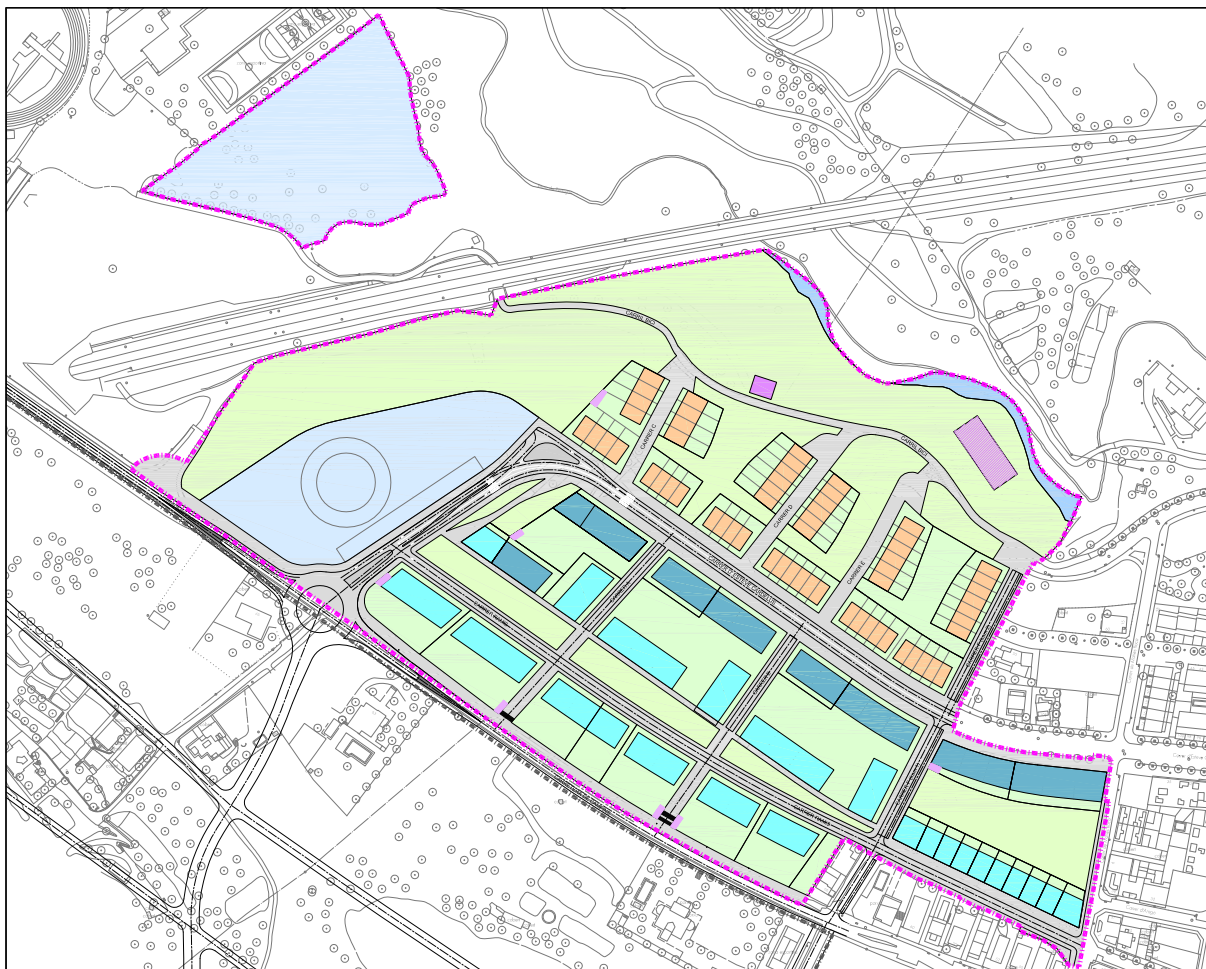




AJUNTAMENT DE
SANT CELONI



PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR P-16 RESIDENCIAL INSTITUT

MEMÒRIA I DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

SANT CELONI

GENER 2015

A. MEMÒRIA

I.1.ANTECEDENTS	3
I.2.OBJECTE I DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT DERIVAT	8
I.3.JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA AL PGMO	9
I.4.JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LLUR FORMULACIÓ D'ACORD AMB EL PGMO	12
I.5.INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT	13
I.5.1 Característiques naturals del territori	13
I.5.2 Usos, edificacions i infraestructures existents.	13
I.5.3 Estructura de la propietat del sòl.	14
I.5.5 Promotor	14
I.5.6 Redacció del projecte	14
I.5.4 Reportatge fotogràfic	15
I.6.OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT	17
I.6.1 Descripció i justificació de la proposta	17
I.6.2 Adequació a les determinacions del planejament urbanístic general per al sector.	30
I.6.3Justificació del compliment de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.	32
I.6.4Justificació de l'adequació a les directrius de planejament que estableixen l'article 9 del TRLUC i els articles 5 a 7 del RLUC.....	32
I.6.5 Justificació de l'adequació de l'ordenació pel que fa als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.....	33
I.6.6Justificació del compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.....	33
I.6.7Divisió polygonal.	33
I.6.8Justificació del compliment del foment de l'habitatge assequible	33
I.7.DETERMINACIONS RELATIVES ALS USOS DEL SÒL I ALS PARÀMETRES EDIFICATORIS.....	34
I.7.1 Qualificació del sòl.....	34
I.7.2 Índexs d'edificabilitat neta	35
I.7.3 Densitat d'habitatges neta	36
I.7.4 Parcel·la mínima	37
I.7.5 Dotació de places d'aparcament de vehicles	37
I.7.6 Els elements compositius de l'ordenació prevista.	37
I.7.7 Ordenació volumètrica obligatòria.....	40
I.7.8 Alineacions i rasants	40
I.8.DETERMINACIONS RELATIVES ALS SISTEMES URBANÍSTICS	41
I.8.1 Traçat i característiques dels sistemes de comunicacions.	41
I.8.2 Sistemes d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris.	41
I.8.3 Sistema d'habitatges dotacionals públics.....	43
I.8.4 Serveis tècnics.	43

I.8.5 Afeccions sistema ferroviari	44
I.8.6 Sistema Hidrogràfic	46
I.9.DETERMINACIONS RELATIVES ALS SERVEIS URBANÍSTICS I LES OBRES D'URBANITZACIÓ	47
I.9.1 Traçats xarxes existents i traçats indicatius de les xarxes previstes.....	47
I.9.2 serveis urbanístics i característiques de les xarxes de serveis.....	48
I.9.3 Contaminació acústica i protecció contra el soroll.....	54
I.10.DETERMINACIONS RELATIVES A L'EXECUCIÓ DEL PLA.....	56
I.10.1PLA D'ETAPES	56
I.10.2 SISTEMA D'ACTUACIÓ	58
I.10.3 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.	59
I.10.4 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	63
I.10.4.1 INTRODUCCIÓ.....	63
I.10.4.2. OBJECTIUS	63
I.10.4.3. ESTIMACIÓ DE L'IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES.....	64
I.10.5 TERMINIS PER A L'INICI I FINALITZACIÓ DE LA URBANITZACIÓ	69
I.10.6 ETAPES DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.....	69
I.10.7 RESERVES DE SÒL PER A CADA ETAPA.....	69
I.10.8 TERMINIS PER A L'INICI I FINALITZACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	70
I.10.9 COMPROMISOS QUE S'ADQUIREIXEN I GARANTIES	70

B. NORMATIVA

C. QUADRES DE DADES

D. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

A. MEMÒRIA

I.1. ANTECEDENTS

L'Ajuntament de Sant Celoni promou en l'àmbit del sector P16 el projecte del Museu del Bosc, d'acord amb aquest objectiu l'Ajuntament de Sant Celoni i l'Institut de Ciència i Tecnologia Ambientals de la Universitat Autònoma de Barcelona varen formalitzar un contracte a la Fundació "la Caixa" amb l'objectiu de definir conceptualment aquest equipament plantejat com un Ecomuseu, tant des del punt de vista de l'arquitectònic com museogràfic, amb en Jorge Wagensberg Lubinski i en Martí Boada Juncà en qualitat d'assessors.

El plantejament conceptual del Museu del Bosc preveu la necessitat de potenciar la relació dels espais interiors i exteriors del museu, considerant com a criteri bàsic que els recorreguts museogràfics han d'integrar arquitectura i exteriors. En base al document elaborat per la Fundació la Caixa, es plantegen els objectius, premisses i requeriments que varen servir de base per a l'encàrrec de redacció resultant de la convocatòria del concurs de projectes per a la redacció del Projecte de construcció d'un edifici i entorn destinat a Museu del Bosc.

Durant el procés de redacció del projecte es posa de manifest per part dels assessors externs la necessitat d'estudiar la possibilitat de modificar les previsions del planejament derivat aprovat inicialment per resoldre els conflictes detectats per la situació de la previsió de reserva d'equipament en relació amb els espais lliures i la xarxa viària.

Es proposa modificar la situació de la reserva d'equipament per tal de permetre una relació directa entre les espais interiors i exteriors del futur Museu del Bosc, mitjançant una posició colindant de la reserva d'equipament amb els espais lliures de l'àmbit.

Aquest fet que motiva la revisió del traçat viari plantejat inicialment i en conseqüència la proposta de modificació del Pla parcial aprovat inicialment, atès que la modificació del traçat viari ha implicat canvis en la zonificació, l'ordenació i en el traçat de les xarxes de l'àmbit.

Tramitació Pla parcial

Respecte de la tramitació de l'instrument, s'exposen els antecedents previs a la redacció del present document:

El Pla parcial del sector P16 Residencial Institut, presentat amb data 23.12.09 per Josep M. Cases Massaguer en qualitat de president de la comissió gestora per a la formalització de la Junta de compensació del Pla parcial, aprovat per RA amb data 9.03.11, estant sotmès a exposició durant el termini d'un mes, prèvia publicació d'anuncis al DOGC amb data 22.03.11, al BOP amb data 25.03.11 i a un dels diaris de més divulgació en l'àmbit municipal amb data 18.03.11.

- a. Durant el termini d'exposició pública de l'acord, s'han rebut les següents aportacions públiques;
 - a.1. 26.05.2011 Montserrat Borrell Ventura, comunicant que la parcel·la 37 del sector és del seu germà i adjunta escriptura. S'ha introduït la corresponent esmena.
 - a.2. 29.04.2011 Montserrat Busquets Clapés, envers el preu previst d'enderrocs i indemnitzacions edificis existents a l'àmbit que demana que es revisi a l'alça. El Projecte d'urbanització del sector és el document que ha d'incorporar amb detall aquesta partida.

a.3. 02.05.2011 Josep Riera Pona, demanant la modificació del termini màxim per a l'inici de les obres d'urbanització des de l'aprovació definitiva del pla parcial que és de 2 anys i que es proposa sigui de 5 anys màxims. Pel que fa a l'obligació de conservar les obres d'urbanització com a junta de conservació que pot arribar als 10 anys, aquest termini es considera desproporcionat.

S'ha esmenat l'apartat 10.9.10 de compromisos i garanties fixant un termini màxim de cinc anys.

a.4. 02.05.2011 Esteve Monrabà Vidal, Elena Domènech, Jaume Nualart i Martí Casadevall, en els mateixos termes que l'anterior. (Esmenat)

a.5. 02.05.2011 Roser Busquets Clapés i Montserrat Busquets Clapés, en els mateixos termes que les dues anteriors. (Esmenat)

a.6. 02.05.2011 Josep Carles Pagès Pona, en els mateixos termes que les anteriors. (Esmenat)

a.7. 02.05.2011 M. del Carme Barba Cortada en nom i representació d'ella mateixa i de Josep Barba Cortada, Jordi Barba Cortada, M. Assumpció Bosacoma Cortada, Ramon Barba Cortada, Teresa Barba Cortada i Pere Barba Cortada, en els mateixos termes que les anteriors. (Esmenat)

a.8. 02.05.2011 Montserrat Doménec Mota i Novallat Sant Celoni, SA, en els mateixos termes i a més demanant rectificació en superfície de finca.

La superfície que constava inicialment de 6014.54m²sl, s'ha revisat d'acord amb la superfície del document aportat corresponent a l'expedient d'expropiació forçosa, contrastant-ho amb la base cartogràfica i cadastre actualitzada i en resulta una superfície de 6599,77 m²sl que és la que es fa constar.

b. Arran de l'aprovació inicial del Pla parcial es va sol·licitar informe preceptiu als diferents organismes afectats d'acord amb les seves competències. S'han rebut els informes sectorials emesos per les administracions, els quals incorporen les següents consideracions;

b.1. Agència de l'Habitatge de Catalunya. Amb data 18.04.11 va tenir entrada l'informe favorable de AHC el qual incorpora les següents prescripcions ;

- Cal establir l'ús exclusiu d'habitatge amb protecció oficial per al sòl qualificat amb les subclaus 2aHPG, 3aHPG i 3aHPG (articles 31 i 35 de les normes urbanístiques) atès que el sostre previst en aquestes subzones correspon a les reserves mínimes legals i per tant, no és possible destinar-ne part a altres usos.
- "Cal corregir l'errada tipogràfica detectada a l'apartat 6.1.3 i a l'apartat 6.8 de la memòria pel que fa al sostre destinat a habitatge de protecció oficial de preu concertat, on apareix la xifra de 5.512,75m² en comptes de 5.152,75m².

b.2. Direcció General de Infraestructures Ferroviàries del Ministeri de Foment. Amb data 18.04.11 va tenir entrada l'informe favorable de AHC amb les següents observacions que cal incorporar abans de l'aprovació definitiva ;

- Cal que la normativa incorpori els Sistema general ferroviari, juntament amb la resta de sistemes recollits a l'article 10 Sistemes.
- La normativa ha de recollir en un capítol similar als corresponents al la resta de sistemes, la definició i descripció conforme la LSF, del concepte de Sistema General del Sector Ferroviari, així com les zones de domini públic, de protecció i la línia límit d'edificació, d'acord amb la legislació sectorial vigent, la LRF i el RSF.
- Cal especificar en la normativa la prohibició d'edificació dins les límits interiors de la Línia límit d'edificació, d'acord amb la geometria de la mateixa, considerant en el cas de que aquests terrenys estiguin qualificats com a espais lliures públics, tot i ser usos compatibles amb la legislació sectorial ferroviària, caldrà tenir en compte l'autorització prèvia d'ADIF per a l'execució de qualsevol tipus d'obra o instal·lació, canvi de destinació del sòl o de l'activitat, plantacions juntament amb la prohibició de qualsevol tipus d'obra que resulti necessària per a la conservació y manteniment de les existents.
- La qualificació de l'àmbit com a SU, obliga als propietaris o a l'administració actuant, a disposar al seu càrrec d'un tancament en el traçat ferroviari que el travessi, en el cas de que no existeixi prèviament i a

la instal·lació al seu càrrec, de les mesures de protecció acústica exigides de conformitat en aquest cas amb allò disposat en la normativa del Pla parcial.

b.3. Adif. Amb data 21.04.11 va tenir entrada l'informe favorable d'Adif, condicionat a la delimitació correcta de les limitacions a la propietat en les zones colindants al ferrocarril, segons determinen els articles 15.1 de la LSF i del 28 al 33 del RSF.

b.4. Autoritat del Transport Metropolità de l'Àrea de Barcelona. Emet informe envers a l'estudi d'avaluació de la mobilitat que va tenir entrada el dia 9.05.2011, el qual és favorable amb les següents condicions que s'hauran de tenir en compte en la redacció dels corresponents instruments de planejament derivat, en els projectes constructius o en les mesures de gestió que correspongui ;

- *Cal garantir un mínim de places de bicicletes en els accessos a les zones verdes.*
- *Es troba a faltar la determinació de les reserves de places per a vehicles motoritzats vinculada a usos residencials.*
- *Cal fer una valoració dels costos de les mesures previstes, sobretot l'allargament de la línia d'autobús, i garantir el compromís per part del promotor de finançar-les d'acord amb els criteris del Decret 344/2006.*

b.5. Direcció General de Comerç. Amb data 10.05.2011 va tenir entrada a l'Ajuntament, l'informe favorable amb les següents prescripcions de caràcter vinculant;

- Que es substitueixin les referències a la legislació anterior, per les de la legislació vigent, el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi.
- Que s'adeqüi la definició de l'ús comercial i la classificació dels establiments comercials als articles 5 i 6 del Decret Llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials.
- Que d'acord amb l'article 6 i 9 del Decret Llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials, els petits establiments comercials (PEC), de superfície de venda inferior a 800 m², es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable, on l'ús residencial sigui dominant i sense arribar a configurar gran establiment comercial (GEC) col·lectiu o un gran establiment comercial (GECT).
- Que els establiments comercials singulars (ECS), concretament de venda a l'engròs, els dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament i els centre de jardineria i vivers, es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial, d'acord amb les determinacions de l'article 6.1b9 i 9.5 del Decret Llei 1/2009 , esmentat.
- Finalment, pel que fa a l'aparcament relacionat amb els grans establiment comercials, si s'escau, sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior, cal que s'adeqüi al que determina l'article 12 del Decret 378/2006, d'un mínim de dues places per cada 100m² edificats, que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret Llei 1/2009, fins el desenvolupament reglamentari d'aquest.

b.6. Oficina Tècnica de Gestió d'Infraestructures de l'Àrea d'Infraestructures, Urbanisme i Habitatge de la Diputació de Barcelona. Emet informe favorable rebut amb data 2.06.2011, condicionat al compliment d'una sèrie d'indicacions relatives al traçat viari del tram de la ctra. BV5114, accessos, girs, condicions de les interseccions, serveis i condicions d'execució de la urbanització.

b.7. Agència Catalana de l'Aigua. L'informe va tenir entrada el dia 25.07.2011, indicant que informa favorablement pel que fa a l'abastament d'aigua, a la inundabilitat i a les afeccions mediambientals, però respecte al sanejament indica que no és viable la connexió del sector P-16 al sistema públic de sanejament de Sant Celoni i per tant per poder garantir el correcte sanejament del sector serà necessari una sèrie de prescripcions que esmenta. També indica que s'ha de tenir en compte que les plantacions que es disposin a la zona fluvial han de complir els criteris i requeriments de l'ACA. S'acompanya l'informe amb model de conveni de col·laboració a signar entre l'Ajuntament i l'ACA i entre la Junta de

compensació i l'ACA envers els sistemes públics de sanejament en alta. Les prescripcions envers la xarxa de sanejament es concreten el següent;

- *S'haurà de modificar el planejament del sector per tal de reservar un espai per a la construcció d'una EDAR per poder realitzar la depuració de les aigües residuals que generi i també disposar de la reserva econòmica corresponent. Aquest espai haurà de tenir la qualificació de Serveis Tècnics.*
- *L'Ajuntament una vegada aprovat inicialment el projecte d'urbanització que derivi del present planejament derivat, sol·licitarà informe del mateix a aquesta Agència per tal de determinar la possibilitat de connectar al sistema de l'EDAR de Sant Celoni.*

Si no s'ha realitzat les actuacions contemplades al primer escenari del PSARU 2005 i l'EDAR continua saturada, el sector haurà de construir un sistema propi de depuració en la parcel·la reservada per tal efecte en el planejament derivat i depurar les aigües residuals que es generin.

Si s'han realitzat les actuacions contemplades al primer escenari del PSARU 2005 i l'EDAR disposa de capacitat, es permetrà connectar el sector al sistema públic de sanejament. En aquest cas, l'apartat 6.4 "Sanejament de creixement urbà" del Programa de Sanejament d'Aigües Residuals Urbanes 2005 (PSARU 2005, DOGC núm. 4679 de 19.7.2006) preveu la subscripció d'acords voluntaris entre l'Administració amb competències urbanístiques, l'ACA i els propietaris per tal de formalitzar el compromís de col·laboració en matèria de sanejament de creixements urbanístics, amb la finalitat d'executar el sanejament amb les condicions adequades per ser recepcionat per l'Ajuntament.

L'import estimat del conveni, que es calcula en funció del nombre d'habitatges del sector i al longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran en el transport de l'efluent de les aigües residuals és de 394.897 € import, aquest, que podria variar si canvien els valors dels paràmetres utilitzats en el càlcul. Les condicions que obligaran i formalitzaran en un conveni entre el promotor, l'Ajuntament i l'Agència Catalana de l'Aigua (...)

b.8. Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme. Segons escrit de data 27.07.2011 indica que no és preceptiu l'emissió d'informe d'impacte i integració paisatgística envers aquest Pla parcial.

b.9. Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental del Departament de Territori i Sostenibilitat. Amb data el dia 1.12.2011, va tenir entrada l'informe favorable condicionat a que es recaptés l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua en relació amb les matèries referents al cicle integral de l'aigua i s'incorporin les seves prescripcions.

b.10. També es va sol·licitar informe a Endesa Distribución Eléctrica, SL, el qual encara no ha tingut entrada en aquest Ajuntament.

PU per dotar de serveis urbanístics la parcel·la de l'equipament eductiu de can Sans

La JGL aprovà definitivament amb data 28.07.10 el projecte tècnic d'obres ordinàries d'urbanització per dotar de serveis urbanístics la parcel·la d'equipament educatiu de Can Sans, atesa la necessitat d'urbanitzar la parcel·la de forma immediata per tal que la Generalitat accepti la cessió i iniciï la construcció de l'equipament escolar Soler de Vilardell, constant a l'expedient de cessió de la finca informe tècnic de 25.07.2011 en el que s'observa que s'han portat a terme les obres contemplades al projecte d'urbanització

L'objecte del projecte era dotar de tots els serveis urbanístics a aquest equipament de titularitat municipal arrel de la cessió anticipada per part dels propietaris inicials a l'Ajuntament i de la seva ocupació directa a canvi d'aprofitament en el sector discontinu P16 Residencial Institut.

Atès que d'acord amb l'article 116.3 TRLUC l'execució dels sistemes urbanístics es pot dur a terme directament sempre que les previsions contingudes en el PGMO sigui suficientment detallada; atès que en aquest cas la CTUB va aprovar definitivament la MP de PGMO, declarant com a normatiu la zonificació de l'equipament educatiu de Can Sans i atès el requeriment del Departament d'Educació envers la necessitat de dotar de serveis la parcel·la d'equipament; l'ajuntament va redactar el projecte d'obres d'urbanització corresponents al sòl objecte de cessió, inclòs el vial corresponent al

traçat del carril bici que limitarà amb l'equipament educatiu per garantir tant l'accés peatonal a l'equipament com el subministrament d'energia elèctrica, telefonia, aigua potable i evacuació d'aigües residuals i pluvials, amb l'objectiu de donar compliment al requeriments del Departament d'Educació, amb un import de 412.106,52€.

L'Ajuntament va quantificar les obres d'urbanització justificant la necessitat d'ocupació i les causes que la motiven i executant obres corresponents a la dotació dels serveis urbanístics de l'equipament educatiu i la seva connexió peatonal adequada a l'ús d'escola amb accés de nens des dels tres anys, als efectes de determinació de les quotes d'urbanització i del dret a la compensació a l'Ajuntament d'acord amb el cost efectiu acreditat segons certificacions d'obra que aquest va assumir amb caràcter d'avançament de les obres que legalment corresponen al sector P16.

Atès que l'aprovació definitiva del PU i posterior execució de les obres implica un avançament de les obres corresponents als serveis bàsics de l'equipament, el sector P16 assumeix l'obligació de costejar-les atès l'interès públic prevalent de l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, la compatibilitat de l'àmbit d'actuació i de les obres objecte del Projecte respecte de les determinacions del Planejament vigent i del present Pla parcial.

El projecte de reparcel·lació que es tramiti en el seu dia incorporarà la reserva econòmica i la repercussió procedents dels costos d'urbanització anticipats per l'Ajuntament.

Contractació redacció projecte museu del Bosc

Amb data 25.11.10 la JGL va aprovar el Plec de clàusules pel concurs de projectes per a la redacció del Projecte de construcció d'un edifici i entorn destinat a Museu del Bosc, adjudicant el contracte per a la redacció del Projecte amb data 11.05.11 a l'arquitecte Javier de la Heras.

Suspensió termini redacció

Arran de diverses reunions de l'equip de control i seguiment format pels redactors del projecte, tècnics municipals i assessors externs es posa de manifest la necessitat d'estudiar la possibilitat de modificar les previsions del planejament per resoldre els conflictes detectats per la situació de la previsió de reserva d'equipament en relació amb els espais lliures i la xarxa viària.

Vistes les diferents opcions estudiades pels serveis tècnics municipals, es considera adient modificar el traçat viari previst pel Pla parcial ja aprovat inicialment, atès que aquesta modificació permet situar l'equipament en un emplaçament colindant amb els espais lliures de l'àmbit, objectiu que es considera imprescindible per assolir part dels objectius d'aquest ecomuseu, on el projecte museogràfic ha d'integrar tant els espais interiors de l'equipament, com els espais lliures de l'àmbit.

Amb data 2.03.12 el redactor del Projecte presenta un escrit sol·licitant la suspensió temporal del contracte fins que quedi determinat el planejament de l'àmbit i per tant l'emplaçament de l'equipament.

En aquest sentit, amb data 16.03.12 els Srs. Martí Boada i Juncà i Jorge Wagensberg Lubinsky, assessors externs de l'Ajuntament en aquest projecte museogràfic, manifesten la seva recomanació per a la suspensió temporal del contracte amb el Sr. Javier de las Heras fins que no es defineixi mitjançant el planejament la nova situació de l'equipament.

D'acord doncs amb aquest criteri l'Ajuntament acorda per JGL amb data 3.05.2012 la suspensió de termini per a la redacció de l'avantprojecte de l'edifici i entorn del Museu del Bosc.

I.2. OBJECTE I DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT DERIVAT

Es redacta el present Pla Parcial Urbanístic d'acord amb el previst a l'article 65 del text Refós de la Llei d'urbanisme, DL 1/2010 de 3 d'agost, modificat per la L3/2012, en concret el punt 1, en el que es determina :

"Article 65

Plans parcials urbanístics

1. Els plans parcials urbanístics tenen per objecte, en sòl urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, els plans parcials urbanístics:

a) Qualifiquen el sòl.

b) Regulen els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.

c) Assenyalen les alineacions i les rasants.

d) Defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. El pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.

e) Poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència l'apartat 2 de l'article 70. En aquest cas, el pla ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.

f) Estableixen les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents i per a executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.

g) Preveuen la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb aquesta Llei i el planejament general, i estableixen els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges.

3. En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar sòl per a sistemes, com a mínim en les proporcions següents;

a) Per a zones verdes i espais lliures públics, 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística.

b) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre o 20m² de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els cassos, del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau. El planejament urbanístic general, en el cas que prevegi el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, pot determinar que la reserva per a equipaments de titularitat pública es destini, en sectors determinats, totalment o parcialment, al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que estableix l'article 58.1.g.

4. En els sectors d'ús no residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i han de reservar per a equipaments un mínim del 5% de la dita superfície, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

5. En els sectors en què s'admet tant l'ús residencial com altres usos, els estàndards es computen independentment en funció dels diferents usos si la zonificació estableix la destinació concreta a cadascun d'aquests usos. S'han d'aplicar, en tots els casos, les reserves que s'estableixen per a l'ús residencial quan la regulació de la zona admet indistintament usos residencials i no residencials.

6. Els ajuntaments, en ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic que precisi les obres d'urbanització bàsiques, o en ocasió de la tramitació del projecte d'urbanització, han de concretar les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el costejament ulterior a càrrec de les persones propietàries afectades.

Article 66

Documentació dels plans parcials urbanístics

1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents:

- a) La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.
- b) Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i, si escau, de detall de la urbanització.
- c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.
- d) L'avaluació econòmica de la promoció, i l'estudi i la justificació de la seva viabilitat.
- e) El pressupost de les obres i els serveis.
- f) El pla d'etapes.
- g) La divisió poligonal, si escau.
- h) La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
- i) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.
- j) La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.

2. Els plans parcials urbanístics que es refereixin a àmbits no delimitats prèviament com a sectors pel planejament urbanístic general han de contenir una justificació específica de l'adequació de la promoció al que estableixen els apartats 1.d, 1.e i 7 de l'article 58, i s'han de promoure i tramitar amb la denominació de plans parcials urbanístics de delimitació.

Concorre en el mateix sentit les determinacions del Reglament de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006, en concret els articles 79 a 89 en el que es determina les característiques i documentació precisa dels Plans parcials urbanístics.

I.3. JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA AL PGMO

El Text refós del Pla General Municipal d'Ordenació de Sant Celoni, en endavant PGMO, estableix els següents criteris pel desenvolupament del sòl urbanitzable programat:

"Article 18.- DESPLEGAMENT DEL PLA EN SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

El pla general es desenvolupa en el sòl urbanitzable programat mitjançant plans parcials corresponents als sectors que es determinen.

Llevat el cas dels sistemes generals, la realització d'intervencions de tot tipus en aquest sòl haurà de comptar ineludiblement amb l'aprovació definitiva del pla parcial corresponent.

L'àmbit territorial dels plans parcials ha de coincidir amb els sectors delimitats en el pla general.

La iniciativa de la formació dels plans parcials pot ésser de l'administració pública o de promotors privats.

Article 19.- CONTINGUT DELS PLANS PARCIAIS

- 1. Pel desenvolupament del sòl urbanitzable es redactaran els plans parcials establerts per a cada sector.*
- 2. La redacció d'aquests plans parcials es realitzarà complint el pla d'etapes del programa d'actuació i les seves revisions contindran les determinacions que exigeixen la legislació urbanística vigent.*
- 3. Els plans parcials determinaran expressament el sistema d'execució d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent, raonant que el sistema d'execució d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent,*

raonant que el sistema escollit és el més adequat per tal d'assegurar les cessions, la urbanització i l'execució del planejament, ateses les característiques del pla, els usos actuals del sòl, les necessitats col·lectives i les dotacions públiques, els mitjans econòmics financers disponibles, la iniciativa privada o pública i qualsevol altre extrem.

Article 20.- PRECISIÓ DELS LÍMITS.-

Els límits establerts en els documents del pla general per a les diferents zones, sectors o sistemes, podran precisar-se en els plans especials o parcials corresponents d'acord amb els criteris següents:

- a) els límits definitivament establerts respondran, sempre que sigui possible, a característiques topogràfiques i naturals del terreny, límits de propietat, línies d'edificació existents, existència de masses forestals o existència d'altres elements d'interès o límits o alineacions establertes pel planejament anterior o el superior.*
- b) L'ajustament dels límits no produirà distorsions en la forma de les diferents unitats, en relació a la que estableixi el pla general, i no representarà augment o disminució de superfície superior a un vuit per cent de l'establerta en el plànols d'ordenació del pla general. “*

TÍTOL VI: SÒL URBANITZABLE

Capítol 1: SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Secció 1a: Disposicions generals.

Article 172.- DEFINICIÓ

Constitueix el sòl urbanitzable delimitat SUD, el delimitat amb l'objectiu de garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica del municipi, per al desenvolupament del qual es determinen els diferents sectors de planejament derivat.

En SUD el PGMO es desenvoluparà necessàriament per a la seva transformació mitjançant la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic.

En aquests sòls s'hi podran realitzar les obres o instal·lacions que s'hagin d'executar, així com les de caràcter provisional previstes que hi puguin ser admeses d'acord amb les determinacions de la legislació territorial vigent.

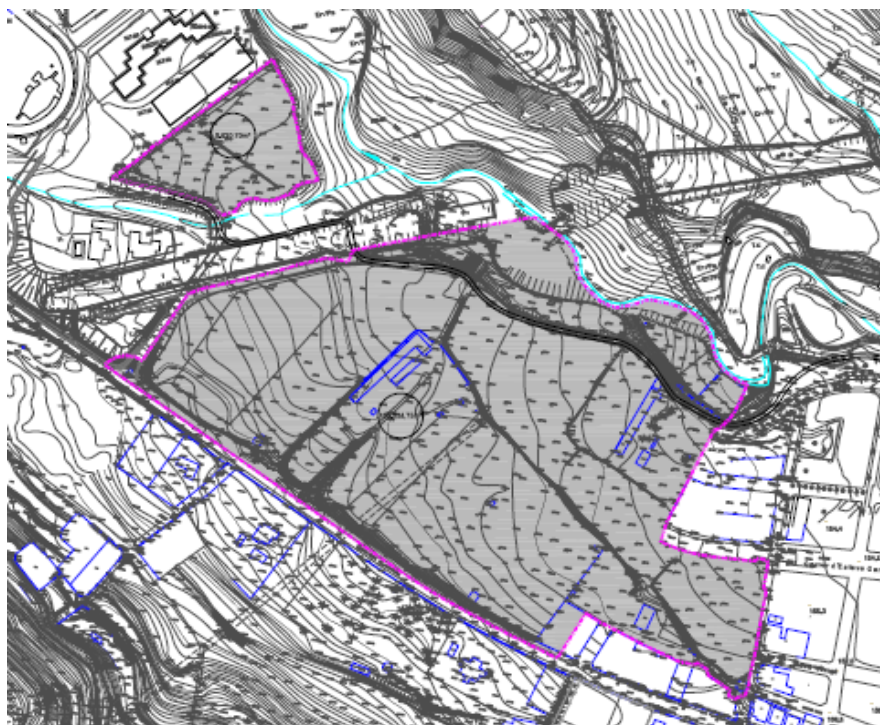
Els instruments de planejament derivat que desenvolupin el Planejament general contindran totes les determinacions previstes per la legislació vigent, per a l'ordenació detallada dels corresponents sectors.

La Comissió territorial de urbanisme de Barcelona, en la sessió de 25 de setembre de 2008 va acordar l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual del Pla general d'ordenació de Sant Celoni al sector P-16. Aquest document modifica l'article 185 en la fitxa referent al sector P16 Residencial Institut d'acord amb el següent:

PROGRAMA D'ACTUACIÓ				
SECTORS DE SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT				
SECTOR: P - 16 RESIDENCIAL INSTITUT				
QUALIFICACIONS				
QUALIFICACIÓ		SUPERFICIE	IEB	SÒL EDIFI.
Ra		11,56 Ha	0,45 m²st/m²sl	
TOTAL SECTOR		11,56 Ha		
CESSIONS:				
ESPAIS LLIURES	P	25,50%		
EQUIPAMENT	E	15,25%		
VIALITAT	V	15,00%		
SERVEIS TÈCNICS	ST	0,15%		
SISTEMA HIDRÀULIC	H	0,85%		
INTENSITAT HABITATGE	Lliure		24,57 hb/Ha	284 habitatges
	HPP general	75m2s/hab	12,02 hb/Ha	139 habitatges
	HPC concertat	75m2s/hab	5,97 hb/Ha	69 habitatges
	Total sector		42,56 hb/Ha	492 habitatges
Sostr d'habitatges de protecció: 20% (general) +10% (concertat)				
GESTIÓ :				
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Compensació			
OBJECTE I CONDICIONAMENTS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ				
Aquest sector ha de completar les àrees urbanes compreses entre la zona esportiva i l'institut, ha de resoldre correctament l'acabat amb el tren d'alta velocitat, i ha d'incorporar com a càrrega d'urbanització l'import corresponent al de les despeses de soterrament de la línia elèctrica existent de 132Kv S.E. La Roca - S.E. Salt, que atravesa el sector. Les cessions destinades a espais lliures es disposaran garantint d'una banda l'atansament de la zona de ribera del Pertegàs cap al'interior del sector, i d'altra banda la consecució d'espais lliures públics significatius a les zones centrals de la nova ordenació. A l'espai lliure situat al nord del sector, el Pla parcial haurà d'incorporar el traçat d'un carril bici i vianants que doni continuïtat a l'existent al Passeig del Pertegàs i enllaci amb el sector de l'institut. Necessitat de subscriure un conveni entre l'Administració, l'Agència Catalana de l'Aigua i els propietaris per tal de formalitzar el compromís de col·laboració en matèria de sanejament de creixements urbanístics en el moment de la tramitació del planejament derivat que resulti. El planejament derivat i el projecte d'urbanització han de donar compliment a les determinacions establertes en matèria de contaminació acústica per la norma vigent, tenint en compte que l'àmbit d'actuació conformta amb el traçat del tren d'alta velocitat. La zonificació del plànol I.05 té caràcter normatiu només pel que fa a l'àmbit discontinu situat al nord-oest del sector que es qualifica de sistema d'equipaments (clau e). El domini públic hidràulic no computa a efectes de repartiment de beneficis i càrregues. Necessitat de subscriure un conveni entre l'Administració, l'Agència Catalana de l'Aigua i els propietaris per tla de formalitzar el compromís de col·laboració en matèria de sanejament de creixements urbanístics en el moment de la tramitació del planejament derivat que resulti. El planejament derivat i el projecte d'urbanització han de donar compliment a les determinacions establertes en matèria de contaminació acústica per la normavigent, tenint en compte que l'àmbit d'actuació confronta amb el traçat del tren d'alta velocitat.				

I.4. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LLUR FORMULACIÓ D'ACORD AMB EL PGMO

Tal i com concreta la fitxa de les NNUU aquest sector ha de completar les àrees urbanes compreses entre la zona esportiva i l'Institut, i ha de resoldre correctament l'acabat amb el tren d'alta velocitat. Les cessions destinades a espais lliures es disposaran al peu de la riera de Pertegàs, per completar l'àrea de parc.



Àmbit del sector segons MP del PGMO.

La MP del PGMO aprovada definitivament determina els paràmetres del sector segons el següent:

ÀMBIT	100,00%	11.56	115.618,34	
ESPais LLIURES	25,50%	2,95	29.482,68	
EQUIPAMENTS	15,25%	1,76	17.631,80	
SISTEMA VIARI	15,00%	1,73	17.342,75	
SISTEMA de AT	0,1%	0,01	115,62	
SISTEMA de BT	0,05%	0,005	57,81	
SISTEMA HIDRÀULIC	0,85%	0,098	982,75	
ZONES	43,25%	50,00	50.004,93	
IEB índex edificabilitat bruta	0,45	11.56	51.586,01	m2st
DENSITAT	42,55	x	11.56	492 habitatges

I.5. INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT

I.5.1 CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI

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 64,4 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 de la vila 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.

El sector P16 "Institut" està situat a l'oest del municipi i amb una superfície de 11,56 ha. delimitat al nord per la riera de Pertegàs, al sud per la carretera de Campins, a l'oest per la línia del tren d'alta velocitat (abans camí d'accés a l'Institut) i a l'est pel sòl urbà. El sector d'acord amb la nova base topogràfica resulta amb una superfície total de 105.997,64 m² que amb la seva ampliació (9.620,70 m²) serà un total de 115.618,34 m².

I.5.2 USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS.

El sector està configurat per una plataforma situada a un nivell intermedi entre la carretera i la riera de Pertegàs, amb una lleugera pendent cap aquesta. Les dues infraestructures de caràcter supramunicipal que travessen el sector en diagonal, el tren d'alta velocitat que constitueix el límit Oest i la línia de Alta Tensió Barcelona-Girona de 132KV, que travessa el sector de nord-est a sud-oest, amb una torre situada just al mig de l'àmbit, provoquen un impacte sobre el paisatge que aquest document ha d'assumir i corregir en la mesura de les seves possibilitats.

A l'àmbit hi ha diverses edificacions i construccions preexistents ; un habitatge amb naus adjacents de caràcter agrícola, una altra finca amb edificacions en estat d'abandonament, un habitatge unifamiliar (en el sector més proper al sòl urbà) i diversos elements auxiliars (tancats, dipòsit, petites barraques,...). Hi ha diferents plantacions per autoconsum de la propietat (especialment en la plataforma més propera a la riera de Pertegàs).

En el límit nord de la plataforma intermèdia hi ha el camí d'accés a l'Institut que dona continuïtat al Passeig de la Rectoria Vella i al carril bici, corresponent al tram urbanitzat anticipadament de carril bici.

El traçat de la línia d'alta velocitat (en endavant LAV), travessa en túnel des de l'altre costat de la carretera de Campins BV-5114. Un cop travessada la carretera la via fèrria segueix en direcció a França amb un viaducte amb una rasant similar a la del sector. Pel que fa a la carretera, té una secció convencional de 3+3 amb una vorera habilitada per a vianants i bicis en un tram i un petit camí d'accés a l'Institut separat d'aquesta mitjançant bionat.

S'identifiquen en la documentació topogràfica i fotogràfica les edificacions i construccions preexistents, tant les compatibles amb la proposta de planejament com els volums disconformes i/o construccions incompatibles amb la proposta d'ordenació susceptibles d'enderroc.

Els terrenys corresponents al sector discontinu previstos per a l'ampliació del equipament escolar corresponen a uns terrenys de cultiu, pràcticament horitzontals, situats colindants a l'equipament de l'Institut. Tenen accés rodat des de la carretera de Campins i accés de vianants per sota el nou viaducte del TAV, arran de l'execució anticipada del tram de carril bici

Respecte dels serveis caldrà preveure l'execució de la xarxa de sanejament residual i pluvial, l'ampliació de les xarxes d'aigua i rec, baixa i mitja tensió, enllumenat públic i tots els serveis necessaris per a la completa urbanització del recinte escolar.

I.5.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL.

L'estructura de la propietat es formalitza en nombroses finques amb diferents propietaris, a més del camins. Per a la redacció d'aquest planejament s'ha adoptat la cartografia 1/1000 de la Diputació juntament amb un afitament de les finques per establir les superfícies reals de cada propietari que s'indiquen en el plànol I3. En el quadre C1 s'indiquen la superfície aportada de cada propietari i el coeficient de participació pel repartiment de beneficis i càrregues. El projecte de reparcel·lació ajustarà, si procedeix, aquestes superfícies.

I.5.5 PROMOTOR

D'acord amb el sistema d'actuació previst en el Planejament general vigent, per compensació, promouen el present planejament els propietaris dels terrenys inclosos en el sector P-16.

I.5.6 REDACCIÓ DEL PROJECTE

La redacció del present document, ateses les modificacions plantejades i atès l'interès públic en seu desenvolupament, es fa per part dels serveis tècnics de l'Àrea de Territori de l'Ajuntament de Sant Celoni.

I.5.4 REPORTATGE FOTOGRÀFIC



a



b



c



d



e



f



g



h



i

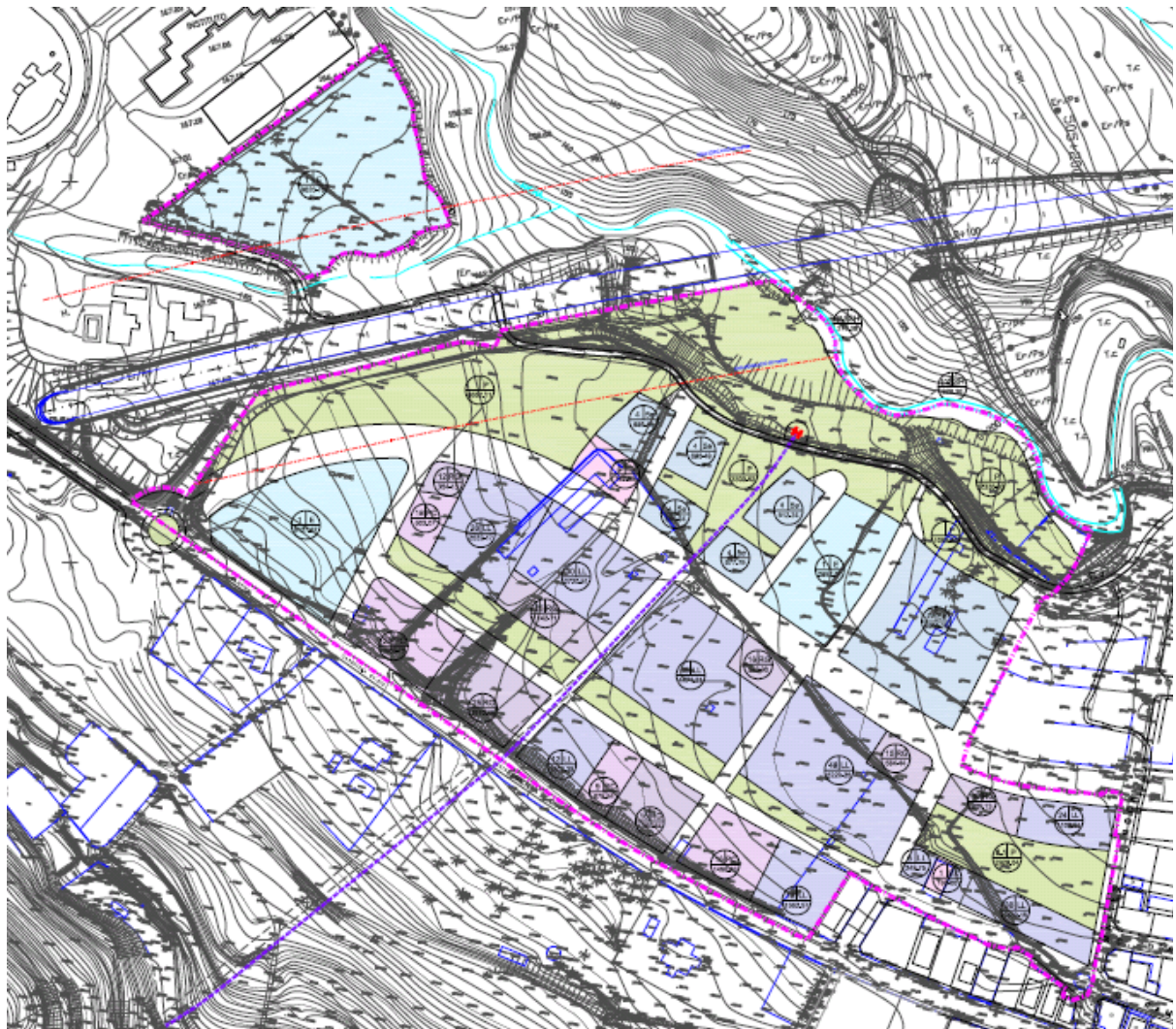
- a. Vista des de l'àmbit de Residencial esports
- b. Vista des de la ctra direcció Sant Celoni
- c. Vista des de la ctra. direcció Campins
- d. Vista torre LAT des de Residencial Esports
- e. Vista franja propera a la riera del Pertegàs
- f. Traçat LAV
- g. Granja existent
- h. Habitatge existent c. Ramis
- i. Vista c. Maties Roca

I.6. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT

I.6.1 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

ORDENACIÓ GENERAL

La Modificació Puntual del PGMO de Sant Celoni relativa al sector de sòl urbanitzable P16 Institut redactat per l'Ajuntament defineix de forma indicativa l'ordenació del sector i defineix uns paràmetres mínims de cessió de sistemes i el sostre a destinar a protecció pública.



Zonificació de la MP PGMO

Les preexistències condicionen clarament l'ordenació. Es tracta d'un sector marcat per l'alineació de la carretera de Campins, els carrers existents en el sòl urbà, el traçat del tren d'alta velocitat i la riera de Pertegàs, juntament amb les edificacions existents que cal incorporar a l'ordenació de l'àmbit.

El sector està definit per una plataforma situada entre la carretera i la riera i delimitada pel traçat del TAV, amb un lleuger pendent en sentit oest-est, entre 4 i 5 metres deprimida respecte de la rasant de la carretera de Campins i entre 4 i 5 metres per sobre el nivell de la plataforma més propera a la riera on actualment hi ha camps de conreu. El punt més alt d'aquesta plataforma es situa en les proximitats de la línia del TAV a la cota 166,50 i el punt més baix del futur traçat viari al final del actual passeig de la rectoria vella en la cota 155,80. L'àmbit té un lleuger pendent del 1.95% en sentit longitudinal i en sentit transversal un 2.80% en la plataforma més elevada, situant-se la propera a la llera de la riera del Pertegàs entre tres i quatre metres per sota d'aquesta.

L'ordenació del sector ve condicionada des del Planejament general pel traçat de la prolongació del carrer d'Esteve Cardelús, per la situació dels espais lliures en la zona propera a la riera de forma que penetri també en la part central del sector, i al mateix temps per la presència d'infraestructures i xarxes com el traçat de la línia de MAT a soterrar i per l'afecció de la línia del TAV.

Pel que fa a la proposta d'ordenació, d'acord amb un criteri en continuïtat amb el teixit urbà existent es defineixen a cada costat del carrer Esteve Cardelús dues tipologies edificatòries: residencial unifamiliar en filera en la zona nord i residencial plurifamiliar aïllada en la zona sud.

La vialitat principal del sector ve donada per la carretera de Campins i per la prolongació del carrer Esteve Cardelús. Es planteja una trama de vies secundaries, ortogonals als dos vials principals que defineixen, amb prioritat invertida per a vianants i bicis, un traçat que comunica transversalment tot l'àmbit des del parc de la riera del Pertegàs fins la ctra. de Campins. En la part oest del sector corresponent a l'àmbit discontinu es conserva el traçat del camí de l'Institut per adequar-ho com a carril bici i donar-li continuïtat a l'existent procedent de la rectoria vella, ja urbanitzat tal i com s'ha exposat en els antecedents del present document, d'acord amb les obres d'urbanització anticipades per part de l'Ajuntament, per tal de dotar dels serveis bàsics la parcel·la de l'equipament educatiu, contemplant la compatibilitat de l'àmbit d'actuació i de les obres objecte del Projecte respecte de les determinacions del Planejament vigent i del present Pla parcial.

Finalment es prolonga el carrer Ramis, plantejat com un parc urbà lineal, al final del qual es situa un illa destinada a equipaments. Atesa al diferència entre la rasant entre aquest viari i la ctra. de Campins, aquest resol els accessos a totes les parcel·les situades en la part sud de l'àmbit amb façana a la ctra. de Campins.

En l'illa més propera al sòl urbà es defineix una volumetria alineada a carrer en continuació amb la trama urbana, amb un espai lliure públic ocupant la part central de l'illa amb accés des del final del carrer Aragó i el carrer Maties Roca, que permet dotar de zones d'esbarjo a una part del municipi amb poc sòl d'aquestes característiques.

L'àmbit discontinu proper a l'Institut es destina a equipament educatiu d'acord amb les determinacions del Planejament general. La resta de sòl destinat a sistema d'equipaments, on es preveu emplaçar el futur Museu del bosc, està situat en el tram de connexió del c. Esteve Cardelús amb la ctra. de Campins, colindant amb els espais lliures del sector.

En la confluència de les dues artèries principals que han de resoldre la vialitat tant del sector P16, com del sector P13 Can Giralt, d'acord amb allò previst en el PGMO i atès que els volums de tràfic que recullen són molt similars (IMD carretera de Campins 3.200 vehicles/dia) es planteja una rotonda que resol l'accés al sector pel nord i permet organitzar la vialitat en una zona d'importants equipaments municipals. El present planejament derivat incorpora el detall resultant de l'anàlisi de la funcionalitat de la secció de la carretera de Campins per a resoldre l'accessibilitat al sector al llarg de la ctra. de Campins per resoldre la mobilitat de vianants i bicis al llarg de la ctra. fins a l'Institut.

SÒL D'US PÚBLIC

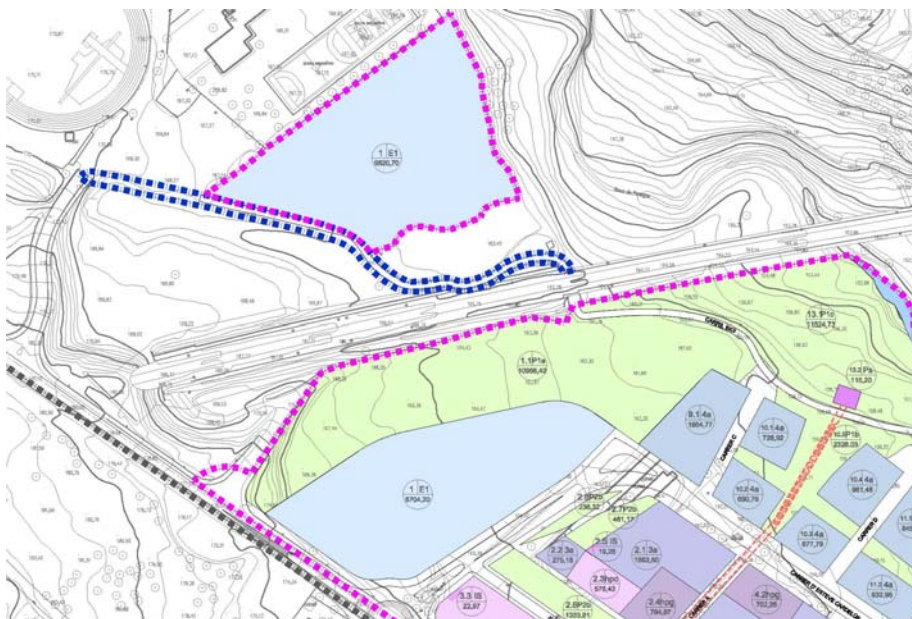
SISTEMA DE VIALITAT

La vialitat del sector està en gran part determinada en el Planejament general atès que ve condicionada per la carretera BV-5114 de Campins, per la continuïtat del carrer Esteve Cardelús que enllaçarà amb el sector P12 del Torrent d'en Virgili travessant prèviament el sector P13 Can Giralt. D'acord amb la funcionalitat prevista en cada cas, s'estableix una jerarquització de la xarxa viària, resultant la següent classificació de la vialitat:

- a. **Vies principals:** carretera BV-5114 de Sant Celoni a Campins i prolongació del carrer Esteve Cardelús.
- b. **Vies secundaries:** carrers definits per la vialitat existent en el perímetre del sector (carrer Ramis, carrer Maties Roca), i carrers amb prioritat invertida per a vianants en els accessos als habitatges unifamiliars en filera (carrers C,D,E i F) i en els carrers que travessen la rambla del carrer Ramis (carrers A i B).
- c. **Recorreguts exclusius per a vianants:** vials només per a vianants que des del passeig de la Rectoria Vella comuniquen l'Institut i els trams dels carrers A i B mes propers a la carretera que pel seu desnivell s'han de resoldre amb un tram esglaonat.

Dins de les obres corresponents a la línia de alta velocitat Barcelona – França, la proposta elimina l'antic accés a l'Institut, atès que s'ha executat un nou accés situat a 130 metres del existent arran de la modificació de la rasant de la carretera per sobre del túnel (des de el barri de Can Sans fins a la rotonda).

Les actuacions previstes en el tram de carretera situada dins del sector, que el Projecte d'urbanització haurà d'incorporar, consisteixen en la urbanització de la vorera nord (de 6 m d'amplada) amb l'enllumenat, mobiliari urbà, arbrat i serveis corresponents.



Les obres de urbanització del sector contemplaran l'execució d'un tram de vorera de l'accés a l'Institut i la millora dels accessos des de l'Institut al Passeig de riera (per sota del viaducte del TAV),

el qual constitueix un àmbit d'urbanització extern a l'àmbit, assumint el cost del tram de carril bici ja executat

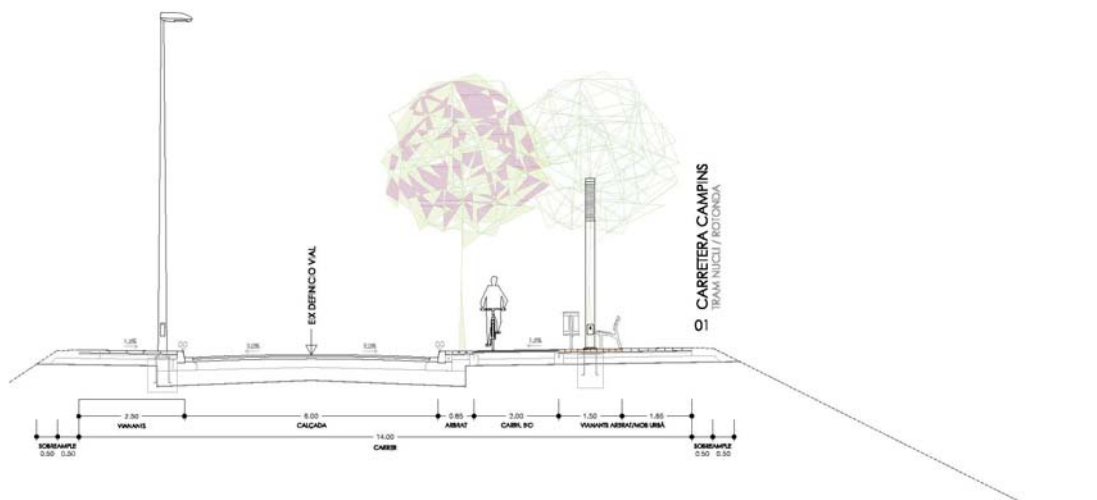
Atès que els dos sectors situats sobre l'eix de la carretera de Campins, P16 i P13, comparteixen diverses infraestructures, als efectes de garantir i gestionar l'execució de les infraestructures comunes cal que el Planejament general les incorpori en el sector P13 als efectes de gestionar i definir les càrregues corresponents a cada sector per a l'execució directa de les obres de l'enllaç viari de la ctra. de Campins, el soterrament de la Línia d'alta tensió que travessa els dos sectors i la definició envers la gestió de la reserva de sòl per a una futura EDAR per ambdós sectors, segons prescripció de l'ACA establerta en el cas del sector P16 que es pot fer extensiva al sector P13.

Les obres d'urbanització de l'enllaç viari, a banda de la rotonda també inclouran la construcció de dos trams de mitjana amb vegetació d'uns 40 m de longitud, situats a ambdós costats de la rotonda, sobre l'eix de la carretera de Campins, i en la renovació de la capa de rodadura dels trams compresos entre la rotonda i l'entrada actual al municipi i el tram en direcció Campins, d'acord amb l'àmbit que defineixi el Planejament general envers les infraestructures comunes, que el present instrument integra a títol indicatiu.

La modificació de la proposta de zonificació i traçat viari envers la situació de la rotonda, respecte la previsió definida en la MP de PGMO suposa un desplaçament de 101m en direcció Sant Celoni, motivada pel canvi plantejat arran de la redacció del Projecte del Museu del bosc per resoldre els conflictes detectats per la situació de la previsió de reserva d'equipament en relació amb els espais lliures i la xarxa viària. Tal i com s'ha exposat en el antecedents, es considera adient modificar el traçat viari previst pel Pla parcial ja aprovat inicialment, atès que aquesta modificació de la proposta de zonificació permet situar l'equipament en un emplaçament colindant amb els espais lliures de l'àmbit, objectiu que es considera imprescindible per assolir part dels objectius d'aquest Ecomuseu, on el projecte museogràfic ha d'integrar tant els espais interiors de l'equipament, com els espais lliures de l'àmbit.

La solució proposada per al traçat de la carretera de Campins s'adequa funcionalment i en el seu tractament als nous desenvolupaments residencials previstos per tal de que aquesta via assoleixi un caràcter de via urbana amb una pacificació del trànsit de vehicles i amb diferents mecanismes que garanteixin la seva permeabilitat i funcionalitat per a vianants i bicis.

En el tram de carretera comprès entre la rotonda i el nucli urbà es planteja un recorregut de vianants bici, resolt segons diferents franges de forma que ambdós recorreguts queden separats i diferenciats mitjançant una franja d'estada amb mobiliari urbà i arbrat.



Pel que fa a la secció de carretera, l'amplada total del vial es de 14,50 m, essent de 18 m en el tram que incorpora una mitjana enjardinada.

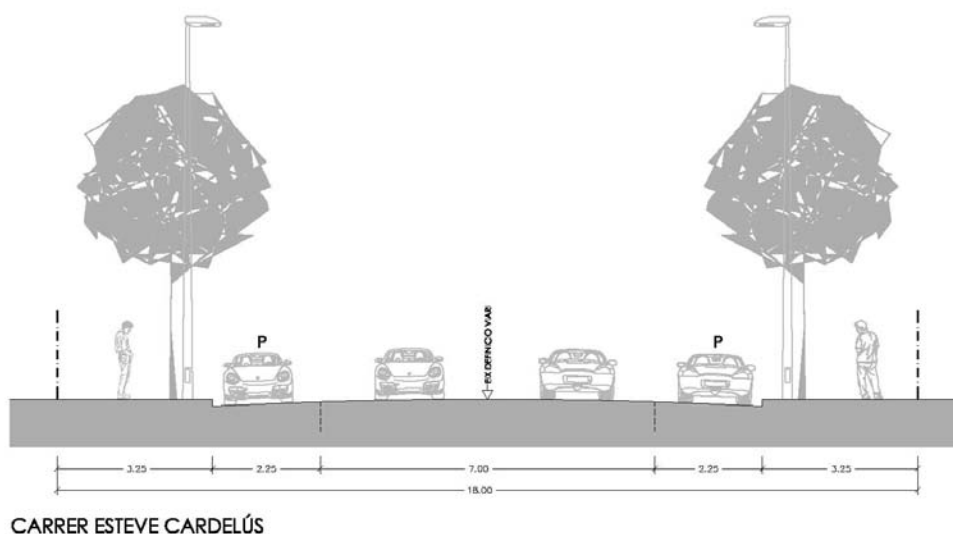
El tram comprès entre la rotonda i l'accés a l'Institut estarà (un cop executats els dos sectors de planejament) format per una vorera a cada costat, i dos carrils separats en el tram d'aproximació a la rotonda per una mitjana enjardinada de 3,5m les voreres en aquest tram constitueixen un itinerari mixt de vianants i bici.

El nus d'accés a l'Institut quedarà resolt amb una regulació semafòrica en la carretera de Campins, d'acord amb el *Projecte de millora de seguretat viària a la ctra. BV-5114 PK 1+283 TM Sant Celoni*, redactat per l'Àrea de territori i sostenibilitat de la Diputació de Barcelona el gener de 2012, motivat per resoldre els problemes de visibilitat originats pel canvi de rasant de la carretera condicionat pel nou túnel de la línia d'alta velocitat.

El sector assumeix com a càrrega urbanística el cost d'urbanització de la part proporcional que estableixi el Planejament general envers les infraestructures comunes pel que fa al nus viari d'accés a la carretera de Campins, situat entre els dos sectors de SUD , P16 i P13, atès que l'enllaç resolt mitjançant una rotonda, està situat en l'eix de la carretera, corresponent la càrrega a ambdós sectors, enllaça viari que resol amb continuïtat el traçat de carrer Esteve Cardelús fins enllaçar amb el sector P12 Torrent del Virgili.

La prolongació del carrer Esteve Cardelús segueix el traçat del existent en el sector Residencial Esports reduint la secció de 21 m a 18m amb un vial de secció simètrica en el tram paral·lel a la ctra. de Campins amb vorera de 3.25m amb arbrat, zona aparcament vehicles de 2.25m i calçada central de 7m amb doble sentit de circulació de vehicles, i en el tram d'enllaç amb la ctra. de Campins es preveu una secció asimètrica de 16m amb una vorera de 4m amb arbrat a l'Oest i vorera de 3m d'amplada sense arbrat a l'Est, i una calçada de 9m amb carril central per resoldre els moviments de vehicles relatius tant a l'accés a l'equipament com al carrer Ramis, previsions que el corresponent PU concretarà.

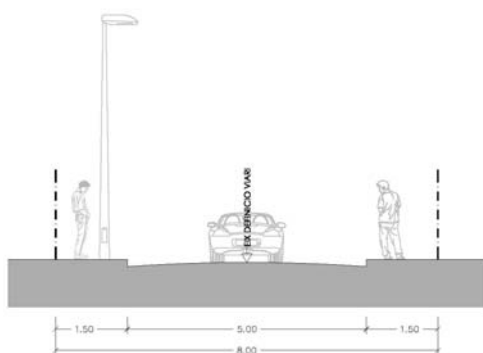
En el tram de carrer corresponent a la parcel·la de l'equipament s'eliminen les franges d'aparcament amb l'objectiu de disposar d'uns espais de vianants amb més amplada, vinculats a les franges previstes d'espais lliures situats a la vorera Est, que poden configurar un espai d'estada per a vianants en aquest punt proper a l'accés a l'equipament.



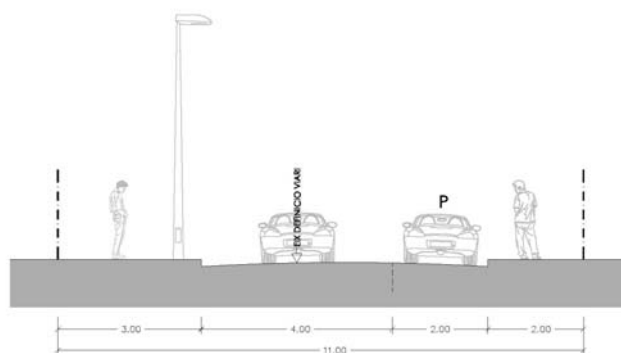
El carrer F presenta dos tipus de secció d'acord amb la funcionalitat i característiques previstes en cada tram del mateix, distingint els següents;

- Tram 1, secció tipus 5 de 11m
- Tram 2, secció tipus 4 de 8m

El tram 1 situat entre el carrer Esteve Cardelús i el carrer Ramis té una secció simètrica amb una secció asimètrica que situa una vorera de 3m al costat Oest i una de 4m al costat est que integra una franja de 2m de carril bici, amb una calçada de 4m.



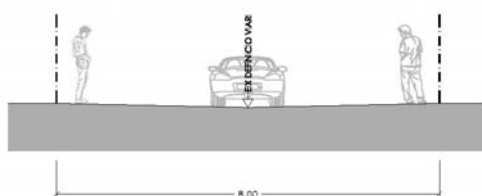
CARRER A-B



CARRER F (en tram 1)

Els carrers peatonals A i B es plantegen amb una secció simètrica de plataforma única, amb vuit metres d'amplada, resolts amb voreres de 1,50 m i calçada de 5,00m d'un sol carril (unidireccional). Els trams de connexió d'ambdós carrers amb la ctra. de Campins salven el desnivell existent entre carretera i sector amb escales accessibles.

El tram 2 situat entre el Passeig de la Rectoria Vella i el carrer Esteve Cardelús, com la resta de carrers amb un caràcter peatonal, té una secció simètrica resolta amb plataforma única, solució que permet definir mitjançant els diferents tipus de paviments dues franges d'1,5m per al pas de vianants i una calçada de 5m que resol la circulació de vehicles en aquest tram plantejat de prioritat invertida.



CARRER C-D-E-F (en tram 2)

La secció del carrer Maties Roca es planteja amb un criteri de continuïtat respecte del tram existent situat a l'altre costat del carrer Esteve Cardelús.

El carrer Ramis es planteja amb dos tipus de secció, en el tram 1 situat entre Esteve Cardelús i el carrer F d'amplada variable incorpora dins de la seva secció una zona verda, resultant una secció

viària fixa amb voreres de 1.80m i calçada de 5m i la resta de secció on s'integra la zona verda té una amplada que oscil·la entre 6.55m i 19.80m, resultant unes seccions totals d'entre 15.15m i 28.40m, configurant un parc lineal de 285m de longitud.

Pel que fa al tram 2 del carrer Ramis, situat entre el carrer F i el carrer Maties Roca, es proposa amb una secció asimètrica, amb una vorera de 1.8m al costat sud d'acord amb un criteri de continuïtat amb el tram 1, calçada de 5m i vorera Nord de 5.35m.

Els carril bici que connecta el Passeig de la Rectoria amb l'accés a l'Institut, constitueix un pas d'ús exclusiu per a vianants i bicicletes, configurat com un itinerari accessible amb amplada total de 4 m. no dona accés a cap habitatge i serveix per a millorar l'accessibilitat a l'Institut. Es planteja un criteri d'optimització de la vialitat que permeti el correcte funcionament de les comunicacions i accessos al sector i a les parcel·les i espais públics del seu interior.

La proposta viària, d'acord amb els criteris definits en l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en endavant EAMG, es planteja amb dos sentits de circulació per la prolongació del carrer Esteve Cardelús i d'un sol sentit de circulació per la resta de vials (excepte els culs de sac) de forma que s'optimitzin els traçats i els moviments interns del sector. El projecte de urbanització definirà amb precisió el sentit de circulació escollit per a cada un d'ells.

El PGMO de Sant Celoni estableix en l'article 178 del títol VI "sòl urbanitzable" que els plans parcials preveuran espais suficients dins de les cessions per vialitat per a estacionaments públics. D'acord amb l'EAMG el número de places d'aparcaments necessari es distribueixen al llarg dels carrers i en els espais de previsió de vialitat amb un total previst de 187 places a les quals s'hi afegeix una previsió de 40 places pel sector discontinu.

La superfície total destinada al sistema viari és de:

SISTEMA VIARI	23.740,54	20,53%
---------------	-----------	--------

SISTEMA D'ESPais LLIURES PÚBLICS

El planejament general vigent, la MP de PGM del sector P16 Residencial Institut determina el següent respecte dels espais lliures de l'àmbit;

“Les cessions destinades a espais lliures es disposaran garantint d'una banda l'atansament de la zona de ribera del Pertegàs cap a l'interior del sector, i d'altra banda la consecució d'espais lliures públics significatius a les zones centrals de la nova ordenació. A l'espai lliure situat al nord del sector, el Pla parcial haurà d'incorporar el traçat d'un carril bici i vianants que doni continuïtat a l'existent al Passeig del Pertegàs i enllaci amb el sector de l'Institut.(...)”

Respecte del disseny i tractament dels espais lliures, el text refós del PGM estableix els criteris en l'article 126 de les NNUU d'acord amb el següent:

“1.- els parcs de l'Institut, del Puig de Bellver i de Can Giralte tindran un tractament natural simple, amb el màxim respecte a l'ambient espontani del lloc i primordialment amb plantació d'arbres autòctons preferentment del gènere Quercus. (...)”

Es defineixen dos tipus d'espais lliures, el parc forestal i el parc urbà, per tal de diferenciar aquells que tenen més sentit urbà, aquells que es corresponen amb recorreguts de connexió entre les diferents zones i els que es caracteritzen com a espais naturalitzats en el límit del sector juntament amb les zones de transició cap a aquests.

La seva ordenació es vincula a la posició relativa que ocupen dins del sector i a la seva continuïtat respecte el conjunt de zones verdes projectades al municipi. Es proposa la formació d'un parc forestal de protecció entorn de la riera del Pertegàs i el traçat de la LAV, i parcs d'estada amb un caràcter urbà. Les plantacions més pròximes als vials seran en forma de devesa i les plantacions interiors formaran un bosc autòcton. El carrer Esteve Cardelús i la carretera de Campins es configuren com avingudes arbrades de connexió entre la rotonda prevista a la carretera de Campins i el nucli urbà.

P1. PARC FORESTAL ; espai de protecció que configura els límits del sector, seguint el d'aquesta zona es diferencien tres tipus d'espais en funció de la seva localització, topografia, usos previstos i tractament de les plantacions:

- P1a.- Parc naturalitzat.
- P1b.- Parc de transició,
- P1c.- Parc de protecció.

P2. PARC URBÀ; espais de caràcter urbà que configuren l'espai públic mitjançant la seva integració tant en espais interiors d'illa com caracteritzant el traçat viari, configurats com a parcs d'estada. Dins d'aquesta zona es diferencien dos tipus d'espais en funció de la seva localització, topografia, usos previstos i tractament de les plantacions:

- P2a.- Parc urbà,
- P2b.- Parc lineal

D'acord amb la cartografia del Institut Cartogràfic de Catalunya, es delimiten les zones amb pendents superiors al 20%. D'acord amb l'article 7 del RLUC per criteris de racionalitat i coherència de l'ordenació s'incorporen aquests terrenys al sòl qualificat com espai lliure públic però no es computen

als efectes de cessions obligatòries i no poden admetre cap tipus d'edificació ni altres actuacions que alterin la morfologia del terreny .

Superfície de sòl amb pendent superior al 20 %	1.269,36 m2	
Superfície de sòl qualificada com espai lliure públic	33.732,32 m2	29,18%
Superfície computable a efectes de cessions	32.462,96 m2	28.08%

Les reserves establertes donen compliment tant a les determinades en l'art. 65.3 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de llei d'urbanisme, en endavant TRLUC, modificat per la L3/2012, així com al Planejament general vigent.

SUPERFICIE DE CESSIÓ SEGONS TRLUC (20m2sl/m2st / mín 10%)	115.618,34	X	0,10	11.561,83	10,00%
	51.529,73	X	0,20	10.305,95	8,91%
SUPERFICIE DE CESSIÓ DEL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS SEGONS MPPGO				29.482,68	25,50%
SUPERFICIE DE CESSIÓ DEL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS PROPOSAT				32.462,96	28,08%
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES COMPUTABLES	32.462,96				28,08%

SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS

La reserva corresponent a l'àmbit discontinu proper a l'Institut es destina a equipament educatiu, d'acord amb les determinacions del Planejament general vigent . La resta de sòl destinat a sistema d'equipaments es situen en l'extrem Oest de l'àmbit, colindant al sistema d'espais lliures en la confluència de les dues artèries principals del sector, la carretera de Campins i el carrer Esteve Cardelús.

Els sòls destinats a sistema d'equipaments públics es regiran per allò establert en l'article 120 del planejament vigent i per la normativa del present instrument pel que fa l'edificabilitat màxima, que es proposa d'1,5 m²sl/m²st amb l'objectiu de no limitar el seu desenvolupament i la precisió respecte dels usos admesos.

"1.- El destí del sòl qualificat com a sistema d'equipaments es determina per l'ús específic que fixa el pla general o el pla parcial o en defecte d'aquests per l'ús existent.

Per als sòls qualificats d'equipament sense destinació concreta, tindran l'ús que prèvia justificació de la part interessada, determini l'Administració conforme compleixi una funció pública d'interès general per a la població de Sant Celoni previ l'atorgament de llicència d'edificació o aprovació del projecte."

El present instrument no determina mitjançant la normativa la destinació específica de la reserva del sistema d'equipaments situada a l'Oest de l'àmbit on tal i com s'ha exposat en els antecedents es preveu emplaçar el futur Museu del Bosc, considerant que tal i com estableix el PGMO, l'administració pot determinar a posteriori l'ús del mateix, sense que això suposi una limitació futura, criteri que afavoreix el caràcter de vigència indefinida que ha de tenir el planejament d'acord amb allò determinat a l'article 94 del TRLUC. En aquest sentit doncs, la normativa del present instrument, determina entre els usos admesos el museístic.

El compliment de les reserves de sòl determinades en l'art. 65.3 del TRLUC, modificat per la L3/2012, així com les determinacions del planejament general vigent es justifiquen les reserves adoptades;

SUPERFICIE DE CESSIÓ SEGONS TRLUC (valor inferior entre 20m ² sl/100m ² st i 20m ² sl/habitatge / mín 5% àmbit)	115.618,34	X	0,05	5780,92	5,00%
	51.529,73	X	0,20	10.305,95	8,91%
	492	X	20	9840	8,51%
SUPERFICIE DE CESSIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS SEGONS MPPGO				17.631,80	15,25%
SUPERFICIE DE CESSIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS PROPOSAT				18.324,89	15,85%
SISTEMA D'EQUIPAMENTS				18.324,89	15,85%

SÒL D'ÚS PRIVAT I EDIFICACIÓ

L'edificabilitat bruta del sector, IEB, d'acord amb les determinacions de la MP del PGOM es de 0,45 m²st/m²sl, al efectes de càlcul del sostre del sector, s'exclouen els sols corresponents al sistema hídric, atès que aquests terrenys no computen als efectes del càlcul d'edificabilitat del sector considerant que no poden admetre cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

SUPERFICIE DEL SECTOR	115.618,34 m ² sl
SUPERFICIE DE SISTEMA HIDRIC	1.107,83 m ² sl
SUPERFICIE COMPUTABLE	114.510,51 m ² l
EDIFICABILITAT	51.529,73 m ² st

HABITATGE PROTEGIT.

La MP de PGMO, d'acord amb les determinacions l'article 57 del TRLUC estableix la reserva del 20% del sostre del sector per habitatges amb protecció oficial de règim general i del 10 % per habitatges amb protecció oficial de preu concertat, que el present instrument concreta.

D'acord amb les determinacions de l'article 65.g del TRLUC, modificat per la L3/2012, es defineix amb precisió la ubicació d'aquestes reserves de sòl per tal d'evitar la concentració excessiva, afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda, d'acord amb allò establert en els articles 57.6 i 3.2 del TRLUC.

El numero d'habitatges de protecció pública del sector es concreta a partir de allò establert per les determinacions de la Modificació puntual de PGMO.

DISTRIBUCIÓ DENSITAT HABITATGE	DENSITAT	nº HABITATGES
HABITATGE LLIURE	24.57 hab/ha	284
HABITATGE PROTEGIT REGIM GENERAL	12.02 hab/ha	139
HABITATGE PROTEGIT PREU CONCERTAT	5,97 hab/ha	69
TOTAL SECTOR	42,56 hab/ha	492

D'acord amb el criteri abans indicat, determinat tant per la legislació territorial com pel Planejament general vigent, la distribució de sostre del sector queda de la següent forma:

DISTRIBUCIÓ SOSTRE HABITATGE	SOSTRE m2	m2 / hab
HABITATGE LLIURE	36.070,81	127,01
HABITATGE PROTEGIT REGIM GENERAL	10.305.95	74,14
HABITATGE PROTEGIT A PREU CONCERTAT	5.152,97	74,68
TOTAL SECTOR	51.529,73	

S'estableix un **termini obligatori per a l' inici i la finalització dels habitatges de protecció pública** que, d'acord amb l'article 57.7, el qual d'acord amb allò determinat a l'article 83.2e) RLUC, **no podrà ser**

superior a 2 anys per a l' inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i **als 3 anys per a llur finalització**, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

HABITATGE LLIURE

L'ordenació proposada té en compte les tipologies existents en el sector veí residencial-esports, plantejant l'ordenació de l'àmbit mitjançant una diversitat tipològica que afavoreixi la cohesió social segons un criteri de continuïtat amb el teixit existent. La densitat de l'habitatge lliure serà de 24,55 hab/Ha amb un nombre màxim d'habitatges de 284 unitats.

Es proposa una ordenació segons illes obertes, concentrant l'edificabilitat entre els eixos viaris d'Esteve Cardelús i ctra. de Campins mitjançant una tipologia residencial plurifamiliar, resolent l'entrega amb la franja perimetral d'espais lliures mitjançant una tipologia de baixa densitat d'habitatge unifamiliar en filera que permet una major integració amb l'entorn.

Atès que la qualificació prevista pel sector no coincideix en la majoria dels cassos amb cap de les zones del planejament superior, excepte en el cas de la Clau 3 per aquest sector i en funció de l'ordenació proposada es proposen les següents zones de nova creació:

Zona habitatge unifamiliar en filera	Clau 4a
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar	Clau 3a
Zona d'edificació plurifamiliar alineada a vial	Clau 2a
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar protecció pública règim concertat	Clau 3aHPC
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar protecció pública règim general	Clau 3aHPG
Zona d'edificació plurifamiliar alineada a vial protecció pública règim general	Clau 2aHPG

SÒL EDIFICABLE ZONES	superfície	% del sector
CLAU 4a: ZONA HABITATGE UNIFAMILIAR EN FILERA	11.368,50	9,83%
CLAU 3: ZONA D'EDIFICACIÓ AÍLLADA PLURIFAMILIAR	348,38	0,30%
CLAU 3a: ZONA D'EDIFICACIÓ AÍLLADA PLURIFAMILIAR	13.067,43	11,30%
CLAU 2a: ZONA D'EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	3.045,16	2,63%
CLAU 3aHPC: ZONA D'EDIFICACIÓ AÍLLADA PLURIFAMILIAR PROTECCIÓ PÚBLICA RÈGIM CONCERTAT	3.997,98	3,46%
CLAU 3aHPG: ZONA D'EDIFICACIÓ AÍLLADA PLURIFAMILIAR PROTECCIÓ PÚBLICA RÈGIM GENERAL	5.273,63	4,56%
CLAU 2aHPG: ZONA D'EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR ALINEADA A VIAL PROTECCIÓ PÚBLICA RÈGIM GENERAL	780,03	0,67
TOTAL SÒL EDIFICABLE	37.879,11	32,76%

La clau 4a correspon al sòl edificable residencial configurat a partir de grups aïllats d'habitatges unifamiliars en filera, amb una proposta de zonificació que integra el nou teixit residencial amb els espais lliures. El plànol de ordenació O2 defineix amb precisió l'agrupació dels habitatges: numero d'habitatges, sostre màxim i alçada reguladora. El conjunt de cada agrupació haurà de tenir una unitat compositiva d'acord amb allò que s'estableix en les ordenances reguladores del sector.

El sòl residencial plurifamiliar comprèn les àrees d'edificació residencial plurifamiliar amb alineació a vial i en edificis aïllats amb interiors d'illa comunitaris. El plànols d'ordenació O1 i O2 defineixen amb precisió el sòl destinat a cada tipus d'habitatge, les alineacions obligatòries, gàlibs màxims, sostre, densitat i alçades de les edificacions.

En continuïtat amb la façana sud del carrer Esteve Cardelús es manté l'alçada de PB+3 en aquest carrer. La resta d'edificis estan regulats a una alçada de PB+2, amb l'excepció del darrer tram del carrer Ramis on es resol amb un volum en part de PB+3.

Cada parcel·la corresponent a una mateixa clau correspondrà a una unitat compositiva que es podrà definir a nivell de projecte bàsic sense necessitat d'execució simultània.

En els quadres del punt C, es justifiquen els paràmetres referents a l'edificabilitat, densitat i superfícies mínimes establertes en el PGM i les cessions d'aprofitament determinades al planejament general vigent i al TRLUC.

DISTRIBUCIÓ DE L'APROFITAMENT PRIVAT

CLAU	SÒL	SOSTRE	HABITATGES
CLAU 4a: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN FILERA	11.366,50	10.349,00	61
CLAU 3: ZONA D'EDIFICACIÓ AÍLLADA PLURIFAMILIAR	348,38	470,31	3
CLAU 3a: ZONA D'EDIFICACIÓ AÍLLADA PLURIFAMILIAR	13.067,43	17.660,03	162
CLAU 2a: ZONA D'EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	3.045,16	7.591,47	58
CLAU 3aHPC: ZONA D'EDIFICACIÓ AÍLLADA PLURIFAMILIAR PROTECCIÓ PÚBLICA RÈGIM CONCERTAT	3997,98	5.152,97	69
CLAU 3aHPG: ZONA D'EDIFICACIÓ AÍLLADA PLURIFAMILIAR PROTECCIÓ PÚBLICA RÈGIM GENERAL	5.273,63	8.000,00	108
CLAU 2aHPG: ZONA D'EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR ALINEADA A VIAL PROTECCIÓ PÚBLICA RÈGIM GENERAL	780,03	2.305,95	31
TOTAL SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	37.879,11	51.529,73	492

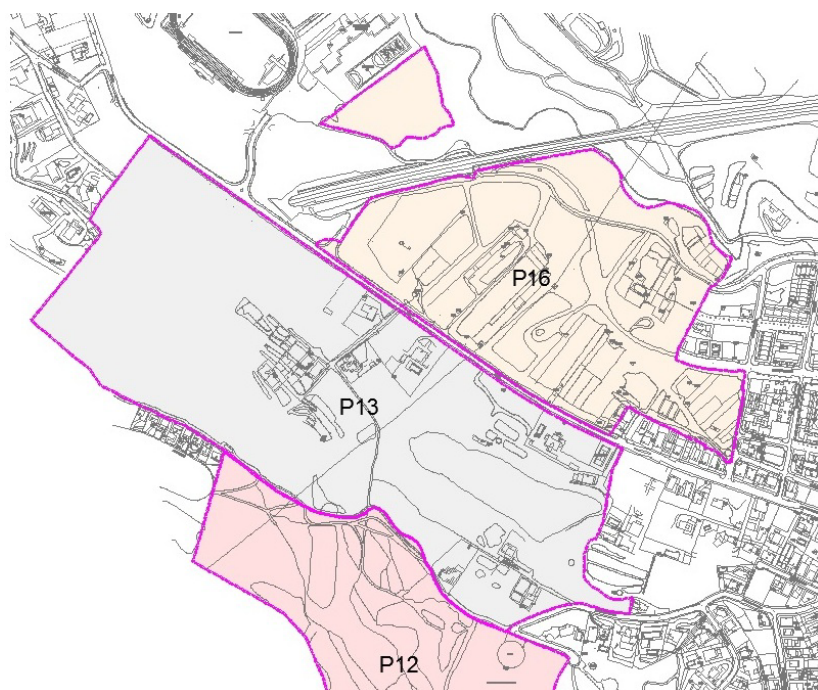
D'aquesta superfície correspon a ús privat el corresponent al 90 % de l'aprofitament del sector, el 10 % restant correspon a l'aprofitament mig del sector a cedir a l'administració actuant d'acord amb l'art 43 del TRLUC, l'emplaçament del qual el fixarà l'administració actuant en el corresponent procés de reparcel·lació.

I.6.2 ADEQUACIÓ A LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL PER AL SECTOR.

El Pla general municipal d'ordenació de Sant Celoni, aprovat definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona en la sessió de 18.06.1997 justifica la necessitat del preveure aquest sector amb els següents paràmetres:

Aquest sector ha de completar les àrees urbanes compreses entre la zona esportiva i l'Institut, i ha de resoldre correctament l'acabat amb el tren d'alta velocitat. Les cessions destinades a espais lliures es disposaran al peu de la riera de Pertegàs, per completar l'àrea de parc.

Aquest sector junt amb el P12 "Torrent d'en Virgili" i el P13 "Can Giralt" completen la trama urbana per l'àmbit oest del municipi i serveixen per a lligar dos zones urbanes actualment separades del sòl urbà: les parcel·les residencials i la zona d'equipaments de Can Sans.



La Comissió territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 25.09.2008 va acordar l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual del PGMO de Sant Celoni al sector P16 d'acord amb els següents objectius;

- Creació d'un sector discontinu incorporant una reserva de sòl destinat a equipament educatiu
- Increment dels percentatges de cessions d'espais lliures i equipaments
- Revisió dels paràmetres del sector establint una doble densitat per a habitatge lliure i protegit, determinant un IEB que garanteixi un creixement ajustat i millori l'ordenació del sector.
- Incorporació de noves càrregues d'urbanització dels costos prolongació del carril bici de la riera de Pertegàs fins al IES Baix Montseny i del soterrament de la línia elèctrica existent de 132 Kv que travessa el municipi pels sectors 13 i 16.
- Ajust del límit d'àmbit en base al traçat definitiu del tren d'alta velocitat i de la previsió d'emplaçament de l'enllaç viari de la carretera de Campins.

El present instrument recull els objectius definits en el Planejament general vigent, precisant els percentatges de cessions de sistemes en base a la zonificació proposada, mantenint els criteris determinants envers els paràmetres del sector d'acord amb el següent;

SÒL PÚBLIC SISTEMES	MP PGMO		PLANEJAMENT PROPOSAT	
CLAU E1 SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS	17.342,75	15,25%	18.324,89	15,85%
E1e SISTEMA. EQUIPAMENTS PÚBLICS EDUCATIUS	9620,20	8,32%	9620,70	8,32%
E1 SISTEMA EQUIPAMENTS PÚBLICS			8704,19	7,53%
CLAU P: SISTEMA D'ESPAYS LLIURES PÚBLICS	29.482,68	25,50%	33.732,32	29,18%
CLAU PS: SISTEMA ELECTRIC DE ALTA TENSIÓ	115,62	0,10%	115,20	0,10%
CLAU IS: SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS	57,81	0,05%	155,95	0,13%
CLAU IS: PREVISIÓ RESERVA EDAR			562,50	0,49%
CLAU H: SISTEMA HIDROGRÀFIC	982,76	0,85%	1.107,83	0,96%
CLAU Vm: SISTEMA VIARI MUNICIPAL	17.342,75	15,00%	23.740,54	20,53%
TOTAL SÒL PÚBLIC SISTEMES	65.613,40	56,75%	77.739,23	67,24%
TOTAL SECTOR	115.618,34	100,00%	115.618,34	100,00%

SÒL EDIFICABLE. ZONES	MP PGMO		PLANEJAMENT PROPOSAT	
ZONES	superfície	%	superfície	% del sector
CLAU 4a: ZONA HABITATGE UNIFAMILIAR EN FILERA			11.366,50	9,83%
CLAU 3: ZONA D'EDIFICACIÓ AÍLLADA PLURIFAMILIAR			348,38	0,30%
CLAU 3a: ZONA D'EDIFICACIÓ AÍLLADA PLURIFAMILIAR			13.067,43	11,30%
CLAU 2a: ZONA D'EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR ALINEADA A VIAL			3.045,16	2,63%
CLAU 3aHPC: ZONA D'EDIFICACIÓ AÍLLADA PLURIFAMILIAR PROTECCIÓ PÚBLICA RÈGIM CONCERTAT			3.997,98	3,46%
CLAU 3aHPG: ZONA D'EDIFICACIÓ AÍLLADA PLURIFAMILIAR PROTECCIÓ PÚBLICA RÈGIM GENERAL			5.273,63	4,56%
CLAU 2aHPG: ZONA D'EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR ALINEADA A VIAL PROTECCIÓ PÚBLICA RÈGIM GENERAL			780,03	0,67%
TOTAL SÒL EDIFICABLE	50.004,93	43,25	37.879,11	32,76%

El desenvolupament d'aquest àmbit s'ajusta a les previsions de la modificació puntual del PGMO de Sant Celoni aprovada definitivament per la CTUB en data 25.09.2008, tant pel que fa a la proximitat al nucli com a les condicions que millora l'aportació al sòl públic dels nous sistemes.

En el marc de desenvolupament del PGMO, en la redacció del planejament es defineixen les noves instal·lacions i infraestructures que cal preveure en el sector i com repercuteix sobre el municipi.

I.6.3 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE.

D'acord amb els principis generals definits pel TRLUC i d'acord amb els objectius definits en el Planejament general vigent, el desenvolupament previst es planteja d'acord amb una utilització racional del territori, preservant els valors paisatgístics i els recursos naturals de l'àmbit, amb un model d'ocupació de sòl que concentra l'edificabilitat evitant la dispersió en el territori, i afavorint la cohesió social mitjançant una proposta de zonificació que integra les diferents tipologies i qualificacions d'habitatge, evitant la concentració pel que fa especialment al cas dels habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector residencial permetrà:

- a. L'obtenció del sòl necessari per a l'equipament educatiu.
- b. Completar les àrees urbanes compreses entre el teixit residencial existent i la zona esportiva de l'Institut.
- c. El soterrament de la línia elèctrica existent de 132 Kv S.E. La Roca - S.E. Salt, que travessa el sector.

I.6.4 JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ A LES DIRECTRIUS DE PLANEJAMENT QUE ESTABLEIXEN L'ARTICLE 9 DEL TRLUC I ELS ARTICLES 5 A 7 DEL RLUC

I.6.4.1 Preservació front riscos naturals o tecnològics

En referència a les determinacions de l'article 9 del TRLUC, relatives a la seguretat i preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics, en l'àmbit del sector 16 Institut no existeix cap risc natural aparent o tecnològic aparent, atès que el planejament proposat preserva de l'edificació les zones corresponents al sistema hidrogràfic i aquelles amb pendent superior al 20% de pendent, preservant i adequant al mateix temps els valors paisatgístics de l'entorn de la riera del Pertegàs.

I.6.4.2 Preservació front riscos d'inundació

L'espai no és inundable tal i com es desprèn de l'estudi hidràulic que s'incorpora com a document annex d'aquest instrument.

En l'àmbit no conflueixen cap de les característiques relatives a valors paisatgístics d'interès especial, cap valor agrícola, ni identitari del municipi, tot i això es preserva i es posa en valor l'àrea de ribera de la llera de la riera del Pertegàs mitjançant la qualificació d'una franja d'espais lliures que posa en valor aquests espais.

No es previsible l'existència en aquest indret de cap resta arqueològica.

I.6.4.3 Preservació dels terrenys amb pendent elevada.

Les zones del sector que pel desnivell existent entre la zona de riera i la zona residencial superen el pendent del 20 %, les quals suposen un 1,1% del total àmbit, s'han inclòs en el parc de la riera del

Pertegàs, donant compliment a allò determinat en l'article 7 del RLUC atès que s'han identificat mitjançant cartografia oficial del ICC, s'especifica que no computen als efectes de compliment dels estàndards de cessions d'espais lliures i atesa la qualificació d'espais lliures, no admeten cap actuació o edificació que alteri la morfologia del terreny.

I.6.5 JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ PEL QUE FA ALS PARÀMETRES D'ACCESSIBILITAT, MOBILITAT, SEGURETAT I ÚS DEL TEIXIT URBÀ.

L'ordenació proposada a més a més de no modificar les condicions d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i usos del teixit urbà i les previsions del PGMO, permet una fàcil accessibilitat amb vehicle i sobretot peatonal a tots els espais públics i d'equipaments, també als privats.

La proposta implica la construcció d'un model de desenvolupament sostenible que facilita la proximitat, l'organització de la vida familiar, afavoreix la mobilitat sostenible per a vianants i bicis, disposa de grans zones d'espais lliures així com d'una dotació d'equipaments important que repercuteix positivament en el conjunt de la població, justificant-se la coherència de l'ordenació pel que fa als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.

La proposta d'ordenació del sector permet disposar tots els accessos tant a equipament, com espais lliures i zones residencials des de carrers accessibles, en la major part dels cassos amb prioritat invertida per tal d'afavorir la mobilitat peatonal.

I.6.6 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE

El present instrument integra com a document annex l'Estudi d'avaluació de la Mobilitat generada, de manera que les determinacions del mateix, quant a la mobilitat del sector contempla la funcionalitat i connectivitat de l'àmbit amb les espais d'activitat econòmica i amb la resta del nucli urbà, identificant les diferents xarxes proposades per a cada mode de transport, fomentant la mobilitat sostenible.

D'altra banda, la situació de l'àmbit que es desenvolupa garanteix la correcta connexió amb el teixit urbà existent, millorant l'accés al municipi millorant i potenciant els accessos als nous espais lliures i equipaments, tant dels nous habitatges com dels del sòl urbà consolidat.

La situació de proximitat als equipaments bàsics que es generaran creen una nova mobilitat mínima amb vehicle i potenciaran la mobilitat peatonal.

I.6.7 DIVISIÓ POLIGONAL.

No es preveu el desenvolupament del sector en subsectors atès que no es donen cap de les condicions descrites en l'article 93 del TRLUC.

I.6.8 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL FOMENT DE L'HABITATGE ASSEQUIBLE

El Planejament general vigent, d'acord amb les determinacions de l'article 57.3 del TRLUC preveu la reserva del 20% del sostre del sector per habitatges amb protecció oficial de règim general i el 10 % per habitatges amb protecció oficial de preu concertat, que el present instrument incorpora.

Al mateix temps es dona compliment a allò establert per l'article 57.7 del TRLUC atès que es defineix amb precisió la ubicació d'aquestes reserves de sòl per tal de evitar la concentració excessiva, afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.

El numero d'habitatges protegits del sector es defineix a partir d'uns paràmetres de densitat ajustats a un estàndard inferior a 75 m2 construïts per habitatge protegit en aplicació del qual en resulta una

densitat per a cada tipologia d'habitatge, d'acord amb el criteri definit en el Planejament general vigent, segons s'expressa en el següent quadre:

DENSITAT HABITATGE	DENSITAT	nº HABITATGES
HABITATGE LLIURE	24,56	284
HABITATGE PROTEGIT REGIM GENERAL	12.02	139
HABITATGE PROTEGIT PREU CONCERTAT	5.97	69
TOTAL SECTOR		492

D'acord amb el criteri abans indicat la distribució de sostre del sector queda de la següent forma:

REPARTIMENT SOSTRE HABITATGE	SOSTRE m2	m2 / hab
HABITATGE LLIURE	36.070,81	127
HABITATGE PROTEGIT REGIM GENERAL	10.305,95	74
HABITATGE PROTEGIT A PREU CONCERTAT	5.152,97	74
TOTAL SECTOR	51.529,73	

S'estableix un termini per a l' inici i la finalització dels habitatges de protecció pública que, d'acord amb l'article 83.2e) RLUC, no podrà ser superior a 2 anys per a l' inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i als 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

I.7. DETERMINACIONS RELATIVES ALS USOS DEL SÒL I ALS PARÀMETRES EDIFICATORIS

I.7.1 QUALIFICACIÓ DEL SÒL

La MP del PGOM de Sant Celoni que modifica els paràmetres d'aquest sector, establint els percentatges mínims de cessions de sistemes, les densitats per a habitatge lliure i protegit i qualifica l'àmbit discontinu com a equipament educatiu.

El present instrument d'acord amb les determinacions de l'article 65 del TRLUC, qualifica el sòl, definint i regulant els diferents usos i paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.

USOS PRINCIPALS

Els usos que es determinen en el present planejament derivat són els corresponents a les diferents zones d'ús residencial amb les següents tipologies:

Zona habitatge unifamiliar en filera	Clau 4a
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar	Clau 3
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar	Clau 3a
Zona d'edificació plurifamiliar alineada a vial	Clau 2a
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar protecció pública règim concertat	Clau 3aHC
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar protecció pública règim general	Clau 3aHPG
Zona d'edificació plurifamiliar alineada a vial protecció pública règim general	Clau 2aHPG

TERRENYS DESTINATS A HABITATGE SOCIAL

Tal i com s'ha exposat en anteriors apartats, el Planejament general vigent, d'acord amb les determinacions de l'article 57.3 del TRLUC preveu la reserva del 20% del sostre del sector per habitatges amb protecció oficial de règim general i el 10 % per habitatges amb protecció oficial de preu concertat, que el present instrument incorpora.

Es defineix amb precisió la ubicació d'aquestes reserves de sòl per tal de evitar la concentració excessiva, afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.

D'acord amb el criteri abans indicat la distribució del sòl destinat a aquest tipus d'habitatge es preveu de la següent forma:

ZONA RESIDENCIAL	superfície	% del sector
CLAU 3aHPC: ZONA D'EDIFICACIÓ AÍLLADA PLURIFAMILIAR PROTECCIÓ PÚBLICA RÈGIM CONCERTAT	3.997,98	3,46%
CLAU 3aHPG: ZONA D'EDIFICACIÓ AÍLLADA PLURIFAMILIAR PROTECCIÓ PÚBLICA RÈGIM GENERAL	5.273,63	4,56%
CLAU 2aHPG: ZONA D'EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR ALINEADA A VIAL PROTECCIÓ PÚBLICA RÈGIM GENERAL	780,03	0,67%

I.7.2 ÍNDEXS D'EDIFICABILITAT NETA

Es defineix un sostre màxim per a cada parcel·la d'acord amb el plànol d'ordenació O2 i el quadre C6. De forma orientativa s'indiquen els índex corresponents per zones;

	SUPERFICI	SOSTRE	IEN
CLAU 4a: ZONA HABITATGE UNIFAMILIAR EN FILERA	11.366,50	10.340,00	0,91
CLAU 3: ZONA D'EDIFICACIÓ AÍLLADA PLURIFAMILIAR	348,38	470,31	1,35
CLAU 3a: ZONA D'EDIFICACIÓ AÍLLADA PLURIFAMILIAR	13.067,43	17.660,03	1,35
CLAU 2a: ZONA D'EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	3.045,16	7.591,47	2,49
CLAU 3aHPC: ZONA D'EDIFICACIÓ AÍLLADA PLURIFAMILIAR PROTECCIÓ PÚBLICA RÈGIM CONCERTAT	3.997,98	5.152,97	1,29
CLAU 3aHPG: ZONA D'EDIFICACIÓ AÍLLADA PLURIFAMILIAR PROTECCIÓ PÚBLICA RÈGIM GENERAL	5.273,63	8.000,00	1,52
CLAU 2aHPG: ZONA D'EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR ALINEADA A VIAL PROTECCIÓ PÚBLICA RÈGIM GENERAL	780,03	2.305,95	2,96
TOTAL SÒL EDIFICABLE	37.879,11	51.529,73	

I.7.3 DENSITAT D'HABITATGES NETA

La MP del PGOM determinà el següent per aquest sector:

REPARTIMENT DENSITAT HABITATGE	HAB/Ha	nº HABITATGES
HABITATGE LLIURE	24.57	284
HABITATGE PROTEGIT REGIM GENERAL	12.02	139
HABITATGE PROTEGIT PREU CONCERTAT	5.97	69
TOTAL SECTOR	42,56	492

La proposta del Pla parcial s'ajusta a les determinacions del Planejament general vigent atès que es distribueixen els habitatges de les diferents qualificacions, en base als criteris establerts en al MP de PGMO, ajustant-se el nombre màxim d'habitatges per a cada qualificació d'acord amb el següent.;

PROPOSTA PLA PARCIAL

CLAU	HABITATGES
CLAU 4a: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN FILERA	61
CLAU 3: ZONA D'EDIFICACIÓ AÍLLADA PLURIFAMILIAR	3
CLAU 3a: ZONA D'EDIFICACIÓ AÍLLADA PLURIFAMILIAR	162
CLAU 2a: ZONA D'EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	58
CLAU 3aHPC: ZONA D'EDIFICACIÓ AÍLLADA PLURIFAMILIAR PROTECCIÓ PÚBLICA RÈGIM CONCERTAT	69
CLAU 3aHPG: ZONA D'EDIFICACIÓ AÍLLADA PLURIFAMILIAR PROTECCIÓ PÚBLICA RÈGIM GENERAL	108
CLAU 2aHPG: ZONA D'EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR ALINEADA A VIAL PROTECCIÓ PÚBLICA RÈGIM GENERAL	31
TOTAL SECTOR	492

I.7.4 PARCEL·LA MÍNIMA

La superfície mínima de la parcel·la és la que ve fixada per cada zona en el plànol d'ordenació O2, i les condicions de parcel·lació venen definides en les normes urbanístiques, per a cada qualificació.

I.7.5 DOTACIÓ DE PLACES D'APARCAMENT DE VEHICLES

El PGMO de Sant Celoni estableix per les zones d'edificació de caràcter residencial, una reserva mínima d'aparcaments privats d'una plaça per habitatge. D'acord amb el Decret 344/2006 es preveu una reserva de 1 plaça d'aparcament dins del sòl privat per cada 100 m² de sostre d'habitatge.

Pel sòl comercial, es preveu una reserva de 1 plaça d'aparcament/100 m² de superfície total construïda a partir de una superfície construïda de 500 m².

En el cas de les parcel·les qualificades amb la clau 4a zona residencial unifamiliar en filera, s'haurà de preveure una reserva mínima d'una plaça d'aparcament per habitatge, a diferència de la resta de zones on prevaldrà una reserva de 1 plaça d'aparcament per cada 100 m² de sostre d'habitatge amb un mínim una plaça d'aparcament per habitatge.

No es permetran els aparcaments a l'aire lliure a l'espai interior d'illa en habitatge lliure, i en aquest espai únicament hi tindrà cabuda la rampa d'accés a l'aparcament soterrani. Tampoc es permetrà la previsió de sòl per aparcament fora de la parcel·la, ni tan sols amb vinculació registral.

Les places d'aparcament hauran de tenir una superfície mínima de 12,5 m², que s'incrementarà fins a 14 m² en les places de perímetre (on haurà de tenir un mínim de 2,75 m d'amplària per plaça).

I.7.6 ELS ELEMENTS COMPOSITIUS DE L'ORDENACIÓ PREVISTA.

I.7.6.1 ORDENACIÓ DEL CONJUNT

Com s'ha exposat en l'apartat de justificació de l'ordenació proposada d'aquesta memòria, l'ordenació del conjunt d'espais de vialitat, espais lliures i d'equipaments junt a la formalització de l'edificació són els trets fonamentals de la composició del conjunt.

Les preexistències condicionen clarament l'ordenació. Es tracta d'un sector marcat per l'alineació de la carretera de Campins, els carrers existents en el sòl urbà, el traçat del tren d'alta velocitat i la riera de Pertegàs.

El sector està definit per una plataforma situada entre la carretera i la riera del Pertegàs i delimitada pel traçat del TAV, amb un lleuger pendent en sentit oest-est, deprimida entre 4 i 5 metres respecte de la rasant de la carretera de Campins i entre 4 i 5 metres per sobre el nivell de la plataforma més propera a la riera on actualment hi ha camps de conreu. El punt més alt d'aquesta plataforma es situa en les proximitats de la línia del TAV a la cota 166,50 i el punt més baix del futur traçat viari al final del actual passeig de la rectoria vella en la cota 155,80. L'àmbit té un lleuger pendent del 1.95% en sentit longitudinal i en sentit transversal un 2.80% en la plataforma més elevada, situant-se la propera a la llera de la riera del Pertegàs entre tres i quatre metres per sota d'aquesta.

La ordenació del sector ve condicionada des de Planejament general pel traçat de la prolongació del carrer d'Esteve Cardelús, per la ubicació de la zona verda propera a la riera de forma que penetri i s'integri en l'ordenació de l'àmbit i per l'afecció de la línia del TAV.

En continuïtat amb les existents en el sector veí es defineixen a cada costat del carrer Esteve Cardelús dues tipologies edificatòries: residencial unifamiliar en filera en la zona nord i residencial plurifamiliar aïllada en la zona sud.

La vialitat principal del sector ve donada per la carretera de Campins i la prolongació del carrer Esteve Cardelús segons criteri definit pel planejament general. Es planteja una trama de carrers secundaris, ortogonals als dos vials principals que comuniquen, amb prioritat invertida el parc de la riera del Pertegàs amb la resta de l'àmbit, fet que permet garantir una connectivitat amb Can Giralt i el parc del puig de Bellver.

D'acord amb els objectius definits pel Planejament general, s'integra el traçat del carril bici, en part ja executat tal i com s'ha exposat en els antecedents, donant-li continuïtat a l'existent procedent de la rectoria vella. Finalment es prolonga el carrer Ramis que es transforma en un passeig enjardinat al final del qual es situa un illa destinada a equipaments. Atès les servituds de la carretera i la impossibilitat d'accedir des d'aquesta a les noves edificacions, aquest vial ens permet resoldre l'accés a aquestes finques des de la xarxa viària municipal.

En l'illa més propera al sòl urbà es defineix una volumetria alineada a vial en continuació amb la trama urbana, amb un espai lliure central amb accés des del final de carrer Aragó i el carrer Maties Roca, que permet dotar de zones d'esbarjo a una part del municipi amb poc sòl d'aquestes característiques.

L'espai proper a l'Institut es destina a equipament educatiu. La resta de sòl destinat a sistema d'equipaments es situa en la confluència de les dues artèries principals del sector (carretera de Campins i prolongació carrer Esteve Cardelús), amb la previsió, tal i com s'ha exposat en els antecedents, d'emplaçar-hi un equipament museístic.

En la confluència de les dues artèries principals del sector, atès que els volums de tràfic que recullen són molt similars (IMD carretera de Campins 3.200 vehicles/dia) es planteja una rotonda que resol l'accés al sector pel nord i permet organitzar la vialitat en una zona d'importants equipaments municipals. S'estudia la secció de la carretera de Campins per a resoldre l'accessibilitat al sector de l'Institut.

I.7.6.2 ALINEACIONS D'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ AMB ELS VIALS I ESPAIS LLIURES

Es proposa una ordenació de l'edificació en illes obertes i blocs lineals situats en continuïtat amb els teixits existents, juntament amb la zona d'habitatges unifamiliars en filera que configuren el límit nord de l'àmbit, segons una ordenació que té per objectiu la integració entre els espais lliures i la nova trama urbana.

Es defineixen les alineacions i gàlibs per a les diferents qualificacions, considerant en cada cas el caràcter de les diferents illes i tipologies permeses, establint alineacions a vial en tots el cassos, definint uns gàlibs màxims en el cas de les zones plantejades segons illes obertes, amb l'objectiu de permetre una major flexibilitat als projectes edificatoris en la definició de profunditats edificables i en la resolució dels testers.

A la documentació gràfica, plànol O.0.2 Ordenació, es defineixen de forma precisa les alineacions proposades i el seu caràcter d'alineacions obligatòries o de gàlibs màxims, tant respecte dels vials com en els interiors d'illa.

Aquestes alineacions, fondàries i posició de les edificacions tenen caràcter obligatori pel que fa a distàncies al carrer i d'ocupació màxima per a les alineacions interiors de les edificacions.

En la zona qualificada amb la clau 4a d'habitatge unifamiliar es defineix la dimensió de cada agrupació d'habitatges.

I.7.6.3 FONDÀRIES EDIFICABLES.

Els habitatges unifamiliars en filera tenen acotada la fondària edificable a 12 metres respecte a l'alineació obligatòria a carrer principal, que es troba segons plànol d'alineacions a 3 m del vial.

Els edificis plurifamiliars de l'avinguda Esteve Cardelús tenen fondària edificable obligatòria de 14 metres, també reculada 3 m del vial, excepte en el cas de l'illa 8, on varia entre 16m i 14m essent la fondària màxima de 16 en la cantonada entre Esteve Cardelús i Maties Roca, seguint un criteri de continuïtat amb el teixit urbà existent, i de 14m en la cantonada entre el carrer F i Esteve Cardelús.

En el cas del carrer Ramis, les edificacions situades en parcel·les amb façana a la carretera de Campins, tenen la seva fondària màxima condicionada per la línia límit d'edificació de 28,5 metres respecte a l'eix de la carretera BV-5114, pel que fa les illes 2, 4, 6, amb façana a la zona verda del carrer Ramis, es fixa un gàlib màxim de 17m de profunditat edificable.

En el cas de les edificacions de la illa 8, amb façana al carrer Ramis, es fixa una ordenació per alineació a vial, amb una fondària igualment de 14 m.

I.7.6.4 ALÇADA MÀXIMA, NOMBRE DE PLANTES I OCUPACIÓ

CLAU 4a: ZONA HABITATGE UNIFAMILIAR EN FILERA

L'alçada màxima permesa serà de 7,5 m., corresponents a planta baixa, pis i sota coberta havent d'ocupar la planta sota coberta com a màxim el 50 % de les plantes inferiors i deixant una separació mínima de tres metres (3 m) des de la façana a carrer i la posterior. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota del pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa i fins al punt de l'inici de la coberta o de l'últim forjat horitzontal, de manera que no se superi en cap cas el gàlib màxim teòric de l'edificació definit per l'alçada màxima i el pendent de coberta o la seva projecció.

CLAU 2a, 2aHPG, 3, 3a, 3aHPC, 3aHPG: ZONA D'EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR

L'alçada reguladora màxima permesa és la definida en el plànol d'ordenació O.0.2 d'acord amb el següent criteri:

PB+3	13,5 metres
PB+2	10,5 metres

La disposició dels porxos, parcials o totals, en planta baixa no donarà lloc a cap compensació de volum ni d'altura. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota del pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa i fins al punt de l'inici de la coberta o de l'últim forjat horitzontal, de manera que no se superi en cap cas el gàlib màxim teòric de l'edificació definit per l'alçada màxima i el pendent de coberta o la seva projecció.

I.7.6.5 DISTÀNCIA DE L'EDIFICACIÓ AMB ELS LLINDARS DE PARCEL·LA

CLAU 4a: ZONA HABITATGE UNIFAMILIAR EN FILERA

Les separacions de l'edificació als límits de la parcel·la seran les fixades en el plànol d'ordenació O.0.2

CLAU 2a, 2aHPG, 3, 3a, 3aHPC, 3aHPG: ZONA D'EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR

Les separacions mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la seran les fixades en el plànol d'ordenació O.0.2 no podent ser mai inferiors a 3 m., respecte del front del vial i 3 m. respecte a les restants partions, excepte en el cas de les edificacions amb façana al carrer Ramis de l'illa 2 on es fixen separacions de 5m.

I.7.7 ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA OBLIGATÒRIA

El plànol O.02 Ordenació defineix amb precisió les alineacions obligatòries, que com el seu nom indica té el caràcter d'obligatori i el límit màxim de l'edificació que és un perímetre màxim que no es pot sobrepassar però que si permet recular el pla de façana. Els projectes d'edificació s'hauran d'ajustar a aquestes alineacions de les edificacions.

I.7.8 ALINEACIONS I RASANTS

Les alineacions, com s'ha exposat anteriorment es defineixen per cada conjunt d'edificacions d'acord amb la coherència de l'ordenació proposada. En el plànol d'ordenació O.06 es detalla la definició geomètrica del traçat dels vials, juntament amb les rasants proposades.

Les rasants proposades al PPU corresponen a les connexions amb la vialitat límit de l'àmbit i la de la trama urbana existent . En els perfils es pot observar la superposició de les rasants de la topografia actual de l'àmbit en relació amb les proposades per al traçat viari.

El projecte d'urbanització del sector podrà ajustar amb més precisió el detall tant de les rasants com del traçat final de la urbanització.

I.8. DETERMINACIONS RELATIVES ALS SISTEMES URBANÍSTICS

I.8.1 TRAÇAT I CARACTERÍSTIQUES DELS SISTEMES DE COMUNICACIONS.

El traçat viari que incorpora el sector, constitueix una artèria bàsica en la xarxa viària futura del municipi, el tram del carrer Esteve Cardelús permet completar la xarxa que enllaça l'accés de Llevant amb la carretera de Campins, on es situa el nus viari que haurà de donar continuïtat al traçat dins del sector P13, enllaçant amb el sector Torrent del Virgili.

El Projecte d'urbanització del sector definirà amb precisió les connexions i els serveis a executar. El traçat és el que es determina en la documentació gràfica d'ordenació :

	MP PGMO		PLA PARCIAL P16	
	superfície	% del sector	superfície	% del sector
SISTEMA VIARI	17.342,75	15,00%	23.74054	20,53%

I.8.2 SISTEMES D'ESPais LLIURES PÚBLICS I D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS.

Es defineixen dos tipus d'espais lliures, el parc forestal i el parc urbà, per tal de diferenciar aquells que tenen més sentit urbà, aquells que es corresponen amb recorreguts de connexió entre les diferents zones i els que es caracteritzen com a espais naturalitzats en el límit del sector juntament amb les zones de transició cap a aquests.

La seva ordenació es vincula a la posició relativa que ocupen dins del sector i a la seva continuïtat respecte el conjunt de zones verdes projectades al municipi. Es proposa la formació d'un parc forestal de protecció entorn de la riera del Pertegàs i el traçat de la LAV, i parcs d'estada amb un caràcter urbà. Les plantacions més pròximes als vials seran en forma de devesa i les plantacions interiors formaran un bosc autòcton. El carrer Esteve Cardelús i la carretera de Campins es configuren com avingudes abrades de connexió entre la rotonda prevista a la carretera de Campins i el nucli urbà.

P1. PARC FORESTAL ; espai de protecció que configura els límits del sector, seguint el d'aquesta zona es diferencien tres tipus d'espais en funció de la seva localització, topografia, usos previstos i tractament de les plantacions:

- **P1a. Parc naturalitzat.** Es planteja com un espai de protecció de la llera de la riera configurat com a parc de protecció extensiu entorn del curs fluvial. L'ordenació d'aquesta zona situada en l'extrem Nord, limitant amb el sistema hídric de la Riera del Pertegàs, ateses les qualitats paisatgístiques del lloc es planteja prioritant el màxim respecte envers les seves característiques inicials amb un tipus d'intervenció sobre la topografia consistent en el perfilat de la topografia existent per tal de suavitzar els pendents existents entre les diferents plataformes i en punts concrets traçant recorreguts amb l'objectiu de garantir la mobilitat peatonal en aquests espais. Pel que fa al tractament de la vegetació es planteja amb la implantació d'una coberta vegetal d'àrees de verd naturalitzat mitjançant plantació d'arbrat d'espècies autòctones, preferentment del gènere Quercus juntament amb hidrosembra d'herbàcies autòctones, gramínies i lleguminoses.

Dins d'aquesta zona de parc es defineix l'espai de la Llera la riera del Pertegàs, com les zones que es caracteritzen per presentar un pendent més fort de terreny, amb un tractament naturalitzat de l'espai on es realitzarà una regeneració, estassada del sotabosc i esbrossada selectiva, deixant la vegetació de ribera autòctona que es consideri reuneixen les condicions fitosanitàries i de port adequades per a la configuració de l'espai.

- **P1b. Parc de transició**, constituït pels espais lliures situats entre el carril bici i les illes residencials amb accés viari des del carrer Esteve Cardelús es tractarà amb criteris de parc naturalitzat i com a espai verd de filtre amb el nou eixample. L'ordenació proposada preveu el traçat de diversos recorreguts de vianants d'accés al parc que permeten la connexió entre el viari principal del sector i la resta d'espais lliures situats al nord de l'àmbit. Pel que fa al tractament de la vegetació es planteja amb la implantació d'una coberta vegetal d'àrees de verd naturalitzat mitjançant plantació d'arbrat d'espècies autòctones, preferentment del gènere *Quercus* juntament amb hidrosembra d'herbàcies autòctones, gramínies i lleguminoses.

Per als camins que travessen aquests espais es preveu una urbanització a partir de paviments permeables com és el cas del sauló, en aquells trams on el pendent superior al 1% no ho permeti, es resoldrà amb formigó o asfalt colorejat.

- **P1c. Parc de protecció**. Format per la zona que limita amb el traçat de la LAV el qual es planteja com un espai lliure de protecció amb l'objectiu de garantir l'establiment de connectors biològics i reduir l'impacte del traçat de la infraestructura respecte del sector. L'ordenació d'aquesta zona es planteja mitjançant una intervenció en la topografia consistent en la formació de motes de terra d'alçada variable, estabilitzades amb una malla tridimensional, per tal d'evitar deformacions en la seva geometria degudes a l'erosió superficial produïda per l'escorrentia superficial amb hidrosembra d'herbàcies autòctones i una plantació d'herbes aromàtiques i arbusts que potenciïn la seva integració amb l'entorn. Pel que fa a la plantació d'arbrat, d'acord amb la configuració i característiques d'aquests espais, es preveu la formació d'alineacions d'arbrat que a banda de caracteritzar diferents zones en el parc actuïn reduint l'impacte acústic i visual de la línia d'alta velocitat. Els desnivells proposats juntament amb els apantallaments d'arbrat constitueixen mesures correctores que actuen com a barreres acústiques, que contribueixen a complementar les que estableixi ADIF per al traçat d'acord amb l'estudi per a la valoració de l'impacte acústic.

P2. PARC URBÀ; espais de caràcter urbà que configuren l'espai públic mitjançant la seva integració tant en espais interiors d'illa com caracteritzant el traçat viari, configurats com a parcs d'estada. Dins d'aquesta zona es diferencien dos tipus d'espais en funció de la seva localització, topografia, usos previstos i tractament de les plantacions:

- **P2a.- Parc urbà**, d'acord amb la seva situació en el nou teixit residencial, constitueix l'espai de lleure. Es planteja un tipus d'intervenció a partir de la situació de plataformes pavimentades amb diferents materials drenants, on es concentren els jocs infantils i una intervenció sobre la topografia consistent en la formació de dunes que s'estabilitzaran amb una malla tridimensional, per tal d'evitar deformacions en la seva geometria degudes a l'erosió superficial produïda per l'escorrentia superficial.

- **P2b.- Parc lineal**, constitueix un espai d'amplada variable seguint el traçat del carrer Ramis al qual donen front gran part de les unitats d'edificació plurifamiliar del sector. El Parc Lineal és el resultat d'una combinació de topografia i vegetació, que dona lloc a espais paral·lels al viari proposat, definits mitjançant el traçat de recorreguts de vianants separats per grans parterres, alguns de plans i altres d'atalussats.

	MP PGMO		PLA PARCIAL P16	
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS	29.482,68	25,50%	33.732,32 *	29,18%

*Descomptant la part corresponent a pendents superiors al 20 % d'acord amb la cartografia del ICC resulta una superfície de 32.462,96 corresponent al 28,08% del sector.

L'espai proper a l'Institut es destina a equipament educatiu. La resta de sòl destinat a sistema d'equipaments es situa en la confluència de les dues artèries principals del sector (carretera de Campins i prolongació carrer Esteve Cardelús). A l'apartat de Normes Urbanístiques es regulen les condicions del sistema equipaments.

	MP PGMO		PLA PARCIAL P16	
SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS	17.631,80	15,25%	18.324,89	15,85%

Les reserves d'espais lliures i d'equipaments definides al PPU corresponen amb les determinades per la MP del PGOM i el TRLUC, tal i com s'exposa en l'apartat I.6 Objectius i criteris d'ordenació de l'àmbit del present instrument, segons allò determinat a l'article 65 del DL 1/2010 relatiu a les reserves de sòl per aquests sistemes urbanístics.

I.8.3 SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS.

No es preveu habitatge dotacional públic.

I.8.4 SERVEIS TÈCNICS.

La MP del PGMO de Sant Celoni aprovada definitivament, preveu una reserva de sòl per aquest concepte corresponent a l'espai necessari per a la ubicació dels elements per la conversió soterrada-aeri de la línia de AT que travessa el sector i una altra reserva de sòl per altres sistemes tècnics (centres de transformació, etc). D'acord amb el quadre adjunt es justifica el compliment de les reserves mínimes de sòl per aquest sistema.

CLAU IS SISTEMA D'INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS	MP PGMO		PLA PARCIAL P16	
SISTEMA ELÈCTRIC DE ALTA TENSÍO	115,62	0,10%	115,20	0,10%
SISTEMA ELÈCTRIC BAIXA TENSÍO	57,81	0,05%	155,95	0,13%
RESERVA ESTACIÓ DEPURADORA *			562,50	0,49%

El present instrument incorpora una reserva de sòl corresponent a una prescripció definida envers la xarxa de sanejament, segons informe de l'ACA de data 25.07.11 tal i com s'exposa en els antecedents, la qual es concreta en la previsió de reserva de sòl per a la construcció d'una EDAR d'acord amb el següent;

"S'haurà de modificar el planejament del sector per tal de reservar un espai per a la construcció d'una EDAR per poder realitzar la depuració de les aigües residuals que generi i també disposar de la reserva econòmica corresponent. Aquest espai haurà de tenir la qualificació de Serveis Tècnics."

I.8.5 AFECCIONS SISTEMA FERROVIARI

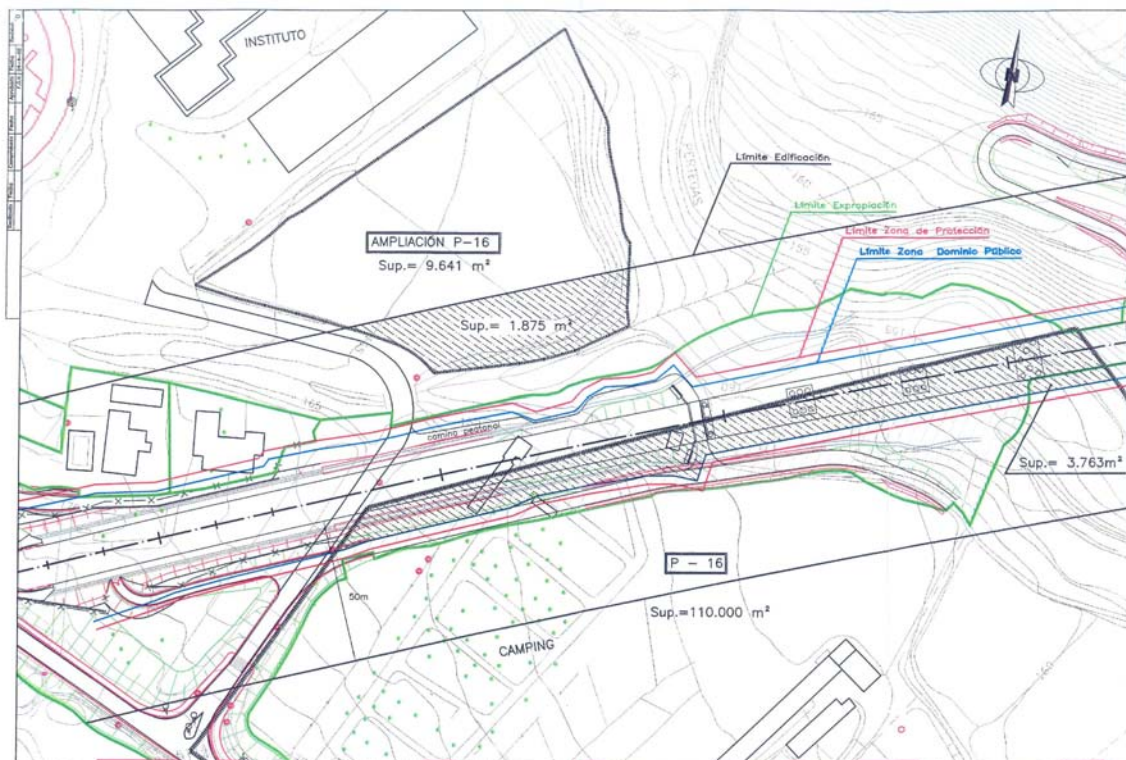
Com ja s'ha indicat anteriorment la part nord-est del sector, més propera a la zona d'equipament de Can Sans, està afectada per les limitacions inherents al traçat de la línia d'alta velocitat Barcelona-frontera francesa. La Llei 39/2003 de 17 de Novembre del Sector ferroviari, en endavant LSF, i el Reial Decret 2387/2004 de 30 de desembre pel que s'aprova el Reglament del Sector Ferroviari, en endavant RSF, regulen les zones de domini públic, de protecció i d'edificació.

El present instrument incorpora en la documentació gràfica i en la normativa la delimitació de les limitacions a la propietat en les zones colindants al ferrocarril, segons determina la legislació sectorial vigent, en concret els articles 15.1 de la LSF i del 28 al 33 del RSF.

La normativa incorpora en un capítol dels corresponents a la resta de sistemes, la definició i descripció conforme la LSF, del concepte de Sistema General del Sector Ferroviari, així com les zones de domini públic, de protecció i la línia límit d'edificació, d'acord amb la legislació sectorial vigent, la LRF i el RSF, així com les delimitacions derivades de la franja de servitud acústica.

El plànol I.07 *Sistema Ferroviari. Limitacions a la propietat*, de la documentació gràfica del present instrument, té per objectiu incorporar la delimitació del Sistema general Ferroviari, tot i que aquest discorre fora de l'àmbit del sector P16, considerant la necessitat d'incorporar aquesta informació atès que aquest Sistema defineix el límit nord de l'àmbit.

En aquest sentit, el present Pla parcial incorpora la delimitació del Sistema Ferroviari definida d'acord amb l'informe d'Adif de data 10.04.2007 envers la Modificació puntual de l'àmbit aprovada definitivament amb data 25.09.2008, on segons el criteri definit en el requeriment de l'esmentat informe, es va definir el límit Nord de l'àmbit situat al Sud del traçat de la LAV amb l'objectiu d'excloure la zona de domini públic ferroviari, d'acord amb el plànol adjunt on apareix grafiada la zona de domini públic que constitueix el límit del Sistema general ferroviari en aquest àmbit.

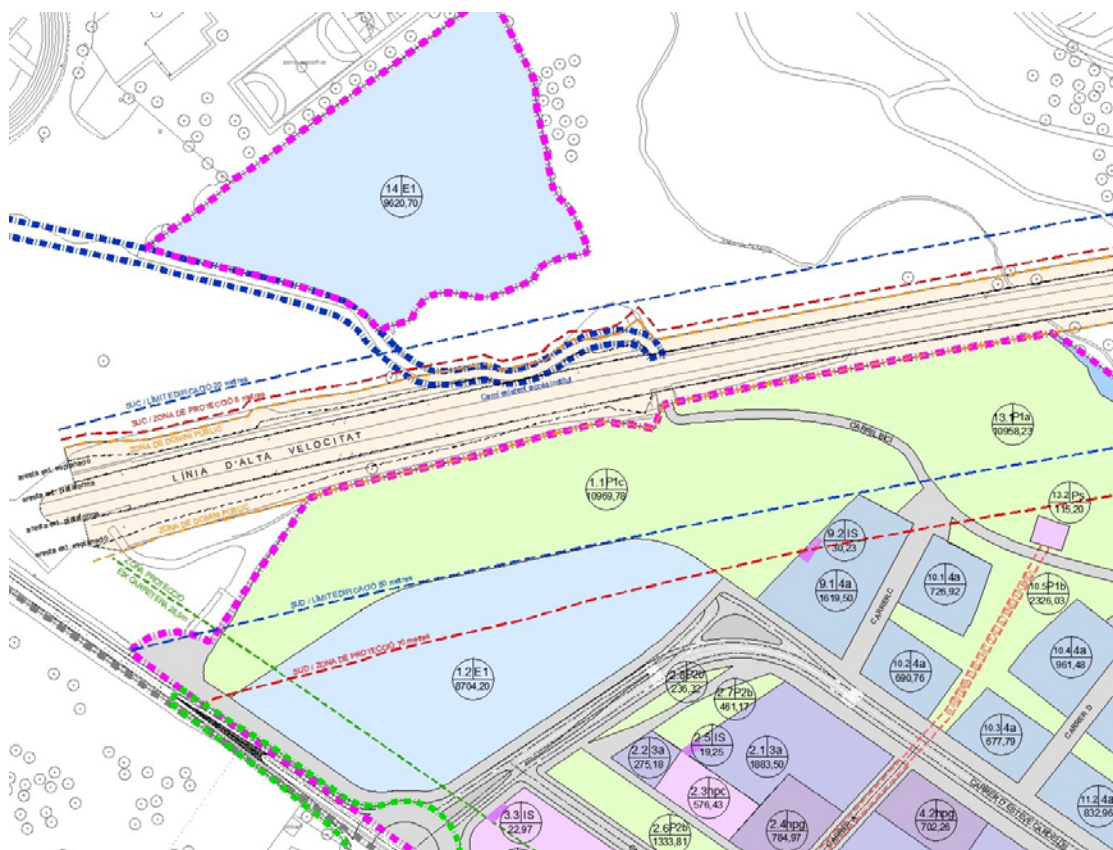


Pel que fa als límits a la propietat inherents al sistema ferroviari definits per la LSF i el seu reglament, en els plànols d'ordenació O.01 i O.02 juntament amb el plànol I.07 Sistema Ferroviari. Limitacions a la propietat, s'assenyalen les línies límit d'edificació (50m) i la zona de protecció (70m) corresponents a SUD en el cas de l'àmbit situat al Sud del traçat de la LAV d'acord amb la normativa indicada.

Pel que fa a l'àmbit discontinu de l'equipament qualificat com a E1, situat al Nord del traçat de la LAV, cal considerar, tal i com s'exposa en els antecedents del present document, que la parcel·la cedida al Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya per la construcció de l'equipament escolar Soler de Vilardell, disposa de tots els serveis arran de l'execució de les obres d'urbanització per dotar de serveis l'esmentada parcel·la, tal i com consta a l'expedient de cessió de la finca informe tècnic de 25.07.2011 en el que s'observa que s'han portat a terme les obres contemplades al projecte d'urbanització.

Vist que la parcel·la disposa de tots els serveis, i que aquesta té la consideració de solar, en aquest àmbit es grafien les distàncies corresponents a sòl urbà consolidat, en endavant SUC, d'acord amb allò determinat per l'Ordre FOM/2230/2005, de 6 de juliol, la qual estableix que *en els trams de les línies que recorren per zones urbanes, la línia límit d'edificació queda establerta a una distància de 20 metres, sempre i quan el planejament ho permeti*. D'acord amb aquest criteri, es proposa que el planejament admeti en aquesta parcel·la les distàncies i limitacions corresponents a sòl urbà, tant pel que fa a la línia límit d'edificació (20m) com la zona de protecció (8m).

D'acord amb aquest criteri, la proposta de Pla parcial, a banda d'assenyalar la zonificació del sistema ferroviari i les limitacions a la propietat definides per la línia límit d'edificació, inclou la línia corresponent al domini públic tal i com s'observa en el detall corresponent al plànol I.07 Sistema Ferroviari, diferenciant pel que fa a les línies límit d'edificació i zona de protecció, les distàncies corresponents a l'àmbit discontinu de l'equipament educatiu on es fixen les corresponents a SUC de la resta de l'àmbit on es proposa definir les corresponents a SUD.



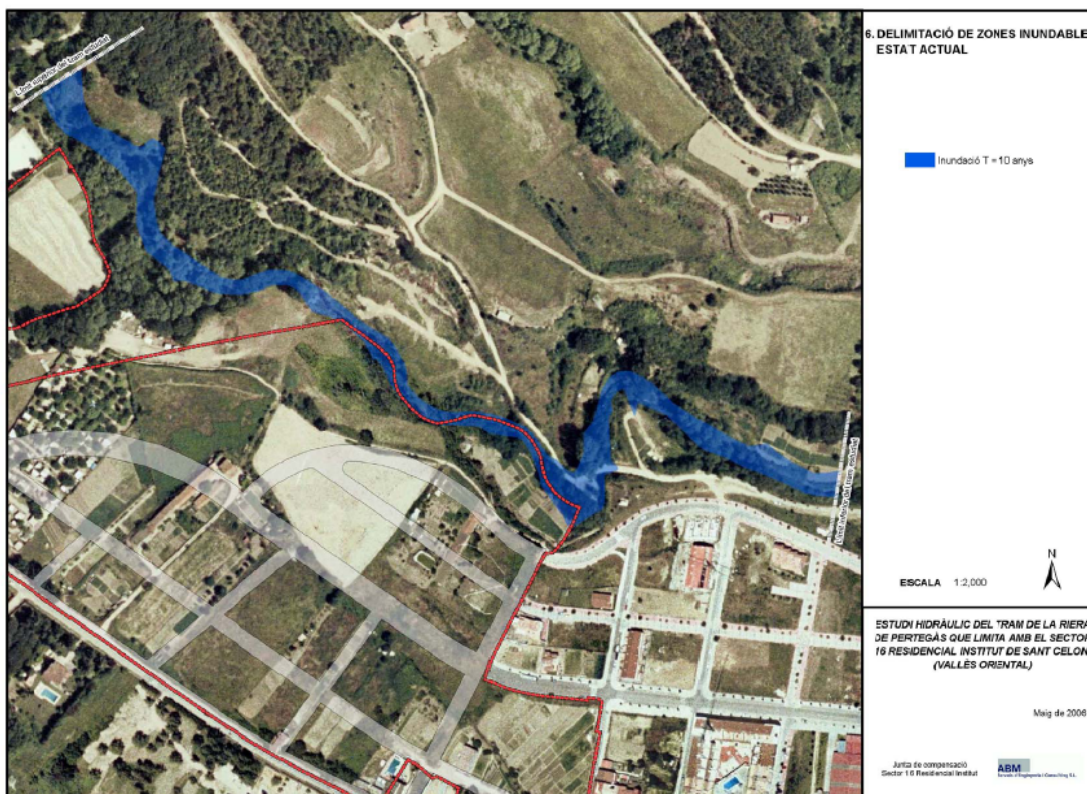
I.8.6 SISTEMA HIDROGRÀFIC

L'administració hidràulica i l'administració urbanística i territorial varen coincidir en la necessitat de regular els usos admissibles en les zones inundables a fi de desenvolupar d'una banda el que preveia la Llei d'Urbanisme pel que fa a la protecció enfront dels riscos d'inundacions i d'altra la necessitat de preservar els espais fluvials a fi d'assolir els objectius ambientals que estableix la Directiva Marc de l'Aigua, tot tenint en compte les previsions de la proposta de directiva d'avaluació i gestió d'inundacions.

EL RLUC estableix en l'article 6 "Directriu de preservació front els riscos d'inundacions", les zones dels espais fluvials que estan incloses en les zones inundables i els usos admissibles en cada una d'elles. Així mateix, en les disposicions transitòries primera, segona i tercera, es contempla l'aplicació de la directriu enfront dels riscos d'inundació en el cas de planejament general no adaptat a la Llei d'Urbanisme.

Cal també tenir en compte que el Decret 380/2006, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de la planificació hidrològica estableix que un dels objectius del programa de mesures previst per la Directiva Marc de l'Aigua, és "La delimitació de les zones inundables, d'acord amb els estudis aprovats, establint-hi les següents àrees: la zona fluvial, la zona del sistema hídic i la zona inundable per episodis extraordinaris".

D'acord amb l'estudi de inundabilitat de l'àmbit F- ESTUDI HIDRAULIC es defineix com a sistema hidrogràfic, segons la definició de sistemes del Text refós del PGMO, el sòl corresponent als terrenys inundables per a un període de retorn de deu anys.



Extracte de l'estudi de inundabilitat del sector

S'identifica en el plànol de zonificació O.01 el sistema hidrogràfic, que coincideix amb la cota d'inundació per a un període de retorn de 10 anys (zona fluvial segons l'article 6 del DL305/2006). Aquest terrenys no computen als efectes d'edificabilitat del sector i no hi poden admetre cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

	MP PGMO		PLA PARCIAL P16	
CLAU H: SISTEMA HIDROGRÀFIC	982,76	0,85%	1.107,83	0,96%

I.9. DETERMINACIONS RELATIVES ALS SERVEIS URBANÍSTICS I LES OBRES D'URBANITZACIÓ

L'article 82 del D 305/2006 especifica les determinacions relatives als serveis urbanístics i les obres d'urbanització, que en el cas que el pla Parcial urbanístic no concreti directament les obres d'urbanització bàsiques, ha de contenir:

- a) L'assenyalament dels traçats de les xarxes existents i dels traçats indicatius dels serveis que estableixi i, com a mínim, de les xarxes de subministrament d'aigua, reg i hidrants per a incendi; de clavegueram; de distribució d'energia elèctrica i d'enllumenat públic.*
- b) La capacitat dels serveis d'acord amb els previsions de consum i d'abocaments derivades dels usos a implantar.*
- c) La determinació dels serveis urbanístics a establir i la descripció de les característiques principals de les xarxes de serveis, les quals, llevat que concorrin motius justificats que ho impedeixin, han de ser soterrades.*

Tal i com ja s'ha exposat, atès que els dos sectors situats sobre l'eix de la carretera de Campins, P16 i P13, comparteixen diverses infraestructures, als efectes de garantir i gestionar l'execució de les infraestructures comunes cal que el Planejament general les incorpori en el sector P13 als efectes de gestionar i definir les càrregues corresponents a cada sector per a l'execució directa de les obres de l'enllaç viari de la ctra. de Campins, el soterrament de la Línia d'alta tensió que travessa els dos sectors i la definició envers la gestió de la reserva de sòl per a una futura EDAR per ambdós sectors, segons prescripció de l'ACA establerta en el cas del sector P16 que es pot fer extensiva al sector P13.

Amb aquest objectiu i d'acord amb les determinacions de l'article 122 del RLUC, atès que l'execució d'aquestes infraestructures és necessària per al desenvolupament d'ambdós sectors, sense que sigui possible al seva execució per fases, el Planejament general haurà de delimitar un àmbit d'actuació urbanística per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes, als efectes de garantir la participació d'ambdós sectors en l'execució d'aquestes.

I.9.1 TRAÇATS XARXES EXISTENTS I TRAÇATS INDICATIUS DE LES XARXES PREVISTES

A la documentació gràfica s'identifica l'assenyalament dels traçats de les xarxes existents i dels traçats indicatius de les xarxes de subministrament d'aigua, reg i hidrants per a incendi; de clavegueram; de distribució d'energia elèctrica i d'enllumenat públic.

I.9.2 SERVEIS URBANÍSTICS I CARACTERÍSTIQUES DE LES XARXES DE SERVEIS.

El present instrument assenyalava de forma indicativa els traçats indicatius dels serveis a establir, d'acord amb allò determinat en l'article 82 del RLUC, que el Projecte d'urbanització de l'àmbit haurà de precisar d'acord amb les determinacions dels articles 65 i 72 del DL 1/2010 TRLUC.

ABASTAMENT D'AIGUA

Als efectes de donar compliment de les determinacions del TRLUC relatives al desenvolupament sostenible del territori, en concret a la racionalització i preservació dels recursos naturals, el PU que desenvolupi el PPU haurà de complir amb les següents prescripcions:

Justificació de la nova demanda de recursos;

Nombre habitatges nous	Nº habitants	consum previst
	(2,5 hab/Hab)	(200 l/habitant)
492	1230 hab	246 m3/dia
comercial	inclòs en habitatge vinculat	
TOTAL		246 m3/dia

Origen dels recursos: Segons la companyia concessionària del subministra (SOREA), el municipi disposa de recursos hídrics suficients per a l'abastiment del sector. S'ha de preveure la connexió a la xarxa d'aigua als sectors urbans existent.

El traçat de la xarxa ha estat consensuat amb la companyia SOREA concessionària de l'explotació de la xarxa i preveu la futura connexió a les previsions d'ampliació de xarxa.

Les conduccions de subministra es realitzaran amb Polietilè de 10 atm., de 160mm de diàmetre nominal en la connexió i en la distribució interior del sector amb PE 125 mm i 90 mm.

Es col·locaran les boques d'incendi necessàries pel compliment de la NBE CPI-96. Es crea una xarxa independent per a boques de rec, rec per aspersió i goteig d'acord amb les necessitats de la jardineria i la vegetació del sector. Aquesta xarxa d'acord instruccions de la companyia subministradora podrà ser d'aigua no potable si es connecta a la mina de Mosqueroles.

Actualment al sector no existeixen serveis. El projecte d'urbanització i de reparcel·lació inclourà aquestes despeses de nova implantació o ampliació d'infraestructures.

SANEJAMENT

Elements: conductes amb tub de polietilè autoportant de diàmetres nominals 315 mm, 400 mm. a 800 mm., escomeses amb tub de polietilè corrugat de 20cm de diàmetre nominal, pous de registre de parets de formigó amb tapa de fosa dúctil per la xarxa d'aigües residuals. D'acord amb les condicions tècniques analitzades s'estableix la pendent màxima dels col·lectors al 4%.

Embornals amb reixes registrables, conductes amb tub de polietilè autoportant de diàmetres nominals 315, 400, 500 mm, 600 mm. i 800 mm., escomeses d'embornals amb tub de polietilè corrugat de 20cm de diàmetre nominal i pous de registre de parets de formigó amb tapa de fosa dúctil.

Xarxa de sanejament residual

Es connectarà en el punt baix del sector amb la xarxa existent en el sector “residencial Esports” executat amb sistema separatiu. La proposta d'urbanització establirà un sistema separatiu d'aigües residuals i pluvials, contemplant la prescripció de l'ACA relativa a la previsió de reserva de sòl per a una EDAR, prescripció que pot modificar substancialment tant el cost d'urbanització com la proposta de connexió de la xarxa.

Les prescripcions envers la xarxa de sanejament es concreten en el següent;

- *S'haurà de modificar el planejament del sector per tal de reservar un espai per a la construcció d'una EDAR per poder realitzar la depuració de les aigües residuals que generi i també disposar de la reserva econòmica corresponent. Aquest espai haurà de tenir la qualificació de Serveis Tècnics.*
- *L'Ajuntament una vegada aprovat inicialment el projecte d'urbanització que derivi del present planejament derivat, sol·licitarà informe del mateix a aquesta Agència per tal de determinar la possibilitat de connectar al sistema de l'EDAR de Sant Celoni.*

Si no s'ha realitzat les actuacions contemplades al primer escenari del PSARU 2005 i l'EDAR continua saturada, el sector haurà de construir un sistema propi de depuració en la parcel·la reservada per tal efecte en el planejament derivat i depurar les aigües residuals que es generin.

Si s'han realitzat les actuacions contemplades al primer escenari del PSARU 2005 i l'EDAR disposa de capacitat, es permetrà connectar el sector al sistema públic de sanejament. En aquest cas, l'apartat 6.4 “Sanejament de creixement urbà” del Programa de Sanejament d'Aigües Residuals Urbanes 2005 (PSARU 2005, DOGC núm. 4679 de 19.7.2006) preveu la subscripció d'acords voluntaris entre l'Administració amb competències urbanístiques, l'ACA i els propietaris per tal de formalitzar el compromís de col·laboració en matèria de sanejament de creixements urbanístics, amb la finalitat d'executar el sanejament amb les condicions adequades per ser recepcionat per l'Ajuntament.(...)

Els cabals d'aigua que s'incrementaran en la nova creació d'habitatges s'estimen d'acord amb els càlculs d'abastament d'aigua en 246 m³/dia. Les aigües residuals només es podran abocar les de caràcter domèstic, la resta caldrà efectuar un procés previ de depuració.

En data 20 de juny de 2006 (DOGC nº4679 de 19 de juliol), mitjançant Resolució MAH 370/2006, de 3 de juliol, es va fer públic l'acord de Govern de la Generalitat pel qual s'aprova el Programa de Sanejament d'aigües Residuals Urbanes 2005, en endavant PSARU, el qual conté les actuacions necessàries per donar compliment a les disposicions normatives que regeixen aquesta matèria, i específicament preveu la subscripció de convenis de col·laboració per tal de facilitar el compliment de les obligacions que la legislació d'urbanisme aplicable a Catalunya imposa als propietaris dels terrenys subjectes a procés urbanitzador. Aquesta previsió del PSARU 2005 té el seu recolzament legal en l'article 29 del Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya.

L'article 120 del Decret legislatiu 1/2010, imposa als propietaris les despeses d'urbanització, que inclouen la totalitat de les despeses d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització, que comprenen les obres relatives al sanejament, inclosos els col·lectors d'aigües residuals i pluvials i les actuacions adequades per la depuració de les aigües residuals.

Vista la prescripció de l'ACA, cal considerar que el present planejament derivat estableix una previsió pel que fa a l'import a aportar per part del sector, en base al criteri de càlcul definit per l'Agència Catalana de l'Aigua per tal de garantir l'adequació dels sistemes públics de sanejament en alta a les necessitats generades pels nous desenvolupaments urbanístics, considerant que es fixa un import provisional que el PU de l'àmbit haurà de concretar en funció de les hipòtesis plantejades en relació a les actuacions del PSARU.

En aquest sentit doncs, en base a les previsions de creixement residencial que representa aquest sector i d'acord amb el criteri de càlcul definit per l'ACA pel que fa al finançament de les

infraestructures d'aigües residuals en els supòsits de creixements urbanístics, la previsió de repercussió per al sector per a l'ampliació i/o construcció de l'EDAR equival al següent:

Total habitatges	492
Lliures	284
HPG/HPC	208
HE habitants equivalents	1.476hab

El document de la circular de l'ACA juntament amb el Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, estableix uns imports entre 200 i 750 €/habitants equivalents.

Per a la càlcul de la repercussió equivalent s'ha considerat que en el cas de construcció i/o d'ampliació de l'EDAR, d'acord amb el cost de construcció estimat en base a les previsions del PSARU 2005 en el cas d'altres actuacions e infraestructures similars, considerant les despeses d'increment de la capacitat de depuració en base al cost de sanejament del nou desenvolupament considerat com a sistema independent d'acord amb el criteri definit en l'informe de l'ACA de data 25.07.2011.

Així doncs en base a les estimacions considerades en el cas del present desenvolupament urbanístic pel que fa al cost específic d'inversió en depuració d'aigües residuals, es preveu un preu unitari de 559,75 €/habitant per al cost de construcció i/o ampliació de l'EDAR, i d'acord amb el criteri establert envers les deduccions per habitatge de protecció oficial en resulta la següent estimació;

Import total	826.043,40 €
Deducció HPO	-349.221,60 €
Repercussió sanejament	476.821,80 €

D'acord amb el criteri definit en l'esmentada circular s'aplicarà un increment del 3% anual, si s'escau en el moment de signatura de conveni amb l'ACA, entenent que el planejament derivat incorpora una estimació del cost i el PU de l'àmbit concretarà l'import definitiu.

El present instrument incorpora una estimació corresponent al cost del col·lector en alta de Ø800mm que ha de travessar el sector d'oest a est seguint el traçat del carrer Esteve Cardelús, fins la seva connexió amb la xarxa existent en el punt on el PU de l'àmbit determini.

Xarxa de Sanejament pluvial:

La recollida d'aigües pluvials només té una conca amb el seu punt més baix en la connexió amb el passeig de la rectoria vella. Les aigües pluvials s'aboquen en dos punts a riera de Pertegàs. El tram corresponent als carrers Maties roca i Ramis es connecten a la xarxa existent al carrer Esteve Cardelús. Es dimensionarà la xarxa per a preveure la recollida de les aigües pluvials del sector situat a l'altre costat de la carretera.

HIDROLOGIA

D'acord amb l'exposat en l'estudi d'inundabilitat adjunt, l'àmbit del P16 només és inundable en la zona del sector qualificada de sistema hidrogràfic. Les aigües pluvials s'abocaran a la riera de Pertegàs en el punt més baix del sector. El projecte d'urbanització preveurà els mitjans tècnics necessaris per a que aquest abocament incorpori les condicions tècniques adients.

GESTIÓ DE RESIDUS

El Projecte d'urbanització que desenvoluparà el sector, en compliment de la normativa de residus haurà de resoldre:

1. La gestió dels residus generats com a conseqüència del procés d'execució de les obres d'urbanització i construcció s'hauran d'adequar a la normativa, amb el trasllat dels residus a abocadors controlats segons la seva tipologia.
2. La xarxa viària haurà de tenir els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors i altres equipaments necessaris per optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

SUBMINISTRE ELÈCTRIC

Xarxa de baixa tensió BT

La implantació dels nous habitatges, activitats i la part proporcional d'enllumenat públic i les previsions pels espais d'equipament generen unes previsions de consum aproximades de :

Descripció	Nombre	Consum unitari	Previsió consum
Habitatges	492	9,2 kW/hab	4.526 kW
Comercial (previsió)	3.500 m2	100 W/m2	350 kW
Equipaments	18.324,89 m2	100 W/m2	1.832 kW
Enllumenat públic			13,20 kW
TOTAL			6.721,20 kW

D'acord amb previsions de la companyia subministradora es preveu la construcció de sis nous centres de transformació, un dels quals és exclusiu per l'equipament educatiu.

La nova xarxa de BT serà soterrada amb conductor protegit d'acord amb normativa de la companyia de 3x240+1x150mm² 0,6/1 Kv.

Xarxa de d'alta tensió AT

El sector està afectat pel traçat de la línia de AT de 132 kV en el tram situat entre la subestació de La Roca i la subestació de Salt. La modificació Puntual del PGOM de Sant Celoni preveu en la seva normativa l'obligació del soterrament d'aquesta línia al seu pas pel sector.

Tal i com s'ha exposat, el Planejament general ha de delimitar un àmbit d'actuació per a l'execució d'infraestructures comunes, d'acord amb les determinacions de l'article 122 del D 305/2006, per tal de garantir la seva execució i la corresponent participació d'ambdós sectors en el soterrament de la línia elèctrica de 132 Kv SE La Roca – S.E. Salt, en el tram situat entre els suports T. 140 i T. 142.

D'acord amb l'Estudi-Pressupost redactat per la companyia propietària de la línia, pel soterrament de la línia en el tram comprès entre Can Giralt i el sector P16 Institut i d'acord amb allò establert per la MP del PGOM el cots total dels treballs, actualitzat considerant l'increment de l'ipc des de la data del pressupost d'Endesa, es preveu un increment del 15% respecte del pressupost inicial, suposant la previsió d'un import de 2.760.280,17 €.

La MP de PGMO del sector P16, aprovada definitivament amb data 25/09/2008, estableix pel que fa a la repercussió dels costos soterrament de la LAT, atès que constitueix l'execució d'una infraestructura comuna amb el sector P13 Can Giralt, que la participació en els costos de cada sector es concretarà en funció de llur aprofitament urbanístic .

D'acord amb aquest criteri el cost que assumeix el sector, es fixa provisionalment en el 50% del cost estrictament a efectes d'estimació del pressupost d'urbanització en 1.380.140,09 €, atès que el percentatge de participació del sector el determinarà el Planejament general mitjançant la delimitació d'un àmbit d'execució d'infraestructures comunes.

Atès l'exposat, considerant que aquest planejament contempla el desviament i soterrament de la línia de alta tensió no serà d'aplicació allò establert per l'article 222 del Planejament general respecte de la protecció de línies elèctriques, on es determinen les condicions d'edificació respecte de línies elèctriques d'alta tensió.

ENLLUMENAT PÚBLIC

El DMAH va aprovar amb data 19.12.2007, el Mapa de la protecció envers la contaminació lluminosa a Catalunya, en endavant, MPECLC, elaborat d'acord amb els criteris que estableix la L 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a protecció del medi nocturn, i el D 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament d'aquesta llei.

Atès que el Decret 82/2005 fou declarat nul de ple dret per sentència de 7.12.2007 del TSJC, la normativa vigent d'aplicació a Catalunya en relació amb la prevenció de la contaminació lluminosa és la L6/2001 i el RD 1890/2008, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07, en especial el que estableix la instrucció tècnica ITC-EA-03.

La sentència no afecta la zonificació del territori, segons la seva vulnerabilitat envers la contaminació lluminosa, establerta pel MPECLC.

El MPECLC contempla quatre zones de protecció, E1, E2, E3 i E4, les quals determinen el tipus i les característiques de la il·luminació que s'hi pot instal·lar. D'acord amb el MPECLC el territori inclòs en l'àmbit del Pla parcial urbanístic del sector P16 és qualificat com a Zona E2, protecció alta, àrees incloses en àmbits territorials que només admeten una brillantor reduïda.

L'estudi d'il·luminació, que ha d'incorporar el PU, haurà de definir els criteris pel que fa a l'enllumenat públic d'acord amb aquesta zonificació, segons allò determinat a la L 6/2001 i el D 1890/2008, adoptant els següents entre d'altres;

- S'utilitzaran els tipus de làmpades de major eficàcia energètica i menor radiació en longituds d'ona inferiors a 440 nm que resultin compatibles amb les exigències funcionals, econòmiques, paisatgístiques o estètiques.
- El tipus de làmpada per a la zona E2 segons taula 1, annex 2 L6/2001;

Horari normal	horari nocturn
TOTES	SBP i SAP
- Les instal·lacions que per la seva situació en zones E1 o E2, o per la seva classificació en quant a nivells d'il·luminació, hagin de variar el seu règim de funcionament, hauran d'implantar sistemes de regulació de flux que permetin variar el nivell d'il·luminació sense afectar la seva uniformitat.
- El percentatge màxim de flux hemisfèric, FHS serà com a màxim 5% en horari normal i un 1% en horari nocturn.
- El disseny i característiques de les instal·lacions hauran de tenir en compte i minimitzar la seva afectació potencial sobre la biodiversitat i la connectivitat ecològica.

La xarxa serà soterrada amb coure i cablejat per al doble nivell. El PU calcularà les noves xarxes per tal de que la caiguda de tensió màxima no superi el 3%. El quadre de comandament i l'escomesa de BT es situarà al costat de cada nova ET.

Tipus de disposició:

Al portell amb lluminàries a ambdós costats del carrer en carrers d'amplada superior a 10 metres, situades en les voreres a 60cm del límit exterior de la vorada. Unidireccional en carrers de secció inferior o igual a 10 m.

VIALITAT: AFERMAT I PAVIMENTACIÓ.

Pel dimensionament del ferm s'aplicaran els criteris establerts en l'ordre FOM/3460/2003 per la qual s'aprova la Norma 6.1-IC de seccions de ferm, de la instrucció de carreteres.

El disseny de seccions estructurals de fermes parteix del coneixement del tipus de terreny existent i de la intensitat de trànsit que haurà de suportar. En funció d'aquests dos paràmetres i del caràcter de la via es defineix la secció constructiva i la secció estructural del ferm.

En funció de la seva capacitat de menys a més, les esplanades que conformen la base de terreny natural es classifiquen en E1, E2 i E3. El PU del sector, a partir dels corresponents assaigs determinarà les característiques del terreny natural, definint en funció del tipus d'esplanada les seccions estructurals del ferm.

ESPLANADA	Índex CBR	TIPUS DE SÒL
E1	5 - 10	SÒLS ADEQUATS
E2	> 10	SÒLS SELECCIONATS
E3	>20	TOT-U NATURAL

Pel que fa a la estimació de les intensitats mitjanes diàries de trànsit de vehicles pesants, en endavant IMD, s'apliquen els valors de les taules de Alabern-Guilemany, les quals estableixen la relació entre tipologia de les vies d'acord amb el seu ús i la intensitat de vehicles pesants que cal preveure d'acord amb el següent:

TIPUS DE VIAL	VEHICLES PESANTS	TIPUS DE VIA
V1	Més de 270	Autovies urbanes
V2	De 50 a 270	Accés a sectors residencials > 600 habitatges
V3	De 15 a 50	Accés a sectors residencials Entre 200 i 600 habitatges
V4	De 5 a 15	Vies secundàries de sectors residencials
V5	0	Vials de trànsit restringit

D'acord amb aquest criteri que el PU del sector haurà de precisar, cal preveure com a mínim un tipus de via V3 en el cas del carrer Esteve Cardelús i pel que fa a la resta de vies secundàries, tot i ajustar-se a la definició de vials de trànsit restringit, es aconsellable adoptar un tipus V4 en previsió del pas de vehicles pesants en fase de construcció.

La pavimentació de les seccions destinades exclusivament a la circulació de vehicles es resoldran amb un paviment flexible de ferm asfàltic, encintat amb rigola de morter d'acord amb les característiques que defineixi el Projecte d'urbanització. En aquestes seccions tipus la pavimentació de les voreres es resoldrà sobre una base de formigó amb peces de panot, encintat amb vorada prefabricada de formigó.

Pel que fa als vials de circulació preferent de vianants, carrers C, D, E i F en el tram 2, es planteja una secció amb plataforma única resolta sobre una base de formigó amb peces prefabricades de gruix mínim 8cm adequat a les sol·licituds del tràfic de vehicles previst, amb el format i disposició que el PU

del sector defineixi, considerant com a criteri la conveniència de definir en la plataforma franges lineals diferenciades de circulació rodada i exclusiva de vianants, d'acord amb allò determinat a l'Ordre VIV/561 de condicions bàsiques d'accessibilitat als espais públics.

Els trams de connexió dels carrers A i B amb la carretera de Campins, es plantegen també segons una secció de plataforma única, resolta amb el mateix criteri que en el cas de la resta de vies de circulació preferent de vianants. Atès el desnivell que han de resoldre, en part amb rampa i en part amb un tram esglaonat, aquests hauran de donar compliment a les determinacions i criteris de l'ordre VIV/561 respecte dels itineraris de vianants accessibles.

El passos de vianants així com els guals, donaran compliment a les determinacions de la legislació vigent respecte dels itineraris de vianants accessibles,

En les zones que es preveu no edificades, bàsicament les zones verdes, caldrà adoptar la solució constructiva que es consideri adient per tal de garantir la protecció de la via pública respecte de les aigües provinents de l'escorrentia superficial d'aquests espais, mitjançant la disposició d'un element separador d'encintat mitjançant una vorada o bé una cuneta, segons les característiques de cada espai.

El paviment dels trams que incorporen carril bici, d'acord amb les característiques del tram ja executat, es preveu amb un paviment flexible de ferm d'asfalt colorejat per a diferenciar, mitjançant franges longitudinals, aquests eixos de circulació de la resta de paviment de voreres.

SENYALITZACIÓ

El Projecte d'urbanització concretarà la definició de la senyalització tant vertical com horitzontal dels espais públics de l'àmbit, d'acord amb la legislació vigent i amb els criteris definits des de l'ajuntament de Sant Celoni.

La senyalització de les vies respecte dels límits de velocitat, s'establirà en funció de la jerarquització de carrers definida en l'estudi de mobilitat del sector, on es preveu la classificació i limitacions de cada tipus de secció a partir de la prioritització de cada mode de transport en les següents categories;

Vies amb prioritat per vianants plataforma única	20 km/h
Vies internes del sector segregació calçada-vorera	30 km/h
Vies de la xarxa bàsica segregació calçada-vorera	50 km/h

JARDINERIA I MOBILIARI URBÀ

Els elements de jardineria i mobiliari urbà es determinaran en el Projecte d'urbanització d'acord amb els criteris establerts en el present instrument, en funció de cadascuna de les zones definides; parc naturalitzat, parc de transició, parc de protecció, parc urbà i parc lineal, d'acord amb els criteris dels serveis tècnics municipals.

I.9.3 CONTAMINACIÓ ACÚSTICA I PROTECCIÓ CONTRA EL SOROLL

El sector està afectat pel pas de la línia ferroviària d'alta velocitat, en endavant LAV, colindant al mateix, situació que implica la necessarietat d'adopció de les mesures determinades per la legislació sectorial vigent en matèria de soroll i vibracions.

Per tal de reduir les emissions derivades de la LAV al seu pas pel sector, el projecte d'urbanització del sector contemplarà les mesures acústiques necessàries per a garantir uns nivells sonors d'acord amb la normativa vigent. Es defineix en el document O.06 la zonificació acústica del sector, en base a la qual caldrà adequar el Mapa de capacitat acústica de Sant Celoni.

A la línia ferroviària d'alta velocitat li són aplicables les determinacions de la normativa sectorial, estatal, catalana i municipal, en matèria de soroll i vibracions, tant pel que fa als valors límit d'immissió com pel que fa a Servitud acústica/Zona de soroll. La Llei 16/2002 (articles 6 i 13), i el Decret 176/2009 (secció 2A, Annex D), regulen les Zones de soroll, assenyalant entre d'altres el següent:

- Article 13 del Decret 176/2009:
 1. *Són zones de soroll els espais del territori afectats per la presència d'infraestructures de transport viari, ferroviari, marítim o aeri.*
 2. *La zona de soroll comprèn el territori de l'entorn de la infraestructura i es delimita per la corba isòfona definida pels punts del territori on es mesuren els valors límit d'immissió, corresponents a les zones de sensibilitat acústica on se situa la infraestructura.*
La delimitació de la zona de soroll ha de considerar, com a mínim, els aspectes i paràmetres establerts a l'apartat 2 de l'annex D, i ha d'orientar-se a compatibilitzar, a efectes de qualitat acústica i en la mesura que sigui possible, les activitats existents o futures en aquest territori amb les pròpies de les infraestructures, i cal tenir en compte els objectius de qualitat acústica corresponents a les zones afectades.
 - 3 *En el territori inclòs en la zona de soroll els valors dels índexs d'immissió poden superar els objectius de qualitat acústica aplicables a les zones de sensibilitat acústica corresponents.*
- Article 14 del Decret 176/2009:

Determinació i delimitació de les zones de soroll

 1. *Les zones de soroll de les infraestructures existents les determina i delimita l'Administració titular de la infraestructura, la qual elabora les taules de les zones de soroll que han de contenir la informació tècnica descriptiva d'acord amb l'annex D. La zona de soroll s'ha d'incorporar als mapes de capacitat acústica municipal a títol informatiu. (...)*
- Article 17 del Decret 176/2009:

Normes per a les noves construccions en les zones de soroll

 1. *En les noves construccions situades a les zones de soroll on hi hagi una contaminació acústica superior als valors límit d'immissió, els promotors han d'adoptar, entre d'altres, les mesures següents, d'acord, en tot cas, amb la normativa tècnica de l'edificació i amb els annexos 9 i D:*
 - a) *Mesures de construcció o reordenació susceptibles de protegir l'edifici contra el soroll.*
 - b) *Disposició, si escau, de les dependències d'ús sensible al soroll a la part de l'edifici oposada al soroll.*
 - c) *Insonorització dels elements de construcció.*
 - d) *Apantallament per motes de terra o barreres artificials en la proximitat de la infraestructura.*
 2. *Les mesures que s'adoptin han de ser definides en la fase d'ordenació, disseny o execució, i han de ser susceptibles d'aplicació, eficients i proporcionades.*
- Annex D del Decret 176/2009:
 - g) *Per a qualsevol actuació urbanística dins la zona de soroll, cal un estudi de la delimitació detallada d'aquesta zona a fi de definir la distància i els requeriments tècnics que permetin assolir la compatibilitat de la capacitat acústica del territori d'acord amb l'ús del sòl, les construccions o les*

edificacions que es vulguin implantar dins la zona de soroll amb el funcionament de la infraestructura.
(...)

L'article 46 de les NNUU regulen aspectes quant a la protecció acústica de les edificacions a la qualitat acústica del sector.

I.10. DETERMINACIONS RELATIVES A L'EXECUCIÓ DEL PLA

I.10.1 PLA D'ETAPES

L'àmbit delimitat per aquest pla parcial urbanístic, encara que sigui discontinu comprès per dos àmbits, constitueix un únic polígon d'actuació urbanística, amb una única etapa.

Així doncs als efectes d'execució de la urbanització s'estableix una única etapa d'execució, tot i considerar l'etapa prèvia ja executada.

ETAPA 0. URBANITZACIÓ ANTICIPADA

Etapa prèvia corresponent al Projecte tècnic per dotar de serveis urbanístics la parcel·la d'equipament educatiu de Can Sans, que ha suposat l'execució anticipada d'una part de les obres d'urbanització previstes.

Atès que tal i com s'ha exposat en els antecedents, d'acord amb el Projecte tècnic per dotar de serveis urbanístics la parcel·la d'equipament educatiu de Can Sans, aprovat definitivament amb data 28/07/2010, amb adjudicació provisional de l'obra per part de la JGL amb data 8/09/10, va suposar l'execució d'una part de les obres d'urbanització previstes, aquestes obres es van executar anticipadament a càrrec del sector.

Pel que fa a les obres d'urbanització avançades, les quals van contemplar la dotació dels serveis urbanístics de l'equipament públic educatiu a la zona de Can Sans, executades de forma anticipada a l'aprovació inicial del Pla parcial, suposen assumir els seu cost íntegre els promotors del Pla parcial, o en el seu cas la Junta de Compensació. El projecte de reparcel·lació haurà d'incorporar la reserva econòmica i la repercussió procedents dels costos d'urbanització anticipats per l'Ajuntament.

ETAPA 1. URBANITZACIÓ

- a.** Preveu l'execució de la totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic, d'acord amb els corresponents projectes d'urbanització per a la dotació dels tots els serveis urbanístics del sector, incloses les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics existents situats fora de l'àmbit segons les determinacions de l'article 44 del DL 1/2010, amb l'objectiu de que els terrenys situats dins l'àmbit assoleixin la condició de solar.
- b.** Els promotors estan obligats a aportar el Projecte d'obres bàsiques d'urbanització en un termini inferior als 5 anys des de l'aprovació definitiva del Pla parcial. En qualsevol cas l'aprovació definitiva dels projectes d'urbanització ha de ser prèvia o simultània al de reparcel·lació segons l'article 125.5 del D305/2006, RLUC.

Es podran redactar projectes complementaris d'urbanització que compleixin les determinacions del Projecte d'obres bàsiques d'urbanització del Pla parcial d'acord amb el que disposa l'article 72.4 del RLUC.

- c. Pel que fa a l'execució de les infraestructures comunes dels sectors P16 i P13, com en el cas del soterrament de la línia d'Alta Tensió, ateses les característiques del traçat de la infraestructura, situada entre els sectors P16 i el P13, suposarà l'execució d'una infraestructura urbanística comuna en el cas que el Planejament general imposi la càrrega legal, al sector P13, de soterrar la línia elèctrica de 132 Kv SE La Roca – S.E. Salt, el soterrament del tram de línia entre els suports T. 140 i T. 142, procedint si s'escau d'acord amb les determinacions de l'article 122 del D 305/2006.

Atès que els dos sectors situats sobre l'eix de la carretera de Campins, P16 i P13, comparteixen diverses infraestructures, als efectes de garantir i gestionar l'execució de les infraestructures comunes cal que el Planejament general les incorpori en el sector P13 als efectes de gestionar i definir les càrregues corresponents a cada sector per a l'execució directa de les obres de l'enllaç viari de la ctra. de Campins, el soterrament de la Línia d'alta tensió que travessa els dos sectors i la definició envers la gestió de la reserva de sòl per a una futura EDAR i execució de la xarxa de sanejament per ambdós sectors, segons prescripció de l'ACA establerta en el cas del sector P16.

Amb aquest objectiu i d'acord amb les determinacions de l'article 122 del RLUC, atès que l'execució d'aquestes infraestructures és necessària per al desenvolupament d'ambdós sectors, sense que sigui possible la seva execució per fases, el Planejament general haurà de delimitar un àmbit d'actuació urbanística per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes, als efectes de garantir la participació d'ambdós sectors en l'execució d'aquestes, definides mitjançant un Pla especial d'infraestructures, el qual determinarà la participació de cada sector en el cost d'urbanització juntament amb els terminis d'execució d'aquestes.

- d. Atès l'interès públic existent en el desenvolupament de l'equipament de l'àmbit on es preveu situar el futur Museu del bosc, tal i com s'ha exposat en els antecedents, considerant la seva qualificació com a sistema local, en el cas que es justifiqui la necessitat d'obtenció d'aquests sòl, pot implicar o bé la cessió anticipada o bé l'ocupació directa juntament amb la definició d'una nova fase prèvia d'urbanització a executar de forma anticipada per part de l'administració.

En aquest cas, el desenvolupament de l'equipament implicarà la redacció del Projecte d'urbanització corresponent a aquesta fase prèvia per tal de dotar de tots els serveis i de la funcionalitat prevista per al nou equipament.

L'aprovació definitiva del PU corresponent a aquesta fase avançada, si s'escau, implicaria un avançament de les obres corresponents als serveis bàsics i viabilitat d'accés a l'equipament, que el sector P16 hauria d'assumir amb l'obligació de costejar-les atès l'interès públic prevalent de l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes urbanístics i la compatibilitat de l'àmbit d'actuació i de les obres objecte del Projecte respecte de les determinacions del Planejament vigent i del present Pla parcial. El projecte de reparcel·lació haurà d'incorporar la reserva econòmica i la repercussió procedents dels costos d'urbanització anticipats per l'Ajuntament.

- e. En relació als períodes de temps relacionats amb la urbanització, d'acord amb el que disposa l'article 83.2 del RLUC, s'estableix que es podran iniciar un cop aprovat definitivament el PU i hagi adquirit fermesa administrativa el projecte de reparcel·lació i s'hauran d'acabar en un termini màxim de 36 mesos des del seu inici, sens perjudici de la possibilitat de la seva execució per fases tan en el cas de que el projecte d'urbanització las prevegi, com en el supòsit de què s'executin àrees que constitueix una unitat funcional directament utilitzable per disposar de tots els serveis urbanístics, tal com determina l'article 169.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, RLUC.

I.10.2 SISTEMA D'ACTUACIÓ

El sistema d'actuació pel desenvolupament del sòl que es planteja en el present document és el de Compensació, d'acord amb les determinacions de Planejament general vigent. Aquest planejament no modifica el sistema d'actuació.

El projecte de Reparcel·lació definirà les finques aportades de l'àmbit, els coeficients d'aportació als efectes de procedir a l'adjudicació de les finques resultants, així com la repercussió de les despeses d'urbanització, d'implantació de serveis bàsics i de les despeses inherents a la implantació de les determinacions respecte la mobilitat.

El projecte de reparcel·lació realitzarà les valoracions corresponents als efectes de indemnitzar les edificacions existents a l'àmbit que no són compatibles amb el planejament.

El projecte de reparcel·lació haurà de contemplar els costos finals derivats de l'execució anticipada de les obres que han suposat aquestes obres d'urbanització imputables al sector corresponents al Projecte tècnic per a la dotació de serveis de l'equipament de can Sans que s'hauran d'abonar a l'administració local en la primera quota urbanística, de forma anticipada al a resta d'urbanització del sector.

El projecte d'urbanització valorarà l'enderroc de les edificacions no compatibles amb la proposta d'ordenació del sector.

Els costos d'urbanització així com les altres despeses que genera el procés de desenvolupament del Pla Parcial, es repercutiran d'acord amb les prescripcions que determini el corresponent projecte de reparcel·lació entre els propietaris de l'àmbit.

Pel que fa a la gestió de l'execució de les infraestructures comunes com el soterrament de la línia d'alta tensió que travessa els sectors P16 i P13, la rotonda de la carretera de Campins i la xarxa de sanejament que comparteixen ambdós sectors, d'acord amb les determinacions de l'article 122 del D305/2006 respecte de la *Delimitació àmbits d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes*, l'administració podrà executar les obres mitjançant una reparcel·lació econòmica, repercutint les despeses corresponents, amb l'objectiu de garantir i gestionar l'execució d'aquestes infraestructures comunes, en el cas de que les determinacions del PGMO respecte del sector P13 incorporin l'obligació respecte de les mateixes.

I.10.3 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.

El present document es redacta d'acord amb l'establert en els articles 66 de la TRLUC i 89 del RLUC. En concret en l'article 66 s'estableix que en la documentació dels Plans Parciais s'inclouran els documents de pressupost de les obres i serveis, avaluació econòmica de la promoció, estudi i justificació de la seva viabilitat.

El pressupost d'execució de les obres d'urbanització corresponent al sector es definiran de forma precisa en el Projecte d'urbanització, el qual incorporarà a més de les obres de dins l'àmbit del sector, les corresponents la part proporcional del soterrament de la línia de AT i les de l'enllaç viari de la rotonda de la carretera de Campins que determini el Planejament general, juntament amb les ja executades de l'accés a l'Institut, a més de les corresponents a la implantació derivada de l'Estudi de Mobilitat Generada.

Vistes les determinacions tant del TRLUC com del seu reglament, el present instrument conté una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del Planejament del sector, incorporant a banda del cost de les obres d'urbanització internes del sector com les externes corresponent a sistemes vinculats i a la connexió dels serveis urbanístics;

DESPESES URBANITZACIÓ			
URBANITZACIÓ	23.740,54	150,00 €	3.561.081,00€
URBANITZACIÓ ESPAIS LLIURES	33.732,32	30,00 €	1.011.969,60€
PREVISIÓ ENDERROCS			145.000,00€
SANEJAMENT col·lector en alta			153.000,00€
SUBTOTAL			4.871.050,60€
PREVISIÓ construcció/ ampliació EDAR conveni ACA			476.821,80€
SOTERRAMENT LAT (1)			1.380.140,09€ (1)
CONNEXIÓ XARXA VIÀRIA FORA DE L'ÀMBIT (2)	2.851,80	150,00 €	213.885,00€ (2)
PREVISIÓ TOTAL COSTOS URBANITZACIÓ			6.941.897,49€

(1) estimació del cost segons criteri definit en el Planejament general vigent

(2) previsió de participació del sector en el 50% del cost d'urbanització de l'enllaç viari

La viabilitat econòmica del sector s'avalua en base a l'anàlisi de ingressos i despeses, considerant tant una estimació de les despeses atribuïbles al sector, que el PU de l'àmbit concretarà, com el benefici derivat de la transformació del sòl, d'acord amb aquest criteri l'estimació del conjunt de despeses contempla el següent;

- La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector, incloses les indemnitzacions que s'escaigui, procedents per l'enderrocament de construccions o la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions.
- El cost de redacció del projectes, direcció d'obra i gestió econòmica.

c. Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

d. Una previsió corresponent a taxes de les companyies subministradores.

Les obres d'urbanització externes corresponents als sistemes vinculats a la connexió exterior dels serveis urbanístics que es concreten en;

e. La previsió del soterrament de la LAT que travessa el sector

f. La previsió d'ampliació/construcció de l'EDAR

g. La part corresponent al sector de connexió viària de l'enllaç de la carretera de Campins.

h. Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.

ESTIMACIÓ DESPESES

A. COSTOS D'URBANITZACIÓ	4.871.050,60€
B. COSTOS DE REDACCIÓ DE PROJECTES, DIRECCIÓ D'OBRES I GESTIÓ ECONÒMICA	134.600,00€
C. COSTOS INSCRIPCIONS REGISTRE I ACTES ADMINISTRATIUS	25.000,00€
D. TAXES COMPANYIES SUBMINISTRADORES	75.000,00€
E. PREVISIÓ COST SOTERRAMENT LÍNIA AT	1.380.140,09€
F. PREVISIÓ CONSTRUCCIÓ/AMPLIACIÓ EDAR	476.821,80€
G. CONNEXIÓ XARXA VIÀRIA	213.885,00€
H. DESPESES DE GESTIÓ	416.513,84€

TOTAL DESPESES

7.593.011,33 €

El desenvolupament de l'àmbit ha de contemplar també l'obligació de les persones propietàries de participar en els costos d'implantació de l'increment de serveis de transport públic mitjançant l'actualització a 10 anys del dèficit d'explotació del servei de transport públic de superfície en proporció a l'increment del nombre de línies o perllongament de les existents, amb els paràmetres de càlcul indicats a l'annex 4 del Decret 344/2006, les quals d'acord amb el criteri establert en l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada de l'àmbit suposen una despesa de 9.466,27€ anuals.

Els ingressos derivats de la transformació de l'àmbit s'obtenen a partir del càlcul del valor de repercussió del sòl d'acord amb el criteri i mètode de valoració definit per del Text refós de la Llei del sòl RDL 2/2008, en endavant TRLS, en l'article 12 i el seu reglament RD 1492/2011, de conformitat amb les determinacions dels articles 21 i 24 on es fixen els criteris per a la valoració de sòl urbanitzat no edificat, considerant l'ús i edificabilitat atribuït per l'ordenació proposada.

Per al càlcul s'aplica la formulació que està establerta en l'article 22 de càlcul del valor residual per procediment estàtic d'acord amb el següent;

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

D'acord amb aquest criteri el valor del sòl s'obté aplicant a l'edificabilitat de referència el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent.

Essent;

VS valor sòl urbanitzat no edificat en €/m²sl

Ei índex d'edificabilitat per a cada un dels usos considerats en m²st/m²sl

VRSi valor de repercussió del sòl en cada un dels usos considerats en €/m²st

Pel que fa al valor de repercussió, el mateix article determina el seu càlcul pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent formulació;

$$VRS = Vv / K - \sum Cci$$

El mètode residual estàtic parteix del valor del producte immobiliari acabat descomptant, per una banda, el marge de benefici net del promotor, i per altra banda, cadascun dels costos necessaris (costos de construcció per contracta inclòs benefici industrial, costos de llicències i taxes de construcció, honoraris tècnics, despeses d'administració de la promoció, publicitat, impostos i aranzels no recuperables) fins arribar al valor residual, és a dir, al valor del sòl.

D'acord amb les determinacions del RLS, els valors de mercat adoptats, s'ha obtingut en base a un anàlisi d'ofertes seleccionant sis mostres comparables de cada tipologia de les previstes pel planejament proposat.

Pel que fa a l'habitatge de protecció, es consideren els valors màxims de venda definits per a la zona B corresponent a sant Celoni, aplicant una reducció del 20% del valor atès que s'expressa en m²st útil, er tal d'obtenir el valor del m²st construït, considerant els elements i espais comuns de l'edifici.

En base doncs al criteri i mètode exposat s'obtenen els següents valors;

VALORS REPERCUSSIÓ SÒL	IEN	Vv	Cc	Vr	Vs
Unifamiliar filera	0,91	1.600,00	1.064,48	103,40€/m ² st	94,15€/m²sl
Plurifamiliar bloc lineal	1,57	1.875,15	1.096,91	271,81€/m ² st	425,98 €/m²sl
Plurifamiliar HPG	1.70	1.261,31	929,65	25,89€/m ² st	44,07€/m²sl
Plurifamiliar HPC	1.29	1.746,43	976,13	271,32€/m ² stt	349,70 €/m²sl

VALORACIÓ SÒL RESIDENCIAL	m ² sl	Vs	Valor urbanístic	90% aprofitament
Unifamiliar filera	11.366,50	94,15€/m ² sl	1.070.100,90€	
Plurifamiliar bloc lineal	16.460,97	425,98 €/m ² sl	6.863.651,33€	
Plurifamiliar HPG	6.053,66	44,07€/m ² sl	266.814,69€	
Plurifamiliar HPC	3.997,98	349,70 €/m ² sl	1.398.099,10€	
			9.726.502,56 €	8.753.852,30 €

REPERCUSSIÓ DE DESPESES

Repercussió sobre sòl total	115.618,34m2sl	65,67 €/m2sl
Repercussió sobre sòl privat	37.879,11m2sl	200,45 €/m2sl
Repercussió sobre 90% sostre	51.529,73m2st	163,72 €/m2st
Repercussió sobre habitatge	492 hab	15.432,95 €/hab

Per tal d'analitzar la viabilitat del desenvolupament, a banda del cost d'urbanització, es considera tant el cost d'adquisició del sòl, segons el criteri definit pel TRLS com a sòl rústic en 704.115,69 €, com la deducció del valor del 10% de cessió d'aprofitament mig del sector, atès que l'aprofitament privat assumeix el 100% de la càrrega urbanística estimada, amb l'objectiu de determinar la repercussió del total costos sobre el sostre corresponent a l'aprofitament privat un cop deduïdes les cessions, resultant el següent;

TOTAL DESPESES URBANITZACIÓ	7.593.011,33 €
COST ADQUISICIÓ SÒL	704.115,69 €
TOTAL DESPESES	8.297.127,03 €

VALOR 90% SÒL URBANITZAT	8.753.852,30 €
DIFERÈNCIA	456.725,28 €

D'acord amb les estimacions fetes, es pot considerar que el procés de transformació urbanística de l'àmbit és econòmicament viable atès en resulta un saldo positiu, considerant la diferència respecte del valor del sòl urbanitzat i el valor del sòl rústic i el diferencial amb el total despeses.

Al mateix temps, cal constatar que de l'estimació considerada respecte del total despeses d'edificació i d'urbanització, juntament amb els ingressos previstos per la venda del producte immobiliari en resulta un diferencial positiu que garanteix una viabilitat econòmica del desenvolupament urbanístic de l'àmbit.

Els fons disponibles per al desenvolupament del Pla parcial són:

- Fons propis dels particulars
- Crèdits que la propietat pugui consignar amb entitats bancàries.
- Col·laboracions amb entitats urbanitzadores
- Permutes i/o col·laboracions amb promotors particulars.

I.10.4 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

I.10.4.1 INTRODUCCIÓ

El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, incorpora en el seu article 66 l'informe de sostenibilitat econòmica com a document integrant de la documentació dels plans parcials urbanístics.

Tenint en compte aquesta determinació, el present document dona compliment a les determinacions de la legislació vigent incorporant la justificació de la seva viabilitat i l'informe de sostenibilitat econòmica del Pla Parcial, avaluant i justificant la sostenibilitat econòmica i l'impacte econòmic de la transformació urbanística en les finances públiques de l'administració, 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,...) 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.

El Pla parcial, tal i com s'ha exposat, recull els objectius definits en el Planejament general vigent , a partir dels quals proposa el següent;

- Creació d'una dotació important d'equipaments educatius i culturals.
- Increment dels percentatges de cessions d'espais lliures i equipaments
- Revisió dels paràmetres del sector establint una doble densitat per a habitatge lliure i protegit, determinant un IEB que garanteixi un creixement ajustat i millori l'ordenació del sector.
- Incorporació de noves càrregues d'urbanització dels costos prolongació del carril bici de la riera de Pertegàs fins al IES Baix Montseny i del soterrament de la línia elèctrica existent de 132 Kv que travessa el municipi pels sectors 13 i 16, juntament amb la previsió relativa a l'ampliació/construcció de l'EDAR corresponent a la despesa de sanejament del sector
- La previsió d'emplaçament de l'enllaç viari de la carretera de Campins.

I.10.4.2. OBJECTIUS

Els objectius de l'Informe són, per una banda analitzar i justificar l'increment d'ingressos derivat de la creació de nou sòl destinat a usos residencials que en part poden admetre usos productius i, per un altre banda, determinar l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances municipals i en les altres administracions, si es dona el cas, que resultin responsables de la inversió i funcionament dels equipaments i infraestructures necessàries per complir amb els objectius d'aquest planejament.

Pel que fa a l'impacte sobre les finances públiques del present desenvolupament urbanístic, es diferencien dos tipus d'actuacions; les derivades de la gestió urbanística de l'àmbit sotmeses a un procediment de distribució equitatiu de beneficis i càrregues i les corresponents a actuacions de manteniment sobre els nous sistemes.

Arran del nou desenvolupament l'administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament de Sant Celoni, obtindrà per una banda les cessions dels sistemes i del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit; d'altre part l'execució i recepció de la urbanització comportarà assumir noves despeses derivades del manteniment dels sistemes de l'àmbit.

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 l'impacte causat per 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), altres impostos extraordinaris com les taxes sobre la construcció, així com els ingressos derivats de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

I.10.4.3. ESTIMACIÓ DE L'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 dels municipals pel desenvolupament urbanístic del sector que es proposa, són els que provenguin 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 dels de l'administració actuant, més els propis que es derivaran de la nova població resident i de l'ocupació dels nous habitatges construïts.

Respecte del funcionament dels equipaments, l'Ajuntament preveu d'una banda la cessió d'un equipament per a la construcció d'un centre educatiu, i d'altra banda preveu la construcció d'un equipament cultural. En el cas de l'equipament cultural, cal considerar que les despeses de funcionament i manteniment de l'equipament museístic seran compensades pels ingressos derivats del seu propi funcionament.

Despeses de manteniment dels nous sistemes

La despesa corrent derivada de l'execució del sector P16 es concretarà en la corresponent al manteniment dels diferents sistemes que proposa el Pla parcial; vials, espais lliures i equipaments on la gestió 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 :

CLAU Vm: SISTEMA VIARI MUNICIPAL	23.740,54
CLAU P: SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS (P1a,P1b,P1c,P2a,P2b)	33.732,32
PARC FORESTAL (P1a,P1b,P1c)	26.994,23
PARC URBÀ (P2a,P2b)	6.738,09

a. Despeses de manteniment dels 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.

En l'àmbit del Pla parcial es defineixen dos tipus d'espais lliures, el parc forestal i el parc urbà, per tal de diferenciar aquells que tenen més sentit urbà i els que es caracteritzen com a espais naturalitzats en el límit del sector juntament amb les zones de transició cap a aquests.

En funció de les característiques i tractament definits en el Pla parcial es fa una estimació de les despeses de manteniment en cada cas.

P1 Parc forestal; espais de protecció que configuren els límits del sector, diferenciant tres tipus d'espais en funció de la seva localització, topografia, usos previstos i tractament de les plantacions, fet que implica preveure les següents costos anuals per tipus:

P1a Parc naturalitzat	0,60€/m2	10.132,44€
P1b Parc de transició	1,50€/m2	7.599,33€
P1c Parc de protecció	1,50€/m2	16.454,67€

P2 Parc urbà; espais de caràcter urbà que configuren l'espai públic, constitueixen espais amb més dotació de mobiliari urbà, cobertes vegetals amb major manteniment i un ús més intensiu que la resta d'espais de l'àmbit, amb la següent previsió de despeses anuals de manteniment;

P2a Parc urbà	3,00€/m2	8.567,07€
P2b Parc lineal	3,00€/m2	11.647,20€

El cost total de manteniment anual dels espais lliures s'estima en **50.843,21€**.

b. Despeses de manteniment dels 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 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 **66.473,51€**.

c. Total despeses de manteniment dels sistemes

L'impacte estimat en les finances públiques derivat de les despeses de manteniment dels sistemes del nou sector residencial suposa el següent;

SISTEMA	SUPERFÍCIE	Cost unitari	DESPESES ANUAL
SISTEMA VIARI	23.740,54	2,80 €/m2	66.473,51 €
ESPAIS LLIURES PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA P1a	10.958,23	1,15 €/m2	6.574,94 €
PARC FORESTAL P1b,P1c	10.036,00	2,00 €/m2	24.054,00 €
PARC URBÀ P2a,P2b	6.738,09	3,00 €/m2	20.214,27 €
TOTAL			117.316,72 €

Aquest cost implica una repercussió mitja per habitatge (sense tenir en compte el sostre d'activitats) de 238,45 €/habitatge i any, xifra que resulta assumible en relació als impostos generats pels mateixos habitatges.

Despeses derivades dels nous serveis

Pel que fa a la resta de les despeses derivades dels serveis del nou sector com les despeses per habitant de; personal, bens corrents i serveis com la recollida de residus, financeres o transferències corrents cal considerar que l'administració finançarà les seves actuacions mitjançant l'aplicació de les corresponents taxes municipals.

Els increments en les despeses corrents derivats dels nous serveis a la propietat que poden comportar les actuacions urbanístiques previstes han de ser cobertes per l'aplicació de les taxes corresponents, tal com estableix la llei reguladora de les hisendes locals junt amb els majors ingressos a percebre per concepte d'IBI dels nous habitatges i dels nous locals per activitats productives i l'impost sobre construccions.

Així doncs, l'increment de població està directament vinculat a l'increment de taxes per tal de finançar les despeses i els nous serveis vinculats a la nova població resident al sector, fet que permet considerar que el seu finançament està garantit, atès que l'increment de la despesa corrent queda compensat per l'increment de població.

Quant a les despeses en relació a la nova organització i dotació municipal que podria requerir la major gestió i control urbanístic que generi el desenvolupament del sector i les polítiques locals que haurà d'acompanyar la construcció, promoció i adjudicació dels nous habitatges de protecció oficial, que li corresponguin per l'aprofitament urbanístic, en el cas que així ho disposes l'administració actuant, és de preveure que les despeses no augmentin de forma significativa i que aquests menors augments de les despeses podran ser compensats pels majors ingressos abans estimats que es derivaran de l'impost municipal sobre construccions.

Estimació del sol destinat a usos productius

El sostre edificable per activitats productives – locals comercials i oficines - que es pot assolir, atès que una activitat compatible en el sector, s'ajustarà a la seva futura demanda. Es fa una estimació de les superfícies mínimes de sostre comercial que li correspondrien a aquest sector, cas de voler assolir una oferta equilibrada, partint de la població estimada total i d'uns estàndards on s'inclou el comerç quotidià i el comerç de bens més duradors, i que es situen entre 1,4 m²st i 2,0 m²st de sostre per habitant resident. Amb aquesta ràtio la superfície necessària resultant seria;

$$492 \text{ habitatges} \times 2.5 \text{ hab} = 1.230 \text{ hab} \times 2 \text{ m}^2\text{st/hab} = 2.214 \text{ m}^2\text{st}$$

Així doncs la previsió de sostre per a activitats compatibles amb els usos residencials, localitzades bàsicament en en planta baixa es de 2.214 m².

Estimació dels ingressos municipals generats pel nou sector

Pel que fa als ingressos derivats de l'execució del sector P16, tal i com s'ha exposat anteriorment, cal considerar la recaptació econòmica provinent dels ingressos ordinaris en concepte d'impostos sobre bens immobles (IBI), impostos sobre activitats econòmiques (IAE), impostos sobre vehicles de tracció

mecànica (IVTM) i altres impostos extraordinaris com les taxes sobre la construcció, així com els ingressos derivats de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

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, són recaptacions puntuals en el moment de l'execució, i per tant no es pot valorar la seva contribució en no constituir valors representatius del balanç econòmic anual de l'administració actuant.

En aquest sentit, els ingressos potencials derivats de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, tampoc es consideren respecte de l'impacte en les finances públiques, considerant d'acord amb el criteri ja exposat, que no constitueixen un valor representatiu del balanç econòmic anual i en previsió de la viabilitat econòmica de la seva gestió.

Els possibles destins per a l'alienació d'aquest patrimoni quedaran vinculats als que permeti el marc legal referent al Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge, permetent poder destinar aquests ingressos a finalitats concretes, com la construcció d'habitatge protegit, la millora de la qualitat de vida dels ciutadans i altres finalitats que determini la legislació vigent.

a. Impost sobre bens immobles IBI

El valors adoptats, en base als criteris definits en les ordenances fiscals de Sant Celoni, considerant les possibles reduccions aplicables tant en el cas de l'habitatge protegit com en d'altres cassos, permet estimar uns ingressos anuals per aquest concepte d'acord amb el següent;

ÚS	SOSTRE	IBI	IBI ANUAL
RESIDENCIAL	49.315,73	3,75 €/m2st	184.983,30 €
ACTIVITATS	2.214,00	1,50 €/m2st	3.321,00 €
TOTAL	51.529,73		188.304,30 €

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

Els valors adoptats els consideren adequats als IBI aplicables a la zona suposarien destinar el 62% de la recaptació a cobrir les despeses de manteniment dels sistemes de l'àmbit.

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 2.214 m2st, es pot fer una estimació d'un ingrés anual de 10.754,85 €, en base a una repercussió de 4,85€/m2st, ateses les característiques de l'àmbit considerant els coeficients de ponderació legalment establerts, juntament amb l'aplicació dels corresponents coeficients de situació definits en les ordenances fiscals, tenint en compte la possibilitat d'implantació, a banda de comerç de proximitat, altres activitats de serveis.

c. Impost sobre vehicles de tracció mecànica ITVM

Els ingressos potencials de l'impost sobre vehicles de tracció mecànica s'han calculat tenint en compte l'import mitjà per vehicle de l'impost l'any en curs, tenint en compte el potencial de vehicles que es

deriven desenvolupament de l'àmbit, considerant tant sols un increment de vehicles en base al 30% dels nous residents, d'acord amb aquest criteri es fa una estimació en base a un increment de 350 vehicles, amb una taxa aplicable promig de 180 €, suposant uns ingressos anuals de 63.000 €.

d. Total estimació ingressos ordinaris

En base als ingressos dels tres impostos considerats, la previsió d'ingressos ordinaris arran del desenvolupament de l'àmbit és la següent;

IMPOSTOS ORDINARIS	Import ANUAL
Impost sobre bens immobles IBI	188.304,30 €
Impost sobre activitats econòmiques IAE	10.754,85 €
Impost sobre vehicles de tracció mecànica IVTM	63.000,00 €
TOTAL	262.059,35 €

Conclusió de l'ISE

D'acord amb les estimacions fetes, la transformació urbanística del sector P16, pot generar un superàvit de 144.757,86 €/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 el desenvolupament urbanístic que es proposa a l'àmbit del P16 és econòmicament sostenible i la seva repercussió en les finances municipals és positiva.

Cal considerar al mateix temps, que el patrimoni municipal es veu incrementat arran de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, que correspon a l'administració local.

I.10.5 TERMINIS PER A L'INICI I FINALITZACIÓ DE LA URBANITZACIÓ

Es fixa un termini màxim de 6 anys des de l'aprovació definitiva del pla parcial fins a l'inici de les obres d'urbanització. El termini per la finalització de les obres d'urbanització es determinarà de forma detallada en el projecte d'urbanització, amb la previsió d'un màxim de 36 mesos per a la seva finalització tal i com s'estableix en el Pla d'etapes del present instrument.

En un termini inferior a 5 anys des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla parcial s'ha d'acreditar a la comissió territorial d'urbanisme l'estat de tramitació del projecte d'urbanització. En el cas que el projecte s'hagi presentat a tràmit, la comissió territorial d'urbanisme ha d'establir un termini de sis mesos perquè se n'acrediti l'aprovació definitiva.

I.10.6 ETAPES DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

Per a l'execució de les obres d'urbanització, d'acord amb l'exposat anteriorment s'estableix una única fase d'execució, considerant que atesa l'execució anticipada d'una part de les obres del sector i atès que el sectors P16 i P13 comparteixen diverses infraestructures sense que sigui possible la seva execució per fases, es podrà dividir en les següents etapes:

ETAPA 0. URBANITZACIÓ ANTICIPADA

Etape prèvia corresponent al Projecte tècnic per dotar de serveis urbanístics la parcel·la d'equipament educatiu de Can Sans, que ha suposat l'execució anticipada d'una part de les obres d'urbanització previstes.

ETAPA 1. URBANITZACIÓ

Preveu l'execució de la totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic, d'acord amb el corresponent projecte d'urbanització per a la dotació dels tots els serveis urbanístics del sector, incloses les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics existents situats fora de l'àmbit segons les determinacions de l'article 45 del DL 1/2010, amb l'objectiu de que els terrenys situats dins l'àmbit assoleixin la condició de solar. Aquesta etapa també inclou:

1. Col·lector general d'aigües residuals.
2. Enllaç viari configurat per la rotonda i carrils d'incorporació a la carretera de Campins, el qual suposa l'execució d'una infraestructura comuna amb el sector P13, procedint si s'escau d'acord amb les determinacions de l'article 122 del D 305/2006.
3. Soterrament de la línia d'Alta Tensió, ateses les característiques del traçat de la infraestructura, situada entre els sectors P16 i el P13, suposarà l'execució d'una infraestructura urbanística comuna en el cas que el planejament del sector P13 imposi la càrrega legal de soterrar la línia elèctrica de 132 Kv SE La Roca – S.E. Salt, el soterrament del tram de línia entre els suports T. 140 i T. 142, procedint si s'escau d'acord amb les determinacions de l'article 122 del D 305/2006.

I.10.7 RESERVES DE SÒL PER A CADA ETAPA

Les reserves de sòl per a cada etapa són les definides com a zones i sistemes en l'ordenació proposada. Per a l'execució de la 1era etapa s'ha fet la cessió anticipada del sòl destinat a equipament escolar. Les obres de urbanització discorren per camins existents.

Per a la segona i tercera etapes el projecte de reparcel·lació preveurà les cessions lliures i gratuïtes dels terrenys destinat a sistemes dins del quals s'ha d'efectuar tota l'obra urbanitzadora.

I.10.8 TERMINIS PER A L'INICI I FINALITZACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Tal i com s'exposa en anteriors apartats de definició del pla d'etapes de l'execució de l'obra, no es planteja fixar dates d'inici ni finalització de les obres d'edificació en quant a l'habitatge lliure.

S'estableix un termini per a l' inici i la finalització dels habitatges de protecció pública que, d'acord amb l'article 83.2e RLUC, no podrà ser superior a 2 anys per a l' inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i als 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

I.10.9 COMPROMISOS QUE S'ADQUIREIXEN I GARANTIES

D'acord amb les determinacions del DL 1/2010 TRLUC i allò indicat en la memòria del present instrument els compromisos que s'adquireixen per part dels promotors del sector són:

1. Assumir les despeses d'urbanització d'aquest sector a càrrec de les persones propietàries, d'acord amb allò previst pels articles 44 i 120 del Decret legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el TRLUC.
2. L'obligació d'assumir les despeses derivades de la urbanització avançada del sector discontinu per a la dotació de serveis de l'equipament educatiu de Can Sans, d'acord amb el cost final de les obres d'execució del Projecte tècnic aprovat definitivament amb data 28/07/2010, ja executat.
3. Assumir la part proporcional de les despeses derivades del soterrament de la línia d'alta tensió que travessa els sectors P16 Institut i P13 Can Giralte, del cost del tram de la línia elèctrica de 132 Kv SE La Roca – S.E. Salt, entre els suports T.140 i T. 142, inclosa parcialment en el sector P-13 Can Giralte, i de l'enllaç viari de la carretera de Campins d'acord amb l'àmbit d'actuació urbanística comú que el planejament general defineixi, amb l'objectiu de garantir, d'acord amb allò previst en l'article 122 del RLUC, llur participació en l'execució de les esmentades infraestructures.
4. En concepte de les actuacions adequades per la depuració de les aigües residuals en base a les previsions de creixement residencial que representa aquest sector s'estima inicialment en 461.795,15 € i es podrà fer si s'escau amb la subscripció de conveni de col·laboració amb l'ACA per tal de facilitar el compliment de les obligacions que la legislació d'urbanisme aplicable a Catalunya imposa als propietaris dels terrenys subjectes a procés urbanitzador. Aquesta previsió del PSARU 2005 té el seu recolzament legal en l'article 29 del Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya.
5. Atesa la prescripció de l'ACA envers la previsió de reserva de sòl per a una futura EDAR per al sector, atès que aquesta prescripció d'acord amb el criteri definit per l'ACA es pot fer extensiva al sector P13, cal considerar aquesta reserva com a una infraestructura comuna que el Pla general ha d'incloure en el corresponent àmbit d'actuació urbanística, en el cas que es determini l'obligació d'execució d'una EDAR per a cada sector, per tal de garantir la participació d'ambdós sectors en llur execució, si s'escau, d'acord amb allò determinat en l'article 122 del RLUC.
6. El sector ha de sufragar les obres d' un col·lector general que travessi d' oest a est de 800 mm de secció, i que aquest es perllongui més enllà de l'àmbit del propi sector, substituint l' actual canonada existent fins a l'encreuament del Passeig de la rectoria Vella amb el carrer Aneto.
7. El sector ha de sufragar el cost de les obres de vialitat externes a l'àmbit del Pla parcial , que inclouen entre d'altres les derivades de la urbanització del lateral de la carretera de Campins des del eix de la calçada actual, connexió del sector discontinu de l'Equipament tant pel que fa als serveis com a la seva connexió a la xarxa viària existent, a més de les corresponents a la implantació derivada de l'Estudi de Mobilitat Generada. En cas que fos necessària l'adquisició de sòl per a l'execució d'aquestes obres, aquest cost també serà amb càrrec al sector.

8. El sector assumeix les despeses d'urbanització del carril bici tant en el tram que discorre dins l'àmbit com en el tram situat fora del sector amb l'objectiu de garantir la seva connexió amb el traçat existent.

9. El sector assumeix els terminis establerts per la legislació vigent pel que respecta a la urbanització i l'edificació dels solars.

10. El sector assumeix l'obligació de conservar les obres d'urbanització, agrupat legalment com a junta de conservació fins que l'àmbit no arribi a tenir consolidada l'edificació en dues terceres parts. A aquests efectes, el s'estableix un termini inicial màxim de tres anys a partir de la recepció total o parcial de les obres d'urbanització, termini que únicament serà prorrogable, per acord municipal, per un període màxim de dos anys més, si a la seva finalització no s'ha arribat al grau de consolidació de l'edificació indicat.

D'acord amb allò establert per l'article 107.3 del DL1/2010 per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva d'aquest planejament, és requisit previ que s'asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització i que s'hagi aprovat definitivament el projecte d'urbanització del sector.

Anna Camps Tulleuda
Arquitecte municipal

Sant Celoni, gener 2015

B. NORMES URBANÍSTIQUES

TITOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. ÀMBIT TERRITORIAL D'APLICACIÓ

Aquestes normes són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial del sector P16 "Institut", d'acord amb els límits expressats als plànols de l'esmentat planejament.

Article 2. NORMES DE REFERÈNCIA

Aquestes normes són complement i desenvolupament de les Normes Urbanístiques del Pla General de Sant Celoni, pel que, per tot el que no s'especifiquin en elles, o en cas de dubte, s'estarà a la normativa de l'esmentat Text Refós de la revisió del Pla General Municipal d'ordenació Urbana de Sant Celoni.

Article 3. ÀMBIT TEMPORAL

Aquesta Pla Parcial entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat i mantindrà la seva vigència indefinidament mentre no es procedeixi a la seva modificació.

Article 4. CONTINGUT

Els documents integrants d'aquest Pla Parcial són els següents:

- DOC 1 MEMÒRIA
- DOC 2 NORMES URBANÍSTIQUES
- DOC 3 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ
- DOC 4 ESTUDIS JUSTIFICATIUS
 - INFORME AMBIENTAL
 - ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
 - ESTUDI HIDRAULIC

L'abast normatiu d'aquest Pla Parcial deriva del contingut dels següents documents:

- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ.
- PLÀNOLS D'ORDENACIÓ.
- PLA D'ETAPES.
- ORDENANCES REGULADORES.

Els altres documents, plànols d'informació i estudis complementaris, tindran caràcter informatiu.

Article 5. DESENVOLUPAMENT

Pel desenvolupament del present planejament es redactaran Projectes d'urbanització i de Reparcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions d'aquest planejament i les del Text refós del Pla general de Sant Celoni.

Article 6.- PROJECTES D'URBANITZACIÓ

Els projectes d' Urbanització que s'hauran de redactar per desenvolupar aquest Pla Parcial s'ajustaran al que disposen l'article 72 del TRLUC i els articles 96, 97 i 98 del RLUC i d'altres condicions tècniques que li siguin d'aplicació.

Les obres d'urbanització que no tenen la consideració de bàsiques de conformitat amb el què disposa l'article 72 del TRLUC, han d'ésser objecte d'un o diversos projectes d'urbanització complementaris, que ha d'aprovar l'Ajuntament.

Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen.

Article 7. PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

El Projecte de reparcel·lació que s'haurà de redactar per repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació urbanística, serà únic per a tot el seu àmbit i s'ajustarà a les determinacions establertes en el capítol II del Títol cinquè del RLUC envers el sistema d'actuació per reparcel·lació, contemplant els costos finals derivats de les obres anticipades per dotar de serveis urbanístics el sector discontinu de can Sans, imputables al sector assumits anticipadament per l'Ajuntament i que s'hauran d'abonar a l'administració local en la primera quota urbanística, de forma anticipada al a resta d'urbanització del sector.

Article 8. MODIFICACIONS

Les modificacions del present document hauran de respectar les determinacions del Pla General de Sant Celoni i s'ajustaran al que prescriu els articles 96 i 97 del TRLUC i els articles 117 i 118 del RLUC.

No serà supòsit de modificació els ajustaments d'alineacions i rasants, efectuats en el projecte de reparcel·lació, que no modifiquin la superfície de les unitats de zona en més o menys un 5%, sempre que es justifiqui el manteniment dels estàndards fixats pel Pla Parcial.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 9. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

El sòl comprès dins l'àmbit del Pla parcial, està classificat com a sòl urbanitzable delimitat, i esdevindrà sòl urbà i gaudirà de la condició de solar, en execució del Pla parcial, de conformitat amb el què es disposa al Capítol I del Títol Segon del TRLUC.

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla parcial es qualifica en zones i sistemes. Els sistemes compresos dins l'àmbit del sector s'entendrà que són sistemes urbanístics locals, de conformitat amb el què disposa l'article 34.2 del TRLUC i la Modificació puntual del Pla general al sector aprovada.

Aquest instrument de planejament urbanístic derivat distribueix l'aprofitament urbanístic en les diverses zones establertes.

TITOL III. REGULACIÓ DE LES ZONES

Article 10. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

La superfície compresa en l'àmbit del present Pla Parcial es qualifica de sistemes i zones, d'acord amb les disposicions del Pla General de Sant Celoni i el Programa d' Actuació urbanística.

Article 11. SISTEMES

1. Són els terrenys que, en virtut dels articles 34 i 35 del TRLUC, es destinen a usos públics o col·lectius al servei directe de la població i constitueixen l'estructura general del sector.

2. El Pla parcial defineix els següents sistemes que es localitzen gràficament al plànol de projecte O.01 Zonificació:

- Sistema Viari municipal	(Clau Vm)
- Sistema Ferroviari	(Clau F)
- Sistema d'espais lliures públics	(Clau P)
- Sistema d' Equipaments Públics	(Clau E1)
- Sistema d' Equipaments Públics Educatius	(Clau E1e)
- Sistema d'Infraestructures de Serveis	(Clau IS)
- Sistema Elèctric de Alta tensió	(Clau PS)
- Sistema Hidrogràfic	(Clau H)
- Sistema Elèctric de Alta tensió Subsòl	(Clau PSS)

Article 12. ZONES

1. Són els terrenys objecte d'aprofitament urbanístic privat d'acord amb les previsions del present Pla Parcial.

2. El Pla Parcial defineix les següents zones que es localitzen gràficament al plànol de projecte O.01 Zonificació:

Zona habitatge unifamiliar en filera	Clau 4a
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar	Clau 3
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar	Clau 3a
Zona d'edificació plurifamiliar alineada a vial	Clau 2a
Zona d'edificació plurifamiliar alineada a vial protecció pública règim general	Clau 2aHPG
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar protecció pública règim concertat	Clau 3aHPC
Zona d'edificació aïllada plurifamiliar protecció pública règim general	Clau 3aHPG

TÍTOL IV. NORMES PARTICULARS DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES

CAPÍTOL I. NORMES GENERALS D'APLICACIÓ

Article 13. NORMES GENERALS D'APLICACIÓ

Per tot allò que no s'especifiquin aquesta Normativa s'estarà al que disposa el Text Refós de la revisió del Pla General d' Ordenació urbana de Sant Celoni corresponent al capítol IV de les Normes Urbanístiques del referit text Refós.

CAPÍTOL II. SISTEMA VIARI (Clau Vm)

Article 14. DEFINICIÓ

El sòl qualificat com a Sistema Viari (Clau Vm) en el present Pla Parcial, té per funció complementar la xarxa bàsica urbana i facilitar l'accés a les edificacions i està format per les instal·lacions i espais reservats al traçat de la xarxa viària

Article 15. TITULARITAT

El sòl qualificat com a Sistema Viari serà de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta.

Article 16. CONDICIONS D'ORDENACIÓ

Seràn d'aplicació les determinacions respecte del traçat per aquest sistema viari establertes en els plànols d'ordenació O1 i U1 de definició geomètrica de la vialitat del present instrument.

CAPÍTOL III. SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS (Clau E1)

Article 17. DEFINICIÓ

Comprèn els sòls inclosos qualificats amb la clau E1 en el Pla Parcial, que es delimita en el plànol d'Ordenació O1 Proposta de zonificació.

Article 18. TITULARITAT

El sòls qualificat amb la clau E1 compresos dins del sector, seràn de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta.

Article 19. CONDICIONS D'ÚS, D'ORDENACIÓ I D'EDIFICACIÓ

El Pla Parcial assigna expressament l'ús destinat al equipament públic en els terrenys del sector discontinu (equipament educatiu). No assigna un ús específic per a la resta d'equipaments, en aquest cas, l'ús final el determinarà l'Ajuntament de Sant Celoni conforme compleixi una funció pública d'interès general per a la població del municipi.

Clau E1 sistema d'equipaments públics

Clau E1e sistema d'equipaments públic educatiu.

El sistema d'ordenació dels equipaments serà, en general, el de volumetria específica, que s'haurà d'establir en el Pla especial que el reguli juntament amb la distribució dels usos.

L'ordenació d'aquests equipaments seguirà les següents determinacions:

- Els paràmetres d'edificació per aquests equipaments ordenats segons volumetria específica, amb l'objectiu de no limitar les possibilitats de desenvolupament dels mateixos seran els següents, fixant tant sols l'índex d'edificabilitat neta:

IEN 1,5 m²st/ m²sl

ARM L'alçada reguladora màxima es fixarà segons la composició de volums.

- Es prestarà especial atenció al tractament dels espais no edificats

En aquest sistema es permetrà l'aparcament en superfície.

CAPÍTOL IV. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS (Clau P)

Article 20. DEFINICIÓ

Comprèn els sòls destinats a zones verdes i espais lliures, de domini públic i amb lliure accés a vianants.

Article 21. TITULARITAT

El sòls qualificat amb la clau P compresos dins del sector, seran de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta.

Article 22. NORMES GENERALS D'APLICACIÓ

S'estarà al que disposa en el capítol 7 del Títol IV de les NNUU del Text refós de la revisió del Pla general municipal d'ordenació de Sant Celoni.

Article 23. CONDICIONS D'ORDENACIÓ

Les condicions d'ordenació i característiques dels espais lliures són les definides en la memòria del present instrument, apartat 1.8 Determinacions relatives als sistemes urbanístics, on es defineixen dos tipus d'espais lliures el parc forestal i el parc urbà, diferenciant els següents espais;

P1. PARC FORESTAL ; espai de protecció que configura els límits del sector, seguint el d'aquesta zona es diferencien tres tipus d'espais en funció de la seva localització, topografia, usos previstos i tractament de les plantacions:

- P1a.- Parc naturalitzat.
- P1b.- Parc de transició,
- P1c.- Parc de protecció.

P2. PARC URBÀ; espais de caràcter urbà que configuren l'espai públic mitjançant la seva integració tant en espais interiors d'illa com caracteritzant el traçat viari, configurats com a parcs d'estada. Dins d'aquesta zona es diferencien dos tipus d'espais en funció de la seva localització, topografia, usos previstos i tractament de les plantacions:

- P2a.- Parc urbà,
- P2b.- Parc lineal

Les cessions destinades a espais lliures es dissenyaran garantint; (i) la preservació de les espècies protegides i dels seus hàbitats, en especial les Àrees d'Interès Faunístic i Florístic (ii) la conservació i millora dels eixos de connectivitat ecològica i el compliment de determinacions normatives aplicables

(Pla territorial metropolitana de Barcelona, Pla especial de protecció del medi físic i del paisatge del Parc del Montseny).

Els enjardinaments públics de les zones verdes del sector, i els enjardinaments privats, no han de incloure espècies exòtiques i utilitzaran preferentment l'alzina (*Quercus ilex*) a més es podran utilitzar les indicades en l'estudi ambiental.

La densitat d'arbrat haurà de ser superior a un arbre per cada 60m². Els arbres, en el moment de la plantació, hauran de tenir una alçada mínima de 1,20 m.

CAPÍTOL V. SISTEMA ELÈCTRIC DE ALTA TENSIO SUBSÒL (CLAU PSS)

Article 24. DEFINICIÓ I CONDICIONS D'ÚS

Comprèn el subsòl per on transcorren les xarxes soterrades de transport d'energia elèctrica en alta tensió. Els subsòls adscrits a aquest sistema serà de titularitat de la companyia de serveis que correspongui.

Només es permetran els usos propis o directament vinculants amb l'instal·lació o servei de que es tracti.

El sòl per on transcorre aquest sistema serà sempre de titularitat pública i estarà destinat a vialitat o espais lliures públics.

La franja corresponent a aquest sistema serà sempre com a mínim de 3 metres d'amplada i en superfície no es podrà plantar ni posar cap element de mobiliari urbà.

Les condicions tècniques de soterrament hauran de minimitzar la transmissió del camp electromagnètic, segons les millors tècniques disponibles i amb garantia d'assoliment de nivells adequats d'exposició de la població a la contaminació electromagnètica, d'acords amb els valors de referència existents.

Article 25. TITULARITAT

El sòls qualificats amb la clau PSS compresos dins del sector, seran de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta.

CAPÍTOL VI. SISTEMA FERROVIARI (CLAU F)

Article 26. DEFINICIÓ

Compren el sòl que integra la infraestructura ferroviària, d'acord amb les definicions de la legislació sectorial vigent Llei 30/2003 LSF i Reial decret 2387/2004 RSF configurat per la totalitat d'elements vinculats a les vies principals i les de servei i als ramals de desviació per a particulars. Entre aquests elements s'hi troben els terrenys, estacions, terminals de càrrega, obres civils, passos a nivell, instal·lacions vinculades a la seguretat, a les telecomunicacions, a l'electrificació, la senyalització de les línies, enllumenat i a la transformació i el transport de l'energia elèctrica, els seus edificis i qualsevol altre que reglamentàriament es determini.

Article 27. LIMITACIONS A LA PROPIETAT

En les línies ferroviàries, sòls qualificats amb la clau F, que formin part d'una xarxa ferroviària d'interès general s'estableixen, una zona de domini públic, una zona de protecció i un límit d'edificació, les quals es regeixen segons les determinacions establertes en la legislació sectorial vigent, la LSF i el RLF, on s'especifiquen les normes particulars per a cada zona i les condicions i restriccions vinculades a la línia límit d'edificació en cada cas.

Article 28. CONDICIONS D'ÚS, D'ORDENACIÓ I D'EDIFICACIÓ

D'acord amb allò establert en la legislació sectorial vigent, s'especifica la prohibició d'edificació dins les límits interiors de la Línia límit d'edificació, d'acord amb la geometria de la mateixa, considerant en el cas de que aquests terrenys estiguin qualificats com a espais lliures públics, tot i ser usos compatibles amb la legislació sectorial ferroviària, caldrà tenir en compte l'autorització prèvia d'ADIF per a l'execució de qualsevol tipus d'obra o instal·lació, canvi de destinació del sòl o de l'activitat, plantacions juntament amb la prohibició de qualsevol tipus d'obra que resulti necessària per a la conservació y manteniment de les existents.

D'acord amb allò establert a la legislació sectorial vigent, la línia límit d'edificació es situa a 50m i/o 20m de l'aresta exterior més propera a la plataforma, en funció de les característiques de cada subàmbit del sector, mesurats horitzontalment, tal i com es delimita en la documentació gràfica del present instrument.

Article 29. OBLIGACIONS

La qualificació de l'àmbit com a SU, obliga als propietaris o a l'administració actuant, a disposar al seu càrrec d'un tancament en el traçat ferroviari que el travessi, en el cas de que no existeixi prèviament i a la instal·lació al seu càrrec, de les mesures de protecció acústica exigides de conformitat amb la legislació vigent.

TÍTOL V. NORMES PARTICULARS DELS SÒLARS DESTINATS A ZONES

CAPÍTOL I. ZONA HABITATGE UNIFAMILIAR EN FILERA (Clau 4a).

Article 30. DEFINICIÓ

Comprèn els sòls d'edificació residencial, caracteritzats per la seva ordenació oberta amb una gran proporció d'espais lliures enjardinats entre les edificacions i destinats a habitatge unifamiliar en filera.

Article 31. PARÀMETRES ESPECÍFICS D'ORDENACIÓ

1. TIPUS D'ORDENACIÓ

El Tipus d'ordenació serà el de volumetria específica, essent normatiu el plànol O2 a efectes de l'ubicació dels volums edificats amb respecte a les parcel·les establertes.

2. PARCEL·LA MÍNIMA

La parcel·la mínima serà la fixada en el plànol O2. Es podrà parcel·lar, excepte en el cas de l'illa 12, amb les condicions que s'adjunten a continuació, i amb l'obligatorietat de presentar un estudi bàsic de

composició arquitectònica de conjunt i infraestructures, i presentat d'aquesta manera en la sol·licitud de llicència de parcel·lació.

La parcel·la mínima es podrà subdividir mitjançant llicència de parcel·lació si les subparcel·les compleixen la façana mínima de 6 metres i una fondària mínima de 20 metres, d'acord amb el nombre màxim d'habitatges definit per a cada parcel·la en el plànol de ordenació O2.

3. PERÍMETRE REGULADOR DE L'EDIFICACIÓ

S'entén per perímetre regulador de l'edificació la figura poligonal tancada que determina en projecció horitzontal, el gàlib màxim de l'edificació. Totes les plantes, excepte els cossos volats, hauran d'estar dintre d'aquesta figura poligonal, excepte les plantes soterrani i els garatges sempre i quan aquets vagin empotrats en el massís de terres substituint-se el talús natural del terreny. El perímetre regulador de l'edificació ve definit en el plànol d'ordenació O2.

En el cas de les illes 9, 10 i 11 existeixen unes parcel·les; 9.1, 10.1, 10.4 i 11.1 en les quals coincideix aquest perímetre regulador amb el límit de parcel·la amb façana als sistemes d'espais lliures i viari, en aquests casos cal resoldre aquests testos amb un tractament de façana permetent la disposició d'obertures però no es permetrà la construcció de cossos volats.

Els cossos volats s'hauran de separar un mínim d'un metre (1 m) de la partió amb la subparcel·la o parcel·la veïna i podran volar 1,5 m com a màxim.

4. COTA DE REFERÈNCIA DE LA PLANTA BAIXA

La cota de referència de la planta baixa es situarà com a màxim a una cota de seixanta centímetres per sobre o per sota de la rasant del carrer mesurada respecte del punt mig de cada unitat d'edificació en el límit de parcel·la amb front a carrer principal.

En el cas de que la parcel·la tingui façana a dos vials oposats, es referenciarà la cota de la PB independentment per a cada viari adoptant a efectes de càlcul i consideració de PB, una profunditat edificada fins al punt mig de la parcel·la.

5. SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE I NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

El sostre màxim edificable, l'alçada reguladora i el nombre màxim d'habitatges per parcel·la no podrà excedir del fixat en el plànol d'ordenació O2.

6. ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ

L'alçada màxima permesa serà de 9 m, corresponents a planta baixa, pis i sotacoberta, havent d'ocupar la planta sotacoberta com a màxim el 50 % de les plantes inferiors i deixant una separació mínima de tres (3 m) des de la façana a carrer. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota del paviment de la planta que tingui la consideració de planta baixa i fins al punt de l'inici de la coberta o de l'últim forjat horitzontal, de manera que no se superi en cap cas el gàlib màxim teòric de l'edificació definit per l'alçada màxima grafiada al plànol O.03.

En aquells casos que per raó de la pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cadascuna de les plantes o part de planta que tinguin la consideració de planta baixa, es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó a cadascuna de les parts mencionades i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

Per sobre del gàlib màxim només es permetran les baranes de façana o patis interiors, els elements exclusivament decoratius i els elements tècnics definits a l'article 44 del PGMO.

La resta de paràmetres de coberta s'adequaran a l'article 44 del PGMO.

7. DISTÀNCIES ALS LÍMITS

Les separacions de l'edificació als límits de la parcel·la seran les fixades en el plànol d'ordenació O2 .

8. UNITAT MÍNIMA DE PROJECTE

A cada parcel·la mínima fixada en el plànol d'ordenació O2 correspon una unitat mínima de projecte bàsic, que serà necessari per a la construcció dels habitatges encara que l'execució dels diferents cossos edificatoris pot fer-se per fases amb llicències i projectes d'execució independents.

9. ESPAI LLIURE D'ÚS PRIVAT

Constitueix l'espai lliure d'ús privat la resta de parcel·la no ocupada per l'edificació. El 60% de la seva superfície serà terreny natural sense pavimentar.

10. ESPAI LLIURE D'ÚS COMUNITARI

Constitueix l'espai lliure d'ús comunitari la parcel·la situada a l'illa 12 entre la resta de parcel·les edificables i no ocupada per l'edificació, i que haurà de ser destinada a zona enjardinada i a instal·lacions d'oci. El 60% de la seva superfície serà terreny natural sense pavimentar.

Aquest espai obligarà en la petició de llicència d'obra major a adjuntar un estudi d'enjardinament i tractament de l'espai verd privat, amb preferència per l'arbrat autòcton i on quedi constància dels elements de jardineria, paisatgístics i de lleure.

11. INSTAL·LACIONS D'OCI

Es podran construir instal·lacions d'oci d'ús privat en l'espai lliure d'ús privat.

La cubeta de les piscines estarà separada com a mínim 1m de les partions amb les altres parcel·les.

12. TANCATS

1. Les tanques al carrer constaran d'un element opac estucat, aplacat o format amb pedra de la zona, fins l'alçada màxima d'un metre i podrà complementar-se amb altres elements calats de malla metàl·lica, vegetals o similars fins a una alçada màxima de 1,80m. En el cas que el carrer faci pendent, en cap altre punt la tanca podrà tenir més de 1,30 m en matèria opaca. Per evitar la superació d'aquest 1,30 m s'haurà de subdividir la tanca en tants trams com sigui necessari.

2.- Les tanques amb la resta dels límits de la parcel·la no podran tenir més de 1 m. opacs i fins a 1,80m amb tancament de malla metàl·lica o separacions vegetals. Aquest límit fa referència al terrenys més alt de les dues parcel·les separades per la tanca.

Els elements opacs que fa referència a aquest article hauran de tenir un acabat assimilable al de façana, excepte el tancaments a partió o veí en el qual poden ser de diferent acabat.

13. APARCAMENT

Es obligatòria la previsió en el interior de la parcel·la o de l'edificació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m2 de sostre d'habitatge. En el cas de les parcel·les interiors de les illes 9, 10 i 11 només caldrà preveure una plaça d'aparcament per habitatge.

Article 32. USOS ADMESOS

S'admeten els següents usos:

- Habitatge unifamiliar
- Comercial limitat a 60m2 de superfície màxima en planta baixa.
- Administratiu en planta baixa
- Sanitari
- Serveis professionals: s'admet com ús complementari de l'habitatge, ocupant com a màxim el 25% del sostre edificable.

CAPÍTOL II. ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR

(Clau 3a, Clau 3aHPC i Clau 3aHPG).

Article 33. DEFINICIÓ

Inclou el sòl assenyalat amb la Clau 3 d'edificació aïllada plurifamiliar : Zona Clau 3a: Zona d'edificació aïllada plurifamiliar, Clau 3aHPC: Zona d'edificació aïllada plurifamiliar protecció pública règim concertat, Clau 3aHPG: Zona d'edificació aïllada plurifamiliar protecció pública règim general en els plànols d'ordenació. Aquesta zona comprèn les àrees d'identificació residencial plurifamiliar en edificis aïllats en parcel·la.

Pel que fa a la zona corresponent a la clau 3, la seva regulació es remet a les determinacions del PGMO establerta en el capítol 4, Zona 3. Edificació aïllada plurifamiliar, articles 135 i 136.

Article 34. PARÀMETRES ESPECÍFICS D' ORDENACIÓ

1. TIPUS D'ORDENACIÓ

El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada, essent normatiu el plànol O2 a efectes de la posició dels volums edificats amb respecte a les parcel·les establertes.

2. PARCEL·LA MÍNIMA

Les parcel·les són les definides en el plànol O2 i que corresponen cada una d'elles a una unitat de projecte.

3. PERÍMETRE REGULADOR DE L'EDIFICACIÓ

S'entén per perímetre regulador de l'edificació la figura poligonal tancada que determina en projecció horitzontal, el gàlib màxim de l'edificació. Totes les plantes, excepte els cossos volats, hauran d'estar dintre d'aquesta figura poligonal, excepte les plantes soterrani.

El perímetre regulador de l'edificació ve definit en el plànol d'ordenació O2.

4. COTA DE REFERÈNCIA DE LA PLANTA BAIXA

La cota de referència de la planta baixa es situarà com a màxim a una cota de seixanta centímetres per sobre o per sota de la rasant del carrer mesurada respecte del punt mig de cada unitat d'edificació en el límit de parcel·la amb front al carrer de façana principal.

En el cas de que la parcel·la tingui façana a dos vials oposats, es referenciarà la cota de la PB independentment per a cada viari adoptant a efectes de càlcul i consideració de PB, una profunditat edificada fins al punt mig de la parcel·la.

5. SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE I NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

El sostre màxim edificable, l'alçada reguladora i el nombre màxim d'habitatges per parcel·la no podrà excedir del fixat en el plànol d'ordenació O2 i el quadre C6 i C7 del apartat C QUADRES DE DADES.

6. ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ

L'altura reguladora màxima es la definida en el plànol d'ordenació O2 d'acord amb el següent criteri:

PB+3	13,50 metres
PB+2	10,50 metres

La disposició dels porxos, parcials o totals, en planta baixa no donarà lloc a cap compensació de volum ni d'altura. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota del paviment de la planta que tingui la consideració de planta baixa i fins al punt de l' inici de la coberta o de l'últim forjat horitzontal, de manera que no se superi en cap cas el gàlib màxim teòric de l'edificació definit per l'alçada màxima grafiada al plànol O.03.

Per sobre del gàlib màxim només es permetran les baranes de façana o patis interiors, els elements exclusivament decoratius i els elements tècnics definits a l'article 44 del PGMO.

La resta de paràmetres de coberta s'adequaran a l'article 44 del PGMO.

7. DISTÀNCIES ALS LÍMITS

Les separacions mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la seran les fixades en el plànol d'ordenació no podent ser mai inferiors a 3 m, respecte del front del vial i 3 m respecte a les restants partions, a excepció dels gàlibs determinats específicament mitjançant les alineacions fixades segons el plànol d'ordenació O.02.

8. UNITAT MÍNIMA DE PROJECTE

A cada parcel·la mínima fixada en el plànol d'ordenació O.02 correspon una unitat mínima de projecte bàsic, que serà necessari per a la construcció dels habitatges encara que l'execució del diferents edificis d'habitatges, si s'escau, pot fer-se per fases amb llicències i projectes d'execució independents.

9. ESPAI LLIURE D'ÚS PRIVAT

Constitueix l'espai lliure d'ús privat la resta de parcel·la no ocupada per l'edificació. El 60% de la seva superfície serà terreny natural sense pavimentar i es podrà habilitar unes terrasses d'ús privatiu de sortida dels habitatges en planta baixa a l'espai definit per una poligonal perimetral a les edificacions de 3 m.

Aquest espai obligarà en la petició de llicència d'obra major a adjuntar un estudi d'enjardinament i tractament de l'espai verd privat, amb preferència per l'arbrat autòcton i on quedi constància dels elements de jardineria, paisatgístics i de lleure.

10. INSTAL·LACIONS D'OCI

Es podran construir instal·lacions d'oci d'ús privat en l'espai lliure d'ús privat. La cubeta de les piscines estaran separades 1 m. com a mínim de les partions amb les altres parcel·les. No es permetrà la construcció de barbacoes ni d'altres instal·lacions d'oci en les terrasses d'ús privatiu definides a l'article anterior.

11. TANCATS

1. Les tanques al carrer constaran d'un element opac amb un tractament i acabat assimilable al de la façana, fins l'alçada màxima d'un metre i podrà complementar-se amb altres elements de malla metàl·lica o vegetals o similar fins una alçada màxima de 1,80m. En el cas que el carrer faci pendent, en cap altre punt la tanca podrà tenir més de 1,30 m en matèria opaca. Per evitar la superació d'aquest 1,30 m s'haurà de subdividir la tanca en tants trams com sigui necessari.

2. Les tanques amb la resta dels límits de la parcel·la no podran tenir més de 1 m. opacs i fins a 1,80m amb tancament de malla metàl·lica o separacions vegetals. Aquest límit fa referència al terrenys més alt de les dues parcel·les separades per la tanca.

Els elements opacs a què fa referència aquest article hauran de ser sempre amb un acabat assimilable al tancament de façana, excepte el tancaments a partió o veí en el qual poden ser de diferent acabat.

12. APARCAMENT

Es obligatòria la previsió en el interior de la parcel·la d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² de sostre d'habitatge i com a mínim una plaça d'aparcament per habitatge.

Pel sòl comercial es preveu una reserva de 1 plaça d'aparcament/100 m² de superfície total construïda a partir d'una superfície construïda de 500 m².

No es permetrà els aparcaments a l'aire lliure a l'espai interior d'illa, i en aquest espai únicament hi tindrà cabuda la rampa d'accés a l'aparcament soterrani, excepte en el cas d'habitatges subjectes a algun règim de protecció. Tampoc es permetrà la previsió de sòl per aparcament fora de la parcel·la a construir, ni tan sols amb vinculació registral.

Les places d'aparcament hauran de tenir una superfície mínima de 12,5 m², que s'incrementarà fins a 13,5 m² en les places de perimetrització (on haurà de tenir un mínim de 2,70 m d'amplària de plaça).

Article 35. LOCALS AUXILIARS I SOTERRANIS

Es permet només dues plantes de soterrani amb una ocupació màxima igual i coincident a la de l'edifici principal en planta baixa ampliada 3 metres per cada façana en el sentit longitudinal del edifici. La rampa d'accés d'un soterrani destinat a garatge podrà disposar-se a la part de la parcel·la lliure d'edificació.

Article 36. USOS ADMESOS

S'admeten els següents usos:

Zona d'edificació aïllada plurifamiliar clau 3aHPC, clau 3aHPG

- Habitatge plurifamiliar. Ús exclusiu d'habitatge amb protecció oficial

Zona d'edificació aïllada plurifamiliar clau 3a

- Habitatge plurifamiliar.
- Comercial, limitada a petits establiments comercials (PEC) de superfície de venda inferior a 800 m²st, a les plantes baixes.
- Administratiu
- Restauració, excepte la instal·lació de bars musicals, sales de festes, discoteques i similars.
- Sanitari
- Tots els propis d'equipaments compatible amb l'ús residencial.

CAPÍTOL III. ZONA D'EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR EN ALINEACIÓ A VIAL

(Clau 2a i 2aHPG)

Article 37. DEFINICIÓ

Inclou el sòl assenyalat amb la Clau 2a: Zona d'edificació plurifamiliar en alineació a vial en els plànols d'ordenació. Aquesta zona comprèn les àrees d'identificació residencial plurifamiliar en alineació a vial més properes al nucli urbà del municipi.

Article 38. PARÀMETRES ESPECÍFICS D' ORDENACIÓ

1. TIPUS D'ORDENACIÓ

El tipus d'ordenació és d'alineació a vial, essent normatiu el plànol O.02 a efectes de l'ubicació dels volums edificats amb respecte a les parcel·les establertes.

2. PARCEL·LA MÍNIMA I FAÇANA MÍNIMA

Les parcel·les són les definides en el plànol O.02. La parcel·lació mínima vindrà definida per una façana mínima de 10 metres (en el front d'alineació obligatòria del plànol esmentat). En el cas de parcel·lació s'haurà de repartir l'espai interior d'illa proporcionalment al front d'alineació.

3. FONDÀRIA EDIFICABLE

La fondària edificable dels edificis amb front al carrer Ramis es fixa en 14m i en el cas dels edificis amb façana al carrer Esteve Cardelús oscil·la entre 14 i 16 m d'acord amb les alineacions assenyalades al plànol O.02.

4. COTA DE REFERÈNCIA DE LA PLANTA BAIXA

La cota de referència de la planta baixa es situarà com a màxim a una cota de seixanta centímetres per sobre o per sota de la rasant del carrer mesurada respecte del punt mig de cada unitat d'edificació en el límit de parcel·la amb front al carrer de façana principal.

En el cas de que la parcel·la tingui façana a dos vials oposats, es referenciarà la cota de la PB independentment per a cada viari adoptant a efectes de càlcul i consideració de PB, una profunditat edificada fins al punt mig de la parcel·la.

5. SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE I NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

El sostre màxim edificable, l'alçada reguladora i el nombre màxim d'habitatges per parcel·la no podrà excedir del fixat en el plànol d'ordenació O.02 i el quadre C6 i C7 del apartat C "QUADRES".

6. ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ

L'altura reguladora màxima es la definida en el plànol d'ordenació O2 d'acord amb el següent criteri:

PB+3	13,50 metres
PB+2	10,50 metres

L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota del pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa i fins al punt de l' inici de la coberta o de l'últim forjat horitzontal, de manera que no se superi en cap cas el gàlib màxim teòric de l'edificació definit per l'alçada màxima segons consta al plànol O.03.

Per sobre del gàlib màxim només es permetran les baranes de façana o patis interiors, els elements exclusivament decoratius i els elements tècnics definits a l'article 44 del PGMO.

L'altura mínima lliure exterior dels cossos volants, en el punt mitjà de la façana, és de tres metres i mig (3,50 m.) i en el punt de rasant més elevat, de dos metres i setanta centímetres (2,70 m.).

La resta de paràmetres de coberta s'adequaran a l'article 44 del PGO.

7. NOMBRE MÀXIM DE PLANTES

El nombre màxim de plantes serà l'assenyalat al plànol O.02.

8. UNITAT MÍNIMA DE PROJECTE

A cada parcel·la mínima fixada en el plànol d'ordenació O.02 correspon una unitat mínima de projecte bàsic, que serà necessari per a la construcció dels habitatges.

9. ESPAI LLIURE D'ÚS PRIVAT

Constitueix l'espai lliure d'ús privat la resta de parcel·la no ocupada per l'edificació, i se'n podrà fer un ús privatiu en forma de terrassa vinculats als habitatges en planta baixa o bé encabir-hi la rampa d'accés a la planta soterrani.

10. COSSOS VOLATS

S'autoritzen tant tancats com oberts, fins a un màxim d'un dècim d'amplada del carrer, i en tot cas, sense superar els 2m.

Respectant un metre a cada extrem de façana o partió, els elements volants oberts podran ocupar tota la resta. Els elements tancats no passaran d'un terç de la longitud de la façana.

11. INSTAL·LACIONS D'OCI

Es podran construir instal·lacions d'oci d'ús privat en l'espai lliure d'ús privat. La cubeta de les piscines estaran separades 1 m. com a mínim de les partions amb les altres parcel·les.

12. TANCATS

Les tanques dels límits de la parcel·la o de separació entre entitats de la mateixa parcel·la no podran tenir més de 1 m opacs, amb tractament assimilable al de la façana i fins a 1,80m amb tancament de malla metàl·lica o separacions vegetals. Aquest límit fa referència al terrenys més alt de les dues parcel·les separades per la tanca.

13. APARCAMENT

Es obligatòria la previsió en el interior de la parcel·la d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² de sostre d'habitatge i com a mínim una plaça d'aparcament per habitatge.

Pel sòl comercial es preveu una reserva de 1 plaça d'aparcament/100 m² de superfície total construïda a partir d'una superfície construïda de 500 m².

No es permetrà els aparcaments a l'aire lliure a l'espai interior d'illa excepte en el cas d'habitatges subjectes a algun règim de protecció. Tampoc es permetrà la previsió de sòl per aparcament fora de la parcel·la a construir, ni tan sols amb vinculació registral.

Les places d'aparcament hauran de tenir una superfície mínima de 12,5 m², que s'incrementarà fins a 13,5 m² en les places de perimetrització (on haurà de tenir un mínim de 2,70 m d'amplària de plaça).

Article 39. LOCALS AUXILIARS I SOTERRANIS

Es permet un màxim dues plantes de soterrani amb una ocupació màxima igual i coincident a la de l'edifici principal en planta baixa ampliada, en el cas de les edificacions amb front del carrer Esteve Cardelús, 3 metres per cada façana interior en el sentit longitudinal de l'edifici. La rampa d'accés d'un soterrani destinat a garatge podrà disposar-se a la part de la parcel·la lliure d'edificació

Article 40. USOS ADMESOS

S'admeten els següents usos:

Zona d'edificació plurifamiliar clau 2aHPG

- Habitatge plurifamiliar. Ús exclusiu d'habitatge amb protecció oficial

Zona d'edificació plurifamiliar clau 2a

- Habitatge plurifamiliar i unifamiliar.
- Comercial, limitada a petits establiments comercials (PEC) de superfície de venda inferior a 800 m²st, a les plantes baixes.
- Administratiu.
- Restauració, excepte la instal·lació de bars musicals, sales de festes, discoteques i similars.
- Sanitari.
- Tots els propis d'equipaments compatibles amb l'ús residencial.

CAPÍTOL IV. PREEXISTÈNCIES I CÀRREGUES DE URBANITZACIÓ.

Article 41. EDIFICIS EXISTENTS FORA D'ORDENACIÓ

El projecte de reparcel·lació ha de preveure l'enderrocament i les corresponents indemnitzacions, si procedeix, als propietaris de les edificacions auxiliars, tanques i altres elements preexistents, assenyalats en el plànol I.04 atesa la seva incompatibilitat amb el planejament proposat.

En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl urbanitzable.

Article 42. EDIFICIS EXISTENTS AMB VOLUM DISCONFORME

L'edificació existent en la illa 9.1 (clau 4a), en el moment de l'aprovació inicial d'aquest planejament queda qualificada com a volum disconforme, amb les limitacions assenyalades:

1. Es permeten obres de consolidació, rehabilitació i canvis d'ús sempre que aquestes siguin compatibles amb les determinacions del Planejament vigent.
2. Els usos preexistents es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquesta normativa i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació.

Article 43. DESPESES D'URBANITZACIÓ

Les càrregues d'urbanització d'aquest sector a càrrec de les persones propietàries, a més de les previstes pels articles 44 i 120 del Decret legislatiu 1/2010, es desglossen per conceptes i en coherència a l'establert a la gestió del Pla i a l'estudi econòmic financer, són els següents:

- Despeses d'obres d'urbanització internes a l'àmbit i referents a tots els sistemes.
- Despeses exteriors a l'àmbit i imputables al sector, així com totes les necessàries per la correcta cohesió i connexió amb la urbanització de l'entorn.

Càrregues sector:

1. Despeses de la totalitat de les obres d'urbanització de l'àmbit assenyalades pel planejament urbanístic per tal de que els terrenys assolixin la condició de solar.
2. Despeses de soterrament de la línia elèctrica de 132 Kv SE La Roca – S.E. Salt, que travessa el sector.
3. En concepte de les actuacions adequades per la depuració de les aigües residuals en base a les previsions de creixement residencial d'acord amb el corresponent conveni, si s'escau, entre els promotors i l'Agència Catalana del Aigua, i d'acord amb les condicions que determini aquesta Agència envers la connexió a l'EDAR.
4. Les obres d'un col·lector general que travessi d'oest a est de 800 mm de secció, i que aquest es perllongui més enllà de l'àmbit del propi sector, substituint l'actual canonada existent fins l'encreuament del Passeig de la rectoria Vella amb el carrer Aneto.
5. Les despeses derivades de la urbanització avançada del sector discontinu per a la dotació de serveis de l'equipament educatiu de Can Sans, d'acord amb el cost final de les obres d'execució del Projecte tècnic aprovat definitivament amb data 28/07/2010, ja executat.

Aquest planejament inclou com a càrregues exteriors al sector:

6. La part proporcional de les derivades del cost de les obres de vialitat externes de l'enllaç viari de la carretera de Campins inclosa parcialment en l'àmbit del sector P13 can Giralt, que inclouen entre d'altres les d'execució de la rotonda, d'acord amb l'àmbit d'actuació urbanística comú que el planejament general defineixi, amb l'objectiu de garantir, d'acord amb allò previst en l'article 122 del RLUC, llur participació en l'execució de les esmentades infraestructures.
7. El cost de les obres de vialitat externes a l'àmbit del Pla parcial d'accés a l'Institut, a més de les corresponents a la implantació derivada de l'Estudi de Mobilitat Generada. En cas que fos necessària l'adquisició de sòl per a l'execució d'aquestes obres, aquest cost també serà amb càrrec al sector.

8. Connexió del sector discontinu (equipament educatiu Can Sans)
Obres corresponents a la connexió viària del sector discontinu i dotació de serveis de l'àmbit discontinu de l'equipament educatiu, derivades de la urbanització avançada del sector discontinu per a la dotació de serveis de l'equipament educatiu de Can Sans, d'acord amb el cost final de les obres d'execució del Projecte tècnic aprovat definitivament amb data 28/07/2010, ja executat, juntament amb les obres pendents del carril bici en el tram situat fora del sector amb l'objectiu de garantir la continuïtat amb el traçat existent.
9. En el cas que l'àmbit del sector P13 Can Giralte tingui definida aquesta càrrega, i si s'escau, la part proporcional de les despeses derivades del soterrament de la línia d'alta tensió que travessa els sectors P16 Institut i P13 Can Giralte, del cost del tram de la línia elèctrica de 132 Kv SE La Roca – S.E. Salt, entre els suports T.140 i T. 142, d'acord amb l'àmbit d'actuació urbanística comú que el planejament general defineixi, amb l'objectiu de garantir, segons allò previst en l'article 122 del RLUC, l'ur participació en l'execució de les esmentades infraestructures.

Article 44. OBRES D'URBANITZACIÓ AVANÇADES

La necessitat de dotar dels serveis urbanístics a la parcel·la d'ús educatiu de Can Sans inclosa en el sector ha suposat l'execució anticipada d'una part d'obres d'urbanització.

El projecte de reparcel·lació haurà de contemplar els costos finals que han suposat aquestes obres d'urbanització imputables al sector assumits anticipadament per l'ajuntament i que s'hauran s'hauran d'abonar a l'administració local en la primera quota urbanística., de forma anticipada al a resta d'urbanització del sector.

En el cas que es justifiqui la necessitat d'obtenció del sòl corresponent a l'equipament cultural on es preveu emplaçar el Museu del bosc, el desenvolupament de l'equipament implicarà la l'execució d'una nova fase prèvia a executar de forma anticipada per part de l'administració, d'acord amb el corresponent Projecte d'urbanització corresponent a aquesta fase per tal de dotar de tots els serveis i de la funcionalitat prevista per al nou equipament.

L'aprovació definitiva del PU corresponent a aquesta fase avançada, si s'escau, implicaria un avançament de les obres corresponents als serveis bàsics i vialitat d'accés a l'equipament , que el sector P16. El projecte de reparcel·lació haurà d'incorporar la reserva econòmica i la repercussió procedents de tots els costos d'urbanització anticipats per l'Ajuntament.

Article 45. DEURES DE CESSIÓ DEL SECTOR

Els propietaris o propietàries del sector tenen els deures de cessió següents:

1. Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics definits per aquest document.
2. Cedir a l'ajuntament de manera obligatòria i gratuïta el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector lliure de càrregues d'acord amb les determinacions de la legislació territorial vigent.

Article 46. QUALITAT ACÚSTICA I ZONES DE SOROLL

1. La zonificació acústica del sector es defineix al plànol O.05
2. Són Zones de soroll els espais del territori afectats per la presència d'infraestructures de transport viari, ferroviari, marítim i aeri. Les Zones de soroll són referides a la normativa estatal com a "*Zonas de servidumbre acústica*". A les Zones de soroll li són aplicables les determinacions establertes en la

normativa sectorial en matèria de soroll i vibracions vigent, l'Ordenança reguladora del soroll i les vibracions de Sant Celoni, Mapa de capacitat acústica de Sant Celoni. Els projectes de noves construccions situades en les Zones de soroll resten subjectes a l'establert a l'article 17 del Decret 176/2009.

3. Sens perjudici de l'anterior, les noves construccions resten subjectes a l'establert a l'article 12 del Decret 176/2009.

4. El projecte d'urbanització del sector preveurà les determinacions i mesures adequades i necessàries en relació a la Zonificació acústica del sector, a les Zones de soroll/"Zonas de servidumbre acústica" de les infraestructures de transport viari i ferroviari que afecten el sector –carretera de Campins, Línia ferroviària d'alta velocitat (LAV)– d'acord amb l'establert a la normativa sectorial vigent en matèria de soroll i vibracions.

En les zones més properes a la LAV es preveuran apantallaments per motes de terra, arbrat o barreres artificials, i d'altres mesures necessàries per tal de compatibilitzar, a efectes de qualitat acústica i paisatgística i en la mesura que sigui possible, els usos del sector amb la infraestructura, tenint en compte objectius de qualitat acústica i valors límits d'immissió sonora aplicables a les zones afectades atenent a la zonificació acústica del sector.

Als efectes anteriors i de manera específica, amb l'objectiu de definir i dimensionar adequadament les mesures necessàries per a compatibilitzar la LAV amb la capacitat acústica del territori, el projecte d'urbanització del sector inclourà un estudi tècnic detallat d'avaluació de l'impacte acústic produït per aquesta infraestructura, tenint en compte: (i) la zonificació d'usos, ordenació i volumetria de l'edificació, i la zonificació acústica del sector (ii) els règims de funcionament actual i futur o potencial de la LAV. El contingut de l'estudi es basarà en l'establert a l'Annex 11 del Decret 176/2009.

TÍTOL VI. DISPOSICIONS ADICIONALS

1. Promoció de l'accessibilitat

En tots els projectes d'urbanització i edificació serà preceptiu el compliment de les determinacions del 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 la supressió de barreres arquitectòniques.

2. Establiments comercials

Pel que fa a l'activitat comercial del sector, aquesta s'estarà a allò que disposa la legislació vigent el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi.

L'aparcament relacionat amb els grans establiment comercials, si s'escau, sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior, cal que s'adeqüi al que determina l'article 12 del Decret 378/2006, d'un mínim de dues places per cada 100m2 edificats, que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret Llei 1/2009, fins el desenvolupament reglamentari d'aquest.

3. Normativa d'obligat compliment

a. Per a l'estalvi d'aigua

En tots els projectes d'urbanització i edificació serà preceptiu el compliment de les determinacions de la Ordenança municipal per l'estalvi de l'aigua segons el que estableix l'Ordenança tipus sobre estalvi d'aigua de la Diputació de Barcelona.

b. Reguladora de soroll i vibracions

En tots els projectes d'urbanització i edificació serà preceptiu el compliment de les determinacions de la normativa sectorial en matèria de soroll i vibracions (Ley 37/2003, Llei 16/2002, Decret 245/2005, Real Decreto 1513/2005, Real Decreto 1367/2007, Decret 176/2009, Ordenança reguladora del soroll i les vibracions de Sant Celoni, Mapa de capacitat acústica de Sant Celoni), en especial pel que fa a la regulació de Zones de soroll i als objectius de qualitat acústica i límits d'immissió sonora aplicables.

El projecte de urbanització preveurà en el disseny dels espais públics l'adopció de solucions de disseny que minimitzin l'impacte acústic amb l'adequació morfològica del terreny, la utilització de ferms sono reductors i l'execució d'apantallaments.

c. Reguladora de la il·luminació d'espais oberts públics i privats i de contaminació lluminosa.

En tots els projectes d'urbanització i edificació serà preceptiu el compliment de les determinacions de la Ordenança municipal, la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn i del Mapa de la protecció envers la contaminació lluminosa a Catalunya i del Real Decreto 1890/2008.

4. En tots els projectes d'urbanització i edificació serà preceptiu el compliment de les determinacions aplicables en matèria de normativa sectorial de residus, en especial: Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus, Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció, i el Codi Tècnic de l'edificació (CTE).
5. En tots els projectes d'urbanització i edificació serà preceptiu el compliment dels criteris de sostenibilitat dels edificis: Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eco eficiència dels edificis i El Codi Tècnic de l'edificació (CTE), o aquella legislació que els substitueixi.
6. En tots els projectes d'urbanització i edificació serà preceptiu el compliment dels Codi Tècnic de l'edificació (CTE) o aquella legislació que el substitueixi.
7. En tots els projectes d'urbanització i edificació serà preceptiu el compliment de les determinacions de la normativa sectorial relativa a la protecció del patrimoni natural i l'adopció de les mesures necessàries per la preservació de les espècies protegides i dels seus hàbitats, i per a la conservació i millora dels eixos de connectivitat ecològica.

Anna Camps Tulleuda
Arquitecte municipal

Sant Celoni, gener 2015

C. QUADRES DE DADES

- C1. QUADRE DE FINQUES APORTADES
- C2. ZONIFICACIÓ
- C3. ZONIFICACIÓ PER ILLES
- C4. QUADRE DE CESSIONS
- C5. REPARTIMENT DEL SOSTRE DEL SECTOR
- C6. REPARTIMENT DEL SOSTRE DEL SECTOR PER ZONES
- C7. REPARTIMENT DEL HABITATGE DEL SECTOR PER ZONES

C1. QUADRE DE FINQUES APORTADES

La superfície de les finques aportades i les dades bàsiques relatives als propietaris són els següents;

PARCEL·LA	PROPIETARI	SUPERFÍCIE	%
195	AYATS CALLS, JOSEP LLEONART BONADONA, ROSA NUALART CASADEVALL, JAUME SABINA LLEONARD, MAGDA	6316,21	5,46%
33	ALTAMIRA (BANCO POPULAR)	5035,80	4,36%
148	ALTAMIRA (BANCO POPULAR)	882,19	0,76%
35	BORRELL VENTURA, MONTSERRAT	2833,17	2,45%
37	BORRELL VENTURA, JOSEP JOAN	476,71	0,41%
159	BUSQUETS CLAPES, MONTSERRAT	4155,31	3,59%
180	BUSQUETS CLAPES, MONTSERRAT	679,07	0,59%
192	BUSQUETS CLAPES, MONTSERRAT	2298,19	1,99%
28	BUSQUETS CLAPES, ROSER	992,23	0,86%
151	CAIROL PUJADAS, EVA CAIROL PUJADAS, GLORIA I MILLET LA JUSTICIA, FRANCISCO JAVIER	1167,75	1,01%
147	CODINA PI, ANTONI	706,82	0,61%
38	CANTON BONJOCH, MARIA TERESA CANTON BONJOCH, MERCÈ	1023,29	0,89%
194	CASADEVALL DOMENECH EDUARD	404,27	0,35%
41	CORTADA ARRO, CAROLINA CORTADA ARRO, M ASUNCIÓN	6217,71	5,38%
42	CORTADA ARRO, CAROLINA CORTADA ARRO, M ASUNCIÓN	4877,35	4,22%
157	DANES AUDELL, MARIA	1187,33	1,03%
39	DOMENECH TURIELLA, ELENA MONRABÀ VIDAL, ESTEVE	4484,30	3,88%
149	FUENTES AGUSTÍ, ALBERT FUENTES MARTINEZ, ISABEL	1886,70	1,63%
198	GALDEANO ILLA, JOAQUINA	1260,10	1,09%
141	GOMAR VAYREDA, ALBERTO GOMAR VAYREDA, CLAUDI GOMAR VAYREDA, JAVIER	2405,37	2,08%
43	JIMENEZ MESA, FRANCISCO SABÉ POU, M.ROSA	2067,61	1,79%
66b	JIMENEZ MESA, FRANCISCO	359,34	0,31%
210	LAYRET GODE, JOAQUIN LAYRET GODE, ANTONIO LAYRET GODE, MIQUEL GODE LATRE, MAGDALENA	4588,29	3,97%
34	MARTIN MARTIN, CELIA MARTIN MARTIN, CONSUELO	3101,28	2,68%
36	MARTIN MARTIN, CELIA MARTIN MARTIN, CONSUELO	429,49	0,37%
144	MORA MASDIVAL, MARIA TERESA	623,34	0,54%

29	NOVALLAR, SA DOMÈNEC MOTA, MONTSERRAT	6118,80	5,29%
21	PARC JARDÍ PERTEGÀS SL	1629,40	1,41%
26	PARC JARDÍ PERTEGÀS SL	7811,74	6,76%
152	PARC JARDÍ PERTEGÀS SL	7287,57	6,30%
211	PARC JARDÍ PERTEGÀS SL	5032,41	4,35%
32	POU CASADEVALL, ANTONIO POU CASADEVALL, MA ROSA	2756,34	2,38%
191	PAGES PONA, JOSEP CARLES PAGES PONA, MIQUEL JORDI	1794,31	1,55%
158	PRAT MORA, LLUÍS	2058,73	1,78%
150	PROGERCODINA. S.L.	843,95	0,73%
181	PROGERCODINA. S.L.	611,88	0,53%
145	PUNSATI JUHE, MARIA LLUISA TORT FONT, FRANCESC	934,66	0,81%
31	REBERTE DOMÈNECH, ASUNCIÓN REBERTE DOMÈNECH, CARME REBERTE DOMÈNECH, M TERESA REBERTE DOMÈNECH, FILOMENA	2785,37	2,41%
199	RETAMERO MOYA, RAFAEL GONZALEZ ESTIRADO, CARMEN	329,97	0,29%
27	RIERA PONA, JOSE	4121,11	3,56%
143	SOLER MUNTASELL, JOAN	517,32	0,45%
146	SOLER MUNTASELL, GAL	762,75	0,66%
202	TRAVERSA ROIG, MARIA	330,59	0,29%
71598	TORRES HERNANDEZ MARTIN	312,19	0,27%
43BIS	YERGA GUEVARA, JUAN JIMENEZ MESA, JÚLIA	511,70	0,44%
205	Propietari desconegut	224,44	0,19%
	EXPROPIACIO LAV	5644,41	4,89%
	CAMINS	2728,48	2,36%
		115.618,34 m2sl	100,00%

Pel que fa a la titularitat de les finques 210 i 211, les quals configuren l'àmbit discontinu qualificat com a equipament educatiu d'acord amb les determinacions de la MP de PGMO, aprovada definitivament amb data 25.09.2008, cal fer constar amb data 26.10.2006 l'Ajuntament i els propietaris varen signar un conveni per a la cessió anticipada de sòl destinat a equipaments docents de la Generalitat de Catalunya.

L'esmentat conveni reconeix expressament el dret dels cedents a participar en el repartiment just de beneficis i càrregues dins del sector P16, tot atribuint-los en el futur, en el marc del corresponent procediment de reparcel·lació, l'aprofitament urbanístic que correspongui en funció de la superfície cedida.

C2. ZONIFICACIÓ

SÒL PÚBLIC SISTEMES	MP PGMO		PLANEJAMENT PROPOSAT	
CLAU E1 SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS	17.342,75	15,25%	18.324,89	15,85%
E1e SISTEMA. EQUIPAMENTS PÚBLICS EDUCATIUS	9620,20	8,32%	9620,70	8,32%
E1 SISTEMA EQUIPAMENTS PÚBLICS			8704,19	7,53%
CLAU P: SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS	29.482,68	25,50%	33.732,32	29,18%
CLAU PS: SISTEMA ELECTRIC DE ALTA TENSIÓ	115,62	0,10%	115,20	0,10%
CLAU IS: SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS	57,81	0,05%	718,45	0,62%
CLAU H: SISTEMA HIDROGRÀFIC	982,76	0,85%	1.107,83	0,96%
CLAU Vm: SISTEMA VIARI MUNICIPAL	17.342,75	15,00%	23.740,54	20,53%
TOTAL SÒL PÚBLIC SISTEMES	65.613,40	56,75%	77.739,23	67,24%
TOTAL SECTOR	115.618,34	100,00%	115.618,34	100,00%

SÒL EDIFICABLE. ZONES	MP PGMO		PLANEJAMENT PROPOSAT	
ZONES	superfície	%	superfície	% del sector
CLAU 4a: ZONA HABITATGE UNIFAMILIAR EN FILERA			11.366,50	9,83%
CLAU 3: ZONA D'EDIFICACIÓ AÍLLADA PLURIFAMILIAR			348,38	0,30%
CLAU 3a: ZONA D'EDIFICACIÓ AÍLLADA PLURIFAMILIAR			13.067,43	11,30%
CLAU 2a: ZONA D'EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR			3.045,16	2,63%
CLAU 3aHPC: ZONA D'EDIFICACIÓ AÍLLADA PLURIFAMILIAR PROTECCIÓ PÚBLICA RÈGIM CONCERTAT			3.997,98	3,46%
CLAU 3aHPG: ZONA D'EDIFICACIÓ AÍLLADA PLURIFAMILIAR PROTECCIÓ PÚBLICA RÈGIM GENERAL			5.273,63	4,56%
CLAU 2aHPG: ZONA D'EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR ALINEADA A VIAL PROTECCIÓ PÚBLICA RÈGIM GENERAL			780,03	0,67%
TOTAL SÒL EDIFICABLE	50.004,93	43,25	37.879,11	32,76%

C3. ZONIFICACIÓ PER ILLES

ILLA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	TOTAL clau
CLAU 3a HPG zona edificació plurifamiliar aïllada règim general		784,97	1.776,15	702,26	1.330,25	680,00									5.273,63
CLAU 2a HPG zona edificació plurifamiliar alineació a vial règim general								780,03							780,03
CLAU 3a HPC zona edificació plurifamiliar aïllada règim concertat		576,43	1.445,90		784,42		1.191,23								3.997,98
CLAU 2a zona edificació plurifamiliar alineació a vial								3.045,16							3.045,16
CLAU 3 zona edificació plurifamiliar aïllada								348,38							348,38
CLAU 3a zona edificació plurifamiliar aïllada		2.158,68		4.090,74	1.168,13	4.345,72	1.304,16								13.067,43
CLAU 4 zona edificació unifamiliar en filera									1.619,50	3.056,95	1.678,44	5.011,61			11.366,50
CLAU E1e sistema d'equipaments públics educatius														9.620,70	9.620,70
CLAU E1 sistema d'equipaments públics	8.704,19														8.704,19
CLAU P sistema d'espais lliures	10.969,78	2.031,29		1.218,46		632,65		2.855,69		2.326,03	2.015,08	725,11	10.958,23		33.732,32
CLAU PS sistema elèctric alta tensió													115,20		115,20
CLAU IS sistema infraestructures de serveis		19,25	44,47		21,29		21,71	19,00	30,23				562,50		718,45
CLAU H sistema hidrogràfic													1.107,83		1.107,83
TOTAL SÒL ILLA	19.673,97	5.570,62	3.266,52	6.011,46	3.304,09	5.658,37	2.865,48	6.699,88	1.649,73	5.382,98	3.693,52	5.736,72	12.743,76	9.620,70	91.883,24
CLAU Vm sistema viari municipal															23.729,66
TOTAL ÀMBIT															115.618,34

C4. QUADRE DE CESSIONS

SÒL PÚBLIC SISTEMES		
CLAU E1: SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS	8.704,19	7,53%
CLAU E1e: SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS EDUCATIUS	9.620,70	8,32%
CLAU P: SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS (P1a,P1b,P1c,P2a,P2b)	33.732,32	29,18%
CLAU PS: SISTEMA ELECTRIC DE ALTA TENSIÓ	115,20	0,10%
CLAU IS: SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS	718,45	0,63%
CLAU H: SISTEMA HIDROGRÀFIC	1.107,83	0,96%
CLAU Vm: SISTEMA VIARI MUNICIPAL	23.735,10	20,53%
TOTAL SÒL SISTEMES	77.739,23	67,24%
TOTAL SECTOR	115.618,34	100,00%

C5. DISTRIBUCIÓ DEL SOSTRE DEL SECTOR

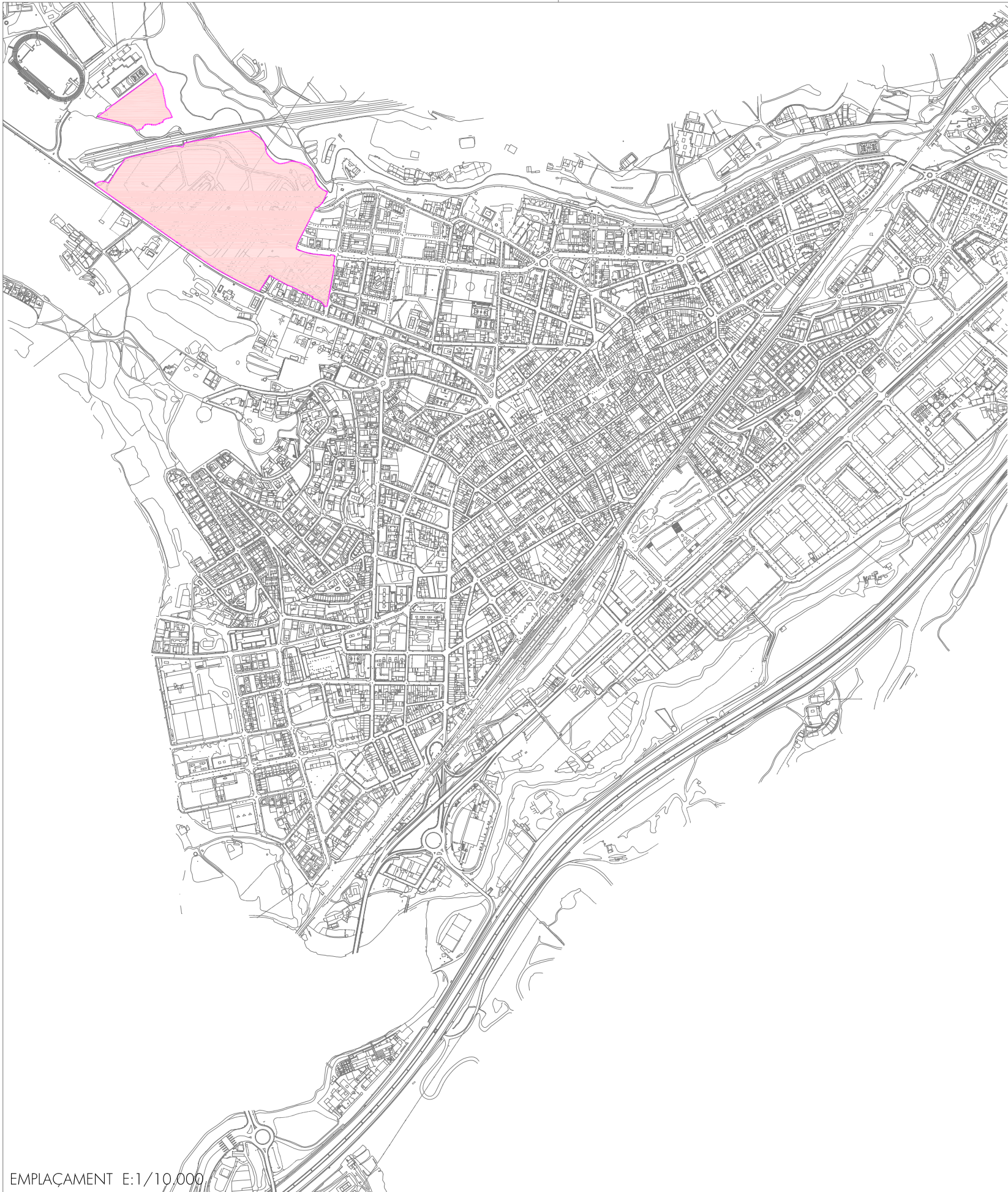
SUPERFICIE DEL SECTOR	105.997,64	+	9.620,70	115.618,34	m2
SUPERFICIE DE SISTEMA HIDRIC	1.107,83				
SUPERFICIE COMPUTABLE A EFECTES DE SOSTRE	115.618,34	-	1.107,83	114.510,51	M2
EDIFICABILITAT	114.510,51	0,45	51.529,73		
HABITATGE LLIURE	0,7	284	HABITATGES	36.070,81	m2 DE SOSTRE
HABITATGE PROTECCIÓ RÈGIM GENERAL	0,2	139	HABITATGES	10.305,95	m2 DE SOSTRE
HABITATGE PROTECCIÓ RÈGIM CONCERTAT	0,1	69	HABITATGES	5.152,97	m2 DE SOSTRE
TOTAL SECTOR		492	HABITATGES	51.529,73	m2 DE SOSTRE

C6. REPARTIMENT DEL SOSTRE DEL SECTOR PER ZONES

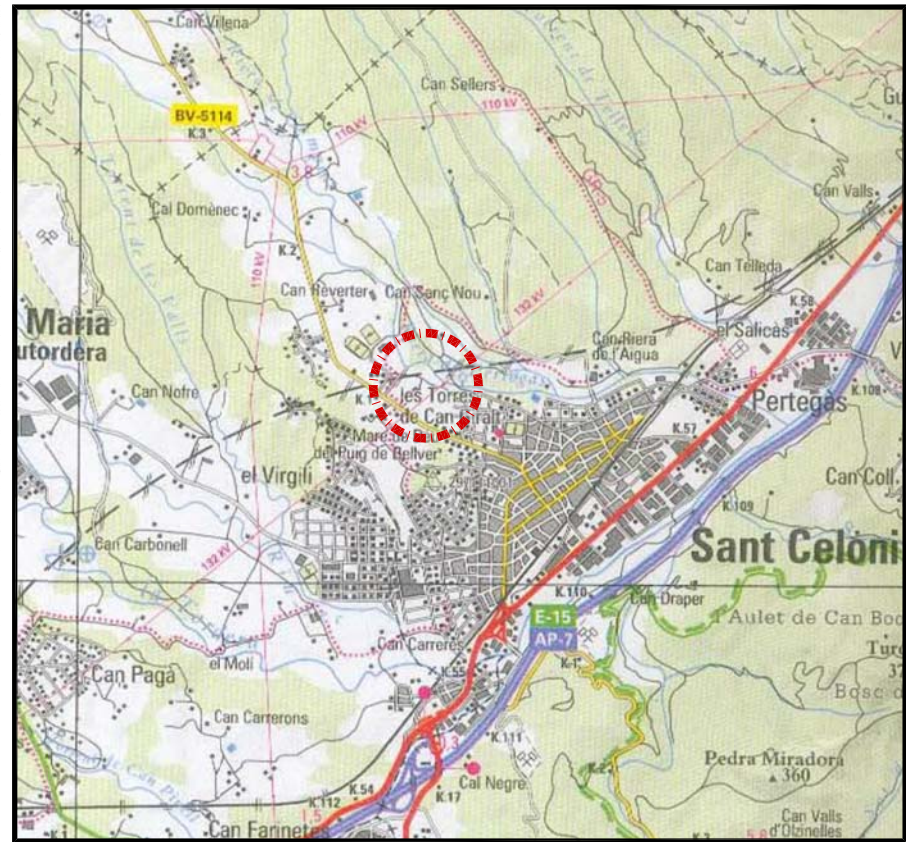
ILLA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	TOTAL clau
CLAU 3a HPG zona edificació plurifamiliar aïllada règim general		1.428,00	1.750,00	1.795,00	1.307,00	1.720,00									8.000,00
CLAU 2a HPG zona edificació plurifamiliar alineació a vial règim general								2.305,95							2.305,95
CLAU 3a HPC zona edificació plurifamiliar aïllada règim concertat		1.558,00	1.651,97		752,00		1.191,00								5.152,97
CLAU 2a zona edificació plurifamiliar alineació a vial								7.591,47							7.591,47
CLAU 3 zona edificació plurifamiliar aïllada								470,31							470,31
CLAU 3a zona edificació plurifamiliar aïllada		3.626,25		5.635,00	1.167,78	5.970,00	1.261,00								17.660,03
CLAU 4 zona edificació unifamiliar en filera									1.504,00	3.048,00	1.968,00	3.829,00			10.349,00
TOTAL SOSTRE ILLA		6.612,25	3.401,97	7.430,00	3.226,78	7.690,00	2.922,31	9.897,42	1.504,00	3.048,00	1.968,00	3.829,00			51.529,73

C7. REPARTIMENT DEL HABITATGE DEL SECTOR PER ZONES

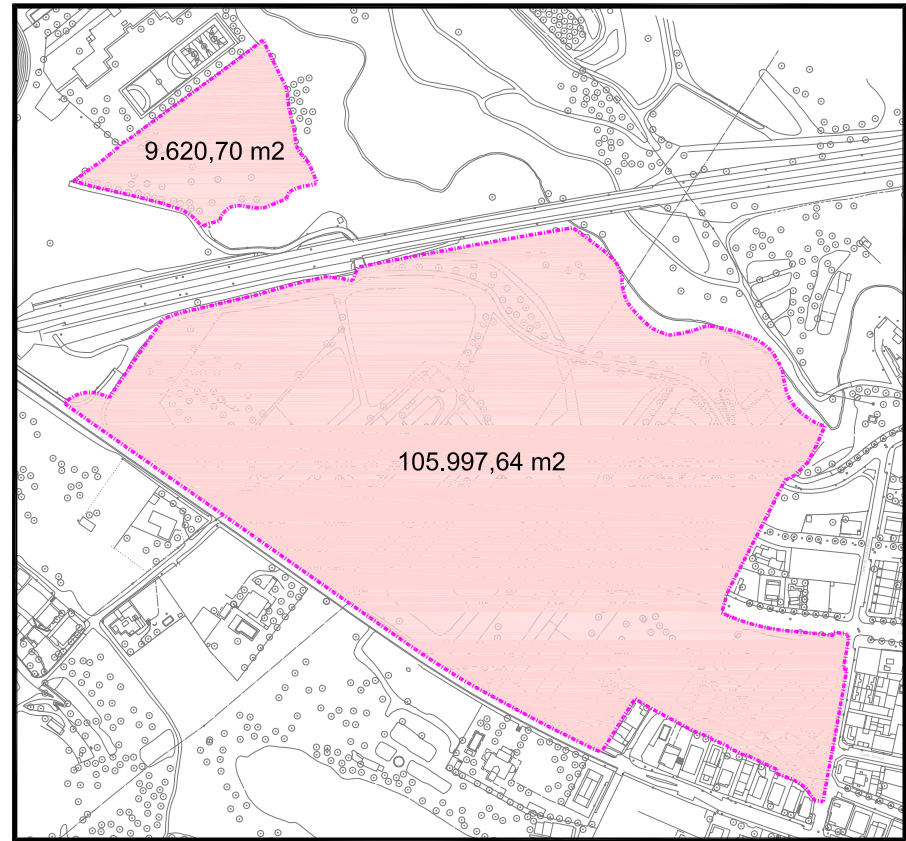
ILLA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	TOTAL clau
CLAU 3a HPG zona edificació plurifamiliar aïllada règim general		19	24	24	18	23									108
CLAU 2a HPG zona edificació plurifamiliar alineació a vial règim general								31							31
CLAU 3a HPC zona edificació plurifamiliar aïllada règim concertat		21	22		10		16								69
CLAU 2a zona edificació plurifamiliar alineació a vial								58							58
CLAU 3 zona edificació plurifamiliar aïllada								3							3
CLAU 3a zona edificació plurifamiliar aïllada		36		48	12	54	12								162
CLAU 4 zona edificació unifamiliar en filera									8	18	12	23			61
TOTAL HABITATGES ILLA		76	46	72	40	77	31	89	8	18	12	23			492



EMPLAÇAMENT E:1/10.000



SITUACIÓ E : S/E



PLANEJAMENT VIGENT E:1/5.000

Modificació pla parcial P16

600
500
400
300
200
100
0

ÀMBIT P-16



Ajuntament de Sant Celoni
Àrea de Territori

TÈCNIC REDACTOR ANNA CAMPS TULLEUDA

DATA

GENER 2015

PLA PARCIAL SECTOR P-16 RESIDENCIAL INSTITUT

APROVACIÓ INICIAL

SITUACIÓ I EEMPLAÇAMENT I PLANEJAMENT VIGENT

PLA PARCIAL URBANÍSTIC

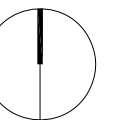
SANT CELONI

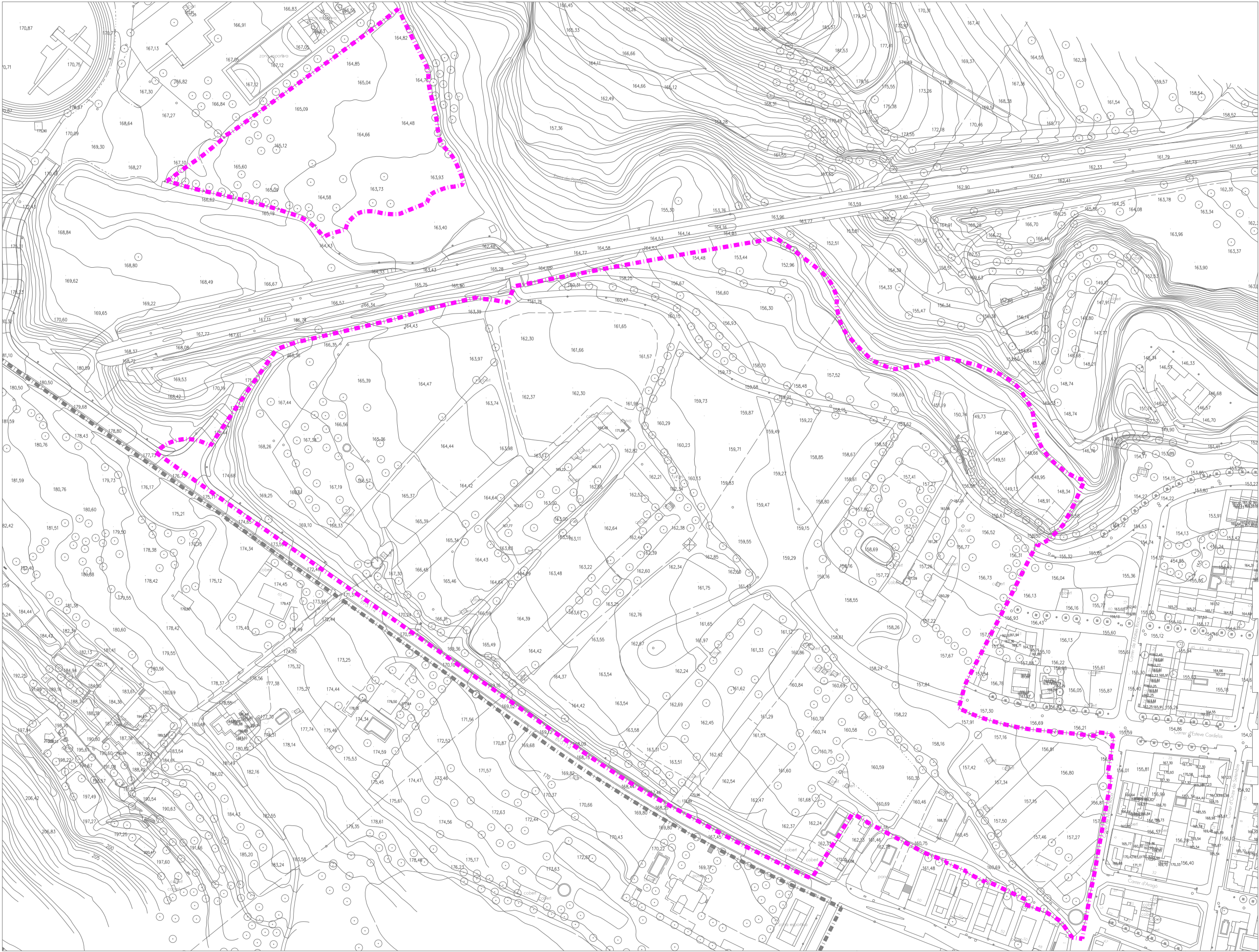
1.01

ESCALA

1/10.000(A3)

1307070-AC





Modificació pla parcial P-16

ÀMBIT P-16



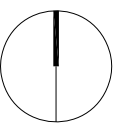
Ajuntament de Sant Celoni
Àrea de Territori

TÈCNIC REDACTOR ANNA CAMPS TULLEUDA
DATA GENER 2015

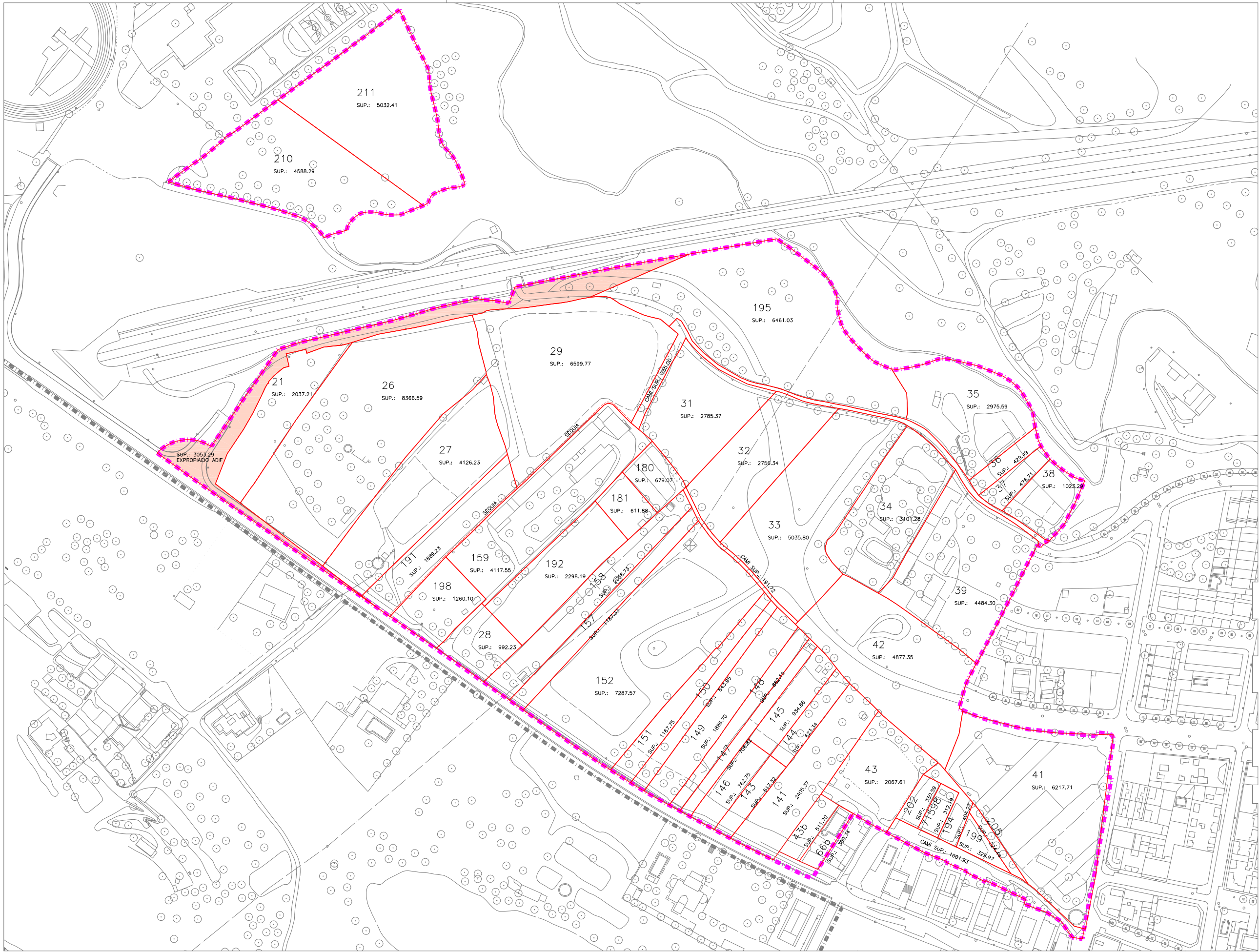
PLA PARCIAL SECTOR P-16 RESIDENCIAL INSTITUT
APROVACIÓ INICIAL
TOPOGRÀFIC

PLA PARCIAL URBANÍSTIC
SANT CELONI

1.02



ESCALA 1/2.000(A3) 1307070-AC



ÀMBIT P-16



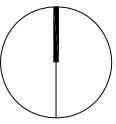
Ajuntament de Sant Celoni
Àrea de Territori

TÈCNIC REDACTOR ANNA CAMPS TULLEUDA
DATA GENER 2015

PLA PARCIAL SECTOR P-16 RESIDENCIAL INSTITUT
APROVACIÓ INICIAL
FINQUES APORTADES

PLA PARCIAL URBANÍSTIC
SANT CELONI

1.03



ESCALA 1/2.000(A3) 1307070-AC



ÀMBIT P-16

Preexistències a enderrocar
Volums fora d'ordenació

Preexistències volum disconforme

Preexistències compatibles
amb proposta planejament

150
125
100
75
50
25
0
Modificació pla parcial P16



Ajuntament de Sant Celoni
Àrea de Territori

TÈCNIC REDACTOR ANNA CAMPS TULLEUDA

DATA

GENER 2015

PLA PARCIAL SECTOR P-16 RESIDENCIAL INSTITUT
APROVACIÓ INICIAL
PREEXISTÈNCIES

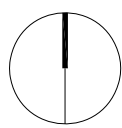
PLA PARCIAL URBANÍSTIC

SANT CELONI

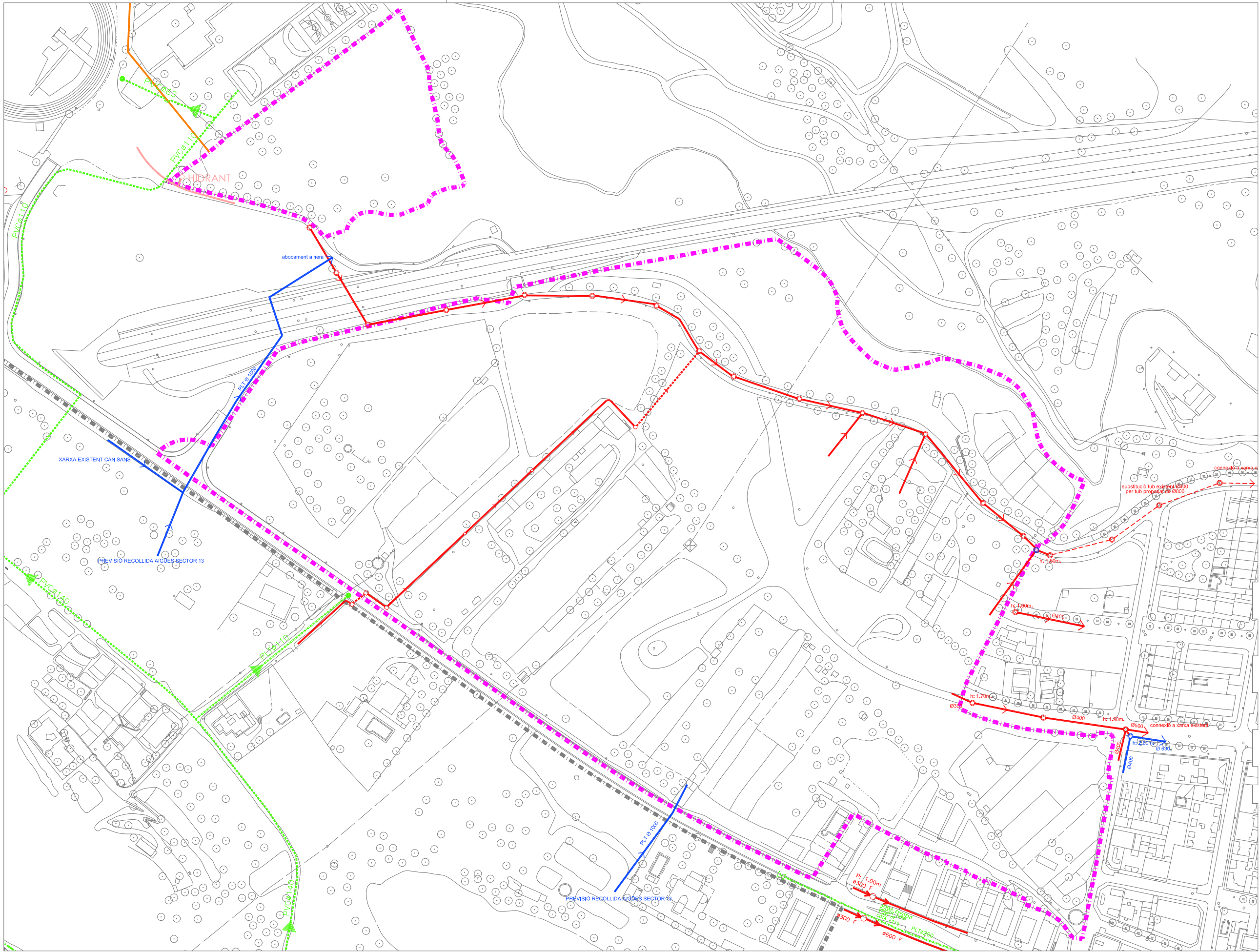
1.04

ESCALA

1/2.500(A3)



1307070-AC



- ÀMBIT P-16
- Xarxa d'aigua existent
- Xarxa sanejament residual existent
- Xarxa sanejament pluvial existent
- Xarxa baixa tensió existent
- Xarxa aigua hidrants

Modificació pla parcial P16



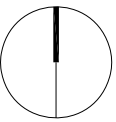
Ajuntament de Sant Celoni
Àrea de Territori

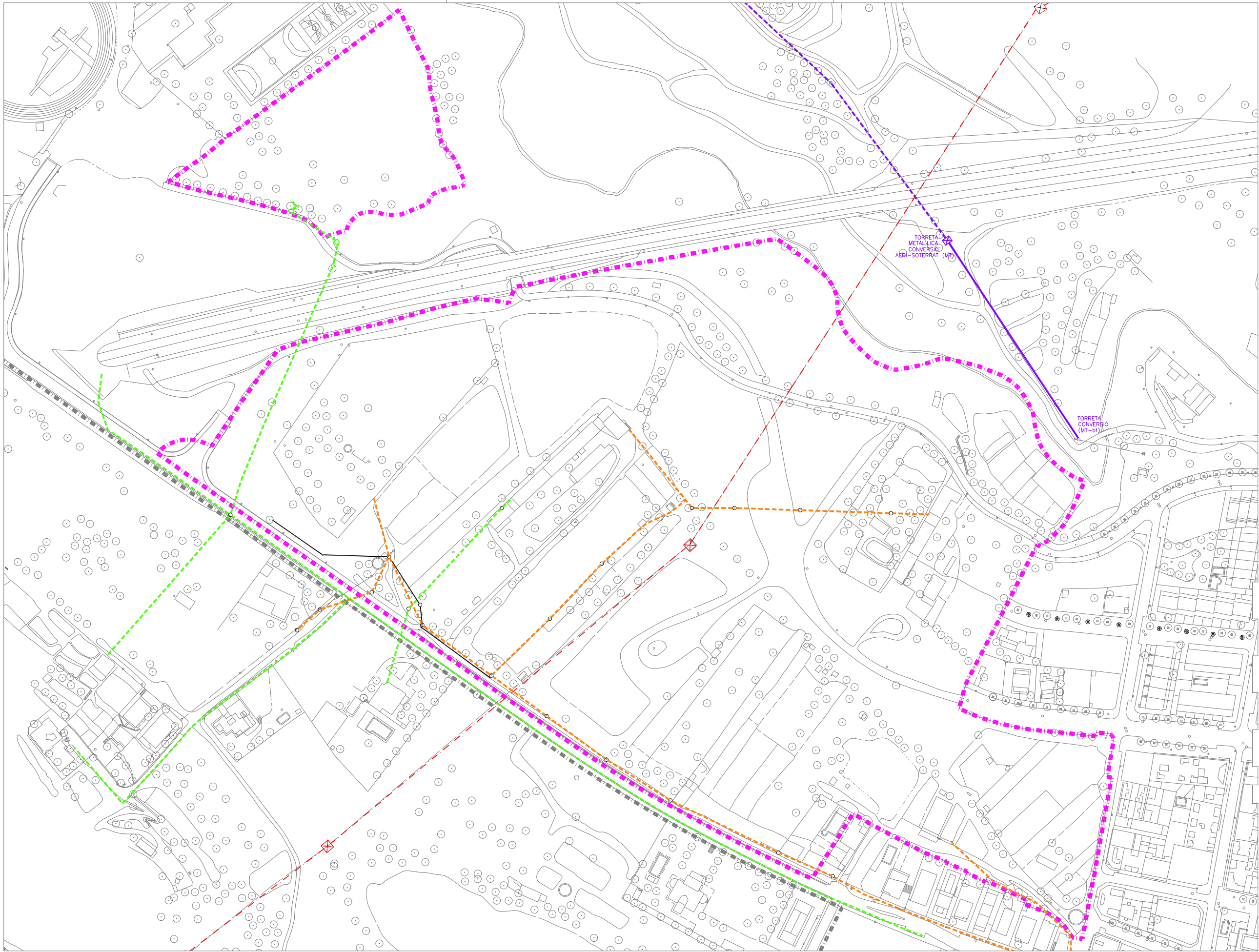
TÈCNIC REDACTOR ANNA CAMPS TULLEUDA
DATA GENER 2015

PLA PARCIAL SECTOR P-16 RESIDENCIAL INSTITUT
APROVACIÓ INICIAL
INSTAL·LACIONS PREEXISTENTS SOTERRADES

PLA PARCIAL URBANÍSTIC
SANT CELONI

1.05





- ÀMBIT P-16
- Xarxa d' alta tensió existent
- Xarxa de mitja tensió existent
- Xarxa de baixa tensió existent
- Xarxa de telefonia existent
- Xarxa d' enllumenat públic existent

Modificació pla parcial P16



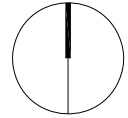
Ajuntament de Sant Celoni
Àrea de Territori

TÈCNIC REDACTOR ANNA CAMPS TULLEUDA
DATA GENER 2015

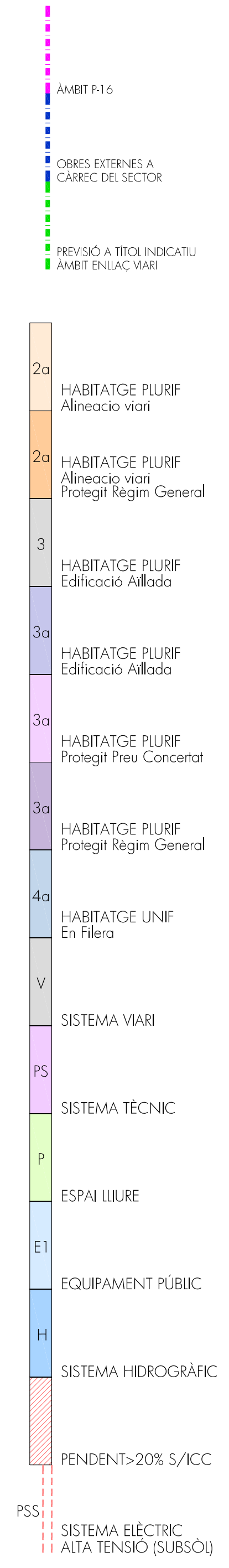
PLA PARCIAL SECTOR P-16 RESIDENCIAL INSTITUT
APROVACIÓ INICIAL
INSTAL·LACIONS PREEXISTENTS AÈRIES

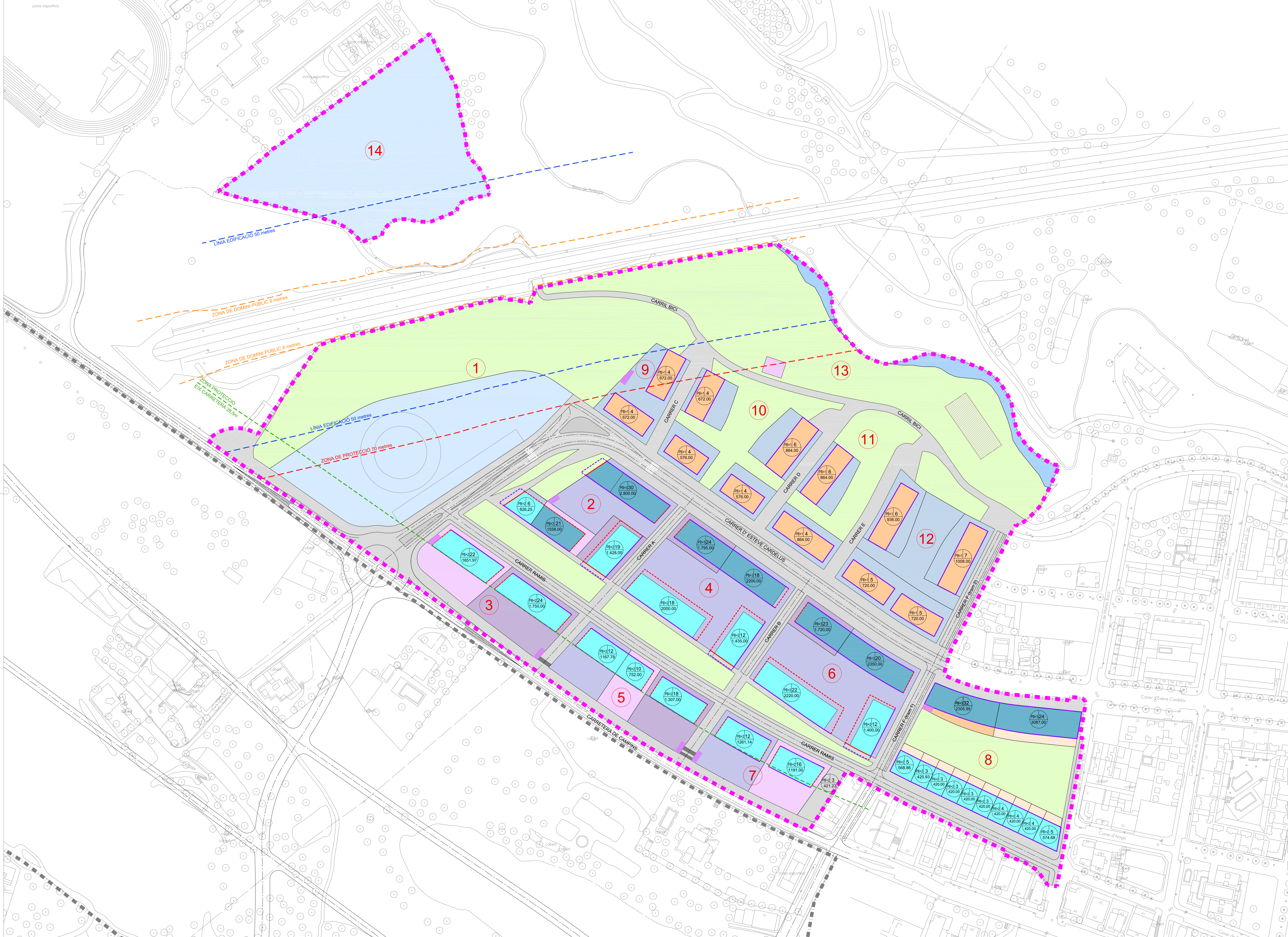
PLA PARCIAL URBANÍSTIC
SANT CELONI

1.06



ESCALA 1/2.000(A3) 1307070-AC





ÀMBIT P-16

EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIF PB+3

EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIF PB+2

EDIFICACIÓ UNIF filera PB+1

EDIFICACIÓ AÏLLADA PB+1

EDIFICACIÓ AÏLLADA existent PB+1

nº de plantes

nº habitatges

PB+2/31

2348.00

sòstre màxim m²

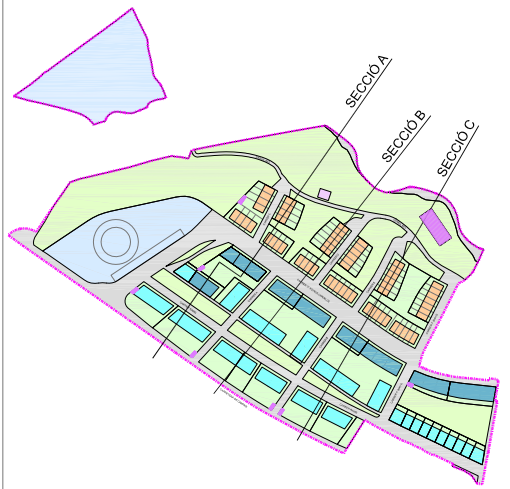
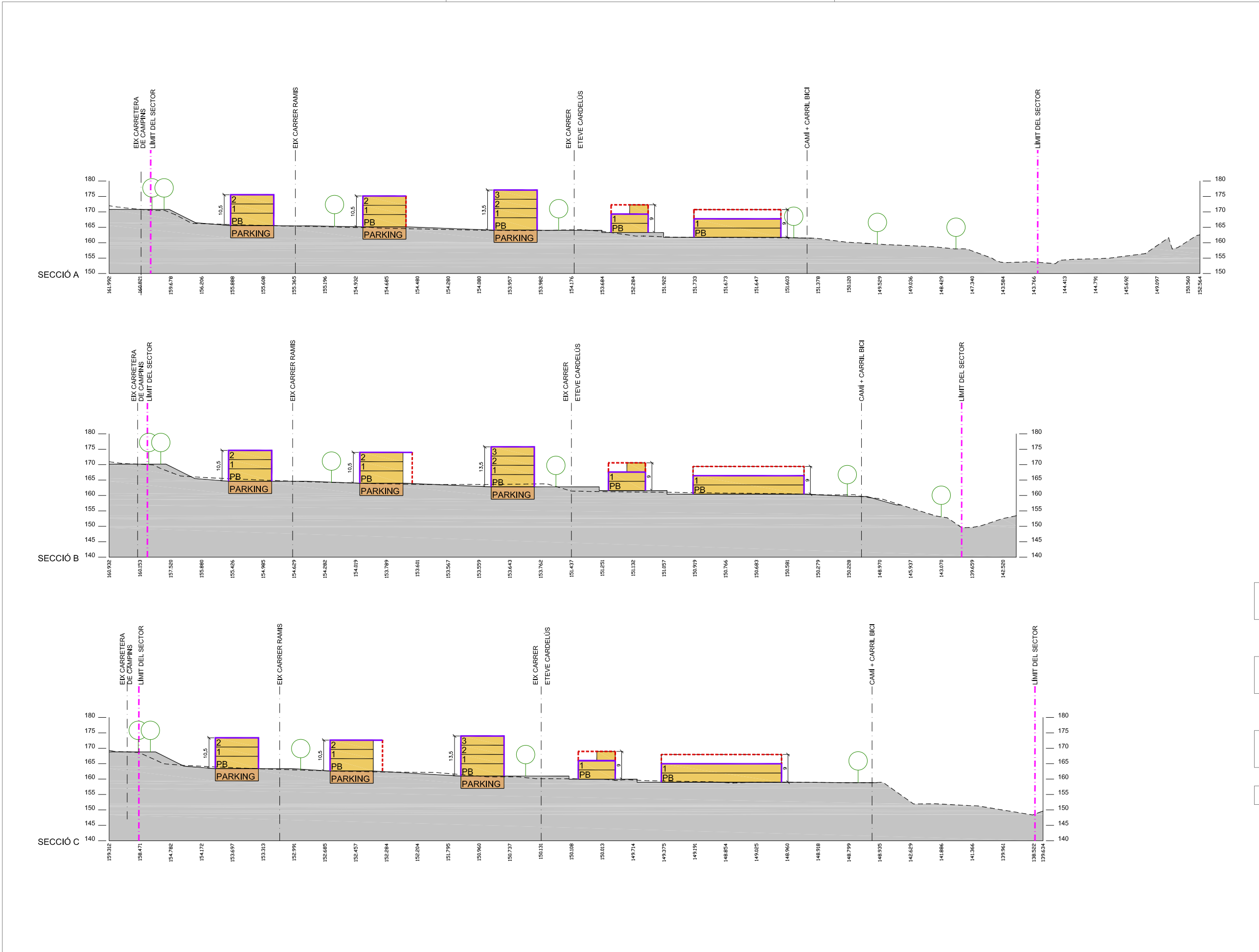
Alineació obligatoria

Golb màxim

Golb màxim plantes pis

Alineació obligatoria PB

2 N° illo



Alineació obligatoria
Gòlib màxim

Modificació pla parcial P16



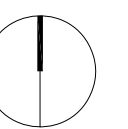
Ajuntament de Sant Celoni
Àrea de Territori

TÈCNIC REDACTOR ANNA CAMPS TULLEUDA
DATA GENER 2015

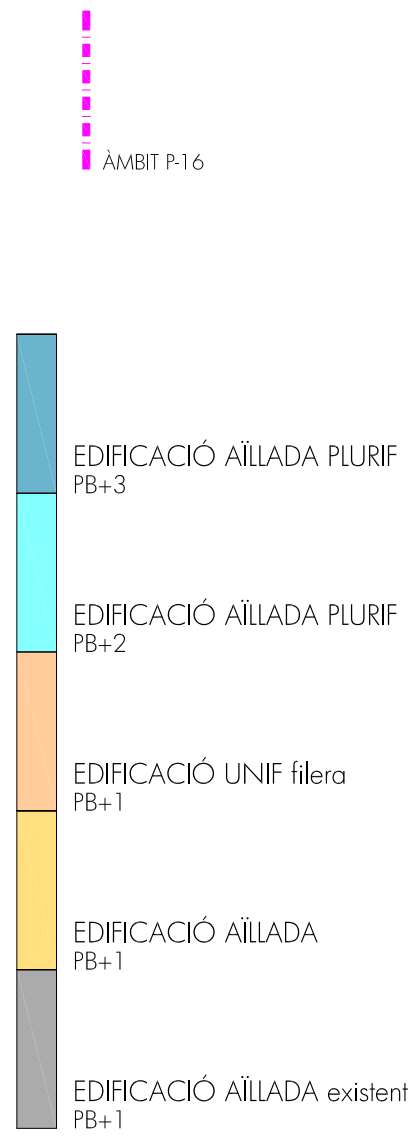
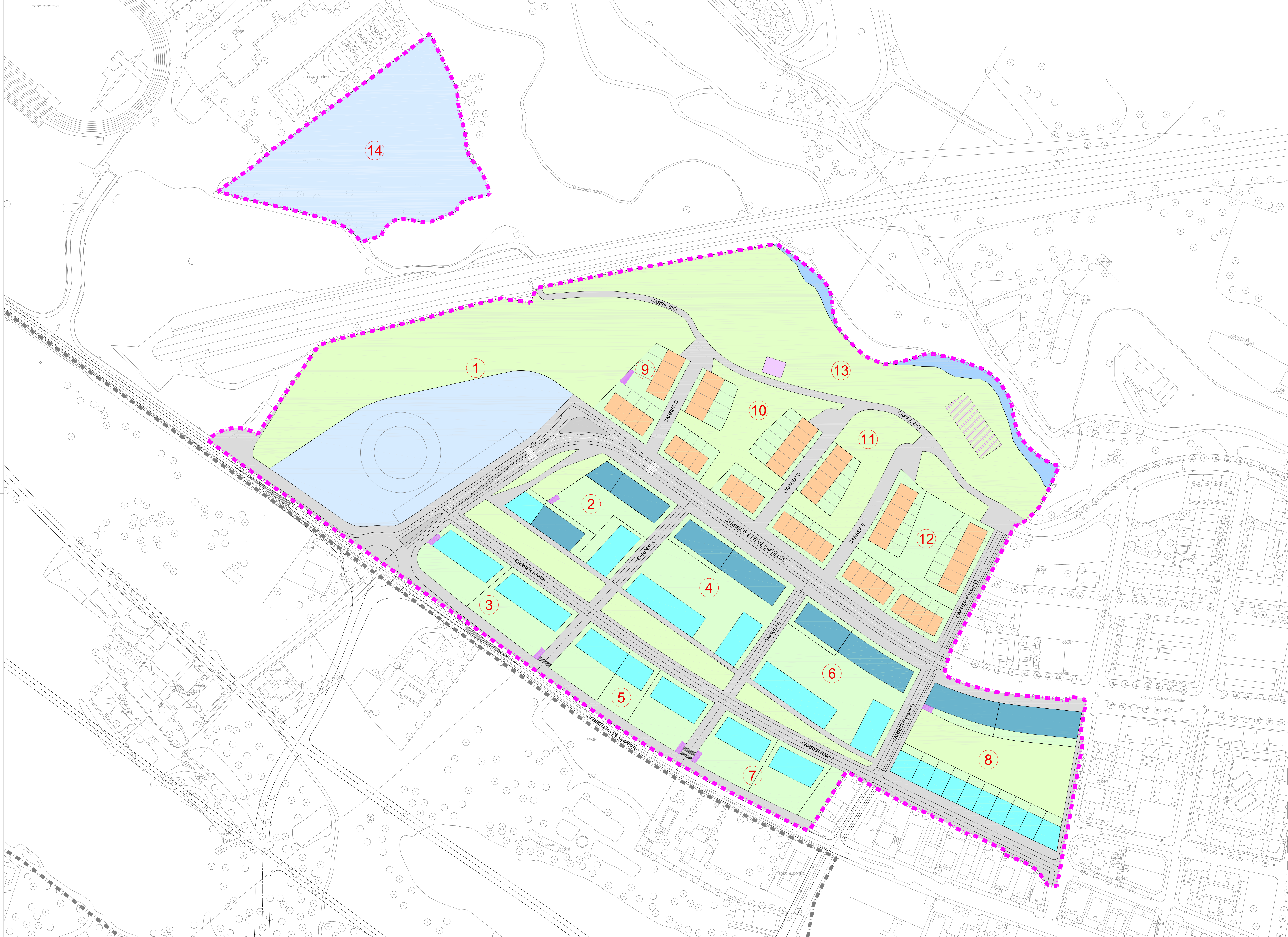
PLA PARCIAL SECTOR P-16 RESIDENCIAL INSTITUT
APROVACIÓ INICIAL
SECCIONS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

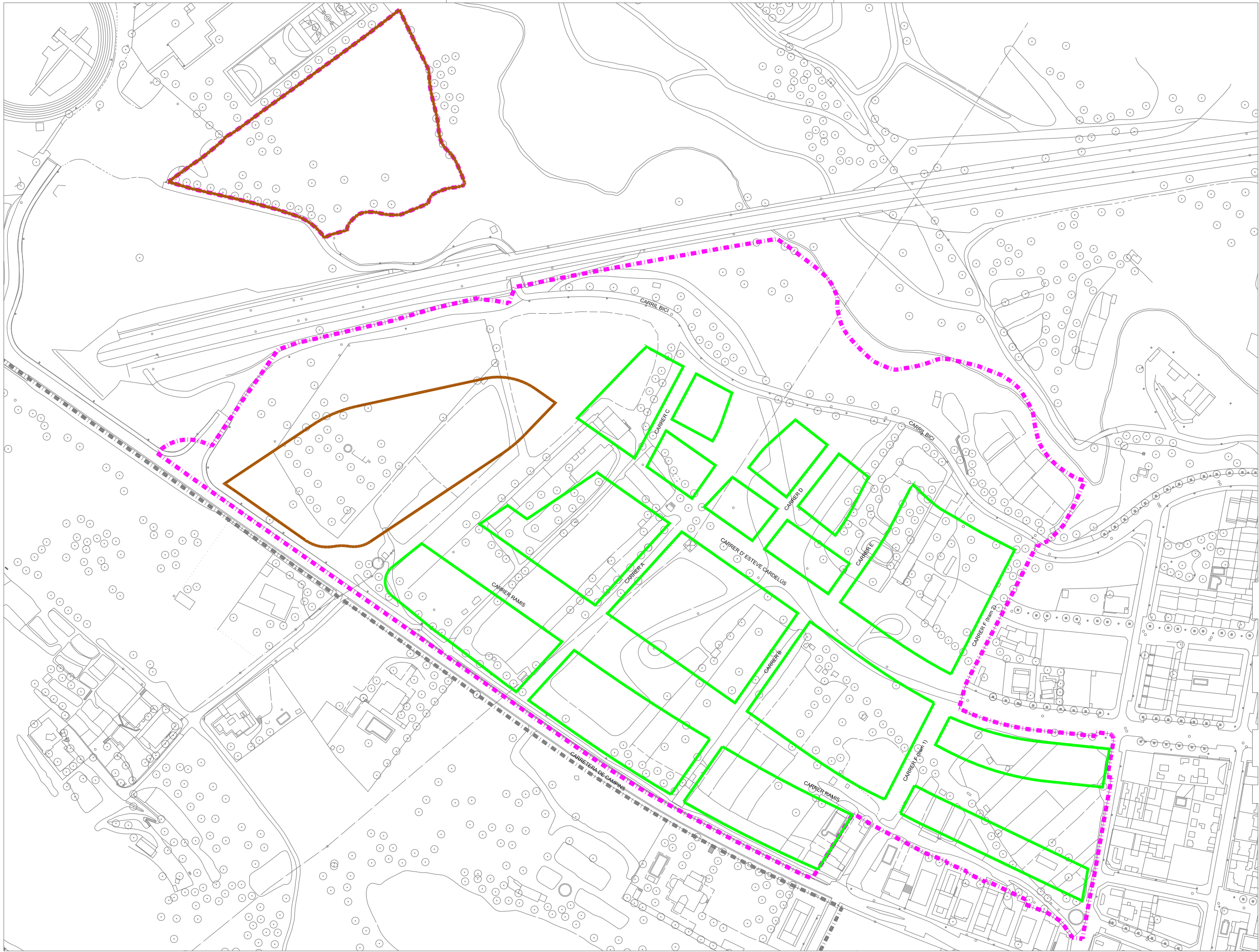
PLA PARCIAL URBANÍSTIC
SANT CELONI

0.03



ESCALA 1/1.200(A3) 1307070-AC





ÀMBIT P-16

ZONES ACÚSTIQUES

ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA ALTA (A)

A2
Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural

A4
Predomini del sòl d'ús residencial



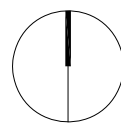
Ajuntament de Sant Celoni
Àrea de Territori

TÈCNIC REDACTOR ANNA CAMPS TULLEUDA
DATA GENER 2015

PLA PARCIAL SECTOR P-16 RESIDENCIAL INSTITUT
APROVACIÓ INICIAL
ZONIFICACIÓ ACÚSTICA

PLA PARCIAL URBANÍSTIC
SANT CELONI

0.05

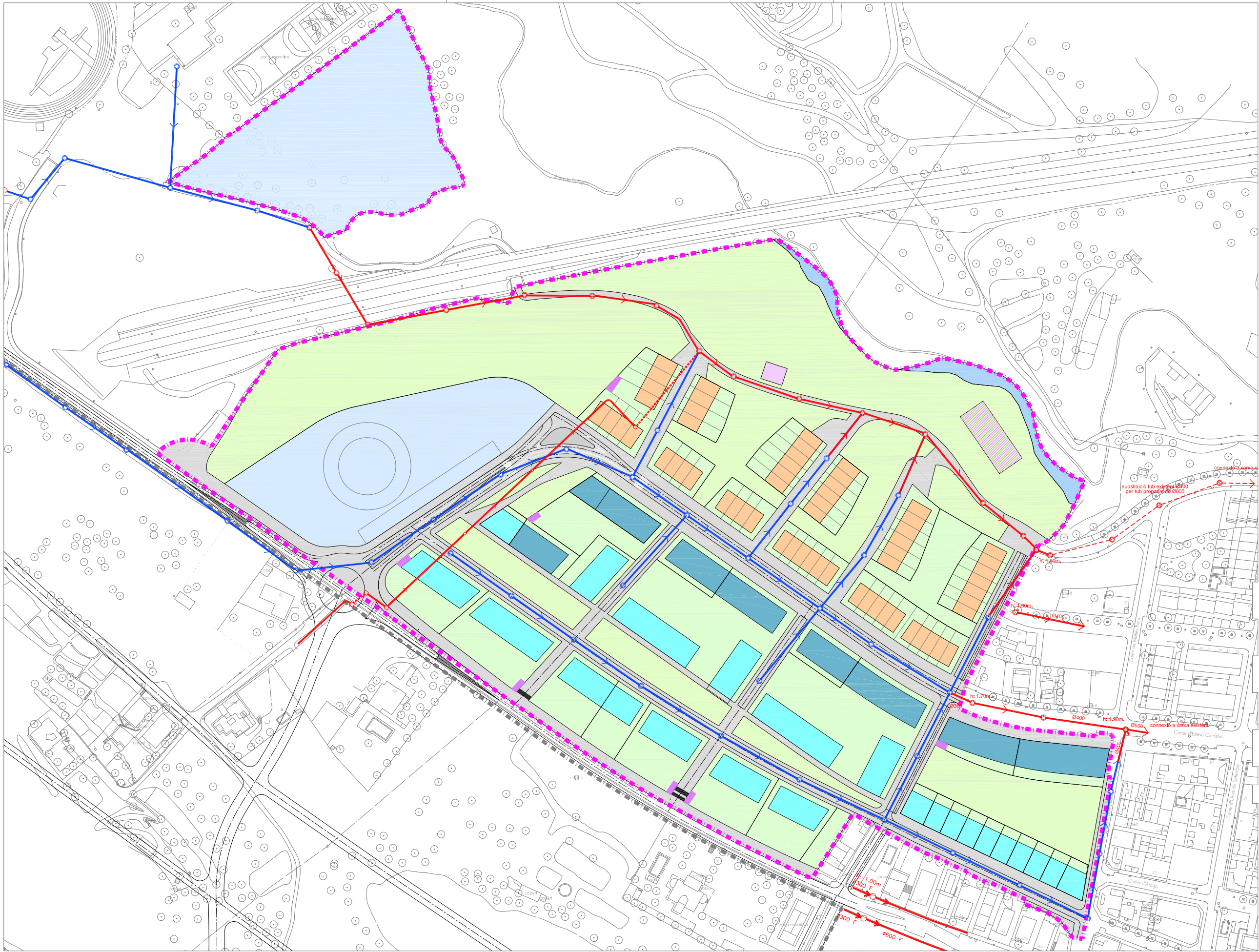


ESCALA 1/2.000(A3)

1307070-AC



ÀMBIT P-16



- ÀMBIT P-16
- Xarxa sanejament residual existent
- Xarxa sanejament residual proposada

Modificació pla parcial P16



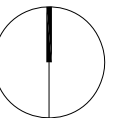
Ajuntament de Sant Celoni
Àrea de Territori

TÈCNIC REDACTOR ANNA CAMPS TULLEUDA
DATA GENER 2015

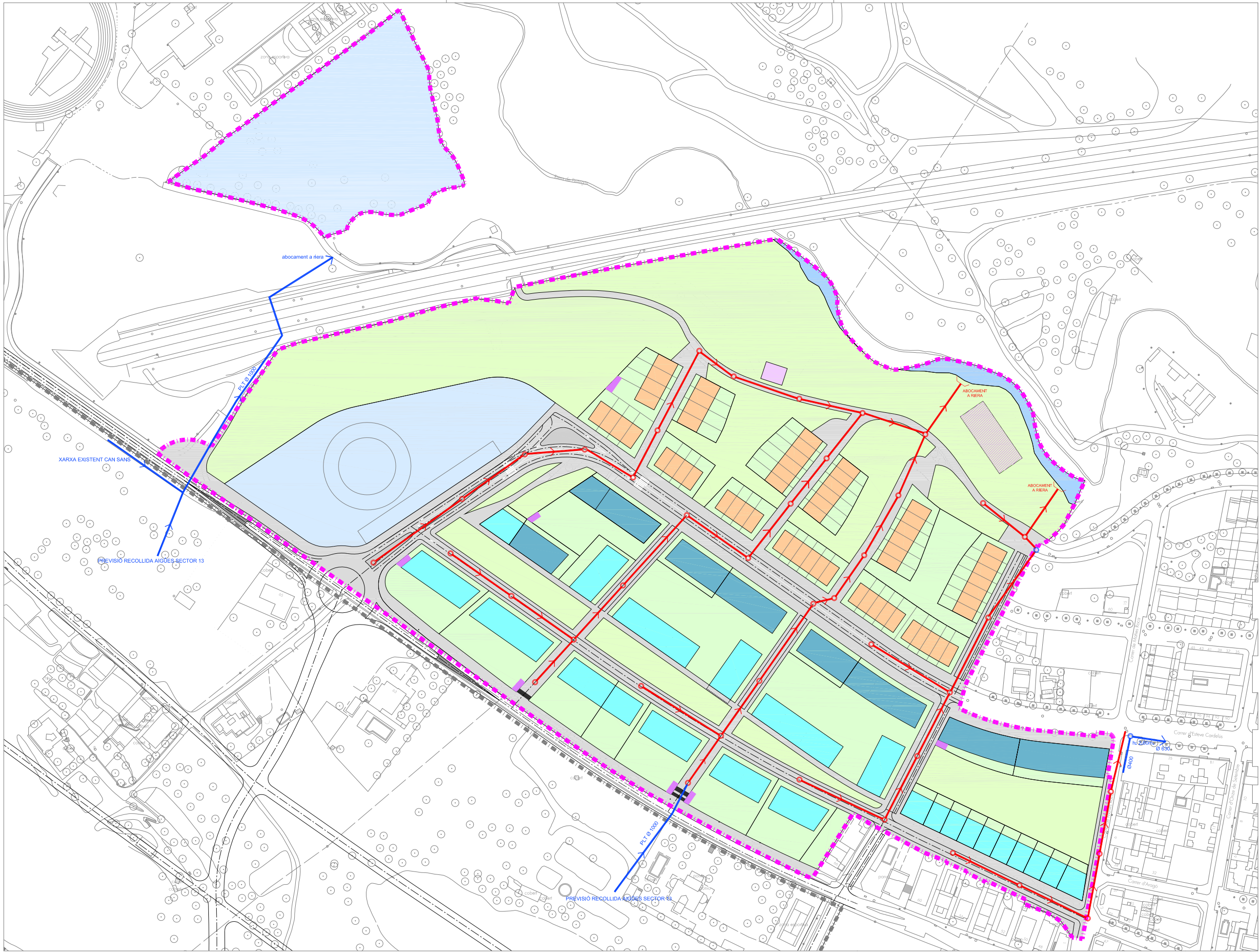
PLA PARCIAL SECTOR P-16 RESIDENCIAL INSTITUT
APROVACIÓ INICIAL
PROPOSTA XARXA SANEJAMENT RESIDUAL

PLA PARCIAL URBANÍSTIC
SANT CELONI

U.01



ESCALA 1/2.000(A3) 1307070-AC



- ÀMBIT P-16
- Xarxa sanejament pluvial existent
- Xarxa sanejament pluvial proposada

Modificació pla parcial P16



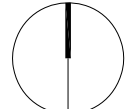
Ajuntament de Sant Celoni
Àrea de Territori

TÈCNIC REDACTOR ANNA CAMPS TULLEUDA
DATA GENER 2015

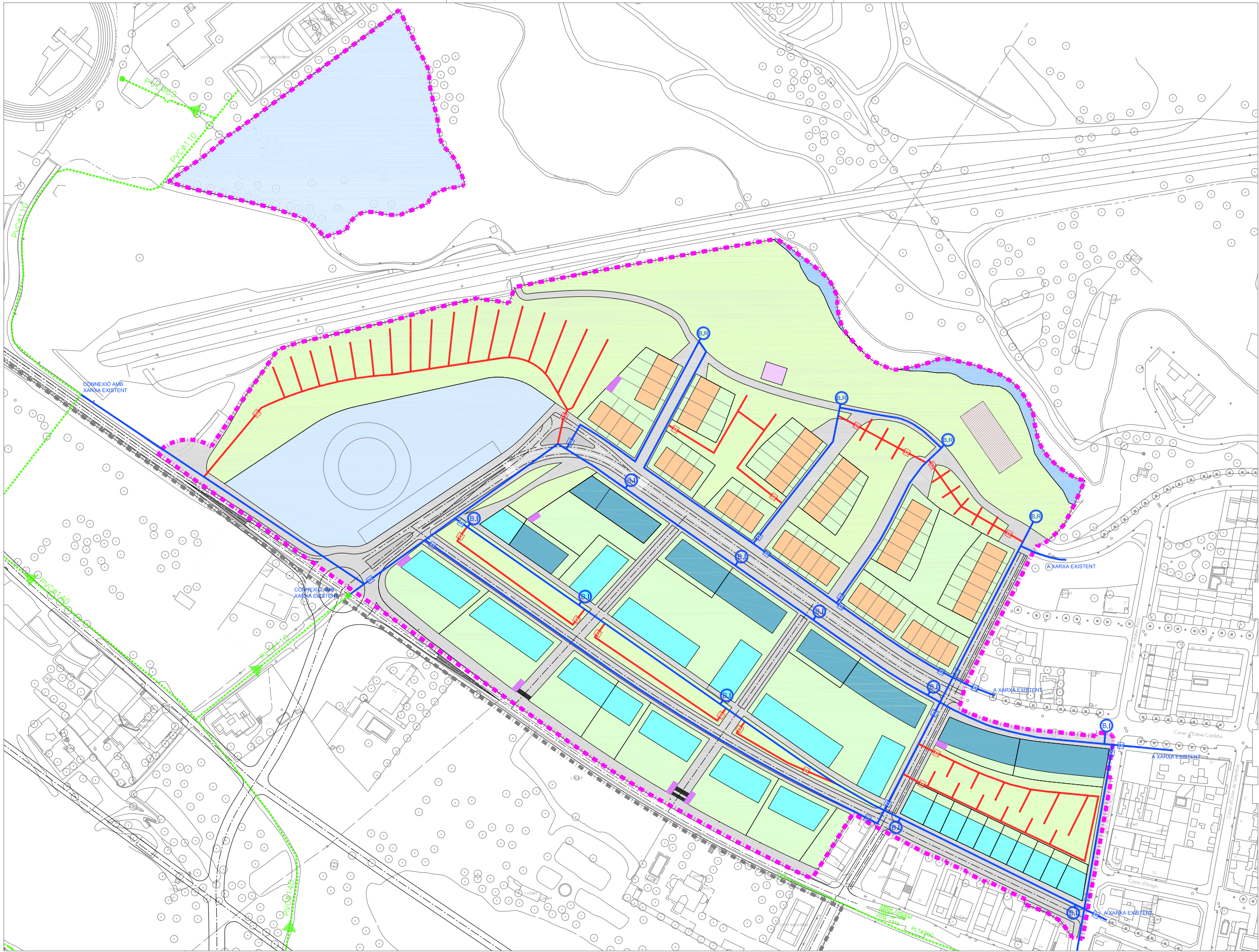
PLA PARCIAL SECTOR P-16 RESIDENCIAL INSTITUT
APROVACIÓ INICIAL
PROPOSTA XARXA SANEJAMENT PLUVIAL

PLA PARCIAL URBANÍSTIC
SANT CELONI

U.02



ESCALA 1/2.000(A3) 1307070-AC



- ÀMBIT P-16
- Xarxa d'aigua existent
- Xarxa d'aigua proposada
- Xarxa de reg proposada
- (B.I) Boca incendi
- (B.R) Boca de reg

Modificació pla parcial P16



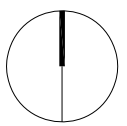
Ajuntament de Sant Celoni
Àrea de Territori

TÈCNIC REDACTOR ANNA CAMPS TULLEUDA
DATA GENER 2015

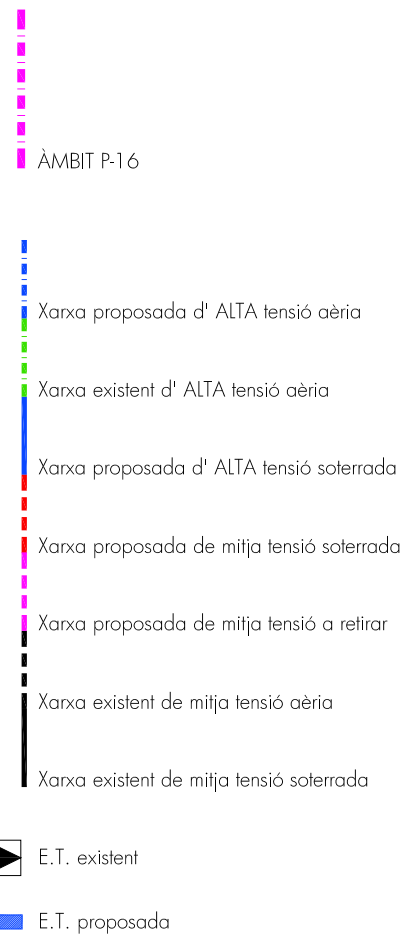
PLA PARCIAL SECTOR P-16 RESIDENCIAL INSTITUT
APROVACIÓ INICIAL
PROPOSTA XARXA AIGUA I REG

PLA PARCIAL URBANÍSTIC
SANT CELONI

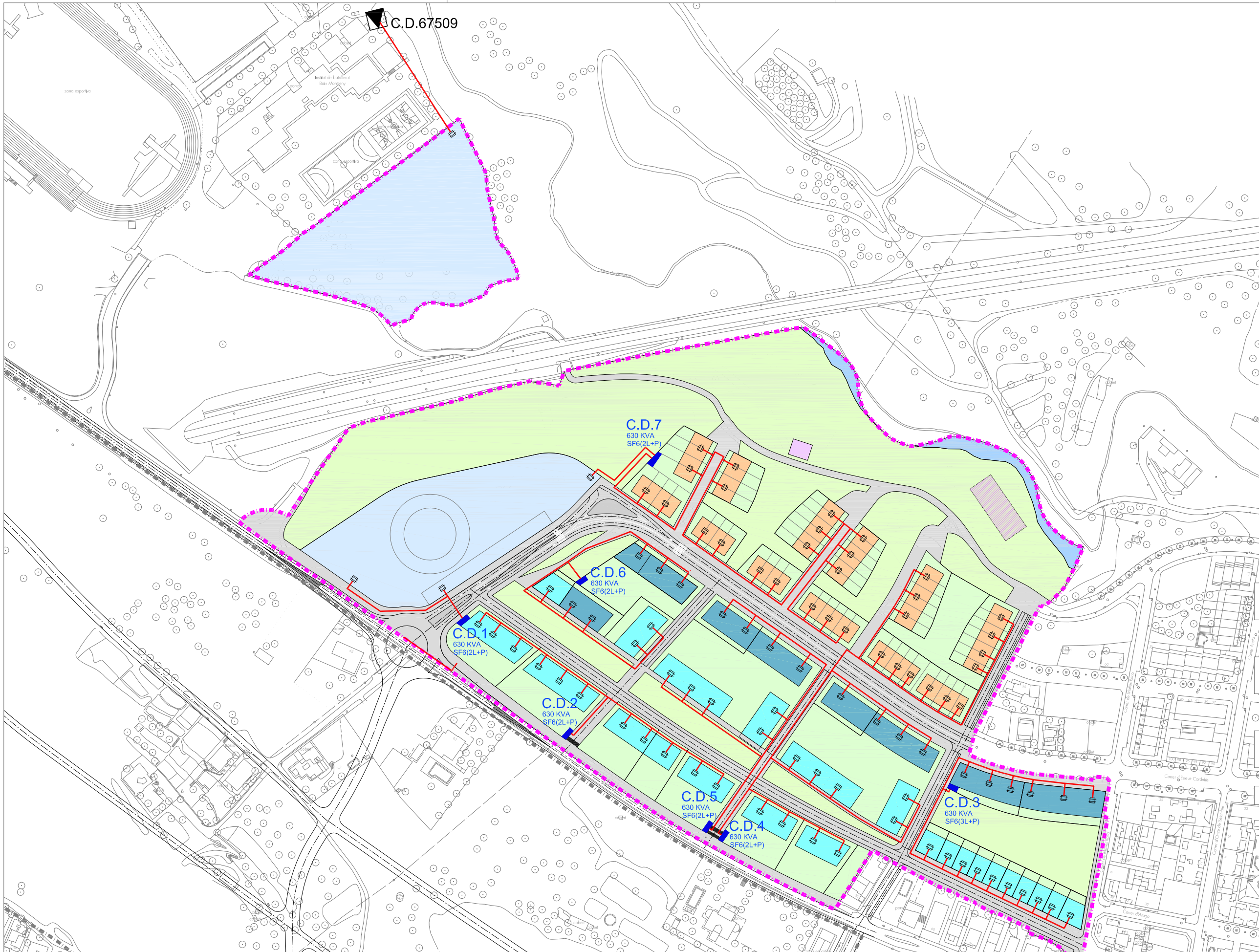
U.03



ESCALA 1/2.000(A3) 1307070-AC



Modificació pla parcial P16	0	23	46	69	92	115	138



ÀMBIT P-16

Xarxa proposada B.T.

Escomesa de baixa tensió

Modificació pla parcial P16



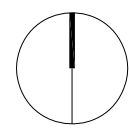
Ajuntament de Sant Celoni
Àrea de Territori

TÈCNIC REDACTOR ANNA CAMPS TILLEUDA
DATA GENER 2015

PLA PARCIAL SECTOR P-16 RESIDENCIAL INSTITUT
APROVACIÓ INICIAL
PROPOSTA XARXA BAIXA TENSÍO

PLA PARCIAL URBANÍSTIC
SANT CELONI

U.05



ESCALA 1/2.200(A3)

1307070-AC