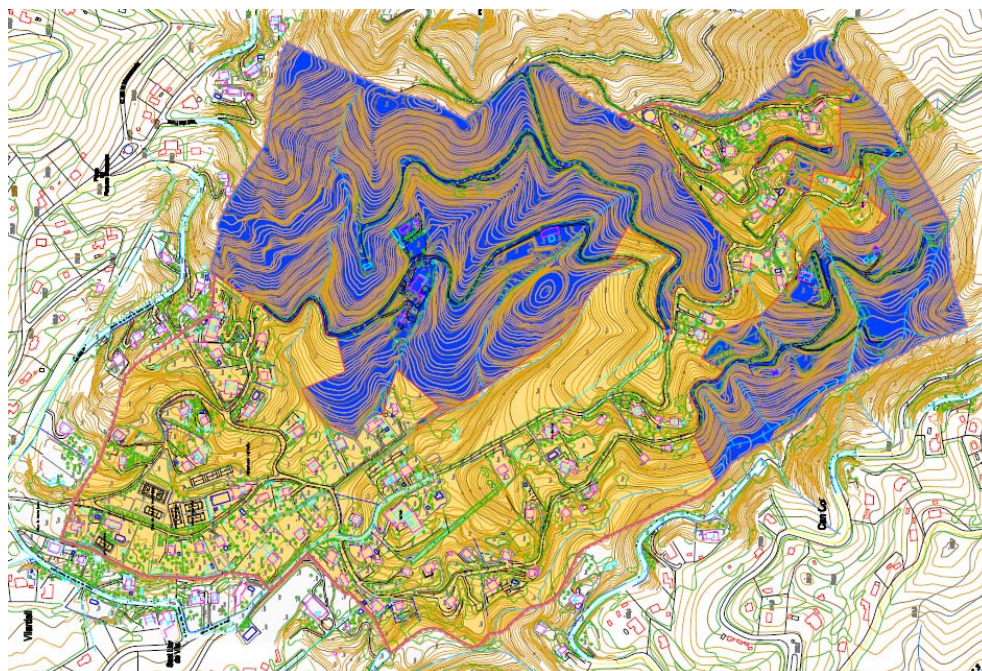
La reducció de l'àmbit actualment classificat de sòl urbà, a la urbanització Cal Batlle modifica els percentatges de participació de les urbanitzacions del Montnegre en les càrregues d'urbanització derivades de l'execució de la infraestructura de sanejament contemplades a l'article 7 de les normes urbanístiques 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	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%

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".

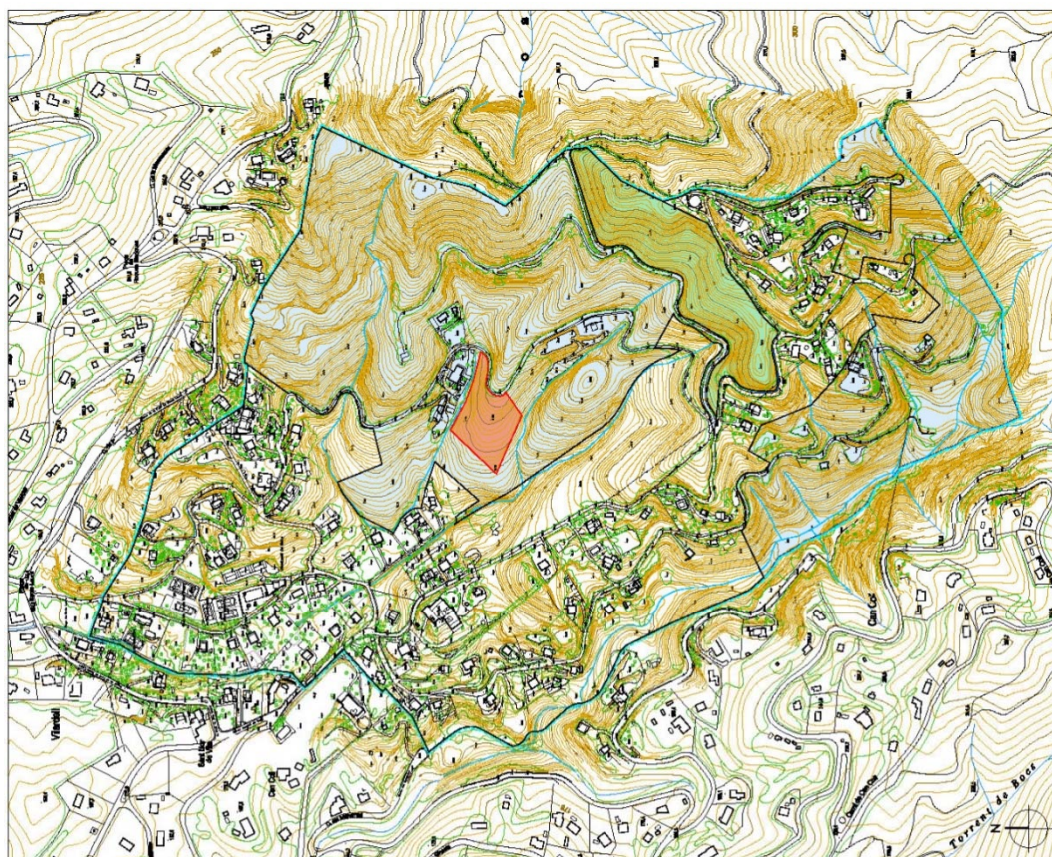
Figura 4. Classificació del sòl de la proposta de la MP



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

Font: Equip redactor

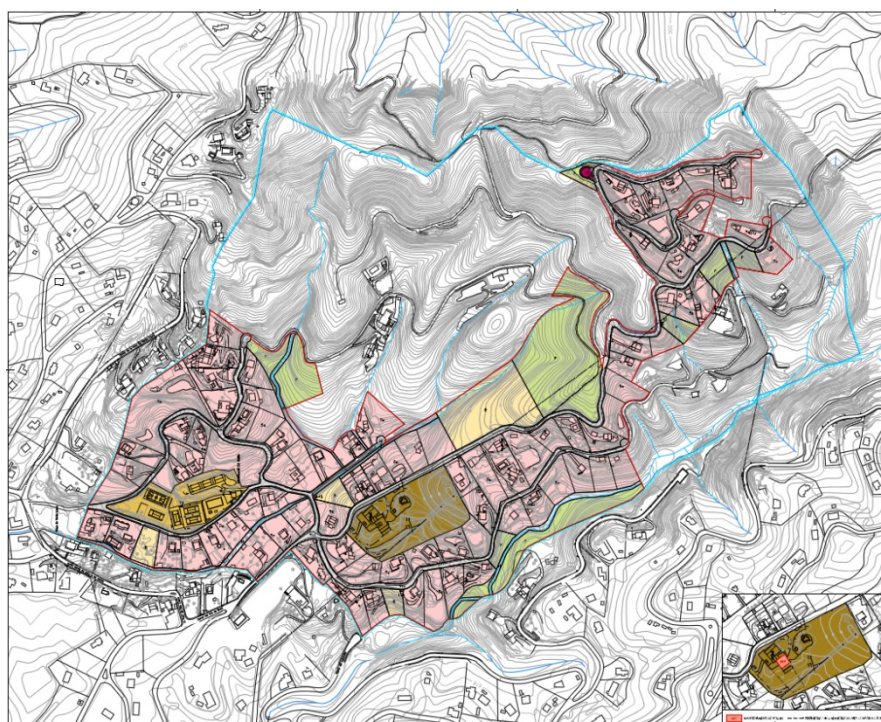
Figura 5. Tipus de sòl no urbanitzable de la proposta de la MP



- 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.II)
- SÒL NO URBANITZABLE DE VALOR FORESTAL CAL BATLLE
(Clau 23)
- SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICA
CASTELL DE VILARDELL (Clau 24)

Font: Equip redactor

Figura 6. Qualificació del sòl de la proposta de la MP



ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

SISTEMES

SISTEMA VIARI. SUBSISTEMA VIARI MUNICIPAL (Clau Vm)	30.708,22 m²	8,96 %
SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS (Clau Is)	433,61 m²	0,13 %
SISTEMA D'ESPAYS LLIURES PÚBLICS (Clau Pl)	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 AÏLLADES CAL BATLLE (Clau 5e)	209.021,60 m²	61,01 %
ZONA DE PROTECCIÓ DE LA MASIA 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 %

Font: Equip redactor

2.4 QUADRES DE SUPERFÍCIES

Taula 2. Superfícies de l'àmbit de la Modificació Puntual

SÒL URBÀ	SUPERFÍCIE (M ²)	%
Sòl urbà no consolidat PAU Cal Batlle	342.592,89m 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 del 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%

Taula 3. Superfícies de Sòl urbà

SISTEMES	SUPERFÍCIE (M ²)	%
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%

3 RELACIÓ AMB ALTRES PLANS I PROGRAMES

En el present apartat es descriuen breument aquells plans i programes que amb rang superior poden tenir afectacions sobre la MP que aquí s'avalua.

3.1 PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA

Els Plans Territorials Parcial són els instruments per a definir els objectius d'equilibri d'una part del territori de Catalunya i el marc orientador de les accions que s'hi emprendran per tal d'avançar cap a una determinada visió de futur.

L'àmbit d'estudi, pertanyent a la comarca del Vallès Oriental, forma part del Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB d'ara en endavant) que comprèn el territori que abasten les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Garraf, el Maresme, el Vallès Oriental i Occidental, amb una superfície de 3.236 km² repartits entre 164 municipis. El pla es va aprovar definitivament el 20 d'abril de 2010, i des de llavors ha estat un eix central en la planificació de Plans i Programes a tot el seu àmbit.

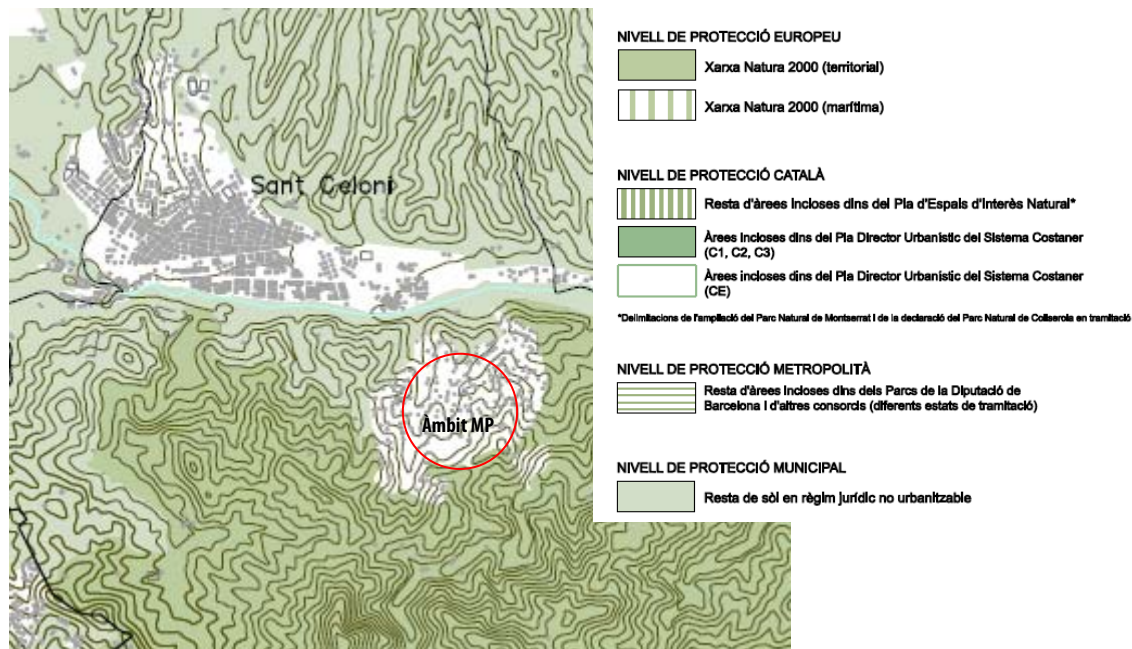
El PTMB s'articula sobre tres sistemes bàsics: el sistema d'assentaments, el sistema d'espais oberts i el sistema de les infraestructures de mobilitat.

Quan als **assentaments**, el PTMB li confereix al municipi de Santa Celoni un creixement moderat, incloent-lo dins els eixos urbans de desenvolupament nodal. De manera més específica, Cal Batlle queda dins la categoria de zona residencial, sota creixement especialitzat de baixa densitat.

Pel que fa referència al **sistema d'espais oberts**, el Pla Territorial inclou una petita part de la MP com a sotmesa a protecció supramunicipal.

En referència a les **infraestructures** no es realitza al PTMB cap previsió amb afectació a l'àmbit de desenvolupament de la MP, tot i que de desenvolupar-se la millora de la C-61, això podria afavorir el desenvolupament a l'àmbit.

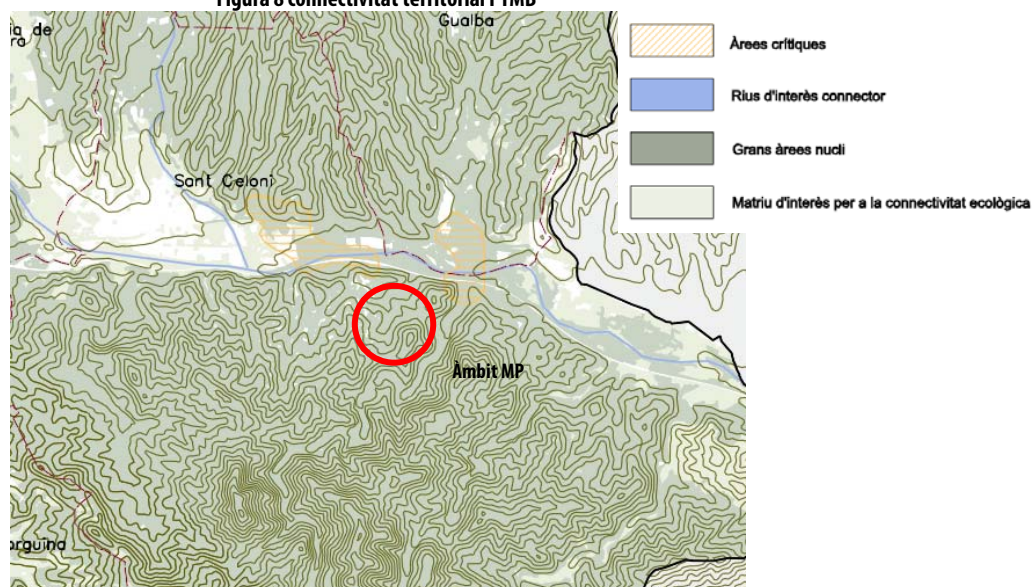
Figura 7 Pla Territorial Metropolità de Barcelona



Font: DTiS

Pel que fa a la **connectivitat territorial** el PTMB detecta dues zones crítiques entre les que es situa l'àmbit de la MP. Tot i no entrar aquestes dins l'àmbit, es posa especial atenció a la connectivitat ecològica en el present document.

Figura 8 connectivitat territorial PTMB



Font: DTiS

3.2 PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE SANT CELONI

Fou aprovat definitivament el 18 de juliol de 1997. Delimita 196,40 ha, corresponents a les urbanitzacions del Montnegre classificant-les de sòl urbà. Dins aquestes urbanitzacions del Montnegre hi trobem "Can Coll", "Bosc del Montnegre", i "Cal Batlle". El PGM estableix que per al desenvolupament d'aquestes dues últimes urbanitzacions, amb la finalitat d'assegurar la compatibilitat amb el medi natural, serà necessari tramitar un Pla especial.

La regulació de l'edificació i de la parcel·lació que s'estableix per a la urbanització de Cal Batlle és la de la Zona 5. Edificació aïllada. Subzona 5d Bosc urbanitzat establerta en els articles 144 i 145 de les Normes Urbanístiques del PGM de Sant Celoni. En aquestes normes, s'estableixen també mesures de protecció del medi ambient, com la prohibició d'obertura de vials dins les parcel·les, o la prohibició de la modificació dels pendents naturals fora de l'espai edificat.

3.3 PLA ESPECIAL DEL MONTNEGRE I EL CORREDOR

Una petita part al sud-est de l'àmbit de Cal Batlle forma part de l'àmbit del Pla especial del Montnegre i el Corredor, redactat pel servei de Parcs Naturals de la Diputació de Barcelona i aprovat definitivament el 20 de juliol de 1989. Els terrenys estan compresos dins la "Zona forestal consolidada", zona per a la que s'estableixen tractaments específics de protecció, conservació i millora.

3.4 ESPAIS NATURALS PROTEGITS

De manera coincident amb la part que forma part del Pla Especial del Montnegre i el Corredor, la mateixa part també forma part del Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN) de Catalunya, aprovat pel Decret 328/1992 de 14 de desembre. La zona queda integrada dins la Xarxa Natura 2000, doncs forma part dels Llocs d'Interès Comunitari (LIC) i de les Zones d'Especial Protecció (ZEP).

3.5 ALTRES PLANS SECTORIALS RELACIONATS

Tenint en compte l'àmbit d'estudi i l'objectiu de la MP cal tenir en compte la relació amb figures de planejament de tipus sectorial.

3.5.1 PLANS D'EMERGÈNCIA

INUNCAT

Aprovat l'any 2006 i revisat periòdicament (darrera revisió del 2014), és el Pla de protecció civil per al risc d'inundacions a Catalunya. El seu objectiu és fer front a les emergències per inundacions, dins de l'àmbit territorial català, establint els avisos, l'organització i els procediments d'actuació dels serveis de la Generalitat de Catalunya, de les altres administracions públiques i de les entitats privades. Aquest pla quantifica i localitza dins de tot el territori de Catalunya els aspectes fonamentals per a l'anàlisi del risc, vulnerabilitat, zonificació del territori, establiment de les èpoques de perill i desplegament de mitjans i recursos i localització d'infraestructures de suport per als treballs d'actuació en cas d'emergència. En referència a aquest risc, no apareixen zones potencialment inundables dins la zona de Cal Batlle.

INFOCAT

Aprovat l'any 1994 i revisat periòdicament (darrera revisió del 2014), és el Pla especial d'emergències per incendis forestals de Catalunya. El seu objectiu és establir el marc jurídic-funcional per a fer front a les emergències per incendis forestals, dins de l'àmbit català, establint els avisos, la organització i els procediments d'actuació dels serveis de la Generalitat de Catalunya, de les altres administracions públiques i de les entitats privades. Aquest pla situa i descriu els sectors amb més risc d'incendi forestal i punts importants de risc en zona forestal, o a l'entorn que puguin participar en l'efecte dòmino (instal·lacions industrials, magatzems, etc.). Fa referència també a la situació i característiques sectors de massa forestal, els camins i pistes forestals i els punts d'aigua, així com també dels hidrants, tallafocs i punts de vigilància. En referència a aquest risc, el pla determina un risc alt per Sant Celoni, de la mateixa manera que per a l'àmbit de la MP, obligant al municipi a redactar un pla homologat al respecte.

TRANSCAT

Aprovat l'any 1999, és el Pla especial d'emergències per a accidents en el transport de mercaderies perilloses per carretera i ferrocarril a Catalunya, i és un pla de protecció civil, especial i d'abast autonòmic, elaborat per la Generalitat de Catalunya. Així, estableix quines són les vies i els municipis que tenen més probabilitat de tenir un accident en el transport de mercaderies perilloses i preveu l'estructura, l'organització i els procediments necessaris per a fer front a qualsevol accident originat per mercaderies perilloses transportades per carretera o ferrocarril, a qualsevol punt de Catalunya. En referència a aquest risc, l'àmbit de la MP es localitza proper però fora de risc de la carretera Ap-7/E-15, que es classifica com a risc Molt alt, i també queda lluny de la línia ferroviària del tren d'alta velocitat, classificada com a risc alt.

4 REQUERIMENTS AMBIENTALS SIGNIFICATIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'anàlisi dels requeriments ambientals significatius en l'àmbit d'estudi i dels efectes previstos a partir del desenvolupament de la MP, partirà de dos procediments d'anàlisi:

- Caracterització ambiental de l'àmbit de la MP: ens permetrà identificar els elements ja existents en l'àmbit d'estudi que es poden veure afectats i que caldrà preservar.
- Anàlisi dels impactes derivats del desenvolupament de la MP: ens permetran, a banda d'identificar els potencials impactes sobre els elements de valor ja existents, identificar altres possibles impactes o repercussions que es derivaran del desenvolupament urbanístic que preveu la MP.

Aquesta anàlisi combinada (matriu d'anàlisi dels elements existents i matriu dels potencials impactes associats al desenvolupament de la MP) permetrà identificar els elements ambientalment significatius associats al desenvolupament de la proposta, d'una forma integral, fet que implicarà una millor adequació de les mesures ambientals que es prevegin. En aquest sentit, poden haver-hi elements que en la situació actual no esdevinguin elements rellevants, però que el desenvolupament de la MP pugui suposar-ne modificacions a valorar i avaluar des del punt de vista ambiental.

4.1 CARACTERITZACIÓ AMBIENTAL DEL TERRITORI AFECTAT

4.1.1 MATRIU DE CARACTERITZACIÓ AMBIENTAL DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Amb la finalitat de realitzar una anàlisi prèvia d'identificació dels elements ambientals rellevants a l'àmbit d'estudi i el seu entorn sense caure en una llarga descripció enciclopèdica, es presenta a continuació una matriu de caracterització que permet identificar aquells elements ambientals presents i que serà necessari desenvolupar en els següents capítols del present Document Ambiental Estratègic.

Així, en la següent taula es fa una anàlisi de l'existència o no d'elements ambientalment significatius, se'n determina la seva presència o no a l'àmbit d'estudi o al seu entorn, i se'n valora si aquesta és un aspecte rellevant des del punt de vista ambiental. En cas de que no es consideri rellevant, en aquesta mateixa taula es justifica el perquè d'aquesta consideració.

Per a aquells elements rellevants s'indica l'apartat posterior en que s'analitzen de forma més detallada.

ELEMENT AMBIENTAL		PRESENCIA A L'ÀMBIT	DESCRIPCIÓ / ELEMENTS	RELLEVÀNCIA	JUSTIFICACIÓ DE NO RELLEVÀNCIA	ANÀLISI COMPLEMENTÀRIA D'ELEMENTS RELLEVANTS
Ocupació i consum de sòl	Usos agrícoles o ramaders	No	No es localitzen activitats agrícoles o ramaderes a la zona	No		
	Usos forestals	Si	Bona part de l'àmbit queda ocupat per zona forestal	Si		Apartat 4.1.2.1. Ocupació i usos del sòl
Habitats i espècies protegides	HIC no prioritari	Si	Bona part de l'àmbit es troba en una zona de suredes (HIC 9330. no prioritari). Addicionalment, a 260m s'hi troba una zona de pinedes mediterrànies (HIC 9540. no prioritari), i a 600m una zona de Vernedes i altres boscos de ribera afins (Alno-Padion), (HIC 91E0. Prioritari). A 900m hi trobem també una zona de Rius amb vores llotoses colonitzades per herbassars nitròfils del Chenopodium rubri i del Bidens pinnatifida (HIC 3270. no prioritari). Aquesta zona a més compta també amb recobriments secundaris d'altres HIC, entre ells, de Vernedes i altres boscos de ribera afins (HIC 93E0. prioritari)	Si		Apartat 4.1.2.2. Habitats i espècies protegides
	HIC prioritari	No				
	Àrea d'interès Faunístic i Florístic	No	La Aiff més propera es troba a 1300m de distància de l'àmbit.	No		
	Espècies protegides o en perill d'extinció	No	No es té constància de la presència d'espècies protegides o en perill d'extinció a l'àmbit.	No		
Espais naturals protegits	Espais PEIN	Si	L'est de l'àmbit es troba dins el PEIN Serres del Montnegre – El Corredor	Si		Apartat 4.1.2.3. Figures de Protecció del Medi Natural
	Espais XN2000	Si	L'est de l'àmbit es troba dins l'espai de la Xarxa Natura 2000 anomenat Serres del litoral Septentrional	Si		Apartat 4.1.2.3. Figures de Protecció del Medi Natural
	ENPE	No	No se n'identifiquen a l'àmbit ni al seu entorn immediat.	No		

ELEMENT AMBIENTAL		PRESENCIA A L'ÀMBIT	DESCRIPCIÓ / ELEMENTS	RELLEVÀNCIA	JUSTIFICACIÓ DE NO RELLEVÀNCIA	ANÀLISI COMPLEMENTÀRIA D'ELEMENTS RELLEVANTS
	Sistema d'espais oberts del planejament territorial	No	L'àmbit es troba adjacent a una zona de protecció especial del PTMB	Si	Degut a la seva proximitat a l'àmbit de la MP es considera oportú incloure-ho en l'anàlisi.	Apartat 4.1.2.3. Figures de Protecció del Medi Natural
	Arbres monumentals	No	No se n'identifiquen a l'àmbit ni al seu entorn immediat.	No		
Altres espais de rellevància ambiental	Zones humides	No	No se n'identifiquen a l'àmbit ni al seu entorn immediat.	No		
	Forest del CUP	No	No se n'identifiquen a l'àmbit ni al seu entorn immediat.	No		
	Patrimoni geològic: Espais d'interès geològic	No	No se n'identifiquen a l'àmbit ni al seu entorn immediat.	No		
	Altres elements locals de valor ambiental	No	No se n'identifiquen a l'àmbit ni al seu entorn immediat.	No		
Connectivitat ecològica	Presència de connectors d'abast territorial	No	La zona queda entre dos connectors d'abast territorial delimitats al PTMB. Aquests corredors es classifiquen com a "amenaçats per continus urbans", sent justament l'àmbit a estudi un d'aquests continus urbans que amenaça la continuïtat dels connectors.	Si	Tot i no estar dintre de l'àmbit de la MP es considera necessari realitzar una diagnosi sobre la funció connectora de l'àmbit.	Apartat 4.1.2.4. Connectivitat ecològica
	Eixos de connectivitat local	Sí	La matriu forestal en la qual s'ubica l'àmbit de la MP forma part de la matriu d'interès per a la connectivitat ecològica	Sí		
Riscos naturals	Presència d'àrees amb riscos geològics	Si	Tot i que la zona es classifica íntegrament com a una zona de risc de caiguda de roques baix, si que rep la classificació de risc d'erosionabilitat mitja en una part important de l'àmbit.	Si		Apartat 4.1.2.5. Riscos Naturals
	Presència de zones de risc d'incendi alt o molt alt	Si	Part de l'àmbit es classifica com a zona de risc d'incendi Alt.	Si		

ELEMENT AMBIENTAL		PRESENCIA A L'ÀMBIT	DESCRIPCIÓ / ELEMENTS	RELLEVÀNCIA	JUSTIFICACIÓ DE NO RELLEVÀNCIA	ANÀLISI COMPLEMENTÀRIA D'ELEMENTS RELLEVANTS	
	Existència d'àrees d'inundables	Si	Part de l'àmbit queda dins de les zones potencialment inundables segons criteris geomorfològics	Si			
Riscos tecnològics	Risc químic	No	L'establiment més proper dins el pla PLASEQCAT es troba a més de 1.200m de l'àmbit. Existeixen carreteres dins el pla TRANSCAT de mercaderies perilloses, així com vies de ferrocarril, però a una distància també molt elevada (650m i 1.100m respectivament).	No			
	Risc nuclear	No	El Mapa de Protecció civil descarta la presència d'aquests riscos	No			
	Risc radiològic	No		No			
	Risc contaminació marina	No		No			
Aigua	Superficials	Si	A l'àmbit es localitzen alguns torrents habitualment secs, per on circula l'aigua en períodes de pluja intensos. El més important d'ells és el Torrent del Vilardell	Si		Apartat 4.1.2.6 Cicle de l'Aigua	
	Subterrànies	Aigües subterrànies	Si	L'àmbit de la MP se situa dins la massa d'aigua subterrània del Maresme.	Si		Apartat 4.1.2.6 Cicle de l'Aigua
		Aqüífers protegits	No	L'aqüífer protegit està a més de 1.000m de distància de l'àmbit, sent aquest l'aqüífer de l'al·luvial del Tordera Mitjà.	No		
		Zona vulnerable per nitrats	No	L'àmbit no es troba dins una de les zones vulnerables a la contaminació per nitrats	No		
	Instal·lacions	Problemes d'abastament	No	L'àmbit no presenta problemes en l'abastament d'aigües	No		
		Problemes de sanejament	Si	Un dels objectius de la MP és precisament implementar una xarxa de sanejament funcional per a la urbanització	Si		Apartat 4.1.2.6 Cicle de l'Aigua

	PRESENCIA A L'ÀMBIT	DESCRIPCIÓ / ELEMENTS	RELLEVÀNCIA	JUSTIFICACIÓ RELLEVÀNCIA	DE NO	ANÀLISI COMPLEMENTÀRIA D'ELEMENTS RELLEVANTS
Qualitat de l'aire	Si	Mentre que el nivell de NO ₂ atmosfèric a la zona és més baix que el recomanat tant per la OMS com per la UE (40 µg/l), els nivells de PM ₁₀ es troben per sota del límit recomanat per la UE (40µg/l), però per damunt dels recomanats per la OMS (20 µg/l)	Si			Apartat 4.1.2.7. Ambient Atmosfèric
de contaminació	No	Sant Celoni disposa d'ordenança de soroll i de mapa de capacitat acústica, aprovats el 2012. En aquest últim, la totalitat de l'àmbit es classifica com a zona A4.	No			
de contaminació	Si	L'àmbit es classifica en part com a zona E1, i en part com a zona E2, les dues categories més restrictives pel que fa a qüestions relacionades amb la contaminació lluminosa.	Si			Apartat 4.1.2.7. Ambient atmosfèric
e generin camps	No	No hi ha presents en l'àmbit	No			
gestió i tractament	No	No hi ha presents en l'àmbit	No			
derivada dels estió de residus	No	Els residus generats són els derivats de l'activitat domèstica	No			
patrimonial	Si	El Castell de Cal Batlle és classifica com a un element del patrimoni monumental català de rellevància. A més, també es troba propera a l'àmbit la església de Sant Llorenç, al Vilardell.	Si			Apartat 4.1.2.8. Paisatge i patrimoni cultural
		Dintre de l'àmbit transcorre el GR 5 que va				Apartat 4.1.2.8. Paisatge i

ELEMENT AMBIENTAL		PRESENCIA A L'ÀMBIT	DESCRIPCIÓ / ELEMENTS	RELLEVÀNCIA	JUSTIFICACIÓ DE NO RELLEVÀNCIA	ANÀLISI COMPLEMENTÀRIA D'ELEMENTS RELLEVANTS
	Vies pecuàries	No	No se n'identifiquen a partir d'anàlisi de cartografia oficial del DARPA ¹ .			
	Elements paisatgístics rellevants	Sí	L'àmbit està inclòs a la unitat de paisatge de Serra de Marina del Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona	Sí		Apartat 4.1.2.8. Paisatge i patrimoni cultural
Energia i Canvi climàtic	Emissions de GEH	Sí	Les emissions de GEH a l'àmbit del provenen principalment dels consums energètics, i en menor mesura, de la mobilitat.	Sí		Apartat 4.1.2.9 . Energia i Canvi Climàtic
	Escenaris previsibles derivats dels efectes del canvi climàtic	Si	Són de preveure diverses afectacions pels efectes del canvi climàtic que cal tenir en compte per un àmbit com l'estudiat.	Sí		Apartat 4.1.2.9 . Energia i Canvi Climàtic

¹Capa Camins ramaders classificats- Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació

4.1.2 ANÀLISI DELS ELEMENTS AMBIENTALMENT RELLEVANTS DE LA SITUACIÓ ACTUAL

Per tant, a partir de l'anàlisi realitzada en la present matriu, es considera que els elements ambientalment rellevants per que fa a la configuració actual de l'àmbit, i sobre els quals es considera que cal una anàlisi més detallada són els següents.

- Ocupació i usos del sòl
- Hàbitats i espècies protegides
- Figures de protecció del medi natural.
- Connectivitat ecològica
- Riscos naturals
- Cicle de l'aigua
- Ambient atmosfèric
- Paisatge i patrimoni cultural
- Energia i canvi climàtic

En els següents apartats es presenta l'anàlisi de cadascun d'aquests elements. En alguns casos aquesta anàlisi s'acompanya de plànols per a facilitar-ne la comprensió, si bé la sèrie cartogràfica completa de diagnosi ambiental de la Modificació Puntual es presenta a l'annex.

4.1.2.1 OCUPACIÓ I USOS DEL SÒL

OCUPACIÓ I USOS DEL SÒL

Contingut

Es realitza una anàlisi dels usos presents a l'àmbit, descrivint el seu estat actual i la seva rellevància des del punt de vista ambiental.

Descripció i anàlisi

L'àmbit de la Modificació puntual està compost bàsicament pels següents usos del sòl. Tenint en compte que la 4a edició disponible del mapa d'usos del sòl del CREA correspon a l'any 2009, poden existir algunes variacions respecte l'estat actual, que es marquen a la figura.

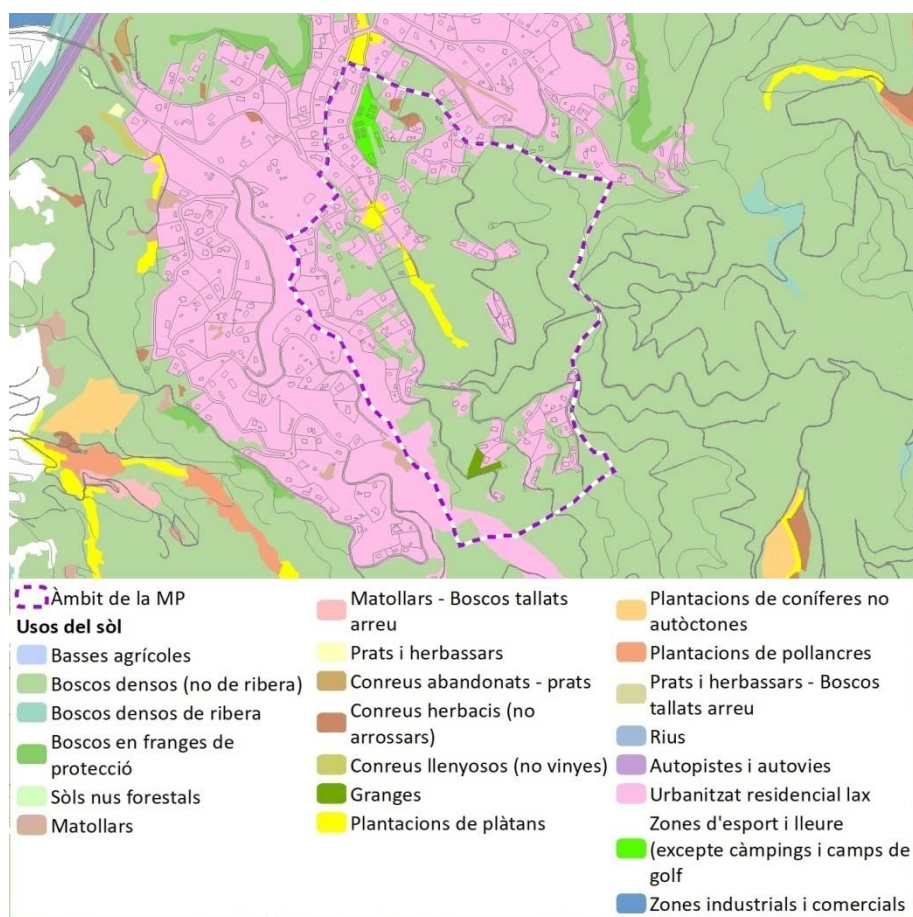
ÚS DEL SÒL ¹	SUPERFÍCIE	ESTAT	RELLEVÀNCIA AMBIENTAL
Boscors densos (no de ribera)	42,75 Ha	En la seva major part formats per suredes mesclades amb pins. En bon estat de conservació tot i que en les zones més properes als camins apareixen residus esporàdics.	Important. Les suredes són un hàbitat d'interès comunitari.
Urbanitzat residencial lax	21,25 Ha	La majoria d'edificacions són residències unifamiliars grans, amb jardins extensos. L'estat de les diferents edificacions és heterogeni, estant algunes habitades i en bones condicions, mentre que d'altres resten abandonades i molt deteriorades.	Poca rellevància ambiental.
Plantacions de plàtans	1,01 Ha	Les plantacions de plàtans són esparses i actualment no es tracta de plantacions de finalitat productiva, sinó purament decorativa. L'estat de conservació és bo.	Important. Les plantacions de plàtans marquen zones properes als torrents naturals, actuant com a barrera natural dels possibles períodes de creixuda d'aquests, anclant el sòl
Zones d'esport i lleure	0,9 Ha	Queda definida per un club de Tennis aïllat dins la urbanització.	Escassa.
Granges	0,3 Ha	Es marca com a granja una edificació amb una extensió de terreny dedicada al cultiu important, encara que la majoria d'edificacions aprofiten d'una o altra manera l'espai per dedicar-se al cultiu o a la cria d'animals per a consum propi. Estat de conservació bo.	Baixa, per representar un percentatge molt baix dins l'àmbit.
Horts	0,2 Ha	De la mateixa manera que la granja, apareix catalogat com a conreus herbacis una petita extensió de terreny, quan bona part de les edificacions habitades aprofiten algun tros de jardí per a desenvolupar horts de consum propi. L'estat d'aquest, així com dels que no apareixen com a tals al MCSC, és bo.	La presència de petits horts a les cases indica un cert autoconsum que es considera important de mantenir.
Matollars	0,05 Ha	Presència molt escassa dins l'àmbit. Els matollars existents són terreny de transició entre la sureda i l'àmbit urbà.	Escassa per la seva petita implementació. En la major part de l'àmbit, la transició entre el bosc de sureda i l'àmbit urbà és directa, només separada per un camí sense asfaltar.

Fruit del treball de camp realitzat s'ha comprovat que el mapa de cobertes del sòl dona una informació precisa i actualitzada sobre els usos del sòl a l'àmbit de Cal Batlle. En sí, l'àmbit es pot separar en dues parts ben diferenciades: Per una banda la zona de sureda, i per l'altra la zona urbana.

La zona de sureda presenta un bon estat de conservació, tot i que s'han visualitzat afectacions al bosc per la proximitat a l'àmbit urbà.

La zona urbana té unes característiques molt específiques: Pràcticament cap dels camins està urbanitzat, i les edificacions presenten estats de conservació molt diferenciats, presentant característiques també molt diferenciades en quant a mida i estil de l'edificació. La zona urbana es troba en contacte amb la gran extensió de massa forestal que forma part del Parc Natural del Montnegre i el Corredor.

PLÀNOL. MAPA DE COBERTES DEL SÒL (FONT: CREAM I ICGC,) ACTUALITZAT A PARTIR DE TREBALL DE CAMP



Imatges

Figura 9. Horticultura urbana present en moltes de les residències actuals



Figura 10. Camí de la zona urbana en contacte amb la massa forestal



Font: Lavola

Diagnosi

Impactes, riscos o amenaces

- Pèrdua de sòl forestal
- Fragmentació i empobriment de les taques forestals existents
- Alteració de la topografia i moviments de terres
- Impermeabilització del sòl

Grau de sensibilitat ambiental

(1) Sòls de tipologia forestal

(2) Resta d'usos del sòl

Molt alta (1)

Alta

Moderada

Baixa (2)

4.1.2.2 HÀBITATS I ESPÈCIES PROTEGIDES

HÀBITATS I ESPÈCIES PROTEGIDES

Contingut

Tot seguit s'analitzen els hàbitats presents a l'àmbit d'estudi i el seu entorn, així com les espècies de fauna i flora protegides associades als mateixos.

Descripció i anàlisi

En línia amb les cobertes del sòl anteriorment analitzades, i fruit de l'anàlisi de la cartografia disponible², l'àmbit de la MP està ocupat pels següents **hàbitats**:

- Àrees urbanitzades, amb claps importants de vegetació natural.
- Boscos mixtos de surera (*Quercus suber*) i pins (*Pinus spp.*).

Per altra banda, atenent a la correspondència entre els hàbitats dominants i els **Hàbitats d'Interès Comunitari** (HIC d'ara en endavant), si bé poques vegades és directa, i mitjançant la cartografia disponible del Departament de Territori i Sostenibilitat, es localitza, a l'àmbit de la MP, un HIC no prioritari de tipus forestal, la sureda.

Donat el nivell de protecció de què gaudeixen aquests hàbitats, es fa, a continuació, una breu descripció de la seva estructura i del seu estat de conservació actual, acompanyada d'una anàlisi preliminar de les principals amenaces a què es considera que l'hàbitat està sotmès:

- 9330. Suredes: és l'HIC més freqüent a l'àmbit, ocupant la major part de la superfície forestal del mateix. Es tracta de formacions boscoses dominades per l'alzina surera, si bé hi poden aparèixer altres arbres com el pi pinyer, pinastre o pi insigne. El sotabosc és format per arbusts esclerofil·les i algunes lianes o bé per brolles acidòfiles amb estepes. L'estrat herbaci és força clar amb dominància de plantes vivaces. És un HIC de caràcter no prioritari i molt freqüent als territoris ruscínic i catalanídric septentrional, amb tendència a augmentar la seva superfície en els darrers anys. El seu interès de conservació es pot considerar mitjà i el grau d'amenaça és baix. Les possibles causes d'amenaça d'aquest hàbitat a l'àmbit d'estudi inclouen els grans incendis forestals, l'extracció de suro, l'eliminació del sotabosc i els danys a les comunitats vegetals per fongs introduïts com *Phytophthora cinnamomi*. També cal tenir en compte els efectes derivats del canvi climàtic, com la sequera i la disminució de la precipitació.

En relació amb les **espècies** de fauna i flora protegides, a l'àmbit de la MP no es té constància de l'existència d'espècies protegides o en extinció que estiguin recollides en els plans de recuperació d'espècies protegides, així com tampoc no està identificat com a zona d'especial interès faunístic i florístic.

No obstant, donat el caràcter natural i eminentment forestal de l'àmbit, i la relativa proximitat al Parc del Montnegre i el Corredor és possible la presència d'espècies d'interès de les citades a l'espai protegit a les zones forestals de l'àmbit, com per exemple el senglar, la geneta, la rata cellarda, l'esquirol, l'astor, el picot verd, el gaig o la serp blanca; i d'altres, pròpies d'ambients centreeuropeus: el gorjablanc, el talpó roig, la becada, el liró gris o diverses espècies de ratpenats³.

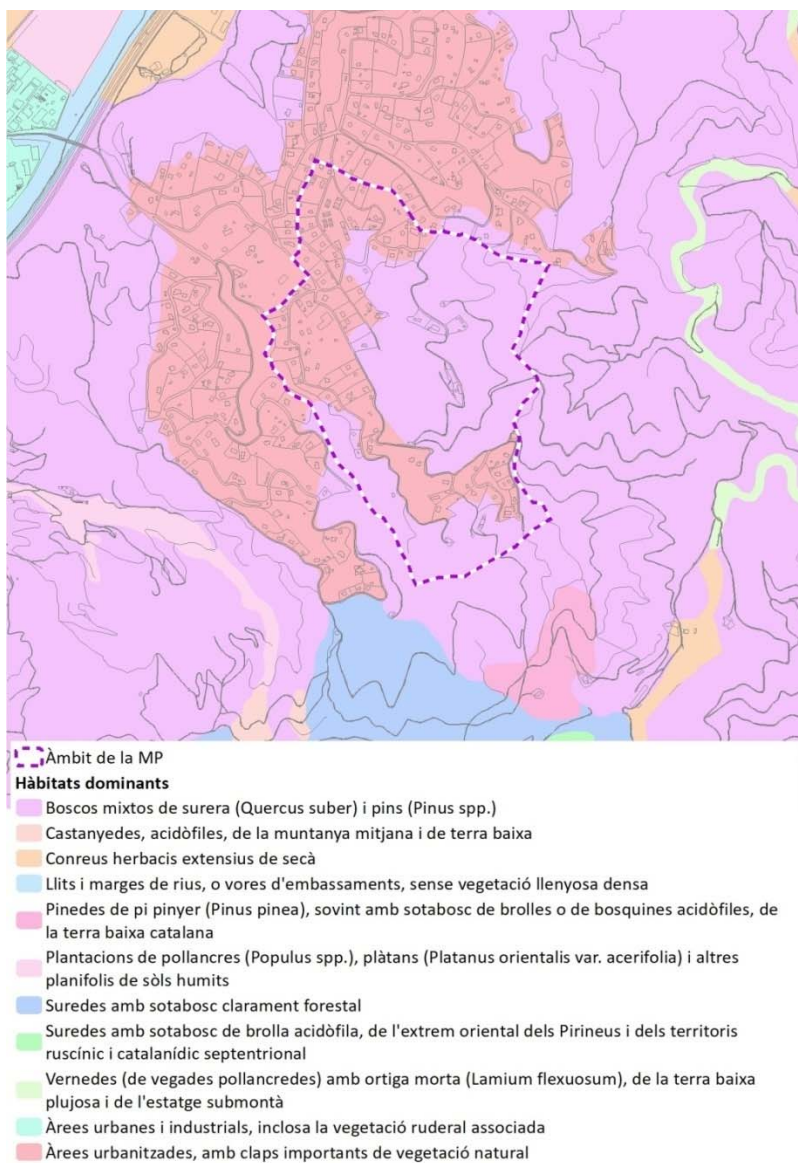
L'avifauna és rica, tenint en compte que aquest espai se situa en una de les principals rutes migratòries d'ocells a la Mediterrània occidental. Segons les bases cartogràfiques del SITXELL4, l'índex de riquesa dels ocells a l'àmbit d'estudi es mou entre el 33 i els 43, amb una elevada presència d'espècies indicadores d'ecotons forestals. Pel que fa al valor de conservació dels ocells nidificants, l'índex de prioritat de conservació d'espècies és força baix (entre 6 i 11 sobre 100), fet que indica la predominància d'espècies abundants i comunes.

² Cartografia dels Hàbitats de Catalunya 1:50.000 (CHC50) – Universitat de Barcelona i Departament de Territori i Sostenibilitat.

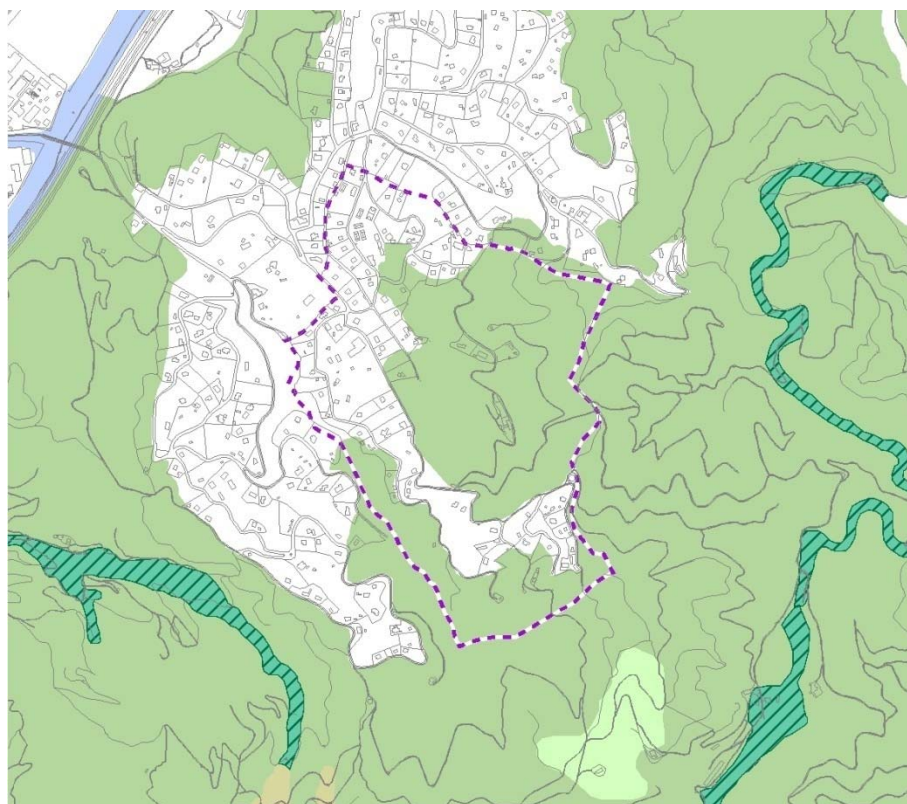
³ Fauna típica de les zones forestals del Parc del Montnegre i el Corredor.

⁴ SITXELL, Diputació de Barcelona. Cartografia de valoració dels ocells nidificants i dels ocells com a bioindicadors. Institut Català d'Ornitologia.

Plànol. Mapa d'Habitats (Font: DTES).



Plànol. Mapa d'Hàbitats d'interès comunitari (Font: DTES).



Àmbit de la MP

Hàbitats d'interès comunitari

- 3270. Rius amb vores llotoses colonitzades per herbassars nitròfils del *Chenopodium rubri* p.p. i del *Bidention* p.p.
- 91E0. Vernedes i altres boscos de ribera afins (Alno-Padion) (Prioritari)
- 9260. Castanyedes
- 9330. Suredes
- 9540. Pinedes mediterrànies

Imatges del treball de camp

Figura 11. Hàbitat predominant en tota la zona boscosa



Font: Lavola

Diagnosi

Impactes, riscos o amenaces

- Degradació de l'hàbitat d'aquestes espècies

Grau de sensibilitat ambiental

Molt alta

Alta

Moderada

Baixa

4.1.2.3 FIGURES DE PROTECCIÓ DEL MEDI NATURAL

FIGURES DE PROTECCIÓ DEL MEDI NATURAL

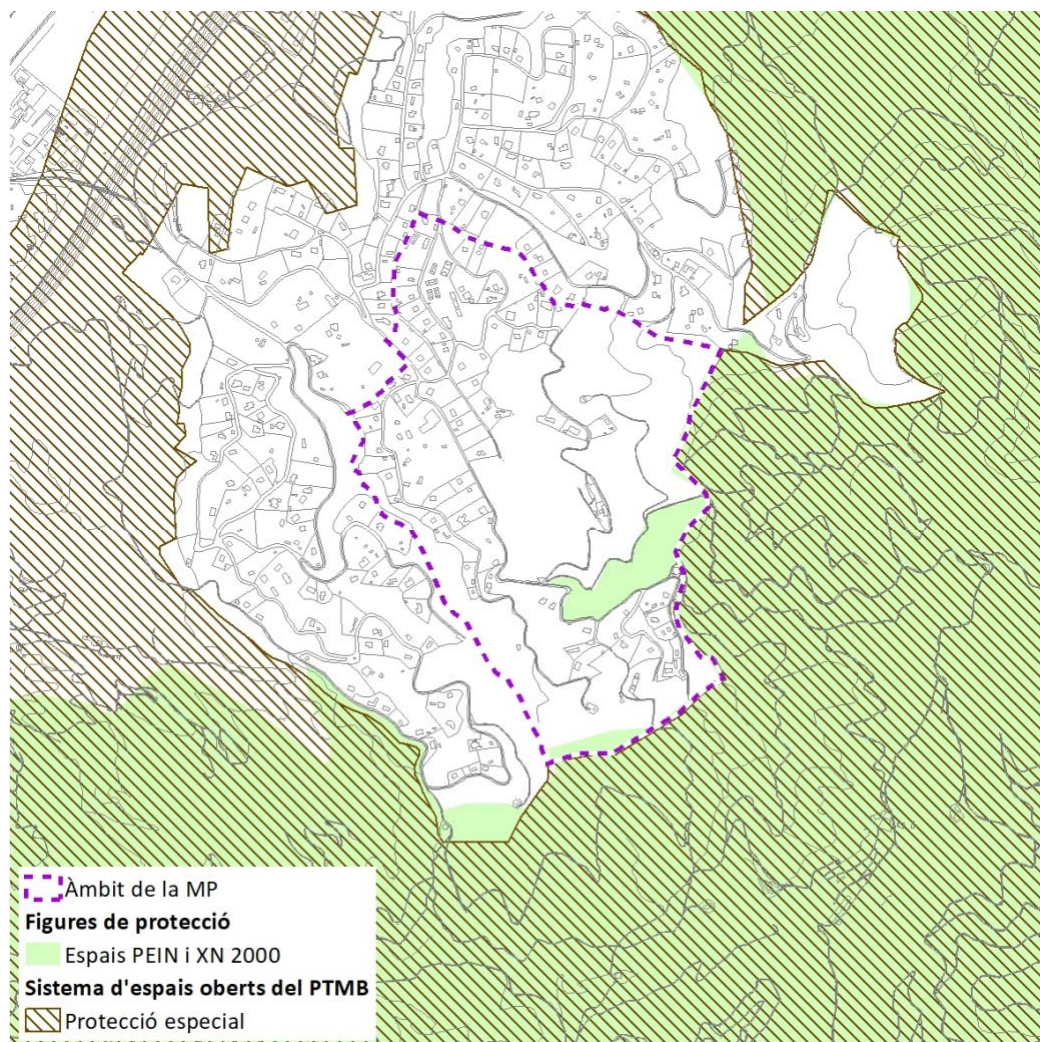
Contingut

S'analitzen les diferents figures de protecció del medi presents dins l'àmbit, o els seus voltants. S'han inclòs les capes referents a la Xarxa natura 2000, les que descriuen el Pla d'Espais d'Interès Natural i les que delimiten els límits del sistema d'espais oberts del PTMB (Pla Territorial Metropolità de Barcelona)

Descripció i anàlisi

La major part de l'àmbit queda fora de qualsevol figura de protecció. Així i tot, una petita part a l'est de l'àmbit està inclosa dins el PEIN (Serres de Montnegre – Corredor) i la Xarxa Natura 2000 (Serres del litoral Septentrional).

Pel que fa al Pla Territorial Metropolità de Barcelona, la única part de l'àmbit que queda afectada per aquest és la part que coincideix amb la afectada per l'espai PEIN i la Xarxa Natura 2000. Aquesta, queda inclosa dins l'anomenada "protecció jurídica" pel PTMB. A més, bona part de l'est de l'àmbit de la MP és limítrof amb zones classificades com a zones de protecció especial per el PTMB.

PLÀNOL. FIGURES DE PROTECCIÓ DEL MEDI NATURAL (FONT: DTES)

Diagnosi
Impactes, riscos o amenaces

- Afectació a espais actualment protegits

Grau de sensibilitat ambiental

Molt alta

Alta

Moderada

Baixa

4.1.2.4 CONNECTIVITAT ECOLÒGICA

CONNECTIVITAT ECOLÒGICA

Contingut

En aquest apartat s'analitza la localització de l'àmbit en relació als connectors territorials, en aquest cas l'associat a la connectivitat entre el Massís del Montseny, i la Serralada litoral catalana.

Descripció i anàlisi

Per mantenir el patrimoni natural, a més de protegir unes determinades àrees, cal, també, una xarxa de connexió entre elles i amb altres àrees, que permeti mantenir uns fluxos d'energia i matèria entre sistemes, la creació i manteniment de passos per a les migracions, la pol·linització, el correcte funcionament de les xarxes tròfiques i la seva evolució.

Existeixen dos eixos de connectors territorials a la zona on es situa l'àmbit. Per una banda, l'eix nord-oest – sud-est, que connecta el Montseny amb el Montnegre-corredor; i per altra banda l'eix nord-est – sud-oest, representat pel riu Tordera, que exerceix de connector fluvial.

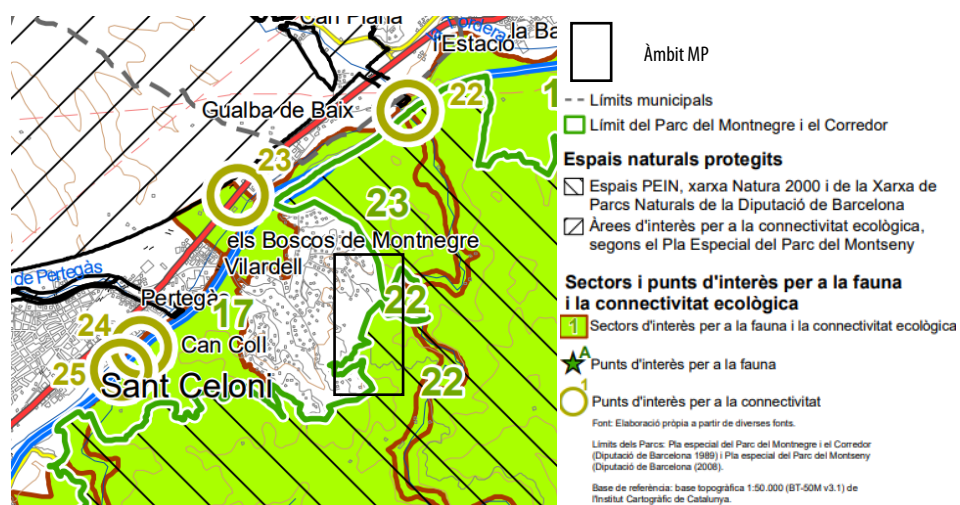
Pel que fa a la connexió entre els dos espais naturals del Montseny i del Montnegre-Corredor, l'àmbit queda situat entre dos eixos que el Pla Territorial Metropolità de Barcelona considera amenaçats per continus urbans. A més, sent un àmbit limítrof directament amb els espais PEIN i XN2000 del Montnegre, es considera d'especial rellevància assegurar la preservació del medi natural per a que pugui exercir la funció connectora entre els dos espais naturals.

El segon eix connector, representat pel riu Tordera, queda més llunyà a l'àmbit però pren especial rellevància en considerar les especials característiques que el conformen. En tractar-se d'un eix fluvial, cal assegurar que els torrents naturals presents a l'àmbit queden convenientment connectats al riu, assegurant que les diferents espècies tant de flora com de fauna no veuen la seva distribució interrompuda per cap actuació.

En el procés de revisió del Pla especial del Parc del Montnegre i el Corredor, es van portar a terme un seguit d'estudis de base entre els quals es van identificar els sectors i punts d'interès per a la fauna i la connectivitat ecològica al Parc del Montnegre i el Corredor i la seva perifèria⁵. En aquest estudi s'identifica el sector format les valls interiors del Montnegre com a un sector d'interès per a la fauna i la connectivitat ecològica a la perifèria del Parc (identificat amb el núm. 23 a la figura següent), en el qual, si bé no s'identifiquen espècies faunístiques d'interès prioritari, el seu interès rau en la presència d'espais oberts d'interès per a la fauna i que possibilita la connexió entre el Parc del Montnegre i el Corredor i espais naturals de la seva perifèria. En la qual s'hi troba inclosa part de la massa forestal de l'àmbit de la MP.

⁵Estudis de base per a la revisió del Pla especial del Parc del Montnegre i el Corredor. Fauna. Minuartia. Març de 2011.

Figura 12. Figures de protecció

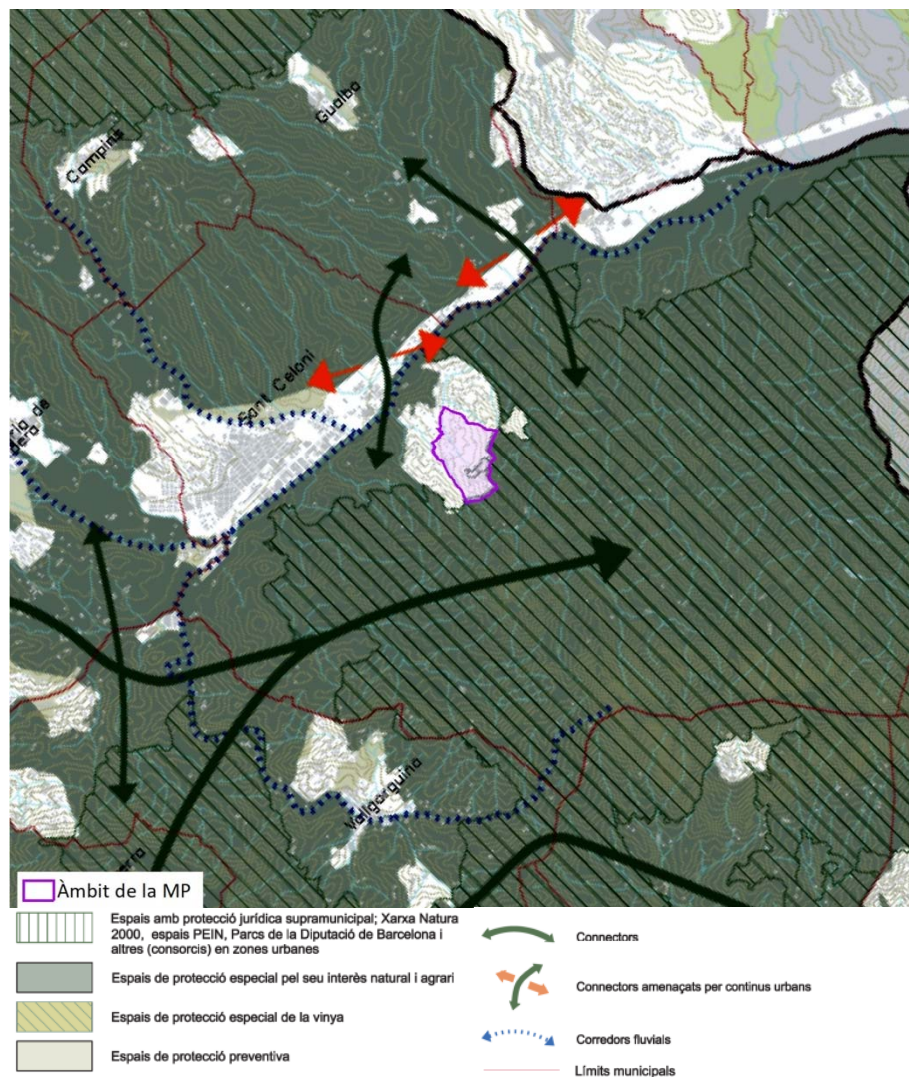


Font: Estudis de base per a la revisió del Pla especial del Parc del Montnegre i el Corredor. Fauna. Minuartia. Març de 2011.

En l'anàlisi de la connectivitat ecològica d'un territori és important valorar la presència d'elements que generen un **efecte barrera**, és a dir, que minven la permeabilitat del sòl i obstaculitzen o dificulten el moviment de les espècies. La ubicació de l'àmbit de la MP lluny de les principals vies de comunicació fa que l'efecte barrera produït per les infraestructures sigui inexistent.

Plànol. Eixos de valor per a la connectivitat ecològica (Font: DTES)

Figura 13. Espais d'interès connector del Pla Territorial Metropolità de Barcelona



Diagnosi

Impactes, riscos o amenaces

- Pressió sobre els eixos connectors

Grau de sensibilitat ambiental

Molt alta

Alta

Moderada

Baixa

4.1.2.5 RISCOS NATURALS

RISCOS NATURALS (GEOLOGIA, INCENDIS I INUNDABILITAT)

Contingut

Tot seguit s'analitza aquells riscos naturals que s'han identificat com a potencials en l'àmbit de la MP, concretament el risc d'incendi i el risc relacionat amb la geologia a l'àmbit.

Descripció i anàlisi

Pel que fa al **risc d'incendi**, el municipi de Sant Celoni es classifica com a zona d'alt risc d'incendi forestal, segons el decret 64/1995, de 7 de Març. Alhora, la seva vulnerabilitat als incendis es considera molt alta.

Segons les bases de predicció del risc d'incendis de l'àrea de Medi Ambient i Sostenibilitat del Departament de Territori i Sostenibilitat, basada en les dades d'incendis anteriors, l'estat de la vegetació, la meteorologia i la cartografia temàtica, l'àmbit de la MP presenta un risc d'incendi forestal alt a les zones forestals més allunyades de les zones urbanes, que en apropar-se a aquestes disminueix a un risc moderat. A les zones urbanes en si, el risc d'incendi forestal es classifica com a baix.

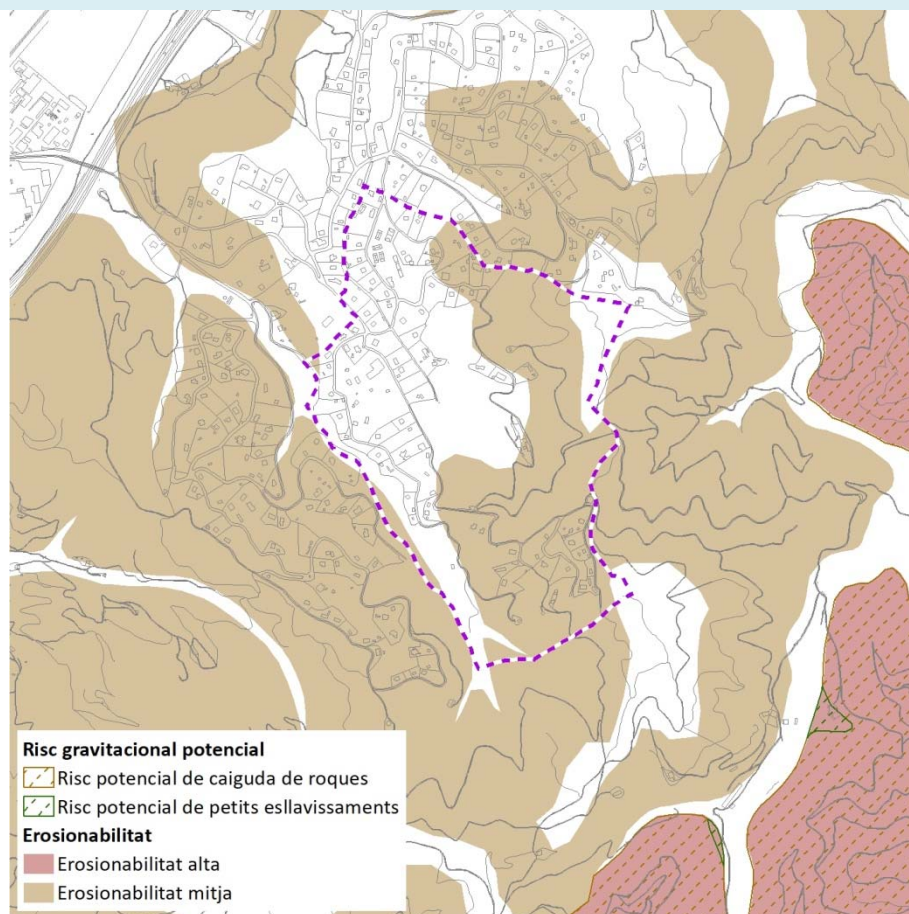
La part consolidada de la urbanització disposa de distribució d'energia elèctrica per mitjà d'una línia de mitja tensió, que discorre per l'àmbit de nord-oest a sud-est. A més, també apareix una línia de mitja tensió provinent de la urbanització de Can Coll, des de l'extrem sud de l'àmbit. Existeixen també dues estacions transformadores, una dedicada a l'Hotel Cal Batlle, i l'altra per a les parcel·les situades al sud de la urbanització.

L'àmbit presenta un **risc geològic** moderat, per la presència dins el mateix d'àmplies zones amb risc d'erosionabilitat moderada, segons les bases cartogràfiques del SITXELL. Aquestes mateixes bases cartogràfiques situen el risc gravitacional potencial de caigudes de roques o de petits esllavissaments en un nivell inexistent. La presència de pendents elevats (veure plànol de pendents a l'annex cartogràfic) en tota la zona de l'àmbit, tot i que ser més escassa a la part nord de l'àmbit (la part actualment més edificada), fan especialment rellevant la presa en consideració de mesures destinades a pal·liar els efectes resultants d'aquestes circumstàncies.

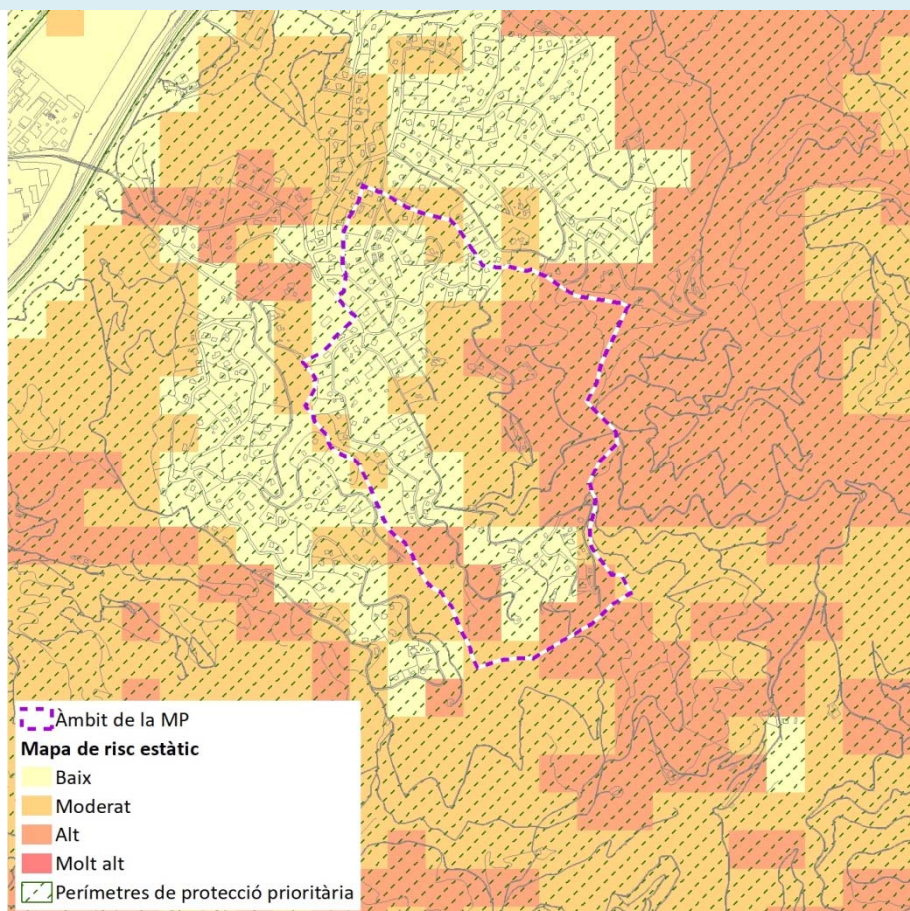
En referència al **risc d'inundació**, apareixen dins l'àmbit dues zones amb risc d'inundació. Totes dues segueixen torrents naturals habitualment secs, però que poden sofrir esdeveniments d'inundació periòdics en produir-se plogudes intenses. Un d'aquests torrents travessa l'àmbit pel mig, i l'altre transcorre paral·lel al límit oest de l'àmbit, establint diferents ramals que s'endinsen dins l'àmbit. Els diferents períodes de retorn del riu Tordera, el més proper a l'àmbit, no arriben a afectar l'àmbit en cap dels casos considerats per l'ACA, i resten a una distància de com a mínim 650m de l'àmbit.

Respecte al **risc químic derivat del transport de mercaderies perilloses**, l'àmbit es troba a una distància de 650m de l'autopista AP-7/E-15, i a 1.100m de la línia ferroviària més propera (Ferrocarri de Barcelona a Maçanet – Massanes), pel que es considera que l'àmbit no queda afectat per aquest tipus de risc.

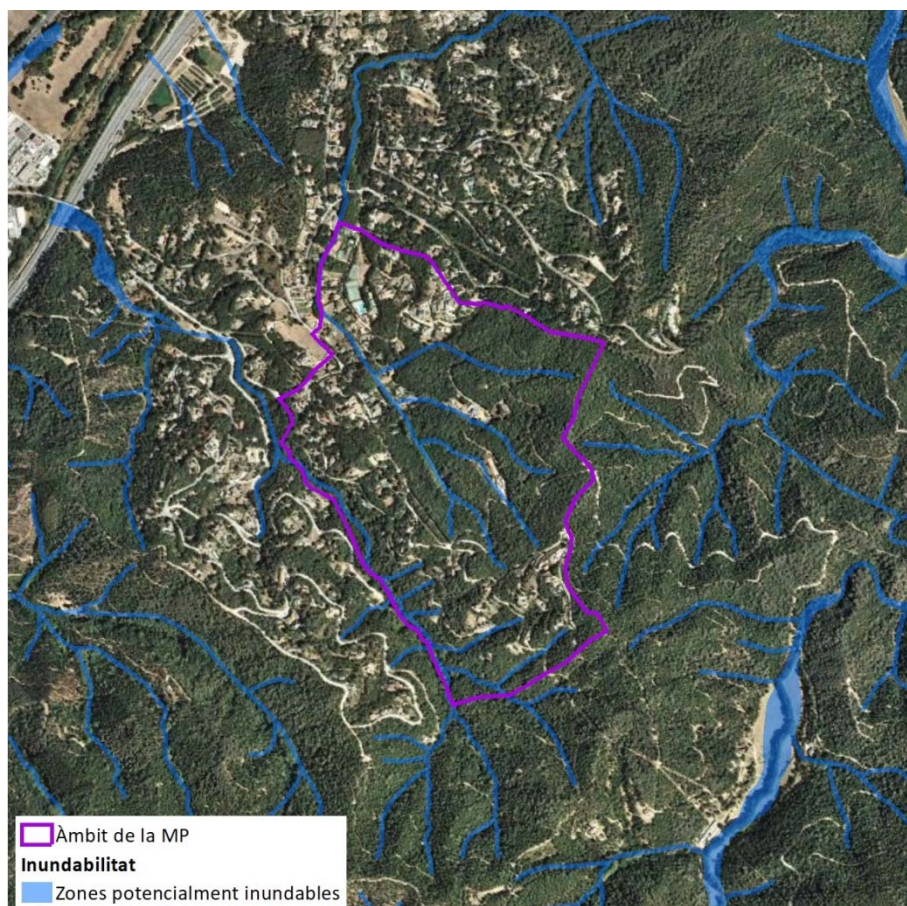
Plànol. Mapa de risc geològic (SITXELL)



Plànol. Mapa de risc d'incendi (Font: ICGC I DTES)



Plànol de risc d'inundacions (Font: ACA)



Imatges

Figura 14. Zona de pendents elevats amb erosionabilitat important



Font: Lavola

Diagnosi

Impactes, riscos o amenaces

- L'increment de l'activitat humana pot incrementar el risc d'incendi a la zona
- La urbanització de part de l'àmbit pot incrementar la superfície impermeabilitzada del mateix.
- Augment de l'erosionabilitat a la zona

Grau de sensibilitat ambiental

Molt alta

Alta

Moderada

Baixa

4.1.2.6 CICLE DE L'AIGUA

CICLE DE L'AIGUA

Contingut

Es realitza una anàlisi dels cursos fluvials identificats a l'àmbit de la MP i s'estudia la xarxa d'abastament i sanejament d'aigües, en estar prevista la seva modificació per la MP.

Descripció i anàlisi

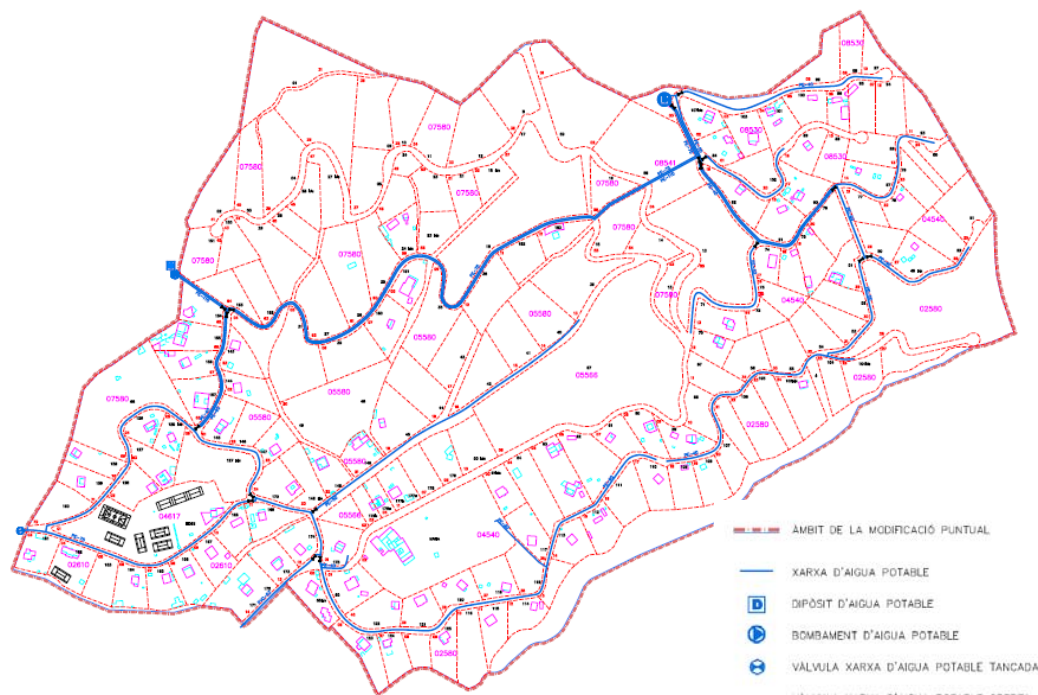
A l'àmbit d'estudi es localitzen diversos afluents del Torrent de Vilardell, normalment eixuts i que només arriben a conduir aigua en períodes de pluja intensa. El Torrent del Vilardell arriba després al riu Tordera, riu que forma la conca de la que forma part la totalitat de l'àmbit.

Pel que fa a les aigües subterrànies, el municipi se situa dins la massa d'aigua subterrània del Maresme. Segons les dades del Programa de Seguiment i Control de l'Agència Catalana de l'Aigua (informe a 2015), aquesta massa d'aigua subterrània presenta un estat general dolent, per l'alteració del seu estat químic per la contaminació difosa de nitrats, mentre que el seu estat quantitatiu és bo, si bé presenta afeccions piezomètriques locals significatives.

En relació a l'abastament d'aigua, la urbanització de Cal Batlle té una xarxa d'abastament d'aigua pròpia, independent de la xarxa municipal. L'aigua arriba bombejada des d'un dipòsit situat a la urbanització Boscos del Montnegre fins a un dipòsit situat al sud-est de la urb. De Cal Batlle. Des d'aquest punt, l'aigua es distribueix a les parcel·les de la urbanització, mitjançant canonades de polietilè. No existeixen hidrants ni la xarxa existent està dimensionada per a incorporar-los.

Referent al sanejament, actualment la urbanització de Cal Batlle no compta amb una xarxa d'aquest tipus, així com tampoc una xarxa de recollida d'aigües pluvials.

Plànol. Abastament d'aigua dins l'àmbit (Font: Equip redactor de la MP)



Imatges

Figura 15. Torrent present a l'àmbit



Font: Lavola

Impactes, riscos o amenaces

- Afectació als cursos fluvials existents
- Afectacions a les xarxes d'abastament i sanejament

Grau de sensibilitat ambiental

Molt alta

Alta

Moderada

Baixa

4.1.2.7 AMBIENT ATMOSFÈRIC

AMBIENT ATMOSFÈRIC

Contingut

Anàlisi de l'estat actual pel que fa a l'ambient atmosfèric, especialment relacionant amb la qualitat de l'aire, l'impacte acústic i lluminós.

Descripció i anàlisi

Tot i que serà un element a tenir en compte en la valoració dels impactes associats al desenvolupament de la MP, es creu convenient realitzar una breu caracterització de l'àmbit pel que fa als elements associats a la contaminació atmosfèrica.

Respecte a la **qualitat de l'aire**, el municipi es localitza a la zona ZQA8 – Comarques de Girona. No s'identifiquen problemàtiques pel que fa als nivells mesurats de diòxid de nitrogen, diòxid de sofre, monòxid de carboni, sulfur d'hidrogen, així com tampoc de partícules en suspensió de diàmetre inferior a 10 micres. De la mateixa manera, els nivells de les partícules en suspensió de diàmetre inferior a 2,5 micres, plom i benzè estan per sota els valors límits establerts per la normativa.

No s'han superat tampoc els límits establerts per la normativa en quant als nivells d'arsènic, cadmi, níquel i benzo(a)pirè.

Les mesures d'ozó troposfèric no mostren que aquest hagi superat el llindar d'informació horari ni el llindar d'alerta. Si que s'ha superat el valor objectiu per a la protecció de la salut humana i el valor objectiu per a la protecció de la vegetació a 3 punts de mesurament: Montseny, Santa Maria de Palautordera i Agullana (però no a la estació del mateix municipi de Sant Celoni).

Es mostren a continuació els valors obtinguts a la estació de Sant Celoni (Carles Damm) des del 2016 al 2012:

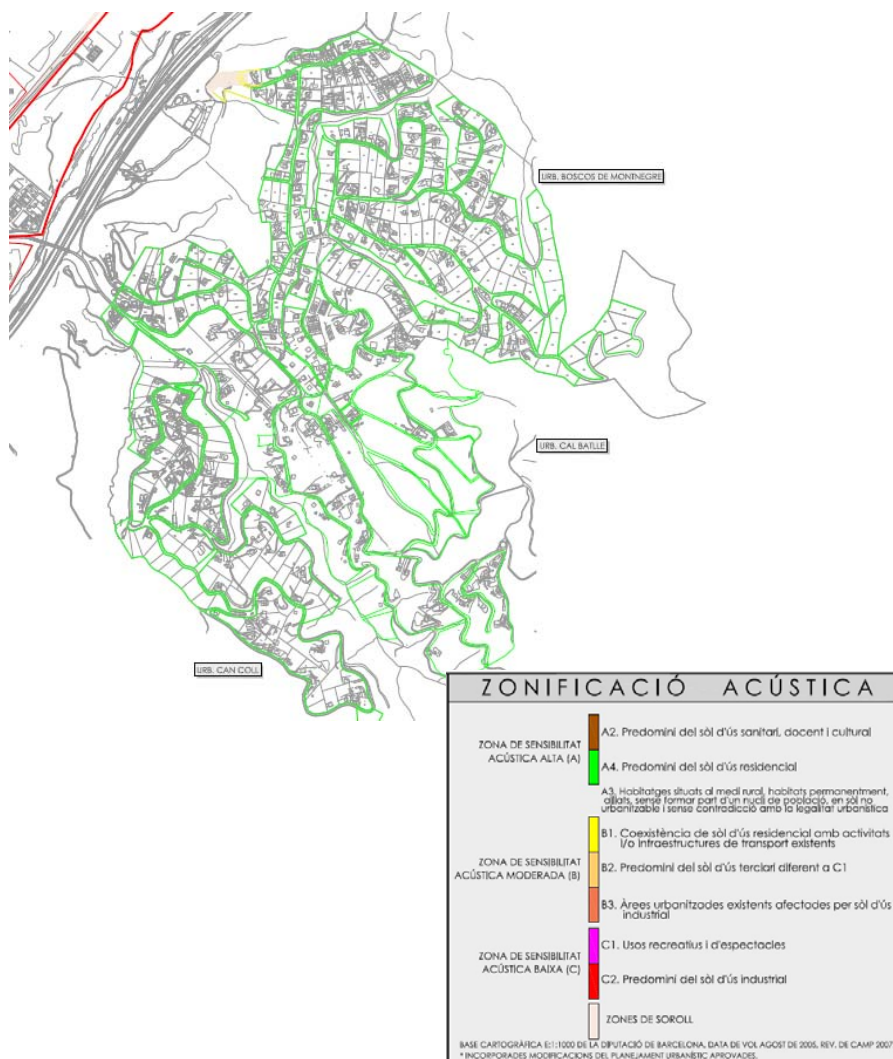
contaminant	2016	2015	2014	2013	2012
SO ₂ , PM2.5, benzè i plom	< valor límit	< valor límit	< valor límit	< valor límit	< valor límit
Arsènic, cadmi i níquel	< valor objectiu	< valor objectiu	< valor objectiu	< valor objectiu	< valor objectiu
Benzo(a)pirè	< valor objectiu	< valor objectiu	< valor objectiu	< valor objectiu	< valor objectiu
Ozó troposfèric	3 superacions del valor objectiu per a la protecció de la salut humana i el valor objectiu per a la protecció de la vegetació (Montseny, Sta. Maria de Palautordera i Agullana).	4 superacions del llindar d'informació horari a la població (Montseny, Sta. Pau i Sta. Maria de Palautordera) 3 superacions al valor objectiu per a la protecció de la salut humana (Montseny, Sta. Maria de Palautordera i Agullana) Superació del valor objectiu de protecció de la vegetació en totes les estacions de mesura	3 superacions del valor objectiu per a la protecció de la salut (Agullana, Montseny i Sta. Maria de Palautordera).	2 superacions del llindar d'informació (Montseny i Sta. Maria de Palautordera) 2 superacions del valor objectiu per a la protecció de la salut (Montseny i Sta. Maria de Palautordera)	13 superacions de punts de mesurament (Agullana, Montseny, Sta. Pau, Sta. Maria de Palautordera)
PM10	< valor límit	< valor límit	3 superacions del valor límit per a la protecció de la vegetació (Agullana, Montseny i Sta. Maria de Palautordera)	< valor límit	1 superacions del valor límit diari (Cassà de la Selva)
NO ₂	3 superacions del valor límit anual	6 superacions del valor límit anual	< valor límit	< valor límit	< valor límit

El DTES modelitza els nivells de NO₂ i de PM₁₀ a tot Catalunya utilitzant les dades de les diferents estacions de mesura, tenint en compte altres variables físiques com el vent o l'orografia del terreny. Aquests models mostren que per a la zona de l'àmbit, tots dos contaminants es troben en nivells més baixos dels considerats límit per la UE (40 µg/l), però en el cas del PM₁₀, els seus nivells es situen lleugerament per damunt dels nivells recomanats per la OMS (20 µg/l).

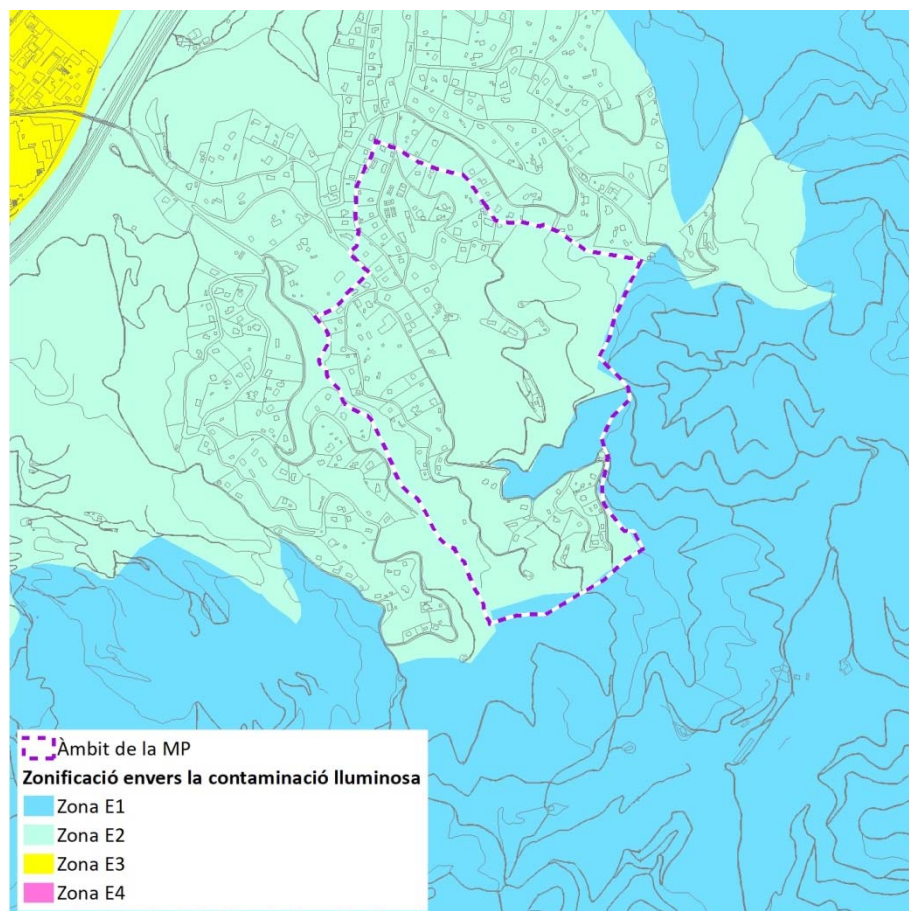
A nivell de **contaminació acústica**, segons la llei de protecció de contaminació acústica, 10 novembre 2009, estableix que les àrees on es localitzen centres docents, zones tranquil·les, espais agrícoles el nivell de protecció és de Zona de sensibilitat acústica ALTA. En aquest sentit, tal com es determina el valor límit d'immissió es situa en 55-57dBA en horari diürn i 45-47dBA en horari nocturn. Pel que fa a les zones urbanes, els límits d'immissió de soroll es situen en límits similars, sent de 55dbA en horari diürn, i de 45 dbA en horari nocturn. Sant Celoni disposa de mapa de capacitat acústica aprovat, que delimita tota la urbanització de Cal Batlle com a zona A4.

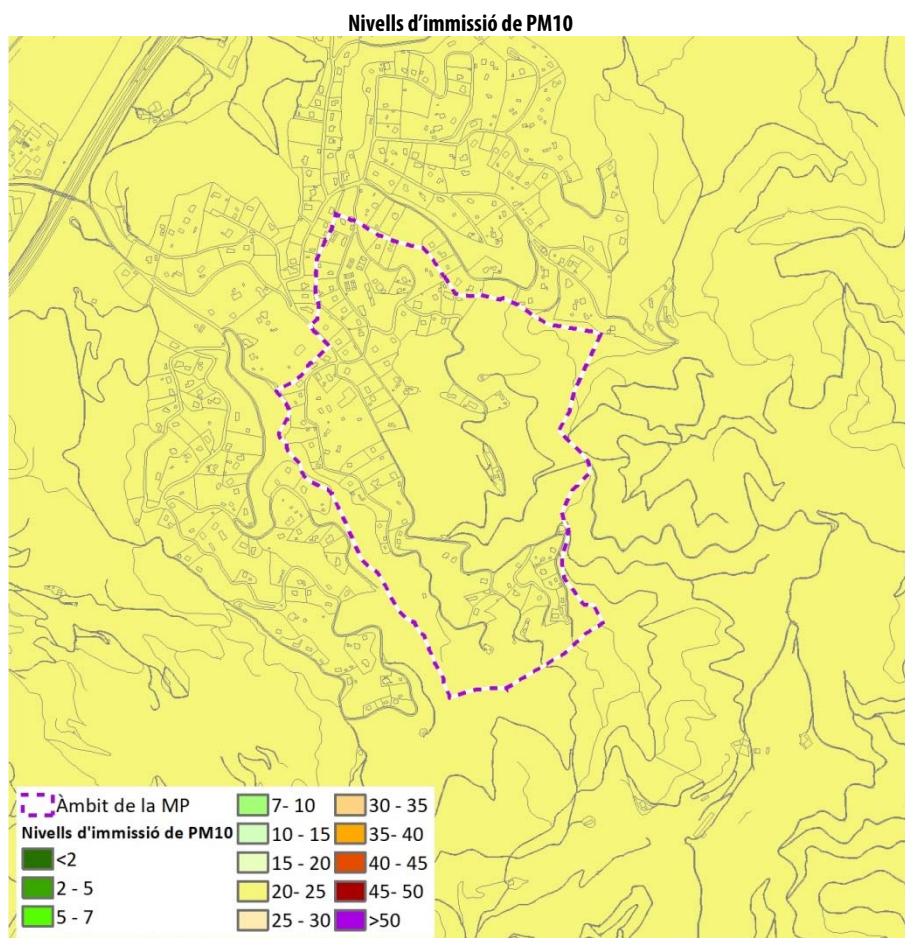
Finalment, pel que fa a la **contaminació lluminosa**, l'àmbit es classifica en part com a dins zona E1 (protecció màxima, corresponent amb la zona de PEIN /Xarxa Natura 2000 que entra dins l'àmbit), i en part dins zona E2 (Protecció alta, a la resta de l'àmbit).

Plànol. Mapa de capacitat acústica (Font: web de l'ajuntament de Sant Celoni)



Plànol. Mapa de protecció envers la contaminació lluminosa (Font: ICGC i DTES)



Plànol. Mapa de nivells d'immissió de PM₁₀ (Font: ICGC i DTES)

Diagnosi
Impactes, riscos o amenaces

- Augment de l'impacte acústic derivat de la nova mobilitat
- Impacte lluminós associat a la proposta

Grau de sensibilitat ambiental

Molt alta

Alta

Moderada

Baixa

4.1.2.8 PAISATGE I PATRIMONI CULTURAL

PAISATGE I PATRIMONI CULTURAL

Contingut

En aquesta fitxa s'analitza el paisatge de l'entorn immediat de l'àmbit i la presència d'elements d'interès patrimonial i d'existència d'espais o itineraris d'ús social rellevant.

Descripció i anàlisi

L'anàlisi del paisatge es realitza a partir de dues escales de treball, una de descripció dels valors territorials del paisatge en què es localitza l'àmbit i una anàlisi més de detall dels elements compositius del propi àmbit de la MP i del seu entorn immediat.

A nivell territorial s'analitzen a continuació els principals elements i valors del paisatge que s'identifiquen per a la unitat de la Serra de Marina del Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona, aprovat definitivament el setembre de 2014. A continuació es resumeixen els principals elements i valors d'aquesta unitat, tenint en compte la seva presència en relació amb l'àmbit de la MP:

Taula 4. Característiques principals de la unitat paisatgística en què s'inclou l'àmbit de la MP

ELEMENTS	VALORS I ASPECTES DESTACATS DE LA UNITAT DE PAISATGE
Elements configuradors	- Territori que compren les part altes i els obacs de la serralada Litoral nord, entre el Besòs i la Tordera, força humit i amb predomini de la coberta forestal arbrada. - Relleu en general abrupte. - Activitat agrícola molt limitada a les petites valls interiors i a determinats replans on s'hi fan bé conreus de regadiu. - Territori històricament poc poblat, amb escassos nuclis, un nombre considerable de masos, vinculats als aprofitaments agroforestals i nombroses urbanitzacions de mitjanes i grans dimensions, generalment deslligades dels assentaments tradicionals. - Ric patrimoni històric i cultural vinculat al període neolític, als assentaments ibèrics, romans i medievals, tant als nuclis com a l'espai rural.
Principals valors del paisatge (en relació amb l'àmbit de la MP)	- <u>Valors naturals i ecològics:</u> • Espais inclosos en figures de protecció: Parc natural del Montnegre-Corredor (PEIN i xarxa Natura 2000). • Els alzinars, les suredes, afavorides d'antic per l'home, les castanyedes, les pinedes mediterrànies, dominades pel pi pinyer però que inclouen també fragments de pinedes de pi blanc i de pinastre són tots ells hàbitats d'interès comunitari, que, malgrat estar força estesos al litoral oriental català, aquí tenen el valor afegit de connectar –o crear les condicions per fer-ho possible–, el carener de la serralada Litoral oriental amb la plana vallesana i el Baix Montseny, amb l'Ardenya, amb la plana del Maresme i, de manera més complexa, amb la serra de Collserola. • Els boscos de ribera, amb alberedes, pollancredes i salzedes, i amb fragments de vernedes ben conservades són molt rellevants i d'elevat valor botànic i faunístic, per les condicions d'humitat i hàbitat fluvial, que creen refugis per a la fauna. • Valor biogeogràfic dels boscos d'obaga com a refugi d'espècies de caràcter higròfil o centreeuropeu. • Interès ornitològic rellevant. - <u>Valors estètics:</u> • Patró dominant d'ondulació del territori que arriba a emascarar visualment moltes de les grans infraestructures i creixements poc integrats en el paisatge. • La ubicació enclotada o arrecerada de la majoria de nuclis és especialment atractiva, però el relleu abrupte limita les visuals llargues, sobretot a les valls interiors. • Fons escènic que conforma el carener de la serralada Litoral, amb poca perspectiva des del Maresme. • Caos de boles de pedra, aïllades o agrupades («castells»), entre d'altre indrets, al Corredor i a la Serra Polseruda.

	• Contrast, tant de tipus topogràfic com cromàtic, entre la plana del Maresme i la serralada de Marina, per causa del seu caràcter eminentment forestal, que contrasta amb la imatge urbana i agrícola d'horta de la plana. • Patró de contrast d'elevat valor estètic entre les petites planes o valls interiors de la serralada, tancades i generalment conreades, i les elevacions que les envolten, de caràcter forestal. • Transformació estacional de forma i color (del carener i l'obaga del Montnegre i d'alineacions més enlairades) i les plantacions de plàtans i pollancre al llarg de les valls fluvials. - <u>Valors històrics:</u> • Elements d'arquitectura civil: molins fariners, pous de glaç, forns de vidre i calç,... - <u>Valors religiosos i simbòlics:</u> no se n'identifiquen específicament per a l'àmbit.
Debilitats i amenaces	- Escassa extensió del sòl agrícola i manca de competitivitat. - Proximitat a la conurbació urbana central metropolitana (risc de transformació latent). - Manca de gestió dels espais forestals i el risc d'incendi associat. - Desaparició de l'activitat agrícola. - Pèrdua del patrimoni natural i paisatgístic vinculat a les rieres.
Fortaleses i oportunitats	- Part del territori sota figures de protecció que assegura una pervivència dels elements naturals i una gestió respectuosa amb l'entorn, i és un clar fre a eventuais creixements urbanístics. - Espai forestal amb molts pocs nuclis importants en el seu interior, cap d'ells amb estratègia de creixement significativa. - Gran nombre de senders de gran recorregut i d'àmbit local que recorren la unitat i que afavoreixen la descoberta del paisatge.
Criteris i accions per a l'àmbit d'estudi	- Cal protegir els boscos amb vegetació natural d'interès. - Promoure la gestió de les masses forestals per reduir el risc d'incendi. - Restaurar i naturalitzar els trams degradats de les rieres i dels petits cursos fluvials a l'entorn de les zones periurbanes i industrials. Cal prioritzar les que mostrin signes clars de contaminació, acumulació de deixalles i colonització per espècies al·lòctones. - Enmig de les cobertes forestals existents, és freqüent trobar fragments urbanitzats de manera dispersa i de mides variables. (...). Cal controlar la construcció de noves urbanitzacions en zones visualment exposades i en zones que desvirtuin els fons escènics emblemàtics.

Font: Lavola a partir del Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona

L'àmbit de la MP s'ubica en un paisatge forestal de relleu aturonat a l'est del nucli urbà de Sant Celoni, a les faltes d'elevacions més destacades com el Turó de la Mira (258m). Els pendents dins l'àmbit són predominantment superiors al 30%. Es caracteritza per un paisatge forestal format de suredes amb presència de vivendes aïllades i amb un estat de conservació i dimensions variable sense harmonia a nivell arquitectònic i en general poc integrades en l'entorn natural.

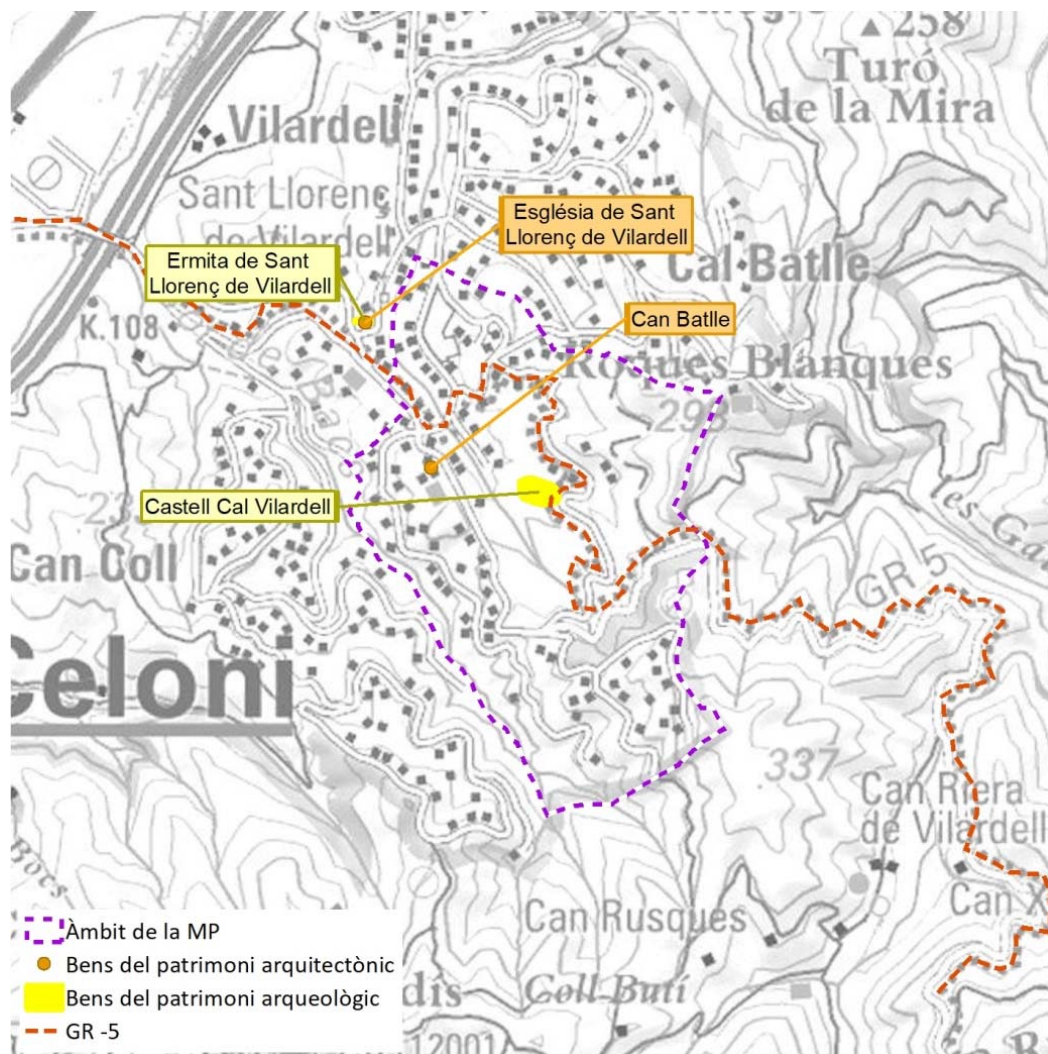
Pel que fa als **elements d'interès patrimonial**, s'ha tingut en compte el Catàleg del Patrimoni històric-artístic, que forma part del PGMO de Sant Celoni. Aquest inclou la Masia de Cal Batlle i el jaciment arqueològic del Castell de Vilardell com a part de l'inventari. A més, aquests dos elements formen part també del catàleg de bens patrimonials de la Generalitat de Catalunya.

La Masia de Cal Batlle està inventariada amb el número 29342 dins l'inventari, sota la categoria de bé arquitectònic. És d'estil neoclàssic i el seu estat de conservació es considera bo. Actualment està en ús, com a granja – escola, fet que ha motivat la transformació de l'interior.

El jaciment del Castell de Vilardell està inventariat amb el número 10295. Es troba en un terreny erm, de transició cap a osc d'alzinar. Actualment la zona mostra només restes de l'antic castell de Vilardell, envoltades per l'antic fossar propi de les construccions de l'època. El subsòl mostra estructures que presenten 1m d'amplada, que marquen el límit del castell.

S'ha detectat un sender de gran recorregut (GR-5) que transcorre en part dins l'àmbit, concretament es correspon a la 11 etapa del seu recorregut entre Sant Celoni i Sant Martí de Montnegre. El sender està senyalitzat emprant les habituals marques blanques i vermelles pintades en la majoria de creuaments de camins.

Plànol Patrimoni cultural i connectivitat social (Font: ICGC i Geoportal del Patrimoni Cultural de Catalunya)



Imatges

Figura 16. Can Batlle



Font: Lavola

Diagnosi

Impactes, riscos o amenaces

- Alteració o fragmentació dels eixos de connectivitat social existents.
- Afectació als elements d'interès patrimonial arquitectònic.
- Afectació als elements d'interès arqueològic.

Grau de sensibilitat ambiental

Molt alta

Alta

Moderada

Baixa

4.1.2.9 ENERGIA I CANVI CLIMÀTIC

ENERGIA I CANVI CLIMÀTIC

Contingut

Es realitza una descripció em relació al consum de recursos, emissions de GEH i els efectes sobre derivats del canvi climàtic.

Descripció i anàlisi

No es disposa de dades pel que fa al **consum de recursos** associats a les activitats que es porten a terme a l'àmbit de la MP. Les instal·lacions compten amb xarxa elèctrica de baixa tensió, la distribució d'energia elèctrica en baixa tensió es realitza a través de línies aèries de cable trenat o convencional, sobre suports de fusta o formigó. També hi ha alguns trams de línies de baixa tensió soterrades.

Per altra banda, no es coneix l'existència de mesures d'estalvi i eficiència energètica en l'actualitat, ni l'ús d'energies renovables.

Les emissions de GEH a l'àmbit de la MP provenen principalment dels consums energètics (principalment electricitat si bé també combustibles líquids), i en menor mesura, de la mobilitat generada dels residents. En no disposar de dades de consums energètics, no s'han pogut quantificar les emissions de GEH dels consums energètics. Pel que fa a les emissions de la mobilitat, no es preveuen significatives donats els baixos nivells de mobilitat, tot i la total dependència del vehicle privat per a accedir a les vivendes.

Pel que fa als efectes derivats del **canvi climàtic**, a partir de les projeccions climàtiques disponibles⁶ es considera que els perills climàtics que poden provocar efectes sobre el sector (litoral i prelitoral) on està previst el desenvolupament són els següents:

- Augment de la possibilitat i intensitat de les onades de calor
- Augment dels períodes de sequera
- Possibilitat d'increment i/o freqüència de fenòmens tempestuosos de pluja i vent.
- Canvis en els cicles de les estacions

Aquests perills climàtics (tenint en compte els usos previstos en el sector) poden implicar una sèrie de riscos que hauran de ser tinguts en compte a l'hora de preveure l'ordenació de l'àmbit.

PERILL CLIMÀTIC	RISCOS POTENCIALS
Augment de la possibilitat i intensitat de les onades de calor	- Augment del risc d'incendi - Pèrdua del confort tèrmic en espai públic
Augment dels períodes de sequera	- Estrés hídric de la vegetació - Augment del risc d'incendi
Possibilitat d'increment i/o freqüència de fenòmens tempestuosos de pluja i vent	- Augment del risc de fenòmens torrencials - Danys per caiguda d'arbrat o infraestructures
Canvi en el cicle de les estacions	- Pèrdues en les collites - Major dificultat en l'establiment de nous exemplars de les espècies presents a la zona.

Diagnosi

Impactes, riscos o amenaces

- Veure taula anterior.

Grau de sensibilitat ambiental

Molt alta

Alta

Moderada

Baixa

⁶A. Barrera - Escoda i J. Cunillera (2011): *Primer Informe sobre la generació d'escenaris climàtics regionalitzats per Catalunya durant el segle XXI. Informe tècnic*, elaborat per l'Àrea de Recerca Aplicada i Modelització del Servei Meteorològic de Catalunya (SMC)

4.2 DIAGNOSI AMBIENTAL

Una vegada identificats i analitzats els elements ambientals rellevants es procedeix a continuació a realitzar una diagnosi sintètica i integrada d'aquesta anàlisi, amb l'objectiu d'identificar aquells elements ambientalment rellevants que ens permetran una millor i més adequada definició dels objectius i criteris ambientals de la MP, que es llisten a continuació:

1. L'àmbit de la Modificació Puntual s'ubica en un entorn eminentment forestal, en el qual es distingeixen dues zones diferenciades, la zona urbana dispersa consolidada i la zona forestal en contacte al Parc del Montnegre i el Corredor.
2. La massa forestal de l'àmbit és en la seva pràctica totalitat coberta de sureda mixta amb pins, que configuren un hàbitat d'interès comunitari rellevant.
3. Part de l'àmbit està inclòs dintre de l'espai PEIN (Serres del Montnegre-Corredor) i Xarxa Natura 2000 (Serres del litoral Septentrional). A més, bona part és limítrof també a zones de protecció especial del Pla Territorial Metropolità de Barcelona.
4. L'àmbit de la MP queda fora dels principals sectors d'interès per a la connectivitat ecològica de la zona. No obstant, la matriu forestal en la qual s'ubica l'àmbit de la MP formen part de la matriu d'interès per a la connectivitat ecològica amb un paper de reforç i complementació dels eixos ecològics principals.
5. Els alts pendents a l'àmbit fan que el risc potencial d'erosió sigui elevat. Actualment aquest risc es veu disminuït per la presència d'una coberta forestal important.
6. El principal risc d'afectació a l'àmbit de la MP és el risc d'incendis forestals.
7. L'àmbit s'emmarca en una zona classificada de protecció alta envers a la contaminació lluminosa.
8. Els usos residencials generen emissions principalment derivades de l'ús residencial i de la mobilitat associada.
9. Existeixen elements d'interès patrimonial inclosos en el Catàleg del Patrimoni històric-artístic del PGMO de Sant Celoni.
10. Existeixen impactes derivats del canvi climàtic amb afectació als usos de l'àmbit.

5 ALTERNATIVES PLANTEJADES

En relació a les alternatives considerades, cal tenir en compte que la present MP parteix de la diagnosi urbanística realitzada l'any 2014 per encàrrec de l'Ajuntament de Sant Celoni, que 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.

En aquest sentit, en el marc dels treballs d'aquesta diagnosi es van estudiar diferents propostes alternatives que culminen amb les propostes compreses a *l'Estudi per al desenvolupament urbanístic de la urbanització Cal Batlle al terme municipal de Sant Celoni* (Hèlix Arquitectes Associats, SLP, octubre de 2014).

Aquest estudi ha servit de base per a la redacció de la present modificació puntual del PGM0 de Sant Celoni, per tant durant el procés de redacció de la mateixa no s'han plantejat noves alternatives d'ordenació.

Per tant, les alternatives estudiades en el marc del procediment ambiental de la MP es ceneixen a la comparació de la proposta amb l'establert pel planejament vigent a l'àmbit, i es descriuen i avaluen ambientalment en els següents apartats.

5.1 ALTERNATIVA 0. PLANEJAMENT VIGENT

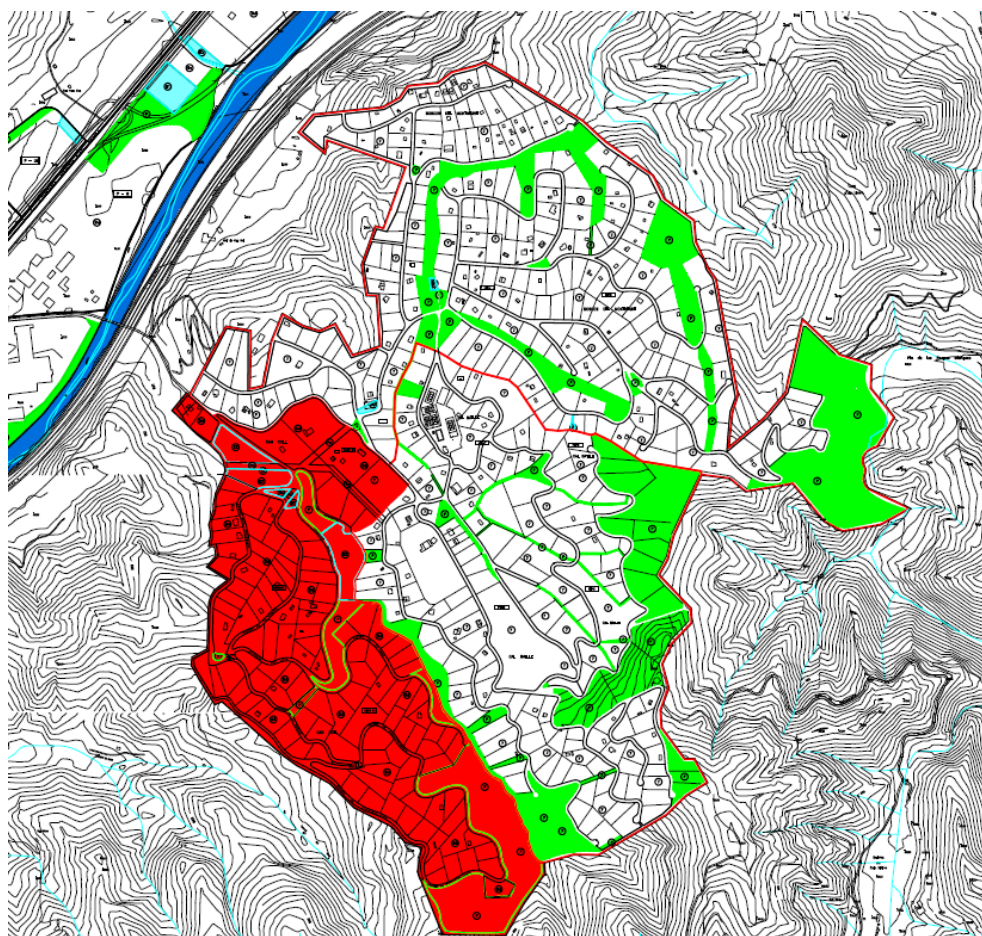
Es correspon amb l'ordenació del planejament vigent a l'àmbit de la MP. El planejament general vigent (PGM0 de Sant Celoni, del 1997) inclou Cal Batlle dins el sector de sòl urbà de 196,40 ha corresponents a les urbanitzacions del Montnegre. La urbanització Cal Batlle n'ocupa una tercera part, i està qualificat de Zona 7, zona subjecta a Pla Especial.

La fitxa específica per a la urbanització de Cal Batlle continguda en l'article 154 de les Normes Urbanístiques, és la següent:

ÀREES DE SÒL URBÀ SUBJECTES A PLA ESPECIAL				
P E DE PROTECCIÓ I MILLORA: CAL BATLLE				
QUALIFICACIONS				
SÒL LUCRATIU				
QUALIF	SUPERFÍCIE	EDIF. NETA	SOSTRE EDIFICA.	OCUPA.
7	422.625,46 (63,42%)	0,15 m²/m²		10%
E2	31.030,95 (4,66%)			
CESSIONS				
V	60.523,99 (9,08%)			
P	152.219,25 (22,84%)			
	TOTAL	666.399,65 m²		
INTENSITAT HABITATGE				
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES				
GESTIÓ:				
SISTEMA D'ACTUACIÓ			Compensació	
NIVELL D'EXECUCIÓ				
P.E./E.D./M.P.				
REPARCEL·LACIÓ				
URBANITZACIÓ				
OBRES				
OBJECTE I CONDICIONAMENTS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ				
Té per objecte regular les condicions de compatibilitat entre el medi natural i la implantació residencial.				
Ha de solucionar la incursió del pla especial Montnegre-Corredor dins del seu àmbit.				

Aquesta alternativa implicaria mantenir la totalitat dels sòls de l'àmbit de la MP amb la seva classificació actual com a sòl urbà, que s'ha demostrat inconsistent 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.

Figura 17. Planejament vigent



- | | |
|---|--|
| | ⑦ ZONA SUBJECTA A PLA ESPECIAL |
| | ⑨ ZONA INDUSTRIAL |
| | ⑨a GRAN INDUSTRIA |
| | ⑨b PETITA INDUSTRIA AILLADA |
| | ⑨c PETITA INDUSTRIA AGRUPADA (1,6 m ² /m ²) |
| | ⑨d PETITA INDUSTRIA AGRUPADA (1,1 m ² /m ²) |
| | ⑨e INDUSTRIAL MOLÍ DE LES PLANES |
| | ⑩ ZONA INDUSTRIAL DE TRANSFORMACIO |
| | ⑩a CENTRALITAT URBANA |
| | ⑩b TRANSFORMACIO A RESIDENCIAL |
| | ⑩c TRANSFORMACIO MIXTA |
| | ⑩p VERD PRIVAT |
|  | EQUIPAMENTS |
|  | ESPais LLIBRES PUBLICS |
|  | UNITAT D'ACTUACIO |
|  | LIMIT TERME MUNICIPAL |
|  | LIMIT SOL URBA |
|  | DELIMITACIO UNITAT D'ACTUACIO I PLA ESPECIAL EN SOL URBA |
|  | DELIMITACIO SECTORS SOL URBANITZABLE |
|  | ZONA D'AFECTACIO |
|  | LINIA D'EDIFICACIO |

Font: Equip redactor

5.2 ALTERNATIVA 1

L'alternativa 1 és la present proposta de la MP, que bàsicament preveu classificar com a sòl no urbanitzable aproximadament un 50% de l'àmbit actualment classificat com a sòl urbà, així com definir les condicions específiques d'ordenació, edificació i protecció pel mateix, i mantenir la classificació de sòl urbà en aproximadament el 50% de l'àmbit actualment classificat com a sòl urbà, delimitant un polígon d'actuació urbanística per al seu desenvolupament.

Aquesta alternativa ha estat descrita àmpliament a l'apartat "2. Abast i contingut de modificació puntual".

5.3 JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL DE L'ELECCIÓ DE L'ALTERNATIVA SELECCIONADA

L'alternativa escollida és l'alternativa 1, ja que es considera que és l'alternativa més idònia des del punt de vista ambiental.

El manteniment de la classificació com a sòl urbà de la totalitat de l'àmbit tindria com a conseqüència la possible afectació a zones forestals amb grans pendents, part de les quals estan incloses al Parc del Montnegre i el Corredor i l'afectació al jaciment arqueològic del Castell de Vilardell. Aquesta alternativa zero implica uns majors efectes ambientals tant pel que fa a:

- Ocupació i consum de sòl.
- Afectació a espais naturals protegits.
- Afectació a la biodiversitat i connectivitat.
- Contaminació atmosfèrica, acústica i lumínica.
- Consum de recursos.
- Afectació al patrimoni arqueològic.
- Transformació del paisatge.

A més, cal tenir en compte que l'alternativa zero entra en contradicció amb l'establert pel planejament territorial a l'àmbit de la MP, que inclou la part inclosa al Parc del Montnegre i el Corredor al sistema d'espais oberts com a sòl de protecció especial, així com tampoc és coherent amb l'establert al Pla especial del Montnegre i el Corredor que inclou una petita part de l'àmbit dins l'àmbit del mateix com a "Zona forestal consolidada".

A continuació es llisten els principals motius que justifiquen la selecció de l'alternativa 1 com l'alternativa ambientalment més favorable:

- **Preservació dels espais de major interès ambiental:** la proposta de la MP preveu la desclassificació de prop de la meitat de l'àmbit coincident amb els sòls que no estan ocupats per edificacions actualment i en els quals es mantenen zones forestals d'interès, una petita part de les quals està inclosa al Parc del Montnegre i el Corredor.
- **Preservació de la urbanització de terrenys de pendent superior al 20%:** els sòls que la proposta preveu passar a sòl no urbanitzable coincideixen amb les zones de major pendent, que són les que actualment resten sense ocupar i mantenint unes cobertes del sòl de caràcter natural.
- **Millora de la connectivitat ecològica:** la desclassificació de prop de la meitat de l'àmbit permet millorar les condicions de connectivitat ecològica de la zona, establint unes zones de transició entre l'espai natural protegit del Montnegre i les urbanitzacions consolidades.
- **Preservació dels elements d'interès patrimonial:** la proposta garanteix la preservació dels elements del patrimoni cultural presents a l'àmbit. Per una banda, estableix una zona de protecció de la masia de cal Batlle i per altra banda, pel que fa al jaciment arqueològic del Castell de Vilardell, el delimita com a sòl no urbanitzable de protecció arqueològica.

6 EFECTES AMBIENTALS DE LA PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

6.1 IDENTIFICACIÓ I ANÀLISI DELS EFECTES AMBIENTALS

Seguint amb l'estructura de la matriu de caracterització del punt 4.1., a continuació es relacionen els probables impactes previstos, relacionant-los amb els elements ambientalment rellevants identificats en l'apartat de diagnosi i afegint aquells associats al desenvolupament urbanístic, i s'efectua una caracterització dels mateixos tal i com estableix la normativa: directe / indirecte, acumulatiu / sinèrgics, a curt / mitjà / llarg termini, permanents / temporals, positius / negatius..

ELEMENT/VECTOR AMBIENTAL		IMPACTES POTENCIALS	CARACTERITZACIÓ	NIVELL DE RELLEVÀNCIA	DESCRIPCIÓ / VALORACIÓ
Ocupació i consum de sòl	Geomorfologia i Geologia	Impermeabilització de sòls	Directe/A mig termini/Permanent/Negatiu	Baix	Les zones que es classificaran com a sòl urbà ocupen en la seva major part parcel·les ja urbanitzades. En els casos en que les parcel·les no estan urbanitzades, s'ocupa sòl forestal però aquest es destina a equipaments o a espai lliure públic, sense concretar exactament quins equipaments es preveuen o quin serà l'ús de l'espai lliure públic. Les normes urbanístiques no permeten ocupar una gran quantitat de sòl així que es preveu que la impermeabilització del sòl en aquests casos sigui escassa. La major part dels carrers de l'àmbit són pistes sense asfaltar. Amb el desenvolupament del sòl classificat com a sòl urbà, es preveu asfaltar aquests carrers, fet que sí que pot comportar una impermeabilització del sòl.
		Alteració de topografia i moviments de terres	Directe/A mig termini/Temporal/Negatiu	Baix	La major part del sòl que es classificarà com a sòl urbà no consolidat, és ja edificat i no comportarà grans moviments de terres en les possibles actuacions que es desenvolupin. La major part del sistema d'equipaments previst afecten també zones on ja hi ha edificacions, on no es preveuen moviments de terres o una alteració important de la topografia. La única excepció, així i tot rellevant, és l'equipament previst damunt el carrer del sot de Bacs, que per situar-se en una zona forestal, fa preveure una actuació d'impacte més elevat segons l'equipament que es decideixi emplaçar-hi. Es configuren també zones d'espai lliure públic en sòl bàsicament forestal. En funció de la planificació de les mateixes, l'alteració de l'orografia pot ser elevada ja que aquestes es situen en zones de pendent elevat.
	Usos forestals rellevants	Pèrdua de superfície forestal	Directe/A mig termini/Permanent/Negatiu	Mig	La major part del sòl que la MP preveu delimitar com a sòl urbà es situa en zones ja urbanes. A més, la MP preveu que les residències mantinguin un aprofitament de les parcel·les escàs, de només el 10% de la seva superfície. A més, la MP preveu mantenir les normes urbanístiques de la zona, que estableixen les condicions necessàries per a que l'entorn natural de les parcel·les, fora de la superfície edificada, es mantingui i s'integri amb la vegetació predominant. Els espais dedicats a espai lliure públic estan en la seva majoria en sòl forestal, representant doncs el principal factor de risc pel que fa a consum d'aquest tipus de sòl. Així i tot, el desenvolupament en aquests emplaçaments pot ser en aquests casos restrictiu, assegurant el manteniment de la coberta vegetal. El sistema d'equipaments previst en sòl urbà també pot afectar en alguns casos el sòl forestal. En aquests casos, depenent del tipus d'equipament previst la afectació a la pèrdua de sòl pot variar considerablement.
		Fragmentació i empobriment de les taques forestals existents	Directe / A mig termini / Permanent / Positiu	Baix	No es preveu una fragmentació o un empobriment de la massa forestal existent; sinó que al contrari, l'establiment d'una àmplia zona de sòl no urbanitzable és de preveure que ajudi a evitar la fragmentació de la zona forestal.

ELEMENT/VECTOR AMBIENTAL		IMPACTES POTENCIALS		CARACTERITZACIÓ	NIVELL DE RELLEVÀNCIA	DESCRIPCIÓ / VALORACIÓ
Habitats i espècies protegides	HIC no prioritaris	Pèrdua de superfície de l'hàbitat de sureda		Directe/A mig termini/Permanent/Negatiu	Mig	En ser tota la superfície forestal, hàbitat de sureda, les afectacions es consideren equivalents a les de l'apartat anterior referents a la pèrdua de sòl forestal. Cal tenir en compte, però, que l'alliberament de prop de la meitat de l'àmbit com a sòl no urbanitzable permetrà preservar les zones de sureda de major entitat existents.
	Espècies protegides o en extinció	Degradació de l'hàbitat d'aquestes espècies		Directe / A mig termini / Temporal / Negatiu	Baix	En no haver-hi espècies protegides de manera específica a l'àmbit, la protecció de les espècies d'interès queda vinculada amb la permanència de l'hàbitat de sureda i el manteniment de la connectivitat amb la resta d'entorns naturals a la zona. No es preveu que la MP afecti de manera important a cap d'aquests dos aspectes. El desenvolupament de les possibles obres poden afectar les espècies de l'entorn.
Espais naturals protegits	Espais PEIN Xarxa Natura 2000	Afectació a espais actualment protegits pel pla d'espais d'interès natural i per la xarxa natura 2000		Directe / A curt termini / Permanent / Positiu	Inexistent	La nova delimitació de la MP estableix tota la zona de l'àmbit que queda sota la protecció d'espai PEIN i Xarxa Natura 2000, com a sòl no urbanitzable. Així, és de preveure un efecte beneficiós respecte la zonificació anterior, en que s'establia que la zona era de sòl urbà.
Connectivitat ecològica	Eixos de connectivitat	Pressió sobre els eixos connectors		Directe / A curt termini / Permanent / Negatiu	Baix	Tot i que l'àmbit de la MP queda entre dos connectors rellevants per la connectivitat ecològica afectats per pressions de nuclis urbans, i és proper també a l'eix connector del riu Tordera, no es preveu que la MP afecti de manera negativa a aquests eixos connectors. L'augment de població que podria comportar la MP a la zona, que podria fer augmentar el nivell de pressió sobre els connectors es considera poc important. La zonificació com a sòl no urbanitzable de part de l'àmbit, en canvi, es considera que tindrà un efecte positiu en la connectivitat, restringint les zones edificables.
Cicle de l'aigua	Superficials	Cursos i qualitat de les aigües superficials	Alteració dels cursos de circulació dels fluxos torrencials		Inexistent	Cap de les actuacions previstes a la MP alterarà la circulació dels fluxos torrencials.
			Alteració del règim d'escorrentia	Directe / A curt termini / Permanent / Positiu	Baix	Amb la urbanització de les parts de la MP que es preveu segueixin sent sòl urbà, es crearà una xarxa de recollida d'aigües pluvials, així com una xarxa de sanejament d'aigües. Això modificarà el règim d'escorrentia dins la zona de sòl urbà, però no es preveu que afecti a la zona de sòl no urbanitzable. Es preveu que la conducció de les aigües pluvials faci disminuir l'erosionabilitat dins la zona urbana.
	Abastament	Augment de les necessitats d'abastament i pressió sobre els sistemes existents		Directe / A curt termini / Permanent / Positiu	Baix	La MP suposa un impuls per a que la urbanització de Cal Battle modifiqui la seva xarxa d'abastament d'aigua potable. Com explica la mateixa MP, l'associació de propietaris de la urbanització han mostrat la seva voluntat de cedir la seva gestió a l'ajuntament, per tal de incorporar la xarxa a la xarxa municipal. S'han tingut en compte també els estudis realitzats per l'empresa SOREA, el 2013, que posaven de manifest les actuacions necessàries a la xarxa per tal d'assumir-ne la gestió.

ELEMENT/VECTOR AMBIENTAL		IMPACTES POTENCIALS	CARACTERITZACIÓ	NIVELL DE RELLEVÀNCIA	DESCRIPCIÓ / VALORACIÓ
	Sanejament	Augment de la pressió sobre sistemes de sanejament i tractament d'aigua.	Directe / A curt termini / Permanent / Positiu	Baix	Actualment la urbanització de Cal Batlle no compta amb una xarxa de sanejament d'aigües. La MP preveu implementar en tot el sòl que es manté com a sòl urbà una xarxa a tal efecte, apropiada per a l'ús que se n'espera, i que s'implementarà alhora que es realitzen les tasques d'urbanització dels diferents carrers. Alhora, la MP també modifica els percentatges amb que cada una de les urbanitzacions ha de contribuir per a la construcció de la no va EDAR, que donarà servei a aquestes.
Riscos naturals	Presència de zones de risc d'incendi alt o molt alt	Increment del risc d'incendi a partir de les activitats previstes	Directe/A mig termini/Permanent/Negatiu	Mig	És de preveure que el desenvolupament de la MP incrementi el risc d'incendi a la zona mentre durin les obres, per la proximitat entre la zona forestal i els punts en què es realitzaran aquestes. A més, un augment de la població propera a la zona forestal pot comportar també un augment del risc d'incendi, en incrementar-se l'activitat humana a la zona.
	Existència d'àrees d'inundables	Augment de l'exposició a les zones inundables degut als usos previstos	Directe / A mig termini / Permanent / Negatiu	Baix	No és de preveure que el desenvolupament de la MP afecti a la inundabilitat a la zona, ja que es manté un nivell de consum de sòl baix que pràcticament no afectarà la impermeabilització del mateix. Les àrees catalogades com amb risc de inundació segons criteris geomorfològics no resulten afectades pel desenvolupament de la MP.
	Existència de risc d'erosió moderat dins l'àmbit	Augment de l'erosionabilitat de l'àmbit	Directe / A mig termini / Permanent / Negatiu	Mig	És de preveure una doble afectació al risc d'erosionabilitat. Per una banda, actualment aquesta es produeix fonamentalment a les pistes no asfaltades de l'àmbit, que amb el desenvolupament de la MP passaran en bona part a ser asfaltades. Si es canalitza l'aigua provinent de les pluges de la manera adequada, es pot reduir l'erosió a la zona significativament. Per altra banda, el possible consum de sòl forestal, o les possibles obres a l'àmbit poden afectar la cobertura vegetal existent a la zona, que redueix en gran mesura la possible erosió dins l'àmbit, erosió que seria elevada de perdre's aquesta cobertura, degut a l'alt pendent de la major part de la zona. No obstant, l'increment de la zona forestal que passarà a classificar-se com a sòl no urbanitzable fa possible que aquest risc sigui més baix que en l'actualitat.
Ambient atmosfèric	Zones sensibles de contaminació lluminosa	Impacte lluminós associat a la proposta	Directe / A mig termini / Permanent / Negatiu	Baix	L'àmbit de la MP està pràcticament tot inclòs dins una zona E2, considerada de protecció alta. Dins la zona urbana, tot i que el nivell d'edificació no preveu un augment important de la població resident, si que caldrà tenir en compte mesures de mitigació de la contaminació lluminosa quan s'urbanitzi l'àmbit, i a l'hora de planificar els possibles equipaments. Pel que fa a la zona que es preveu delimitar com a sòl no urbanitzable, una part de la mateixa queda inclosa dins la zonificació E1, de màxima protecció, però en ser precisament sòl no urbanitzable, es considera que la MP resultarà beneficiosa per a la prevenció de la contaminació lumínica en aquesta zona.
	Sensibilitat acústica	Augment de l'impacte acústic derivat de la nova mobilitat	Directe / A mig termini / Permanent / Negatiu	Irrellevant	No és de preveure una afectació important, fruit de la MP, en quant a l'augment de les immissions de soroll a la zona.
Paisatge i patrimoni	Elements paisatgístics rellevants	Impacte paisatgístic de les noves edificacions i usos previstos	Directe / A mig termini / Permanent / Negatiu	Baix	És de preveure que amb la MP, es construeixin edificacions noves en les parcel·les destinades a ús residencial; així com que a les zones on es preveuen equipaments. La MP preveu només regularitzar la situació de les edificacions actuals, establint el règim de sòl adequat dins la zona adequada, i asfaltar de manera convenient l'àmbit en la zona que es mantindrà com a urbana.

ELEMENT/VECTOR AMBIENTAL		IMPACTES POTENCIALS	CARACTERITZACIÓ	NIVELL DE RELLEVÀNCIA	DESCRIPCIÓ / VALORACIÓ
	Elements d'interès patrimonial				La MP estableix les normes que cal seguir en totes les parcel·les d'edificacions aïllades, així com les que són d'aplicació per la zona de protecció de la masia de cal Batlle, i la zona privada esportiva i social. Referent a les primeres, s'estableix una alçada màxima de 6m per a la planta baixa i una planta pis, així com 3,3m per a les construccions auxiliars. Les normes urbanístiques determinen les característiques de les edificacions i dels espais no ocupats de la parcel·la, per a que s'integrin dins l'entorn natural. Es determina també que l'ús predominant ha de ser el d'habitatge unifamiliar aïllat o pareller, tot i que permet altres usos vinculats a l'ús residencial i que sempre es desenvoluparan en planta baixa.
		Afectació als elements d'interès patrimonial arquitectònic	Directe / A curt termini / Permanent / Positiu	Baix	La MP preveu preservar la masia de Cal Batlle, així com el seu entorn, fet pel qual es considera que tindrà efectes positius. Es delimita una parcel·la única, on queda ubicada aquesta masia, i se'n manté la seva forma i dimensions, no admetent cap segregació de l'edifici ni de cap espai comprès dins la unitat zonal. Es remet a les normes urbanístiques per tal de definir la protecció de l'edificació actual, així com les condicions d'edificació de noves construccions. Les normes urbanístiques són restrictives i asseguren la preservació de la masia i del seu entorn, prohibint per exemple la tala d'arbres dins la zona no edificada.
		Afectació als elements d'interès arqueològic	Directe / A curt termini / Permanent / Positiu	Baix	La MP delimita tota la zona arqueològica del castell de Vilardell com a zona de sòl no urbanitzable de protecció arqueològica, garantint la seva preservació. Aquesta abarca exactament el mateix espai que el que es determina segons 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, incloent tant el jaciment com l'entorn de protecció. En qualsevol cas, s'estableixen normes restrictives dins la MP, mentre no es desenvolupa el Pla especial de protecció i Catàleg del patrimoni arquitectònic, arqueològic i paleontològic de Sant Celoni.
Medi Socioeconòmic		Efectes sobre la població dels municipis i l'entorn pròxim	Indirecte / A mig termini / Permanent / Positiu	Inexistent	Els usos existents a l'àmbit són bàsicament el residencial, amb una certa existència de l'horticultura destinada al consum propi. No es preveu que la MP tingui incidència sobre l'activitat econòmica de la zona.
		Efectes sobre l'economia dels municipis, l'entorn pròxim i la comarca			
		Efectes sobre el mercat de treball dels municipis, l'entorn pròxim i la comarca on està ubicada			
Energia i canvi climàtic	Eficiència energètica en edificis i urbanització	Augment dels consums energètics associats a la mobilitat generada	Directe/A mig termini/Permanent/Negatiu	Baix	Mitjançant les actuacions de la MP no es preveu un increment de la mobilitat i del consum energètic associat a aquesta.
		Augment del consum energètic dels usos previstos	Directe/A mig termini/Permanent/Negatiu	Baix	Els usos actuals i els previstos per la MP no suposaran un augment del consum energètic. Tanmateix, tenint en compte la manca de mesures d'estalvi i eficiència energètica en l'actualitat ni l'ús d'energies renovables, en el present DAE es proposen mesures per tal d'assegurar la integració de criteris d'eficiència energètica en l'edificació.

ELEMENT/VECTOR AMBIENTAL		IMPACTES POTENCIALS		CARACTERITZACIÓ	NIVELL DE RELLEVÀNCIA	DESCRIPCIÓ / VALORACIÓ
	Efectes derivats del canvi climàtic	Augment de la possibilitat i intensitat de les onades de calor	- Afectacions en la salut de les persones - Augment de demandes puntes d'energia	Indirecte / A llarg termini / Permanent / Negatiu	Mig	Si bé són elements que es relacionen amb molts dels impactes descrits anteriorment, es creu necessari identificar l'afectació del canvi climàtic a la proposta de la MP, amb l'objectiu de minimitzar-la i preveure estratègies d'adaptació a aquells efectes puntualment ja previsibles. Caldrà tenir en compte per una banda l'alteració dels règims d'escorrentia, en tant que es preveu una major freqüència i intensitat dels fenòmens tempestuosos. Aquests poden provocar puntualment caigudes d'arbres que, pel fort pendent a la zona, poden comportar riscos per les edificacions i per les persones. Així mateix, caldrà analitzar l'augment del risc d'incendi, tant pels usos actuals i que es preveu legalitzar, com per les projeccions climàtiques que indiquen un augment en les condicions favorables a l'activació d'incendis. De la mateixa manera, caldrà analitzar l'augment de la demanda de recursos hídrics, tant pels usos actuals, com tenint en compte les projeccions climàtiques que indiquen una disminució de la disponibilitat d'aigua, així com l'augment de demandes puntes d'energia en episodis d'onades de calor. Finalment, el canvi en el cicle de les estacions dificulta que les espècies puguin desenvolupar el seu cicle vital de manera natural, i potser també de manera important, dificulta que hi hagi un recanvi en diverses espècies arbòries a mesura que els exemplars vells moren.
		Augment dels períodes de sequera	- Alteracions en les règims de subministrament d'aigua - Estrès hídric de la vegetació - Augment del risc d'incendi	Indirecte / A llarg termini / Permanent / Negatiu		
		Possibilitat d'increment i/o freqüència de fenòmens tempestuosos de pluja i vent	- Augment del risc de fenòmens torrencials - Alteració dels règims d'escorrentia - Danys per caiguda d'arbrat o infraestructures.	Indirecte / A llarg termini / Permanent / Negatiu		
		Canvi en el cicle de les estacions	- Pèrdua en les collites - Major dificultat en l'establiment de nous exemplars de les espècies presents a la zona.	Indirecte / A llarg termini / Permanent / Negatiu		

6.2 AFECTACIÓ SOBRE ELS PLANS CONCURRENTS

Tot seguit, en relació a la descripció que s'ha realitzat a l'apartat 3 es realitza una anàlisi de l'afectació de la proposta sobre els principals plans concurrents, en aquest cas el Pla Territorial Metropolità de Barcelona i als plans de protecció dels espais naturals.

PLA	IMPACTE POTENCIAL	NIVELL DE RELLEVÀNCIA	DESCRIPCIÓ / VALORACIÓ
Pla territorial Metropolità de Barcelona	Afectació a la zona protegida per protecció supramunicipal del PTMB, i proximitat a àrees crítiques per la connectivitat	Mig	La MP preveu afectar una petita part del sistema d'espais oberts del PTMB, que actualment rep la qualificació urbanística de sòl urbà, per a que passi a ser sòl no urbanitzable. D'aquesta manera s'adapta la normativa urbanística al planejament territorial. Pel que fa a la proximitat a les àrees crítiques per la connectivitat ecològica, es creu que el desenvolupament de la MP, de tenir algun efecte en aquestes, seria un efecte positiu, per la major protecció que atorgarà la delimitació de bona part del sòl com a sòl no urbanitzable.
Plans de protecció d'espais naturals	Afectació a la mateixa zona al sud-est de l'àmbit inclosa al PEIN / xarxa natura/ Parc Montnegre	Mig	Les circumstàncies són les mateixes que per al cas anterior. La zona afectada passarà a ser delimitada com a sòl no urbanitzable, deixant de ser sòl urbà, adaptant-se així als requeriments que estableixen aquests plans.

6.3 SÍNTESI DELS EFECTES AMBIENTALS DERIVATS DEL DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Un cop identificats en la matriu de l'apartat anterior, els principals impactes potencials associats al desenvolupament de la MP són els següents, agrupats segons el seu grau de rellevància:

Impactes potencials amb grau de rellevància **alta**:

- No se n'identifiquen.

Impactes potencials amb grau de rellevància **mig**:

- Pèrdua de superfície forestal i de l'hàbitat de sureda
- Increment del risc d'incendi a partir de les activitats previstes
- Augment de l'erosionabilitat de l'àmbit
- Efectes derivats del canvi climàtic

Impactes potencials amb grau de rellevància **baix**:

- Efectes sobre la impermeabilització de sòls.
- Alteració de topografia i moviments de terres
- Efectes de **tipus positiu** sobre la fragmentació i empobriment de les taques forestals existents

- Degradació de l'hàbitat d'aquestes espècies
- Efectes de **tipus positiu** sobre la fragmentació i empobriment de les taques forestals existents.
- Degradació de l'hàbitat de les espècies faunístiques potencialment presents.
- Pressió sobre els eixos connectors
- Alteració del règim d'escorrentia
- Efectes de **tipus positiu** sobre l'augment de les necessitats d'abastament i sobre sistemes de sanejament i tractament d'aigua.
- Augment de l'exposició a les zones inundables degut als usos previstos
- Impacte lluminós associat a la proposta
- Impacte paisatgístic de les noves edificacions i usos previstos
- Efectes de **tipus positiu** sobre l'afectació a elements d'interès patrimonial arquitectònic i arqueològic
- Augment dels consums energètics associats a la mobilitat generada
- Augment del consum energètic dels usos previstos

7 MESURES AMBIENTALS PREVISTES

Un cop identificats els principals impactes ambientals que es preveuen associats al desenvolupament de la MP i els efectes sobre el medi ambient de l'àmbit en que es localitza, es relacionen a continuació les mesures de protecció ambiental que es proposa integrar en el desenvolupament del Pla per garantir la seva adequació ambiental.

7.1 MESURES D'ADEQUACIÓ AMBIENTAL DE LA PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Tot seguit, es resumeixen aquelles mesures i actuacions que ja inclou la normativa de la proposta de MP i que es relacionen amb la protecció dels valors ambientals i paisatgístics de l'actuació.

En relació a la **preservació de la biodiversitat i connectivitat ecològica**:

- Les àrees situades al sud-est del sòl no urbanitzable de valor forestal Cal Batlle delimitat en la present modificació puntual, les quals formen part dels àmbits del Pla especial del Montnegre i el Corredor i de Xarxa Natura 2000, restaran subjectes a les seves determinacions.
- Per a la resta de sòl no urbanitzable de valor forestal Cal Batlle, en tot allò que no es contempli específicament en aquestes normes, 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 tipus de construcció que no siguin observatoris i refugis de fauna, sempre i quan no impliquin afectació a la mateixa 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 Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.
- La normativa estableix els condicionants tècnics per als aprofitaments forestals i estableix la necessitat de disposar d'instruments de gestió forestal tals com plans d'ordenació o plans de gestió i millora forestal per millorar i conservar el sòl no urbanitzable, que entre d'altres criteris, hauran de garantir el manteniment de la qualitat ecològica dels boscos amb l'objectiu general de la recuperació de la vegetació potencial pròpia d'aquesta zona.
- Els sòls destinats a espais lliures d'ús públic mantindran la vegetació existent sempre que sigui compatible amb l'ordenació, especialment es respectaran les plantacions forestals que s'incorporaran a l'espai d'ús públic. El nou arbrat, vegetació i jardineria que s'incorpori s'adaptarà bioclimàticament al territori evitant les espècies de conservació delicada, d'alt manteniment i d'alt consum hídric, a més sempre que sigui possible caldrà prioritzar la barreja d'espècies multicromàtiques i multiperíodiques.
- L'espai lliure que no s'ocupi per construccions o instal·lacions del sistema d'equipaments, haurà de mantenir les característiques del paisatge actual. En el cas que s'incorporin nous arbres, arbustius o altres elements de jardineria, aquests s'adaptaran bioclimàticament al territori evitant les espècies de conservació delicada, d'alt manteniment i d'alt consum hídric.
- En les parts no ocupades per l'edificació no es permet l'obertura de vials, la disposició d'espais en feixa i la modificació dels pendents naturals del terreny. Es restringeix la tala de l'arbrat, el qual s'incrementarà fins a ocupar el 50% del sòl lliure de la parcel·la, admetent-se només el desbrossament en el 15% de la superfície. Les espècies arbòries i arbustives i les plantes que s'incorporin, es disposaran en funció del tipus de terreny, assolellament i facilitat de manteniment. Es prioritzaran les plantes autòctones pròpies del clima mediterrani adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona i que comportin un menor consum d'aigua.

- Els projectes tècnics que es presentin, obligatòriament hauran de contenir el disseny del jardí i dels espais lliures d'edificació, amb indicacions clares dels materials i espècies vegetals que s'incorporaran seguint els criteris indicats.

En relació a la **integració paisatgística de les edificacions:**

- La volumetria de l'edificació s'integrarà amb la topografia del terreny i amb el paisatge de l'entorn, ajustant-se en les solucions que generin un menor moviment de terres i un menor impacte.
- Els elements arquitectònics i els materials i colors de façana que s'utilitzin seran preferentment els tradicionals i, en tot cas, s'hauran d'integrar en l'entorn natural. En aplicació d'aquest criteri, s'evitaran especialment els acabats de façana amb tons estridents o molt foscos.

En relació al **cicle de l'aigua:**

- En les parts pavimentades dels espais lliures d'edificació, s'utilitzarà materials que permetin la permeabilitat de l'aigua de pluja.
- Qualsevol nova edificació haurà de comptar amb un sistema d'aprofitament de les aigües de pluja netes recollides per al reg i la neteja dels espais lliures d'edificació.

En relació a la **prevenció de la contaminació lluminosa:**

- El projecte d'urbanització que desenvolupi la vialitat del sector preveurà la instal·lació de sistemes automàtics reguladors de l'enllumenat públic i previndrà la contaminació lluminosa donant compliment a l'article 5 del Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de Desenvolupament de la Llei 6/2001 de 31 de maig d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
- L'enllumenat dels sòls destinats a sistema d'espais lliures i de l'espai lliure d'edificació en el sistema d'equipaments s'adaptarà a les disposicions de la Llei 6/2001 de 31 de maig i del Decret 82/2005 de 3 de maig.

En relació a la **gestió de residus:**

- El projecte d'urbanització que desenvolupi la vialitat del sector incorporarà la reserva d'espais suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per optimitzar la recollida i transport de residus especialment contenidors de recollida selectiva d'acord amb el sistema implantat al municipi.

En relació a la **prevenció d'incendis forestals:**

- El sòl urbà corresponent al polígon d'actuació i els sòls no urbanitzables que limitin amb parcel·les edificades de la urbanització Cal Batlle estaran subjectes a les obligacions 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.

En relació a la **preservació dels elements d'interès patrimonial:**

- La zona delimitada en els plànols d'ordenació com a zona de protecció de la masia cal Batlle (Clau 11), 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 PGM de Sant Celoni.
- La normativa estableix les condicions d'ordenació i edificació en aquesta zona, no admetent cap segregació de l'edifici ni de cap espai comprès dins de la unitat zonal, establint els elements objecte de protecció i establint les condicions d'intervenció en els elements protegits, que hauran de respectar els criteris compositius, la forma, els materials i les textures originals.
- La delimitació del sòl no urbanitzable de protecció arqueològica Castell de Vilardell inclou el jaciment delimitat a l'Inventari de la Generalitat i el seu entorn de protecció.
- La normativa estableix les condicions de regulació en aquesta zona, no admetent cap tipus de construcció que no siguin les vinculades al coneixement, promoció i difusió del bé cultural, així com tampoc admetent cap actuació privada que comporti moviment de terres en el subsol de l'àmbit arqueològic.

- Qualsevol actuació privada que no comporti moviments de terres en el subsòl dels àmbit arqueològic estarà subjecte als informes previs dels serveis tècnics municipals i de la Direcció General del Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya.
- 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.

7.2 MESURES DE PROTECCIÓ AMBIENTAL PROPOSADES

A banda de les mesures que s'han descrit i que han estat incorporades ja a l'avanç de la MP, es proposen les següents mesures de protecció ambiental a integrar en el document d'aprovació inicial (relacionades amb els principals impactes potencials identificats).

ELEMENT/VECTOR AMBIENTAL	IMPACTES POTENCIALS	MESURES DE PROTECCIÓ AMBIENTAL
Ocupació i consum de sòl	Alteració de topografia i moviments de terres	• Els projectes relatius a llicències urbanístiques d'excavació i/o construcció han de contenir una avaluació dels volums i les característiques dels residus i terres originats pels treballs, les operacions de destriament i de recollida selectiva projectades per als diversos tipus de residus generats i les instal·lacions de reciclatge i disposició del rebuig on es gestionaran en cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra. • Els projectes d'edificació han de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar. • En cap cas resulta admissible l'aportació, com a materials de rebliment, de runes d'enderroc i residus de la construcció, els quals tenen la categoria de residus i, per tant, s'han de gestionar sempre en instal·lacions autoritzades per la Junta de Residus de la Generalitat de Catalunya.
Riscos naturals	Augment del risc d'incendi	• Es mantindran nets els marges de les parcel·les i la zona de sotabosc de les peces forestals existents i previstes a l'àmbit. • S'evitarà la utilització de maquinària que pugui suposar l'aparició de guspies que suposin un potencial risc d'incendi. • La instal·lació elèctrica necessària pel funcionament dels equipaments s'haurà de preveure allunyada de les zones forestals presents a l'àmbit.
Ambient atmosfèric	Impacte derivat de la mobilitat generada amb l'ampliació, tant en generació de GEH com de contaminants locals	• Les seccions dels vials previstos garantiran la mobilitat en sistemes alternatius al vehicle privat motoritzat. Es preveurà una correcta accessibilitat a les parades de transport públic i la dotació de punts d'aparcaments per a bicicletes en els accessos als equipaments previstos. • Es cobriran completament, en fase d'obres, els materials pulverulents transportats per vehicles i camions amb lones, o bé adoptar mesures d'eficàcia similar. • En fase d'obres, els emmagatzematges de materials pulverulents es localitzaran en zones ubicades a sotavent respecte del vent dominant. I s'aplicarà les directrius descrites en la guia "Bones pràctiques per a la prevenció de la contaminació atmosfèrica en les obres dels municipis metropolitans" de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.
	Augment de l'impacte acústic derivat de la nova mobilitat	• En fase d'obres, principalment es respectarà de forma estricta els nivells sonors que determina la legislació aplicable, i prioritzarà l'ús d'equips mecànics poc contaminants a nivell acústic i, en qualsevol cas, revisar i mantenir la maquinària en bon estat i comprovar que disposi de la certificació CEE i ITV corresponents per tal d'assegurar que la generació de soroll es troba dins dels límits permesos.

8 CONCLUSIONS

Un cop realitzada la diagnosi de l'àmbit territorial en què es localitza la MP per tal de determinar els valors ambientals de l'entorn, i analitzada la proposta d'ordenació i les repercussions d'aquesta sobre el seu entorn, es considera que, amb l'adopció de les mesures de protecció ambiental i paisatgística que incorpora la proposta de MP, i amb les mesures que s'inclouen en el present Document Ambiental Estratègic, la proposta és compatible des del punt de vista ambiental.

Es considera que l'ordenació ha tingut en compte els principals elements rellevants des del punt de vista ambiental en aquest àmbit i incorpora els criteris i mesures per reduir l'impacte sobre aquests elements rellevants i sobre la resta de vectors ambientals identificats. En aquest sentit, es realitza una valoració final dels efectes de la MP sobre els principals elements ambientalment rellevants identificats en l'apartat de diagnosi:

ELEMENT AMBIENTALMENT RELLEVANT	CONCLUSIÓ
Usos del sòl, especialment pel que fa a l'existència d'usos forestals	La MP proposa la desclassificació del 50% del sòl urbà en sòl no urbanitzable, dotant de protecció a la massa forestal d'interès present en l'àmbit amb un valor ecològic i que està en contacte amb el Parc Natural del Parc del Montnegre i el Corredor. La MP defineix la qualificació del sòl amb la clau 23 (SNU de valor forestal Cal Batlle) que inclou la superfície compresa en l'àmbit del Pla especial del Montnegre i el Corredor i la Xarxa Natura 2000 i la resta de superfície forestal limítrof amb el Parc Natural.
Hàbitats i espècies protegides	La MP suposa lliurar de la transformació d'hàbitats de sureda en molt bon estat de conservació en sòl urbà. Per tant, suposa una millora molt rellevant envers la protecció a hàbitats de protecció d'interès comunitari.
Figures de protecció del medi natural	La MP classifica la superfície de l'àmbit en Xarxa Natura 2000 com a sòl no urbanitzable i defineix una superfície que correspon al 50% de l'àmbit com a zona de valor forestal per la qual li són aplicables les directrius per a la gestió dels espais de la Xarxa Natura 2000 en relació a la gestió forestal, la caça i la pesca continentals, turisme, lleure i circulació rodada i les directrius per a les infraestructures energètiques.
Connectivitat ecològica	Com s'ha comentat en els punts anteriors l'increment de la superfície forestal protegits sota la clau urbanística de sòl no urbanitzable de valor forestal (clau 23) implica garantir el paper connector d'aquesta àrea forestal que es troba entre connectors de rellevància territorial, evitant la urbanització d'aquest sòl i la fragmentació i la pèrdua d'hàbitats d'alts valors ecològics per a la connectivitat per a la fauna.
Riscos naturals: incendi i erosió	En relació al risc d'incendi el desenvolupament de la MP en relació a l'edificació de noves vivendes pot suposar un increment sobre la població exposada a aquest risc. La normativa de la MP defineix les mesures a aplicar envers la prevenció d'incendis segons allò que disposa 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. Pel que fa al risc d'erosió, la classificació del sòl com a no urbanitzable suposa la reducció d'aquest risc degut a la conservació de les masses forestals i a la no admissió de construcció de vivendes. En les parcel·les en sòl urbà pendents de desenvolupar la normativa de la MP estableix una sèrie de mesures en relació a la reducció de l'erosió en zones d'alta pendent i es prohibeix la modificació del pendent natural en les parts no ocupades per l'edificació. Per tant, es considera que amb l'aplicació d'aquestes mesures la MP no suposarà un increment rellevant sobre aquest risc.

Cicle de l'aigua	La proposta suposa una millora sobre el sistema d'escorrentia de la zona degut a que es preveu la instal·lació d'una xarxa d'aigües pluvials en la zona urbana. Pel que fa a la xarxa de sanejament, inexistent en l'actualitat, la MP preveu la seva connexió a la xarxa municipal implicant una millora substancial i dimensionada a la demanda real prevista. També es proposa una millora de la xarxa d'abastament segons les recomanacions tècniques de l'empresa de subministrament.
Ambient atmosfèric: contaminació lluminosa	Pel que fa a la contaminació lluminosa, la MP contempla en la seva normativa mesures per a la prevenció de la contaminació lluminosa en relació al nou enllumenat públic de la urbanització i de sòls destinats a sistemes d'espais lliures i equipaments.
Paisatge	La conservació i protecció del 50% de la massa forestal de l'àmbit per la proposta de la MP garanteix la preservació dels valors naturals que caracteritzen el paisatge on es troba l'àmbit. La MP en la seva normativa preveu mesures per a la integració paisatgística per a les noves edificacions en relació a la volumetria i elements arquitectònics i materials.
Elements d'interès patrimonial	La proposta d'ordenació garanteix la protecció dels elements d'interès patrimonial en l'àmbit. La MP defineix una clau específica per a la protecció del jaciment arqueològic del Castell de Vilardell i defineix una regulació específica per a la seva conservació. Pel que fa a la masia de Cal Batlle la MP defineix una zona de protecció de la (clau 11) i una regulació en relació a les condicions d'ordenació i edificació d'aquesta zona.
Impactes derivats dels efectes del canvi climàtic i energia	Tenint en compte la proposta d'ordenació i les mesures de protecció ambiental, es considera que la mateixa podrà afrontar aquestes efectes derivats del CC. A banda, no es preveu un increment dels consums energètics ni d'emissions de GEH rellevants segons els usos que es desenvoluparan.

En resum i des del punt de vista ambiental, aquesta proposta d'ordenació suposa una millora envers la protecció ambiental dels elements ambientalment rellevants identificats en la diagnosi ambiental de l'àmbit. A la vegada que suposa una oportunitat de millora de diversos aspectes tals com el paisatge, la protecció d'hàbitats d'interès comunitari, la connectivitat ecològica i les condicions ecològiques de les zones forestals existents, amb implicacions ambientals positives.

9 SEGUIMENT DEL PLA

9.1 DESENVOLUPAMENT PREVIST

Un cop el promotor trameti al Departament de Territori i Sostenibilitat, el present Document Ambiental Estratègic i la documentació corresponent a la proposta de la MP, s'inicia la tramitació d'avaluació ambiental simplificada.

En el termini de 15 dies, l'òrgan ambiental, adscrit al Departament de Territori i Sostenibilitat, pot sol·licitar la compleció o concreció de la documentació presentada. L'òrgan ambiental, en el termini de vint dies des de la recepció de la sol·licitud d'inici i a la vista de la documentació presentada, pot resoldre la seva inadmissió per alguna de les raons establertes en la Llei 21/2013.

Un cop rebuda aquesta documentació l'òrgan ambiental consulta les administracions públiques afectades i al públic interessat, que han de fer arribar el seu parer en el termini d'un mes. Transcorregut aquest termini sense haver-se rebut el pronunciament, el procediment continua si l'òrgan ambiental compta amb elements de judici suficients per formular l'informe ambiental estratègic.

L'òrgan ambiental, un cop transcorregut el termini de les consultes a les administracions afectades i al públic interessat, i de conformitat amb els criteris establerts en l'annex 2 de la Llei 6/2009, en el termini d'un mes, decideix sobre la necessitat de sotmetre el pla o programa al procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària i emet l'informe ambiental estratègic.

Si el pla o programa ha de sotmetre's a una avaluació ambiental estratègica ordinària perquè poden tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en aquest cas l'òrgan ambiental elabora el document d'abast de l'estudi ambiental estratègic, tenint en compte el resultat de les consultes realitzades d'acord amb el que estableix l'article 15 de la Llei 6/2009, i no cal realitzar les consultes regulades a l'article 18 de la Llei 6/2009.

Aquesta decisió es notifica al promotor juntament amb el document d'abast i el resultat de les consultes realitzades perquè elabori l'estudi ambiental estratègic i continuï amb la tramitació prevista als articles 21 de la Llei 6/2009 i següents.

En el cas que l'òrgan ambiental no consideri que existeixen efectes significatius sobre el medi ambient i que els potencials impactes que se'n puguin derivar es minimitzen amb les mesures ambientals proposades, amb l'emissió de l'Informe Ambiental Estratègic es donarà per finalitzat el procediment d'Avaluació Ambiental Estratègica Simplificada.

9.2 PROGRAMA DE VIGILÀNCIA AMBIENTAL

La legislació per a l'avaluació ambiental de plans i programes estableix l'obligació de determinar mesures de supervisió i control per a les diferents fases que comporta l'execució de l'actuació.

En el cas que ens ocupa, seran els projectes derivats i les fases d'execució dels projectes de constructius i de llicència les que definiran el pla de seguiment concret a dur a terme que permeti avaluar l'aplicació i la incidència real de les mesures proposades per la modificació puntual, i les que es concretin per cada fase, així com de la seva incidència en els elements ambientals. En aquest sentit, caldrà garantir que els instruments de planejament derivat que es derivin d'aquesta MP integren i donen concreció a les mesures de protecció ambiental que s'han fixat en la present Modificació Puntual.

Direcció dels treballs:

Nacho Guilera Vella

Col·legiat núm. 1756 pel
Col·legi de Geògrafs de Catalunya

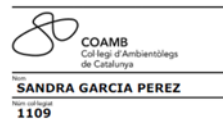
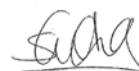


Tècnics redactors:

Alba Daranas Llopart,
Ambientòloga (Col. 00421)



Sandra García Pérez

Àlex Suau Martínez
Ambientòleg

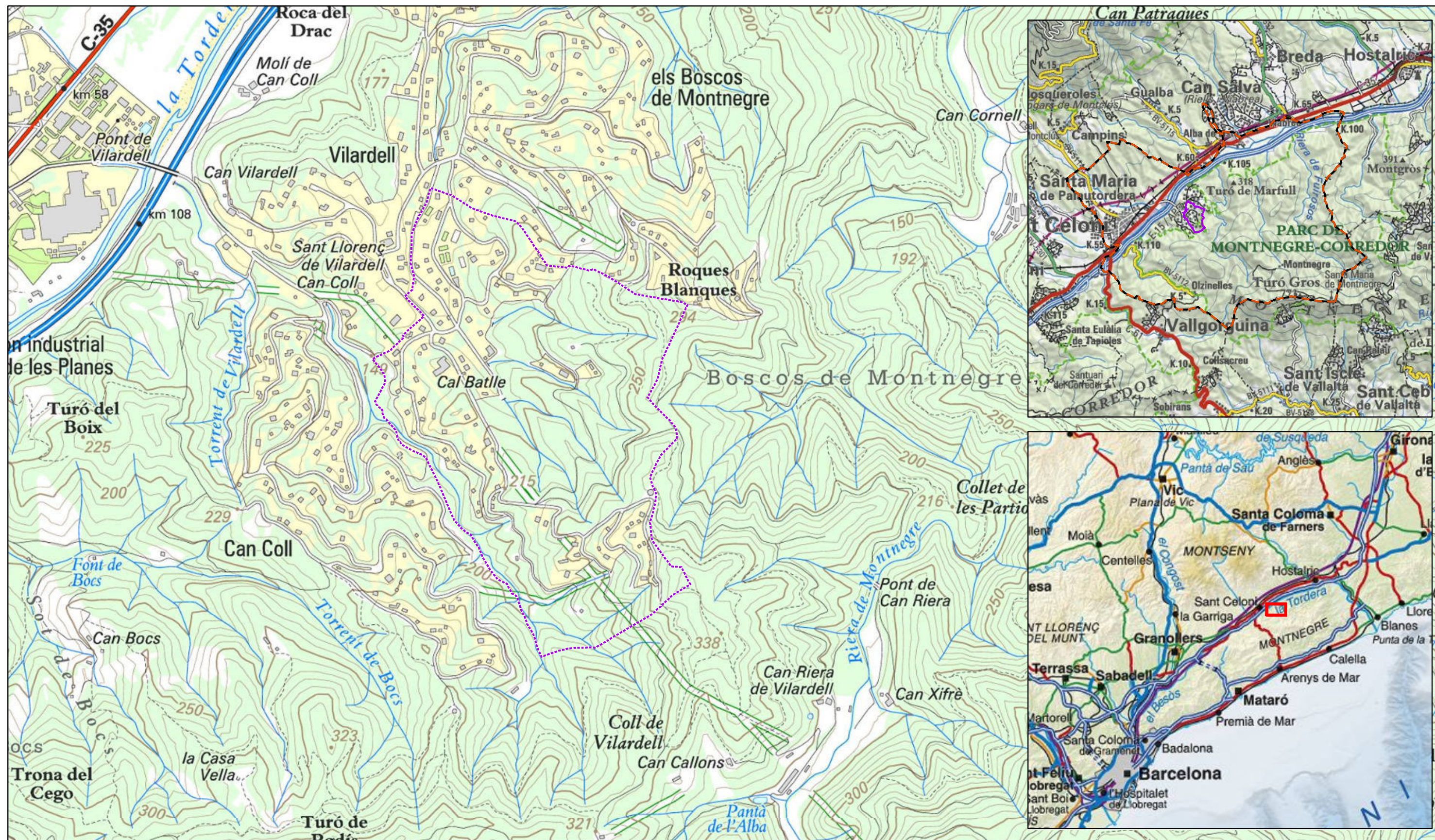
Vilafranca del Penedès, gener de 2019

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP, representat pels arquitectes

JOAN ROSSELLÓ RAVENTÓS

CÉSAR GONZÁLEZ BERTRAN

ANNEX I PLÀNOLS



Àmbit de la MP

Límit municipal de Sant Celoni

Fonts:

Cartografia de referència

Base Topogràfica (e. 1:5M)
©INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA

Límit municipal

Base municipal (e. 1:50M)
©INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA

Projecció Universal Transversal de Mercator (UTM), fus 31N,
sobre l'el·lipsoide Internacional, ETRS89, basat en l'el·lipsoide GRS80,
amb origen d'altituds a nivell del mar a Alacant i
origen de longituds al meridià de Greenwich.

E 1:10.000 a DIN A3

0100200300

m

N

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE SANT CELONI

1. SITUACIÓ - TOPOGRÀFIC -

Client:

Realització:

HÈLIX Arquitectes associats

lavola cosostenibilitat

Abril de 2018



 Àmbit de la MP

Fonts:

Cartografia de referència

Limit municipal

Base Topogràfica (e. 1:5M)
©INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC
DE CATALUNYA

Base municipal (e. 1:50M)
©INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC
DE CATALUNYA

Abril de 2018

Projecció Universal Transversal de Mercator (UTM), fus 31N,
sobre l'el·lipsoide Internacional, ETRS89, basat en l'el·lipsoide GRS80,
amb origen d'altituds a nivell del mar a Alacant i
origen de longituds al meridià de Greenwich.

E 1:2.000 a DIN A3

0 50 100 150 m



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE SANT CELONI

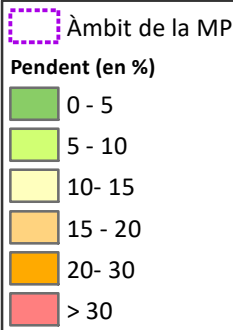
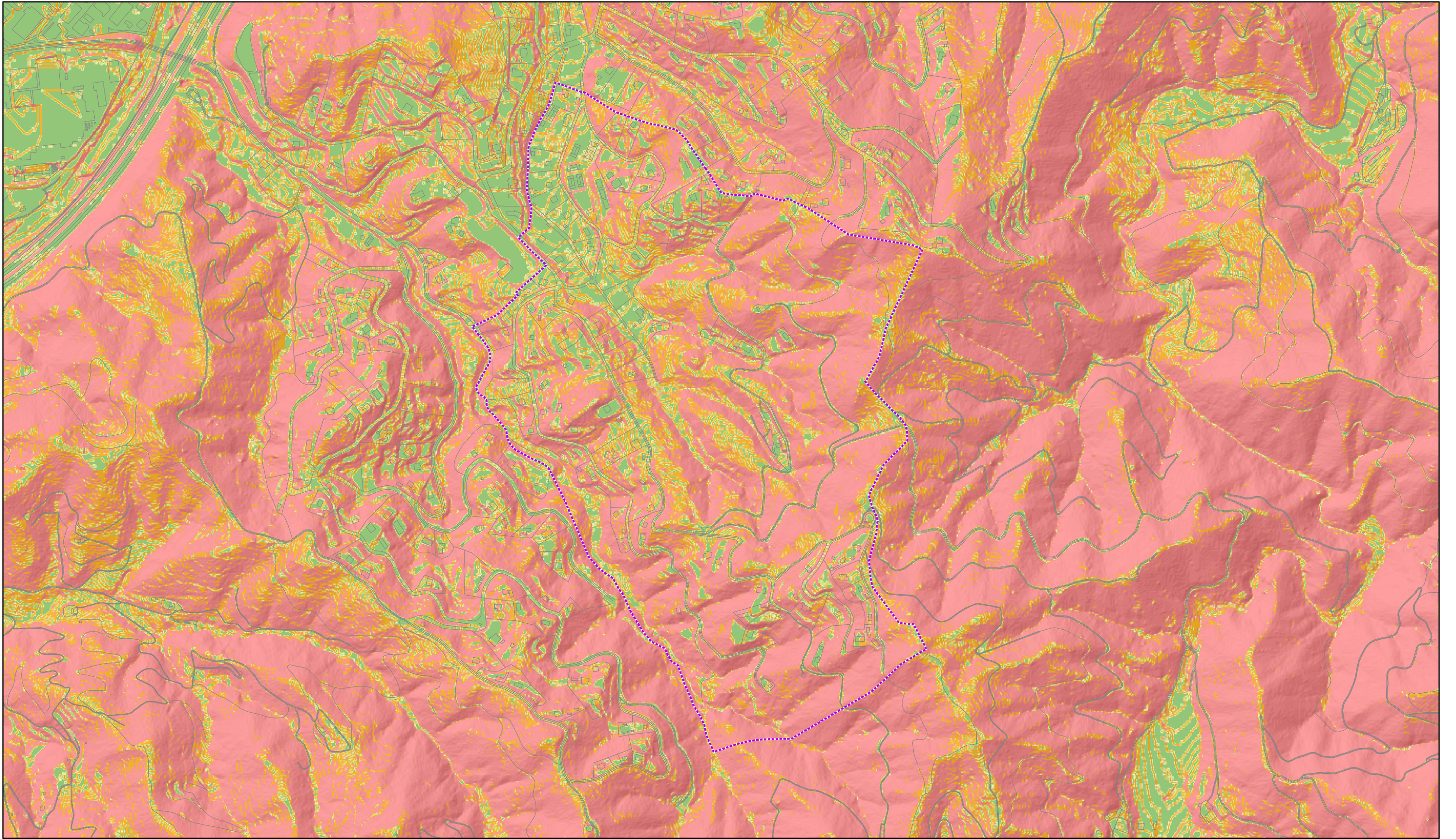
2. SITUACIÓ - ORTOFOTO -

Client:

HÈLIX Arquitectes
associats

Realització:

lavola
cosostenibilitat



Fonts:

Cartografia de referència

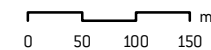
Limit municipal

Pendents

Base Topogràfica (e. 1:5M)
©INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC
DE CATALUNYA
Base municipal (e. 1:50M)
©INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC
DE CATALUNYA
MDE Catalunya (2x2m)
©INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC
DE CATALUNYA

Projecció Universal Transversa de Mercator (UTM), fus 31N,
sobre l'el·lipsoide Internacional, ETRS89, basat en l'el·lipsoide GRS80,
amb origen d'altituds a nivell del mar a Alacant i
origen de longituds al meridià de Greenwich.

E 1:2.000 a DIN A3



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE SANT CELONI

3. PENDENTS

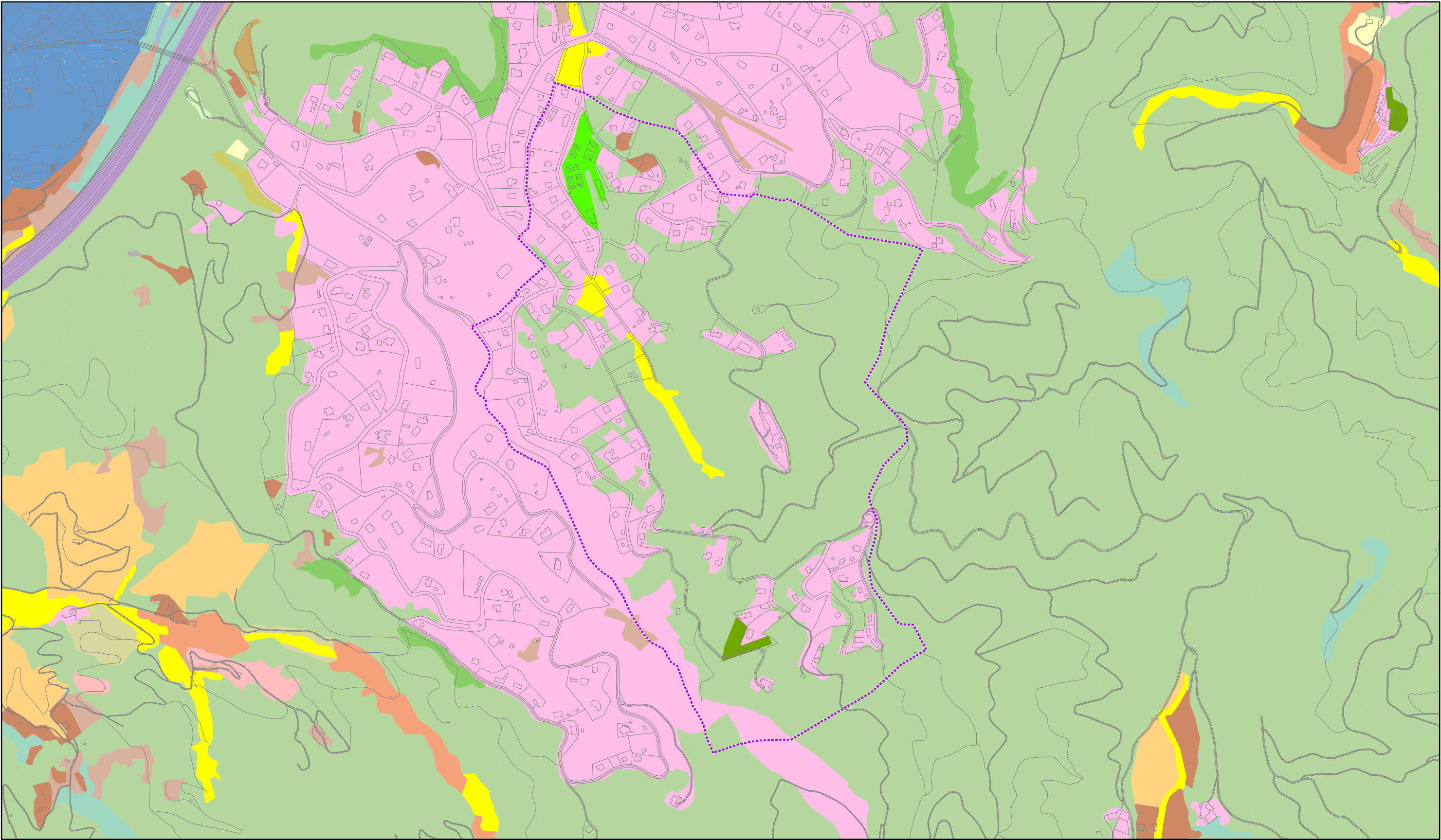
Client:

HÈLIX Arquitectes
associats

Realització:

lavola
cosostenibilitat

Abril de 2018



 Àmbit de la MP	 Matollars	 Plantacions de plàtans	 Carreteres
Usos del sòl	 Matollars - Boscos tallats arreu	 Plantacions de coníferes no autòctones	 Autopistes i autovies
 Basses agrícoles	 Prats i herbassars	 Plantacions de pollancre	 Zones verdes viàries
 Boscos densos (no de ribera)	 Conreus abandonats - prats	 Prats i herbassars - Boscos tallats arreu	 Sòls nus urbans
 Boscos densos de ribera	 Conreus herbacis (no arrossars)	 Rius	 Urbanitzat residencial lax
 Boscos en franges de protecció	 Conreus llenyosos (no vinyes)	 Roquissars	 Zones d'esport i lleure (excepte càmpings i camps de golf)
 Sòls nus forestals	 Granges		 Zones industrials i comercials

Fonts:

Cartografia de referència

Limit municipal

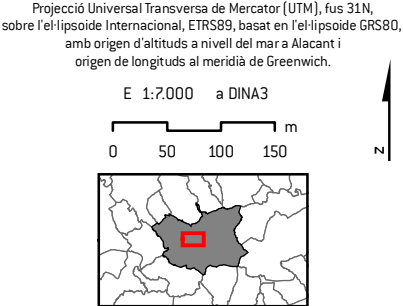
Usos del sòl

Base Topogràfica (e. 1:5M)
©INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA

Base municipal (e. 1:50M)
©INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA

Mapa de cobertes del sòl 4a ed,
Usos representats: Catalunya nivell 2
E.1:25.000. Data: 2009. CREA

Abril de 2018



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE SANT CELONI

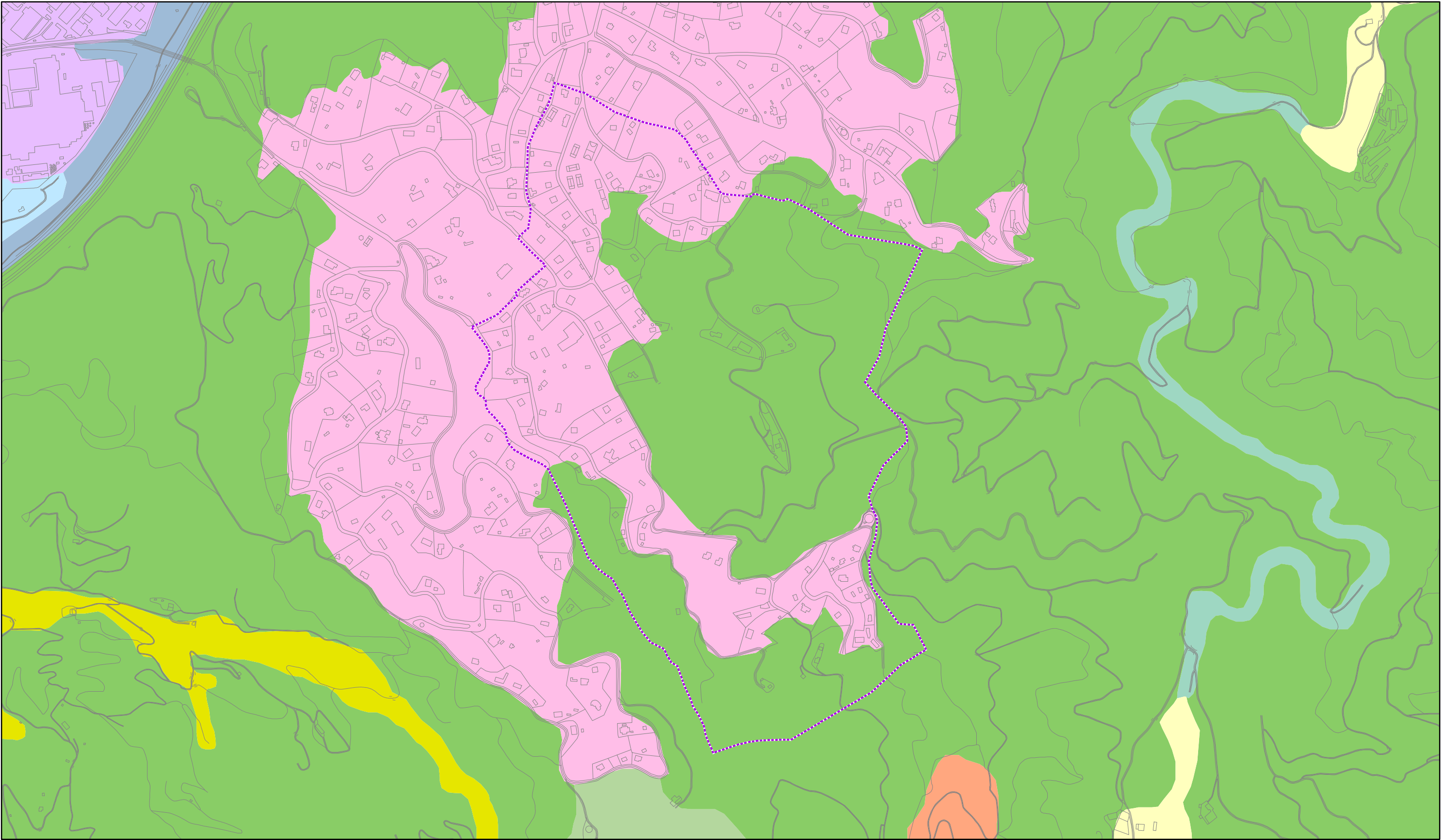
4. Usos del sòl

Cient:

Realització:

HÈLIX Arquitectes associats

lavola cosostenibilitat



-  Àmbit de la MP
- Hàbitats dominants**
-  Boscos mixtos de surera (*Quercus suber*) i pins (*Pinus* spp.)
 -  Conreus herbacis extensius de secà
 -  Fenassars (prats de *Brachypodium phoenicoides*), amb *Euphorbia serrata*, *Galium lucidum* (espunyidella blanca)..., xeromesòfils, de sòls profunds de terra baixa i de la baixa muntanya mediterrània
 -  Llits i marges de rius, o vores d'embassaments, sense vegetació llenyosa densa

-  Pinedes de pi pinyer (*Pinus pinea*), sovint amb sotabosc de brolles o de bosquines acidòfiles, de la terra baixa catalana
-  Plantacions de pollancre (Populus spp.), plàtans (*Platanus orientalis* var. *acerifolia*) i altres planifolis de sòls humits
-  Suredes amb sotabosc clarament forestal
-  Vernedes (de vegades pollancredes) amb ortiga morta (*Lamium flexuosum*), de la terra baixa plujosa i de l'estatge submontà
-  Àrees urbanes i industrials, inclosa la vegetació ruderal associada
-  Àrees urbanitzades, amb claps importants de vegetació natural

Fonts:

Cartografia de referència

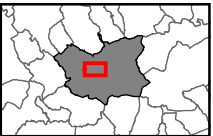
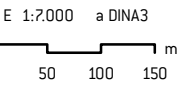
Limit municipal

Usos del sòl

Base Topogràfica (e. 1:5M)
©INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA
Base municipal (e. 1:50M)
©INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA
Mapa de cobertes del sòl 4a ed,
Usos representats: Catalunya nivell 2
E.1:25.000. Data: 2009. CREA

Abril de 2018

Projecció Universal Transversa de Mercator (UTM), fus 31N,
sobre l'el·lipsoide Internacional, ETRS89, basat en l'el·lipsoide GRS80,
amb origen d'altituds a nivell del mar a Alacant i
origen de longituds al meridià de Greenwich.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL
MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE SANT CELONI

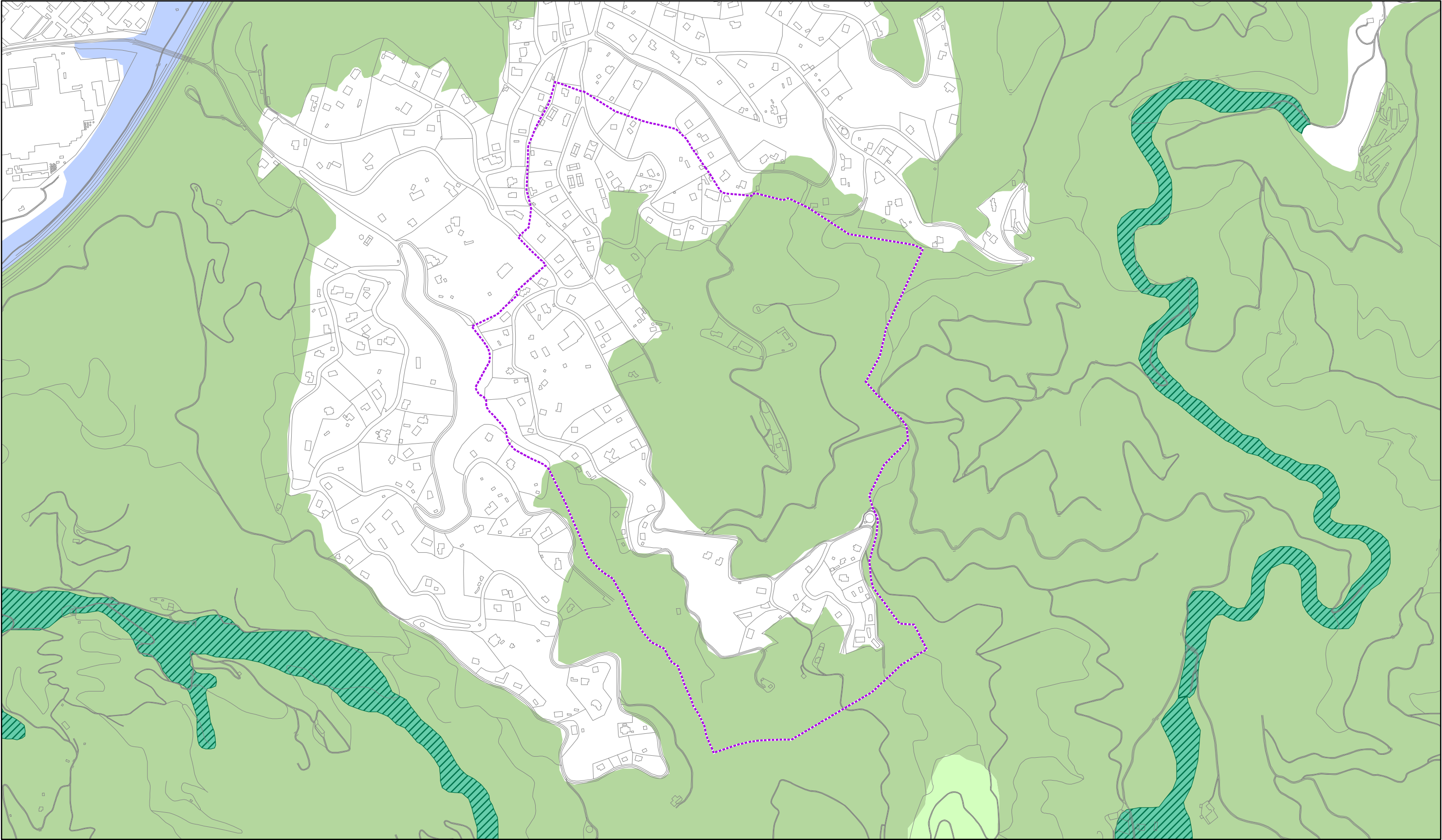
5. HÀBITATS DOMINANTS

Client:

HÈLIX Arquitectes
associats

Realització:

lavola
cosostenibilitat



 Àmbit de la MP

Hàbitats d'interès comunitari

-  3270. Rius amb vores llotoses colonitzades per herbassars nitròfils del *Chenopodium rubri* p.p. i del *Bidention* p.p.
-  91E0. Vernedes i altres boscos de ribera afins (Alno-Padion) (Prioritari)
-  9260. Castanyedes
-  9330. Suredes
-  9540. Pinedes mediterrànies

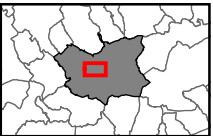
Fonts:

- Cartografia de referència
Base Topogràfica (e. 1:5M)
©INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA
- Límit municipal
Base municipal (e. 1:50M)
©INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA
- Hàbitats d'Interès Comunitari
Cartografia dels hàbitats d'interès comunitari a Catalunya 1:50.000, v2.
Data: 2008 - 2012. DTES

Abril de 2018

Projecció Universal Transversa de Mercator (UTM), fus 31N, sobre l'el·lipsoide Internacional, ETRS89, basat en l'el·lipsoide GRS80, amb origen d'altituds a nivell del mar a Alacant i origen de longituds al meridià de Greenwich.

E 1:2.000 a DIN A3
0 50 100 150 m



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE SANT CELONI

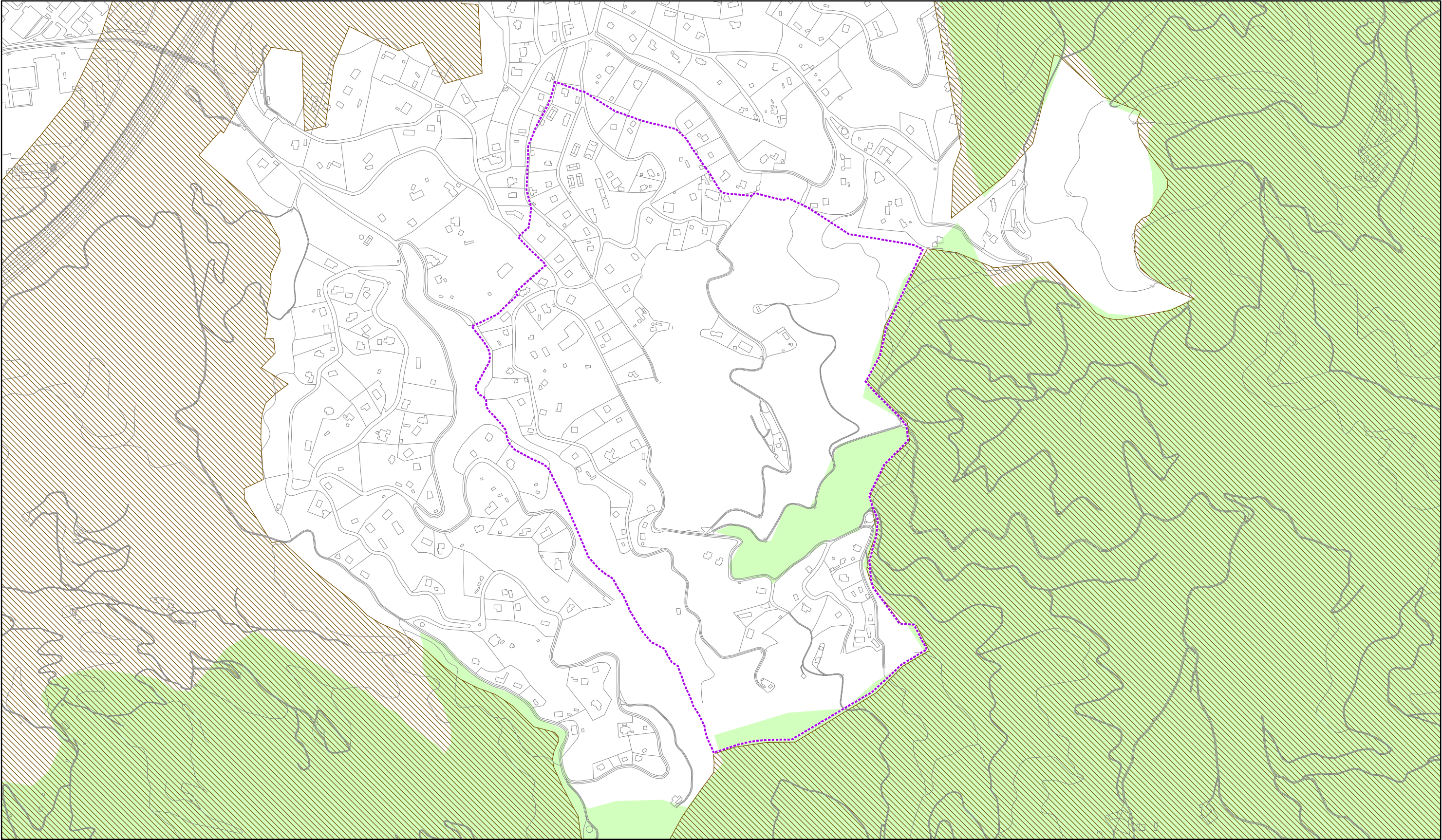
6. HÀBITATS D'INTERÈS COMUNITARI

Client:

HÈLIX Arquitectes associats

Realització:

lavola
cosostenibilitat



Àmbit de la MP

Sistema d'espais oberts del PTMB

Protecció especial

Espais PEIN i XN 2000

Fonts:

Cartografia de referència

Base Topogràfica (e. 1:5M)
©INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA

Límit municipal

Base municipal (e. 1:50M)
©INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA

PEIN i XN 2000

Capes d'Espais dins el Pla d'Espais d'Interès Natural i dins la Xarxa Natura 2000.
E. 1:50.000. Darrera actualització: 2016.
DTES

Pla Territorial Metropolità de Barcelona

Capes del Pla Territorial de Barcelona.
Data aprovació: Abril 2010
Darrera actualització: Agost 2017

Abril de 2018

Projecció Universal Transversa de Mercator (UTM), fus 31N, sobre l'el·lipse Internacional, ETRS89, basat en l'el·lipse GRS80, amb origen d'altituds a nivell del mar a Alacant i origen de longituds al meridià de Greenwich.

E 1:2.000 a DIN A3

0 50 100 150 m

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE SANT CELONI

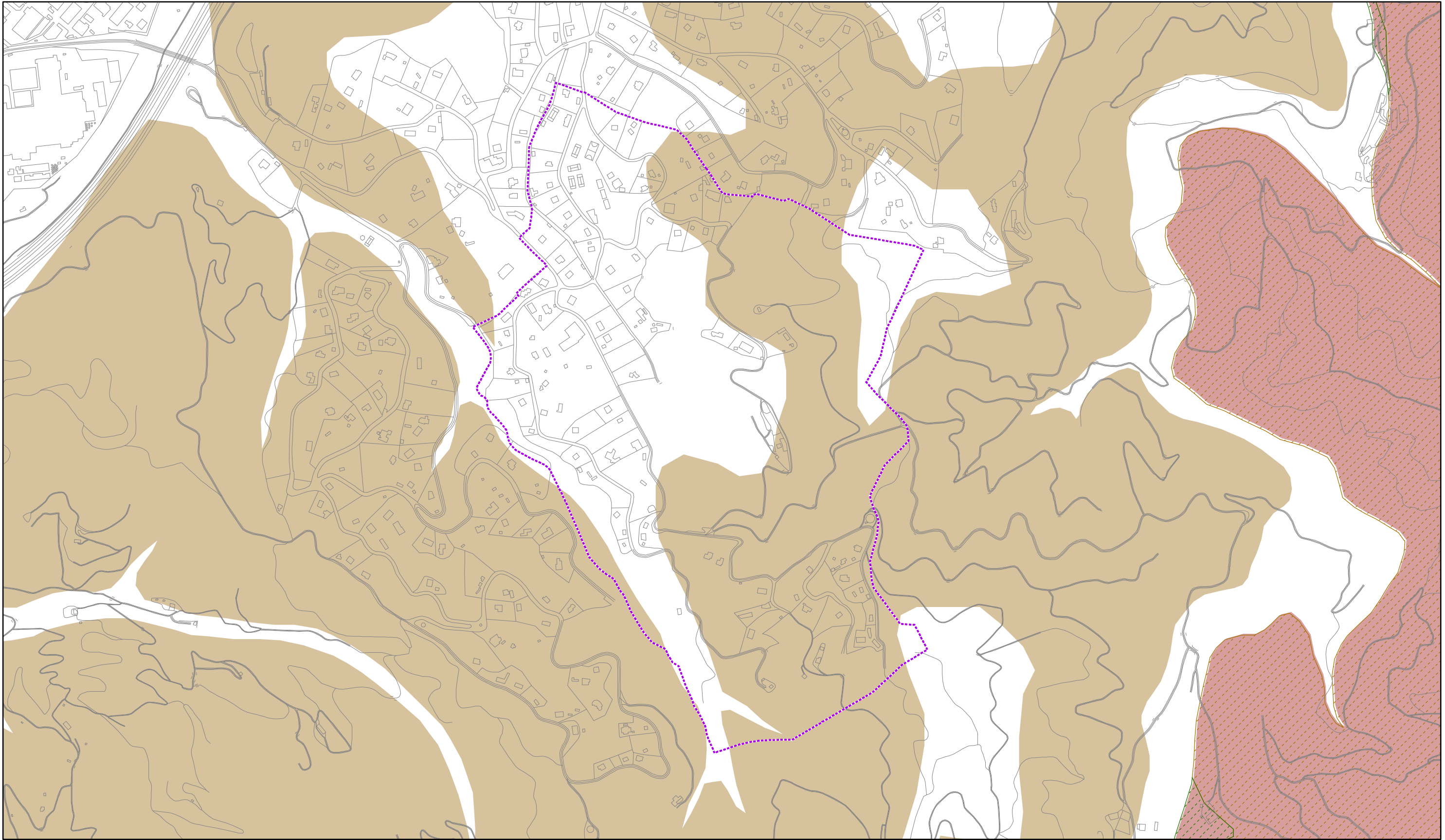
7. ESPAIS NATURALS PROTEGITS

Cient:

HÈLIX Arquitectes associats

Realització:

lavola cosostenibilitat



-  Àmbit de la MP
- Risc gravitacional potencial**
-  Risc potencial de caiguda de roques
-  Risc potencial de petits esllavissaments
- Erosionabilitat**
-  Erosionabilitat alta
-  Erosionabilitat mitja
-  Erosionabilitat baixa

Fonts:

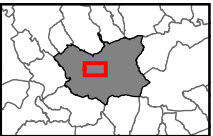
Cartografia de referència	Base Topogràfica (e. 1:5M) ©INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA
Límit municipal	Base municipal (e. 1:50M) ©INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA
Risc gravitacional i d'erosionabilitat	Mapes del SITXell, Diputació de Barcelona

Abril de 2018

Projecció Universal Transversa de Mercator (UTM), fus 31N, sobre l'el·lipsoide Internacional, ETRS89, basat en l'el·lipsoide GRS80, amb origen d'altituds a nivell del mar a Alacant i origen de longituds al meridià de Greenwich.

E 1:2.000 a DIN A3

0 50 100 150 m

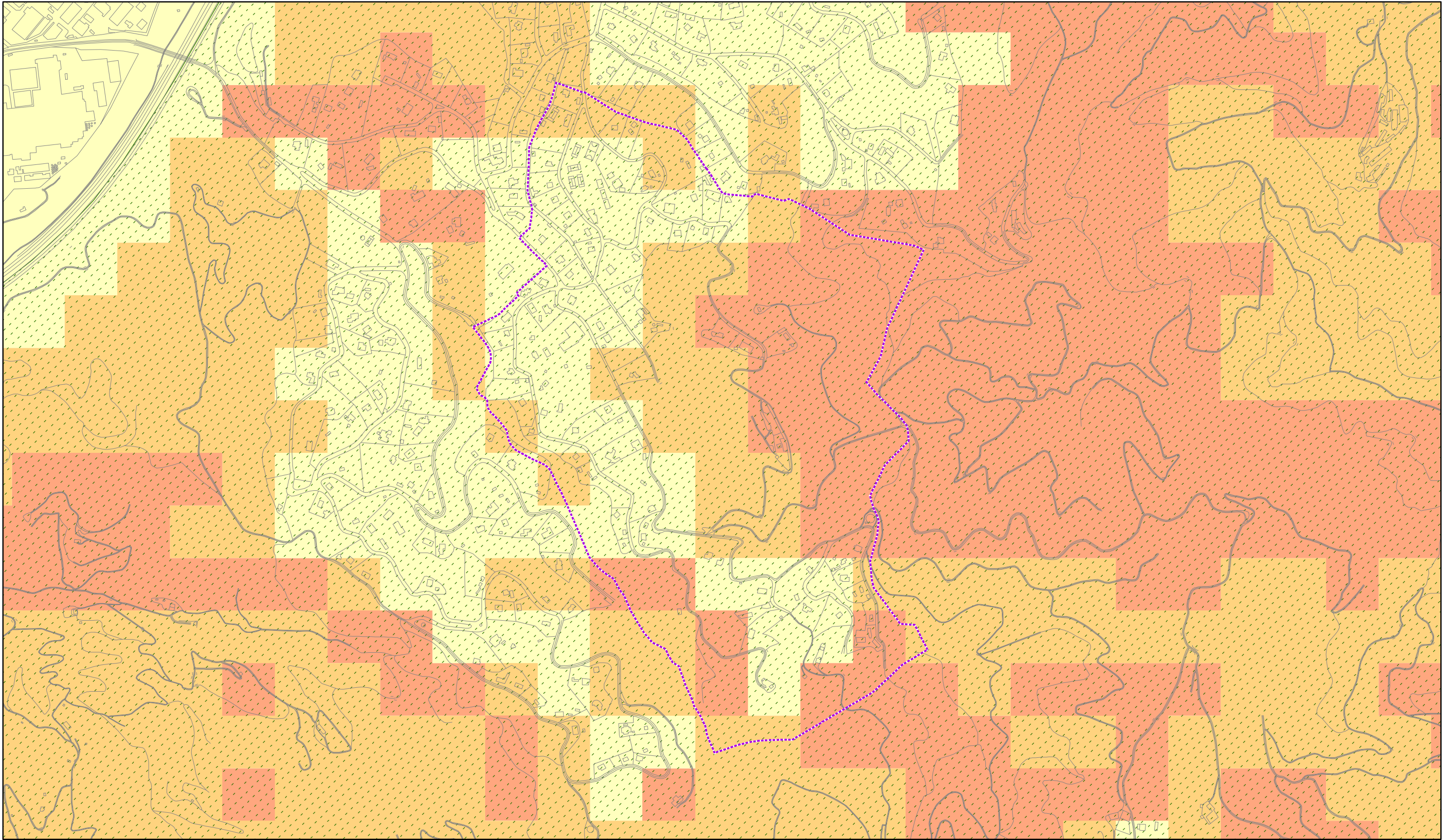


MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE SANT CELONI

9. RISC GEOLÒGIC

Client:
HÈLIX Arquitectes associats

Realització:
lavola
cosostenibilitat



- Àmbit de la MP
- Mapa de risc estàtic d'incendi forestal**
- Baix
 - Moderat
 - Alt
 - Molt alt
 - Perímetres de protecció prioritària

Fonts:

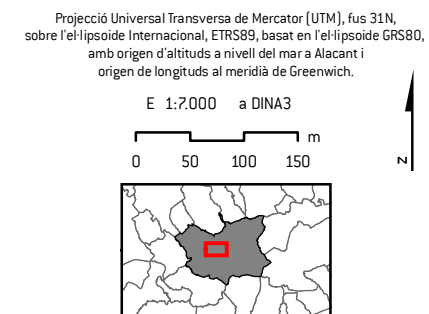
Cartografia de referència: Base Topogràfica (e. 1:5M) ©INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA

Límit municipal: Base municipal (e. 1:50M) ©INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA

Perill estàtic d'incendi forestal: Mapa de perill bàsic d'incendi forestal. Data: 2002. Direcció General de Boscos i Biodiversitat

Perímetres de Protecció Prioritària: Capa proporcionada per el DTES

Abril de 2018

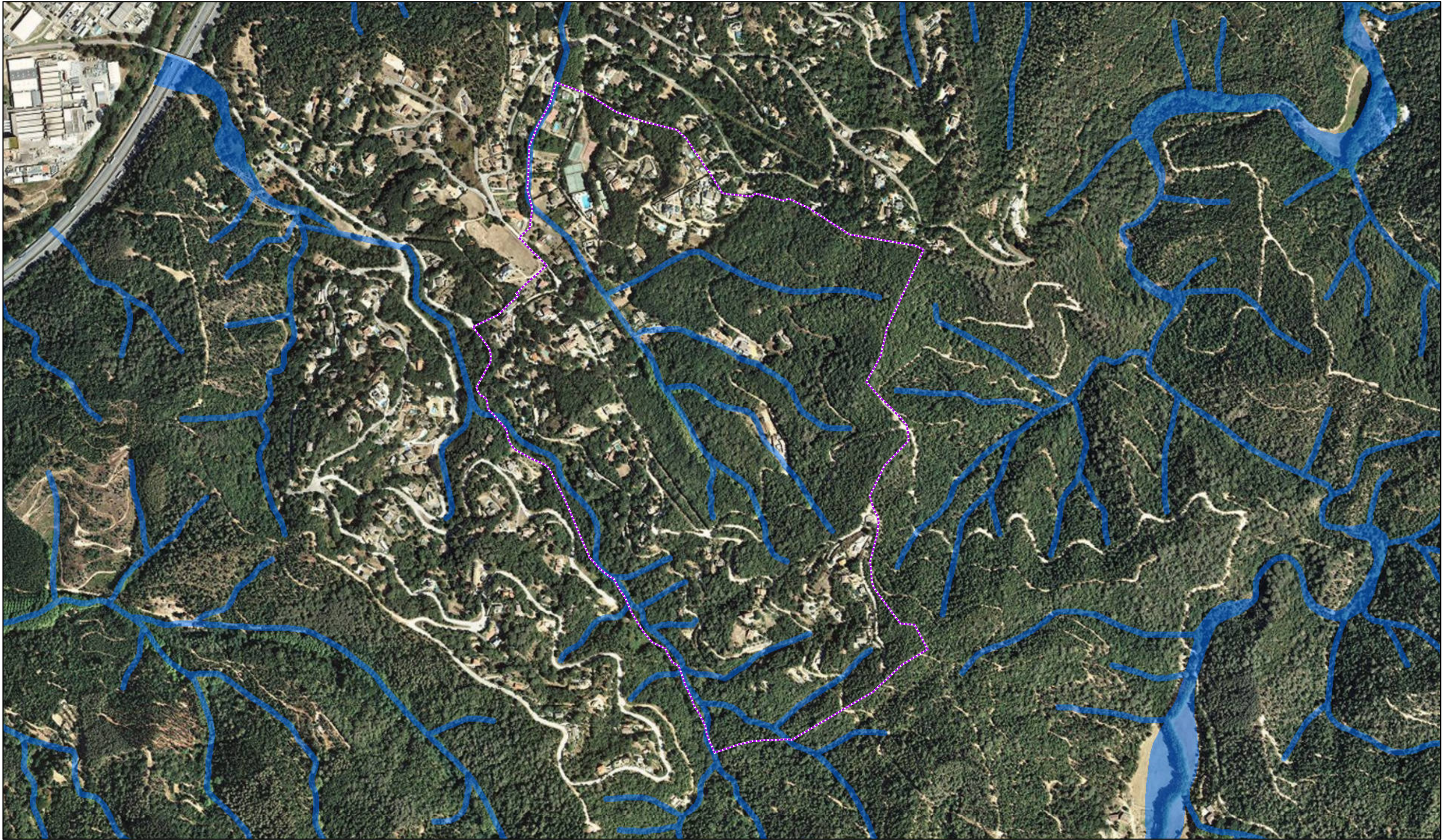


MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE SANT CELONI

10. RISC INCENDI

Client: **HÈLIX** Arquitectes associats

Realització: **lavola** cosostenibilitat

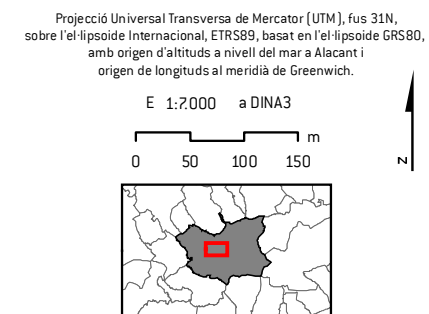


-  Àmbit de la MP
- Inundabilitat**
-  Zones potencialment inundables

Fonts:

Cartografia de referència	Base Topogràfica (e. 1:5M) ©INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA
Limit municipal	Base municipal (e. 1:50M) ©INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA
Zones potencialment inundables	Capa de zones potencialment inundables segons criteris geomorfològics. ACA

Abril de 2018

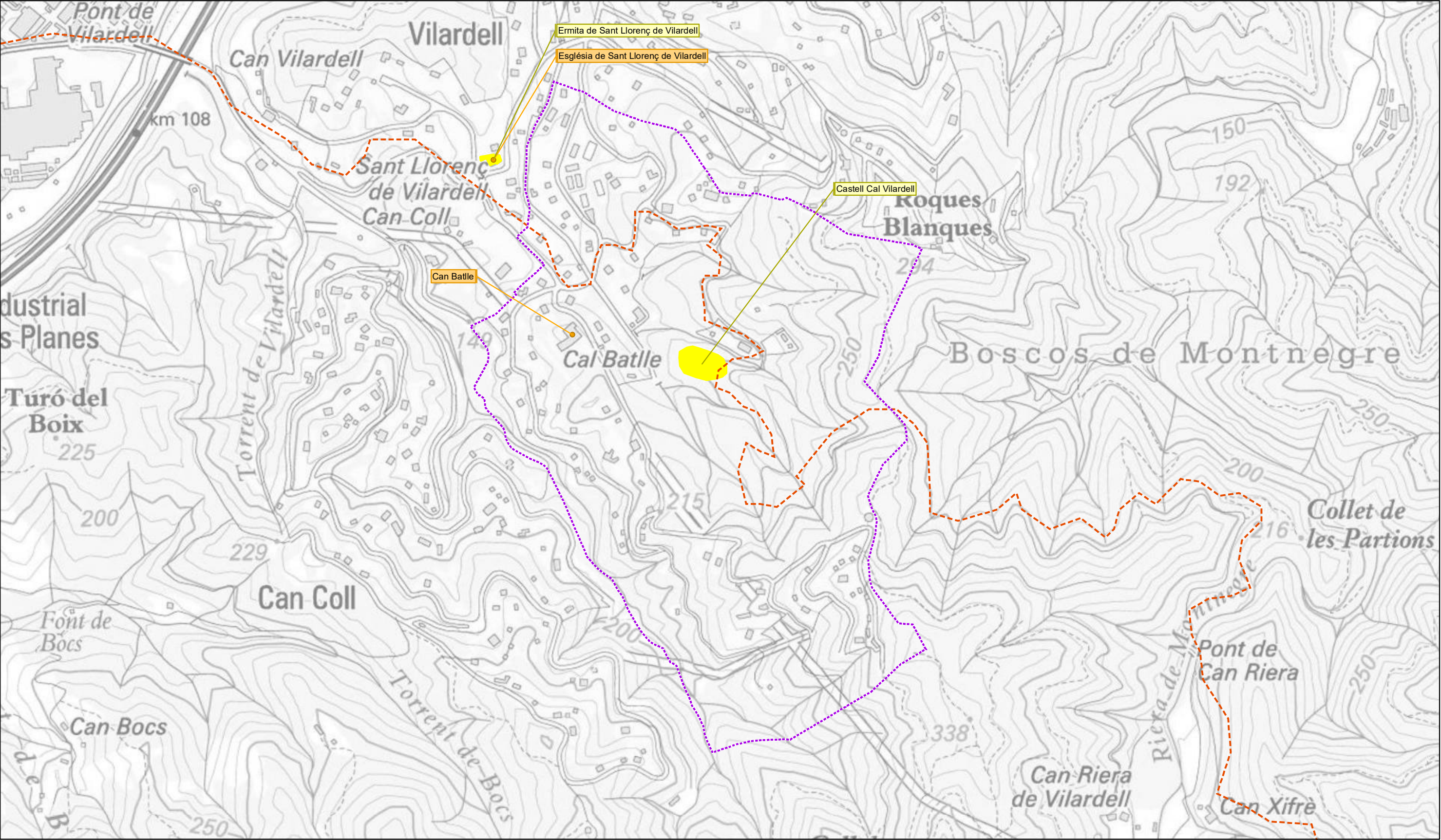


MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE SANT CELONI

11. RISC D'INUNDABILITAT

Client:
HÈLIX Arquitectes associats

Realització:
lavola
cosostenibilitat



- Àmbit de la MP
- Bens del patrimoni arquitectònic
- Jaciments arqueològics
- GR -5

Fonts:

Cartografia de referència

Base Topogràfica (e. 1:5M)
©INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA

Límit municipal

Base municipal (e. 1:50M)
©INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA

Bens del patrimoni arquitectònic i arqueològic

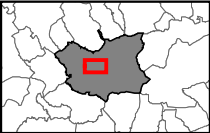
Geoportal del Patrimoni Cultural de Catalunya

Abril de 2018

Projecció Universal Transversa de Mercator (UTM), fus 31N, sobre l'el·lipsoide Internacional, ETRS89, basat en l'el·lipsoide GRS80, amb origen d'altituds a nivell del mar a Alacant i origen de longituds al meridià de Greenwich.

E 1:2000 a DIN A3

0 50 100 150 m



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE SANT CELONI

12. PAISATGE I PATRIMONI

Client:

HÈLIX Arquitectes associats

Realització:

lavola
cosostenibilitat

DOCUMENT NÚM. 4
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

DOCUMENT NÚM. 4 - INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

4.1 INTRODUCCIÓ

L'informe de sostenibilitat econòmica dóna compliment a l'article 59.3 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. En aquest article es determina que l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir la justificació de la viabilitat i la ponderació del impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris, en aquest cas l'Ajuntament de Sant Celoni.

La sostenibilitat econòmica de l'actuació s'entén com la situació d'equilibri a llarg termini entre les fonts d'ingressos municipals i el volum de despeses derivat del manteniment dels nous sistemes que es desenvolupen. En aquest sentit, el desenvolupament urbanístic, a banda de possibles ingressos de caràcter extraordinari (llicències, etc.) també generen un increment dels ingressos ordinaris (IBI, IAE, etc.) i a la vegada suposen un increment de la despesa corrent, per atendre els nous serveis i dotacions derivats del nou creixement residencial.

L'ordenació proposada en el PGMO vigent per a la urbanització de Cal Batlle, dóna continuïtat a un model d'urbanització de baixa densitat, impropï 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, s'ha considerat 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 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 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, està constituït per terrenys verges ocupats majoritàriament per masses boscoses, amb molt poques actuacions urbanitzadores i escasses edificacions, 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 amb pendents superiors al 50%.

La modificació puntual del PGMO s'efectua, per tant, sobre un model urbanístic existent, que reuneix molt poques condicions per assolir condicions de sostenibilitat econòmica. Un model basat amb una gran ocupació de sòl, lluny de les àrees urbanes històriques i bàsicament destinant el sòl a l'ús residencial de baixa densitat.

El present document corregeix precisament aquest model insostenible, classificant com a sòl no urbanitzable les àrees no consolidades, i efectuant una proposta de sòl urbà que compacta les àrees més denses d'edificació i consolida uns sistemes que estructurin i donen servei al sòl residencial.

4.2 OBJECTIUS

Els objectius de l'Informe de sostenibilitat econòmica són, d'una banda analitzar i justificar els ingressos derivats del desenvolupament del sol urbà comprés dins l'àmbit del polígon d'actuació urbanística destinat a usos residencials que en part pot admetre usos productius i, de l'altre, determinar l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances municipals i en les d'altres

administracions, si es dóna el cas, les quals resultin responsables de les inversions a realitzar per a donar compliment als objectius del present planejament.

Pel que fa al impacte sobre les finances públiques del present desenvolupament urbanístic, s'ha tingut en compte que l'administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament de Sant Celoni, després de l'execució i recepció de les obres d'urbanització i d'implantació dels serveis urbanístics a càrrec dels propietaris, haurà d'afrontar les despeses derivades del seu manteniment. Igualment l'Ajuntament obtindrà la cessió de les reserves de sòl destinat a equipaments, l'ús específic dels quals no està decidit per part de l'administració, ni programada la inversió corresponent.

Per tal d'analitzar la sostenibilitat econòmica del desenvolupament urbanístic, cal identificar i estimar els ingressos i despeses que comporta per tal de determinar si el balanç entre les despeses i els ingressos que es generen sobre la hisenda pública resulta positiu.

D'una part cal considerar el impacte que causarà la implantació i manteniment de les noves infraestructures viàries, espais lliures i equipaments, si s'escau, així com les despeses associades a la prestació de serveis que comportarà la implantació dels usos previstos.

Pel que fa als ingressos, cal considerar la recaptació econòmica en concepte d'impostos sobre bens immobles (IBI), impostos sobre activitats econòmiques (IAE) i altres impostos.

4.3 ESTIMACIÓ DEL IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES

L'actuació urbanística prevista desenvolupar pot generar dos tipus d'impactes en les finances de les administracions: un relatiu als nous ingressos i despeses de capital, inversions de caràcter extraordinari, que es troben vinculades a la seva implantació i desenvolupament i en segon lloc els ingressos i despeses corrents o de caràcter ordinari que es derivarà de l'ús, manteniment i reposició de les mateixes i de l'augment de la població resident.

Les principals despeses municipals de caràcter ordinari que es poden derivar de l'actuació urbanística són les corresponents al manteniment dels nous sistemes del sector.

Així doncs pel que fa a les despeses corrents, els principals efectes sobre les finances municipals pel desenvolupament urbanístic del sector que es proposa, són els que provinguin del manteniment dels sistemes viari i d'espais lliures així com les derivades del normal funcionament dels nous equipaments i que, des del punt de vista competencial, hagin d'anar a càrrec de l'administració actuant, més els propis que es derivaran de la nova població resident i de l'ocupació dels nous habitatges construïts.

Respecte als equipaments, l'Ajuntament no ha atorgat cap ús específic a les reserves que planteja el planejament ni tampoc té programada, en aquests moments, cap inversió. En aquest cas no s'estimarà cap impacte en les finances municipals considerant que les inversions les faran efectives, al seu moment, altres administracions i que les despeses de funcionament i manteniment de l'equipament que s'implanti seran compensades pels ingressos derivats del seu propi funcionament.

Estimació de les despeses de manteniment del sistema viari i d'espais lliures

La despesa corrent derivada de l'execució del polígon d'actuació urbanística es concretarà en la corresponent al manteniment del sistema viari i d'espais lliures que sigui a càrrec de l'administració local.

Les despeses de manteniment associades al desenvolupament del sector, s'estimen en base a les superfícies dels següents sistemes:

Sistema viari. Subsistema viari municipal (Clau Vm)	30.708,22 m ²
Sistema d'espais lliures públics (Clau P)	46.365,55 m ²

a. Despeses de manteniment del sistema viari

El cost anual de manteniment de la xarxa viària en zones d'ús residencial s'estima entre 1,20 i 3,20 €/m², mòduls que incorporen les despeses d'enllumenat i el seu manteniment, manteniment de paviments i neteja viària.

D'acord amb les característiques de la xarxa projectada es considera adient l'estimació del cost mitjançant un mòdul unitari de 2,80 €/m², resultant un cost total de manteniment anual del sistema viari de:

$$30.708,22 \text{ m}^2 \times 2,80 \text{ €/m}^2 = \mathbf{85.983,02 \text{ €}}$$

b. Despeses de manteniment del sistema d'espais lliures

El cost anual de manteniment de les zones verdes en zones d'ús residencial s'estima entre 0,50 i 3,20 €/m² en funció de les seves característiques.

Les característiques dels espais lliures que es proposen en el planejament són les pròpies de parc forestal naturalitzat. Per aquest tipus d'espai lliure es considera adient l'estimació del cost mitjançant un mòdul unitari de 0,60 €/m², resultant un cost total de manteniment anual del sistema d'espais lliures de:

$$46.365,55 \text{ m}^2 \times 0,60 \text{ €/m}^2 = \mathbf{27.819,33 \text{ €.}}$$

c. Total de despeses de manteniment dels sistemes

Sistema	Superfície	Cost unitari	Despesa anual
SISTEMA VIARI	30.708,22 m ²	2,80 €/m ²	85.983,02 €
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES	46.365,55 m ²	0,60 €/m ²	27.819,33 €
TOTAL			113.802,35 €

Estimació del sostre destinat a usos productius

A la zona d'edificacions aïllades Cal Batlle (Clau 5e) el sostre edificable per activitats productives –locals comercials i oficines– que es pot assolir, atès que són activitats compatibles en el polígon d'actuació, s'ajustarà a la seva futura demanda. Es fa una estimació de les superfícies mínimes de sostre comercial que li correspondrien a aquesta zona del polígon d'actuació, a partir de la població estimada total i d'uns estàndards on s'inclou el comerç quotidià i el comerç de béns més duradors, i que es situen entre 1,4 m² sostre i 2,0 m² sostre per habitant resident. Atenent a les característiques del polígon que ens ocupa es considera oportú adoptar l'estàndard de 1,4 m² sostre per habitant resident.

La població estimada s'ha calculat considerant que el nombre màxim d'habitatges s'aproximarà a un total de 95 habitatges i que l'índex d'ocupació per habitatge és 2,5 hab/habitatge:

$$\text{Població estimada: } 95 \text{ habitatges} \times 2,5 \text{ habitant/habitatge} = 238 \text{ habitants}$$

$$\text{Sostre destinat a usos productius: } 238 \text{ habitants} \times 1,4 \text{ m}^2 \text{ sostre/habitant} = \mathbf{333 \text{ m}^2 \text{ sostre}}$$

A la zona de protecció de la masia Cal Batlle (Clau 11) on s'admeten entre d'altres l'ús hotel·ler i el de restauració i espectacles, limitat a restaurants, bars i establiments similars, el sostre màxim edificable per activitats productives és de:

$$17.358,59 \text{ m}^2 \text{ sòl} \times 0,15 \text{ m}^2 \text{ sostre/ m}^2 \text{ sòl} = 2.603,79 \text{ m}^2 \text{ sostre}$$

A efectes d'estimar el sostre per activitats productives en aquesta zona (Clau 11) s'ha considerat que el sostre al que s'aplicarà serà sobre el 80% del sostre màxim:

$$2.603,79 \text{ m}^2 \text{ sostre} \times 80\% = \mathbf{2.083,03 \text{ m}^2 \text{ sostre}}$$

El sostre total destinat a usos productius serà:

$$333 \text{ m}^2 \text{ sostre} + 2.083,03 \text{ m}^2 \text{ sostre} = \mathbf{2.416,03 \text{ m}^2 \text{ sostre}}$$

Estimació dels ingressos municipals generats pel polígon d'actuació

Pel que fa als ingressos derivats de l'execució del polígon d'actuació, cal considerar la recaptació econòmica provinent dels ingressos ordinaris en concepte d'impostos sobre béns immobles (IBI), impostos sobre activitats econòmiques (IAE), impostos sobre vehicles de tracció mecànica (IVTM) i altres impostos extraordinaris com les taxes sobre la construcció.

La incidència dels impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes sobre la construcció, no es consideren en l'anàlisi de la sostenibilitat econòmica envers l'impacte en les finances públiques, atès que no són recaptacions periòdiques, sinó recaptacions puntuals en el moment de l'execució, i per tant no es pot valorar la seva contribució al no constituir valors representatius del balanç econòmic anual de l'administració actuant.

a. Impost sobre bens immobles (IBI)

Les superfícies d'aprofitament privat del polígon d'actuació urbanística són les següents:

Zona d'edificacions aïllades Cal Batlle (Clau 5e)	209.021,60 m ²
Zona de Protecció de la masia Cal Batlle (Clau 11)	17.358,59 m ²
Zona Privada Esportiva i Social (Clau 12)	13.022,24 m ²

El sostre residencial màxim del polígon d'actuació urbanística és el resultat d'aplicar sobre les anteriors superfícies el coeficient d'edificabilitat net de parcel·la que estableix el planejament, el qual és 0,15 m² sostre/ m² sòl per a cada una de les zones.

Zona d'edificacions aïllades Cal Batlle (Clau 5e)	
209.021,60 m ² x 0,15 m ² sostre/m ² sòl	31.353,24 m ²
Zona de Protecció de la masia Cal Batlle (Clau 11)	
17.358,59 m ² x 0,15 m ² sostre/m ² sòl	2.603,79 m ²
Zona Privada Esportiva i Social (Clau 12)	
13.022,24 m ² x 0,15 m ² sostre/m ² sòl.....	1.953,34 m ²
Total sostre residencial màxim	35.910,37 m²

A efectes d'estimar els ingressos de l'IBI residencial s'ha considerat que el sostre residencial al que s'aplicarà serà sobre el 80% del sostre residencial màxim:

$$35.910,37 \text{ m}^2 \text{ sostre} \times 80\% = \mathbf{28.728,30 \text{ m}^2 \text{ sostre}}$$

Per tal d'assumir el cost de manteniment dels sistemes de l'àmbit, cal preveure que l'IBI mitjà per habitatge no hauria de ser inferior a 2,40 €/m²·any i l'IBI per al sostre destinat a activitat no hauria de ser inferior a 1,50 €/m²·any.

El valors adoptats, en base als criteris definits en les ordenances fiscals de Sant Celoni, permet estimar uns ingressos anuals per aquest concepte d'acord amb el següent:

Ús	Sostre	IBI	IBI anual
RESIDENCIAL	28.728,30 m ²	3,75 €/m ² st	107.731,13 €
ACTIVITATS	2.416,03 m ²	1,50 €/m ² st	3.624,05 €
TOTAL			111.355,18 €

b. Impost sobre activitats econòmiques (IAE)

Pel que fa al sostre destinat a activitat econòmica, en base a la previsió d'un mínim de sostre destinat a activitats de 2.416,03 m² sostre i d'una repercussió de 4,85 €/m² sostre estimada considerant les característiques de l'àmbit, els coeficients de ponderació legalment establerts, juntament amb l'aplicació dels corresponents coeficients de situació definits en les ordenances fiscals, es pot fer l'estimació del següent ingrés anual:

$$2.416,03 \text{ m}^2 \text{ sostre} \times 4,85 \text{ €/m}^2 \text{ sostre} = \mathbf{11.717,75 \text{ €}}$$

c. Impost sobre vehicles de tracció mecànica (ITVM)

Els ingressos potencials del impost sobre vehicles de tracció mecànica s'han calculat tenint en compte el import mitjà per vehicle del impost de l'any en curs, de 180 € i considerant que el potencial de vehicles que es deriven del desenvolupament de l'àmbit, és tant sols un increment de vehicles en base al 30% dels residents:

$$238 \text{ residents} \times 30\% \times 180 \text{ €} = \mathbf{12.852 \text{ €}}$$

d. Total estimació ingressos ordinaris

Impostos ordinaris	Import anual
Impost sobre bens immobles (IBI)	111.355,18 €
Impost sobre activitats econòmiques (IAE)	11.717,75 €
Impost sobre vehicles de tracció mecànica (ITVM)	12.852,00 €
TOTAL	135.924,93 €

Conclusió de l'informe de sostenibilitat econòmica

D'acord amb les estimacions fetes, la transformació urbanística del polígon d'actuació delimitat en la modificació puntual del pla general municipal d'ordenació de Sant Celoni en l'àmbit de la urbanització Cal Batlle, pot generar un superàvit de **22.122,58 €/anuals**, en base únicament als ingressos i despeses ordinàries, considerant que la capacitat de finançament municipal es veu incrementada arran del desenvolupament.

Els potencials ingressos municipals anuals són sensiblement superiors a les despeses associades al manteniment dels nous sistemes i serveis, per tant es pot concloure que els desenvolupament urbanístic que es proposa a l'àmbit de la urbanització Cal Batlle és econòmicament sostenible i la seva repercussió en les finances municipals és positiva.

Vilafranca del Penedès, gener de 2019

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP, representat pels arquitectes

JOAN ROSSELLÓ RAVENTÓS

CÉSAR GONZÁLEZ BERTRAN

DOCUMENT NÚM. 5
AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

DOCUMENT NÚM. 5 - AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

D'acord amb les determinacions de l'article 76.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, l'avaluació econòmica i financera de la modificació puntual del PGMO de Sant Celoni en l'àmbit de la urbanització Cal Batlle té els següents objectius:

1. Estimació del cost econòmic de les actuacions previstes en la modificació puntual del PGMO.
2. Determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució de la modificació puntual del PGMO i valoració de les previsions de finançament públic.
3. Anàlisi de la viabilitat de les actuacions derivades de l'execució de la modificació puntual del PGMO.

5.1 Estimació del cost econòmic de les actuacions previstes en la modificació puntual del PGMO

Les actuacions previstes en la modificació puntual del PGMO que comporten cost econòmic s'emplanten en el polígon d'actuació urbanística delimitat, el desenvolupament del qual es farà a través d'un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització. El projecte d'urbanització definirà el cost dels serveis urbans que cal completar o implantar per a garantir la condició de solar de la totalitat de parcel·les d'aquest àmbit.

L'avaluació econòmica per al desenvolupament de la modificació puntual correspondrà al cost de les obres d'urbanització que cal executar en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística, les obres de caràcter general que cal executar fora del sector per garantir el subministrament de serveis i els costos administratius, de gestió i de projectes originats per al desenvolupament de la modificació puntual del PGMO.

5.1.1 Cost de les obres d'urbanització

Es preveuen les següents actuacions en obres d'urbanització:

Xarxa d'evacuació d'aigües i sanejament

La xarxa d'evacuació d'aigües i sanejament proposada és separativa, s'ha previst la xarxa d'aigües pluvials per tots els carrers de la urbanització i s'han situat punts de desguàs als diversos torrents que la creuen a través del sistema viari o de parcel·les de titularitat pública.

Pel que fa a les aigües residuals, es proposen dues alternatives per tal d'evacuar les aigües residuals des dels punts baixos de la urbanització fins al nou col·lector general que recull les aigües residuals de les tres urbanitzacions del Montnegre, una alternativa planteja la ubicació de dos pous de bombament que conduiran les aigües mitjançant tubs d'impulsió a un nou col·lector a l'entrada de la urbanització. I la segona alternativa proposa eliminar un dels dos pous de bombament i fer discórrer un col·lector pel mig del torrent paral·lel al carrer del Sot de Bocs.

Seguint criteris de sostenibilitat ambiental i econòmica i les indicacions de l'article 8 de la Llei 3/2009 de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, es preveu que les aigües pluvials discorrin per la superfície dels vials actuals, sense alterar les conques naturals de les esorrenties i establint mesures en les normes de la Modificació Puntual per a l'obligatorietat de l'aprofitament d'aigua de pluja per al reg i per al manteniment d'unes superfícies mínimes de sòl permeables.

Pavimentació

Actualment, els diferents vials de la urbanització estan oberts, en la majoria dels casos sense pavimentar, només el tram del carrer del Sot de Bocs fins a l'entrada de la masia de Cal Batlle està pavimentat amb formigó. Cap dels vials disposa de voreres.

S'haurà de completar la totalitat de la pavimentació dels vials i realitzar les voreres, es proposa realitzar les voreres amb front a les parcel·les residencials.

Xarxa de distribució d'aigua potable

En la xarxa d'aigua potable s'ha tingut en compte l'informe de l'empresa Sorea de maig de 2013 de les obres a realitzar en la xarxa d'aigua existent per tal d'assumir-ne la gestió. També s'ha proposat una nova xarxa per donar servei als hidrants necessaris en tota la urbanització.

La xarxa es distribuirà soterrada a les voreres dels vials.

Xarxa d'enllumenat públic

L'esquema orientatiu de la xarxa d'enllumenat públic preveu la instal·lació de llumeneres col·locades unilateralment. La instal·lació d'enllumenat es preveu alimentar amb una instal·lació elèctrica originada al costat de l'estació transformadora existent situada a la zona verda de la part nord-est al peu del carrer del Sot de Bocs.

Pressupost orientatiu d'execució material de les obres d'urbanització

Capítol 1 - Enderrocs.....	4.600,00 €
Capítol 2 - Moviment de terres.....	211.650,00 €
Capítol 3 - Paviments	1.058.570,00 €
Capítol 4 - Xarxa d'evacuació d'aigües i sanejament	271.636,00 €
Capítol 3 - Xarxa d'aigua potable.....	182.000,00 €
Capítol 4 - Xarxa d'enllumenat públic.....	171.094,00 €
TOTAL	1.899.550,00 €
10% Imprevistos (10% s. 1.899.550,00 €)	189.955,00 €
TOTAL PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	2.089.505,00 €

Pressupost orientatiu d'execució per contracta de les obres d'urbanització

TOTAL PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	2.089.505,00 €
Despeses Generals (13% s. 2.089.505,00 €).....	271.635,65 €
Benefici Industrial (6% s. 2.089.505,00 €).....	125.370,30 €
TOTAL	2.486.510,95 €
Seguretat i salut (2% s. 2.089.505,00 €).....	41.790,10 €
TOTAL	2.528.301,05 €
21 % IVA (21% s. 2.528.301,05 €).....	530.943,22 €
TOTAL PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTA.....	3.059.244,27 €

5.1.2 Cost de les obres fora de l'àmbit del polígon d'actuació

Fora de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística es preveu l'execució d'obres de caràcter general per garantir la connexió de Cal Batlle a la infraestructura de sanejament EDAR de les urbanitzacions del Montnegre.

L'import estimat per a l'execució per contracta de la infraestructura de sanejament és de 416.235,28 €, sent el coeficient de participació del PAU Cal Batlle el 20,71% el que significa una càrrega pel sector de **86.202,36 €**.

5.1.3 Costos administratius, de gestió i de projectes

La gestió urbanística i els projectes derivats del desenvolupament de la modificació puntual del PGMO comporta les següents actuacions:

- Redacció del projecte d'urbanització del PAU Cal Batlle.
- Redacció projecte de reparcel·lació del PAU Cal Batlle.
- Gestió urbanística.
- Administració.

El cost d'aquestes actuacions s'estima en **106.855,10 €**.

5.1.4 Cost total estimat

Cost de les obres d'urbanització.....	3.059.244,27 €
Cost de les obres fora de l'àmbit del polígon d'actuació	86.202,36 €
Costos administratius, de gestió i de projectes.....	106.855,10 €
Total cost	3.252.301,73 €

5.2 Determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució de la modificació puntual del PGMO i valoració de les previsions de finançament públic.

El desenvolupament urbanístic del polígon d'actuació Cal Batlle comporta la redacció dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització corresponents, sent el sistema d'actuació aplicable el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

D'acord amb la modalitat de cooperació, les persones propietàries aportaran el sòl de cessió obligatòria i gratuïta i l'Ajuntament de Sant Celoni executarà l'urbanització amb càrrec a dites persones propietàries, d'acord amb el que estableix l'article 120 de la Llei d'urbanisme. Així mateix, sens perjudici del que disposa l'article 122.3 de l'esmentada llei, l'Ajuntament els pot exigir el pagament de bestretes i, en cas d'impagament d'aquestes i de les quotes d'urbanització acordades, els pot aplicar la via de constrenyiment.

Tant les obres d'urbanització a executar en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística com les obres fora d'aquest, corresponents a la connexió a l'EDAR de les urbanitzacions del Montnegre aniran a càrrec, en la seva totalitat, dels propietaris del sector. Igualment aniran a seu càrrec els treballs administratius i de gestió urbanística, els corresponents a la redacció dels projectes de reparcel·lació i les despeses derivades.

En el desenvolupament de la modificació puntual del PGMO no es preveuen inversions de finançament públic.

5.3 Anàlisi de la viabilitat de les actuacions derivades de l'execució de la modificació puntual del PGMO

La viabilitat de les actuacions previstes en la modificació puntual del PGMO depèn exclusivament de la capacitat dels propietaris de l'àmbit que es classifica com a sòl urbà per assumir el conjunt de les despeses apuntades.

En el sector es preveu una superfície d'aprofitament privat de 239.402,43 m² distribuïda aproximadament en 95 parcel·les, amb una superfície mitjana de parcel·la de 2.520 m², i amb una superfície mínima establerta per les normes del present expedient de 2.000 m².

Tenint en compte un cost d'execució per contracte estimat en 3.252.301,73 €, la repercussió mitjana per parcel·la és de 34.234,76 €. La repercussió per les parcel·les més petites, de 2.000 m², serà de 27.170,16 €.

Per a poder fer viable l'operació, es proposa executar la urbanització del PAU en tres fases:

- La 1a Fase comprèn les obres de la xarxa d'evacuació d'aigües i sanejament, la part proporcional de la connexió a l'EDAR i els costos de redacció dels projectes d'urbanització i reparcel·lació i de la direcció d'obra de la 1a fase de les obres d'urbanització.

Cost de la xarxa d'evacuació d'aigües i sanejament.....	731.217,60 €
Cost de les obres de connexió a l'EDAR	86.202,36 €
Costos de projectes i direcció d'obra de la 1a fase	74.043,53 €
Total cost	891.463,49 €

- La 2a Fase inclou les obres de la xarxa de distribució d'aigua potable, la xarxa d'enllumenat públic i la direcció d'obra de la 2a fase de les obres d'urbanització.

Cost de la xarxa de distribució d'aigua potable.....	323.654,52 €
Cost de la xarxa d'enllumenat públic	292.126,22 €
Costos de direcció d'obra de la 2a fase	8.679,33 €
Total cost	624.460,08 €

- La 3a Fase inclou les obres de pavimentació i la direcció d'obra de la 3a fase de les obres d'urbanització.

Cost de la pavimentació dels vials.....	1.712.245,92 €
Costos de direcció d'obra de la 3a fase	24.132,24 €
Total cost	1.736.378,16 €

Tenint en compte les quantitats estimades del cost d'execució per contracte per fases, la repercussió mitjana per parcel·la per cada una d'aquestes és de:

- 1ª Fase: 9.383,83 €
- 2ª Fase: 6.573,26 €
- 3ª Fase: 18.277,66 €

La repercussió per les parcel·les més petites, de 2.000 m², serà de 7.447,48 €, 5.216,87 € i 14.506,08 €.

Aquest cost, separat per fases, es considera raonable i assumible, donat que són parcel·les de grans dimensions amb una baixa repercussió per m² de sòl i amb un cost global per unitat que no és desmesurat en relació amb el benefici que suposa la consolidació de la urbanització i l'assoliment de cada parcel·la de la condició de solar, amb la millora dels serveis urbans de cada una.

Vilafranca del Penedès, gener de 2019

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP, representat pels arquitectes

JOAN ROSSELLÓ RAVENTÓS

CÉSAR GONZÁLEZ BERTRAN

DOCUMENT NÚM. 6
ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

6.1 INTRODUCCIÓ

La Llei 9/2003, de 13 de juny, de mobilitat, significa un canvi de tendència en el model de mobilitat. La Llei estableix els principis, els objectius i els altres requisits específics que han de desenvolupar els corresponents instruments de planificació de la mobilitat i, entre aquests, els estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

La Llei 9/2003 parteix de la determinació de millorar l'accessibilitat i minimitzar els impactes negatius del transport, i dibuixa les línies mestres d'una estratègia que respon als principis de competitivitat, integració social, qualitat de vida, salut, seguretat i sostenibilitat.

Tal i com s'especifica a l'article 18 de la Llei, com a mínim els plans territorials d'equipaments o serveis, els plans directors, els plans d'ordenació municipal o instruments equivalents i els projectes de noves instal·lacions que es determinin per reglament han d'incloure un estudi d'avaluació de mobilitat generada.

Els estudis de mobilitat generada (EAMG) es troben regulats pel Decret 344/2006, de 19 de setembre, el qual vol donar resposta a una realitat canviant en la gestió de la mobilitat, en la qual les xarxes per a vianants, bicicletes i transport col·lectiu incrementen el seu protagonisme en la satisfacció de les necessitats de mobilitat de la ciutadania, i en el qual també els valors de la qualitat de vida, seguretat en els desplaçaments i sostenibilitat han d'estar cada dia més presents en el disseny i la gestió de la xarxa viària.

L'article 3.1.b determina que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments de planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

La present modificació de planejament no es troba en aquest supòsit, el seu objectiu és 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.

Amb els EAMG s'avalua l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu. També, valora la viabilitat de les mesures proposades per a gestionar de manera sostenible la nova mobilitat i, especialment, les fórmules de participació del promotor per a col·laborar en la solució dels problemes derivats d'aquesta nova mobilitat generada.

En l'àmbit de la modificació puntual no es produirà cap increment de desplaçaments ja que es redueix la superfície planificada deixant com a sòl urbà els sòls ocupats actualment per edificació. Tot i això, el present EAMG analitzarà la mobilitat actual del municipi i de l'àmbit de la modificació i proposarà diverses mesures que s'hauran de tenir en compte en el projecte d'urbanització que desenvolupi el nou PAU delimitat.

6.2 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT DE L'ESTUDI

El municipi de Sant Celoni està situat a l'extrem de llevant del Vallès Oriental, limitant amb la Selva i el Maresme, centrat per la vall mitjana de la Tordera. A mig camí entre Barcelona i Girona, esdevé un nucli estratègic en l'eix de comunicació més important de Catalunya amb Europa i és també portal privilegiat del Montseny i del Montnegre-Corredor, espais naturals de gran riquesa i bellesa paisatgística. Al bell mig de la conca de la Tordera, la vila es configura com el punt principal de referència del Baix Montseny, comarca natural poblada des de molt antic.

El terme municipal és de 65,21 km² que consta de dos nuclis urbans, Sant Celoni i La Batllòria, limita amb els municipis de Sant Iscle i Sant Cebrià de Vallalta (S), Tordera (SE), Fogars de la Selva (NE), Sant Feliu de Buixalleu i Riells (N), Gualba (N), Campins (N), Fogars de Montclús (NW), Santa Maria de Palautordera (W) i Vallgorguina (S).

La ubicació del municipi és al peu del Montseny. A part de concentrar població al nucli urbà, Sant Celoni compta amb un nucli agregat, la Batllòria, a uns 5 quilòmetres de distància. A més, el terme municipal inclou les urbanitzacions següents: Can Coll, Cal Batlle, Els Boscos del Montnegre i Royal Park.

La urbanització de Cal Batlle s'estén de nord-oest a sud-est des de les cotes més baixes (158 m) al peu del massís del Montnegre fins a cotes intermèdies (333 m) amb masses forestals gairebé contínues, en els espais no ocupats per l'edificació, que inclouen diversitat de comunitats vegetals. Les formacions més esteses són els alzinars i les sureres conformant boscos de caràcter perennifoli marcadament mediterrani en els quals els verds són els colors predominants en el paisatge.

La xarxa de drenatge superficial està formada per petits torrents i torrenteres de la conca de la Tordera, que presenten pendents rellevants a les cotes més altes, les quals es suavitzen a les parts baixes de la urbanització.

Travessa la urbanització de Cal Batlle el sender de gran recorregut GR-5, denominat sender dels Miradors, el qual comença a Sitges i acaba a Canet de Mar, enllaçant 5 parcs naturals diferents, un dels quals és el Parc del Montnegre i el Corredor. Una de les darreres etapes del sender va des de Sant Celoni a Sant Martí del Montnegre, travessant en el seu tram inicial la urbanització de Cal Batlle i passant per la masia de Can Xifré i prop de Can Riera de Vilardell.

Una petita part de la urbanització de Cal Batlle forma part de l'àmbit del Parc del Montnegre i el Corredor, comprès dins de la Xarxa de Parcs Naturals de la Diputació de Barcelona, formada per 12 espais naturals d'alt valor paisatgístic, ecològic i cultural.

6.3 DIAGNOSI DE LA MOBILITAT ACTUAL

La metodologia utilitzada en aquest Estudi d'avaluació de la mobilitat generada és la que es descriu en el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, publicat al DOGC núm. 4723, 21 de setembre de 2006.

Les dades estadístiques de mobilitat de Sant Celoni s'han obtingut de diverses fonts disponibles en el moment d'inici de la redacció del present Estudi:

- Enquesta de Mobilitat Obligada 2001, realitzada per l'Institut d'Estadística de Catalunya, Idescat.
- Enquesta de Mobilitat Quotidiana EMQ, 2006 del Departament de Política Territorial (actualment Departament de Territori i Sostenibilitat).
- Enquestes de mobilitat en dia feiner EMEF realitzades per ATM a càrrec de l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB).
- Anuari Estadístic de Catalunya.

L'enquesta de mobilitat quotidiana, iniciativa de l'ATM, és una enquesta d'origen quinquennal, que recull les estadístiques de mobilitat de la Regió metropolitana de Barcelona, de la qual són consultables les EMQ corresponents a les edicions de 1996, 2001 i 2006.

L'enquesta de mobilitat en dia feiner, EMEF constitueix una mostra dels residents a l'RMB majors de 16 anys: es demanen tots els desplaçaments que s'han fet el dia laborable anterior a la data d'enquesta i les seves característiques (motiu, mode, durada,...). Aquesta enquesta d'inici anual, permet analitzar les dades des de l'any 2004 al 2013.

ESCALA LOCAL

L'elaboració de la diagnosi pretén caracteritzar la xarxa viària existent actualment i alhora l'ús d'aquesta tenint en compte tant la mobilitat obligada per raons de treball i estudi, com la mobilitat associada a les zones verdes i equipaments, diferenciant el mitjà de transport, el temps de desplaçament, els desplaçaments generats i atrets, i els desplaçaments interns i interurbans.

Per a la realització de la diagnosi de la mobilitat actual s'ha partit de les dades de mobilitat del municipi i de les característiques de la xarxa bàsica viària actual.

Caracterització del municipi

Les dades demogràfiques i socioeconòmiques que caracteritzen el municipi són les següents:

Dades bàsiques de Sant Celoni

Població (Padró any 2006)	15.544
Superfície	65,21 km ²
Densitat de població	238,3 hab/km ²
Taxa interanual de creixement demogràfic	3,07 %
Total habitatges (2001)	6.016
Percentatge habitatges principals (2001)	72,11%
Percentatge habitatges no principals (2001)	27,89%
Dimensió mitjana de les llars (2001)	2,34 hab/llar
Població ocupada (2001)	5.396
Estructura laboral de la població (2001):	
indústria	37,49%
serveis	50,04%
construcció	11,08%
agricultura	1,39%

Font: Institut d'Estadística de Catalunya

Caracterització de la xarxa viària

El municipi de Sant Celoni presenta un nucli urbà situat a l'est del terme municipal, al nord de la carretera C-35. A més, també presenta un nucli agregat, la Batllòria, que se situa al nord del terme municipal adjacent al sud de la carretera C-35, i quatre urbanitzacions: Can Coll, Cal Batlle, els Boscos del Montnegre i Royal Park, al sud-est del nucli urbà, separades d'aquest per l'autopista AP7.

El terme municipal de Sant Celoni és travessat per vies de diferent categoria:

- L'autopista AP7 és la principal via existent a Sant Celoni. Forma el principal eix del corredor mediterrani dins la xarxa transeuropea definida pel PITC (Pla d'Infraestructures del Transport de Catalunya 2006-2026, Departament de Política Territorial i Obres Públiques). Aquesta via creua el terme municipal en direcció sud-oest a nord-est.
- La carretera C-35 de menor entitat travessa Sant Celoni paral·lelament a l'autopista. Aquesta carretera, en el seu tram de Molins de Rei a Sant Celoni, forma part de la xarxa bàsica catalana definida pel PITC.

Altres vies que parteixen de Sant Celoni i comuniquen amb els municipis propers són:

- La carretera BV-5114 s'enfila al nord del nucli urbà en direcció Campins.
- La carretera BV-5112 emprèn el sentit contrari i parteix del nucli direcció sud fins a Vallgorguina.
- La carretera C-61 també comunica Sant Celoni amb Vallgorguina i arriba fins Arenys de Mar travessant el Parc del Montnegre Corredor.

La Batllòria està connectada a la xarxa viària mitjançant la carretera C-35 i les diferents urbanitzacions s'enllacen a partir de la carretera del Montnegre.

La xarxa bàsica de carrers la formen el conjunt de vials i eixos urbans que faciliten la comunicació fonamental entre els diferents sectors del nucli urbà. La xarxa de vials urbans s'estructura al nord de la carretera C-35 i a l'entorn de la carretera de Campins.

Caracterització del parc mòbil

El parc mòbil existent al municipi de Sant Celoni l'any 2005 és, segons dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT) de 9.440 vehicles, que representa un augment del 4,2% respecte l'any 2004, per sobre del creixement interanual de la població.

La distribució per categories del parc mòbil existent es detalla a continuació:

Parc mòbil al municipi de Sant Celoni 2006

Turismes		Motocicletes		Camions i furgonetes		Tractors industrials		Autobusos i altres		TOTAL	
N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
6.772	68,96	858	8,74	1.821	18,54	44	0,45	325	3,31	9.820	100,00

Font: Institut d'Estadística de Catalunya

El 68,96% dels vehicles censats es corresponen a turismes, que generen una taxa de motorització de 435,67 turismes/1.000hab. Valor inferior a la mitjana catalana que és de 454,73 turismes/1000hab.

Mobilitat obligada

S'entén per mobilitat obligada tots els desplaçaments diaris originats per motiu de treball o estudi. Les dades de mobilitat obligada es corresponen a les enquestes de mobilitat obligada (EMO) associades al Cens de població de l'any 2001. Aquestes dades permeten obtenir la distribució modal dels desplaçaments diaris per motius laborals i d'estudi per a les diferents xarxes de transport.

Les categories dels mitjans de transport utilitzades en les dades de mobilitat obligada són:

- Només individual: cotxe (com a conductor o passatger), moto bicicleta i les combinacions entre ells.
- Només col·lectiu: autobús, metro, ferrocarril i les combinacions entre ells.
- Individuals i col·lectiu: totes les combinacions de mitjans d'un grup amb les d'un altre.
- A peu, exclusivament.
- Altres mitjans: combinacions i altres mitjans de transport no inclosos en cap dels anteriors epígrafs.
- No es desplaça: aquelles persones que treballen o estudien en el seu propi habitatge.
- No aplicable: població que treballa o estudia a diversos municipis (aquests poden pertànyer a un i més àmbits) i la que es desplaça des d'una segona residència.

Les dades de l'Idescat corresponents a mobilitat obligada del municipi, amb indicació de l'origen, destinació i mitjà de transport utilitzat són les següents:

	Només individual	Només col·lectiu	Individual i col·lectiu	A peu	Altres mitjans	No es desplaça	No aplicable	Total
Desplaçaments interns	1.677	151	16	1.106	26	356	18	3.350
+ Desplaçaments des de fora	2.390	239	57	32	4	0	43	2.765
+ Desplaçaments a fora	1.322	349	66	12	11	0	286	2.046
Desplaçaments atrets (1)	4.067	390	73	1.138	30	356	61	6.115
Desplaçaments generats (2)	2.999	500	82	1.118	37	356	304	5.396
Diferència atrets - generats	1.068	-110	-9	20	-7	0	-243	719

Unitats: persones que es desplacen

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges 2001 de l'INE.

(1) Total atrets: desplaçaments interns + des de fora + no consta l'origen (lloc de residència)

(2) Total generats: desplaçaments interns + a fora

Dels desplaçaments generats per motius laborals al municipi de Sant Celoni cal destacar que el 62,1% es corresponen a desplaçaments interns dins del municipi, mentre el 37,9% es correspon a desplaçaments cap a altres municipis.

El balanç de desplaçament entre entrades i sortides és positiu, amb un total de 719 desplaçaments més d'entrada que de sortida, la qual cosa demostra que Sant Celoni és un municipi generador de llocs de treball que atrau desplaçaments des d'altres municipis per aquest motiu.

Els destins més comuns a altres municipis són, en primer lloc, Barcelona, seguit per altres municipis del Vallès Oriental com Santa Maria de Palautordera, Llinars del Vallès, Granollers i Riells i Viabrea.

Els principals orígens dels desplaçaments atrets per motius de treball provenen principalment de Santa Maria de Palautordera, seguit de Barcelona, Riells i Viabrea i Breda.

Del total de desplaçaments, els desplaçaments interns, de persones que viuen i treballen a Sant Celoni, signifiquen el 41,0%, els desplaçaments de residents a Sant Celoni que treballen a fora representen del municipi suposen el 25,1% i els desplaçaments de persones de fora que treballen a Sant Celoni sumen el 33,9%.

Mobilitat obligada per desplaçaments residència-estudi població a partir de 16anys 2001

	Només individual	Només col·lectiu	Individual i col·lectiu	A peu	Altres mitjans	No es desplaça	No aplicable	Total
Desplaçaments interns	110	34	3	117	2	23	5	294
Desplaçaments a fora	62	274	21	2	0	0	37	396
Desplaçaments des de fora Total	54	29	5	2	0	0	3	93
desplaçaments generats Total	172	308	24	119	2	23	42	690
desplaçaments atrets	164	63	8	119	2	23	8	387
Total desplaçaments	226	337	29	121	2	23	45	783
Diferències d'entrades i sortides	-8	-245	-16	0	0	0	-34	-303

Font: Institut d'Estadística de Catalunya

Els desplaçaments per motius d'estudis a Sant Celoni són principalment a altres municipis, que signifiquen el 50,6% dels desplaçaments per aquest motiu. Els desplaçaments interns representen el 37,5% i per últim, els desplaçaments des de fora són de l'11.9%. Els principals destins són Barcelona i Girona, seguits de Granollers i Cerdanyola del Vallès. En canvi, els desplaçaments des d'altres municipis per estudis provenen principalment de municipis propers com són Santa Maria de Palautordera, Riells i Viabrea i Vallgorguina.

El balanç de desplaçaments és negatiu, assolint 303 desplaçaments més de sortida que d'entrada, cosa que exemplifica la necessitat de sortir del municipi per a realitzar estudis secundaris i d'universitat.

La distribució modal de la mobilitat per les diferents tipologies de transport depèn en gran mesura del tipus de desplaçament. A continuació es detallen les distribucions modals relatives per les diferents tipologies de desplaçament.

	Només individual	Només col·lectiu	Individual i col·lectiu	A peu	Altres mitjans	No es desplaça	No aplicable
Desplaçaments interns	49,0%	5,1%	0,5%	33,6%	0,8%	10,4%	0,6%
Desplaçaments a altres municipis	56,7%	25,5%	3,6%	0,6%	0,4%	0,0%	13,2%
Desplaçaments des d'altres municipis	85,5%	9,4%	2,2%	1,2%	0,1%	0,0%	1,6%

A partir de l'anterior taula de distribució modal de la mobilitat es constata l'alta dependència del transport individual i la baixa utilització del transport públic. Tot i així cal destacar la importància que adquireixen els desplaçaments a peu en els trajectes interns (33,6%) i els desplaçaments en transport col·lectiu en trajectes a altres municipis (25,5%).

Mobilitat no obligada

S'han adoptat com a dades de referència les proporcions establertes en l'Enquesta de mobilitat quotidiana de l'Àrea metropolitana de Barcelona, l'EMQ 2006 respecte de la mobilitat en cap de setmana, així com les dades del Pla Director de mobilitat de la Regió metropolitana de Barcelona, PDM 2008 envers la mobilitat no obligada, fixant el criteri per a la distribució modal del sector tenint en compte que en els resultats dels diferents estudis es contemplen tots els motius dels desplaçaments en cap de setmana.

Modes de transport per gèneres

No es disposa de les quotes de mercat dels modes de transport per gèneres concretes pel municipi de Sant Celoni, però els resultats de l'Enquesta de Mobilitat Quotidiana (2006) realitzada per l'àrea Metropolitana de Barcelona indiquen de la dona realitza la major part dels seus desplaçaments a peu i en canvi l'home ho fa en vehicle privat. Tanmateix, el transport públic presenta un major pes relatiu en la mobilitat femenina que en la masculina. En concret les dades expressades en valor relatiu pel que fa a les quotes de modes de transport per gènere de l'Àrea Metropolitana de Barcelona són les següents:

	Modes de transport per gènere		
	Transport privat	Transport col·lectiu	A peu
DONES	28,0%	29,3%	42,7%
HOMES	44,8%	21,5%	33,7%

Font: EMQ 2006

Xarxa carril bici

Actualment, Sant Celoni disposa d'un carril bici paral·lel a la riera de Pertegàs, al nord del sector, que connectarà amb el carril bici del Pla parcial del sector P16 "Residencial Institut".

Transport públic

Sant Celoni es troba ben comunicat mitjançant transport públic ja que hi són presents línies d'autobús urbà, autobús interurbà i tren.

El servei de bus urbà consta de quatre línies:

- Línia blava: Línia dins el nucli urbà, la seva freqüència de pas és de cada mitja hora des de les 06.50 h fins a les 18.50 h.
- Línia vermella: Línia dins el nucli urbà amb freqüència de pas de cada mitja hora des de les 07.10h a les 19.10h.
- Línia Sant Celoni - la Batllòria: Uneix el centre de Sant Celoni amb el nucli de la Batllòria mitjançant 7 trajectes diaris a cada sentit que a l'agost es redueixen a 4.
- Línia Sant Celoni - Urbanitzacions del Montnegre: Connecta el nucli de Sant Celoni amb les urbanitzacions situades al Montnegre. Es realitzen tres trajectes diaris anada i tornada excepte l'agost.

El servei de bus interurbà connecta Sant Celoni amb Granollers, Gualba, Santa Fe del Montseny, Palautordera, Sant Esteve, Montseny, Vallgorguina, Arenys de Mar. També realitza el trajecte a Barcelona en horari nocturn per suplir la franja horària no coberta pel servei de ferrocarril.

El servei de ferrocarril enllaça Sant Celoni amb Barcelona i Girona a través de les línies de trens regionals de RENFE. Sant Celoni està inclòs dins la zona de rodalies de RENFE per a Barcelona, a través de la línia 2 de rodalies que té com a punts més allunyats les estacions de

Sant Vicenç de Calders i Maçanet-Massanes. Els trens que transcorren per aquesta línia tenen continuïtat més enllà de l'àrea de rodalies fins a Portbou, a la frontera amb França.

MOBILITAT ACTUAL A L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

Per les característiques de la urbanització Cal Batlle, amb la majoria de carrers sense pavimentar i amb un 50% de les edificacions de segona residència, la mobilitat actual és reduïda. Aquesta es limita a les hores punta per a desplaçaments feiners i d'estudi i als dels usuaris del club de tennis Montnegre.

6.4 PROPOSTES DE MOBILITAT DEL SECTOR

S'estableix la següent limitació de velocitats, d'acord amb els criteris de mobilitat en zones urbanes del RACC:

- Carrer amb prioritat per vianants 20 km/h
- Carrer principal del sector 30 km/h
- Carrers de la xarxa bàsica (accés a la urbanització Cal Batlle) 50 km/h

Garantir la seguretat dels diferents modes de transport, prioritzant la seguretat dels vianants respecte els vehicles, mitjançant la creació de creuaments de carrers amb passos de vianants a nivell de vorera.

Establir com a norma un únic sentit de circulació de vehicles en els carrers interns del sector, evitant la possibilitat d'aparcament en doble fila.

Disseny de l'accés

Els dies feiners el volum de vehicles que es desplaçaran des del sector s'incrementarà, arribant a pics en les hores punta. Caldrà tenir en compte aquest increment de la mobilitat per dissenyar adequadament l'accés a la urbanització.

Potenciar l'ús de la bicicleta en condicions de seguretat per als desplaçaments interns

Dins de l'àmbit del PAU es fa la proposta d'establir una xarxa de carril bici que connecti els indrets que generen un major nombre de desplaçaments com els espais lliures i equipaments. En els trams on sigui tècnicament factible es preveu segregar el carril bicicleta de la calçada per on transiten els vehicles motoritzats, per tal de garantir les màximes condicions de seguretat.

Potenciar els desplaçaments a peu en condicions de seguretat

La proposta preveu la creació d'una xarxa d'itineraris per a vianants per tal que els desplaçaments al sector es puguin realitzar a peu. Per tal de potenciar els desplaçaments a peu, es proposa crear una xarxa d'itineraris de vianants en carrers amb prioritat invertida.

Vilafranca del Penedès, gener de 2019

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP, representat pels arquitectes

JOAN ROSSELLÓ RAVENTÓS

CÉSAR GONZÁLEZ BERTRAN

