



Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Celoni [Vallès Oriental]

POUM DE SANT CELONI

Anàlisi i Diagnosi

Març 2024

ref. interna: R23/03

Ferran Navarro Acebes, arquitecte

| | | |
|------------|---|-----------|
| i. | ANÀLISI I DIAGNOSI | 4 |
| 0. | Introducció | 4 |
| 1. | Encaix territorial..... | 6 |
| 2. | Estructura de comunicacions actual. Infraestructures de mobilitat | 7 |
| 3. | L'entorn natural. Característiques ambientals..... | 10 |
| 4. | Espai urbà i estructura | 16 |
| 5. | Els sistemes urbanístics..... | 26 |
| 6. | Activitats econòmiques..... | 33 |
| 7. | Activitat constructiva..... | 39 |
| 8. | Població i habitatge | 42 |
| 9. | El planejament vigent | 48 |
| 10. | Urbanitzacions de baixa densitat..... | 69 |
| 11. | Relació amb els municipis de l'entorn | 77 |
| 12. | Els serveis urbans | 79 |
| 13. | Anàlisi de la mobilitat actual | 82 |
| 14. | Anàlisi dels recursos financers del municipi | 84 |
| 15. | Els inventaris. Patrimoni cultural i masies i cases rurals | 85 |
| 16. | Diagnosi. Resum sintètic de l'anàlisi | 90 |
| ii. | DOCUMENTS ANNEXOS | 96 |
| 1. | Característiques geogràfiques, configuració i paisatge..... | 96 |
| 2. | Anàlisi preliminar del risc d'inundació | 97 |
| 3. | Fitxes àmbits d'actuació segons planejament vigent | 98 |
| 4. | Anàlisi i diagnosi de la mobilitat actual..... | 99 |
| 5. | Anàlisi dels recursos financers del municipi..... | 100 |

Llistat de plànols**Plànols d'informació**

| | |
|--|------------|
| i.01 Encaix territorial | e:1/50.000 |
| i.02 Pla Territorial Metropolità de Barcelona | e:1/60.000 |
| i.03 Estructura del territori municipal | e:1/20.000 |
| i.04 Ortofotoplànol – terme municipal | e:1/20.000 |
| i.05 Geomorfologia | e:1/20.000 |
| i.06 Planejament vigent – terme municipal | e:1/20.000 |
| i.07a Planejament vigent – nucli urbà | e:1/5.000 |
| i.07b Planejament vigent – Urbanitzacions del Montnegre | e:1/5.000 |
| i.07c Planejament vigent – La Batllòria i Royal Park | e:1/5.000 |
| i.08a Ortofotoplànol – nucli urbà | e:1/5.000 |
| i.08b Ortofotoplànol - Urbanitzacions del Montnegre | e:1/5.000 |
| i.08c Ortofotoplànol - La Batllòria i Royal Park | e:1/5.000 |
| i.09 Anàlisi crític del planejament vigent | e:1/15.000 |
| i.10a Estructura de comunicacions i sistemes - nucli urbà | e:1/5.000 |
| i.10b Estructura de comunicacions i sistemes - Urbanitzacions del Montnegre | e:1/5.000 |
| i.10c Estructura de comunicacions i sistemes - La Batllòria i Royal Park | e:1/5.000 |
| i.11a Equipaments i espais lliures existents i reserves - nucli urbà | e:1/5.000 |
| i.11b Equipaments i espais lliures existents i reserves - Urbanitzacions del Montnegre | e:1/5.000 |
| i.11c Equipaments i espais lliures existents i reserves - La Batllòria i Royal Park | e:1/5.000 |
| i.12a Àrees homogènies - nucli urbà | e:1/5.000 |
| i.12b Àrees homogènies - Urbanitzacions del Montnegre | e:1/5.000 |
| i.12c Àrees homogènies - La Batllòria i Royal Park | e:1/5.000 |
| i.13a Xarxes de serveis – aigua potable | e:1/10.000 |
| i.13b Xarxes de serveis – clavegueram | e:1/10.000 |
| i.13c Xarxes de serveis – enllumenat | e:1/10.000 |

Equip redactor

Ferran Navarro, arquitecte. Director de l'equip

Pere Mogas (TESEU), arquitecte.

Clàudia Rivas, arquitecta

Carla Díaz, arquitecta

Enric Ballera, arquitecte

Col·laboradors

Antoni Clapés (GTAC), economista

Oscar Ripol, advocat

Marina Cervera, arquitecta paisatgista

Jordi Oliveras (Hidrojing), enginyer hidràulic

Montserrat Mercadé, geògraf

Andreu Esquiús (Mcrit), mobilitat

Roger Mata (Axial geologia)

Memòria

i. ANÀLISI I DIAGNOSI

0. Introducció

Aquest treball té com a objectiu la redacció del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del municipi de Sant Celoni, promogut pel mateix Ajuntament.

La redacció del nou POUM es configura com la revisió del Text Refós del Pla General Municipal d'Ordenació, aprovat definitivament l'any 1997. Aquest Text Refós té el seu origen en el Pla General d'Ordenació Urbana de l'any 1983, aprovant-se inicialment la seva primera revisió l'any 1992. L'any 1994 va ser aprovat provisionalment i el març de 1995 la Generalitat el va suspendre. L'any 1997 va ser aprovat definitivament un nou Text Refós que és l'actual vigent i que compta, doncs, amb 26 anys de vigència.

Tal com estableix l'article 1 de la seva normativa, es preveu la revisió del planejament en qualsevol dels supòsits següents:

- a. Si transcorren dotze anys a partir de l'inici de la seva vigència.
- b. En virtut del que disposen els articles 20.2 i 73.2 del DL 1/1990, de 12 de juliol, de refosa dels textos legals vigents en matèria d'urbanisme de Catalunya, d'ara en davant Text Refós, tant en el cas d'aprovació d'un nou pla director territorial de coordinació que abasti tot o part del terme municipal, com en supòsit de mandat per part del Conseller d'Obres Públiques i Política Territorial, un cop fet l'informe previ de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.
- c. En qualsevol moment en què, abans de l'inici del tercer quadrienni, la població total del municipi sigui superior als vint-i-cinc mil habitants de dret.
- d. En qualsevol moment en què s'hagi construït el vuitanta per cent dels sòls urbanitzats.

En aquest cas, es dona la condició d'haver transcorregut més de 12 anys des de l'entrada en vigència del Text Refós, així com també existeix la necessitat i l'obligació jurídica d'incorporar i adaptar els instruments d'ordenació urbanística no només a les determinacions sinó també a les noves reflexions contingudes als recents instruments d'ordenació sectorial o territorial aprovats, així com la necessitat d'adequar el planejament a la realitat del municipi i a la nova legislació urbanística a Catalunya.

A partir d'aquí, el treball es desenvolupa en cinc fases:

1. La primera fase consisteix en la realització de l'anàlisi i diagnosi dels elements bàsics que formen el municipi, la seva situació territorial, forma, estructura, planejament vigent, etc. a fi d'establir una diagnosi de les problemàtiques que presenta i apuntar unes primeres alternatives de la futura ordenació.
2. La segona fase, un cop confrontada aquesta primera, consisteix en la redacció de l'Avanç pròpiament dit, és a dir, dels criteris, objectius i solucions generals que, un cop escoltada la població i els organismes supramunicipals, siguin el punt de partida del document del POUM.
3. Documentació aprovació inicial del POUM L'objecte d'aquesta fase és la redacció de la documentació necessària per a la tramitació de l'aprovació inicial del POUM, a partir del resultat de la informació pública de l'Avanç de POUM i de les conclusions del PPC d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística vigent i d'acord amb el contingut determinat com a mínim al Plec de Condicions tècniques..

4.1. Documentació sol·licitud Declaració ambiental estratègica L'objecte d'aquesta fase és la redacció de la documentació prèvia necessària per a la tramitació de l'aprovació provisional del POUM, a partir del resultat de la informació pública de l'aprovació inicial del POUM mitjançant la sol·licitud per a la Declaració ambiental estratègica i l'Informe territorial i urbanístic.

4.2. Documentació aprovació provisional POUM. L'objecte d'aquesta fase és la redacció de la documentació definitiva necessària per a la tramitació de l'aprovació provisional del POUM, a partir del resultat de la Declaració ambiental estratègica i de l'Informe territorial i urbanístic emès pel Departament competent en matèria d'Urbanisme.

5. Documentació per aprovació definitiva i text refós. En el cas que l'acord de l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva considerés que cal introduir modificacions o rectificacions a la documentació del POUM, ja siguin prèvies a l'aprovació definitiva, en cas de suspensió, o prèvies a la publicació de l'acord, en cas d'aprovació definitiva amb prescripcions, caldrà fer els treballs de redacció del document del POUM per a l'aprovació del Text Refós.

1. Encaix territorial

El municipi de Sant Celoni es situa a l'extrem est de la comarca del Vallès Oriental i limita amb els termes de Vallgorguina i Sant Iscle de Vallalta al sud, Santa Maria de Palautordera a l'oest, Fogars de Montclús, Campins i Gualba, Riells i Viabrea i Sant Feliu de Buixalleu al nord i Fogars de Tordera i Tordera a l'est. Té una població de **18.423 habitants** (l'any 2023 segons dades IDESCAT) i una extensió de **65,23 km²**.

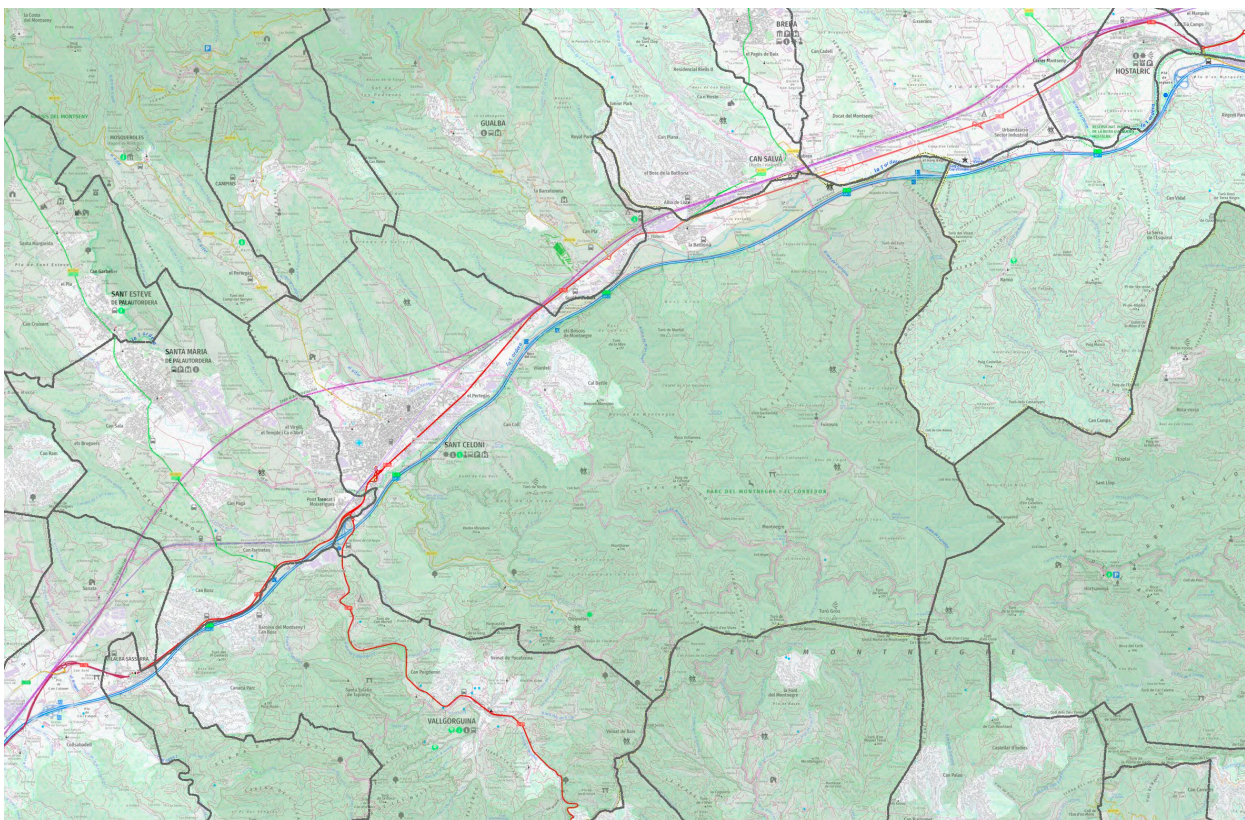
El terme municipal queda travessat per la vall de La Tordera, que separa els massissos del Montseny (nord) i la serra del Montnegre (sud). Així, doncs, la majoria de la superfície del municipi correspon a aquests terrenys muntanyosos de topografia abrupta i que destaquen per la seva riquesa paisatgística. De la banda del Montseny conflueixen a la Tordera la riera de Pertegàs i la riera de Gualba. De la banda del Montnegre les rieres principals són les de Vallgorguina, Olzinelles, Montnegre i la de Fuirosos.

Sant Celoni ocupa una **posició estratègica, a mig camí de l'eix que formen les ciutats de Barcelona i Girona de camí cap a França**. Es troba dins de la Regió Metropolitana de Barcelona; a 9km de Llinars del Vallès i en direcció oposada a 14km d'Hostalric, formant part de la xarxa de poblacions perifèriques que estableixen un sistema alternatiu i complementari al sistema central de Barcelona i que ha comportat un increment i una millora notable en el sector dels serveis i equipaments. Gràcies a la C-61 el municipi també es troba ben connectat amb la costa, tenint la població d'Arenys de Mar a 14km de distància des del nucli de Sant Celoni.

Degut a la seva proximitat a les grans infraestructures de comunicacions com són l'AP-7 i la C-35 que creuen el municipi aprofitant la vall que crea La Tordera, el municipi **compta amb una extensa àrea industrial i econòmica** que s'allarga fins al municipi de Gualba, i que donen al municipi un caràcter industrial molt important.



Delimitació Parc Natural del Montseny i Parc del Montnegre i el Corredor. Font: DiBa



Encaix territorial. Font: ICGC

2. Estructura de comunicacions actual. Infraestructures de mobilitat

Xarxa de comunicacions territorial

Sant Celoni disposa d'una **bona xarxa de comunicacions territorial que han afavorit el seu desenvolupament demogràfic, industrial i econòmic**. La línia del ferrocarril de Barcelona a Portbou hi arribà el 1860.

Les diferents xarxes de comunicacions que creuen el municipi ho fan aprofitant la vall de La Tordera, seguint l'eix Barcelona - França, ja que la resta del territori destaca per tenir una orografia complexa, amb pendents superiors al 20%

La principal via d'accés al municipi és la AP-7, que segueix La Tordera pel marge dret. **Aquesta via enllaça amb la C-35 a través d'una única sortida a l'oest del municipi**. Aquesta sortida, és la porta d'accés no només al municipi de Sant Celoni, sinó també a altres municipis veïns, que un cop fora de l'AP-7, han de creuar el nucli urbà de Sant Celoni per la C-35, cosa que comporta que sigui una **via amb una gran càrrega de trànsit**.

Cal destacar que la C-35 ha jugat un paper molt important pel que fa al creixement de Sant Celoni com a ciutat industrial: moltes activitats s'han establert al voltant d'aquesta via transformant-lo en un dels principals eixos industrials de la zona. Aquesta carretera també ha estat crucial pel creixement del nucli de la Batllòria.

Des de la mateixa sortida també es pot enllaçar amb la carretera C-61 a Vallgorguina i Arenys de Mar. Aquesta via també juga un paper força important pel que fa al turisme, ja que enllaça amb la comarca del Maresme. També hi trobem un conjunt de carreteres locals que comuniquen amb els municipis i espais més propers, com la carretera BV-5114 en direcció nord que permet l'accés al Parc Natural del Montseny i la carretera BV-5112, la carretera d'Olzinelles, en direcció sud que permet comunicar amb el municipi de Vallgorguina mitjançant camins forestals i travessant el coll del Diable.

Una de les altres grans infraestructures que creuen el municipi d'est a oest, el **tren d'alta velocitat**, tot i que no hi té parada. El traçat de les vies envolta el nucli urbà pel nord i un cop arriba a l'àrea industrial, segueix el traçat de la C-35. Caldrà tenir en compte aquesta infraestructura pel que fa a les línies de protecció i també pel que fa a aspectes paisatgístics, ja que es troba envoltat de zona forestal d'alt valor paisatgístic.

El municipi també compta amb **una estació de tren al nucli urbà** on fan parada els trens de Rodalies de Barcelona de la línia 2 i els trens de Mitjana Distància. Les mateixes línies fan parada a l'estació de Gualba, que queda molt propera i al nucli de la Batllòria.

Camins rurals

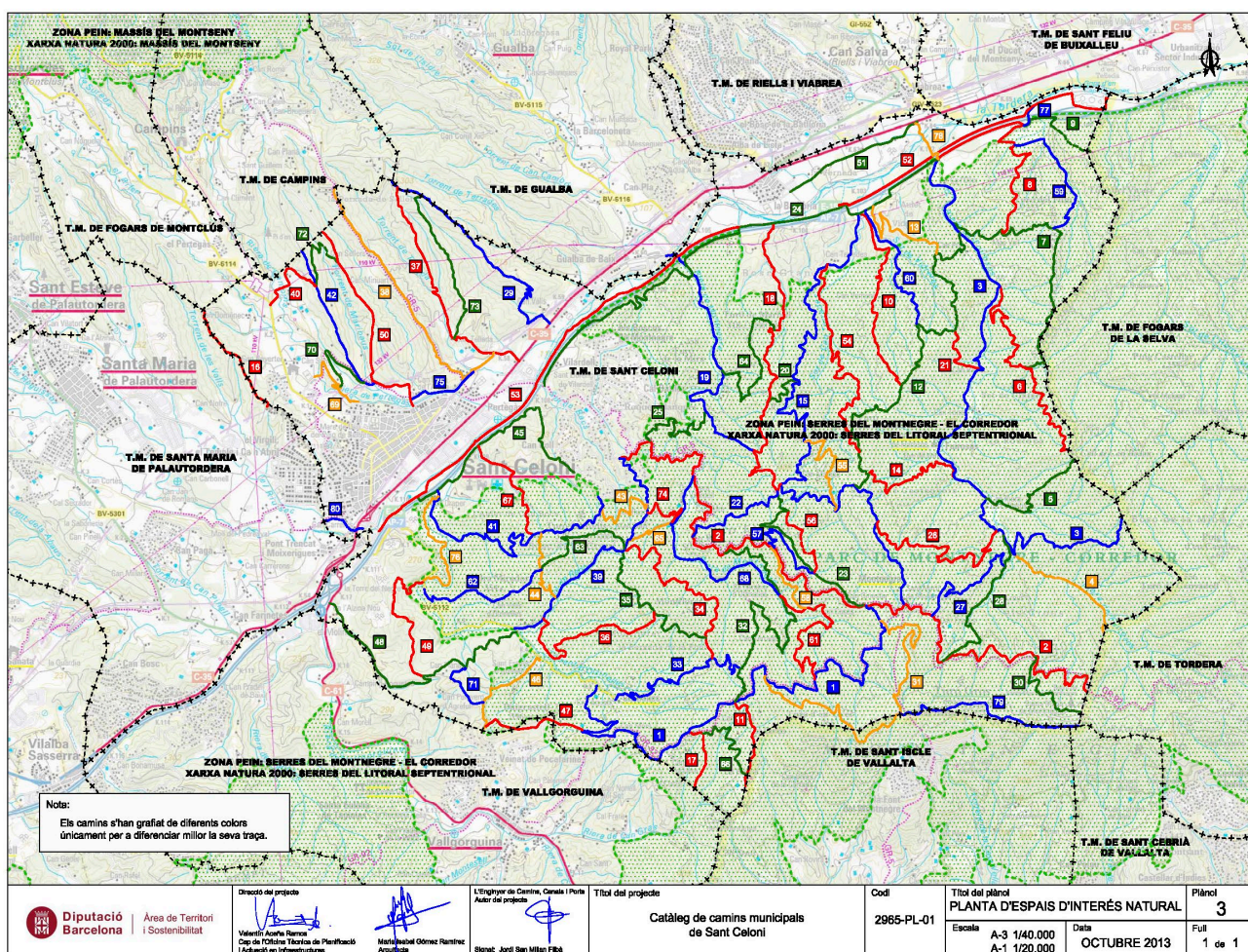
El terme municipal, més enllà dels assentament urbans, destaca per trobar-se en un entorn natural privilegiat com és l'espai PEIN Serres de Montnegre – el Corredor i la Xarxa Natura 2000 Serres del litoral septentrional.

Els camins rurals són importants en tant que ajuden a estructurar els terrenys rurals, que en el cas de Sant Celoni es tracta de més de la meitat de la superfície municipal, tant per donar accés a les masies i edificacions rurals, com als diferents usos i activitats repartits pel territori.

Cal tenir present que el municipi compta amb un Catàleg de Camins municipals elaborat per la Diputació de Barcelona el 2013, on s'identifiquen un total de 80 camins, fet que demostra la importància d'aquesta xarxa de comunicacions al municipi amb una longitud total de 212 km. Els camins que es consideren importants, recollint informació del catàleg i informació aportada per l'ajuntament, són els següents:

- El Camí de Montnegre, que porta des de la urbanització de Cal Batlle fins al municipi de Tordera i també forma part del GR5 i part del GR92
- El Camí del Mig, que comença cap al final de la carretera d'Olzinelles, enllaça amb el GR92 i arriba fins a la masia de Can Ginestar, seguint el GR92 es pot arribar al veïnat de Poca farina del municipi de Vallgorquina
- El Camí de cal Peraire, que comença al camí del Mig i arriba al pla dels Forcs, fora del municipi.
- El Camí de can Xarpa al veïnat de la Poca Farina, al municipi de Vallgorquina
- La dreuera de Campins, que porta des del nucli de Sant Celoni fins al municipi de Campins i forma part del GR5

Altres camins que estructuraven el sòl rústic del municipi són: el Camí de can Terrades a Vilarrasa, el Camí de Vilarrasa a can Xifré, el Camí de Vilarrasa a Sant Martí de Montnegre, el Camí de Fuirosos, el Camí de Can Riera de Fuirosos a Sant Martí de Montnegre, el Camí de Fuirosos al coll dels Sords, el Camí de Santa Maria de Montnegre i el Camí carener de Montnegre.



Camins inclosos al catàleg. Font: Catàleg de camins municipals Sant Celoni

Transport públic

Es considera que el municipi compta amb una bona connexió mitjançant el transport públic, ja que té una estació pròpia al nucli urbà, i l'estació de tren de Gualba, que queda molt pròxima al nucli urbà de la Batllòria, i servei d'autobusos de línia.

Les principals línies de tren que passen per l'estació de Sant Celoni són la R2, que enllaça Maçanet - Massanes amb Castelldefels, i la R2N, que enllaça l'aeroport del Prat amb Maçanet - Massanes passant per Granollers.



Recorregut R2 (en verd clar) i R2N (en verd fosc)

Pel que fa als busos interurbans, compta amb diverses línies i recorreguts, tots operats amb la companyia Sagalés.

Serveis interurbans

Línia 558: St. Celoni - Campins - Mosqueroles

[Sagalés](#)

Línia 560: Granollers - St. Celoni

[Sagalés](#)

Línia 561: St. Celoni - Arenys de Mar

[Sagalés](#)

Línia 565: St. Celoni - Vallgorguina

[Sagalés](#)

Línia 566: St. Celoni - St. Esteve P.

[Sagalés](#)

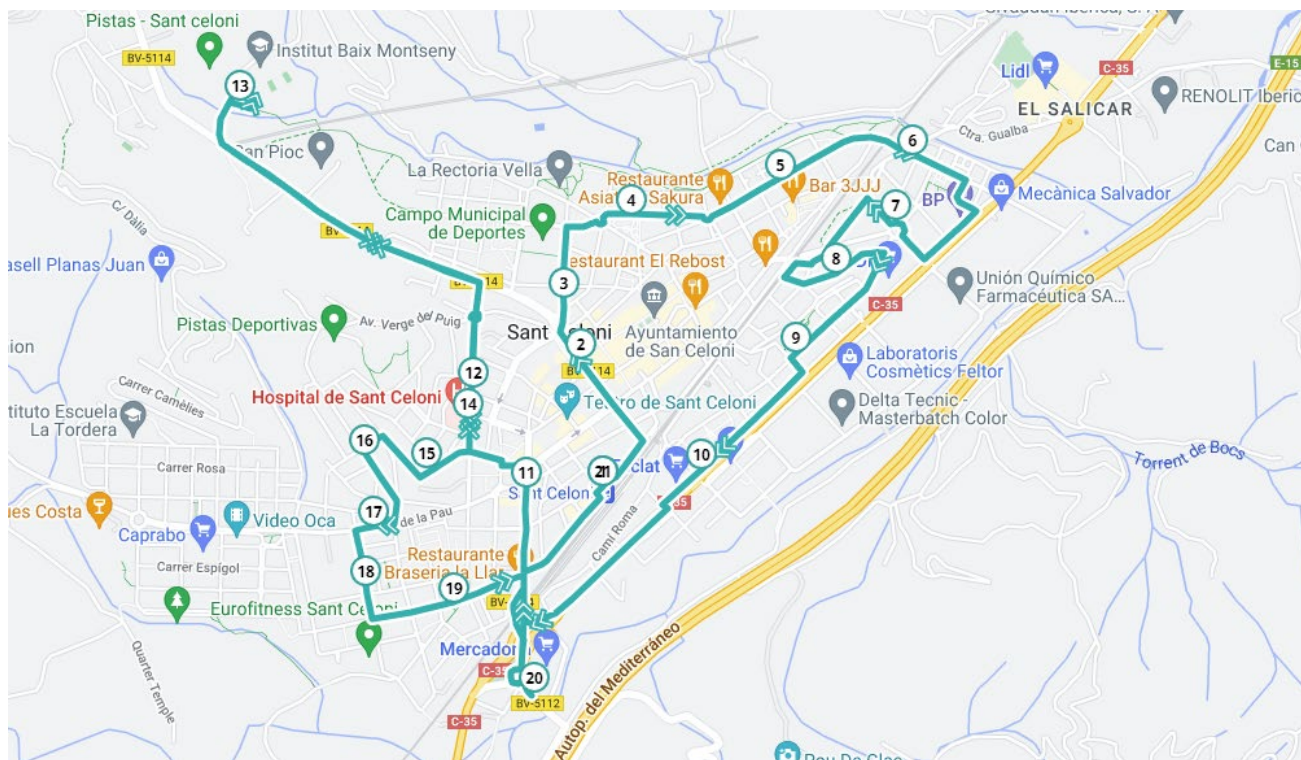
Línia 567: St. Pere V. - St. Celoni - Montseny

[Sagalés](#)

Línia 568: St. Celoni - Gualba

[Sagalés](#)

La línia 598 realitza el servei a l'interior del nucli urbà amb el següent recorregut:



Recorregut busos urbans nucli Sant Celoni

També compta amb una línia de bus especial que connecta amb el nucli de la Batllòria i una altra que el connecta amb la urbanització dels Boscos del Montnegre.

3. L'entorn natural. Característiques ambientals

L'orografia del municipi ve determinada pel riu de la Tordera, que el creua d'oest a est deixant al nord el massís del Montseny i al sud el massís del Montnegre. Es tracta majoritàriament d'un terreny abrupte. Els punts més elevats (entre 600 i 770 m) els trobem a la serra del Montnegre al sud limitant amb el Maresme, i on destaquen cims com el Turó Gros (773m) o el Montnegre de Ponent (759m).

Les zones més planeres les trobem a la riba nord de La Tordera, i sobretot als punts on conflueix amb les rieres del Pertegàs i de Gualba, i és on s'han anat situant els diferents assentaments urbans.



Clinomètric. Pendants > 20%. Font: ICGC

▪ Condicionants ambientals

La xarxa hidrogràfica del municipi és força extensa. La conca de la Tordera neix al Montseny i es desenvolupa fins al mar recollint torrents i rieres del massís del Montseny i del Montnegre-Corredor. Destaquen en la riba esquerra la riera de Pertegàs, la riera de Gualba, el torrent de Telleda, el torrent de Palomeres, entre altres. Destaquen en la riba dreta el torrent d'Olzinelles, torrent de Bocs, la riera de Montnegre, la riera de Fuirosos, entre altres. També és de rellevància ecològica la zona humida de les Llobateres (05004101) a l'extrem nord-est del municipi, producte d'una antiga activitat extractiva de graves. Serveix d'hàbitat de diverses espècies d'àmbit fluvial, així com a bassa de laminació.



Vista actual Riera de Pertegàs

Cal destacar que el **65% de la superfície municipal** (4.272 Ha), **es situa dins el Parc del Montnegre i el Corredor**, de la Xarxa de Parcs Naturals de la Diputació de Barcelona. Concretament, la superfície afectada es situa al sud de l'AP-7 i de la urbanització dels Boscos de Montnegre, aquestes no incloses dins l'àmbit del Parc, i s'estén en direcció est amb continuïtat als municipis veïns de Fogars de la Selva i Tordera, i al sud amb continuïtat a Sant Iscle de Vallalta i Vallgorguina. La normativa del Pla Especial Montnegre i el Corredor, aprovat definitivament el 20 de juliol de 1989, regula els usos i actuacions admeses dins l'àmbit del parc. Comparteix la delimitació del Parc Natural, l'espai PEIN Serres de Montnegre - el Corredor (ES510203) i Xarxa Natura 2000 Serres del litoral septentrional (ES5110011).

Els Catàlegs de Paisatge elaborats per l'Observatori del Paisatge de Catalunya esdevenen un document de referència a l'hora de caracteritzar els paisatges de Sant Celoni. El terme municipal de Sant Celoni queda inclòs en la unitat Baix Montseny al nord de la Tordera i en la unitat Serra de Marina al sud. La unitat del Baix Montseny constitueix un paisatge de transició entre el massís del Montseny i el Montnegre en la depressió del Vallès i la plana de la Selva. La Serra de Marina destaca per la seva humitat i la predominança del bosc arbrat.

Pel que fa als hàbitats, dins i fora de l'espai protegit predomina la coberta forestal formada majoritàriament per alzina amb boscos mixtos d'alzina surera, pins i roures o també suredes. Així mateix, tot i que amb una superfície menor són d'especial interès les Rouredes de roure africà (*Quercus canariensis*), dels territoris catalanídics septentrional i olositànic, i les Vernedes (de vegades pollancredes) amb ortiga morta (*Lamium flexuosum*), de la terra baixa plujosa de l'estatge submontà. En el cas de les vernedes, equival a l'HIC Vernedes i altres boscos de ribera afins (Alno-Padion) amb codi 91E0 i de caràcter prioritari. En el cas de les rouredes equival a Rouredes de roure martinenc (*Quercus humillis*), el roure de fulla gran (*Quercus petraea*) i roure africà (*Quercus canariensis*) amb codi 9240, no prioritari.



Vista actual La Tordera

La distribució de la taca urbana i l'AP-7 de manera lineal a la franja nord del municipi representen la principal barrera per a la connectivitat ecològica, essent la resta del municipi molt permeable per la fauna degut a l'extensa coberta forestal. Les clapes residuals d'activitat agrícola i espais oberts aporten diversitat a la disponibilitat d'hàbitats. El riu de la Tordera, si bé passa encaixonat i no disposa d'una bona connectivitat transversal amb les masses forestals, és per ell mateix un connector fluvial important.

Pel que fa a riscos naturals, s'identifiquen riscos geològics per caiguda de roques a bona part del parc natural del Montnegre i el Corredor, lluny de la taca urbana. Així mateix, **el risc d'incendi és entre molt alt, alt i moderat en tota la superfície forestal del municipi**, essent baix tant sols a l'entramat urbà.

▪ **Característiques geogràfiques, configuració i paisatge**

S'adjunta com a **Annex 1** a aquesta memòria el document Característiques geogràfiques, configuració i paisatge, redactat per Marina Cervera, on s'analitzen les principals unitats de paisatge del municipi, les conques i la xarxa hidrogràfica, els espais oberts protegits i els valors històrics, socials, productius i simbòlics més importants.

Les principals conclusions es resumeixen a continuació:

El Terme Municipal de Sant Celoni queda inclòs en la unitat Baix Montseny al nord de la Tordera i en la unitat Serralada Litoral Catalana.

El Baix Montseny

El paisatge actual de Sant Celoni s'identifica per la seva diversitat forestal, amb pinars, alzinars i boscos regenerats de feixes abandonades. Els pins blancs dominen els vessants assolellats i exposats al vent, mentre l'alzinar predomina en fondalades i vessants muntanyosos. Les rieres i fons de vall no urbanitzats alberguen vegetació de ribera, oferint un contrast cromàtic i ombra reconfortant. Les àrees urbanes i infraestructures encara tenen un impacte modest, especialment al voltant de l'eix de la Tordera. Les urbanitzacions són discretes en comparació amb la plana vallesana. Els conreus han minvat, amb una preponderància de cereals que contrasten amb els boscos i s'observen límits territorials pel canvi de conreus i relleu abrupte.

Des de l'òptica de la dinàmica actual del paisatge, Sant Celoni és un punt neuràlgic en la transformació del Baix Montseny, on el bosc ha crescut lleugerament mentre l'activitat agrícola ha disminuït, amb pèrdua de superfície conreada. L'expansió urbana i de les infraestructures viàries ha augmentat considerablement, destacant una urbanització de baixa densitat que distorsiona el paisatge rural. Aquesta tendència ha generat impactes negatius en la biodiversitat i el paisatge, incrementant el risc d'incendis forestals i fragmentant la connectivitat ecològica. El creixement industrial i les pedreres han alterat el territori i degradat les lleres dels rius, tot enfrontant-se als reptes de la protecció del medi i la sostenibilitat.

L'avaluació del paisatge permet considerar que, a Sant Celoni, es necessari vetllar per la protecció dels espais oberts i la gestió del mosaic agrícola i els boscos, per a controlar els riscos d'incendis.

Els criteris plantejats, com la preservació dels boscos de pins, alzines i suros, la gestió ordenada de les àrees urbanes i la integració de les urbanitzacions al paisatge, han de ser implementats. L'atenció especial als cursos fluvials com a àmbits de conservació prioritària, la protecció urbanística dels espais naturals i la preservació del mosaic agroforestal destaquen com a punts fonamentals. És essencial promoure la gestió forestal per reduir els riscos d'incendi i fomentar la restauració dels espais agroforestals degradats. Les accions prioritàries també s'enfoquen en mantenir la compacitat dels nuclis urbans, evitar la dispersió urbanística i millorar la integració paisatgística de les infraestructures viàries.

L'establiment de fronteres nítides entre espais urbans i agrícoles, així com la concentració i integració dels polígons industrials i comercials, és una prioritat.

Serra de Marina

El paisatge predominant és forestal, amb excepcions d'urbanitzacions disperses. L'agricultura és secundària.

A Sant Celoni, s'han observat canvis notables en els usos del sòl i el paisatge durant els últims anys. Es destaca particularment un increment significatiu en les urbanitzacions de baixa densitat, que han crescut en extensió i són visualment impactant per la seva ubicació en zones com el vessant sud.

Aquestes urbanitzacions allunyades dels nuclis principals s'han vist com una opció per a residències primàries, tot i el seu impacte paisatgístic extens. A més, la presència d'aquestes àrees de baixa densitat ha contribuït a augmentar el risc d'incendis a la regió.

Això coincideix amb una disminució substancial de la superfície agrícola, especialment en conreus com la vinya i els fruiters, que han vist una reducció considerable.

L'evolució del paisatge també ha estat afectada per la presència de polígons industrials, especialment aquells situats a prop de rieres com la d'Òrrius i Dosrius, al riu Besòs i a la riera d'Argentona.

Els objectius de qualitat paisatgística (OQP) específics es centren en diversos àmbits: un paisatge fluvial dels rius Tordera i Besòs i de la riera d'Argentona ben conservat i revaloritzat com a element identitari i connector paisatgístic; un paisatge forestal amb pinedes, rouredes, alzinars, suredes i castanyedes preservades per les seves característiques ecològiques, gestionat per reduir l'alt risc d'incendi; un paisatge agroforestal ben conservat i gestionat, mantinguda la diversitat d'elements característics; control dels creixements urbans sense comprometre els valors del paisatge local; un sistema d'urbanitzacions integrat al paisatge; infraestructures lineals integrades al paisatge.

▪ Inundabilitat

S'adjunta com a **Annex 2** a aquesta memòria l'informe *Anàlisi Preliminar del risc d'inundació*, redactat per Hidrojing, on s'inclou una primera aproximació al risc d'inundabilitat al nucli urbà de Sant Celoni.

El punt de partida del seu anàlisi es resumeix a continuació:

Degut al seu enclavament, el municipi es troba solcat per una gran quantitat de cursos intermitents, barrancs, torrents i torrenteres que baixen per les vessants de les serralades d'aquests parcs.

A banda de tot aquest sistema de torrents, hi destaquen com a elements principals de la xarxa hídrica els següents cursos:

- La Tordera. Discorre pel municipi des de l'oest cap al nord est. Al marge esquerre de la Tordera s'hi troba el nucli urbà de St. Celoni i la Batllòria mentre que el seu marge dret es troba limitat pel traçat de l'autopista AP-7.
- Riera de Pertegàs. Que neix al vèrtex nord oest del municipi com a confluència de la Riera de Campins i el Rifer. Discorre en direcció sud est deixant el nucli urbà al marge dret i desemboca a la Tordera en els límits sud est del poble, junt a la Depuradora de Sant Celoni.

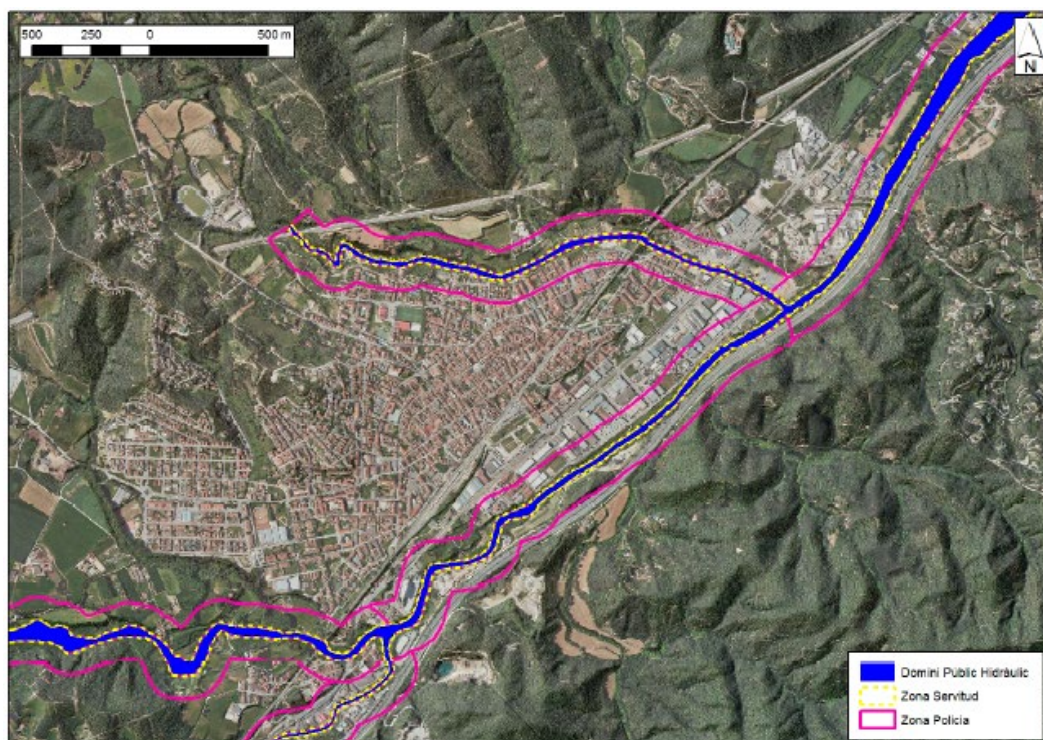
El reglament del Domini Públic Hidràulic estableix les següent zonificacions d'espais fluvials: Domini Públic Hidràulic, Zona de Flux Preferent i Zona Inundable.

Interferència amb el Domini Públic Hidràulic

Tant pel que fa a la Tordera com a la Riera de Pertegàs, el Domini Públic Hidràulic queda en general delimitat per la llera d'ambdós cursos fluvials.

La Zona de Policia de la Tordera es troba interceptada en el seu marge esquerre per Can Lligada, les Vivendes de Can Pàmies, el Polígon Industrial Molí de les Planes, el Pertegàs i el Rieral de Telleda. A la Batllòria queda interceptada pel camp de futbol i parcialment per la Plana de la Ferreria i la Verneda.

La Zona de Policia de la Riera de Pertegàs es troba interceptada pel seu marge dret per l'entramat urbà de Sant Celoni, i el seu límit ressegueix el traçat del carrer Esteve Cardelús i el carrer del Bruc.

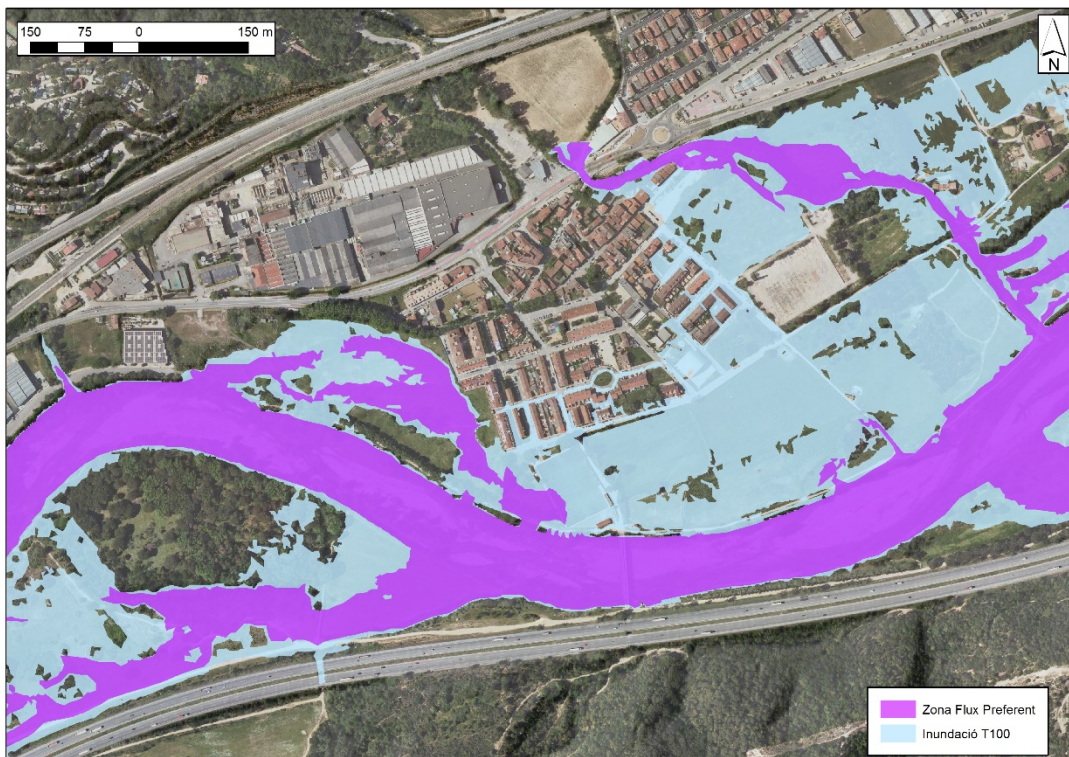
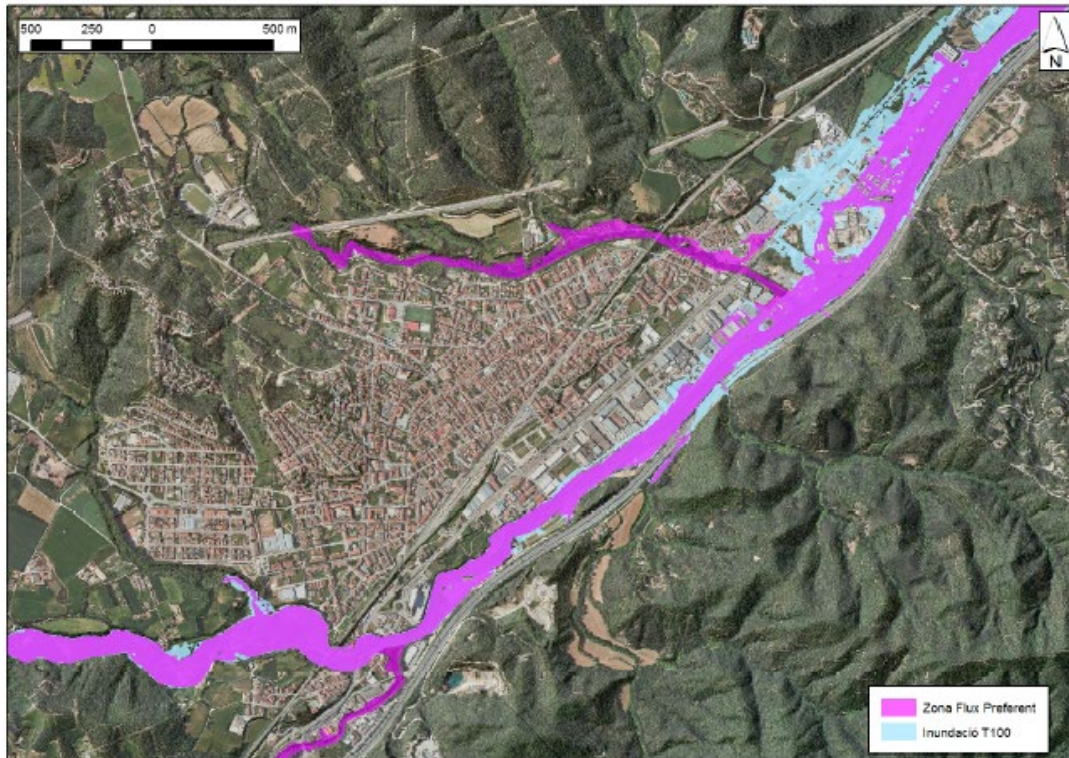


Interferència amb el Domini públic hidràulic del nucli de Sant Celoni

Interferència amb la Zona de Flux Preferent

La interferència amb la Zona de Flux Preferent es dona principalment a la Tordera. Terrenys del Polígon Industrial Moli de les Planes, el Pertegàs, el Rieral de Telleda, el Sot de les Granotes o la Verneda de la Batllòria es troben afectades per Zona de Flux Preferent.

En el tram final de la Riera de Pertegàs, al marge dret la Zona de Flux Preferent arriba fins al carrer de Francesc Fullà "Xumbo" així com en el marge esquerre, afectant a la part baixa de el Salicar.

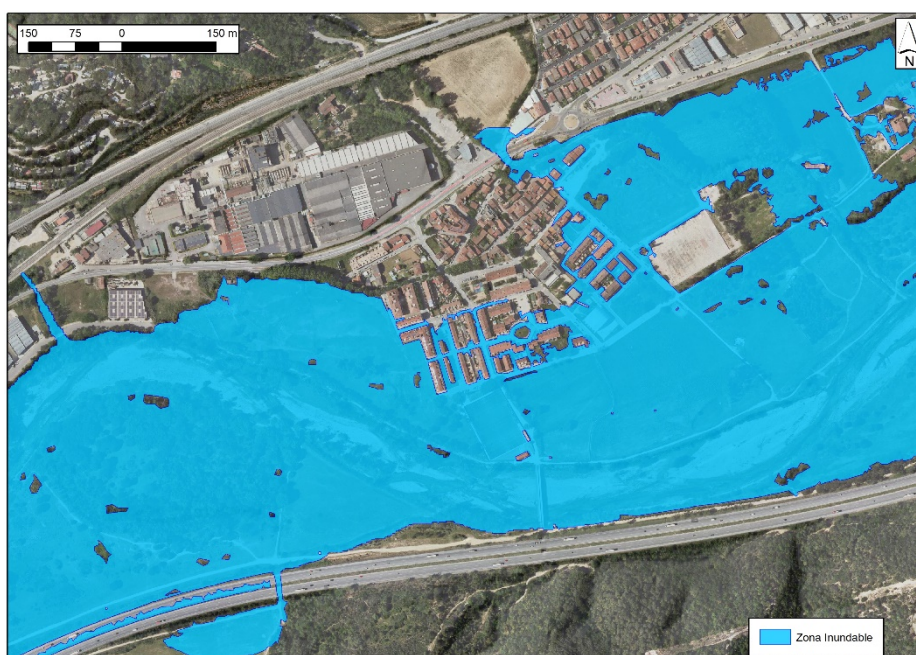
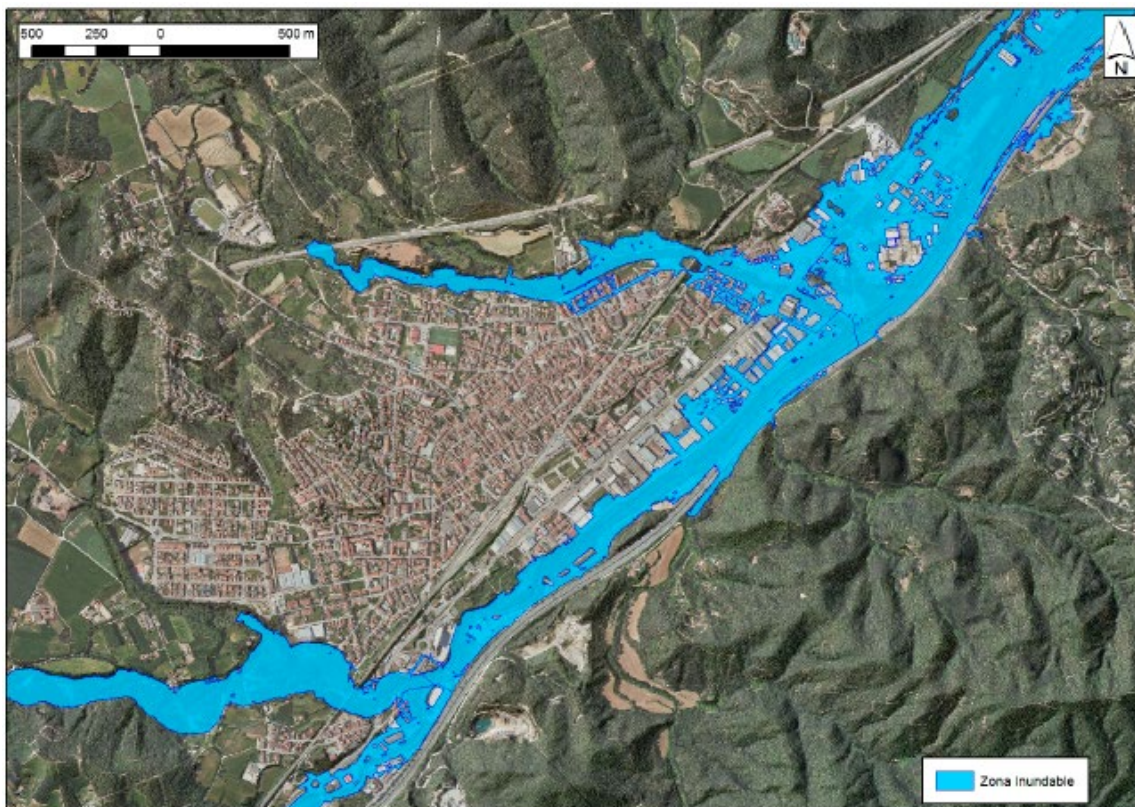


Interferència amb la zona de flux preferent als nuclis de Sant Celoni i la Batllòria

Interferència amb la Zona Inundable

La Zona Inundable de la Tordera afecta a terrenys al seu marge esquerre, al nucli de Sant Celoni afecta a Can Lligada, les Vivendes de Can Pàmies, el Polígon Industrial Molí de les Planes, el Pertegàs, el Rieral de Telleda i el Sot de les Granotes; a la Batllòria queda afectat el terreny del Revolt de Can Tuset, el camp de futbol, tot el sector P-21 de la Verneda, el sector P-4, el sector P-19 i part del sector P-7 fins al carrer de Lluís Companys.

Pel que fa a la Zona Inundable de la Riera de Pertegàs, aquesta afecta a zona urbana al seu marge dret, arribant a afectar fins al carrer del Bruc i al carrer Maria Aurèlia Capmany, mentre que al marge esquerre es veu afectat bona part del barri de el Salicar, ben bé fins al carrer Salicar.



Interferència amb la zona inundable als nuclis de Sant Celoni i la Batllòria

4. Espai urbà i estructura

▪ Evolució històrica del nucli urbà

L'ocupació urbana del terme de Sant Celoni es troba formada pel nucli urbà, situat a l'extrem oest del municipi, i una sèrie de àrees urbanes disperses situades al llarg de l'eix de la carretera C-35 com ara la urbanització del Pertegàs o el nucli de La Batllòria i d'altres nuclis més reduïts escampats dins del parc natural del Montnegre. Aquests nuclis, formaven municipis independents fins que es van integrar a Sant Celoni al voltant dels anys 1920 – 1936. Per exemple els municipis del Montnegre com Fuirosos i la Batllòria, i els municipis d'Ozinelles com Vilardell, es van agregar a Sant Celoni el 1927.

El nucli urbà es va anar formant en forma de mitja lluna entre el carrer Major, l'antic camí Ral i la carretera C-35. Es va anar configurant l'estructura urbana a partir d'una xarxa de carrers ortogonals formant illes generalment rectangulars.

Al plànol de l'any 1914, es pot veure com el carrer Major defineix de forma clara el creixement del nucli com si fos un límit. La morfologia del nucli es manté semblant fins el 1977, tot i que aquí ja es comença a apreciar el creixement de la trama urbana més enllà del carrer Major: a l'oest en forma d'eixample al voltant de l'Avinguda de la Pau i al nord amb un creixement més disseminat.



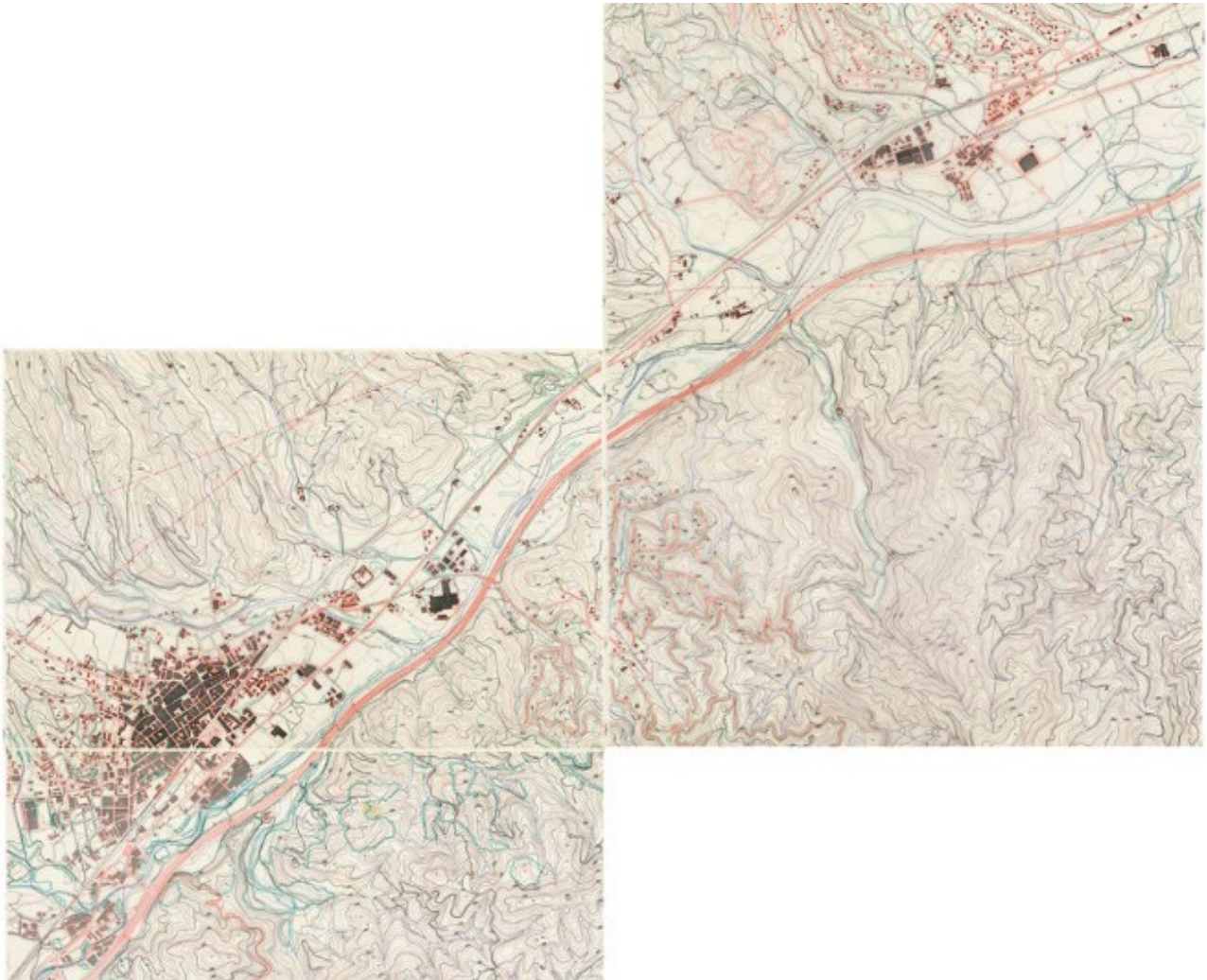
Plànol Sant Celoni 1914. Font: DiBa

Al comparar-ho amb el plànol actual, veiem com s'ha completat el creixement d'aquestes zones: a l'oest es pot veure com la trama d'eixample ha arribat fins a unir-se amb una urbanització del municipi veí de Santa Maria de Palautordera, i al nord com s'ha consolidat la trama urbana també en forma d'eixample.

Observant els plànols de 1977 i l'actual, es pot comparar també el nombre de cases que formaven part del nucli de Cal Batlle. Com es pot veure, Cal Batlle era formada per cases força separades una de l'altra distribuïdes al llarg de diversos camins. Al plànol actual, es pot veure el grau elevat de consolidació d'aquesta urbanització.

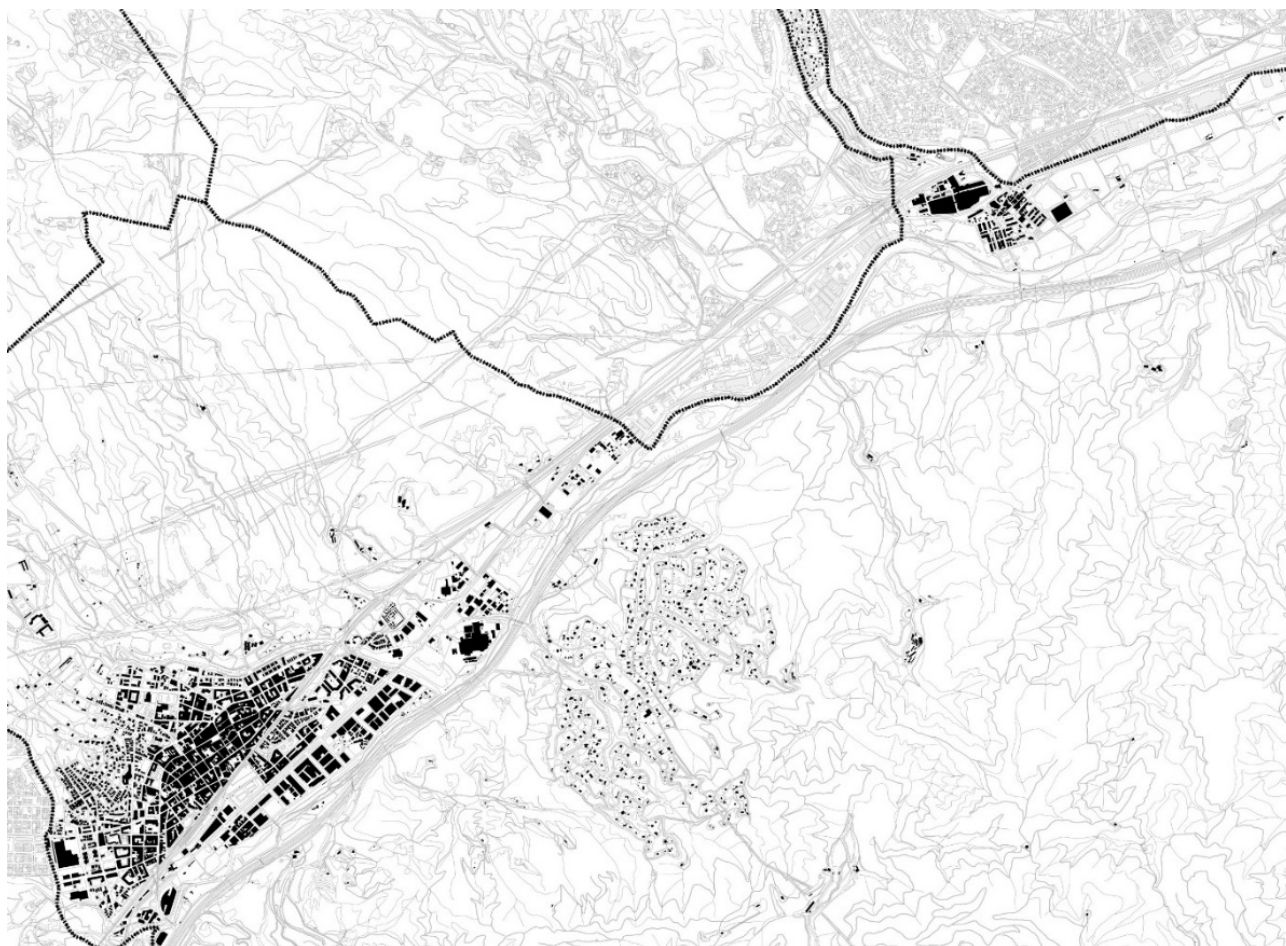
El creixement de la indústria, que és el principal sector econòmic del terme, ha sigut el causant de bona part del creixement del municipi, absorbint i transformant bona part de la població agrícola. El sector industrial s'ha anat situant al llarg del riu Tordera, entre la carretera C-35 i l'Ap-7.

Al plànol del 1977 es pot veure com es van anar establint les primeres indústries al sud del nucli urbà, entre la carretera i La Tordera i com, en el plànol actual, aquesta àrea es troba totalment consolidada.



Plànol Sant Celoni 1977. Font: DiBa

La Batllòria és el segon nucli en importància. El seu origen és un hostel al camí Ral. El 1949 es va inaugurar la fàbrica INACSA que va ser l'epicentre del desenvolupament industrial local durant la resta del segle XX. Al plànol de l'any 1914, ja apareix l'estació de ferrocarril amb la que compta aquest nucli i que comparteix amb el municipi de Gualba. Al plànol de 1977 es pot veure com es va desenvolupar un nou petit nucli residencial vinculat a la indústria.



Plànol Sant Celoni 2022. Elaboració pròpia

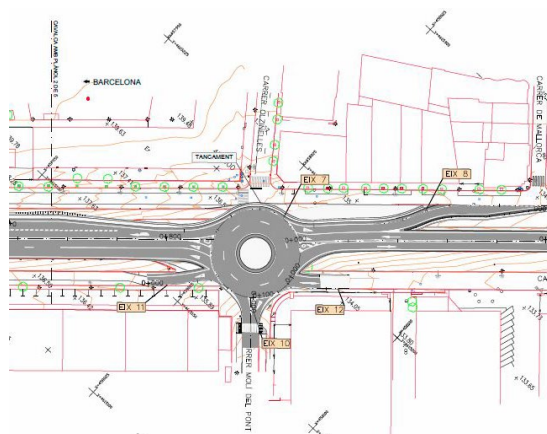
- **Estructura del nucli urbà i discontinuïtats**

Tal com ja s'ha avançat en punts anteriors, la principal via d'accés a Sant Celoni és la carretera C-35 a partir de tres giradors: dos situats als extrems del nucli i un tercer que dona accés al nucli de la Batllòria. Aquesta via creua el nucli urbà transversalment, separant l'àrea industrial (al sud) de l'àrea residencial (al nord). Al llarg del seu pas pel nucli, permet l'accés a la zona industrial a partir d'algunes entrades directes.

Per sobre de la C-35, també trobem la via del tren que creua el nucli de forma paral·lela. Per creuar la via actualment existeixen vuit passos inferiors, dels quals quatre són exclusivament per vianants.

Aquestes dues infraestructures, representen un tall a la trama urbana que condicionen l'accessibilitat i les comunicacions internes del nucli.

A la C-35, es recull el projecte de *Reordenació d'accessos a la carretera c-35, PK 55+450 a 57+600*, aprovat definitivament, per la millora de la mobilitat al nucli urbà el qual dur a terme un girador a la cruïlla amb els carrers Olzinelles al nord i Molí del Pont al sud.



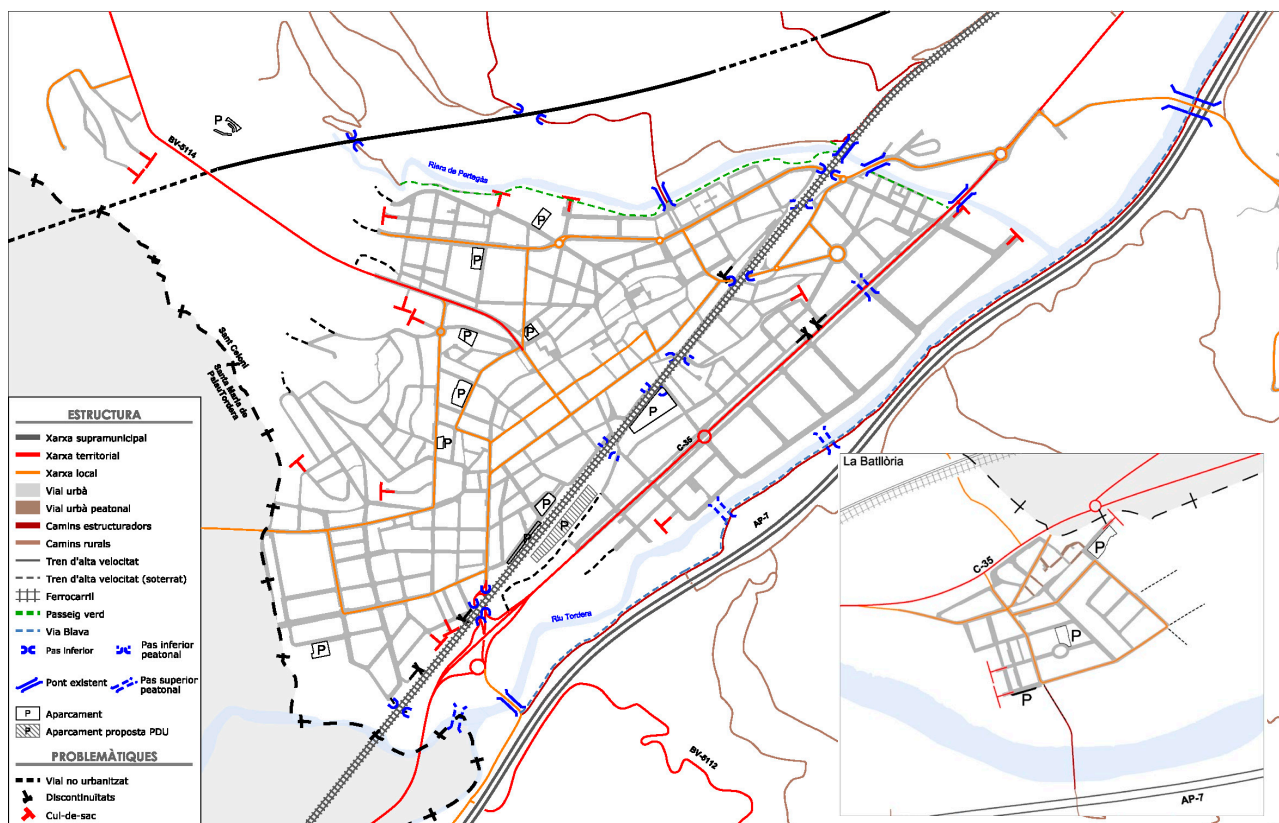
Fragment plànol girador c-35

Font: Projecte Reordenació d'accessos a la carretera C-35

Un cop a l'interior del nucli urbà, les principals vies de distribució interna són l'Avinguda de la Pau que comunica amb el municipi de Santa Maria de Palautordera, els carrers Lluís Companys, Diputació i Vallès i el carrer de Sant Martí que transcorre a continuació de la carretera de Campins i és perpendicular a la carretera Vella i al carrer Sant Josep, dues vies principals que estructuraven el centre de Sant Celoni en direcció est i oest, respectivament. Tot i tenir una xarxa viària bastant completa a la nord-oest de les vies del tren, només trobem tres carrers que tinguin continuïtat de forma perpendicular a les vies del tren, que són el carrer Dr. Trueta, el c. Roger de Flor i el c. del Bruc – Joan Maragall. Aquests tres carrers queden als extrems de la trama urbana del nucli, pel que la zona central no compta amb cap continuïtat a l'altre banda de les vies.

També s'han detectat algunes discontinuïtats de la trama interna de carrers, juntament amb alguns carrers acabats en cul-de-sac, situats sobretot als extrems de la trama urbana on no s'ha acabat de desenvolupar alguns dels sectors de sòl urbanitzable previst al planejament.

El nucli de la Batllòria s'accedeix mitjançant la C-35, s'estructura amb quatre vies principals longitudinals, la carretera Vella i el carrer Major que donen accés a la C-35, el carrer del camí Ral i el carrer de les Escoles. Les vies principals transversals són el carrer de la Tordera, que també dona accés a la C-35, i el carrer de Breda. S'han trobat algunes discontinuïtats de la trama i cul-de-sac situats als extrems de la trama urbana on no s'han desenvolupat àmbits previstos pel planejament vigent.



Estructura actual nuclis Sant Celoni i la Batllòria

▪ Els teixits urbans. Les àrees homogènies

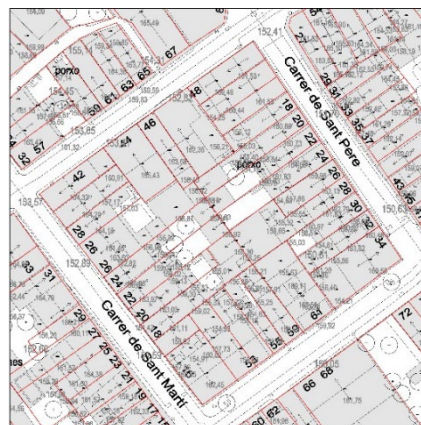
Prèviament a abordar la regulació de les zones de sòl urbà cal realitzar un estudi de les característiques actuals dels diferents teixits edificats, detectant les diferents àrees homogènies existents, aquelles zones que comparteixen unes característiques similars pel que fa a parcel·lació, tipologia edificatòria, característiques constructives, etc.

La detecció d'aquestes àrees i l'estudi dels tipus edificatoris de què són formades ajuda a establir paràmetres generals i uns models per a cada una de les àrees localitzades. De la mateix manera dona una base per a la formulació de regulacions en les zones estudiades. El tipus ve definit per la parcel·la, la topografia, la forma de col·locar l'edificació i la forma de l'edificació.

Realitzant aquest estudi s'han detectat les àrees homogènies següents:

- Nucli antic: correspon a la trama urbana més antiga, concentrada bàsicament al centre del nucli urbà. Es caracteritza per la seva parcel·lació tradicional i edificacions alineades a vial amb fronts de façana que van dels 4-5m de cases unifamiliars de cos; fins als 12m de casals i edificacions més recents. La majoria de les edificacions tenen alçades d'entre 6 i 10 metres amb planta baixa i pis o planta baixa i dos pisos, tot i que hi trobem nombroses excepcions amb edificis plurifamiliars que superen per bastant aquesta alçada fins a exemples de planta baixa i quatre pisos i arribant a alçades de més de 16 metres.

Pel que fa a la profunditat edificable, el planejament vigent estableix que és d'entre un 70 i un 80% de la parcel·la. Aquesta regulació tan genèrica provoca moltes irregularitats que poden generar problemàtiques de ventilació i il·luminació dels interiors dels habitatges, sobretot pel que fa als edificis en cantonera.



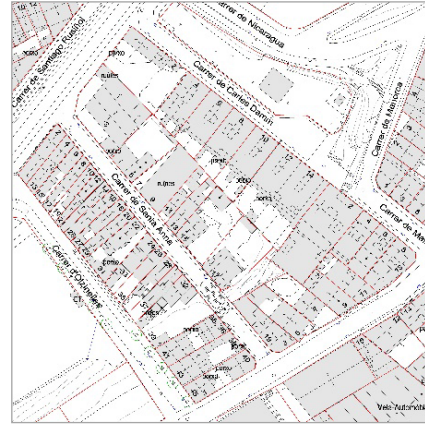
Vista aèria nucli antic i detall de plànol topogràfic i parcel·lari

- La Força, recinte emmurallat: aquest teixit destaca per ser nucli antic afectat per un element del catàleg de patrimoni municipal, el recinte emmurallat del barri de la Força, considerat BCIN; d'aquest recinte només en queden unes restes i dues torres, la torre de la Força i la torre de l'Aymar. La principal diferència entre el teixit de nucli antic i el recinte emmurallat és l'estructura parcel·laria, que queda interrompuda pel pas de la muralla i obliga a annexar construccions al límit d'aquesta per culpa de la poca superfície que s'acaba tenint.



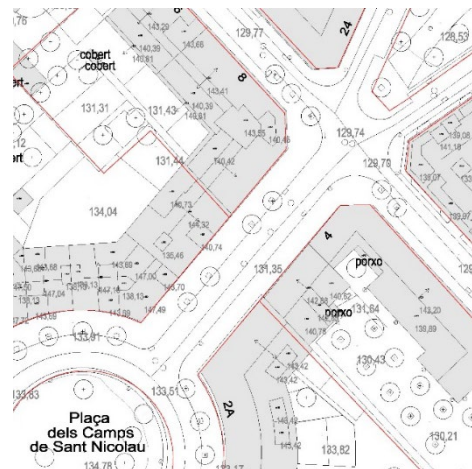
Vista aèria del teixit de La Força i detall de plànol topogràfic i parcel·lari

- **Raval:** aquest teixit correspon a les edificacions originals del nucli de la Batllòria, que es troben a tocar de la C-35. Es tracta d'un teixit semblant al del nucli antic, format per cases de cos d'un habitatge o casals construïts entre mitgeres, acostumen a ser de PB i una planta pis.



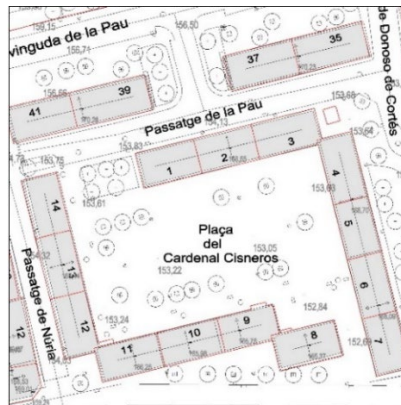
Vista aèria teixit Raval i detall de plànol topogràfic i parcel·lari

- **Plurihabitatge entre mitgeres:** aquest teixit el trobem a continuació del nucli antic. Es caracteritza per tenir parcel·les sensiblement més amples que les del nucli antic, d'uns 7,5 m amb edificacions alineades a vial formant illes tancades de forma regular. La convivència d'aquests dos teixits deixa al descobert moltes mitgeres cegues que fan evident la diferència d'altura entre les dues tipologies i empitjoren les condicions lumíniques així com la percepció de l'espai públic.



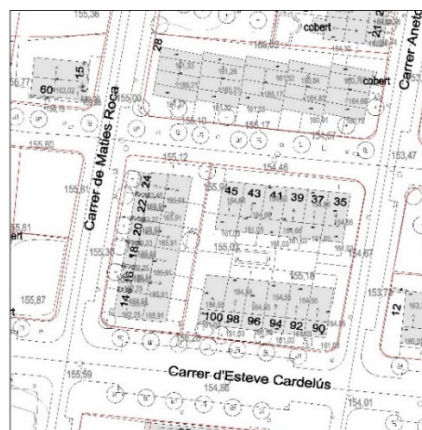
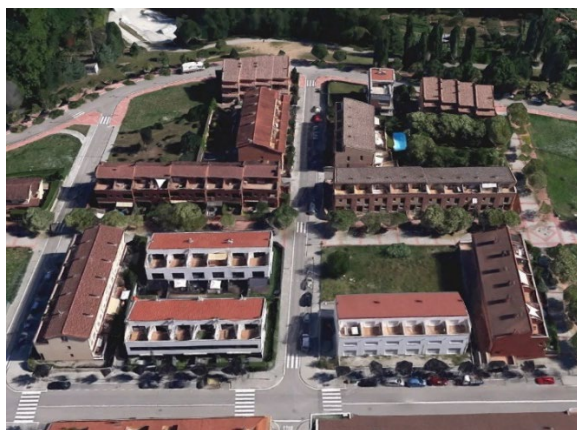
Vista aèria teixit plurihabitatge entre mitgeres i detall de plànol topogràfic i parcel·lari

- Plurihabitatge aïllat: aquest teixit es localitza als afores del nucli antic de forma dispersa desenvolupant-se de forma pixelada a mesura que la trama urbana arriba al peu del Turó Mare de Déu del Puig. Aquest teixit es caracteritza per edificacions ordenades volumètricament de gran alçada. Analitzant el teixit existent, es troben casos on les edificacions no se separen el suficient respecte façanes d'altres plurihabitatges per mantenir unes bones condicions lumíniques. Segons el PGO l'alçada reguladora màxima és de 10m i correspon a PB i dues plantes, no obstant actualment existeixen molts edificis que superen aquest nombre de plantes i poden arribar fins a PB +6 amb 25m d'alçada.



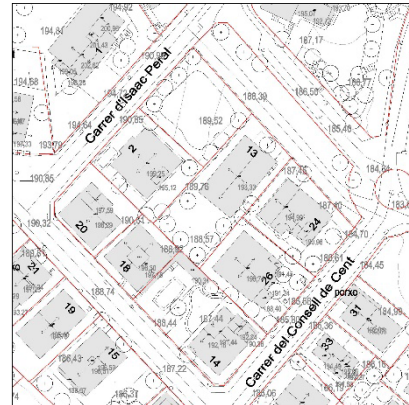
Vista aèria teixit plurihabitatge aïllat i detall de plànol topogràfic i parcel·lari

- Unihabitatges en filera: principalment se situen en ordenacions de plans parcials, a les afores del nucli antic. Alguns dels espais intersticials entre aquest tipus de teixit estan poc condicionats i no tenen ús; i la majoria no compten amb espais comunitaris no edificats. El sector P-3 també preveu incloure habitatges en filera combinats amb els plurihabitatges, però encara no estan executats.



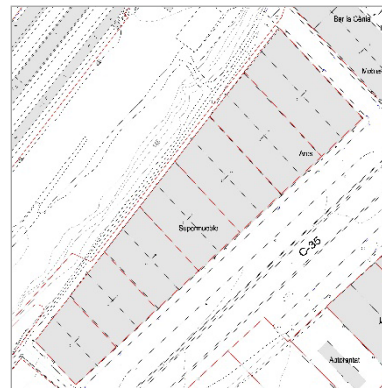
Vista aèria teixit unihabitatge en filera i detall de plànol topogràfic i parcel·lari

- Unihabitatges aïllats, com de costum se situen a les zones amb més pendent del sòl urbà, sobretot destaquen les urbanitzacions de ciutat jardí del Turó Mare de Déu del Puig, les urbanitzacions de baixa densitat i la urbanització de Can Sans. També existeix una agrupació d'illes amb aquest teixit just al costat del sector P-2 Les Torres, entre la C-35 i el ferrocarril.



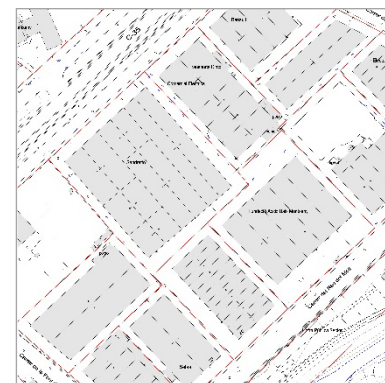
Vista aèria teixit unihabitatges aïllats i detall de plànol topogràfic i parcel·lari

- Indústria entre mitgeres: Teixit industrial que destaca per una parcel·lació més petita permetent la inserció de petites empreses amb una tipologia que està composta per naus industrials adossades amb activitats industrials/comercials segons alineació a vial. Aquest tipus de teixit es pot trobar de forma dispersa al llarg del polígon industrial, entre la C-35 i La Tordera.

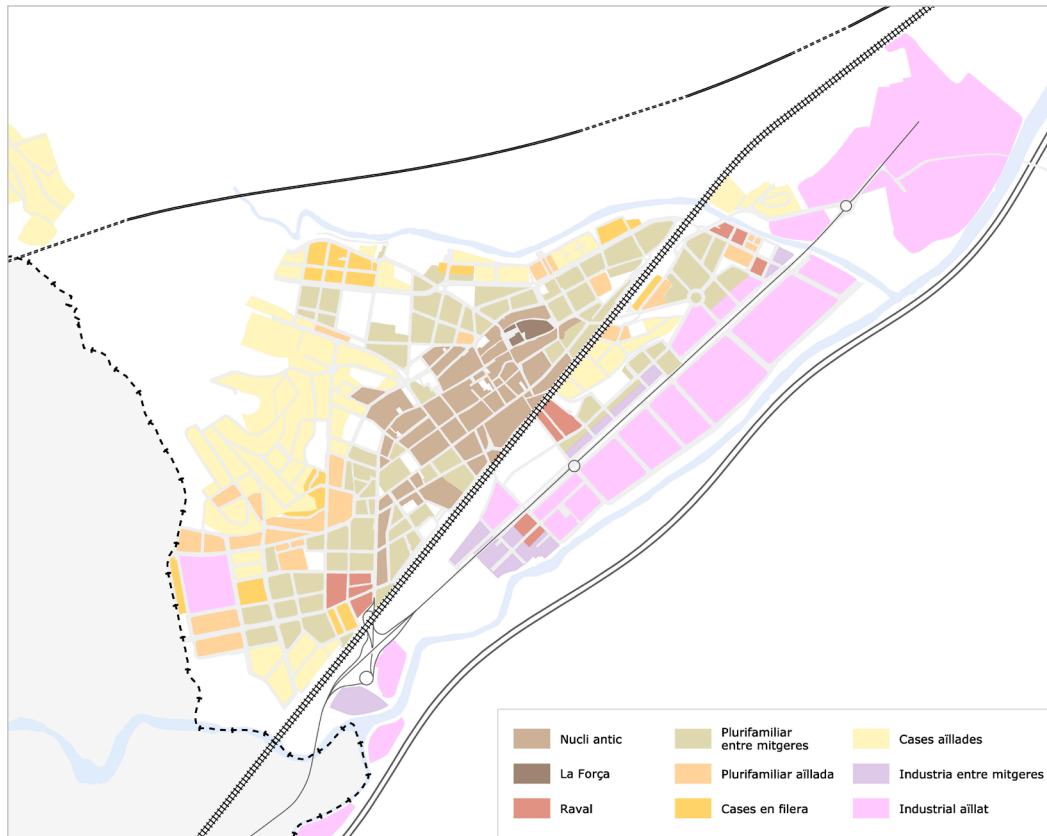


Vista aèria teixit industrial entre mitgeres i detall de plànol topogràfic i parcel·lari

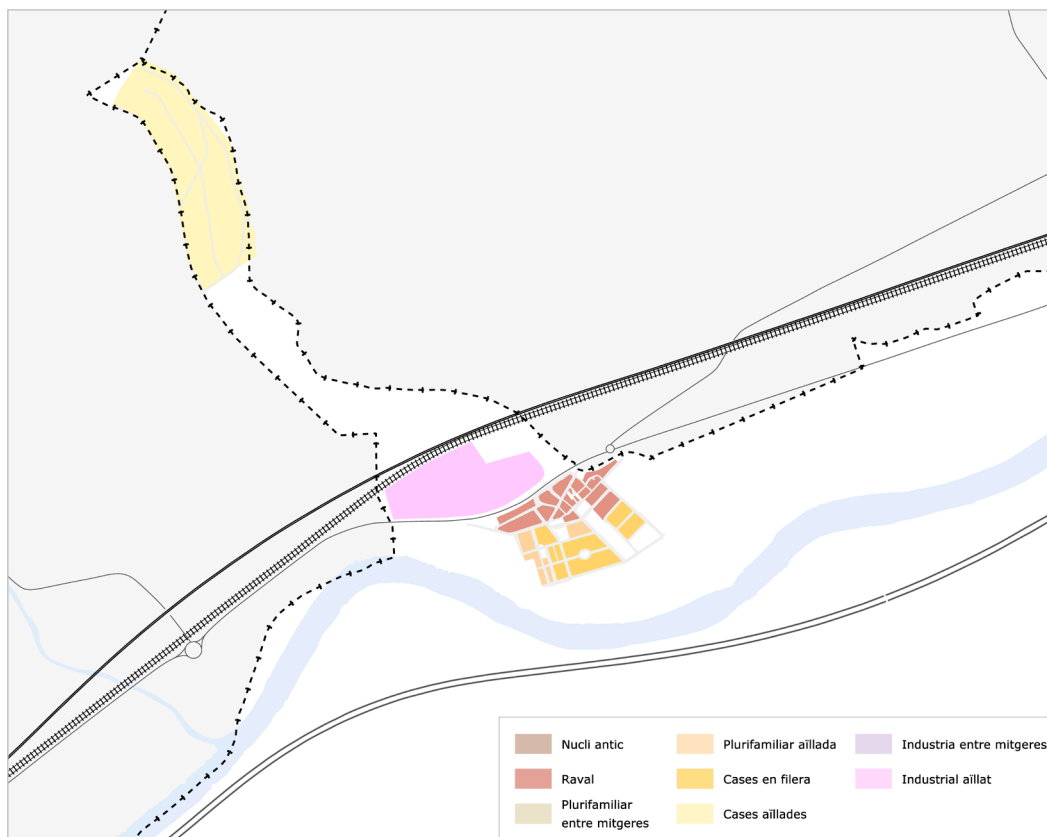
- Indústria aïllada: Teixit industrial que es caracteritza per tenir grans parcel·les amb naus industrials, o agrupacions d'elles, aïllades i formant illes envoltades de vials, és la tipologia més utilitzada al polígon industrial. Aquest tipus de teixit se situa entre la C-35 i La Tordera i s'allarga, seguint el curs del riu, fins al límit del municipi amb Gualba.



Vista aèria teixit indústria aïllada i detall de plànol topogràfic i parcel·lari



Àrees homogènies nucli Sant Celoni



Àrees homogènies del nucli de la Batllòria i Royal Park

5. Els sistemes urbanístics

▪ Sistema d'equipaments

Per tal d'avaluar l'estat actual dels equipaments i les necessitats s'ha realitzat un estudi dels equipaments existents i les reserves previstes al planejament vigent.

Considerant públics i privats, actualment Sant Celoni compta amb un total de 211.061,02m² de sòl amb equipaments en ús i una reserva qualificada de 204.193,94 m² de sòl per a nous equipaments. A l'anàlisi dels equipaments existents s'ha diferenciat aquells que són de titularitat privada.

Tenint en compte que la població actual de Sant Celoni és de 18.285 habitants, la ràtio de sòl qualificat d'equipament per habitant és de 11,54m²/s/hab, que està per sobre de l'estàndard mínim que marca el Pla Territorial General de Catalunya per a poblacions de 5.000 a 25.000 habitants (9,5 m²/hab. de sòl qualificat d'equipaments). Si considerem únicament els equipaments de titularitat pública, la superfície és de 177.889,49m², el que dona una ràtio de 9,73 m²/hab.

Als quadres es mostren les reserves d'equipaments i els equipaments existents diferenciat per tipus i la ràtio de cada un respecte la població actual.

| EQUIPAMENTS DOCENTS (D) | | m ² sòl |
|-------------------------|--|----------------------------|
| D1 | Col·legi Cor de Maria | 2.742,10 |
| D2 | Col·legi la Salle | 5.568,68 |
| D3 | Escola Bressol Pascual | 542,28 |
| D5 | Escola Bressol Municipal El Blauet i CDIAP | 3.188,68 |
| D6 | Escola l'Avet Roig | 2.325,17 |
| D7 | Institut Escola Pallerola | 13.277,10 |
| D8 | Institut Baix Montseny | 10.789,66 |
| D9 | Escola Soler de Vilardell | 7.430,16 |
| La Batllòria | | |
| D10 | Escola Montnegre | 7.874,97 |
| TOTAL PÚBLICS | | 42.560,57 |
| TOTAL PRIVATS | | 11.178,23 |
| TOTAL DOCENTS | | 53.738,80 |
| | | 2,31 m ² /s/hab |
| | | 0,61 m ² /s/hab |
| | | 2,92 m ² /s/hab |

| EQUIPAMENTS SANITARI-ASSISTENCIALS (SA) | | m ² sòl |
|---|--|----------------------------|
| SA1 | Centre d'Atenció Primària | 2.820,78 |
| SA2 | Centre Socio sanitari Verge del Puig (residència de gent gran) | 821,34 |
| SA3 | Centre de dia Indaleci Losilla - | 2.197,07 |
| SA4 | Associació Neurològica Baix Montseny | 4.306,15 |
| Hospital de Sant Celoni | | |
| La Batllòria | | |
| SA5 | Consultori Local la Batllòria | 138,68 |
| TOTAL PÚBLICS | | 7.265,61 |
| TOTAL PRIVATS | | 3.018,41 |
| TOTAL SANITARI-ASSISTENCIALS | | 10.284,02 |
| | | 0,39 m ² /s/hab |
| | | 0,16 m ² /s/hab |
| | | 0,56 m ² /s/hab |

| EQUIPAMENTS ESPORTIUS (E) | | m ² sòl |
|--|--|----------------------------|
| E1 | Centre municipal d'esports Complex Sot de les Granotes | 7.055,77 |
| E2 | Camp municipal d'esports | 12.532,96 |
| E3 | Pavelló municipal d'esports | 2.493,70 |
| E4 | Club de Tennis Sant Celoni | 2.641,26 |
| E5 | Mètric esportiu | 2.222,01 |
| E6 | Pistes municipals de petanca les Torres | 1.317,20 |
| E7 | Camp de futbol i club de tir amb arc | 10.452,53 |
| E8 | Pistes d'atletisme | 17.908,13 |
| E9 | Pista esportiva Pg. Francesc Fullà | 915,74 |
| E10 | Zona esportiva basquet futbol zona industrial | 8.152,95 |
| E11 | Zona esportiva tennis zona industrial | 1.071,91 |
| E12 | Pista esportiva Turó de la Mare de Déu del Puig | 1.029,75 |
| E15 | Parc d'esports del Pertegàs | 1.687,42 |
| E16 | Skate Park | 942,34 |
| E17 | Àrea esportiva c. Nicaragua | 2.926,74 |
| La Batllòria i Royal Park | | |
| E13 | Camp municipal de la Batllòria | 8.494,93 |
| E15 | Pista esportiva c. Menéndez Pelayo | |
| Cal Batlle, Can Coll i Boscos de Montnegre | | |
| E14 | Club de Tennis Montnegre | 11.600,48 |
| TOTAL PÚBLICS | | 76.982,07 |
| TOTAL PRIVATS | | 16.463,75 |
| TOTAL ESPORTIUS | | 93.445,82 |
| | | 4,18 m ² /s/hab |
| | | 0,89 m ² /s/hab |
| | | 5,07 m ² /s/hab |

| EQUIPAMENTS SOCIALS, CULTURALS I RELIGIOSOS (C) | | m ² sòl |
|---|---|----------------------------|
| C2 | Església Parroquial de Sant Martí | 1.450,45 |
| C3 | Sax Sala (Centre de formació i ocupació) | 1.777,46 |
| C4 | Ateneu i teatre municipal (Escola de música i de Teatre) | 1.997,22 |
| C5 | Casal d'avis | 374,74 |
| C6 | Biblioteca L'Escorxador | 1.188,26 |
| C7 | Can Ramis - Ràdio municipal punt 7 Ràdio / | 1.127,24 |
| C8 | Centre Popular | 326,58 |
| C9 | Ermita Sant Ponç | 138,55 |
| C10 | Creu Roja - Centre de distribució d'aliments | 1.282,58 |
| C11 | Càritas Parroquial | 224,27 |
| C12 | Centre excursionista | 159,66 |
| C13 | Rectoria Vella, àrea de Cultura de l'Ajuntament | 666,83 |
| C14 | Horta pública (1) | 2.773,98 |
| C15 | Horta pública (2) | 2.379,07 |
| C16 | Ermita Verge del Puig | 99,26 |
| C21 | Càritas Centre Sant Ermenter | 1.777,96 |
| C22 | Mercat municipal Sant Martí | 1.190,37 |
| La Batllòria i Royal Park | | |
| C18 | Parroquia Virgen de la Esperanza - Mare de Déu de l'Esperanza en La Batllòria | 438,95 |
| C19 | Biblioteca i centre civic | 434,38 |
| C25 | Associació de veïns del Royal Park | 1.301,15 |
| Cal Batlle, Can Coll i Boscos de Montnegre | | |
| C20 | Associació de veïns Can Coll | 641,84 |
| Sòl rústic | | |
| C23 | Sant Esteve d'Olinelles | 1.032,65 |
| C24 | Sant Martí de Montnegre | 906,88 |
| TOTAL PÚBLICS | | 17.135,12 |
| TOTAL PRIVATS | | 6.555,21 |
| TOTAL SOCIAL, CULTURALS I RELIGIOSOS | | 23.690,33 |
| | | 0,93 m ² /s/hab |
| | | 0,36 m ² /s/hab |
| | | 1,29 m ² /s/hab |

| EQUIPAMENTS ADMINISTRATIUS (A) | | m ² sòl |
|--------------------------------|--|----------------------------|
| A1 | Jutjat de Pau i Policia Local | 957,53 |
| A2 | Ajuntament | 181,62 |
| A3 | Oficina d'atenció ciutadana- El Safareig | 393,09 |
| A4 | Edifici Puigdollers (Afers Socials i Habitatge) | 1.618,69 |
| A5 | Arxiu municipal la Tèrmica | 128,99 |
| A6 | Oficina de turisme | 293,23 |
| A7 | Oficina d'habitatge (Edificio Bruc-Àrea de Territorio) | 695,85 |
| A8 | Mossos d'esquadra | 1.732,60 |
| A9 | Bombers | 4.314,60 |
| TOTAL ADMINISTRATIUS | | 10.316,20 |
| | | 0,56 m ² /s/hab |

| EQUIPAMENTS FUNERARIS (F) | | m ² sòl |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| F1 | Cementiri i Tanatori | 10.951,35 |
| La Batllòria | | |
| F2 | Cementiri Batllòria | 884,74 |
| TOTAL FUNERARIS | | 11.836,09 |
| | | 0,64 m ² /s/hab |
| TOTAL EQUIPAMENTS PÚBLICS | | 166.095,66 |
| | | 9,02 m ² /s/hab |
| TOTAL EQUIPAMENTS PRIVATS | | 37.215,60 |
| TOTAL EQUIPAMENTS PÚBLICS I PRIVATS | | 203.311,26 |
| | | 11,04 m ² /s/hab |

| RESERVA D'EQUIPAMENTS | | m² sòl |
|--|---|------------|
| R1 | C. Canàries, C. Eivissa, C.Nicaragua, C.Girona | 490,33 |
| R2 | Aparcament la Forestal | 7.072,15 |
| R3 | C. Anselm Clavé, C.Callao | 620,11 |
| R4 | Pàrquing públic centre | 1.475,12 |
| R5 | Aparcament Municipal, Av Verge del Puig | 1.719,82 |
| R6 | C. Germana Reyes, Av. Verge del Puig, C. Joan Rigau | 1.373,59 |
| R8 | Parcel·la zona industrial AYMAR | 2.659,79 |
| R9 | Parcel·la zona industrial AYMAR (2) | 2.809,79 |
| R10 | C. Joan Minuart | 1.636,99 |
| R11 | C. Ramis, al costat Arxiu Municipal | 42,57 |
| R12 | costat Camp municipal esports | 1.273,18 |
| R13 | costat Tren alta velocitat i pistes atletisme | 6.042,36 |
| R14 | costat Complex Sot de les granotes | 29.176,31 |
| R15 | entre autopista i c-35 C.Sant Isidre | 357,30 |
| R28 | carretera d'Olzinelles | 7.356,46 |
| R29 | Av. Verge del Puig | 5.377,50 |
| R30 | ETAP | 2.813,00 |
| R31 | Pistes d'atletisme | 5.191,83 |
| La Batllòria i Royal Park | | |
| R17 | C. Milà i Fontanals | 543,63 |
| R18 | Parc del Camí Ral | 2.697,83 |
| R19 | Estació de servei Repsol | 19.663,04 |
| Cal Batlle, Can Coll i Boscos de Montnegre | | |
| R20 | Urb. Boscos Montnegre | 7.902,17 |
| R21 | Sant Llorenç de Vilardell | 81.922,00 |
| R22 | Solar buit | 2.018,27 |
| R23 | Urb. Boscos Montnegre | 988,21 |
| R24 | C.Sot de Bacs | 1.690,87 |
| R25 | C.Sot de Bacs | 12.853,14 |
| R26 | Urb. Cal Batlle | 1.255,62 |
| R27 | Av. Can Coll | 1.866,86 |
| R32 | AAVV Can Coll | 14625,91 |
| TOTAL | | 210.889,84 |
| RESERVA DE SERVEIS TÈCNICS | | m² sòl |
| RST1 | Pàrquing públic centre | 1429,25 |

Prèviament a entrar en l'anàlisi de la suficiència i necessitat de cada tipus d'equipament cal posar de manifest les problemàtiques derivades de la situació dels diferents equipaments existents. Observant el plànol de situació annex al final d'aquest apartat, es posa de manifest que al centre del nucli urbà trobem els equipaments majoritàriament administratius, culturals i sanitari-assistencials, mentre que els equipaments docents i esportius se situen a les zones més perifèriques. Aquest fet ve condicionat per la necessitat de grans peces qualificades d'equipament que necessiten els nous centres educatius o les pistes esportives, amb contraposició amb els solars i edificis més petits del centre de la vila. Caldrà que el nou pla estudiï la manera de facilitar els recorreguts cívics i millori l'accessibilitat entre els diferents equipaments, generant itineraris que facilitin la mobilitat sostenible per davant del vehicle privat.

Al plànol annex s'ha plasmat aquesta problemàtica mitjançant isocrones temporals: la primera representa els equipaments que es troben a una distància de 5 minuts caminant des del centre del nucli antic: tal com s'ha indicat anteriorment, aquests corresponen als equipaments més petits majoritàriament d'usos administratius, culturals i sanitaris; la segona aquells que es troben a una distància de 10 minuts caminant, que ja són equipaments una mica més grans; fora de la isòcrona dels 15 minuts caminant trobem els grans equipaments docents i esportius, on la majoria de desplaçaments ja es realitzen en vehicle privat. Al plànol annex també es representen les reserves, recollides del planejament vigent, de les que es pot diferenciar una reserva per serveis tècnics i tres reserves d'equipaments que actualment totes tenen ús provisional d'aparcament com el Pàrquing la Forestal, l'aparcament públic del centre, al costat de l'escola la Salle i l'Aparcament municipal a l'avinguda Verge del Puig.

Un altre aspecte a tenir en compte és que Sant Celoni comparteix franges de continu urbà amb els municipis veïns de Santa Maria de Palautordera a l'oest, i amb els municipis de Gualba i Riells als nuclis de la Batllòria i Royal Park, pel que és probable que una part de la població d'aquests nuclis utilitzi equipaments situats en aquests municipis veïns o bé que es produeixi la situació contrària i que alguns dels habitants dels municipis veïns es desplacin fins a Sant Celoni per a utilitzar algun equipament.

Equipaments docents (D)

Sant Celoni compta amb centre educatius per a totes les edats. Tot i que al nucli urbà trobem alguns dels centres docents més petits, els grans equipaments docents els trobem al nord del nucli urbà: l'Institut Escola Pallerola situat al nord de la Riera del Pertegàs, L'Escola Soler de Vilardell i l'Institut Baix Montseny, on es pot cursar la totalitat de l'ensenyament obligatori. Aquests dos equipaments, es troben a l'altre banda de les vies del tren d'alta velocitat, on s'accedeix mitjançant la carretera BV-5114, cosa que provoca que molts dels desplaçaments diaris es realitzin mitjançant vehicles motoritzats, especialment pel que fa al portar i recollir els infants als centres escolars.

A part dels centres d'educació pública, el municipi també compta amb quatre centres d'educació privats o concertats, però que també donen un servei important a la població com el Col·legi Cor de Maria, el Col·legi la Salle, l'Escola Avet Roig i l'Escola Bressol Pascual al centre urbà.

El nucli de la Batllòria també compta amb un centre docent públic, l'Escola Montnegre, que compta amb educació infantil i primària. Cal tenir en compte, que els veïns tant del nucli de la Batllòria com els del Royal Park, es troben més propers al municipi veí de Riells, pel que és probable que una part important dels habitants d'aquests nuclis vagin a escoles o instituts d'aquest municipi.

Equipaments Sanitari assistencial (SA)

El municipi compta amb dos centres sanitari-assistencials de titularitat pública situats al nucli urbà de Sant Celoni: l'Hospital de Sant Celoni i el Centre d'Atenció Primària, que donen un servei correcte per a la població actual. Compta també amb tres centres de titularitat privada, com són el Centre Sociosanitari Verge del Puig i el Centre de dia Indaleci Losilla i l'Associació Neurològica Baix Montseny, situats els tres al nucli urbà.

La Batllòria compta amb un consultori mèdic, el Consultori Local la Batllòria, la resta de urbanitzacions de Sant Celoni no disposen de cap equipament pel que han de desplaçar-se fins al nucli de Sant Celoni.

Pel que fa al servei per les persones grans, s'ha detectat la residència, Centre Sociosanitari Verge del Puig i el centre de dia de l'Associació Neurològica Baix Montseny, els dos de titularitat privada, també hi trobem el casal d'avis de titularitat pública. Els tres equipaments estan situats al nucli de Sant Celoni, mentre que a les urbanitzacions de Boscos del Montnegre, al Royal Park i a la Batllòria, no n'hi ha cap.

Es té coneixement de la voluntat municipal d'implantar un nou equipament sanitari, un Centre d'Atenció Primària que s'emplaçarà al carrer Comerç, a la parcel·la del Pàrquing la Forestal, que actualment té ús d'aparcament. S'ha cedit una superfície de 2.506m² per part de de l'Ajuntament de Sant Celoni al Servei Català de la Salut, per dur a terme el nou equipament que constarà de planta baixa i 3 plantes pis.

Equipaments esportius (E)

El municipi compta amb un gran nombre d'equipaments esportius que permeten la pràctica de multitud d'esports diferents. Tot i que els més grans es troben a la perifèria del nucli urbà, com ara el camp de futbol i el club de tir amb arc i les pistes d'atletisme, al nucli també trobem altres equipaments més petits.

La gran majoria d'equipaments són de titularitat pública, tot i que també trobem el Club de Tennis de Sant Celoni i el Mètric Esportiu que són de titularitat privada.

Al nucli de la Batllòria també compten amb un Camp Municipal, a les urbanitzacions del Montnegre hi ha el Club de Tennis Montnegre, que és de titularitat privada i el barri de Royal Park compta amb una pista esportiva. Aquesta pista passarà a formar part del terme de Gualba quan es duguin a terme els futurs canvis de delimitacions dels termes municipals que envolten Royal Park, tot i així, es grafia aquest equipament ja que dona servei a la població actual de l'àrea de Royal Park.

Cal destacar que, tot i que al Centre Municipal d'esports Complex Sot de les Granotes, situat al sud-est del nucli urbà, trobem una piscina coberta, Sant Celoni no compta amb una piscina descoberta. Actualment es troba en redacció el projecte d'una piscina descoberta a Can Sans.

El Pla director d'Instal·lacions i equipaments Esportius de Catalunya (PIEC) estableix uns estàndards orientatius per a cada tipus de població. En el cas de Sant Celoni, que es troba a la franja de 10.000 – 25.000 habitants, es recomana una ràtio de 3,50 – 4,00 m²/hab, pel que la xarxa actual és correcta per a la població actual. El nou pla caldrà que avaluï si els equipaments existents són suficients per a la població futura d'acord a les projeccions de població.

Equipaments socials, culturals i religiosos (C)

El municipi compta amb una bona varietat d'equipaments socio-culturals, com ara el Mercat Municipal de Sant Martí, la Sax Sala, l'Ateneu i teatre Municipal o la Rectoria Vella, la gran majoria de titularitat pública i situats al centre urbà.

El nucli de la Batllòria compta amb una biblioteca i un Centre Cívic, les urbanitzacions del Montnegre compten amb el local social de l'Associació de veïns de Can Coll i el nucli del Royal Park compta amb el local social de l'Associació de veïns de Royal Park.

Al sud del nucli urbà de Sant Celoni i propers a La Tordera, hi trobem diverses àrees amb horts de titularitat pública.

Sant Celoni també compta amb diversos equipaments religiosos privats, com l'Església Parroquial de Sant Martí al nucli urbà i la Parròquia Mare de Déu de l'Esperança a la Batllòria. El sòl rústic compta amb dues esglésies, Sant Esteve d'Olzinelles, situada a la banda sud de la carretera BV-5112, i l'església Sant Martí de Montnegre, a la qual s'hi arriba per el camí de Montnegre.



Imatge de l'església de Sant Esteve d'Olzinelles

Pel que fa al compliment dels estàndards del planejament sectorial, el Pla d'Equipaments Culturals de Catalunya (PECCAT) fixa per a cada tipus de població unes instal·lacions mínimes. Per a les poblacions d'entre 15.000 – 30.000 habitants, caldrà que comptin amb un arxiu municipal, una Biblioteca Local, un centre cultural polivalent, un espai escènic i un espai d'arts visuals. Sant Celoni ja compta amb espais que permeten tots aquests usos.

Respecte als equipaments religiosos, a part dels equipaments religiosos existents ja descrits (esglésies i parròquies), existeixen dues comunitats islàmiques (c. Dr Barri i c.S.Josep), dues esglésies Evangèliques i els Testimonis de Jehovà.

Aquestes comunitats es reuneixen en locals no qualificats com a equipaments. La Llei 16/2009 estableix que els plans d'ordenació urbanística municipal hauran de preveure sòls amb la qualificació de sistema d'equipament comunitari on s'admetin els usos religiosos de nova implantació d'acord amb les necessitats i les disponibilitats dels municipis (art 4.1 de la Llei 16/2009.)

En aquest pla cal preveure suficients peces d'equipaments que puguin ser assignats com a ús cultural-social mitjançant un Pla Especial (art 4.2 de la Llei 16/2009). L'ús religiós també s'ha d'admetre dins les zones privades, regulant les condicions mínimes de superfície per a cada clau urbanística.

Equipaments administratius (A)

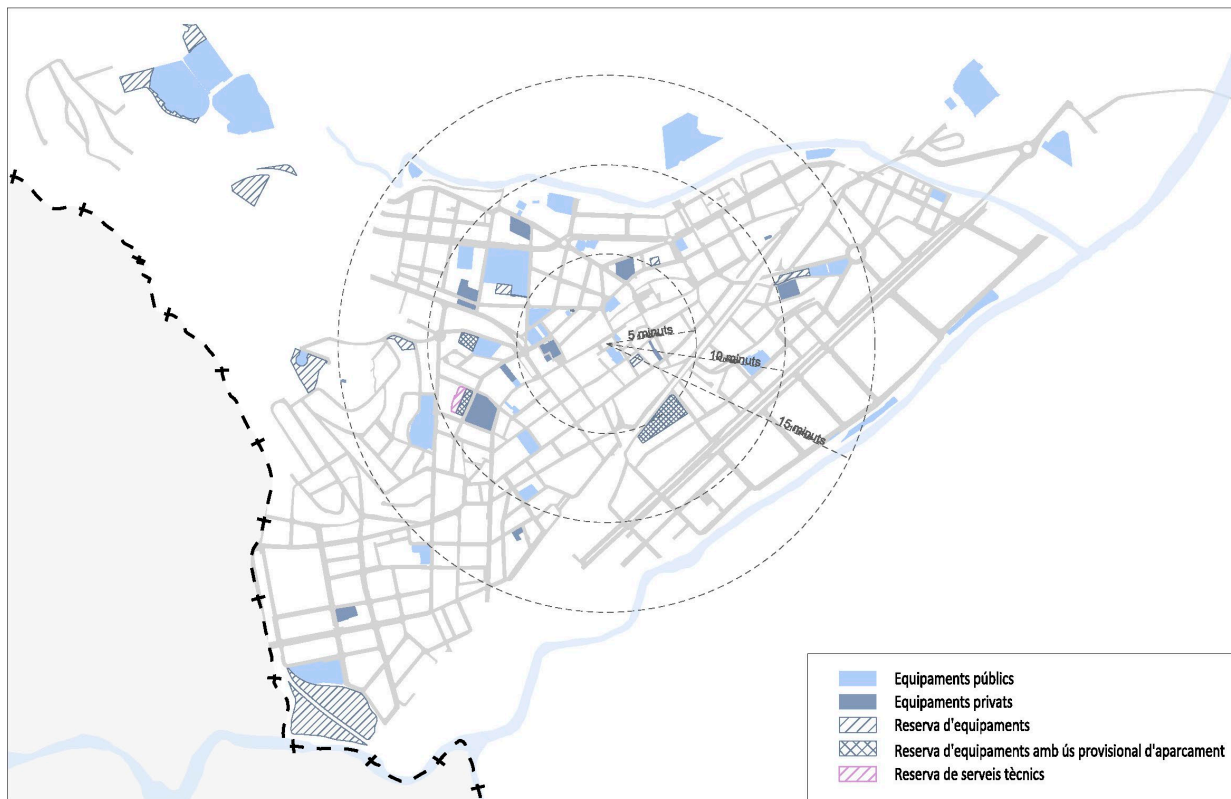
La majoria de serveis administratius al servei de la població es concentren al centre, com l'Arxiu i l'Ajuntament. La població de la resta de barris s'han de desplaçar al nucli urbà de Sant Celoni per a fer ús de qualsevol d'aquesta tipologia d'equipaments.

Equipaments funeraris (F)

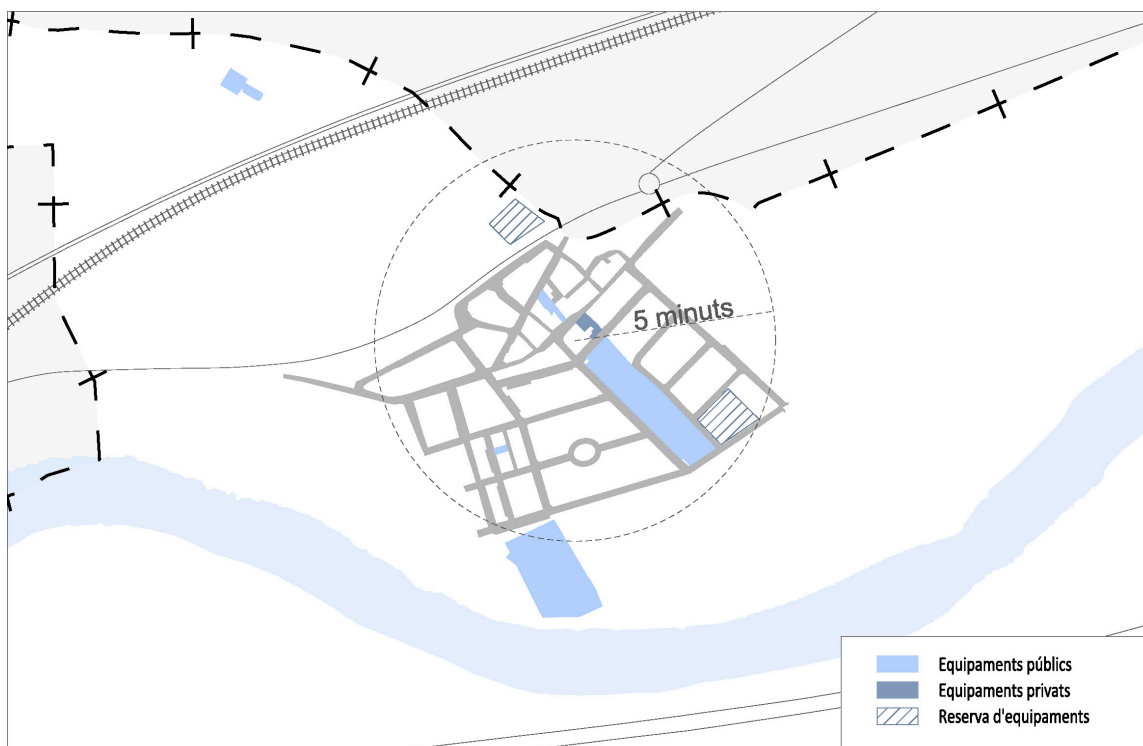
El municipi de Sant Celoni compta amb dos cementiris: un situat al nord-est del nucli urbà i un segon situat al nord del nucli de la Batllòria, passades les vies de tren.

Caldrà avaluar si aquests dos equipaments són suficients per donar servei a la població futura.

A continuació s'adjunta un croquis amb la ubicació dels diferents equipaments i reserves existents segons el planejament vigent:



Sistema d'equipaments nucli de Sant Celoni



Sistema d'equipaments del nucli de la Batllòria

▪ Sistema d'espais lliures

El planejament vigent qualifica un total de 474.325,79 m²s com espais lliures en sòl urbà consolidat, als quals cal afegir les reserves de 133.853,9 m²s previstes en Unitats d'Actuació pendents de desenvolupar i en sectors de sòl urbanitzable no executades.

S'ha realitzat un estudi de l'estat dels espais lliures qualificats al planejament vigent per diferenciar aquells que es troben adaptats per a l'ús i gaudi dels habitants de Sant Celoni, i els espais que tot i estar qualificats encara no han estat urbanitzats o no són aptes per a la seva utilització.

La superfície d'espais lliures existents en sòl urbà consolidat es de 341.746 m², una superfície menor a la qualificada al planejament vigent, que comporta una ràtio de 18,69 m² d'espais lliures per habitant si considerem la població actual (18.423 habitants). Tenint en compte que la OMS recomana un estàndard de 10m², sembla ser que el municipi de Sant Celoni supera per molt aquesta ràtio, però aquesta és enganyosa ja que a part de totes les places i jardins del nucli urbà i dels diferents barris, també comptabilitza aquells espais lliures, parcs territorials i àrees boscoses que es troben en zones perifèriques, allunyades del centre i que no són accessibles per a tota la població.

Si calculem la ràtio només tenint en compte els espais lliures del nucli de Sant Celoni, obtenim una ràtio de 5,85 m² per habitant, una ràtio que queda per sota dels estàndards recomanats per la OMS. Aquesta ràtio també inclou els dos grans parcs territorials com són el Parc Fluvial de la riera del Pertegàs i el Turó de la Mare de Déu.

Això posa en evidència la manca d'espais lliures al centre del nucli urbà que donin servei als veïns i veïnes d'aquesta àrea, que és la més densament poblada i consolidada.

També cal fer notar que a l'àrea de nucli antic, la major part dels espais lliures que hi trobem tenen tractament de plaça dura, com són la plaça de la Vila, la Plaça Josep Alfaras Prat i la Plaça del Bestiar. Els espais lliures amb tractament verd, amb àrees de joc pels infants i àrees per a gossos les trobem allà on la trama comença a ser menys densa, a les afores del centre urbà. Al sud-oest trobem la plaça Colònia Pla de Palau, l'espai lliure entre el carrer Mossèn Cinto Verdguer i el carrer del Germà Julià, i la Plaça Mercè Rodoreda totes amb tractament verd i àrees de jocs infantils. L'espai lliure de majors dimensions dins la trama urbana del nucli de Sant Celoni és el del Pavelló Municipal d'esports situat al nord, tocant la riera del Pertegàs, que compta amb aproximadament 6.500 m² i disposa d'una àrea per gossos. Els espais lliures a l'àrea est del centre són de dimensions més petites, tenen àrees de joc infantils i pistes per jugar a la petanca, per exemple l'espai lliure del carrer de Joan Minuart. Al nucli de la Batllòria tot hi haver-hi un parell de places dures, El Safareig i la Plaça de l'Esglesia, la resta son permeables i estan ben repartides per la trama urbana.

El nou Pla caldrà que estudiï la possibilitat de definir alguns àmbits d'actuació per obtenir petites places i jardins urbans que permetin esponjar la trama urbana consolidada. Les reserves d'espais lliures del planejament vigent, tant en sòl urbà directe com en unitats d'actuació al centre urbà poden ser una bona proposta de millora i esponjament de la trama més densa.

També és important tenir en compte la reserva d'espais lliures al llarg de la Tordera per completar la continuïtat del parc fluvial juntament amb la riera del Pertegàs i complementar els recorreguts verds al llarg del nucli urbà i del municipi mitjançant el projecte de Vies Blaves de Barcelona.

Al quadre següent es mostra un resum dels espais lliures existents i les reserves diferenciant segons la seva ubicació.

| Espais lliures existents | | | Reserva d'espais lliures | | | | |
|--------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|--|------------|-------|
| | Superfície (m ²) | Ràtio (m ² /hab) | Superfície (m ²) | Ràtio (m ² /hab) | | | |
| URBÀ | Centre Sant Celoni | 51.632,29 | Centre Sant Celoni | 62.287,53 | | | |
| | La Batllòria | 9.412,69 | La Batllòria | 11.193,68 | | | |
| | Urbanitzacions del Montnegre | 0 | Urbanitzacions del Montnegre | 2.876,20 | | | |
| | Royal Park | 0 | Royal Park | 1.242,47 | | | |
| | | 61.044,98 | | 77.599,88 | | | |
| TERRITORIAL | Centre Sant Celoni | 56.852,77 | Centre Sant Celoni | 178.088,97 | | | |
| | La Batllòria | 0 | La Batllòria | 0 | | | |
| | Urbanitzacions del Montnegre | 225.239,45 | Urbanitzacions del Montnegre | 46.365,55 | | | |
| | Royal Park | 0 | Royal Park | 22.478,22 | | | |
| | | 282092,22 | | 246.932,74 | | | |
| Total existents | | 343.137,20 | 18,76 | Total reserves | | 324.532,62 | 17,74 |
| | | | | Total existents i reserves | | 667.669,82 | 36,51 |



Sistema d'espais lliures al nucli de Sant Celoni



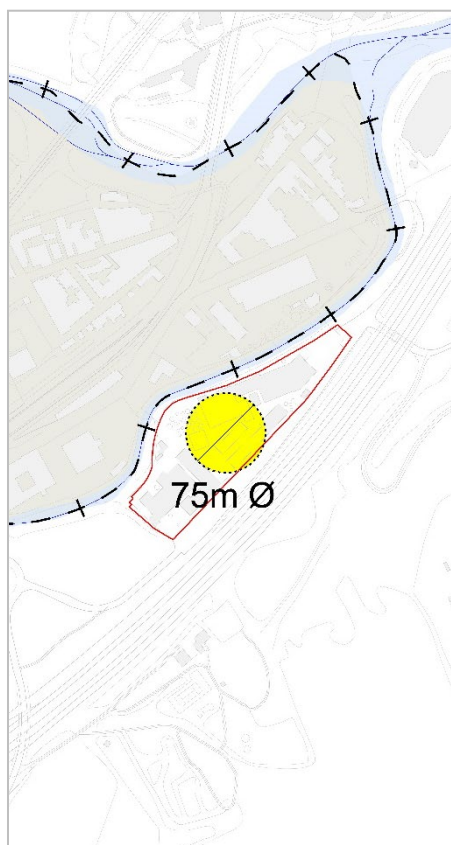
Sistema d'espais lliures al nucli de La Batlloria

6. Activitats econòmiques

Sant Celoni ha esdevingut una ciutat industrial, on la superfície ocupada per sòl industrial representa un 2% de la superfície total i on el sector químic ha tingut un paper molt important. La indústria química ha estat un dels principals motors d'impuls econòmic. Arrel de la implantació i consolidació de grans empreses químiques, sorgeixen empreses proveïdores i tallers complementaris.

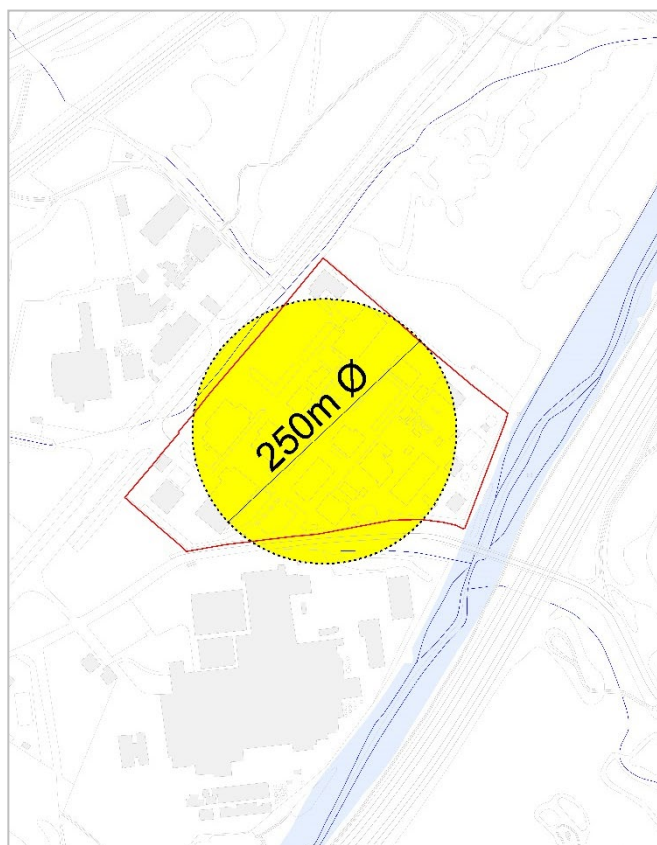
La situació geogràfica del municipi i la proximitat a les grans infraestructures de comunicacions han fet possible l'establiment de grans empreses vinculades a la indústria química. A Sant Celoni trobem diverses àrees destinades a aquestes activitats industrials: hi ha els polígons industrials de l'àrea del voltant del cementiri, el Molí de les Planes, Nord-est i les Torres. Tot i ser un sector amb un paper tant important dins del municipi, s'ha detectat una qualitat deficient pel que fa a la urbanització d'aquests polígons: dificultat d'accés, manca de seguretat i salubritat, mal estat d'urbanització dels espais públics, poca qualitat arquitectònica de l'espai privat industrial, etc.

Segons el Pla d'Emergència del Sector Químic de Catalunya (document actualitzat el desembre de 2023, p.112) al municipi s'hi situen dues indústries Seveso que suposen un risc de nivell superior (Oxiris Chemicals, SA i Unió Químic Farmacèutica, SA) i tres més que suposen un risc de nivell inferior (Arkema Química, SA, Givaudan Ibèrica, SA i SE de Carburos Metàlics). D'acord amb l'informe de la DG d'Energia, Mines i Seguretat Industrial amb data 06/07/2018, per definir la franja de seguretat d'aquestes indústries s'utilitzen els cercles de seguretat, condicionats per les substàncies amb les que treballi l'empresa i la seva situació dins la parcel·la. El pla recomana que per a futurs creixements urbans quedi prohibida la construcció d'elements molt vulnerables i vulnerables projectats en la franja de seguretat.



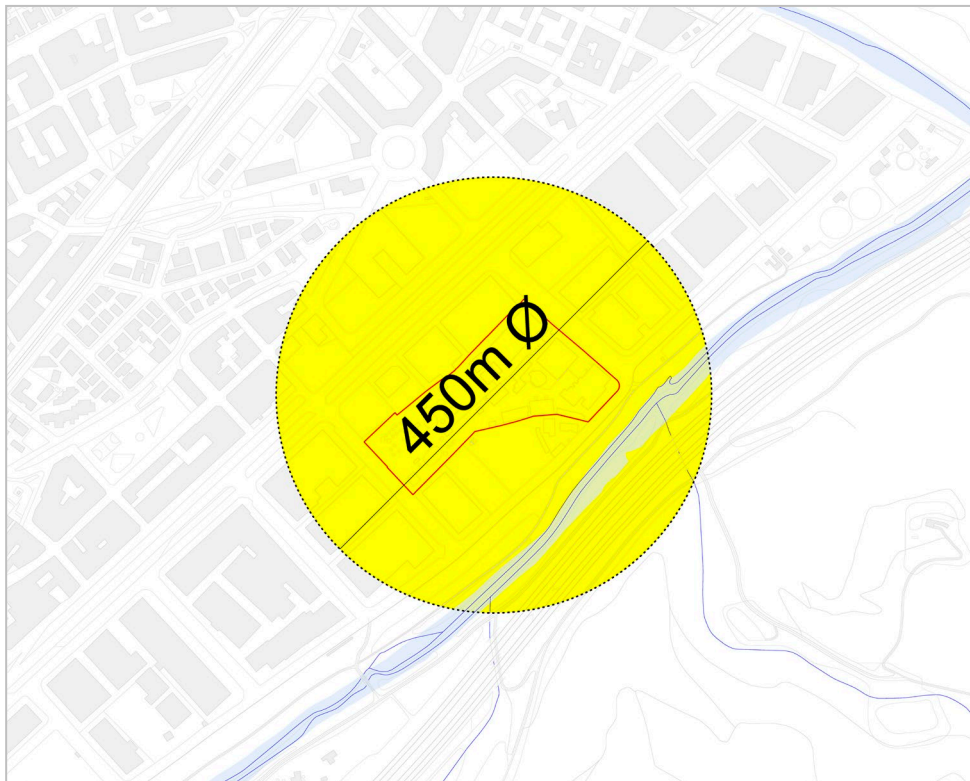
Arkema Química, SA – Risc de nivell inferior

Franja de seguretat de 75m Ø



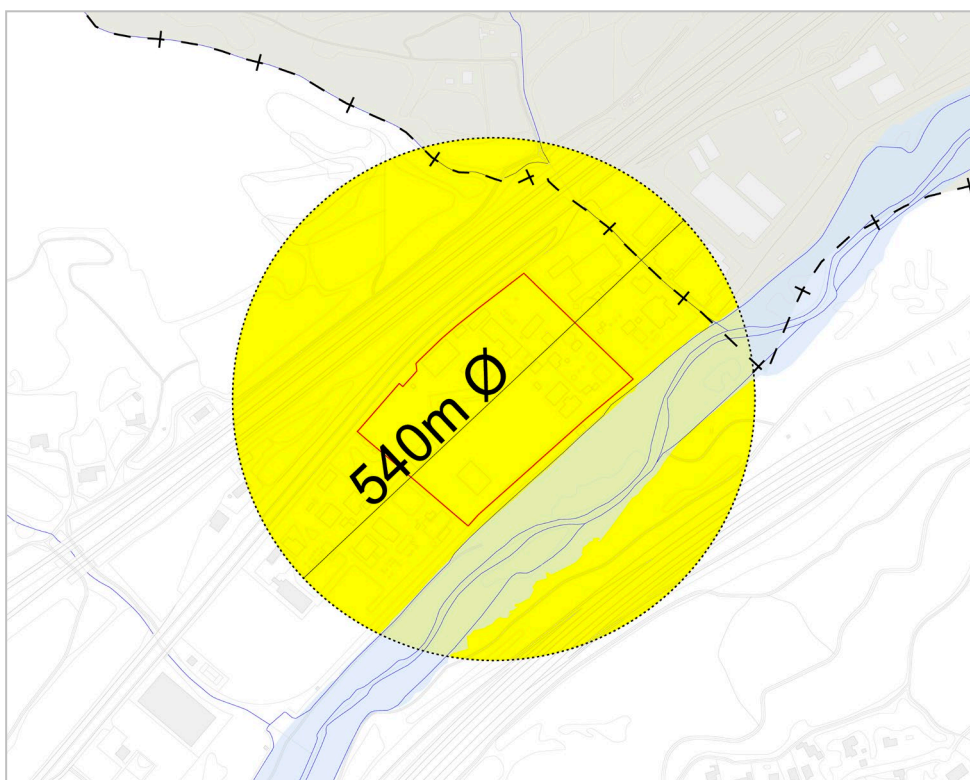
Givaudan Ibèrica, SA – Risc de nivell inferior

Franja de seguretat de 250m Ø



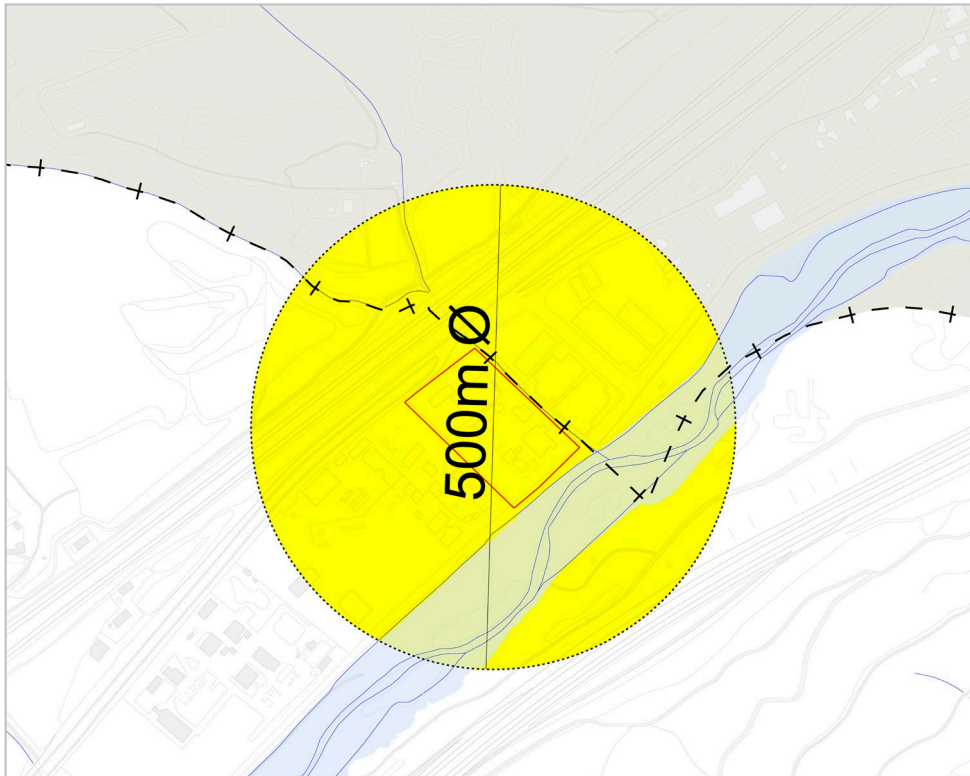
Union Quimico Farmaceutica, SA – Risc de nivell superior

Franja de seguretat de 450m Ø



Oxiris Chemicals, SA – Risc de nivell superior

Franja de seguretat de 540m Ø



SE Carburos Metálicos – Risc de nivell superior

Franja de seguretat de 500m Ø

La indústria química és la gran proveïdora de llocs de treball entre la població local amb 10 grans empreses i més de 1.200 treballadors (que suposen un 20% del total dels treballadors al municipi). També existeixen altres empreses proveïdores que complementen les cadenes productives de les indústries químiques al municipi. Darrerament, però, el pes del sector industrial ha anat perdent força. Tot i això, la indústria continua concentrant una quarta part dels llocs de treball al municipi.

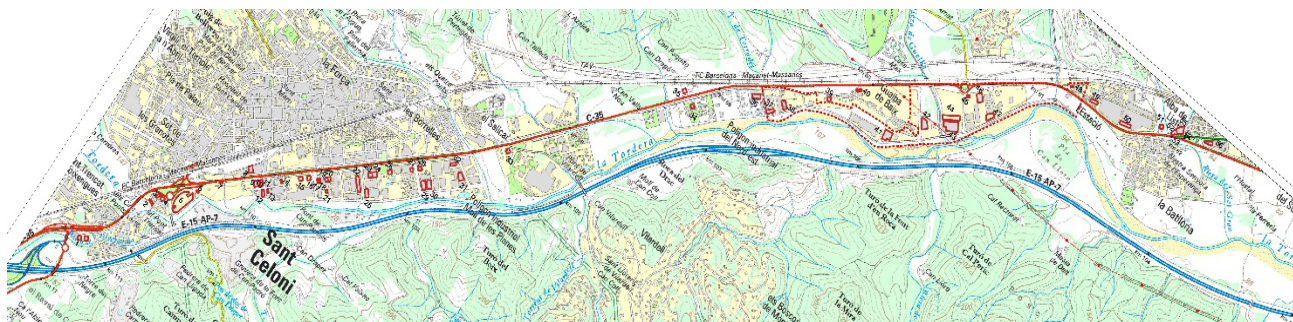
La taxa d'activitat a Sant Celoni és del 71%, i té una taxa d'atur del 13%. Els serveis ocupen el 68% de la població (el 2001 ocupaven el 50%), percentatge inferior a la mitjana comarcal i catalana; i la indústria ho fa en un 26% (el 2001 ocupaven el 37%), amb un percentatge superior a la mitjana comarcal i catalana. Actualment hi ha 538 empreses.

Tal com s'ha dit anteriorment, la major part del sòl industrial es troba ocupat per indústries químiques, el que suposa limitacions per al desenvolupament d'altres activitats. Això ha generat una manca de diversificació industrial, altament dependent d'aquest sector, portant Sant Celoni a ser un municipi amb un **alt risc químic** per la concentració d'aquest tipus d'indústries.

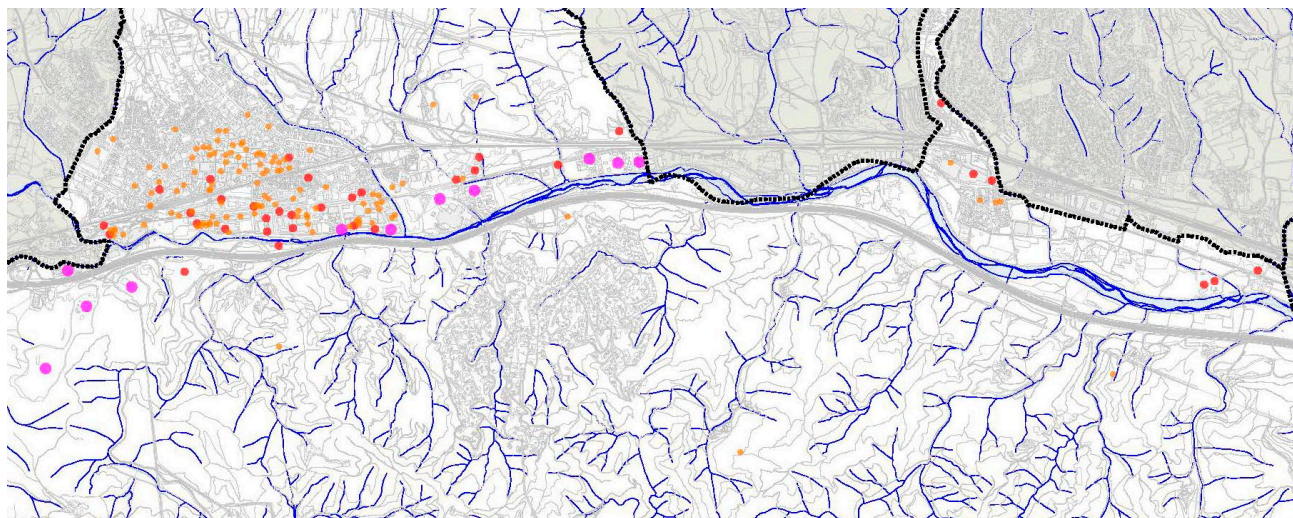
Un altre aspecte que cal destacar és que una gran part de l'àrea industrial es troba en una zona de risc d'inundació pel riu de La Tordera i la riera de Pertegàs.

Una ciutat amb un sector industrial com el químic, ha de saber adaptar-se als efectes del canvi climàtic. La ubicació de part de la indústria química en una zona afectada per la inundabilitat de La Tordera i la proximitat del municipi a masses boscoses, li confereix també un perill alt de risc d'incendi.

Sant Celoni ha de ser conscient d'aquests aspectes i adequar el seu planejament a la nova realitat climàtica. Això suposa fer un estudi de detall de les vulnerabilitats i riscos per adequar el creixement urbanístic i incorporar les afectacions possibles al nou planejament.



Activitats existents eix C-35



Activitats segons annex (font GIA)

● Annex I ● Annex II ● Annex III

De l'anàlisi de les dades del GIA de la Diputació de Barcelona obtenim totes les activitats existents a Sant Celoni, que hem classificat en industrials, comercials i de serveis, tot i que al final indiquem algunes activitats importants que no corresponen a aquesta classificació:

Nombre d'Activitats industrials: 100. De les quals:

4 corresponen a l'annex I.1, Renolit, UQUIFA, Ranke i Giuvaudan.

3 corresponen a l'annex I.2.a

14 corresponen a l'annex II

79 corresponen a l'annex III

D'aquestes, 9 tenen com a activitat principal "Indústria química" comptant les següents: ARKEMA QUIMICA, SA / GIVAUDAN IBERICA, SA / OXIRIS CHEMICALS, SA / LABORATORIS FELTOR, SA / MORENO MORÉ, Neus / RANKE QUÍMICA, SA / RENOLIT IBERICA, SA / SOCIEDAD ESPAÑOLA DE CARBUROS METALICOS, S.A. / UQUIFA, SA.

Nombre d'Activitats comercials: 319. De les quals:

4 corresponen a l'annex II (Estació de Servei)

15 corresponen a l'annex III (Forns de pa, pastisseria i carnisseria **amb obrador**)

228 corresponen a la classificació L18-Cert

72 corresponen a la classificació L18- Proj i Cert

A més, **hi ha 17 activitats comercials** dins el llistat que no estan classificades ni en la classificació general annex ni per sectors.

Per situació, indiquem els carrers amb una densitat igual o superior a 5 activitats, destacant el carrer Major amb un 21% del total d'activitats comercials.

| NOM CARRER | NOMBRE | TIPUS |
|--------------------------|--------|-----------------------|
| C. Major (St Celoni): | 68 | activitats comercials |
| Ctra. Vella: | 31 | activitats comercials |
| Av. Pau: | 28 | activitats comercials |
| C. Campins: | 19 | activitats comercials |
| Comarcal C-35: | 14 | activitats comercials |
| Vial Paral·lel: | 13 | activitats comercials |
| Pl. Vila: | 10 | activitats comercials |
| C. Sant Pere: | 10 | activitats comercials |
| C. Jaume I: | 9 | activitats comercials |
| C. Sant Josep: | 8 | activitats comercials |
| C. Anselm Clavé: | 8 | activitats comercials |
| C. Santa Fe: | 7 | activitats comercials |
| C. Sant Roc: | 6 | activitats comercials |
| C. Major (La Batllòria): | 6 | activitats comercials |
| C. Dr. Trueta: | 6 | activitats comercials |
| C. Mercè Rodoreda: | 5 | activitats comercials |

Hi ha 4 activitats comercials que són ambulants

Nombre d'Activitats de serveis: 353. De les quals:

9 corresponen a l'annex II (Rentat i reparació vehicles)

38 corresponen a l'annex III

234 corresponen a la classificació L18-Cert

46 corresponen a la classificació L18- Proj i Cert

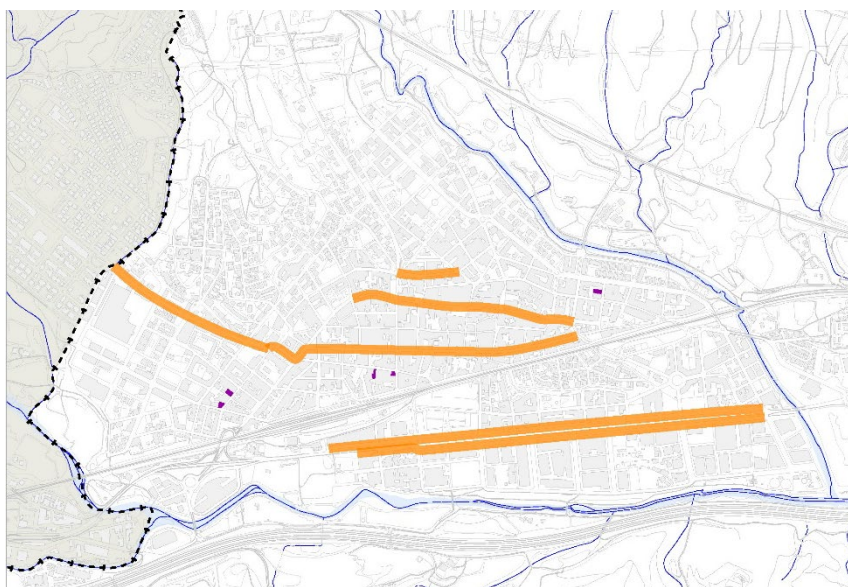
18 corresponen a No Classificat (1 ETAP a Cans Sans)

8 corresponen a Sectorial (5 centres de culte, 2 tatuatge i 1 equip esportiu)

A més, **hi ha 26 activitats de serveis** dins el llistat que no estan classificades ni en la classificació general annex ni per sectors.

Per situació, indiquem els carrers amb una densitat igual o superior a 6 activitats, destacant el carrer Major i la Carretera Vella amb un 20% del total d'activitats de serveis.

| NOM CARRER | NOMBRE | TIPUS | |
|-------------------|--------|-----------------------|----------------|
| C. Major | 39 | activitat de serveis | |
| Ctra.Vella (SC) | 31 | activitat de serveis | |
| C. Doctor Trueta | 14 | activitat de serveis | |
| Comarcal C-35 | 12 | activitat de serveis | |
| Av. Pau | 12 | activitat de serveis | |
| C. Campins | 11 | activitats de serveis | |
| C. Jaume I | 11 | activitat de serveis | |
| Ctra. Campins | 9 | activitat de serveis | |
| C. Sant Martí | 9 | activitat de serveis | 1 centre culte |
| C. Anselm Clavé | 8 | activitat de serveis | |
| Vial Paral·lel | 8 | activitat de serveis | |
| C. Prim | 8 | activitat de serveis | |
| C. Sant Josep | 8 | activitat de serveis | |
| C. Sant Pere | 8 | activitat de serveis | |
| C. Montserrat | 7 | activitat de serveis | |
| C. Sant Ramon | 7 | activitat de serveis | |
| C. Santa Fe | 7 | activitat de serveis | |
| C. Barcelona | 6 | activitat de serveis | |
| C. Bruc | 6 | activitat de serveis | |
| C. Mercè Rodoreda | 6 | activitat de serveis | |
| C. Santa Rosa | 6 | activitat de serveis | |
| C. Torras i Bages | 6 | activitat de serveis | |



Situació carrers amb major densitat de comerços i serveis (en taronja) i dels centres de culte (en lila). Elaboració pròpia.

Entre les activitats de serveis s'inclouen cinc centres de culte, els quals, tot i no ser qualificats com equipaments, cal tenir-los en compte a l'hora de complir les prescripcions de la Llei 16/2009.

Són els següents:

| | |
|---------------------------|--------------------------------------|
| C DOCTOR BARRI, 026 | Centre de Culte-Mesquita |
| C DOCTOR BARRI, 018 | Centre de Culte-Església Evangèlica |
| C RAMON BERENGUER IV, 005 | Centre de Culte-Testimonis de Jehova |
| C SANT MARTI, 035 | Centre de Culte-Mesquita àrab |
| C SANT JORDI, 005 | Centre de Culte-Església Evangèlica |

7. Activitat constructiva

Per dur a terme l'anàlisi de l'activitat constructiva a Sant Celoni hem tingut en compte dues fonts d'informació: per una banda les llicències concedides en els últims 4 anys, dades facilitades per l'ajuntament i per una altra banda les dades extretes de l'IDESCAT¹ sobre el nombre d'habitatges construïts i acabats des del 1998.

El llistat de llicències concedides entre els anys 2020 i 2023 mostra un nombre de 36 llicències, amb un total de 88 habitatges nous, de les quals més de la meitat es van demanar l'any 2021 (veure la taula de la pàgina següent).

La majoria de les llicències concedides són per a la construcció d'habitatges unifamiliars concentrades a l'àrea sud-oest del nucli urbà amb un total de 26 habitatges d'obra nova, i una altra gran part preveu canvis d'ús de locals a habitatges concentrades a l'àrea central on la trama urbana és més densa amb un nombre total de 13 habitatges nous.

A l'analitzar les dades de l'IDESCAT sobre l'índex constructiu observem que hi va haver un increment de l'activitat constructiva als anys 2002-2004 amb un índex constructiu de 20,67 habitatges per 1000 habitants, però la crisi global que ha patit el sector de la construcció des del 2007 ha provocat una regressió en l'activitat constructiva a nivell global que també ha patit el municipi. A partir de la crisi aquest índex ha davallat fins al 0,73 habitatges per 1000 habitants (veure figura a continuació).

En aquests últims anys en el període compres entre els anys 2020 i 2022, s'ha finalitzat un nombre total de 39 habitatges, 20 dels quals construïts a l'any 2021 i 5 l'any 2022, molt lluny dels nombres assolits en els anys anteriors, tal i com es detalla a la figura següent:

| Índex constructiu, per 1.000 habitants | | | |
|--|----------|---------|---------|
| 1998-2022 | | | |
| | Iniciats | Acabats | Cèdules |
| Sant Celoni | 9,22 | 7,31 | 7,72 |
| Vallès Oriental | 6,72 | 5,94 | 5,82 |
| Catalunya | 6,79 | 5,77 | 4,98 |
| 1998-2001 | | | |
| Sant Celoni | 18,42 | 7,92 | 8,94 |
| Vallès Oriental | 13,82 | 11,58 | 10,97 |
| Catalunya | 12,76 | 9,70 | 8,23 |
| 2002-2004 | | | |
| Sant Celoni | 20,82 | 20,67 | 20,60 |
| Vallès Oriental | 14,46 | 10,49 | 10,30 |
| Catalunya | 13,82 | 10,98 | 8,90 |
| 2005-2009 | | | |
| Sant Celoni | 16,83 | 15,93 | 15,14 |
| Vallès Oriental | 10,43 | 10,81 | 9,92 |
| Catalunya | 11,33 | 10,22 | 8,75 |
| 2010-2022 | | | |
| Sant Celoni | 0,79 | 0,73 | 1,53 |
| Vallès Oriental | 1,32 | 1,28 | 1,62 |
| Catalunya | 1,59 | 1,64 | 1,64 |

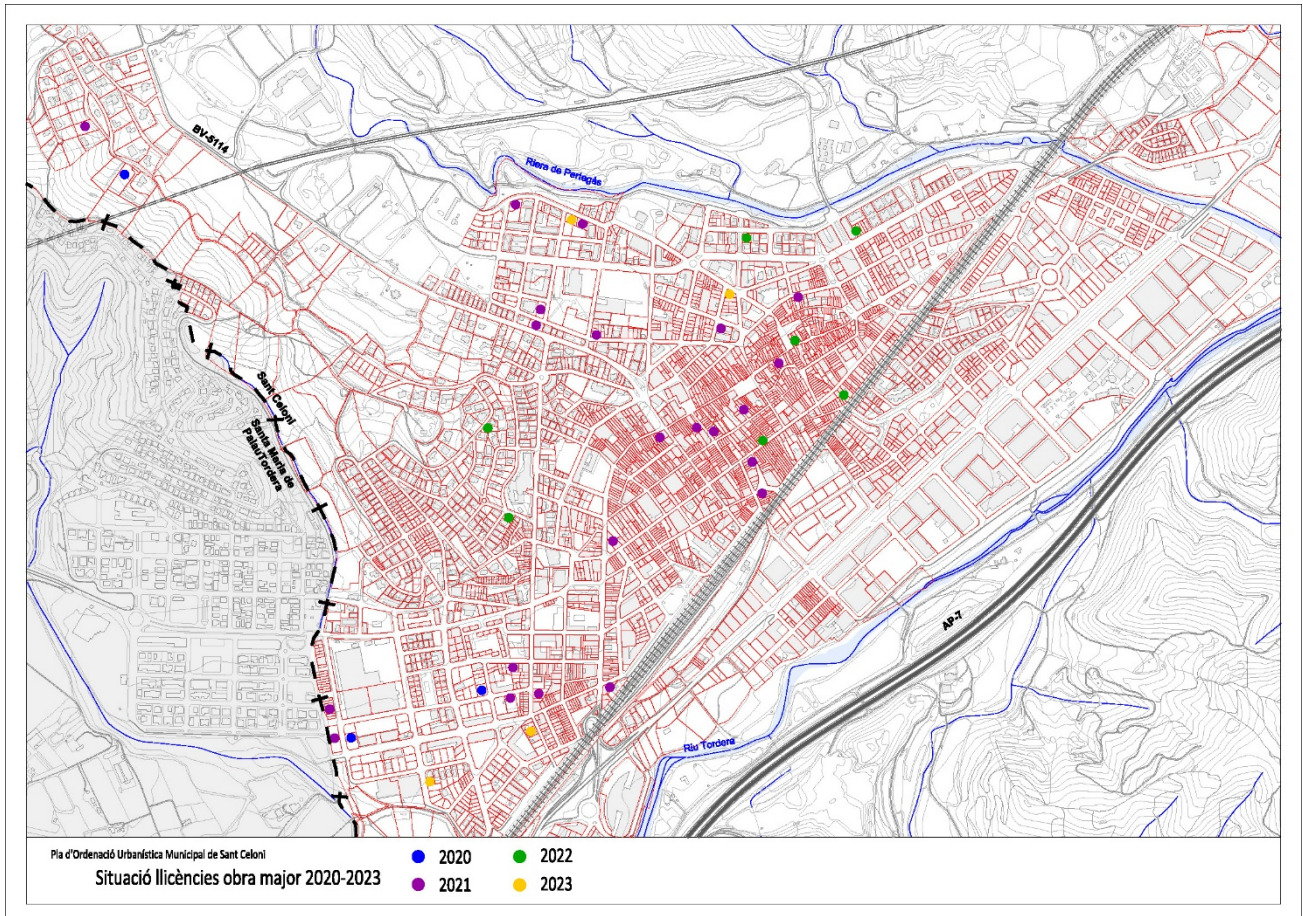
| Any | Nº habitatges acabats | |
|------|-----------------------|---------|
| | HPO | Lliures |
| 2020 | 0 | 17 |
| 2021 | 0 | 20 |
| 2022 | 0 | 5 |

No es disposa d'informació sobre les llicències ambientals per comptabilitzar l'activitat constructiva industrial.

En el quadre següent es mostren les llicències d'obra major concedides a partir de l'any 2020 fins el 2023:

¹ <https://www.idescat.cat/pub/?id=habit&n=86&geo=mun:082021#Plegable=geo>

| Any | Descripció | Adreça | Referencia cadastral | Núm. habitatg |
|--|--|---|----------------------|---------------|
| 2020 | Habitatge unifamiliar aïllat | Passeig de l'Alzinar, 14 | 6263425DG5166S0001GM | 1 |
| | Habitatge unifamiliar aparellat | Carrer Marinada, 1-3 | 6948501DG5164N0002PT | 6 |
| | Habitatge unifamiliar aïllat | Carrer Pompeu Fabra, 4 | 7150707DG5175N0001TW | 1 |
| | TOTAL | | | 8 |
| 2021 | Habitatge unifamiliar | Carrer Sant Jordi, 27 | 7857512DG5175N0001JW | 1 |
| | Edifici plurifamiliar | Carrer Ramis, Carrer Arago i Carrer Onze setembre | 7358202DG5175N0001PW | 8 |
| | Edifici plurifamiliar | Carretera Campins, 32 | 7358502DG5175N0001XW | 6 |
| | Habitatge unifamiliar entre mitgeres | Carrer Ramis, 50 | 7558014DG5175N0001ZW | 1 |
| | Habitatge unifamiliar adossat en filera | Carrer Marinada, 1B | 6848501DG5164N0002KT | 9 |
| | Habitatge unifamiliar adossat | Passeig de la Rectoria Vella | 7260601DG5176S0001BR | 4 |
| | Canvi us i reforma per habilitar local a habitatge | Carrer de Barcelona, 3 baixos 2a | 7758501DG5175N0003YR | 1 |
| | Canvi us i reforma per habilitar local a habitatge | Carrer del Vallès, 19 baixos | 7349327DG5174N1001GY | 1 |
| | Habitatge aparellat aïllat | Passeig de la Rectoria Vella, 63-69 | 7460002DG5176S1001PW | 2 |
| | Canvi us i reforma per habilitar local a habitatge | Carrer Joaquim Sagnier, 10 baixos | 7854501DG5175S0001XP | 1 |
| | Acabar obra d'edifici plurifamiliar | Carrer Sant Pere, 19 | 7756537DG5175N0001UW | 2 |
| | Canvi us i reforma per habilitar local a habitatge | Carrer Mossèn Cinto Verdaguera, 1 baixos | 7549102DG5174N0005PS | 1 |
| | Edifici plurifamiliar | Carrer Sant Pere, 4 | 7655323DG5175N0001KW | 6 |
| | Canvi us i reforma per habilitar local a habitatge | Passatge Sant Ramon, 5 | 7756518DG5175N0001TW | 1 |
| | Canvi us i reforma per habilitar local a habitatge | Carrer Montserrat, 51 baixos | 7249017DG5174N0001LI | 1 |
| | Canvi us i reforma per habilitar local a habitatge | Carrer Jaume I, 10 | 7958302DG5175N0004GT | 1 |
| | Habitatge unifamiliar aparellat | Carrer Marinada, 33-43 | 6850616DG5165S0001OY | 6 |
| | Canvi us i reforma per habilitar local a habitatge | Carrer Major, 2 local 1 | 7553011DG5175S0002HA | 1 |
| | Canvi us i reforma per habilitar garatge a habitatge | Carrer Joaquim Sagnier, 19 bxs | 7854203DG5175S0001TP | 1 |
| | Habitatge unifamiliar aparellat | Carrer Empordà | 7249613DG5174N0001UI | 2 |
| Canvi d'us i reforma per habilitar magatzem a habitatge en PB i PP | Carrer Balmes, 4 | 7555523DG5175N0003DR | 1 | |
| Habitatge unifamiliar aïllat | Passeig de la Fageda, 6 | 6263407DG5166S0001XM | 1 | |
| TOTAL | | | 58 | |
| 2022 | Canvi us i reforma per habilitar local a habitatge | Ctra. 81 bis - Prim, 24 | 7855823DG5175N | 1 |
| | Canvi us i reforma per habilitar local a habitatge | Carrer Major, 161 bxs | 7957211DG5175N | 1 |
| | Habitatge unifamiliar aïllat | Carrer Germana Reyes, 21 | 7253401DG5175S | 1 |
| | Habitatge unifamiliar entremitgeres | Carrer del Bruc, 23 | 8160318DG5186S | 1 |
| | Canvi us i reforma per habilitar local a habitatge | Carretera Vella, 142 baixos | 8056303DG5185N0002TU | 1 |
| | Habitatge unifamiliar aïllat | Carrer Creu Roja, 6 | 7860801DG5176S0001ER | 1 |
| | Habitatge unifamiliar aïllat | Carrer Joan Rigual, 13 B | 7255026DG5175N | 1 |
| | TOTAL | | | 7 |
| 2023 | Habitatge unifamiliar | Carrer Francesc Moragas, parcel·la D-10 | 7048003DG5174N | 1 |
| | Edifici plurifamiliar | Passeig de la Rectoria Vella, 3 | 7758401DG5175N | 9 |
| | Acabar obra d'habitatge unifamiliar entremitgeres | Carrer Ferrocarril, 23 | 7348205DG5174N0001WI | 1 |
| | Habitatge unifamiliar adossat | Passeig de la Rectoria Vella, 75-77 | 7460001DG5176S0001ER | 4 |
| TOTAL | | | 15 | |
| TOTAL HABITATGES | | | 88 | |



Situació llicències obra major 2020-2023. Elaboració pròpia

8. Població i habitatge

▪ Distribució de la població

Sant Celoni tenia 18.285 habitants el 2022 (18.815 segons el padró municipal d'habitants de setembre del 2023). La població es distribueix en deu unitats de població, els nuclis de Sant Celoni, la Batllòria i Vilardell i 7 unitats amb població resident en disseminat, dues de les quals quasi sense habitants i una, el disseminat de Sant Celoni, deshabitat. De les deu, el disseminat de Vilardell és l'única que perd habitants.

- Sant Celoni és el nucli més poblat amb quasi el 88% d'habitants, tot i que en 21 anys ha perdut pes a favor de la Batllòria i Vilardell sobretot.

| otal | 2001 | | 2022 | | Variació 2001-2022 | |
|--------------------------------|--------|-------|--------|-------|--------------------|----------|
| | Nre | Pes | Nre | Pes | Total | Relativa |
| 001-01 Batllòria, la | 452 | 3,5 | 1.160 | 6,3 | 708 | 156,6 |
| 001-99 Disseminat la Batllòria | 18 | 0,1 | 251 | 1,4 | 233 | 1.294,4 |
| 002-99 Disseminat Fuirosos | 6 | 0,0 | 11 | 0,1 | 5 | 83,3 |
| 003-99 Disseminat Montnegre | 132 | 1,0 | 284 | 1,6 | 152 | 115,2 |
| 004-99 Disseminat Olzinelles | 31 | 0,2 | 54 | 0,3 | 23 | 74,2 |
| 005-99 Disseminat Partegas | 260 | 2,0 | 276 | 1,5 | 16 | 6,2 |
| 006-01 Sant Celoni | 11.853 | 92,3 | 15.998 | 87,5 | 4.145 | 35,0 |
| 006-99 Disseminat Sant Celoni | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| 007-01 Vilardell | 73 | 0,6 | 243 | 1,3 | 170 | 232,9 |
| 007-99 Disseminat Vilardell | 14 | 0,1 | 8 | 0,0 | -6 | -42,9 |
| Sant Celoni | 12.839 | 100,0 | 18.285 | 100,0 | 5.446 | 42,4 |

Font. Nomenclàtor: població del padró continu per entitats a 1 de gener de cada any. Elaborat per l'INE.

▪ Evolució de la població

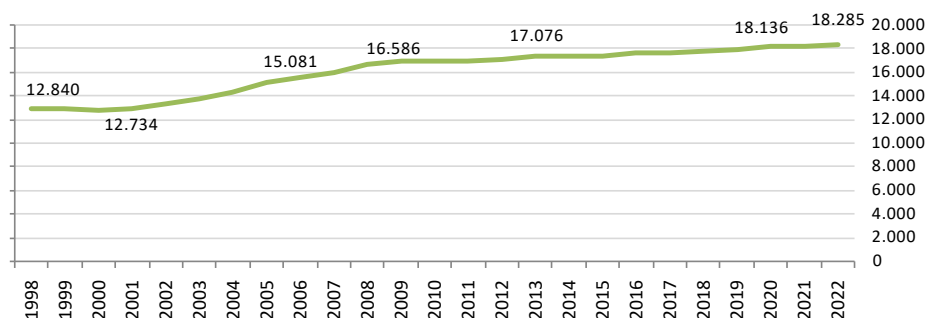
El municipi va assolir els tres mil habitants a mitjan segle XIX (3.171 el 1857), volum que va augmentar molt lentament i que la situava en 3.787 habitants el 1910. No és fins al 1930 que supera els quatre mil (4.192 habitants). El creixement continua sent moderat en les dues dècades següents i el 1950 aconseguia els 4.923 habitants.

A les dècades dels anys cinquanta i seixanta experimenta un important augment, del 37,4% respectivament, que s'estén fins a la dels anys setanta amb el 28%, i passa dels 6.764 habitants del 1960 als 11.929.

A la dècada dels anys vuitanta el creixement s'estanca molt, amb un guany relatiu del 0,1% (11.937 habitants el 1991), i tot i que el 2001 ja en té 12.700, el guany respecte al 1991 va ser discret, del 6,4% en deu anys, sobretot comparant-lo amb el període demogràficament més expansiu.

A la primera dècada del segle XXI, entre el 2001 i el 2011, hi torna a haver un guany considerable de població, del 33,6%, vorejant ja els disset mil habitants (16.973 habitants).

Acotat en el període 1998-2022, el ritme disminueix molt fins al 2001, però creix força entre el 2002 i 2008, inclús més que el del Vallès Oriental. Amb la crisi de 2008-2009, es redueix novament, tot i que només perd habitants el 2014, i per sota la cinquantena. El creixement ha continuat sent dèbil tot i tenir un cert repunt el 2016 i 2020 amb l'1,3%.



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

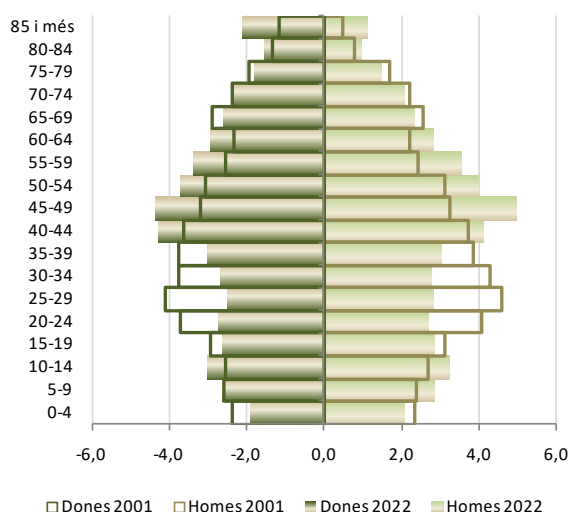
El guany de població ha estat a causa de les migracions, tant internes com externes, que han afavorit la recuperació del creixement natural; el seu afebliment ha estat també a causa de saldos migratoris exiguos i ocasionalment negatius que, a més, han incidit en la reducció de la natalitat, fent-se més notori l'augment de la mortalitat.

La població de nacionalitat estrangera l'11,3% de la població de Sant Celoni el 2022, 1,8 punts percentuals més que el Vallès Oriental, però 5 menys que Catalunya. Va augmentar fins al 2010 (12,7%) i entre el 2011 i el 2017 en perd. El nou guany des del 2018 ha estat moderat, llevat del 2020.

▪ Estructura d'edats

El guany de població va comportar que la base de la piràmide d'edats s'ampliés, però l'estancament d'aquest ha suposat la reducció de pes dels menors de 5 anys. Així mateix, entre el 2001 i el 2022 s'han perdut efectius joves, de 20 a 34 anys (uns 200), reducció de pes dels de 15 a 19 anys de 35 a 39 per un guany més petit, mentre que els adults, de 40 a 59 anys n'han guanyat, produint-se una maduració de l'estructura: l'edat mitjana ha passat dels 39,5 anys el 2001 a 42,2 anys.

A més, hi ha hagut un procés d'envelliment, havent-hi més població més gran de 64 anys que menors de 16 anys, amb un índex d'envelliment de quasi 108,4 (per 1 menor de 16 anys hi ha 1,1 persones de 65 i més anys), la mateixa proporció que el 2001. La diferència més gran entre els dos anys és l'augment de l'índex de sobreenvelliment (persones de 85 i més anys / persones de 65 i més anys), del 9,6 al 17,6.



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

La piràmide d'edats de Sant Celoni ha experimentat un procés de maduració i si bé l'índex d'envelliment es manté estable, en cas de no revertir la dinàmica moderada de creixement, podria accentuar-lo novament.

▪ Evolució de les llars

La dimensió mitjana de la llar s'ha anat contraient, passant de les 3,3 persones per llar del 1991 a les 2,62 el 2011, una mica més petita que la del Vallès Oriental (2,68) i una mica més gran que la catalana (2,54). Amb tot, el padró d'habitants del 2023 apunta a un petit augment, de 2,65 persones per llar.

Els canvis en les llars segons el nombre de persones que hi resideixen més rellevants serien:

- Les llars de dues persones, que suposaven un terç del total el 2011 es redueixen a una mica més del 28% el 2021 a causa d'un augment més gran de les llars unipersonals, que el 2011 rondaven la cinquena part i el 2021 voregen el 23%.
- Les llars de tres persones experimenten un augment respecte al 2011, del 20% al 22%, possiblement per la reducció de pes de les de 4 persones, que malgrat augmentar en nombre el guany és més petit que la resta.
- Les llars de cinc i més persones augmenten en nombre, després de dues dècades de reduir-se.

La maduració, envelliment i sobreenvelliment contribueixen a explicar que les llars unipersonals i de dues persones suposin una mica més de la meitat de les llars, amb la primera per emancipació dels fills (augment de llars amb parelles sense fills) i les dues segones per augment de la viduitat.

Per contra, l'augment de les llars de cinc i més persones pot ser tan deguda a les dificultats d'accedir o poder mantenir l'habitatge, cosa que pot haver suposat tant la necessitat de compartir habitatge, com el fet que fills que ja s'havien emancipat tornin a la llar familiar inclús amb la nova família que han format.

▪ Estimacions de població, llars i necessitats totals d'habitatge

En base les projeccions de projecció de població municipals de l'Idescat (2021-2041), s'ha estimat la població de Sant Celoni per a l'any 2046. En tots tres escenaris guanyarà habitants, molt moderadament en el baix i amb més amplitud en l'alt, més inclús que en la darrera dècada. Segons aquestes, Sant Celoni podria tenir entre els 18.700 habitants en l'escenari baix, 22.140 en el mitjà o 25.460 en l'alt, apuntant-se com el més probable el mitjà.

| Projeccions de població | | | |
|-------------------------|--------|--------|--------|
| | Baix | Mitjà | Alt |
| 2022 | | 18.285 | |
| 2046 | 18.700 | 22.140 | 25.460 |
| Variació 2022-2046 | | | |
| Total | 415 | 3.855 | 7.175 |
| Relativa | 2,3 | 21,1 | 39,2 |
| Δ anual | | | |
| 2001-2011 | | 2,8 | |
| 2011-2021 | | 0,7 | |
| 2022-2046 | 0,1 | 0,8 | 1,4 |

Font. Pàgina web de l'Idescat i elaboració pròpia.

Per què fa a les llars, podrien anar de les **7.420 de l'escenari baix, les 8.790 del mitjà o les 10.100 de l'alt**, sent el més probable el mitjà. Tots tres escenaris indiquen també un guany més moderat que en les altres dècades, llevat respecte la darrera en els escenaris mitjà i alt.

| Estimació de llars | | | |
|--------------------|-------|-------|--------|
| | Baix | Mitjà | Alt |
| 2021 | | 6.807 | |
| 2023 | | 7.048 | |
| 2046 | 7.420 | 8.790 | 10.100 |
| Variació 2023-2046 | | | |
| Total | 372 | 1.742 | 3.052 |
| Relativa | 5,3 | 24,7 | 43,3 |
| Δ anual | | | |
| 1991-2001 | | 4,2 | |
| 2001-2011 | | 3,8 | |
| 2011-2021 | | 0,5 | |
| 2021-2023 | | 1,8 | |
| 2023-2046 | 0,2 | 1,0 | 1,6 |

Font. Elaboració pròpia a partir de dades de l'Idescat i del padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Sant Celoni.

Finalment, d'acord amb l'evolució de la població i llars i també de l'habitatge i del guany de pes de l'habitatge d'ús principal a Sant Celoni, es fa una estimació de quines podrien ser les necessitats d'habitatge al municipi en l'horitzó de pla, atenent que no tot l'habitatge haurà de ser destinat a ús principal si no es vol tensar excessivament el mercat. Segons aquestes, Sant Celoni podria requerir entre 8.340 unitats en l'escenari baix, 9.880 en el mitjà o 11.350 en l'alt.

| Estimació habitatges | | | |
|----------------------|-------|-------|--------|
| | Baix | Mitjà | Alt |
| 2021 | | 7.944 | |
| 2046 | 8.340 | 9.880 | 11.350 |
| Variació 2021-2046 | | | |
| Total | 396 | 1.936 | 3.406 |
| Relativa | 5,0 | 24,4 | 42,9 |
| Δ anual | | | |
| 1991-2001 | | 3,7 | |
| 2001-2011 | | 2,4 | |
| 2011-2021 | | 0,5 | |
| 2021-2046 | 0,2 | 0,9 | 1,4 |

▪ **Necessitats d'habitatge assequible i social i d'allotjament dotacional**

El càlcul de necessitats d'habitatge assequible i social i d'allotjament dotacional encara no està enllestit, tot i que ja es pot fer una primera aproximació de les necessitats d'habitatge assequible i social (mancaria identificar la necessitat d'allotjament dotacional).

Amb les dades provisionals, el 2022 vora el 10% de les llars de Sant Celoni tindrien problemes en relació amb l'habitatge, destacant les vinculades a les dificultats de pagament amb quasi bé les tres quartes parts del total, tot i que les relacionades amb l'accés es creu que podrien ser més nombroses de les que es pot deduir del nombre d'inscripcions vigents al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció, atès que bé no tots els que s'han inscrit renoven la inscripció, bé s'inscriuen al RSPO quan hi ha perspectiva d'alguna promoció d'habitatge amb protecció.

| Tipus problemàtica | Nombre | % |
|-------------------------|------------|---------------|
| A. Accés | 22 | 3,3% |
| B. Pagament habitatge | 502 | 74,8% |
| C. Exclusió residencial | 147 | 21,9% |
| Total | 671 | 100,0% |
| Llars 2021 | 6.807 | 9,9% |

Una primera aproximació en l'horitzó temporal del POUM, el 2042, apunta a un gran augment en les necessitats d'habitatge assequible, en què podria afectar del 16,4% de les llars en l'escenari baix d'estimacions de llars, el 13,9% en el mitjà o el 12,1% en l'alt.

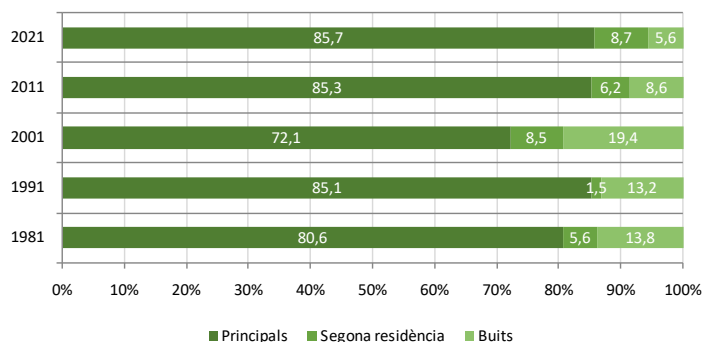
| Tipus problemàtica | Nombre | Pes |
|-------------------------|--------|--------|
| Accés | 45 | 3,7% |
| Pagament de l'habitatge | 1.016 | 83,4% |
| Exclusió residencial | 158 | 13,0% |
| Total | 1.219 | 100,0% |

En el document per l'aprovació inicial es validarà la informació presentada i la necessitat o no d'allotjament dotacional.

▪ L'habitatge segons tipus

Sant Celoni tenia 7.946 habitatges segons el cens de població i habitatges del 2021. Domina l'habitatge d'ús principal: el 85,7% dels seus habitatges tenien aquest ús el 2021, amb un augment de pes molt minso respecte al 2011 a causa d'un guany més gran en els de segona residència.

- Els buits tornen a reduir el seu volum i pes, si bé la reducció més gran va ser el 2011, actualment ja se situen per sota els cinc-cents.
- Els habitatges d'ús turístic (HUT) tenen poca implantació al municipi, 3 establiments des del 2018 amb unes 17 places estimades.



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del Cens de població i habitatge de l'INE i elaboració pròpia.

▪ Característiques dels habitatges

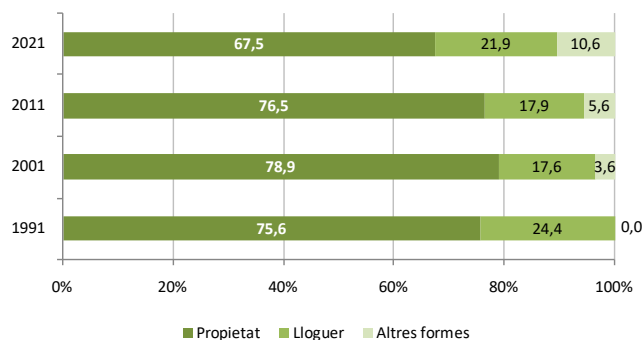
El 72% dels edificis eren unifamiliars, tot i que això suposava el 32% dels immobles mentre que el 58% dels immobles se situaven en edifici plurifamiliar (el 68% si s'inclouen els que estan en edifici bifamiliar).

La dimensió mitjana dels habitatges familiars (principals i amb altres usos) amb més pes era la mitjana de 61 a 75 m² útils, amb el 24,7%, mitjana-gran, de 76 a 90 m² útils i petit, de 46 a 60 m² útils, amb el 16%, proporcions força coincidents amb el Vallès Oriental, però una mica més petites respecte a Catalunya, sobretot entre els habitatges de dimensions més petites.

El 82% dels habitatges familiars es van construir a partir de la dècada dels anys seixanta, destacant la primera del segle XXI amb el 28,5% dels habitatges, proporció més gran que al Vallès Oriental (20,1%) i Catalunya (16%)

D'un parc d'habitatges relativament modern en deriva que el 90,3% dels immobles se situïn en edificis en bon estat de conservació, quasi cinc punts percentuals menys que el Vallès Orienta; el 8,5% es trobava en deficient estat de conservació.

El 67,5% de l'habitatge principal era de propietat, 9 punts percentuals menys respecte al 2011 a causa de la reducció del nombre (-7,2%), alhora que augmenta el de lloguer fins a quasi el 22% (increment relatiu del 28,6%) i altres formes de tinençes fins al 10,6 % (augment relatiu del 98%).



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitants del 2021 de l'INE i elaboració pròpia.

▪ L'objectiu de solidaritat urbana

El municipi de Sant Celoni queda inclòs en les àrees de demanda forta i acreditada de tipus 2² subjectes al mandat de la solidaritat urbana per a àmbits territorials segons el PTSH. Pertany al sistema urbà del Montseny, amb polaritat comarcal, estratègia de creixement moderat i una previsió del creixement del nombre de llars del sistema urbà molt alt, del 21,2%.

- Haurà de destinar el 30% del sostre residencial de nova implantació a habitatge amb protecció.

| Període | Estimació llars | Habitatges destinats a polítiques socials | | | Total | d'habitatges destinats a polítiques socials |
|---|-----------------|---|-----------------------|----------------------------|-------|---|
| | | Existents | Anteriors quinquennis | Nous habitatges quinquenni | | |
| Situació actual | 7.533 | 261 | | | 261 | 3,5% |
| Final 1r Quinquenni (1/01/2023 a 31/12/2027) | 7.965 | 244 | | 146 | 390 | 4,9% |
| Final 2n Quinquenni (1/01/2027 a 31/12/2032) | 8.514 | 223 | 146 | 241 | 610 | 7,2% |
| Final 3r Quinquenni (1/01/2032 a 31/12/2037) | 9.032 | 201 | 387 | 371 | 959 | 10,6% |
| Final 4t Quinquenni (1/01/2037 a 31/12/2042) | 9.494 | 180 | 758 | 486 | 1.424 | 15,0% |

Font. Pla Territorial Sectorial d'Habitatge. Aprovació inicial Octubre de 2021 i elaboració pròpia.

Per a assolir el 15% de l'Objectiu de Solidaritat urbana (OSU), al final del quart quinquenni (2042), haurà de destinar entorn 1.424 habitatges a polítiques socials.

² El 30% del sostre residencial de nova implantació d'acord amb l'art. 57.3 de la Llei d'urbanisme segons redactat de l'art. 13 del DL 17/2019.

9. El planejament vigent

▪ El planejament territorial

A Sant Celoni el planejament territorial vigent és el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat definitivament l'abril de 2010. Aquest és l'encarregat d'establir les directrius a considerar pel planejament municipal en matèria d'infraestructures, proteccions de l'entorn natural, riscos i estratègies de creixement.

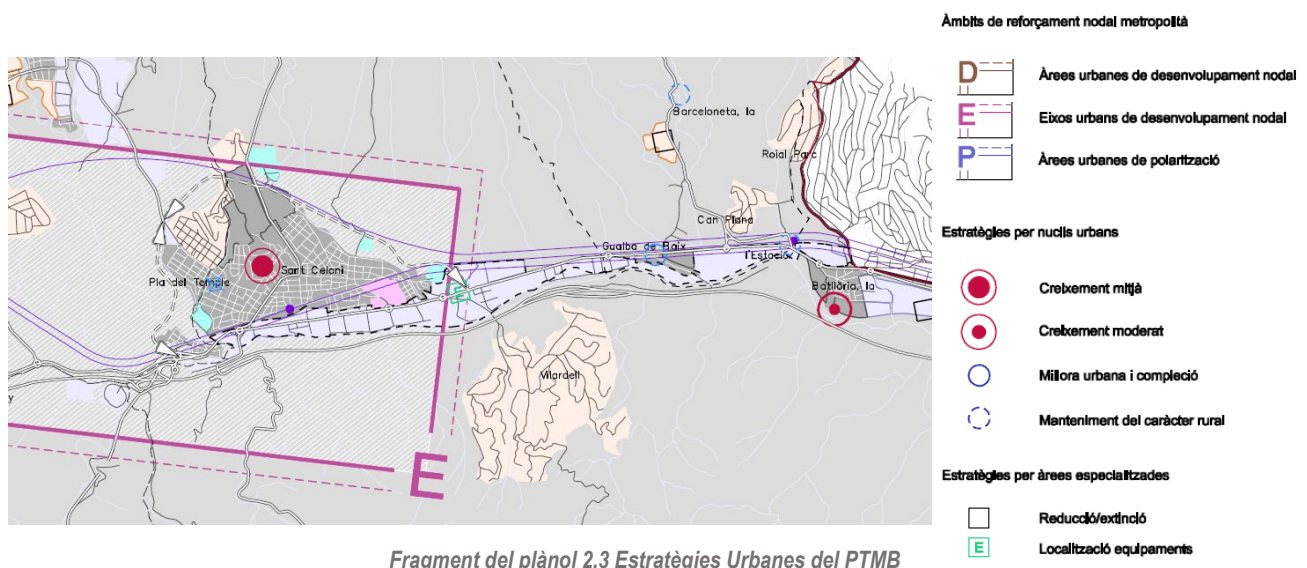
Estratègies urbanes

El PTMB identifica Sant Celoni com una polaritat comarcal i l'inclou dins d'un àmbit de reforçament nodal metropolità juntament amb els municipis veïns de Llinars del Vallès i Cardedeu, reconeixent el seu paper clau per garantir un funcionament integrat i coherent del sistema de ciutats perifèriques de l'àrea metropolitana.

La normativa del PTMB defineix aquests eixos urbans com a eixos de desenvolupament fora dels continus urbans intermunicipals que es componen de nuclis urbans alineats al llarg d'eixos d'infraestructures de gran capacitat, i que en el seu conjunt representen opcions importants de desenvolupament a escala de sistema nodal de ciutats, amb capacitat de localitzar funcions i equipaments de caràcter comarcal.

Per als nuclis urbans principals d'aquests eixos, com és el cas de Sant Celoni, assigna l'**estratègia de creixement mitjà**:

Seguint aquesta estratègia, les normes del PTMB defineixen que l'extensió urbana màxima de creixement **no podrà excedir del 60% del sòl urbà actual**. També reconeix la Batllòria com un nucli urbà i li assigna un creixement moderat, i que per tant el seu creixement no podrà excedir del 30%.



Caldrà tenir molt present aquests condicionants derivats de les estratègies de creixement, ja que els nous creixements proposats al nou POUM no podran superar el previst al PTMB, que regula, a l'article 3.15 de les Normes d'ordenació Territorial, l'extensió urbana màxima mitjançant una fórmula alfanumèrica:

Nucli Sant Celoni → creixement **MITJÀ** → $E = 60 \times A/100$ on:

E: superfície de l'extensió urbana admissible

A: superfície de càlcul de l'àrea urbana existent

Per a determinar l'àrea urbana existent s'han de considerar tots els sòls consolidats o urbanitzats corresponents a trames urbanes d'ús dominant residencial o mixt. En cas que les trames considerades estiguin en contigüïtat amb altres trames consolidades o urbanitzades destinades a activitat econòmica, es poden comptabilitzar amb limitacions:

- ✓ No ha d'incrementar en més del 60% l'àrea urbana de caràcter residencial delimitada
- ✓ Es comptabilitza el sòl d'activitat econòmica consolidat o urbanitzat que està situat dins d'una franja al voltant d'aquesta mateixa àrea urbana, d'una amplada igual a la meitat del màxim diàmetre d'aquesta:

$$A = 133,75 \text{ Ha} + 29,97 \text{ Ha} = 163,72 \text{ Ha}$$

A partir d'aquesta superfície podem obtenir el creixement màxim admissible segons el PTMB:

$$E = 60 \times 163,72 \text{ Ha} / 100 = \mathbf{98,23 \text{ Ha}}$$

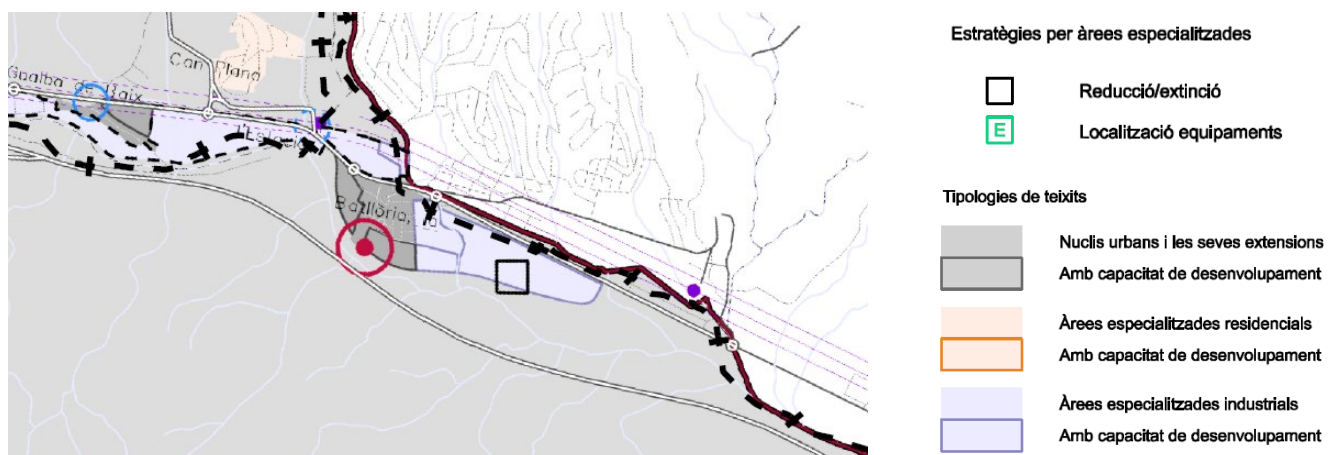
La Batllòria → creixement **MODERAT** → $E = 30 \times A \times f / 100$ ($A = 9,04 \text{ Ha}$)

En l'estratègia de creixement moderat, s'ha d'aplicar a les superfícies inferiors a 50Ha un factor de correcció (f), que s'obté de l'aplicació de la següent expressió alfanumèrica:

$$f = (18 + A - 0,005 \times A^2) / (A + 5) = 1,43$$

$$E = 30 \times 9,04 \text{ Ha} \times 1,43 / 100 = \mathbf{3,88 \text{ Ha}}$$

El pla també estableix estratègies específiques per a les àrees industrials. En aquest cas, assigna l'estratègia de **Reducció / extinció per àrees especialitzades** als sectors de sòl urbanitzable d'ús industrials previstos a l'est del nucli de la Batllòria: P-4 Industrial Riera de Can Planes i P-21 Industrial Les Ferreries. Aquests dos sectors no han iniciat la seva tramitació i serà la nova proposta del POUM que haurà de determinar com es concreta aquesta directriu.



Fragment plànol 2.3 Estratègies Urbanes PTMB

Infraestructures

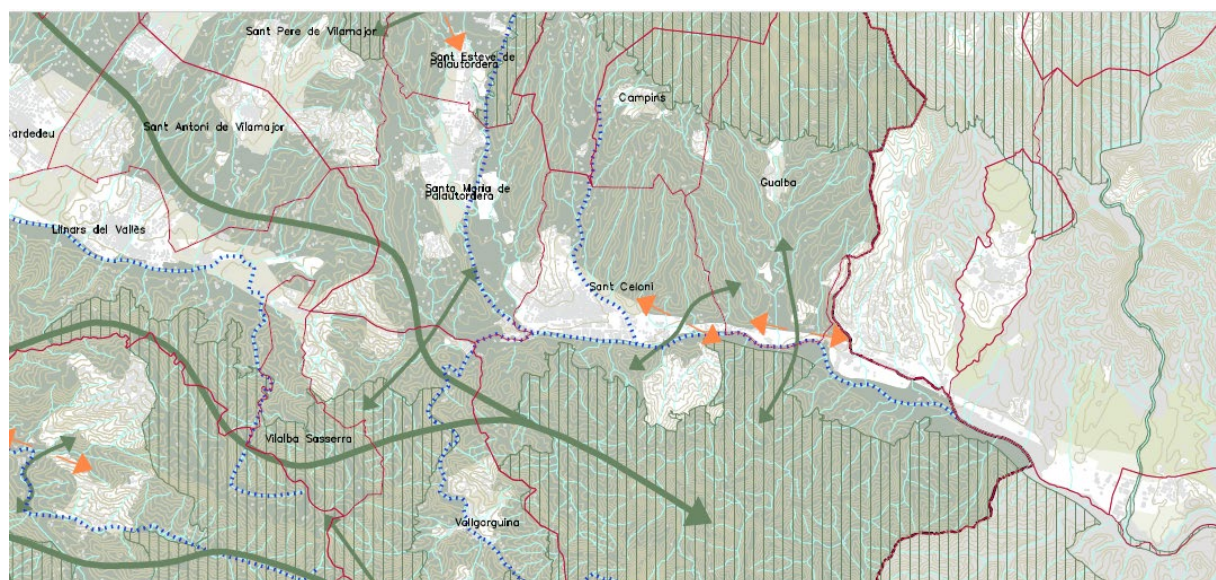
Pel que fa a les infraestructures, la principal proposta del PTMB per al municipi de Sant Celoni és el traçat d'una variant de la C-35 al seu pas pel nucli urbà. El traçat d'aquesta nova via envolta el nucli pel nord-oest, i permetria reduir el nombre de vehicles que el creuen permetent alhora una pacificació o millora de la carretera actual. Caldrà valorar la necessitat d'aquesta nova via i si la seva execució és possible tècnicament i paisatgística.



Fragment plànol. 3.4 Infraestructures PTMB

Espais oberts

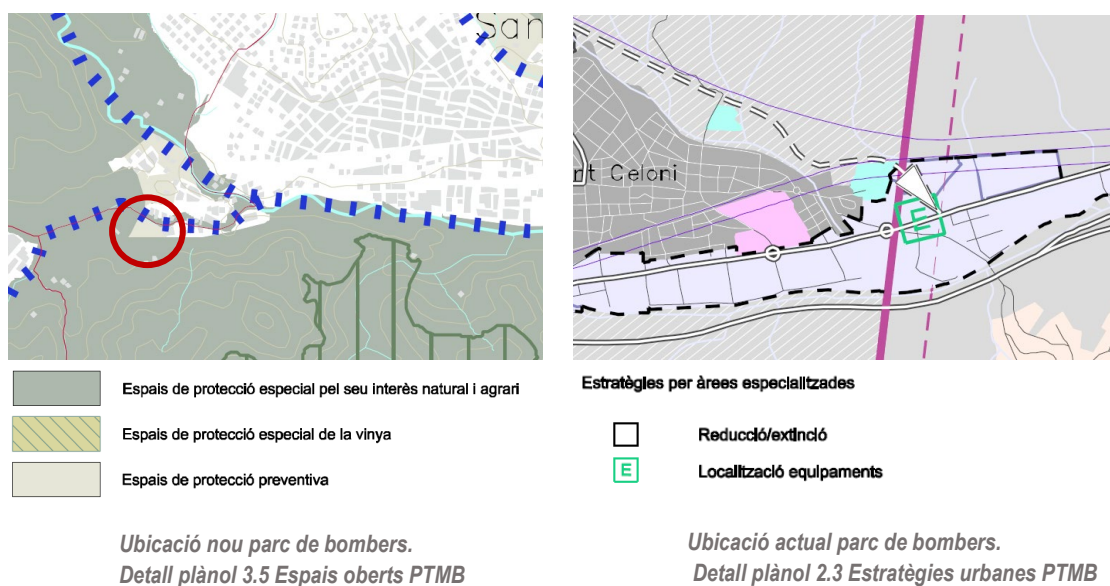
Quasi la totalitat del municipi, amb la única excepció de les zones urbanes, queda sota protecció especial pel seu interès natural i agrari. El pla també recull que la meitat sud del terme forma part del **Parc Natural del Montnegre i Corredor**. Dins d'aquestes proteccions trobem diversos connectors naturals, la major part dels quals es troben amenaçats pels continus urbans existents. També cal destacar el paper de La Tordera com a corredor fluvial, que creua el terme d'oest a est. El desenvolupament urbanístic caldrà que es formuli de manera que es pugui garantir la continuïtat ecopaisatgística de tots els corredors.



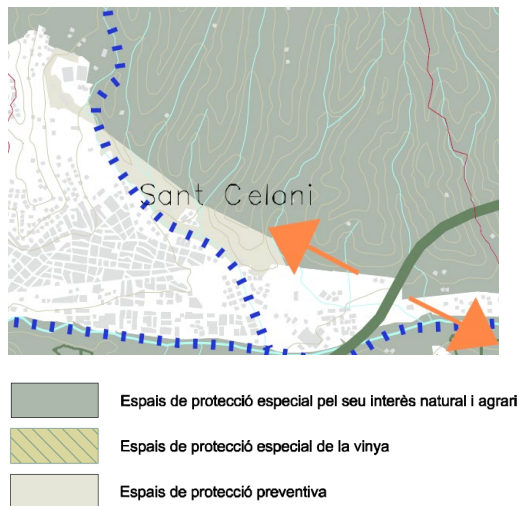
Detall p. 3.5 Espais oberts PTMB

Tal com s'ha explicat a l'inici d'aquest apartat, el PTMB va ser aprovat definitivament el l'abril de l'any 2010. Prèviament a la seva aprovació definitiva, durant el període d'informació pública que segueix a l'aprovació inicial del pla realitzada durant el mes d'octubre de 2007, l'Ajuntament de Sant Celoni va realitzar una sèrie d'al·legacions, entre les quals destacaven les següents:

- **Mantenir la reserva d'equipament prevista en l'actual emplaçament del Parc de bombers**, incorporant alhora una nova reserva per a poder traslladar el parc al sector de Ca l'Alsina Nou. En aquests dos espais, el PTMB proposava la categoria d'Espai de protecció especial pel seu interès natural, i que segons la normativa, resultava incompatible amb la previsió del nou equipament d'emergències. Tenint en consideració l'interès públic del nou equipament d'àmbit comarcal, a l'aprovació definitiva, el PTMB va modificar aquesta categoria per la d'Espais de protecció preventiva, que si que és compatible amb els usos que es volien assignar. Així mateix, a l'àrea on es preveia ubicar el nou parc de Bombers, es va assignar l'estratègia per àrees especialitzades de localització d'equipaments.



- **Incloure una reserva d'equipaments que permeti la implantació d'un equipament sanitari d'abast comarcal**, atès que en aquell moment l'ajuntament ja havia iniciat diversos tràmits per a la implantació d'un nou hospital juntament amb el Departament de Salut. A l'àrea on es preveia situar aquest nou equipament, el PTMB proposava la categoria d'Espai de protecció especial pel seu interès natural, que segons la normativa, resultava incompatible amb la previsió del nou equipament sanitari. De la mateixa manera que en el cas anterior, el PTMB va modificar la categoria dels sòls on es preveia situar aquest nou equipament per la d'Espais de protecció preventiva preveient una franja allargada a continuació del sòl urbà, que si que és compatible amb els usos d'equipament sanitari i es va assignar l'estratègia per àrees especialitzades de localització d'equipaments.



Detall plànol 3.5 Espais oberts PTMB



Estratègies per àrees especialitzades

- Reducció/extinció
- Localització equipaments

Detall plànol 2.3 Estratègies urbanes PTMB

▪ El planejament urbanístic vigent

El planejament urbanístic vigent actualment al municipi de Sant Celoni és la **Revisió del Pla General Municipal d'Ordenació**, aprovat definitivament l'any 1997, juntament amb totes les modificacions i plans derivats aprovats durant el seu període de vigència. Aquest Text Refós té el seu origen en el Pla General d'Ordenació Urbana de l'any 1983, aprovant-se inicialment la seva primera revisió l'any 1992. L'any 1994 va ser aprovat provisionalment i el Març de 1995 la Generalitat el va suspendre. L'Any 1997 va ser aprovat definitivament un nou Text Refós que és l'actual vigent i que compta doncs amb 26 anys de desenvolupament i vigència.

Aquest pla classifica la superfície del municipi, de 6.544 Ha, de la següent manera:

- Sòl no urbanitzable 5.746,27 Ha (87,81%)
- Sòl urbà 430,39 Ha (6,58%)
- Sòl urbanitzable 197,72 Ha (3,02%)

El pla preveia el seu desenvolupament mitjançant un total de **18 sectors de sòl urbanitzable**, dels que se n'ha iniciat la tramitació de 9, dels quals només un es troben completament executats i consolidats, mentre que la resta es troben en diferents estats de tramitació; i **32 unitats d'actuació**, de les quals s'ha iniciat la tramitació de 16 de les quals set es troben completament executades i consolidades.

Es pot considerar que el desenvolupament del pla ha sigut moderat, sobretot pel que fa als diferents àmbits de planejament tramitats però que no han completat la seva consolidació.

Durant aquest temps de vigència, el Pla ha experimentat un total de 26 modificacions (segons dades extretes del RPUC), les quals s'enumeren a continuació:

- MPPGOU Cinema Catalunya i c. Carles Damm (1989)
- MPPGOU Avinguda de la Pau (1990)
- MPPGOU per incloure la masia de can Puig de Fuirosos en el catàleg del Patrimoni Històric Artístic (2006)
- MPPGOU per canviar la qualificació del sistema públic de la parcel·la del c. Campins 68 a equipament públic (2004)
- MPPGOU a l'àmbit comprès entre la carretera C-35, el c. Comerç, el c. Olzinelles i el c. Indústria (2008)
- MPPGOU relativa a l'increment de densitat en sis habitatges més al sector P-2, Les Torres (2005)
- MPPGOU relativa a l'ajust d'espais lliures al cementiri (2005)
- MPPGOU relativa a la UASU-42 (2006)
- MPPGOU relativa a la UASU-45 (2006)

- MPPGOU relativa al c. Breda de la Batllòria (2006)
- MPPGOU relativa a uns ajustos d'espais lliures a la UASU-48 Can Sans i a la UASU-58 Can Sans 3 (2006)
- MPPGOU relativa al Portal de Ponent (2008)
- MPPGOU relativa al sector P-16 Institut (2008)
- MPPGOU relativa a can Xarando (2010)
- MPPGOU en l'àmbit de la UASU-42 (2009)
- MPPGOU Relativa al pont sobre el riu la Tordera al nucli de la Batllòria (2009)
- MPPGOU parc de bombers Ca l'Alzina Nou (2011)
- MPPGOU relativa a un ajust d'equipaments i espais lliures a la Batllòria (2010)
- MPPGOU a la finca de Can Mainou de Dalt, a la Batllòria (2012)
- MPPGOU per a l'adequació a la directiva de serveis del mercat interior 2006/123/CE i simplificació normativa (2012)
- MPPGOU relativa al polígon situat entre el terme municipal de Sant Celoni i la carretera C-35 entre els punts quilomètrics 63,4 i 64,2 (2016)
- MPPGOU envers a la modificació de la prescripció relativa per a l'equipament esportiu de futbol a la Batllòria (2016)
- MPPGOU relativa a l'àmbit de l'IES Baix Montseny (2017)
- MPPGOU per a la connexió a l'EDAR de les urbanitzacions del Montnegre (2017)
- MPPGOU en l'àmbit de la urbanització de Cal Batlle i modificació de la càrrega de connexió a l'EDAR de les urbanitzacions del Montnegre (2020)
- MPPGOU a l'àmbit de la zona esportiva de Can Sans (2020)

Aquestes modificacions ja es troben recollides al plànol d'informació del planejament vigent.

L'estat dels àmbits de planejament derivat s'explica més endavant.

La regulació del sòl no urbanitzable

El PGO distingeix entre el sòl no urbanitzable ordinari i l'extraordinari d'especial protecció:

Tipus de sòl en règim ordinari, on es diferencia cinc tipus diferents:

- Tipus I, Zona 17: sòl rústec.

Aquesta clau comprèn aquells terrenys amb caràcter d'espai obert que es volien protegir dels processos urbanitzadors però on no es definia un ús dominant. En aquesta clau quedava permès ubicar-hi edificacions o activitats que no es podien situar en espais urbans i que per les seves característiques no eren compatibles amb la resta de zones de sòl no urbanitzable definides.

L'únic ús no permès era el d'activitats extractives.

- Tipus II, Zona 18: sòl de valor agrícola.

Engloba els terrenys aptes per a l'explotació agrícola que es volien preservar per la seva funció de diversificació paisatgística, biològica i econòmica amb l'objectiu d'assegurar el desenvolupament i la millora de les activitats agràries.

Es permetia la construcció de nous habitatges sempre que la finca complís la unitat mínima de conreu de 3 Ha.

També quedava regulada la instal·lació de noves granges.

- Tipus III, Zona 19.I: sòl de valor forestal:

Comprèn els terrenys ocupats per espècies arbòries que calia preservar pels seus valors paisatgístics, biològics i econòmics amb l'objectiu d'assegurar el desenvolupament i la millora de les activitats forestals.

Aquesta tipologia també inclou la Subzona 19.II: sòl forestal amb reglamentació específica, que estableix la regulació específica per a les zones afectades per activitats extractives i altres àrees forestals on es podrien admetre noves activitats extractives.

- Tipus V, Zona 21: sòl d'interès paisatgístic:

Aquesta clau inclou aquells terrenys per la seva situació geogràfica i les seves característiques d'espais agroforestals, es volia garantir i potenciar els seus valors ecològic-paisatgístics i ambientals, permetent les funcions d'esplai, repòs, esbarjo i lleure dels ciutadans.

La protecció d'aquests espais be donada per l'existència d'un mosaic agroforestal, és a dir, camps de conreu que s'intercalen en àrees forestals.

- Tipus VI, Zona 22.I: àrea de ribera:

Comprèn els terrenys ocupats per les lleres dels cursos principals i zones al·luvials adjacents que tenen un alt interès per la funció de corredors biològics.

En aquesta zona es restringeixen tots els usos, mentre que a la subclau Zona 22.II: àrea de ribera amb reglamentació específica, s'admetia l'ús d'activitat extractiva amb condicions.

En aquesta zona no s'admetia la construcció de noves edificacions.

Tipus de sòl en règim d'especial protecció: aquesta tipologia recull la delimitació del Pla Especial del medi físic i del paisatge de les serres del Montnegre-Corredor (Serralada de Marina) aprovat definitivament el 20 de juliol de 1989.

- Tipus IV, Zona 20: Àrea del pla especial Montnegre-Corredor:

Subtipus 20.I: Zona d'alt valor ecològic i paisatgístic

Subtipus 20.II: Zona forestal consolidada

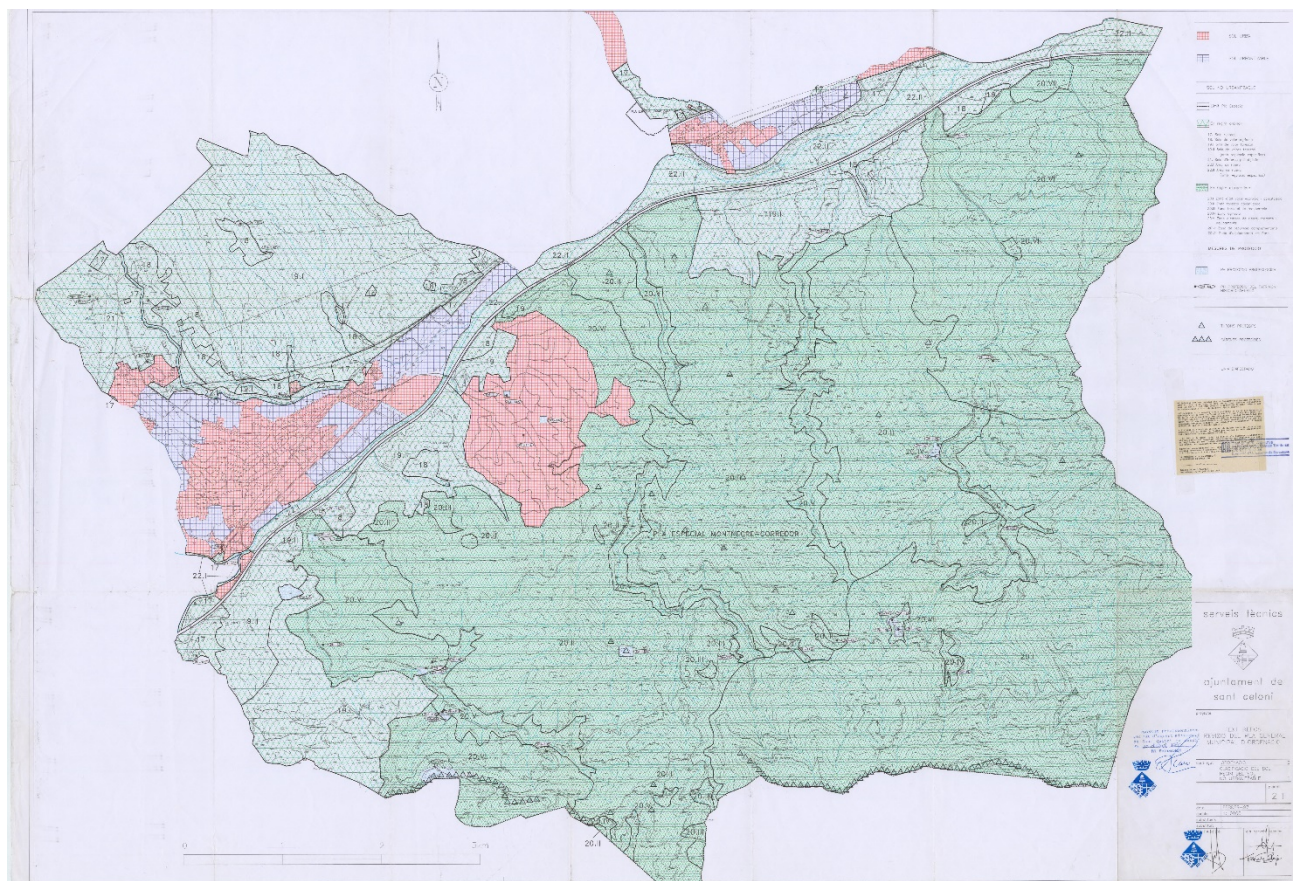
Subtipus 20.III: Zona forestal de recuperació

Subtipus 20.IV: Zona agrícola

Subtipus 20.V: Zona d'entorn de rieres, torrents i embassaments

Subtipus 20.VI: Zona de regulació complementària

Subtipus 20.VII: Zona d'equipaments del pla



0.2.1. Classificació del sòl. Règim de SNU. PGO

Tot i que el PGOU no delimita cap àrea extractiva, la seva normativa les regula al Capítol 5, on estableix que no es permeten aquest tipus d'activitat en quant puguin afectar notablement els espais d'interès naturals propers a la població. En el cas d'implantar alguna activitat extractiva, aquesta sempre tindrà caràcter temporal i no podran autoritzar-se per períodes més extensos de tres anys i en superfícies iguals o inferiors a dues hectàrees.

Tenint això present, a l'anàlisi de l'entorn natural, s'ha detectat la presència de tres activitats extractives tot i que es desconeix si aquestes encara es troben en funcionament. Caldrà, doncs, que el nou planejament consideri si cal preveure una clau per a aquest tipus d'activitats.



Activitats extractives existents

En sòl no urbanitzable també trobem que el Pla delimita el Pla Especial Aqua Alba, que engloba l'àrea d'acampada amb el mateix nom amb l'objectiu d'ordenar el Club Caravaning Aqua Alba. Aquesta àrea d'acampada es troba a la urbanització de Royal Parc a tocar de les vies del tren, a cavall entre el municipi de Sant Celoni i el municipi veí de Gualba, i és en aquest últim on hi té la major part de la seva superfície.



PE Aqua Alba sobre ortofoto

La regulació del sòl urbà

La normativa preveu bàsicament cinc claus, corresponents al nucli antic, a l'eixample, a les cases en filera, a l'edificació aïllada unifamiliar i a la volumetria determinada. A continuació es mostra un quadre resum amb els principals paràmetres de cada zona i subzona:

| | Nom | Subclau | Parcel·la mínima | Façana mínima | Profunditat edificable | Edificabilitat m ² /m ² | Ocupació | Densitat | ARNI | Nombre de plantes | Separació a límits | Espais no edificables | Aparcaments | Usos |
|---------------------------------|--|--|-------------------------|---------------|-------------------------------------|---|----------|-------------------------|---|-------------------|----------------------------|---|--------------------------------------|---|
| Alineació a vial | 1. Nucli antic | | existent | 5,00 m | s/plànols | | 70% | | >PB+1 7,00m PB+2 10,00m | s/plànols | | s/plànols | 1 plaça / htg | Habitatge, administratiu, hoteler, comercial, restauració, indústria, equipaments amb condicions. |
| | 2. Eixample | | | 7,50 m | s/plànols | | 70% | | PB+2 10,00m PB+3 13,00m PB+4 16,00m | s/plànols | | Edificables en PB en una alçada de 4,00m. | 1 plaça / htg | Habitatge, hoteler, comercial, restauració, indústria, equipaments amb condicions. |
| Edificació aïllada | 3. Edificació aïllada plurifamiliar | | 600m ² | 14,00 m | | 1,35 m ² /m ² | 0,45 | 100m ² /htg | 10,00m | PB+2 | 3,50 m | Podran ocupar 6% parcel·la h= 3,00 m | 1 plaça / htg | Habitatge, hoteler, comercial, restauració, indústria amb condicions. |
| | 4. Htg unifamiliars en filera | | 600m ² | 12,00 m | | 0,75 m ² /m ² | 40% | | 9,00 m | PB+2 | 3,00 m | No es permeten construccions auxiliars. Es permeten les pèrques i còpols enterrats. | 1 plaça / htg | Unihabitatge, administratiu, comercial, industrial amb condicions. |
| | 5. Edificació aïllada unifamiliar | 5a Intensiva | 250m ² | 12,00 m | | 0,6 m ² /m ² | 0,4 | | 6,00 m | PB+1 | 3,00 m | Podran ocupar 4% parcel·la h= 3,30m | 1 plaça / htg | Unihabitatge |
| | | 5b Semi-intensiva | 300m ² | 14,00 m | | 0,6 m ² /m ² | 0,35 | | 6,00 m | PB+1 | 3,00 m | | | |
| | | 5c Extensiva | 750m ² | 16,00 m | | 0,5 m ² /m ² | 0,25 | | 9,00 m | PB+2 | 5,00m vial 4,00m partió | | | |
| 5d Bosc urbanitzat | | 2.000m ² | 20,00 m | | 0,15 m ² /m ² | 0,1 | | 6,00 m | PB+1 | 5,00 m | | | | |
| Volumetria específica | 6a Ordenació volumètrica anterior | | | | existent | existent | | | existent | existent | existent | | | Habitatge, administratiu, comercial, restauració, indústria, equipaments amb condicions. |
| | 6b Volumetria d'intensitat determinada | | | | | | | 1 htg/100m ² | | | | | 1 plaça/htg | |
| | 6c Volumetria d'intensitat prefixada | | | | | | | | | | | | | |
| 9. Zona industrial | 9a Gran indústria | 2.000 m ² | 25,00 m | | 1,10 m ² /m ² | 0,5 | | 15,00m | | | 7,00m vial 5,00m límits | 3% addicional a l'ocupació | 1 plaça/100m ² construïts | Industrial |
| | 9b Petita indústria aïllada | 1.000 m ² Subparcel·la 300m ² | 12,00m subparcel·les | | 0,80 m ² /m ² | 0,5 | | 10,00m | | | 5,00m vial 3,00m límits | | 1 plaça/100m ² construïts | Industrial, comercial, administratiu, restauració |
| | 9c Petita indústria agrupada | 300m ² | 10,00 m | | 1,60 m ² /m ² | 0,8 | | 10,00m | | | | | | Industrial, comercial, administratiu, restauració amb condicions |
| | 9d Petita indústria agrupada | 300m ² | 10,00 m | | 1,10 m ² /m ² | | | | | | | | | |
| 10. Industrial de transformació | 10b Indústria de centralitat urbana | 1.000 m ² Subparcel·la 300m ² | 12,00m subparcel·les | | 0,80 m ² /m ² | 0,5 | | 10,00m | | | 5,00m vial 3,00m límits | | 1 plaça/100m ² construïts | |
| | 10c Transformació a residencial | | 7,50 m | s/plànols | | | 70% | | PB+2 10,00m PB+3 13,00m PB+4 16,00m | s/plànols | | Edificables en PB en una alçada de 4,00m. | 1 plaça / htg | |
| | 10d Transformació mixta | 300m ² | 10,00 m | | 1,60 m ² /m ² | 0,8 | | 10,00m | | | | | | |

■ El potencial del planejament vigent

A continuació s'analitza el potencial del pla actual, és a dir, quants habitatges es podrien construir actualment comptant els solars buits en sòl urbà i els habitatges previstos en àmbits d'actuació. Un cop determinat aquest potencial, caldrà valorar la seva adequació a les demandes de creixement de la població.

El potencial al sòl urbà consolidat

Entenem com a potencial en sòl urbà consolidat aquells **terrenys amb condició de solar** (accés rodat, serveis i sense formar part de cap àmbit d'actuació) qualificats amb una clau pròpia del teixit residencial que no es troben edificats.

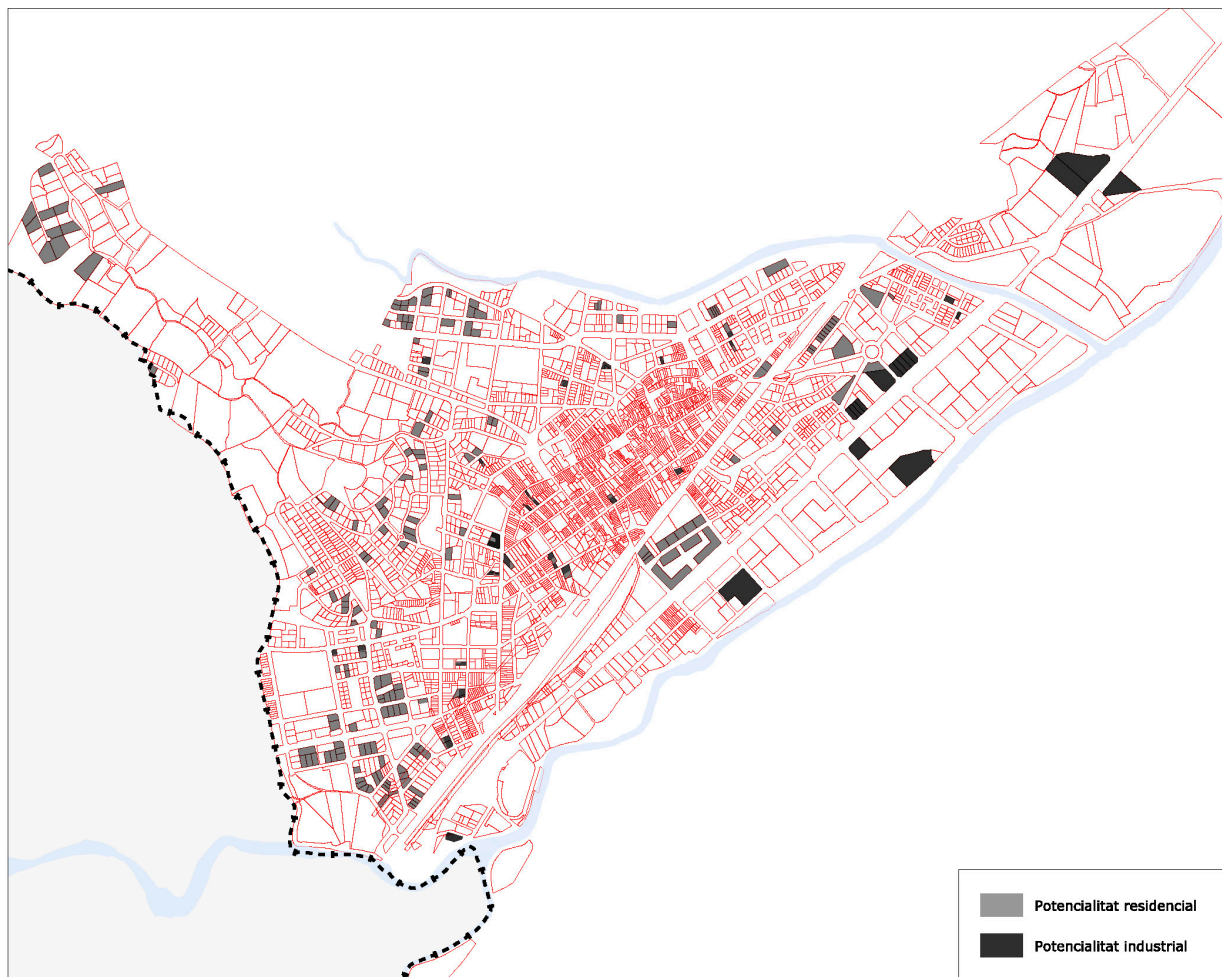
S'ha realitzat un estudi superposant el plànol topogràfic i el plànol cadastral indicant en vermell els solars qualificats amb una clau residencial que no es troben edificats.

D'aquest estudi, i tenint present els paràmetres reguladors del planejament vigent, arribem a la conclusió que hi ha un potencial latent de **1.173 habitatges en sòl urbà directe** repartits de la següent manera:

- Nucli urbà Sant Celoni 1.089 habitatges
- Royal Park 11 unihabitatges
- La Batllòria 73 habitatges

TOTAL POTENCIAL SUC 1.173 habitatges

Cal tenir en compte que aquest potencial no es pot comptar com a habitatges a executar a curt termini ja que són solars particulars lligats a diferents casuístiques i particularitats que fan que sigui una incògnita saber si s'arribaran a construir ni en quin moment ho farien. En tot cas, és un potencial important a tenir en compte. **També cal considerar l'oportunitat que alguns d'aquests solars suposen per millorar la ràtio d'espais públics a l'àrea central.**



Solars d'oportunitat al nucli urbà. Font: elaboració pròpia

Més endavant s'analitza per separat el potencial dels sòls industrials.

El potencial dels àmbits d'actuació en sòl urbà no consolidat

Pel que fa a les Unitats d'Actuació, el PGOU delimitava 34 unitats d'actuació en sòl urbà no consolidat, 23 de les quals eren d'ús residencial, 10 d'ús industrial i 1 destinada a equipaments.

Del total de les 34 UA, se n'han tramitat 14 tot i que es troben en diferents graus de consolidació.

A continuació es descriuen les principals característiques de les unitats que encara no es troben executades. Tot i així, s'adjunta com a **Annex 3** a aquesta memòria unes fitxes resum on s'ha estudiat en detall cada un dels àmbits, detallant els objectius, l'estat de tramitació, les condicions d'ordenació, els principals paràmetres així com una anàlisi crítica.

- UASU-05 c. Agricultura – c. Artesania: delimitada amb l'objectiu d'omplir el buit urbà residencial, cedir l'espai lliure i completar la xarxa urbana amb l'ampliació i urbanització del vial cívic Dos de Maig. Aquesta UASU té la tramitació iniciada però no s'ha finalitzat la seva execució. El vial i l'espai lliure ja han estat cedits.

Aquesta UASU es troba en una àrea molt densificada; es considera que es podria replantejar la seva ordenació per ampliar la superfície destinada a espai lliure que ajudaria a esponjar la trama urbana.

- UASU-11 c. Vallès – c. Palautordera – c. Doctor Trueta: delimitada amb l'objectiu d'omplir el buit urbà residencial existent amb la cessió de l'espai lliure i ampliació dels carrers Palautordera i Doctor Barri i Draper. Aquesta UASU no ha iniciat la seva tramitació.

Es considera que el desenvolupament d'aquesta UASU i sobretot la cessió de l'espai lliure previst ajudaria a esponjar la trama urbana en aquesta àrea del nucli urbà.

- UASU-16 Les Vernedes: preveu connectar la via paral·lela a la C-35 amb la carretera del Montnegre i les urbanitzacions del Montnegre i alhora preservar i connectar les àrees de ribera de la Tordera i del Pertegàs amb l'espai lliure central. Aquest àmbit no es troba tramitat, tenint la reparcel·lació anul·lada per STSJC amb data 12/03/96.

Caldria reestudiar l'ordenació d'aquest àmbit per tal de concentrar els usos industrials i mantenir els espais lliures el més pròxims possibles a la Tordera.

- USAU-17 Roca Umbert: àmbit delimitat amb l'objectiu d'omplir el buit residencial i industrial a la Batllòria i reservar sostre per a habitatges de promoció pública. Aquest àmbit no ha iniciat la seva tramitació.

Caldria reestudiar l'ordenació d'aquest àmbit, sobretot pel que fa a la seva vialitat, ja que no manté continuïtat amb els vials ja existents.

La importància d'aquest àmbit rau en la reserva per a habitatge de promoció pública, tot i que només reserva un 25,81% del sostre residencial.

USAU-21 Can Coll: àmbit delimitat amb l'objectiu de consolidar la urbanització de Can Coll a la serralada del Montnegre. Resta pendent el projecte de reparcel·lació, i una actualització del projecte d'urbanització.

USAU-23 ctra. C-251 – ctra. Gualba: preveu realitzar el vial de connexió amb la carretera de Gualba i la continuació del vial paral·lel a la carretera C-251 així com la cessió dels espais lliures annexes a la riera del Pertegàs.

Es considera que el desenvolupament d'aquesta UASU i la cessió d'espai lliure previst es necessari per a la continuïtat de la xarxa viària i sobretot del espai lliure de ribera.

UASU-28 Rectoria Vella – c. Santa Fe – c. Torres i Bages: àmbit delimitat amb l'objectiu d'ampliar el carrer de Santa Fe seguint l'alineació del carrer Jaume I. Aquest àmbit no ha iniciat la seva tramitació.

Caldria tenir en compte que les edificacions incloses dins l'àmbit ja es troben consolidades. No es necessari delimitar una UASU per a realitzar l'ampliació de vial, es pot realitzar mitjançant ordenació directa.

- UASU-33 i UASU-52 c. Santa Rosa – c. Esteve Mogas: àmbits delimitats per obtenir un espai lliure a l'espai central de l'illa que permeti la connexió del carrer Esteve Mogas amb la carretera Vella. Aquest àmbit no ha iniciat la seva tramitació.

Aquestes UASU es podrien agrupar en una única donat que comparteixen objectius. Es considera que la continuïtat del passatge de Miquel Grivé és adequada, però caldria mantenir una franja de viari per tal de donar accés als habitatges.

- UASU-34, UASU-53, UASU-54 i UASU-55 Can Caseta: àmbits delimitats amb l'objectiu de completar el buit industrial preveient la prolongació del carrer Amadeu Vives paral·lel a la C-35. Aquests àmbits no han iniciat la seva tramitació.

Aquestes UASU es podrien agrupar en una única donat que comparteixen objectius. En el cas de mantenir aquests àmbits, caldria donar prioritat a la continuació del vial de servei.

- UASU-37 c. Diputació - c. Ramon i Cajal - c. Dos de Maig: àmbits delimitats amb l'objectiu de canviar l'ús industrial a residencial d'aquesta illa així com de reservar un espai lliure nou. També preveu la construcció d'un aparcament soterrat de dues plantes a que l'ajuntament podrà atorgar concessió per a la seva construcció i explotació. Aquest àmbit no ha iniciat la seva tramitació.

La importància d'aquest àmbit rau en la construcció de l'aparcament soterrat, que permet ampliar les places d'aparcament al nucli urbà. També es considera important la reserva per espai lliure, tot i que es podria situar més proper al carrer.

UASU-41 ctra. D'Olzinelles – c/Sant Fermí: preveu realitzar la cessió d'espais lliures de ribera i l'ampliació de la carretera d'Olzinelles.

Es considera que el desenvolupament d'aquesta UASU i la cessió d'espai lliure previst es necessari per a la continuïtat de la xarxa viària i sobretot del espai lliure de ribera.

- UASU-44 Equipament Sot de les Granotes: àmbit delimitat amb l'objectiu d'obtenir els sòls per a un nou equipament privat esportiu. També preveia la cessió de l'espai més pròxim a la riba de la Tordera i la compleció de la xarxa viària connectant amb la C-35. Aquest àmbit no ha iniciat la seva tramitació.

Caldria estudiar l'ordenació d'aquest sector ja que es troba en la zona inundable de la Tordera.

- UASU-47 av. De la Pau - c. Esteve Brunell - c. Folch i Torres: àmbit delimitat amb l'objectiu d'omplir el buit urbà existent completant la xarxa viària mitjançant la prolongació del carrer Esteve Brunell. Aquest àmbit ha iniciat la seva tramitació però no ha acabat la seva execució; ja s'ha realitzat la cessió del vial.

Caldria revisar la delimitació de l'àmbit, així com la tipologia establerta.

- UASU-49 c. Sant Josep: àmbit delimitat amb l'objectiu d'obtenir un nou espai lliure al nucli urbà, i la construcció de nous habitatges al seu voltant. Aquest àmbit no ha iniciat la seva tramitació.

La delimitació d'aquest àmbit suposa una oportunitat important d'obtenir un nou espai lliure al nucli urbà, en una zona d'alta densitat. Caldria revisar la tipologia dels nous habitatges, per tal que s'adeqüi a la trama urbana ja existent.

PAU-Sector Plemen: àmbit delimitat amb l'objectiu de completar l'àrea industrial i millorar la connectivitat amb els sectors i els municipis veïns. Aquest àmbit ja ha iniciat la tramitació del projecte d'urbanització, encara no aprovat.

PAU - Cal Battle: La MPPGOU tramitada i aprovada, delimita un PAU pendent de tramitar.

PAU - Boscos del Montnegre: àmbit delimitat amb l'objectiu de regular les condicions de compatibilitat entre el medi natural i les implantacions de segona residència. Té aprovats el projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització, pendent d'executar.

A continuació s'adjunta una taula resum dels principals paràmetres dels àmbits explicats anteriorment:

| Núm. | Nom sector | Superfície total (m ²) | Ús principal | Superfície equipament (m ²) | Sostre residencial (m ²) | Sostre industrial (m ²) | Nº hgt HRL | Nº hgt HPO | Htg x construir | Sostre industrial x construir (m ²) | Estat de tramitació i obres d'urbanització | Estat de consolidació |
|---------------------------|---|------------------------------------|--------------|---|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------|--------------|-----------------|---|--|--------------------------|
| UASU 1 | c. Major - ctra. Vella | 999 | Residencial | | 1.914 | | 21 | | | | Tramitat i executat | Consolidat |
| UASU 5 | c. Agricultura - c. Artesania | 1.160 | Residencial | | 887 | | 10 | | 10 | | Tramitat, no executat | No consolidat |
| UASU 11 | c. Vallès - c. Palautordera - c. Doctor Trueta | 8.099 | Residencial | | 19.188 | | 192 | | 192 | | No tramitat, no executat | No consolidat |
| UASU 16 | Les Vernedes | 43.822 | Industrial | | | 26.905 | | | | 26.905 | No tramitat, no executat. | No consolidat |
| UASU 19 | Puig de Bellver | 57.508 | Residencial | 437 | 22.602 | | 70 | | | | Tramitat i executat. | Falten alguns habitatges |
| UASU 21 | Can Coll | 514.343 | Residencial | 26.512 | 50.339 | | 128 | | 34 | | No tramitat, no executat | No consolidat |
| UASU 23 | ctra. C-251 - ctra. Gualba | 17.516 | Industrial | | | 11.598 | | | | 11.598 | No tramitat, no executat. | No consolidat |
| UASU 24 | Urbanització Royal Park | 141.090 | Residencial | 2.771 | | | | | | | Tramitat i executat. | Consolidat |
| UASU 26 | Sot de les Granotes | 7.887 | Residencial | | 5.054 | | 51 | | | | Tramitat i executat. | Consolidat |
| UASU 28 | Rectoria vella - c. Santa Fe - c. Torres i Bages | 2.215 | Residencial | | 3.749 | | 37 | | 37 | | No tramitat, no executat | No consolidat |
| UASU 33 | c. Santa Rosa - c. Sant Esteve Mogas | 3.778 | Residencial | | 4.328 | | 48 | | 48 | | No tramitat, no executat | No consolidat |
| UASU 34 | Can Caseta 1 | 7.594 | Industrial | | | 7.763 | | | | 7.763 | No tramitat, no executat | No consolidat |
| UASU 35 | c. Diputació - c. Campins - av. Hospital | 1.880 | Residencial | | 5.816 | | 58 | | | | Tramitat i executat. | Consolidat |
| UASU 36 | Av. De la Pau - c. Esteve Brunell - c. Germà Julià | 1.227 | Residencial | | 1.029 | | 10 | | | | Tramitat i executat. | Falten alguns habitatges |
| UASU 37 | c. Diputació - c. Ramon i Cajal - c. Dos de Maig | 3.400 | Residencial | | 2.684 | | 27 | | 27 | | No tramitat, no executat | No consolidat |
| UASU 38 | Vial paral·lel C-251 - c. Indústria - c. Olzinelles | 30.543 | Residencial | 7.075 | 62.067 | | 517 | | | | Tramitat i executat. | Falten alguns habitatges |
| UASU 41 | ctra. D'Olzinelles - c. Sant Fermi | 5.626 | Industrial | | | 3.945 | | | | 3.945 | No tramitat, no executat | No consolidat |
| UASU 42 | ctra. D'Olzinelles - c. Sant Fermi | 19.860 | Industrial | | | 13.925 | | | | | Tramitat i executat. | Consolidat |
| UASU 44 | Equipament sot de les Granotes | 40.216 | Equipaments | 29.216 | | | | | | | No tramitat, no executat | No consolidat |
| UASU 45 | c. Indústria | 35.156 | Industrial | | | 22.299 | | | | 4.996 | Tramitat i executat. | No consolidat |
| UASU 47 | av. De la Pau - c. Esteve Brunell - c. Floch i Torres | 5.587 | Residencial | | 4.501 | | 45 | | 45 | | Tramitat, no executat | No consolidat |
| UASU 48 | Can Sans 1 | 60.380 | Residencial | | 11.945 | | 30 | | | | Tramitat i executat. | Falten alguns habitatges |
| UASU 49 | c. Sant Josep | 1.463 | Residencial | | 2.106 | | 23 | | 23 | | No tramitat, no executat | No consolidat |
| UASU 52 | c. Santa Rosa | 602 | Residencial | | 1.035 | | 12 | | 12 | | No tramitat, no executat | No consolidat |
| UASU 53 | Can Caseta 2 | 2.817 | Industrial | | | 3.323 | | | | 3.323 | No tramitat, no executat | No consolidat |
| UASU 54 | Can Caseta 3 | 2.399 | Industrial | | | 2.478 | | | | 2.478 | No tramitat, no executat | No consolidat |
| UASU 55 | Can Caseta 4 | 2.378 | Industrial | | | 2.669 | | | | 2.669 | No tramitat, no executat | No consolidat |
| UASU 57 | Can Sans 2 | 12.700 | Residencial | | 1.410 | | 4 | | | | Tramitat i executat. | Consolidat |
| UASU 58 | Can Sans 3 | 43.131 | Residencial | | 4.256 | | 14 | | | | Tramitat i executat. | Falten alguns habitatges |
| PAU | Cal Batlle | 342.593 | Residencial | | 31.253 | | 95 | | 15 | | No tramitat, no executat | No consolidat |
| PAU | Boscos del Montnegre | 783.277 | Residencial | | 83.705 | | 238 | | 34 | | Tramitat, no executat. | No consolidat |
| TOTAL SANT CELONI | | 2.201.246 | | | 319.968 | 94.905 | 1.630 | | 477 | 58.681 | | |
| UASU 17 | Roca Umbert | 57.055 | Residencial | | 9.686 | 33.600 | 97 | 25 | 122 | | No tramitat, no executat | No consolidat |
| UASU 25 | Ctra. Vella a la Batllòria | 3.382 | Residencial | | 1.954 | | 10 | | | | Tramitat i executat. | Consolidat |
| PAU | Sector Plermen | 79.586 | Industrial | | | 60.622 | | | | 60.622 | Tramitat, no executat | No consolidat |
| TOTAL LA BATLLÒRIA | | 140.023 | | | 11.640 | 94.222 | 107 | 25 | 122 | 60.622 | | |
| POTENCIAL SUNC | | 2.341.268 | | | 66.011 | 331.608 | 189.127 | 1.737 | 25 | 599 | 119.303 | |

Tal com es pot veure al quadre anterior el planejament vigent incloïa un total de 2.341.268m²s en àmbit d'actuació en sòl urbà no consolidat, on es preveien un total de 1.737 nous habitatges, dels que encara en **queden per construir 599 habitatges**, que suposen quasi un 40% dels habitatges previstos en unitats d'actuació a l'interior de la trama urbana. Caldria estudiar en detall el motiu pel qual, havent-hi una demanda important de nous habitatges com queda palès a la memòria social, hi ha tants àmbits que no han iniciat ni la seva tramitació.

Pel que fa als habitatges de protecció oficial, de tots els àmbits previstos, només la UASU 17 preveu la construcció de 25 habitatges de protecció pública, que representa un 25,81% del sostre previst, mentre que el mínim que estableix la llei actual és del 30% del sostre residencial de nova creació.

El potencial del sòl urbanitzable

El planejament preveu un total de 18 sectors de sòl urbanitzable amb una extensió de 193 Ha. De la totalitat d'aquests sectors, només se n'han tramitat i urbanitzat sis i només s'ha completat l'execució de un.

A continuació es descriuen les principals característiques dels sectors que encara no es troben executats. Tot i així, s'adjunta com a **Annex 3** a aquesta memòria unes fitxes resum on s'ha estudiat en detall cada un dels àmbits, detallant els objectius, l'estat de tramitació, les condicions d'ordenació, els principals paràmetres així com una anàlisi crítica.

- **P-04 Riera de Can Planes:** sector delimitat amb l'objectiu d'omplir el buit urbà a l'àrea industrial de la Batllòria preveient nou sostre de teixit industrial. Aquest sector no ha iniciat la seva tramitació.
- **P-05 Can Caseta:** l'objectiu principal d'aquest sector és el de completar el buit urbà existent i resoldre la continuïtat del vial de servei. També preveu l'arranjament de l'espai lliure proper a la Tordera. Aquest sector no ha iniciat la seva tramitació.
- **P-08 Nord-Est:** sector delimitat amb l'objectiu d'omplir el buit urbà preveient nou sostre de teixit industrial. També preveu la reserva per a equipament com per espai lliure a tocar de la riba de la Tordera. Aquest sector ha iniciat la seva tramitació, amb el projecte de reparcel·lació i urbanització aprovats definitivament i es troba parcialment consolidat, mancant la urbanització del tram final del vial de servei, que el connectaria amb la xarxa viària existent.
- **P-09 Can Batllori:** sector delimitat amb l'objectiu de completar l'àrea industrial compresa entre la carretera C-35 i la via del tren. També preveu la reserva de sòl per a la implantació d'un nou equipament. Aquest sector

no ha iniciat la seva tramitació. Caldria analitzar la necessitat d'un nou equipament al nucli de la Batllòria, sobretot tenint en compte la seva ubicació.

A l'interior d'aquest sector trobem una edificació ja existent, que caldria mirar de mantenir.

P-10 Industrial Cementiri: sector delimitat amb l'objectiu de completar l'àrea industrial compresa entre la c-35 i el cementiri. També preveu la reserva de sòl per a la implantació d'un nou equipament. Aquest sector, dividit en dos polígons ha iniciat la tramitació del Polígon 1 mentre que el Polígon 2 es troba no tramitat.

Caldria analitzar la necessitat d'un nou equipament sobretot tenint en compte la seva ubicació.

- P-12 Torrent Virgili: sector delimitat amb l'objectiu de completar la trama urbana a l'àrea del Puig de Bellver, juntament amb el sector P-13. Aquest sector compta amb el Pla parcial aprovat l'any 2003, tot i això es podria arribar a reconsiderar la seva execució donat s'hauria d'haver iniciat les obres d'urbanització un any després de la publicació i aprovació definitiva del PP i encara no s'han iniciat.
- P-13 Can Giralt: sector delimitat amb l'objectiu de completar la trama urbana al peu de la carretera de Campins. Aquest sector no ha iniciat la seva tramitació. Caldria reconsiderar la delimitació del sector per mirar de preservar l'entorn del Puig de Bellver, així com la tipologia residencial aïllada, ja que no preveu HPO i és una tipologia poc sostenible.
- P-16 Institut: es tracta d'un sector delimitat amb l'objectiu d'omplir el buit existent entre la zona esportiva i l'institut, resolent el final de la trama urbana amb la seva trobada amb les vies del tren d'alta velocitat a l'oest del nucli urbà. Aquest sector va ser objecte d'una modificació motivada per la necessitat d'ampliar la delimitació del sector incloent una finca situada a l'altre banda de les vies del tren en forma de sector discontinu per destinar-la a equipament docent. Com a conseqüència d'aquesta modificació, i segons la llei d'urbanisme del 2005, es va mantenir el sostre ja previst però es va incrementar la densitat per permetre la reserva del 30% del sostre per destinar-lo a habitatge protegit.

L'obtenció d'aquest nou sòl per equipament es va obtenir mitjançant la ocupació anticipada dels terrenys contemplada en el conveni urbanístic signat entre els propietaris i l'Ajuntament. Aquest sector, doncs, garanteix la continuïtat entre el nucli urbà i l'àrea d'equipaments de l'altre banda de les vies, on a part del nou equipament docent (l'escola Soler de Vilardell), també hi trobem l'institut Baix Montseny, les pistes d'Atletisme, el Club de tir amb arc i la futura piscina descoberta.



Vista de l'escola Soler de Vilardell



Plànol zonificació P-16. Font: RPUC

- **P-17 Nord-Cementiri:** aquest sector permet completar les àrees industrials que es troben a l'est del cementiri. Aquest sector no ha iniciat la seva tramitació.
- **P-18 Serra Valet:** sector delimitat amb l'objectiu de completar l'àrea industrial compresa entre la C-35 i les vies del tren. Aquest sector no ha iniciat la seva tramitació. La importància d'aquest sector rau en la reserva per espai lliure prevista, que garanteix el corredor biològic entre el Montnegre i el Montseny.
- **P-19 Inacsa - La Batllòria:** sector que permet completar l'àrea industrial entre la Tordera i la carretera d'accés al nucli de la Batllòria. Aquest sector no ha iniciat la seva tramitació. Caldria tenir en compte la zona inundable de la Tordera per verificar els usos compatibles.
- **P-21 Les Ferreries:** sector delimitat amb l'objectiu de completar l'àrea industrial de la Batllòria al llarg de la carretera C-35. Aquest sector no ha iniciat la seva tramitació.

De manera generalitzada, en cas de mantenir algun dels sectors que encara no s'ha desenvolupat del PGOU, sobretot pel que fa aquells que es troben propers a la Tordera, superposar la línia de la zona inundable per a verificar que els usos previstos són compatibles amb la normativa general.

Les característiques dels sectors previstos al PGOU es resumeixen al quadre següent:

| Núm. | Nom sector | Superfície total (m²) | Ús principal | Sostre residencial (m²) | Nº htg | Htg HPO | Htg x construir | Estat de tramitació i obres d'urbanització | Estat de consolidació |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|-------------------------|--------------|------------|-----------------|--|----------------------------------|
| Sector 1 | Molí de les Planes | 237.500 | Industrial | | | | | PP, Reparcel·lació i Proj. Urb: Aprovats definitivament. Tramitat i executat. | Consolidat |
| Sector 2 | Les Torres | 89.100 | Residencial | 61.479 | 445 | | | PP: Aprovat definitivament. Pendent Modif. Tramitat i executat. | Falten habitatges per construir |
| Sector 3 | Pla de Palau | 114.600 | Residencial | 76.782 | 573 | | | PP i Mod. PP: Aprovats definitivament. Tramitat i executat. | Falten habitatges per construir |
| Sector 5 | Can Caseta | 46.400 | Industrial | | | | | No tramitat, no executat | No consolidat |
| Sector 6 | Pertegàs | 86.900 | Residencial | 43.450 | 435 | | | PP, Reparcel·lació i Proj. Urb: Aprovats definitivament. Tramitat i executat. | Falten habitatges per construir. |
| Sector 8 | Nord-Est | 252.900 | Industrial | | | | | PP, Reparcel·lació i Proj. Urb: Aprovats definitivament. Tramitat i semiexecutat | Semiconsolidat |
| Sector 10 | Cementiri | 96.700 | Industrial | | | | | PP Aprovada definitivament. Reparcel·lació i Proj. Urb: aprovats polígon 1. Polígon 2 Pendent. | Pol 1 Consolidat. Pol 2 pendent |
| Sector 11 | Residencial Esports | 76.300 | Residencial | 38.150 | 306 | | | PP, Reparcel·lació i Proj. Urb: Aprovats definitivament. Tramitat i executat. | Falten habitatges per construir. |
| Sector 12 | Torrent Virgili | 104.500 | Residencial | 26.125 | 157 | | 157 | PP aprovat al 2003. Tramitat, no executat | No consolidat |
| Sector 13 | Can Giralt | 185.900 | Residencial | 46.475 | 186 | | 186 | No tramitat, no executat | No consolidat |
| Sector 16 | Institut | 115.619 | Residencial | 52.029 | 492 | 208 | 492 | No tramitat. Modificació del Pla General 2008. No executat, cessió anticipada | No consolidat |
| Sector 17 | Nord-Cementiri | 46.400 | Industrial | | | | | PP suspès. No tramitat, no executat | No consolidat |
| Sector 18 | Serra Valet | 71.400 | Industrial | | | | | No tramitat, no executat | No consolidat |
| TOTAL SANT CELONI | | 1.524.219 | | 344.490 | 2.594 | 208 | 835 | | |
| Sector 4 | Riera de Can Planes | 36.700 | Industrial | | | | | No tramitat, no executat | No consolidat |
| Sector 7 | Plana de la Batllòria | 45.200 | Residencial | 31.640 | 226 | | | PP Aprovat definitivament. Junta constituïda. Tramitat i executat. | Falten habitatges per construir. |
| Sector 9 | Can Batllori | 20.270 | Industrial | | | | | No tramitat, no executat | No consolidat |
| Sector 19 | Inacsa - La Batllòria | 43.200 | Industrial | | | | | No tramitat, no executat | No consolidat |
| Sector 21 | Les Ferreries | 262.500 | Industrial | | | | | No tramitat, no executat | No consolidat |
| TOTAL LA BATLLÒRIA | | 407.870 | | 31.640 | 226 | | | | |
| POTENCIAL SURB | | 1.932.089 | | 376.130 | 2.820 | 208 | 835 | | |

El PGOU qualificava un total de 1.932.089 m²s de sòl urbanitzable, on es preveia la construcció d'un total de 2.820 nous habitatges. Si considerem només aquells sectors que encara no han iniciat la seva tramitació, podem dir que el potencial del sòl urbanitzable pendent és de **828.389 m²s** (465.719 m²s al nucli de Sant Celoni i 362.670 m²s al nucli de la Batllòria), on encara manca per construir **835 habitatges**.

De tots els sectors previstos, només el sector P-16 Institut preveu la construcció de **208 habitatges protegits**, d'acord a la modificació del Pla General aprovada el 2008.

En resum, el potencial del planejament vigent pel que fa al nombre d'habitatges sense considerar la hipòtesi d'aplicar el 30% de sostre per HPO, és el següent:

| | |
|--------------------------|------------------------------|
| - Sòl urbanitzable | 835 htg |
| - Sòl urbà no consolidat | 599 htg |
| - Sòl urbà | 1.173 htg |
| TOTAL | 2.607 nous habitatges |

Segons les projeccions de població establertes a la Memòria Social, l'any 2046 es necessitarien un màxim de 11.350 habitatges, segons l'escenari alt. El 2021, Sant Celoni tenia 7.944 habitatges; si s'executessin la totalitat d'habitatges pendents, s'arribaria als **10.551 habitatges**.

Tenint en compte l'objectiu de Solidaritat urbana, el 2042 caldria destinar 1.424 habitatges a polítiques socials. Actualment Sant Celoni compta amb 261 HPO, pel que dels 2.607 nous habitatges, 1.424 s'haurien de destinar a

polítiques socials (restant els 261 HPO que ja existeixen), valor que suposa quasi la meitat (44,61%) del total d'habitatges necessaris.

Per tal d'analitzar la superfície de creixement, cal tenir en compte la definició que estableix el PTMB a la seva normativa.

Segons l'article 3.15 Creixement mitjà i moderat de la normativa del PTMB, **la superfície de creixement és aquella que inclou els sectors de sòl urbanitzable i el sòl urbà no consolidat que estigui en disposició d'ésser desenvolupat per no contenir edificacions i usos de difícil desplaçament.**

El sòl urbà no consolidat que es trobi ocupat per teixits urbans o instal·lacions que hagin de ser objecte d'un procés de remodelació, la complexitat del qual permet veure que no es desenvoluparà dins dels primers 8 anys de vigència del Pla, no s'han de tenir en compte en el càlcul.

Per a realitzar aquest càlcul, llavors, només s'han tingut en compte aquells sectors de sòl urbanitzable que encara queden pendents de desenvolupar del PGOU i les UASU que no es consideren sòl urbà consolidat, essent una superfície total de 320,80 Ha. Aquesta superfície, cal comparar-la amb l'extensió urbana màxima permesa pel PTMB (determinada al punt anterior d'aquesta memòria):

- Sant Celoni: creixement pendent PGOU: 270,87 Ha creixement PTMB: 98,23 Ha **+172,64 Ha**
- La Batllòria: creixement pendent PGOU: 49,93 Ha creixement PTMB: 3,88 Ha **+46,05 Ha**

Cal remarcar que els sectors que manquen per desenvolupar del PGOU impliquen un creixement molt superior al creixement admissible pel PTMB.

Tot i que el potencial del planejament vigent pendent no difereix gaire de les projeccions, cal dir que la majoria d'aquests nous habitatges corresponen a la tipologia d'unihabitatges, una tipologia que no és adequada ni per a la reserva d'habitatges protegits ni per a la sostenibilitat, i més si tenim en compte que el PTMB estableix clarament que cal reduir la superfície de sòl urbanitzable.

Caldria, doncs, repensar el creixement previst per tal que aquest quedi dins dels paràmetres permesos al PTMB, ajustant-lo a les projeccions de població i, sobre tot, a les demandes d'habitatge protegit en el sentit de reduir la superfície classificada i densificar el creixement.

Tal com s'ha anat explicant al llarg d'aquest punt, quasi cap de les UASU ni sectors previstos al planejament vigent preveu habitatges HPO.

Davant de la creixent demanda d'habitatge públic, tal com queda demostrat a la memòria social, i d'acord amb l'article 57.3 de la L.U., en el cas de mantenir la delimitació d'aquells àmbits que encara no han iniciat la seva tramitació, caldria reservar com a mínim el 30% del sostre d'ús residencial de nova creació per a habitatge de protecció pública.

A continuació s'ha realitzat una hipòtesi de quants habitatges de protecció oficial es podrien arribar a construir si als àmbits i sectors pendents d'iniciar la tramitació, es destinés el 30% del sostre total a aquesta tipologia d'habitatges:

| Núm. | Nom sector | Superfície (m²) | Ús principal | Sostre residencial (m²) | Sostre HRLL | Sostre HPO 30 % | Nº htg TOTAL | Nº htg HRLL | Nº htg HPO | Htg x construir |
|-----------------------|---|-----------------|--------------|-------------------------|---------------|-----------------|--------------|-------------|------------|-----------------|
| UASU 5 | c. Agricultura - c. Artesania | 1.160 | Residencial | 887 | 621 | 266 | 10 | 6 | 4 | 10 |
| UASU 11 | c. Vallès - c. Palautordera - c. Doctor Trueta | 8.099 | Residencial | 19.188 | 13.432 | 5.757 | 217 | 134 | 82 | 217 |
| UASU 17 | Roca Umbert | 57.055 | Residencial | 9.686 | 9.586 | 2.320 | 129 | 96 | 33 | 129 |
| UASU 28 | Rectoria vella - c. Santa Fe - c. Torres i Bages | 2.215 | Residencial | 3.749 | 2.624 | 1.125 | 42 | 26 | 16 | 42 |
| UASU 33 | c. Santa Rosa - c. Sant Esteve Mogas | 3.778 | Residencial | 4.328 | 3.030 | 1.298 | 49 | 30 | 19 | 49 |
| UASU 37 | c. Diputació - c. Ramon i Cajal - c. Dos de Maig | 3.400 | Residencial | 2.684 | 1.879 | 805 | 30 | 19 | 12 | 30 |
| UASU 47 | av. De la Pau - c. Esteve Brunell - c. Floch i Torres | 5.587 | Residencial | 4.501 | 3.150 | 1.350 | 51 | 32 | 19 | 51 |
| UASU 49 | c. Sant Josep | 1.463 | Residencial | 2.106 | 1.474 | 632 | 24 | 15 | 9 | 24 |
| UASU 52 | c. Santa Rosa | 602 | Residencial | 1.035 | 725 | 311 | 12 | 7 | 4 | 12 |
| POTENCIAL SUNC | | 83.359 | | 48.165 | 36.521 | 13.863 | 563 | 365 | 198 | 563 |

| Núm. | Nom sector | Superfície (m²) | Ús principal | Sostre residencial (m²) | Sostre HRLL | Sostre HPO (30%) | Nº htg TOTAL | Nº htg HRLL | Nº htg HPO | Htg x construir |
|-----------------------|---------------------|-----------------|--------------|-------------------------|---------------|------------------|--------------|--------------|------------|-----------------|
| Sector 11 | Residencial Esports | 76.300 | Residencial | 38.150 | 38.150 | | 306 | 306 | | 51 |
| Sector 12 | Torrent Virgili | 104.500 | Residencial | 26.125 | 18.288 | 7.838 | 295 | 183 | 112 | 295 |
| Sector 13 | Can Giralt | 185.900 | Residencial | 46.475 | 32.533 | 13.943 | 524 | 325 | 199 | 524 |
| Sector 16 | Institut | 115.619 | Residencial | 52.029 | 36.420 | 15.609 | 492 | 284 | 208 | 492 |
| POTENCIAL SURB | | 482.319 | | 124.629 | 87.240 | 37.389 | 1.617 | 1.098 | 519 | 1.362 |

Segons aquesta hipòtesi, es podrien construir encara un total de 2.180 nous habitatges, dels quals **717 serien en règim de protecció oficial**: 198 a les UASU i 519 als sectors.

El potencial industrial

Tal com ja s'ha explicat en punts anteriors, Sant Celoni és una ciutat industrial i compta amb una extensa àrea industrial que s'allarga fins al municipi de Gualba.

Donada la importància del teixit industrial, de la mateixa manera que pel teixit residencial, s'ha realitzat un estudi del potencial del sòl industrial:

En unitats d'actuació:

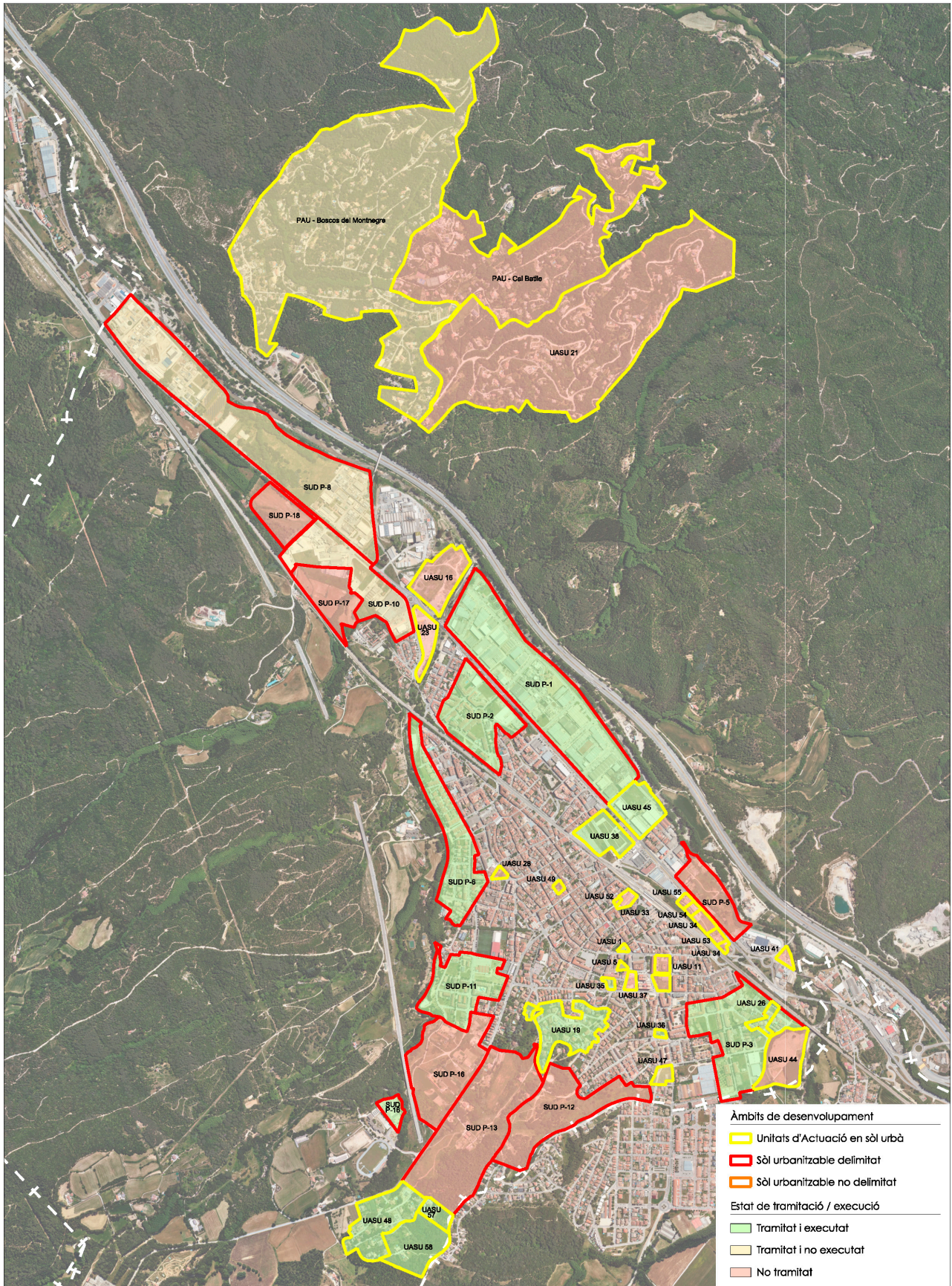
| Núm. | Nom sector | Superfície total (m²) | Ús principal | Sostre industrial (m²) | Sostre industrial x construir (m²) | Estat de tramitació i obres d'urbanització | Estat de consolidació |
|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|--------------|------------------------|------------------------------------|--|-----------------------|
| UASU 16 | Les Vernedes | 43.822 | Industrial | 26.905 | 26.905 | No tramitat, no executat | No consolidat |
| UASU 23 | ctra. C-251 - ctra. Gualba | 17.516 | Industrial | 11.598 | 11.598 | No tramitat, no executat | No consolidat |
| UASU 34 | Can Caseta 1 | 7.594 | Industrial | 7.763 | 7.763 | No tramitat, no executat | No consolidat |
| UASU 41 | ctra. D'Olzinelles - c. Sant Fermi | 5.626 | Indsustrial | 3.945 | 3.945 | No tramitat, no executat | No consolidat |
| UASU 42 | ctra. D'Olzinelles - c. Sant Fermi | 19.860 | Industrial | 13.925 | | Tramitat i executat | Consolidat |
| UASU 45 | c. Indústria | 35.156 | Industrial | 22.299 | 4.996 | Tramitat i executat | No consolidat. |
| UASU 53 | Can Caseta 2 | 2.817 | Industrial | 3.323 | 3.323 | No tramitat, no executat | No consolidat |
| UASU 54 | Can Caseta 3 | 2.399 | Industrial | 2.478 | 2.478 | No tramitat, no executat | No consolidat |
| UASU 55 | Can Caseta 4 | 2.378 | Industrial | 2.669 | 2.669 | No tramitat, no executat | No consolidat |
| PAU | Sector Plemen | 79.586 | Industrial | 60.622 | 60.622 | Tramitat, no executat | No consolidat |
| POTENCIAL SUNC | | 216.754 | | 155.527 | 124.299 | | |

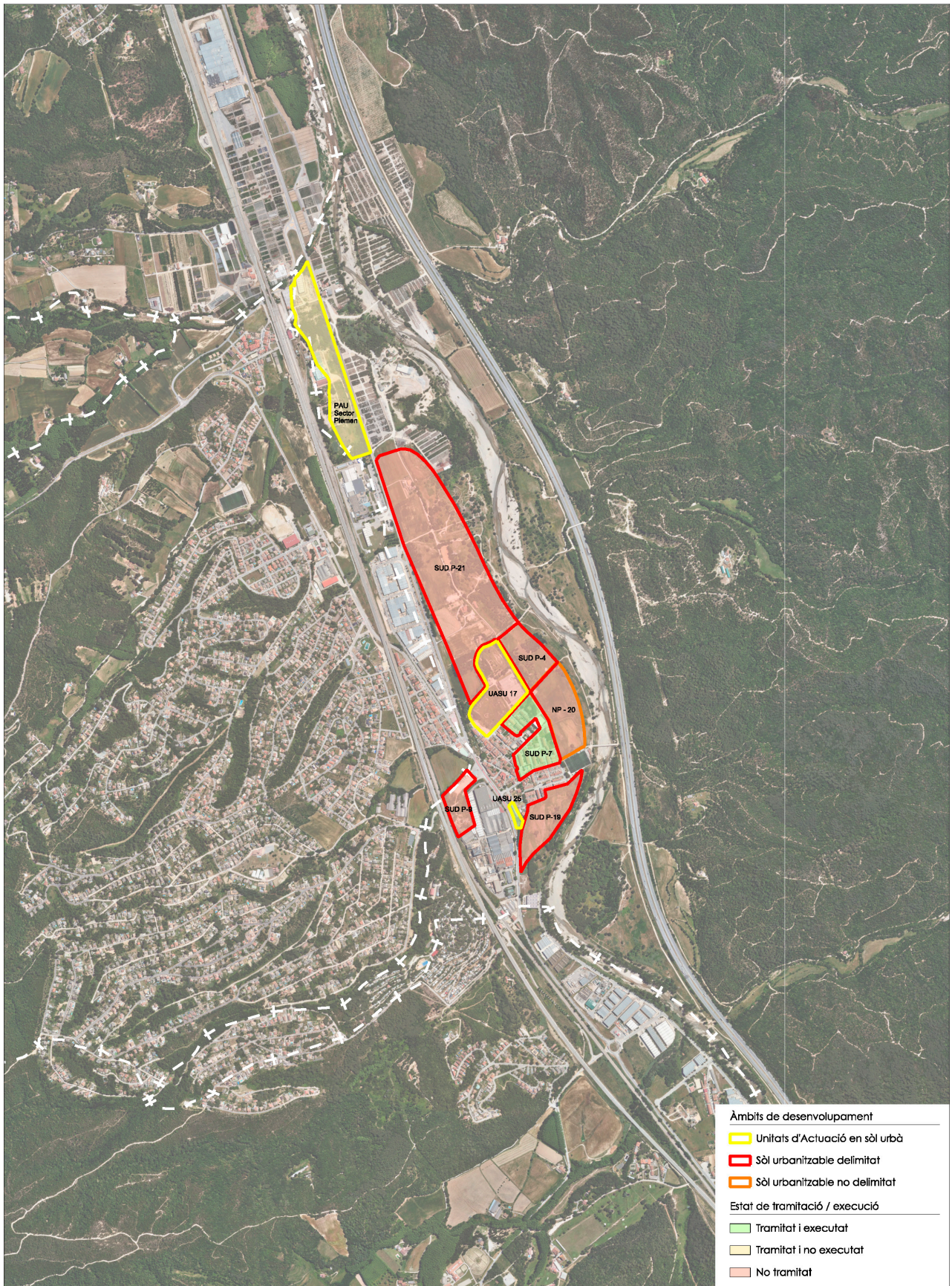
En sectors de sòl urbanitzable:

| Núm. | Nom sector | Superfície total (m²) | Ús principal | Sostre industrial (m²) | Sostre industrial x construir (m²) | Estat de tramitació i obres d'urbanització | Estat de consolidació |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|------------------------|------------------------------------|--|---------------------------------|
| Sector 1 | Molí de les Planes | 237.500 | Industrial | | | Tramitat i executat. | Consolidat |
| Sector 5 | Can Caseta | 46.400 | Industrial | 30.624 | 30.624 | No tramitat, no executat | No consolidat |
| Sector 8 | Nord-Est | 252.900 | Industrial | 233.680 | 116.840 | Tramitat i semiexecutat | Semiconsolidat |
| Sector 10 | Cementiri | 96.700 | Industrial | 88.964 | 44.482 | Polígon 1 Tramitat i executat. Polígon 2 Pendent | Pol 1 Consolidat. Pol 2 pendent |
| Sector 17 | Nord-Cementiri | 46.400 | Industrial | 30.624 | 30.624 | PP suspès. No tramitat, no executat | No consolidat |
| Sector 18 | Serra Valet | 71.400 | Industrial | 47.124 | 47.124 | No tramitat, no executat | No consolidat |
| TOTAL SANT CELONI | | 751.300 | | 431.016 | 269.694 | | |
| Sector 4 | Riera de Can Planes | 36.700 | Industrial | 24.222 | 24.222 | No tramitat, no executat | No consolidat |
| Sector 9 | Can Batllori | 20.270 | Industrial | 13.378 | 13.378 | No tramitat, no executat | No consolidat |
| Sector 19 | Inacsa - La Batllòria | 43.200 | Industrial | 28.512 | 28.512 | No tramitat, no executat | No consolidat |
| Sector 21 | Les Ferreries | 262.500 | Industrial | 173.250 | 173.250 | No tramitat, no executat | No consolidat |
| TOTAL LA BATLLORIA | | 362.670 | | 239.362 | 239.362 | | |
| POTENCIAL SURB | | 1.113.970 | | 670.378 | 509.056 | | |

Pel que fa al sòl urbà consolidat, s'ha detectat un potencial total de 124.299m²st amb clau industrial pendent de construir (veure figura a apartat potencial al sòl urbà consolidat).

D'aquesta manera, el planejament vigent té un potencial per a la implantació de **nou teixit industrial de 633.355m²st**, un potencial molt gran tenint en compte que l'activitat industrial és un dels principals motors econòmics de Sant Celoni.





10. Urbanitzacions de baixa densitat

La urbanització de **Cal Batlle** [1], juntament amb les urbanitzacions de **Can Coll** [2] i **Bosc del Montnegre** [3], conformen una important àrea residencial de Sant Celoni desenvolupada a partir dels anys 60, destinada inicialment a habitatges de segona residència que, transcorreguts els anys, s'han anat transformant en habitatges de primera residència.

El PGMO de 1997, delimitava aquestes urbanitzacions i les quantificava en **196,40 ha de sòl urbà**, el que corresponia al 46,6% del sòl urbà classificat. Com a conseqüència de la Modificació puntual de l'any 2020 es va reduir sensiblement el sòl classificat a Cal Batlle i el conjunt de les urbanitzacions va passar a tenir un total de **164'37 ha de sòl urbà**.

| | | superfície SNC | sostre residencial potencial | nombre habitatges | habitatges pendents | clau PGO | edificabilitat neta | edificabilitat bruta |
|-----|--------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------------|------------------------|----------|---|---|
| [1] | Cal Batlle | 342.593 m ² | 31.353 m ² st | 95 htg | 15 htg | 5e | 0,15 m ² st/m ² s | 0,0915 m ² st/m ² s |
| [2] | Can Coll | 514.343 m ² | 50.339 m ² st | 128 htg | 68 htg | 5d | 0,15 m ² st/m ² s | 0,0979 m ² st/m ² s |
| [3] | Bosc del Montnegre | 786.778 m ² | 83.705 m ² st | 238 htg | | 5d | 0,15 m ² st/m ² s | 0,1064 m ² st/m ² s |
| | | 1.643.714 m² | 165.397 m²st | 461 htg | 83 htg | | | |
| | | 164,37 ha | | | | | | |



Delimitació urbanística de les urbanitzacions de Cal Batlle [1], Can Coll [2] i Bosc del Montnegre [3] sobre una imatge ortofotogràfica de Sant Celoni

Per al desenvolupament de la urbanització de Can Coll, el Pla general vigent delimita la **Unitat d'Actuació Urbanística UASU21**, i per a les urbanitzacions de Cal Batlle i Bosc del Montnegre determina que, per tal de regular les condicions de compatibilitat amb el medi natural, el seu desenvolupament es faci a través de **plans especials de protecció i millora del medi natural**. La modificació puntual de Can Batlle del 2020 substitueix la redacció del Pla especial per una ordenació detallada del sòl urbà i la delimitació d'un polígon d'actuació.

Per les seves característiques les tres urbanitzacions es corresponen amb la categoria de UDU (Urbanització amb Dèficits Urbanístics) d'acord amb les determinacions genèriques de Servei d'Urbanisme de la Diputació de Barcelona en la que es defineix com aquelles implantacions residencials de baixa densitat que no han complert el procés de

transformació física i jurídica del sòl. En conseqüència, la majoria de les seves parcel·les no han assolit totalment la condició de “solar”, i per tant no es troben plenament integrades en el Sòl Urbà Consolidat.

Les tres urbanitzacions compleixen amb els criteris establerts per la DiBa ja que estan conformades per habitatges unifamiliars aïllats implantats en el territori entre el 1956 (primera Llei del sòl estatal) i el 1981 (primera normativa de protecció de la legalitat urbanística catalana) i estan ubicats de manera dispersa en el territori a més de 10 minuts caminant del nucli de població.

A l'àmbit s'hi identifica un cert dèficit dotacional ja que en la seva major part no disposa encara de tots els serveis urbanístics bàsics i també un dèficit jurídic en el sentit de que passada l'etapa d'implantació del planejament general encara no s'ha redactat ni tramitat totes les figures urbanístiques i de gestió previstes per al seu desenvolupament.

Donades aquestes característiques la DiBa les identifica com a UDUs amb els codi d'urbanització 0820201 (Bosc del Montnegre), 0820202 (Cal Batlle) i 0820203 (Can Coll) en el visor de les UDUs.

Pel que fa als serveis, en general compten amb xarxa de distribució d'aigua privada tot i que presenta algunes deficiències i no disposen de xarxa de clavegueram. La part consolidada de les urbanitzacions disposen de distribució elèctrica i telefonia per a la majoria de les parcel·les. La major part dels terrenys tenen pendents superiors al 20%. Les zones de menor pendent és on es concentren la majoria d'edificacions, mentre que les de major pendent resten pràcticament sense ocupar.

En definitiva les tres urbanitzacions entren clarament en els supòsits de desenvolupament i regularització establerts a la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

És important destacar pel que fa al sanejament **“Modificació puntual del PGMO de la infraestructura de sanejament per a la connexió de l'EDAR de les urbanitzacions del Montnegre a Sant Celoni”**, aprovada definitivament per la CTU de Barcelona, en data 27 d'abril de 2017, ja que resol la problemàtica de les aigües residuals si bé l'obra està pendent d'executar. En el seu article 7 s'estableix el repartiment de despeses entre les urbanitzacions:

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

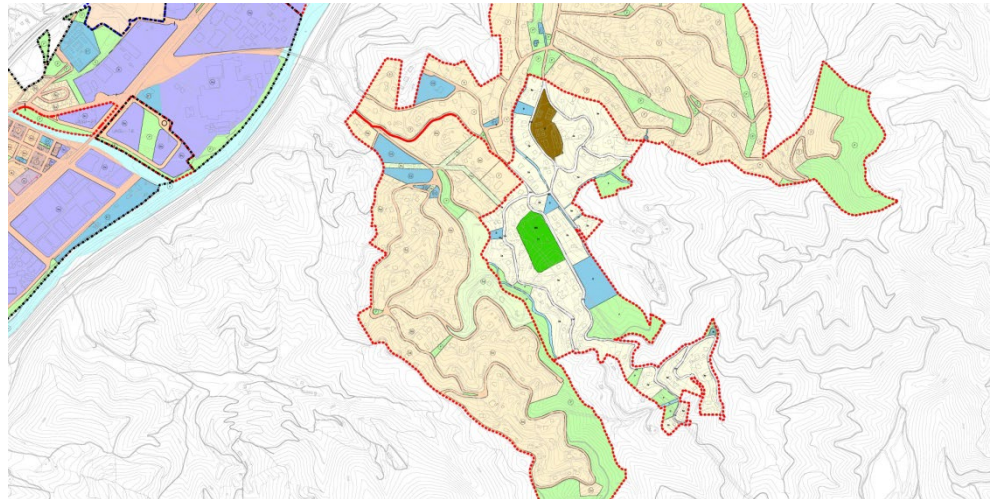


Traçat de la infraestructura de sanejament de la MP PGMO

Les urbanitzacions limiten per la seva cara est amb el Pla especial del Corredor-Montnegre (AD el 20/07/1989) i també en el PEIN (Pla d'Espais d'Interès Natural, Decret 328/1992, de 14 de desembre). Aquesta zona, d'acord amb la Directiva Habitats 92/43/CEE, també té la consideració de LIC (lloc d'interès comunitari) i després esdevé una ZEP (zona d'especial protecció), i per tant, queda integrada dins l'actual Xarxa Natura 2000, a nivell europeu.

Cal Batlle

La urbanització de **Cal Batlle** s'estén de nord-oest a sud-est al peu del massís del Montnegre, entre masses forestals contínues, ocupant terrenys boscosos, part dels quals formen part del Parc del Montnegre i el Corredor.



La urbanització de Cal Batlle sobre una imatge del planejament vigent del municipi de Sant Celoni

Dins de l'àmbit de la urbanització de Cal Batlle, s'emplacen dos elements que formen part del Inventari del Patrimoni Cultural Immobile del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya: la masia de Cal Batlle i el jaciment arqueològic Castell de Vilardell.

Ambdós elements estan inclosos en el "Catàleg del Patrimoni històric-artístic" que forma part del PGMO de Sant Celoni.

El text refós del PGO de Sant Celoni classificava l'àmbit de Cal Batlle de sòl urbà subjecte a Pla especial de protecció i millora, qualificat amb la clau 7, a gestionar pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica, d'acord amb els articles 153 i 154 de les Normes urbanístiques, amb l'objecte de regular les condicions de compatibilitat entre el medi natural i la implantació residencial.

L'any 2007 l'Associació de propietaris de Cal Batlle va presentar a tràmit el Pla Especial de protecció i millora de la urbanització Cal Batlle, mitjançant consulta prèvia al Departament de Medi Ambient de la Generalitat sobre la necessitat de que el Pla especial es sotmetés al procediment d'avaluació ambiental de plans i programes que determina la legislació vigent. Al respecte, per escrit de 10/01/2008, la Generalitat va resoldre que al Pla especial li és d'aplicació el procediment d'avaluació ambiental dels plans urbanístics. Fruit de l'anterior, el Departament de Medi Ambient de la Generalitat va emetre el document de referència URB 328/07, restant pendent prosseguir la tramitació des d'aleshores.

El PGMO determina els paràmetres de desenvolupament del sector, d'acord amb allò establert a l'article 154 de les NNUU, establint que la regulació de l'edificació i la parcel·lació s'ha d'ajustar al subtipus 5d, limitant l'ús residencial a la modalitat d'habitatge unifamiliar i ús agropecuari.

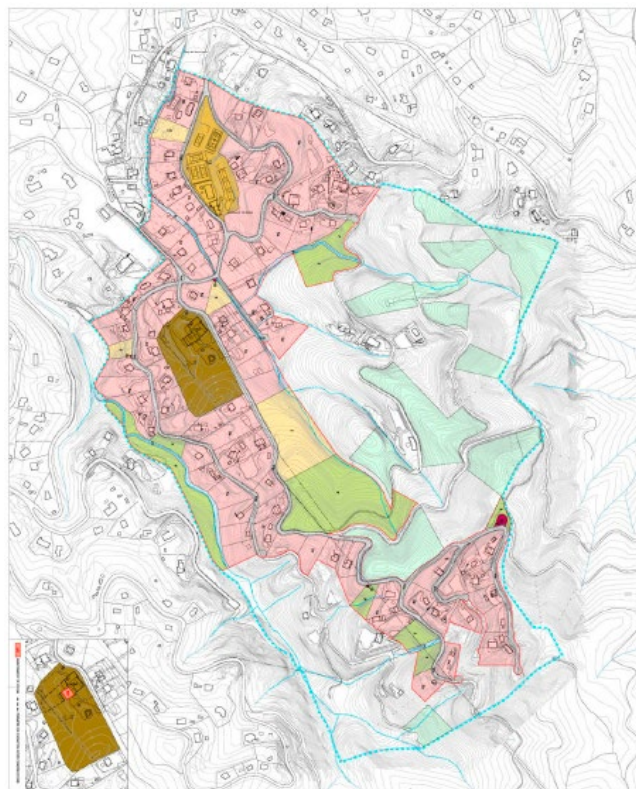
Posteriorment davant la inactivitat dels procediments urbanístics en mans de la iniciativa privada es decideix per part de l'Ajuntament la redacció d'una modificació puntual del planejament per tal de resoldre la situació. L'objectiu la modificació fou el de formular una proposta alternativa d'ordenació i de gestió que s'ajusti a la realitat de la urbanització i que tingui en compte els criteris de sostenibilitat introduïts en la legislació urbanística catalana dels darrers anys.

La modificació puntual de Can Batlle del 2020 (**MPPGOU en l'àmbit de la urbanització de Cal Batlle i modificació de la càrrega de connexió a l'EDAR de les urbanitzacions del Montnegre**; aprovat definitivament per la CTUAM en data 04/03/2020) substitueix la redacció del Pla especial per una ordenació detallada del sòl urbà, la delimitació d'un polígon d'actuació per a fer front a les càrregues urbanístiques i la classificació a sòl no urbanitzable de les àrees menys consolidades (32'30 ha, un 48'53% del sector inicial).

Una petita àrea de les parts desclassificada per la MpPG de Cal Batlle formava part del espai de protecció natural (PEIN i XN 2000) per la qual cosa entenem que actualment el planejament s'adapta correctament a la planificació ambiental, qualificant el SNU amb la clau 20.II del PGO i amb la clau P de sistema d'espais lliures els terrenys de titularitat municipal.

El document de la MpPG estableix la delimitació d'un polígon d'actuació per tal de fer efectiva la distribució de càrregues i beneficis del sector. D'acord amb el document de la MpPG de Cal Batlle el quadre de superfícies resultants és el següent:

| QUALIFICACIÓ | | m ² | % |
|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| SÒL APROFITAMENT PRIVAT | | 239.402,43 m² | 69,88% |
| 5e | habitatge unifamiliar aïllat | 209.021,60 m ² | 61,01% |
| 11 | protecció masia Cal Batlle | 17.358,59 m ² | 5,07% |
| 12 | zona privada esportiva i social | 13.022,24 m ² | 3,80% |
| SÒL PÚBLIC | | 103.190,46 m² | 30,12% |
| Vm | sistema viari. subsistema municipal | 30.708,22 m ² | 8,96% |
| P | sistema d'espais lliures | 46.365,55 m ² | 13,53% |
| E | sistema d'equipaments | 17.840,96 m ² | 5,21% |
| IS | sistema infraestructura serveis | 433,61 m ² | 0,13% |
| H | sistema hidrogràfic | 7.842,12 m ² | 2,29% |
| TOTAL | | 342.592,89 m² | |

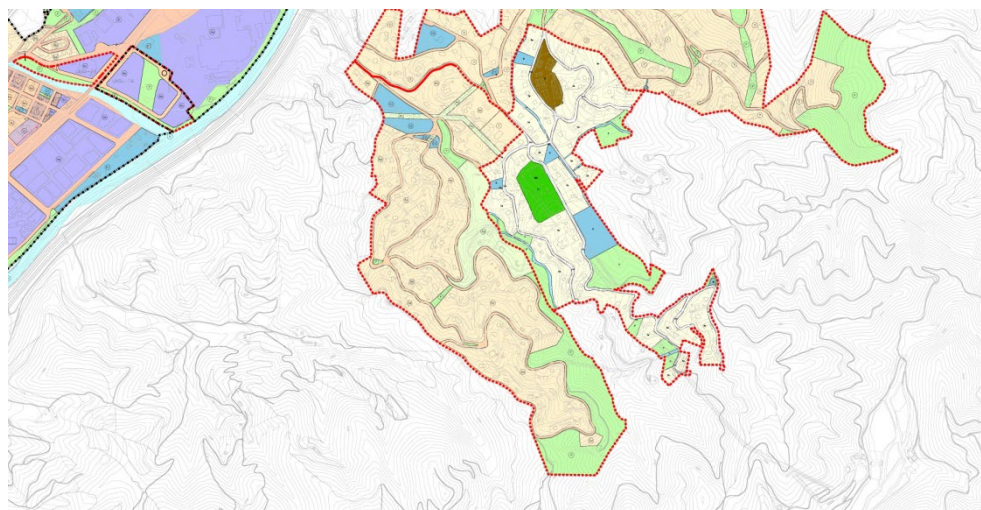


Plànol de zonificació de Cal Batlle amb indicació dels sòls desclassificats. Font: MpPGO Cal Batlle 2020

Can Coll

El PGMO classifica l'àmbit de la urbanització de Can Coll com a SNC, inclosa en la unitat d'actuació UASU21 "Urbanització Can Coll", d'acord amb les determinacions de l'article 171 de les Normes urbanístiques del Text Refós. Val a dir que el Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC), inclou aquest sector en el SUC.

Aquest àmbit fou delimitat amb l'objectiu de consolidar aquesta urbanització que ja disposava de **projecte d'urbanització** aprovat definitivament el **26/03/1986**. El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.



La urbanització de Can Coll sobre una imatge del planejament vigent del municipi de Sant Celoni

Les determinacions del planejament vigent en relació a l'àmbit de la UASU21 són els següents:

| QUALIFICACIÓ | | m ² | % |
|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| SÒL APROFITAMENT PRIVAT | | 362.103,00 m² | 70,40% |
| 5d | habitatge unifamiliar aïllat | 335.591,00 m ² | 65,25% |
| E2 | equipament privat | 26.512,00 m ² | 5,15% |
| SÒL PÚBLIC | | 152.240,00 m² | 29,60% |
| V | sistema viari | 49.738,00 m ² | 9,67% |
| P | sistema d'espais lliures | 79.542,00 m ² | 15,46% |
| 5d | habitatge unifamiliar aïllat [cessió] | 22.960,00 m ² | 4,46% |
| TOTAL | | 514.343,00 m² | |

Com hem indicat disposa de **Projecte d'urbanització aprovat** amb data **26/03/1986** però manca encara l'execució de les corresponents obres per tal d'assolir tots els serveis urbanístics de l'àmbit.

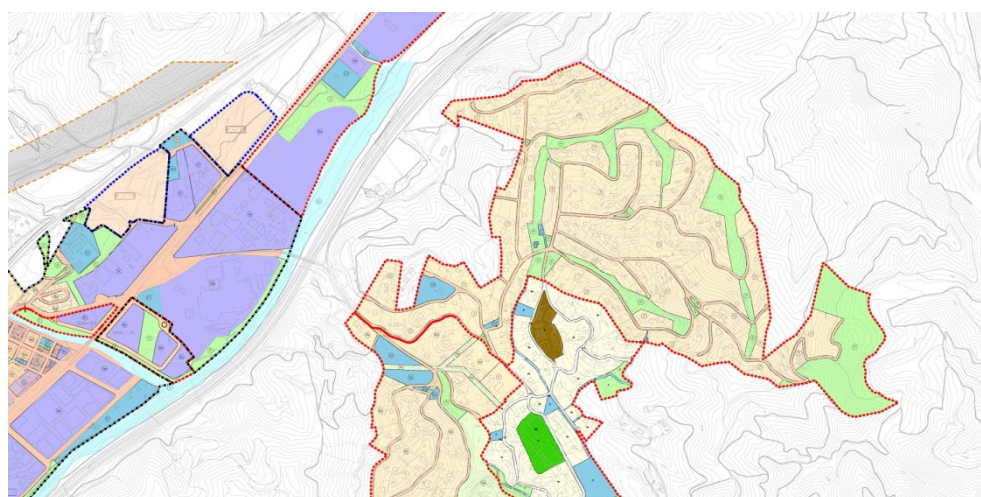
Pel que fa a gestió urbanística, manca encara la tramitació del Projecte de reparcel·lació de l'àmbit. Com a conseqüència d'aquesta mancança, per RA de data 22/01/2013 es va fer l'**acceptació de la cessió gratuïta** de 79.542 m² de sòl destinat a zones verdes i espais lliures, de 49.738 m² de sòl destinat a sistema viari municipal, i de 26.512 m² de sòl destinats a equipaments privats.

Donat que el PU va ser aprovat el 1986 es va intentar forçar sense èxit la redacció d'un nou PU de revisió i actualització de l'existent. En data 21/02/2023 va entrar per registre municipal un **Document de Diagnosi** sol·licitant la recepció tàcita, extrem que l'ajuntament està analitzant atenent a que, malgrat no disposar de tots els serveis bàsics, hi ha llicències d'edificació atorgades en el seu moment.

Bosc del Montnegre

La urbanització Bosc del Montnegre està classificada com a sòl urbà no consolidat, clau 7, àrea de sòl urbà subjecte a Pla especial de protecció i millora, d'acord amb els articles 153 i 154 de les Normes urbanístiques del TR del PGO de Sant Celoni.

El Pla especial de protecció i millora de Bosc del Montnegre (PEBM), promogut i tramès per l'Ajuntament de Sant Celoni va ser aprovat definitivament per la CTUB en sessió de 22/05/2005 (DOGC 4548 de 11/01/2006), delimitant dos polígons als efectes de facilitar la gestió urbanística.



La urbanització Bosc del Montnegre sobre una imatge del planejament vigent del municipi de Sant Celoni

Les determinacions del planejament vigent (PEBM) es concreten en els següents paràmetres, d'acord amb les superfícies reals contingudes en el projecte de reparcel·lació de l'àmbit, aprovada definitivament per RA de data 04/02/2014.

| QUALIFICACIÓ | | m ² | % |
|--------------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------|
| SÒL APROFITAMENT PRIVAT | | 566.241,94 m² | 71,97% |
| 5d | habitatge unifamiliar aïllat | 558.035,52 m ² | 70,93% |
| E2 | equipament privat | 8.206,42 m ² | 1,04% |
| SÒL PÚBLIC | | 220.536,30 m² | 28,03% |
| V | sistema viari | 63.412,50 m ² | 8,06% |
| P | sistema d'espais lliures | 155.057,63 m ² | 19,71% |
| E1 | sistema d'equipaments | 2.066,17 m ² | 0,26% |
| TOTAL | | 786.778,24 m² | |

Per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 01/07/2010, corregida per una posterior de 09/07/2010, es va atorgar a l'Ajuntament de Sant Celoni, entre d'altres, una subvenció de 221.000 € per a finançar el programa d'adequació de la Urbanització de Boscos de Montnegre aprovat pel Ple municipal en sessió de 08/10/2009, amb càrrec al Fons per a la regularització d'urbanitzacions que va crear la Llei 3/2009, de 10 de març de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

D'acord amb els objectius de l'esmentat programa, mitjançant les corresponents RA es van adjudicar els contractes de redacció dels instruments de gestió juntament amb l'aixecament topogràfic de l'àmbit.

Durant l'inici de les tasques d'estudis per a l'elaboració dels corresponents instruments de gestió de la urbanització es va constatar que la divisió poligonal continguda al PEBM donava com a resultat una gestió urbanística incoherent a on l'execució del Polígon 1, garantia, gairebé en la seva totalitat la urbanització del Polígon 2 sense el repartiment equitatiu de les quotes urbanístiques entre ambdós polígons i amb les càrregues de cessió pendents per als propietaris del Polígon 2.

La constatació d'aquesta incoherència va donar lloc a que per resolució de l'alcaldia de data 23/01/2013 s'aprovés definitivament la modificació de la divisió poligonal continguda al PEPM de Boscos de Montnegre, en el sentit de crear **un únic polígon d'actuació urbanística** i el canvi de modalitat d'actuació passant tot el polígon al **sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació**.

Per resolució de l'alcaldia de data **22/01/2014** es va aprovar definitivament el **Projecte constructiu d'arranjament de la urbanització Boscos del Montnegre** amb un pressupost l'import del qual és de 5.765.728,76 € (IVA inclòs) amb quatre fases d'execució del projecte,

- la primera que inclou la xarxa de clavegueram, la recollida d'aigües pluvials i la repavimentació dels vials amb un import de 3.392.869,08 € (IVA inclòs),
- la segona fase per a la millora de la xarxa de subministrament elèctric MT i BT i millora de l'enllumenat amb un import de 896.821,96 € (IVA inclòs),
- la tercera de millora de la xarxa de distribució d'aigua potable i l'adequació de voreres amb un import d'1.053.517,39 € (IVA inclòs), i
- la última i quarta que inclou la obertura i urbanització del tram final del carrer Soler de Vilardell amb la instal·lació de tots els serveis urbanístics bàsics amb un import de 422.520,33 € (IVA inclòs).

Pel que fa al sanejament, per RA de data **11/02/2014** es va aprovar definitivament el **Projecte tècnic de connexió de les aigües residuals de la urbanització Boscos del Montnegre a Sant Celoni**, que també contempla la connexió dels altres àmbits del nucli de Vilardell, amb un pressupost l'import del qual és de 412.395,70 € (IVA inclòs).

Prèviament, per RA de data **04/02/2014** es van aprovar definitivament el **Projecte de reparcel·lació de la urbanització Boscos del Montnegre de Sant Celoni** i l'actualització del Pla d'Autoprotecció de la Urbanització Boscos de Montnegre.

La urbanització Royal Parc

D'acord amb les determinacions del Text refós del PGMO, la urbanització Royal Park està qualificada com sòl urbà inclosa a la unitat d'actuació número 24, **UASU24**. En aquest cas és obligatòria la constitució d'una entitat urbanística de conservació.

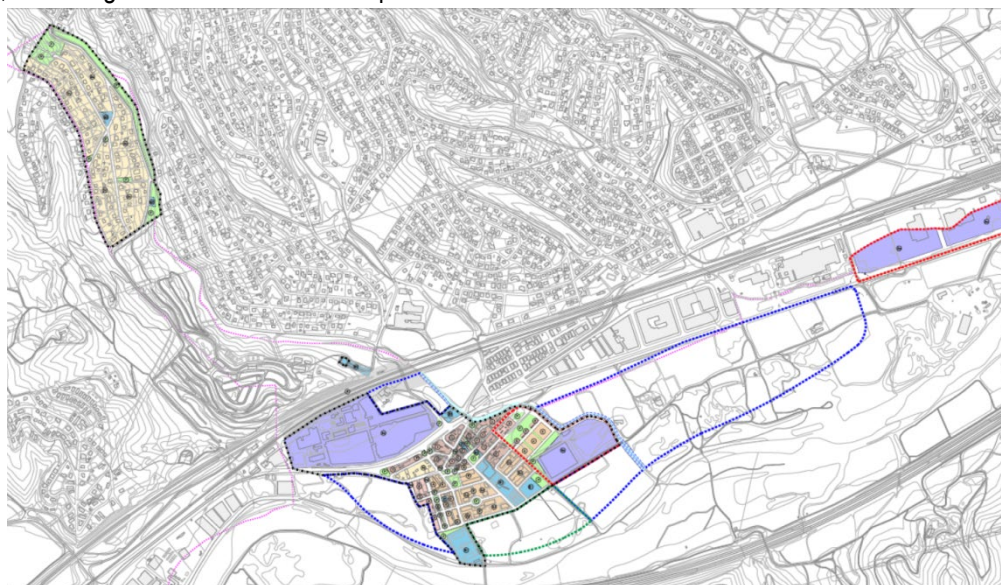
Es va establir el sistema d'actuació de compensació bàsica i a data d'aprovació del PGMO el Projecte d'urbanització estava aprovat definitivament i les obres d'urbanització es trobaven en fase d'execució per part de la Junta de Compensació.

La Junta de Compensació de la urbanització de Royal Park va efectuar la cessió de sòl destinats espais lliures públics, sistema viari municipal i sòls destinats a equipaments.

Per resolució de l'Alcaldia de data 31/03/2011 es va resoldre acceptar la cessió de les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions de la UASU24 Royal Park tal i com efectivament han estat realitzades amb els efectes previstos per la legislació sobre contractació de les Administracions públiques i sens perjudici de la responsabilitat que hagi pogut incórrer per vicis ocults.

L'acta de recepció de les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions de la UASU24 Royal Park es va signar el **31/03/2011**.

En data **06/02/2018**, es va inscriure la **dissolució de la Junta de compensació** de la UASU24, Royal Parc del terme municipal de Sant Celoni, en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.



La urbanització Royal Parc sobre una imatge del planejament vigent del municipi de Sant Celoni al límit del TM entre Gualba i Riells i Viabrea

Malgrat aquests antecedents i donat que la urbanització continua tenint dèficits com per exemple la manca de xarxa d'evacuació d'aigües residuals, es continua considerant una UDU d'acord amb els criteris de la Diputació de Barcelona (Royal Parc; id: 0820204).

Cal tenir en compte que l'emplaçament d'aquesta urbanització és una petita franja entre els termes municipals de Riells i Viabrea i Gualba on s'hi desenvolupa el gruix de la urbanització per la qual cosa en resulta clarament dependent des d'un punt de vista funcional.

11. Relació amb els municipis de l'entorn

L'expansió de les àrees urbanes i industrials de Sant Celoni, es troba molt condicionada per la morfologia del municipi: el pas de la Tordera i la disponibilitat de terrenys planers on poder construir. D'aquesta manera, el creixement s'ha hagut d'adaptar als terrenys disponibles i, en molts casos, arribant fins als límits del terme municipal formant un continu urbà amb els municipis veïns. En aquest sentit, el POUM ha d'afrontar la nova proposta tenint en compte no només el que succeeix dins dels límits del terme, sinó recollint també les interaccions amb els municipis veïns pel que fa a la mobilitat, accés als equipaments, comerç, treball, espais lliures, etc.

Els municipis que comparteixen franges de continu urbà amb Sant Celoni són Santa Maria de Palautordera a l'oest, i al nord amb els municipis de Gualba i Riells.

Pel que fa a Santa Maria de Palautordera i Riells, comparteixen una àrea de teixit residencial, mentre que amb Gualba, es tracta de teixit industrial.

Caldrà tenir en compte les continuïtats viàries, el tipus de teixit i si hi ha sectors de creixement en les zones de contacte per entendre que l'ordenació ha de tenir en compte també allò que passa més enllà del límit de terme:

Gualba:

Sant Celoni limita amb el municipi de Gualba al final de l'àrea industrial del nucli urbà i a l'alçada de la urbanització de Royal Park i el càmping Aqua Alba; el planejament vigent són les Normes Subsidiàries de 1994.

Pel que fa a la urbanització Royal Park, queda inclosa dins d'un sector de Sòl urbanitzable delimitat SAU 3. La seva ordenació manté la continuïtat de la xarxa viària i qualifica el teixit existent amb la clau A1 habitatge unifamiliar aïllat, generant una continuïtat amb el teixit provinent de Sant Celoni, que es troba qualificat amb la clau 5c, corresponent a un teixit d'edificació aïllada unifamiliar. La principal diferència entre aquestes claus recau en les condicions de parcel·lació. Mentre que a Gualba la parcel·la mínima és de 400 m², a Sant Celoni és de 750 m².

Les NNSS no recullen el Pla Especial del Càmping Aqua Alba, sinó que preveuen la clau CC – Càmping Caravaning específica per a aquest ús. Aquest càmping, situat al sud de la urbanització Royal Park, queda a cavall entre els municipis de Gualba, Sant Celoni i Riells tot i que és a Gualba on es troba gran part dels seus terrenys.

En aquest cas, més que comprovar la compatibilitat dels dos planejaments, caldria regularitzar el límit entre els dos termes municipals. De moment s'ha iniciat el procediment per tal d'establir la delimitació del nou límit de terme entre Sant Celoni i Gualba.



PE Aqua Alba sobre ortofoto

Pel que fa a la zona industrial, les NNSS donen continuïtat al vial de servei d'accés a les diferents indústries, i també preveu el camí de la Mota, un vial posterior continu al llarg del municipi de Gualba però que queda tallat al arribar al municipi de Sant Celoni.



Límit del terme entre la zona industrial de Sant Celoni i Gualba

Riells i Viabrea:

Sant Celoni limita amb Riells i Viabrea al nord del nucli de la Batllòria i a la urbanització Royal Park; el planejament vigent és el POUM aprovat l'any 2011.

Just al límit entre aquests dos municipis, límit que ve marcat per la traça de la C-35, trobem un girador, que no es troba contemplat al POUM, i que dona accés a un primer barri residencial de Riells i que després permet creuar les vies del tren per donar accés al nucli urbà d'aquest municipi.

L'accés al nucli de la Batllòria es realitza a partir de la C-35 mitjançant la carretera Vella, que no queda inclòs dins d'aquest girador. Aquest accés, es considera una mica brusc i perillós ja que no compta amb carril d'incorporació.

Passat aquest girador, trobem el continu amb Riells amb un barri residencial que disposa de tots els serveis de primera necessitat, incloent un mercat, un supermercat i inclús un aparcament gratuït. Degut a la seva proximitat, la majoria dels veïns de la Batllòria, en lloc de desplaçar-se fins al nucli urbà de Sant Celoni, utilitzen els equipaments i serveis d'aquest nucli.

A continuació del barri residencial, a Riells també hi ha una àrea industrial, on el límit del terme municipal no correspon a cap element físic real, tallant illes i edificis per la meitat, tal i com es pot veure a la imatge del costat, on el límit de terme es troba indicat en color lila.



Girador accés a la Batllòria i Riells, Font: Google Maps



Límit entre La Batllòria i Riells. Font: MUC

Sant Celoni també limita amb Riells a l'alçada del barri de Royal Park, però a diferència amb Gualba, el límit entre els dos municipis és més clar, ja que pren com a referència el carrer Miguel Herrádez a Riells i el carrer de Coll i Pujol a Sant Celoni. Entre els dos municipis trobem una franja boscosa que fa que no es trobin en contacte directe.

Santa Maria de Palautordera

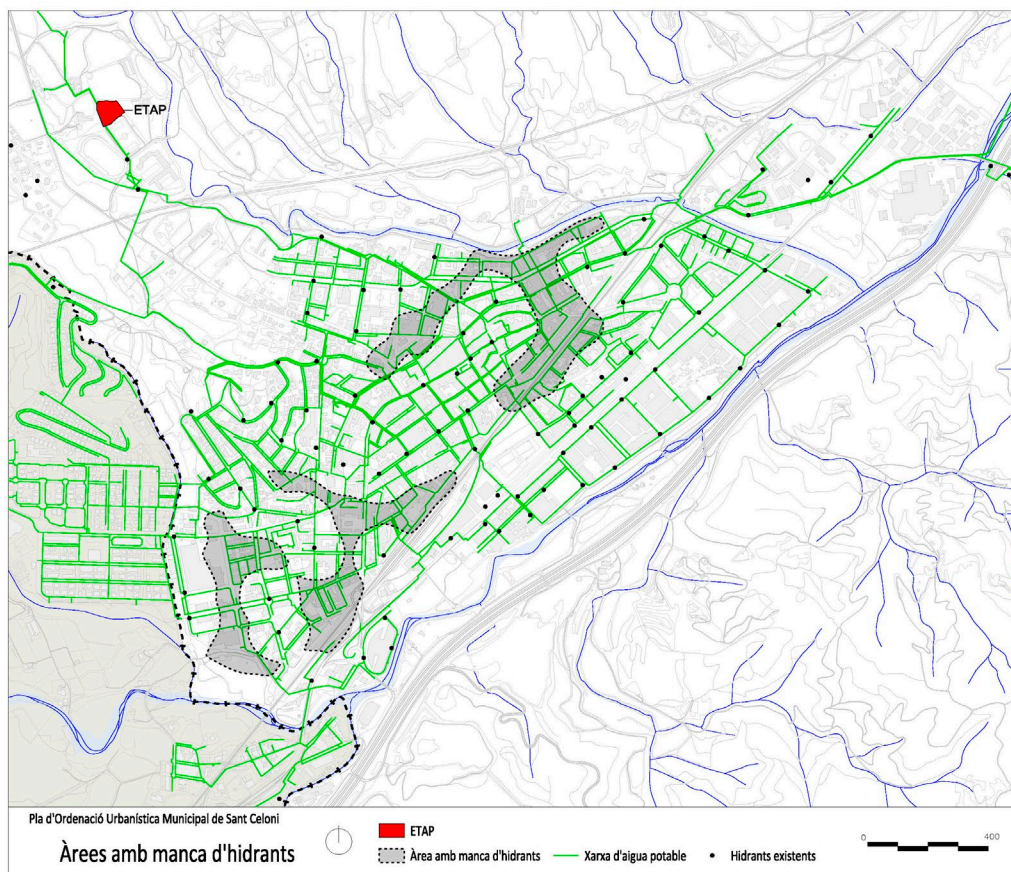
El planejament vigent a Santa Maria de Palautordera és el POUM aprovat l'any 2009; aquests dos municipis limiten a l'oest del nucli urbà de Sant Celoni, formant un continu urbà amb un barri dispers.

El límit entre aquests dos municipis no és una traça clara, ja que passa pel mig d'illes de cases ja edificades com en el cas del Carrer de la Dàlia, on el límit no segueix el traçat del carrer. Més endavant, el límit segueix el curs del Torrent del Virgili, que separa Santa Maria de Palautordera i el SUD P-12 de Sant Celoni.



Límit entre Sant Celoni i Sta. Ma. Palautordera. Font: MUC

L'ordenació del POUM manté la continuïtat de la xarxa viària, així com les qualificacions del teixit, que són majoritàriament edificacions aïllades i en filera. Per evitar futurs problemes, seria convenient abordar l'atenuament del terme amb aquests municipis.



Font: Ajuntament de Sant Celoni i elaboració pròpia

En quant a la qualitat de l'aigua captada, les Mines de Palautordera aporten els cabals de millor qualitat, seguit de les aigües de la zona de la Mina de Mosqueroles, que per ser més superficial requereix d'una major desinfecció; d'altra banda, l'aigua dels Pous de la Batllòria estan influenciats pel ferro i manganès. L'extracció temporal de l'ATL és la que presenta una pitjor qualitat respecte a la resta de les captacions, tot i que dins de la normativa.

Segons el "Sistema de Informació Nacional de Aguas de Consumo" (SINAC) la dotació d'aigua potable a Sant Celoni és de 262,81 L/Hab/dia, que abasteix la totalitat de la població censada.

Pel que fa a les característiques de la xarxa, aquesta disposa d'un total de 160 km de longitud aproximadament, amb canonades de diferents materials. El material més comú entre les canonades de Sant Celoni és el Polietilè d'Alta Densitat (PAD) amb un 45% de la xarxa d'aquest material, però també se n'utilitzen d'altres com el PVC, Fosa Dúctil (FD) i fibrociment (FC).

L'abastiment actual disposa d'un conjunt d'instal·lacions tele-controlades que permeten supervisió i actuació remota. El principal ús de l'aigua és el domèstic que un cop consumida, segueix la xarxa de clavegueram fins a l'estació depuradora d'aigües residuals de Sant Celoni (EDAR).

Xarxa de clavegueram

La xarxa en baixa la gestiona l'Ajuntament de Sant Celoni i la xarxa en alta (col·lectors) i EDAR és gestionada pel Consorci Besòs-Tordera. Aquesta xarxa presenta bàsicament dues tipologies diferents: una correspon al tipus separatiu en que les aigües residuals i pluvials discorren per conductes diferents i que la trobem principalment a la zona desenvolupada recentment; la segona tipologia, més estesa dins el nucli urbà de Sant Celoni, consisteix en una xarxa unitària on les aigües residuals i pluvials discorren pel mateix conducte.

Alguns elements singulars de la xarxa que destaquen són diverses estacions de bombeig d'aigües residuals (EBAR) que ajuden a superar certs punts de més elevació de la xarxa i cinc vàlvules vòrtex a les connexions entre la xarxa del clavegueram i el col·lector en alta que discorre al llarg del polígon industrial. La xarxa de Sant Celoni també compta amb una selecció de col·lectors monitoritzats per a poder fer-ne el seguiment. A la Batllòria, la EBAR situada al final del carrer de Breda ajuda a redirigir tota l'aigua residual fins a la EDAR de Riells i Viabrea.

Segons la diagnosi del Pla Director de Clavegueram (document elaborat el juny de 2014) l'estat actual de la xarxa mostrava que en una simulació del període de retorn de 10 anys (T10) els carrers Maragall, las Americas, Germà Julià, Montserrat, Ausiàs March, Breda, Montnegre i Camí Ral es podien veure compromesos per inundacions. El pla compta amb una proposta de millora que inclou els pressupostos detallats.

En quan a les altres urbanitzacions de Sant Celoni, Royal Park disposa d'una xarxa de tipologia unitària i forma part de la xarxa de sanejament de Riells i Viabrea mentre que les urbanitzacions Boscos del Montnegre, Can Coll i Cal Batlle no disposen de xarxa de sanejament de manera que cada habitatge precisa de la seva fosa sèptica.

Xarxa de gas

Xarxa de telecomunicacions

Xarxa d'electricitat

Xarxa de enllumenat

El servei d'enllumenat públic està gestionat pel propi Ajuntament i dona servei a tota l'àrea urbana. Segons el Pla Director de l'Enllumenat Públic de Sant Celoni (document elaborat el juny de 2014), de les làmpades existents al municipi, la major part són de VSAP (vapor de sodi a alta pressió), aproximadament un 75%; també hi ha làmpades de VM (vapor de mercuri) que representen un 6,2% del total i la resta són làmpades amb tecnologia LED. El pla té inventariat un total de 87 quadres d'enllumenat al nucli de Sant Celoni, dels quals es tenen inventariats 83 quadres amb punts de llum en funcionament. Actualment s'han executat dues de les tres fases de millora proposades pel pla, el que inclou canviar totes les làmpades de VM per làmpades de VSAP i tenir control remot de certs punts de la xarxa.

13. Anàlisi de la mobilitat actual

S'adjunta com a **Annex 4** a aquesta memòria el document *Anàlisi i diagnosi de la mobilitat actual*, redactat per MCrit.

A continuació es resumeixen les principals conclusions:

- Segons dades del parc de vehicles de Sant Celoni (font: Idescat), l'any 2021 el nombre de vehicles del municipi és de 12.105
- L'índex de motorització de Sant Celoni es situa històricament tant per sota la mitjana del Vallès Oriental com de la mitjana de Catalunya
- En un dia feiner es realitzen a Sant Celoni 135.988 v/d, en els dos sentits, dels quals el 36,7% són urbans i el 63,3% de connexió.
- Pel que fa al motiu dels desplaçaments, els urbans són majoritàriament mobilitat personal (49,7%), seguit de la tornada a casa (41,1%) i, a major distància, l'ocupacional (9,2%). La mobilitat de connexió és majoritàriament la tornada a casa (44,4%) seguit de la mobilitat personal (29,9%) i la ocupacional (25,7%).
- La xarxa de connexió principal de Sant Celoni és l'autopista AP-7 i la carretera C-35. Es complementa per una xarxa de vials interurbans que comuniquen el terme municipal amb els municipis limítrofs: C-61, BV-5114 i BV-5301.
- La xarxa viària interna del municipi és de 81,4km, dels quals el 4,9% són xarxa urbana primària i el 0,9% xarxa viària urbana secundària distribuïdora, mentre que la xarxa veïnal representa la major proporció sobre la xarxa interna, amb un 92,2%.
- Les dades mostren un volum de vehicles considerable a l'AP-7 (prèviament a la supressió del peatge), que forma part del corredor viari del Mediterrani, però sense mostrar signes de saturació. Igualment, destaca la C-35 (carretera autonòmica en paral·lel a l'AP7), on té una IMD de 22.840 veh/dia. Una altra carretera interurbana amb intensitats importants és la BV-5301 (ctra. cap a Sta. Maria de Palautordera) amb una IMD de 10.010 veh/dia.
- Pel que fa als vehicles pesants, destaca l'AP-7, que arriba a una proporció del 20,28% de vehicles pesants en el pk 103. Una altra via amb una proporció més significativa és la C-35, amb un 7,83% de vehicles pesants respecte al total de la IMD.
- El servei de bus urbà consta dos itineraris, amb freqüència de pas de 45 minuts, amb un horari de 7h35 del matí fins a les 19h07, a més 10 serveis d'anada i tornada a les urbanitzacions de Montnegre. Els caps de setmana no presta servei.
- El servei de bus interurbà, a més de connectar el nucli urbà de La Batllòria amb el nucli urbà de Sant Celoni, connecta amb Granollers, Gualba, Campins, Fogars de Montclús, Palautordera, Sant Esteve, Montseny, Vallgorguina i Arenys de Mar. També realitza el trajecte a Barcelona en horari nocturn per suplir la franja horària no coberta pel servei de ferrocarril
- Sant Celoni disposa d'una estació de transport ferroviari, a la Pl. de l'Estació. Tenen parada al municipi les expedicions de la línia R2 nord que comunica l'Aeroport de El Prat amb Maçanet- Massanes. un dia feiner hi fan parada 49 expedicions en direcció Barcelona - Aeroport i 47 en direcció Maçanet-Massanes, i en caps de setmana i festius 30 expedicions en direcció Barcelona - Aeroport i 29 en direcció Maçanet-Massanes.
- De l'anàlisi que es fa al PMUS, només el 24,6% de les voreres són accessibles. I de les voreres que no són, els carrers amb menys de 0,9 m de vorera no compleixen el codi d'accessibilitat i representen el 23,4% dels trams analitzats. Un 0,8% dels trams analitzats es tracta de carrers sense vorera, mentre que els carrers de plataforma única representen el 8,6%.

- Actualment a Sant Celoni únicament existeix un carril ciclable, paral·lel al marge dret de la riera de Pertegàs, sense continuïtat en ambdós extrems del mateix.

Actualment s'està construint un carril bici segregat i protegit que unirà el nucli de Sant Celoni amb La Batllòria i Riells i Viabrea. Aquest itinerari anirà paral·lel a la C-35 i a la GI-552.

- El municipi disposa de 8 punts d'aparcament per a bicicletes a la via pública amb un total de 85 places.

Els aparcaments actuals donen cobertura als principals equipaments escolars, esportius i al centre sanitari, així com a l'Ajuntament.

14. Anàlisi dels recursos financers del municipi

S'adjunta com a **Annex 5** a aquesta memòria el document *Anàlisi dels recursos financers del municipi*, redactat per Antoni Clapés, on s'inclou una primera aproximació als recursos econòmics de l'Ajuntament.

A continuació es resumeixen les principals conclusions:

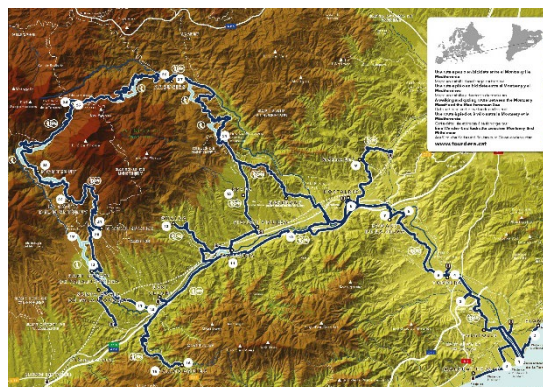
- La capacitat de finançament històrica de l'Ajuntament seria suficient en origen per atendre les eventuais necessitats del POUM, sempre subjecte a les prioritats de l'Ajuntament respecte el seu pressupost d'inversió anual (2.250 milers d'euros anuals) i al manteniment d'unes liquidacions del pressupost similars a les dels últims 5 anys.
- En tot cas, l'Ajuntament hauria de compatibilitzar el pla d'inversions derivat del POUM, amb els diferents plans d'inversions que pugui decidir executar associats a altres infraestructures de comunicació i serveis tècnics, així com a equipaments públics.
- Addicionalment, pel que respecte a les futures actuacions inversores, cal incidir que abans d'iniciar cada actuació caldrà la concreció del seu pla d'inversió, finançament i explotació, així com assolir les autoritzacions i atorgaments associats a les formules de finançament finalment adoptades. En aquest sentit, l'Ajuntament ha cobert en els últims 5 anys una mitjana del 18% de les inversions anuals amb subvencions de capital.
- Finalment incidir en que no s'han considerat eventuais increments en els tipus impositius del diferents impostos municipals. L'Ajuntament aplica actualment uns tipus impositius inferiors als màxims legals, en aquest sentit, qualsevol millora en la recaptació per aquesta via pot suposar un increment substancial de la capacitat de finançament de l'Ajuntament de Sant Celoni

15. Els inventaris. Patrimoni cultural i masies i cases rurals

Atès que gran part del terme municipal de Sant Celoni és sòl rústic, serà prioritari protegir i preservar-lo amb una bona regulació normativa que permeti l'explotació dels recursos naturals i el seu gaudi de manera compatible amb la seva protecció. El nou POUM haurà de fer el possible per **potenciar i protegir** tant la infraestructura verda com els espais oberts, agraris i agroramaders; i definir una estructura de camins ben senyalitzada i afavorir el pas públic ja que l'única garantia de preservar l'entorn natural és que estigui habitat i trepitjat pels veïns.

Un dels elements clau que configuren el paisatge de sòl no urbanitzable són els béns patrimonials, testimoni de temps passats i alhora fites que estructurin el territori, els camins i transformen el seu entorn. El POUM haurà d'estudiar meticulosament els elements existents i **garantir la seva protecció a la vegada que s'admeten nous usos d'acord amb les necessitats actuals**, entenent que una protecció massa rígida pot provocar el seu abandonament.

A l'actualitat existeixen nombroses rutes que recorren el municipi, com ara la ruta de la Tordera i de la Riera d'Arbúcies, que recorre el Montseny i el Montnegre connectant els municipis veïns fins arribar a la zona de la costa. Caldrà, doncs, **recollir aquestes rutes existents**.



Ruta de la Tordera

Sant Celoni compta amb un *Pla Especial de les masies i cases rurals situades en sòl no urbanitzable*, aprovat el 26/05/2017, on hi figuren 90 elements. Alguns d'aquests elements també els trobem inclosos tant a l'Inventari de Patrimoni Arquitectònic de la Gencat com al Catàleg de Patrimoni Històric Artístic inclòs al PGOU de 1997, entre els que destaquen els següents:



Rectoria d'Olzinelles



Can Basuny



Forn del Vidre



Can Riera de l'Aigua



Ca l'Alzina Nou



Torre de Can Mas

Llistat elements Pla Especial de les masies i cases rurals situades en sòl no urbanitzable

| Nom | Catàleg PE 2017 | Inventari Gencat | Catàleg PGOU 1997 |
|---------------------------|-----------------|------------------|-------------------|
| Rectoria d'Olzinelles | x | x | x |
| Can Valls | x | | x |
| Can Plana | x | | |
| Can Caseta | x | | |
| Can Nanes | x | | |
| Can Xic Nanes | x | | |
| Can Taró | x | | |
| Can Mestret | x | | |
| Can Xarpa | x | | |
| Can Felip | x | | |
| Can Mora | x | | |
| Ca l'Arabia d'Olzinelles | x | | |
| Can Pau Foguera | x | | |
| Can Fèlix | x | | |
| Can Pau Plana | x | | |
| Can Poliva | x | | |
| Can Camps | x | | |
| Can Puigverd d'Agrefull | x | | |
| Molí d'en Coll | x | x | |
| Can Riera de Vilardell | x | x | |
| Can Basuny | x | | |
| Can Xifré | x | | |
| Can Rusques | x | | |
| Can Caions | x | | |
| Can Lloró | x | | |
| Can Cornei | x | | |
| Can Terrades (Olzinelles) | x | | |
| Ca l'Arabia de Montnegre | x | | x |
| Can Bosses | x | | |
| Can Puigverd de la Serra | x | | |
| Can Ginestar | x | | x |
| Ca l'Auladell | x | x | x |
| L'Hostal de Montnegre | x | x | |
| Cal Rector | x | | |
| Can Macià | x | | |
| Can Puig | x | | |
| Can Bac | x | | |
| Can Torres | x | | |
| Forn del Vidre | x | | |
| Mas Vell | x | | |
| Can Domènec | x | | x |
| Can Riereta | x | | |
| Can Salrac | x | | |
| Can Pere Ros | x | | |

| Nom | PE Masies 2017 | Inventari Gencat | Catàleg PGOU 1997 |
|-------------------------------------|----------------|------------------|-------------------|
| Can Reverter | x | | |
| Can Poll | x | | |
| Can Sans Vell | x | | x |
| Can Sans Nou | x | | |
| Can Minuart | x | | x |
| Can Sellers / Sallés / Cellers | x | | x |
| Can Riera de l'Aigua | x | | x |
| Telleda | x | | |
| Can Draper | x | x | x |
| Ca l'Agustí | x | x | x |
| Ca l'Alzina Nou | x | x | x |
| Torre del Negre | x | | |
| Can Gaspar | x | | |
| Can Mainou | x | | |
| Can Sidro | x | | |
| Can Cases | x | | x |
| Can Preses | x | | |
| Can Joan de l'Om | x | | |
| Can Terrades (Fuirosos) | x | | x |
| Torre de Can Mas | x | | |
| Ca l'Oller | x | x | x |
| Can Riera de Fuirosos | x | x | x |
| Can Porro | x | | |
| El Mas Jalpí o Arquer | x | | x |
| Can Febrer | x | | |
| Can Putxet | x | | |
| Poblet | x | | |
| Can Vernenc | x | | |
| Can Diego | x | | |
| Can Dragó / Can Valls Nou | x | | |
| El Crous | x | | |
| Can Mainou de Baix o de la Tordera | x | | |
| Can Ponet | x | | |
| Can Toni | x | | |
| Cal Gavatx | x | | x |
| Can Valls del camí Ral | x | | |
| Rectoria de Sant Martí de Montnegre | x | | |
| Can Mainou de Dalt | x | | |
| Ca l'Alzina Vell | x | | |
| Ca l'Americano | x | | |
| La Casa Nova | x | | |
| Cal Batllori | | x | x |
| Can Lligada / Mas Abadenchs | | x | x |
| Can Bach | | | x |
| Hostal | | | x |

Pel que fa als elements arquitectònics a protegir, per a l'elaboració del Catàleg caldrà tenir en compte tant el Catàleg del Patrimoni Històric Artístic inclòs al PGOU de 1997 que inclou un llistat de 131 elements, així com el llistat de l'*Inventari de Patrimoni Arquitectònic de Catalunya*, on hi trobem un llistat de 44 elements a protegir.

En ambdós documents també queden inclosos els jaciments arqueològics.

Entre tots aquests elements destaca el Recinte Emmurallat, que és l'únic element amb protecció BCIN del municipi.



Recinte emmurallat



Rectoria Vella



Sant Martí de Pertegàs



Església Parroquial



Pont trencat



Pont de la Reina



Pont de pedra a la finca de Can Valls

Un aspecte a destacar entre els elements susceptibles d'incloure al Catàleg són els antics ponts sobre rieres i rius, el Pont Trencat és el més conegut però n'hi ha d'altres que també tenen història i podrien entrar al catàleg com el Pont de la Reina, el Pont de pedra a la finca de Can Valls o els ponts que utilitza el ferrocarril.

A continuació s'adjunta el llistat dels elements susceptibles a ser inclosos al Catàleg indicant a quina de les dues fonts d'informació s'han trobat:

Llistat elements susceptibles a ser inclosos al Catàleg de Béns protegits:

| Nom | Catàleg PGOU 1997 | Inventari Gencat | PE Masies 2017 |
|---|-------------------|------------------|----------------|
| Ajuntament de Sant Celoni | x | x | |
| Aqüeducte de Can Domènech | | x | |
| Can Barri | x | x | |
| Can Batlle | x | x | |
| Casa Boada / Can Maitanquis | x | x | |
| Can Bruguera | | x | |
| Can Cabra | x | x | |
| Can Josep Pons Gensana | | x | |
| Can Ramis | x | x | |
| Can Ribot | | x | |
| Can Vilà / Casa dels de la Fonda de França | x | x | |
| Creu de Terme / Creu Coberta | | x | |
| Embassament de la Riera del Montnegre | | x | |
| Ermida de Sant Martí de Pertegàs - Sant Erasme | x | x | |
| Capella de Sant Ponç / Antic Hospital de Sant Nicolau | x | x | |
| Escorxador - Biblioteca Municipal | x | x | |
| Església de Sant Cebrià de Fuirosos | | x | |
| Església de Sant Esteve d'Olzinelles | x | x | |
| Església de Sant Llorenç de Vilardell | x | x | |
| Església de Sant Martí | x | x | |
| Església de Sant Martí de Montnegre | x | x | |
| Església de Santa Maria de l'Esperança | x | x | |
| Forns de Pega de Can Valls | x | x | |
| Hotel Suís / Casa dels Valls d'Olzinelles | x | x | |
| Plaça de la Vila / Cases Porticades | x | x | |
| Font de pedra a la finca de Can Valls | | x | |
| Pou de Gel de Can Draper | x | x | |
| Rajoleria de l'Agustí | | x | |
| Recinte emmurallat | x | x | |
| Rectoria Vella | x | x | |
| Santuari de la Mare de Déu del Puig de Bellver | | x | |
| Villa Angela Rosa | | x | |
| Cases del Perdigó | x | | |
| Ca la Cristina de Cal Toro | x | | |
| Cal Toro | x | | |
| Ca la Inés | x | | |
| Hospital de Sant Antoni | x | | |
| Can Briera / Can Punsetí | x | | |
| Cal Faino / Doset | x | | |
| Cal Dret / Ca l'Isclé de Cal Dret | x | | |
| Casa Bosch | x | | |
| Can Noguera / Ca l'Anfruns | x | | |
| Can Gomis / Ca la Regina | x | | |
| Can Ton Mainou | x | | |
| Can Calderer / Can Bach | x | | |
| Casa Soler de Vilardell / Can Cortada | x | | |
| Casa Franquesa / Can Besa / Ca la Seta | x | | |
| Can Gavà / Can Recolons | x | | |
| Ca l'Andreuet / El Cellar | x | | |
| Can Pol / Ca l'Escloper / Can Pons | x | | |
| Cal Cobraire | x | | |
| Casa dels Pons de Campins / Can Ventura | x | | |
| Can Pujol | x | | |
| Can Guerris | x | | |
| Can Matias / Can Lleonart | x | | |
| Can Magi / Antiga oficina de Correus | x | | |
| Can Conrado | x | | |
| Can Boada | x | | |
| Can Tauler | x | | |
| Ca l'Avellanera | x | | |
| Cal Nan de Déu / Cal Trompa | x | | |
| Can Fornells / Can Salrac | x | | |
| Can Salvador Molar | x | | |
| Can Rals | x | | |

| Nom | Catàleg PGOU 1997 | Inventari Gencat | PE Masies 2017 |
|--|-------------------|------------------|----------------|
| Can Castañeda / Ca l'Alfaras | x | | |
| Can Bonsoms | x | | |
| Can Clanchet | x | | |
| Casa dels Agustí d'Olzinelles / Can Comas | x | | |
| Can Sendra | x | | |
| Can Llopart / Can Jurado | x | | |
| Torre de l'Aymar | x | | |
| Can Gurri | x | | |
| Capella de Sant Celoni | x | | |
| Rectoria | x | | |
| Casa dels Jalpí i Julià | x | | |
| Ca l'Argai | x | | |
| Can Montua | x | | |
| Ca l'Oller | x | | |
| Can Bes | x | | |
| Can Jubany / Can Quico Barnola | x | | |
| Torre de l'Oranich / Can Martori | x | | |
| Can Chanut I | x | | |
| Can Chanut II | x | | |
| Can Mallen I | x | | |
| Can Paituvi / Ca l'Insa | x | | |
| Can Vilà | x | | |
| Can Riera | x | | |
| La Campinense / Cal Sagsità | x | | |
| Can Bes Nou i Can Palà | x | | |
| Torre d'en Matabosch / Villa Rovira | x | | |
| Can Vulart / Can Brunell | x | | |
| Ca l'Àlvarez | x | | |
| Cases d'en Botey | x | | |
| Finestra Anselm Clave, 6 | x | | |
| Can Masseguer | x | | |
| Can Domènech | x | | |
| Can Met | x | | |
| Illa de Cases de Can Bruguera | x | | |
| Cal Bitxo | x | | |
| Can Putxa | x | | |
| Can Viñas | x | | |
| Can Busquets | x | | |
| Entorn del Pont Trencat | x | | |
| La Ferreria | x | | |
| Dues Xemeneies de Can Pàmias o El Vapor | x | | |
| Xemeneia de l'antiga fàbrica Pàmias | x | | |
| Hipogeu de Ca l'Alzina Vella | x | | |
| L'Estanc / Can Salip | x | | |
| Can Lligada / Mas Abadenchs / Mas del Pont | x | x | |
| Can Riera de l'Aigua | x | | x |
| Can Domènech | x | | x |
| El Mas Jalpí Arquer | x | | x |
| Cal Gavatx | x | | x |
| Can Minuart | x | | x |
| Can Sellers / Sallés / Cellers | x | | x |
| Rectoria d'Olzinelles | x | x | x |
| Can Valls | x | | x |
| Ca l'Arabia de Montnegre | x | | x |
| Can Ginestar | x | | x |
| Ca l'Auladell | x | x | x |
| Can Sans Vell | x | | x |
| Can Draper | x | x | x |
| Ca l'Agustí | x | x | x |
| Ca l'Alzina Nou | x | x | x |
| Can Cases | x | | x |
| Can Terrades (Fuirosos) | x | | x |
| Ca l'Oller | x | x | x |
| Can Riera de Fuirosos | x | x | x |
| Cal Batllori | x | x | |
| Hostal | x | | |

Llistat jaciments susceptibles a ser inclosos al Catàleg de Béns protegits:

| Nom | Catàleg PGOU 1997 | Inventari Gencat |
|--|-------------------|------------------|
| Jaciment Pre-Romà de Puig Castell | x | |
| Jaciment Ibèric de Coll Serena | x | x |
| Rodalia de Sant Martí de Pertegàs | x | x |
| Rodalia de la Capella de sant Ponç | x | |
| Entorn de l'Hospital Vell | x | |
| Pedra Mirona | x | x |
| Capella de la Verge del Puig i Rodalia | x | |
| Restes del Convent dels Caputxins | x | |
| Rodalia de l'església de Sant Esteve d'Olzinelles | x | |
| Rodalia de l'església de Sant Llorenç de Vilardell | x | x |
| Rodalia de l'església de Sant Martí de Montnegre | x | |
| Rodalia de l'església de Sant Cebrià de Fuirosos | x | |
| Restes del Castell de Vilardell | x | x |
| Restes del Castell de Montnegre | x | |
| Entorn dels Forns de Pega de Can Valls | x | x |
| Entorn del Pou de glaç de Can Draper | x | |
| Jaciment Ibèric de Montllorer | x | x |
| Carrer de la Mosca | | x |
| Carrer Major, 232 (Muralla) | | |
| Convent dels Caputxins | | x |
| Nudi emmurallat de Sant Celoni | | x |
| El Pont Trencat | | x |
| Puig Castell | | x |

Dins del polígon industrial Molí de les Planes, també trobem dues xemeneies lligades al passat industrial de Sant Celoni. Aquestes xemeneies van ser restaurades fa relativament poc (al voltant del 2007) i es troben en bon estat de conservació. Actualment no es troben dins de l'inventari de Patrimoni, però es considera que la possibilitat d'incloure-les seria interessant.

Tenint en compte l'entorn natural privilegiat de Sant Celoni, cal aprofitar-se del seu potencial turístic i cultural, donada la seva proximitat a l'entorn natural d'alt valor ambiental, com són el parc natural del Montseny i el parc natural del Montnegre.

Actualment existeix una iniciativa impulsada per part de l'Ajuntament de Sant Celoni i l'institut de Ciència i Tecnologia Ambiental de la UAB, per crear el **Museu Europeu del Bosc**. Aquesta institució es concep per fomentar la investigació i l'intercanvi d'idees en relació als sistemes forestals i als seus valors associats vinculats als serveis ambientals.

Es considera una aposta de gran interès pel municipi donada la seva situació única, potenciant el paper d'entrada tant al parc natural del Montseny com al del Montnegre. **Tot i això, caldrà establir una estratègia turística, amb altres iniciatives que complementin el museu amb la voluntat de desenvolupar una oferta turística i cultural única d'alt valor afegit.**



Vista de les xemeneies polígon Molí de les Planes

16. Diagnosi. Resum sintètic de l'anàlisi

Encaix territorial

El municipi de Sant Celoni ocupa una posició estratègica, a mig camí de l'eix que formen les ciutats de Barcelona i Girona de camí cap a França. Forma part d'una xarxa de poblacions perifèriques que estableixen un sistema alternatiu i complementari al sistema central de Barcelona.

El municipi té un caràcter industrial important i compta amb una extensa àrea destinada a activitats industrials i econòmiques situada al llarg de la franja entre l'AP-7 i la C-35.

Bona situació territorial lligada al pas de grans infraestructures com són la AP-7 i la C-35.

Compta amb una important àrea industrial.

Estructura de comunicacions

La principal via d'accés al municipi és la AP-7, que enllaça amb la C-35 i que dona accés a Sant Celoni, les urbanitzacions dels Boscos de Montnegre, la Batllòria i el Royal Park a més de a altres municipis veïns que han de creuar el nucli de Sant Celoni per aquesta carretera; això fa que aquesta via tingui una gran càrrega de trànsit.

Sant Celoni també queda comunicat amb la comarca del Maresme a través de la C-16.

Una altra gran infraestructura que creua el municipi és la via del tren d'alta velocitat, que passa pel nord del nucli urbà, tot i que no hi té parada. Si que compta, però, amb una estació de tren de Rodalies.

Degut a la gran extensió de sòl rural del municipi, amb una àmplia xarxa de camins que permeten l'accés a nuclis rurals, masies i activitats agrícoles i forestals.

Disposa d'una bona xarxa de comunicacions territorial que han afavorit el seu desenvolupament.

La C-35, que creua el nucli urbà de Sant Celoni i la Batllòria, és una via amb molta càrrega de trànsit ja que alhora dona accés a municipis veïns.

Gran importància de la xarxa de camins rurals que estructuraven el sòl rural.

L'entorn natural. Característiques ambientals

L'orografia del municipi ve determinada pel riu de la Tordera, que creua el municipi d'oest a est formant la vall de la Tordera i pel massís del Montnegre.

Es tracta d'un municipi amb una orografia complexa; la major part dels terrenys del municipi tenen pendents superiors al 20%. Les zones més planeres les trobem a la riba nord de la Tordera i als punts on conflueix amb les rieres del Pertegàs i de Gualba, i és on s'han anat situant els diferents assentaments urbans.

Gran part de la superfície del municipi es situa dins el Parc del Montnegre i el Corredor. La distribució de la taca urbana i l'AP-7 representen la principal barrera per a la connectivitat ecològica.

S'identifiquen riscos per caiguda de roques a bona part del parc natural, però lluny de la taca urbana. El risc d'incendi és alt a gran part de la superfície forestal del municipi.

Característiques geogràfiques, configuració i paisatge

El Terme Municipal de Sant Celoni queda inclòs en la unitat Baix Montseny al nord de la Tordera i en la unitat Serralada Litoral Catalana

L'activitat agrícola ha disminuït de forma generalitzada. L'expansió urbana i de les infraestructures viàries ha augmentat considerablement, destacant una urbanització de baixa densitat que distorsiona el paisatge rural.

Aquesta tendència ha generat impactes negatius en la biodiversitat i el paisatge, incrementant el risc d'incendis forestals i fragmentant la connectivitat ecològica. El creixement industrial i les pedreres han alterat el territori i degradat les lleres dels rius, tot enfrontant-se als reptes de la protecció del medi i la sostenibilitat.

És necessari vetllar per la protecció dels espais oberts i la gestió del mosaic agrícola i els boscos, per a controlar els riscos d'incendis.

Cal vetllar per mantenir la compacitat dels nuclis urbans, evitar la dispersió urbanística i millorar la integració paisatgística de les infraestructures viàries.

És una prioritat l'establiment de fronteres nítides entre espais urbans i agrícoles.

Inundabilitat

Els terrenys del Polígon Industrial Molí de les Planes, el Pertegàs i el Rieral de Tedella i la Verneda es troben afectades per Zona de Flux Preferent de la Tordera.

En el tram final de la Riera de Pertegàs, al marge dret la Zona de Flux Preferent arriba fins al carrer de Francesc Fullà "Xumbo" així com en el marge esquerre, afectant a la part baixa de el Salicar.

La Zona Inundable de la Tordera afecta a terrenys al seu marge esquerre, afectant a per Can Lligada, les Vivendes de Can Pàmies, el Polígon Industrial Molí de les Planes, el Pertegàs i el Rieral de Tedella; a la Batllòria queda afectat el terreny del Revolt de Can Toset, el camp de futbol, tot el sector P-21 de la Verneda, el sector P-4, el sector P-19 i part del sector P-7 fins al carrer de Lluís Companys.

Pel que fa a la Zona Inundable de la Riera de Pertegàs, aquesta afecta a zona urbana al seu marge dret, arribant a afectar fins al carrer del Bruc i al carrer Maria Aurèlia Capmany, mentre que al marge esquerra es veu afectat bona part del barri de el Salicar, ben bé fins al carrer Salicar.

Entorn de gran riquesa mediambiental. Problemes de connectivitat ambiental. Riscos geològics a gran part del parc natural.

Cal vetllar per la preservació dels espais naturals i el manteniment del mosaic agroforestal, apostant per la compacitat dels nuclis urbans i la integració harmoniosa de les infraestructures en el paisatge.

Fer una gestió sostenible dels recursos.

Caldrà tenir en compte la delimitació de la zona de flux preferent i de la zona inundable per a la implantació de nous usos.

Espai urbà i estructura

La principal via d'accés al nucli urbà de Sant Celoni és la carretera C-35, que discorre de forma paral·lela a la Tordera i també passa pel nucli de la Batllòria. Aquesta via també dona accés a l'àrea industrial i a altres municipis veïns, cosa que fa que aquesta sigui una via amb una alta densitat de trànsit rodat.

Per sobre de la C-35 també trobem les vies del tren que transcorren de forma paral·lela. Actualment existeixen vuit passos inferiors que permeten creuar les vies al nucli de Sant Celoni i dos al nucli de la Batllòria.

De la xarxa de carrers del nucli, només en trobem tres que tinguin continuïtat un cop passades les vies del tren.

S'ha detectat algunes discontinuïtats en l'estructura de comunicacions que juntament amb alguns carrers acabats en cul-de-sac dificulten les comunicacions internes. A la Batllòria també hi trobem discontinuïtats i cul-de-sac situats als extrems de la trama urbana on no s'han desenvolupat àmbits previstos al planejament vigent.

Els principals condicionants per la comunicació interna i la relació entre els diferents barris són les dues grans infraestructures que creuen el municipi d'est a oest: la via del tren i la carretera C-35.

Manca d'una estructura jerarquizada i clara de la xarxa viària urbana.

Dèficit d'aparcaments dissuasius.

Els sistemes urbanístics

Equipaments

Actualment Sant Celoni compta amb un total de 2111.061,02m²s en ús, dels quals 177.889,49m²s són de titularitat pública, i una reserva qualificada de 204.194m²s de sòl per a nous equipaments.

Tenint en compte la població actual de Sant Celoni (18.289 habitants), la ràtio de sòl qualificat d'equipament per habitant és de 11,54m²s/hab, que està per sobre de l'estàndard mínim que marca el Pla Territorial de Catalunya, si considerem únicament els equipaments de titularitat pública, la ràtio baixa fins a 9,73m²s/hab.

Tot i que la superfície d'equipaments s'ajusti a les ràtios, la principal problemàtica al nucli de Sant Celoni rau en la distribució de les diferents peces, ja que els equipaments més grans (esportius i educatius) es situen a les zones perifèriques, generant problemes de mobilitat, especialment per travessar les barreres que suposen les grans infraestructures de comunicacions, com la via del tren d'alta velocitat a l'oest del nucli urbà. A la Batllòria les peces dels equipaments estan situades més cèntriques.

Espais lliures

El planejament vigent qualifica un total de 474.325,79m²s com espais lliures en sòl urbà consolidat, als quals cal afegir les reserves de 133.853,9m²s previstes en Unitats d'Actuació pendents de desenvolupar i en sectors de sòl urbanitzable no executades.

Es detecta la necessitat d'obtenir nous espais lliures al centre de la vila, on la densitat és més elevada per tal d'esponjar la trama urbana. També es detecta una **manca de recorreguts que connectin els diferents espais lliures**, que actualment funcionen com entitats independents, recorreguts que generin una estructura del verd, generant un sistema d'espais lliures que permeti enllaçar les diferents places i parcs a través de vies pacificades i adaptades, que enllacin amb els parcs territorials com podria ser el parc fluvial de la riera del Pertegàs i amb la xarxa de camins rurals.

Problemàtica dispersió i accessibilitat als grans equipaments del municipi, que es troben allunyats del centre.

Manca d'espais lliures al nucli urbà. Necessitat de generar recorreguts verds connectant les diferents places i jardins amb camins rurals i espais naturals ja existents.

Activitats econòmiques

Sant Celoni és una ciutat industrial, on la superfície ocupada per sòl industrial representa un 2% de la superfície total. Gran part d'aquest sòl industrial es troba en zona de risc d'inundació del riu de la Tordera i la riera de Pertegàs.

La situació geogràfica i la proximitat a grans infraestructures han afavorit l'establiment de grans empreses vinculades a la indústria química. Aquest fet ha suposat una limitació per al desenvolupament d'altres activitats.

S'ha detectat una qualitat deficient pel que fa a la urbanització dels polígons industrials: dificultat d'accés, manca de seguretat i salubritat, mal estat d'urbanització, poca qualitat arquitectònica de l'espai privat industrial, etc.

Pel que fa al potencial industrial, el planejament vigent encara té un potencial de 470.037m²s de sostre industrial per a construir.

Sant Celoni és un municipi amb un alt risc químic per la gran concentració d'indústries químiques; això també provoca una manca de diversificació industrial.

Encara hi ha potencial per a construir nou teixit industrial.

Activitat constructiva

El llistat de llicències concedides entre els anys 2020 i 2023 mostra un nombre de 36 llicències, amb un total de 88 habitatges nous, de les quals més de la meitat es van demanar l'any 2021.

La majoria de les llicències concedides són per a la construcció d'habitatges unifamiliars.

A l'analitzar les dades de l'IDESCAT sobre l'índex constructiu observem que hi va haver un increment de l'activitat constructiva als anys 2002-2004. però la crisi global que ha patit el sector de la construcció des del 2007 ha provocat una regressió en l'activitat constructiva a nivell global que també ha patit el municipi. A partir de la crisi aquest índex ha davallat fins al 0,73 habitatges per 1000 habitants.

En aquests últims anys en el període compres entre els anys 2020 i 2022, s'ha finalitzat un nombre total de 39 habitatges, 20 dels quals construïts a l'any 2021 i 5 l'any 2022.

Projeccions de població i necessitat d'habitatge

El 2022 la població de Sant Celoni era de 18.285 habitants; i tenia 7.944 habitatges.

Les projeccions de creixement per al 2046 consideren tres escenaris:

| Baix | Mitjà | Alt |
|--------|--------|-------------------|
| 18.700 | 22.140 | 25.460 habitants |
| 8.340 | 9.880 | 11.350 habitatges |

Considerant l'escenari alt, per donar servei a les necessitats de la població, el nou Pla haurà de preveure un mínim de 3.406 nous habitatges, tenint en compte aquells habitatges que es poden construir tant en sòl urbà consolidat, no consolidat i urbanitzable.

Per assolir l'Objectiu de Solidaritat Urbana, l'any 2042 Sant Celoni haurà de destinar entorn de 1.424 habitatges a polítiques socials.

Quasi la meitat dels nous habitatges necessaris l'any 2042 hauran de destinar-se a polítiques socials.

El planejament Territorial

El PTMB assigna per al nucli de Sant Celoni l'estratègia de creixement Mitjà, on el creixement màxim admissible podrà ser de fins a 98,23Ha.

Per al nucli de la Batllòria, en canvi, assigna l'estratègia de creixement Moderat, on el creixement màxim admissible podrà ser de fins a 3,88 Ha. També assigna l'estratègia de reducció / extinció per àrees especialitzades als sectors de sòl urbanitzable d'ús industrial previstos a l'est del barri.

Si ho comparem amb el creixement pendent del planejament vigent:

| | | | |
|-----------------|------------------------------------|---------------------------|-------------------|
| - Sant Celoni: | creixement pendent PGOU: 270,87 Ha | creixement PTMB: 98,23 Ha | +172,64 Ha |
| - La Batllòria: | creixement pendent PGOU: 49,93 Ha | creixement PTMB: 3,88 Ha | +46,05 Ha |

Pel que fa a les infraestructures, el PTMB proposa una variant de la C-35 al seu pas pel nucli urbà de Sant Celoni, que permetria reduir el nombre de vehicles que el creuen permetent la pacificació de la via.

El sòl urbanitzable pendent de desenvolupar tant al nucli de Sant Celoni com a la Batllòria és molt superior al creixement admissible pel PTMB, es considera que caldria apostar per una estratègia de creixement compacte, reduint i densificant els sectors.

El nou Pla caldrà que incorpori el traçat de la variant de la C-35, tot estudiant la seva viabilitat.

El planejament urbanístic municipal. El potencial i altres aspectes

El planejament vigent a revisar és la Revisió del Pla General Municipal d'Ordenació, aprovat definitivament l'any 1997, amb la classificació del sòl següent:

- Sòl no urbanitzable 5.746,27 Ha (87,81%)
- Sòl urbà 430,39 Ha (6,58%)
- Sòl urbanitzable 197,72 Ha (3,02%)

El pla preveia un total de **18 sectors de sòl urbanitzable** i **34 unitats d'actuació**, amb un potencial restant, tenint també en compte els solars no edificats al sòl urbà consolidat:

- Sòl urbanitzable 835 htg
 - Sòl urbà no consolidat 616 htg
 - Sòl urbà 1.173 htg
- TOTAL 2.624 nous habitatges**

Tot i que el potencial no difereix gaire de les projeccions, la majoria d'aquests habitatges corresponen a la tipologia d'unihabitatges, que no permet la reserva d'HPO i que presenta un grau baix de sostenibilitat.

Repensar el creixement previst per tal que aquest quedi dins dels paràmetres permesos pel PTMB, ajustant-lo a les projeccions de població, a les demandes d'habitatge protegit i a una tipologia més sostenible.

Les urbanitzacions de baixa densitat

Les urbanitzacions del Montnegre (Cal Batlle, Can Coll i Boscos del Montnegre) i la corresponent a Royal Parc a cavall dels TM de Riells i Viabrea i Gualba, mantenen uns certs dèficits importants pel que fa als serveis urbans (especialment la xarxa de sanejament). Malgrat els esforços de regularització tant privats com públics de la seva situació urbanística no s'ha assolit encara un grau de regularització suficient.

Les determinacions urbanístiques (PAU de Cal Batlle, Pla especial de Can Coll i dels Boscos del Montnegre) van en la bona direcció però caldrà fer encara un nou esforç de regularització i ordenació per a clarificar la seva situació, especialment pel que fa a l'execució de les obres d'urbanització per mitjà dels diferents àmbits de gestió que (excepte en el cas de Cal Batlle), ja tenen constituïdes les Juntes i disposen de projectes de reparcel·lació.

Seria convenient doncs vetllar pel compliment dels diferents documents de gestió, accelerar en la redacció del PAU de Cal Batlle i emprendre les obres corresponents a la infraestructura de connexió del sanejament a la EDAR de Sant Celoni.

Relació amb els municipis de l'entorn

Els municipis que comparteixen franges de continu urbà amb Sant Celoni són Santa Maria de Palautordera a l'oest, i al nord amb els municipis de Gualba i Riells.

Pel que fa a Santa Maria de Palautordera i Riells, comparteixen una àrea de teixit residencial, mentre que amb Gualba, es tracta de teixit industrial.

Caldrà tenir en compte les continuïtats viàries, el tipus de teixit i si hi ha sectors de creixement en les zones de contacte per entendre que l'ordenació ha de tenir en compte també allò que passa més enllà del límit de terme:

Per evitar futurs problemes, seria convenient abordar l'atermenament del terme amb aquests municipis.

Anàlisi de la mobilitat actual

L'índex de motorització de Sant Celoni es situa històricament tant per sota la mitjana del Vallès Oriental com de la mitjana de Catalunya.

En un dia feiner es realitzen a Sant Celoni 135.988 v/d, en els dos sentits.

Pel que fa al motiu dels desplaçaments, els urbans són majoritàriament mobilitat personal, seguit de la tornada a casa i, a major distància, l'ocupacional.

Les dades mostren un volum de vehicles considerable a l'AP-7, però sense mostrar signes de saturació.

Pel que fa als vehicles pesants, destaca l'AP-7, que arriba a una proporció del 20,28%.

De l'anàlisi que es fa al PMUS, només el 24,6% de les voreres són accessibles.

Actualment a Sant Celoni únicament existeix un carril ciclable, paral·lel al marge dret de la riera de Pertegàs.

El municipi disposa de 8 punts d'aparcament per a bicicletes a la via pública amb un total de 85 places.

Anàlisi dels recursos financers del municipi

La capacitat de finançament històrica de l'Ajuntament seria suficient en origen per atendre les eventuals necessitats del POUM.

Abans d'iniciar cada actuació caldrà la concreció del seu pla d'inversió, finançament i explotació, així com assolir les autoritzacions i atorgaments associats a les formules de finançament finalment adoptades.

Els inventaris. Patrimoni cultural i masies i cases rurals

Sant Celoni compta amb un Pla Especial de masies i cases rurals situades en sòl no urbanitzable aprovat el 2017 on hi figuren 90 elements.

Pel que fa als béns protegits, compta amb el Catàleg del Patrimoni Històric Artístic inclòs al PGOU així com l'Inventari de Patrimoni Arquitectònic de Catalunya, on hi figura un llistat de 44 elements a protegir.

Sant Celoni també compta amb un catàleg de camins municipals de l'octubre 2013.

Caldrà estudiar les edificacions existents al sòl rural, seguint els criteris del Pla Especial de Masies aprovat.

Per a l'elaboració del Catàleg de béns caldrà tenir en compte els elements inclosos al Catàleg de Patrimoni Històric Artístic del PGOU 1997 i a l'Inventari de Patrimoni Arquitectònic de Catalunya.

ii. DOCUMENTS ANNEXOS

1. Característiques geogràfiques, configuració i paisatge

C. Característiques geogràfiques, configuració i paisatge

Sant Celoni se situa a l'extrem est del Vallès Oriental, ja en contacte amb les comarques de la Selva i el Maresme, a la vall mitjana de la Tordera, limitant amb els municipis de: Sant Iscle i Sant Cebrià de Vallalta i Vallgorguina al Sud; Tordera al Sud-Est; Fogars de la Selva al Nord-Est; Sant Feliu de Buixalleu, Riells, Gualba i Campins al Nord; Fogars de Montclús al Nord-oest; Santa Maria de Palautordera a l'oest. A mig camí entre Barcelona i Girona, es troba un punt clau de la xarxa de comunicacions de Catalunya amb Europa i és alhora un portal destacat cap al Montseny i el Montnegre-Corredor, dos espais naturals d'una gran bellesa paisatgística i riquesa natural. Situada al cor de la conca de la Tordera, aquesta vila és el centre neuràlgic del Baix Montseny, una comarca amb una llarga història poblacional. El municipi, que compta amb una superfície de 64,4 km², té dos nuclis urbans principals: Sant Celoni, amb una població als volts dels 17.000 habitants, i La Batllòria, que se situa entorn els 1.500 habitants i es troba aproximadament a 5 quilòmetres al nord-est de Sant Celoni. A més, el terme municipal inclou Vilardell, Sant Martí de Montnegre, Olzinelles i Fuirosos, pobles de la zona del Montnegre que en el passat van ser municipis amb diferents formes d'agrupació.

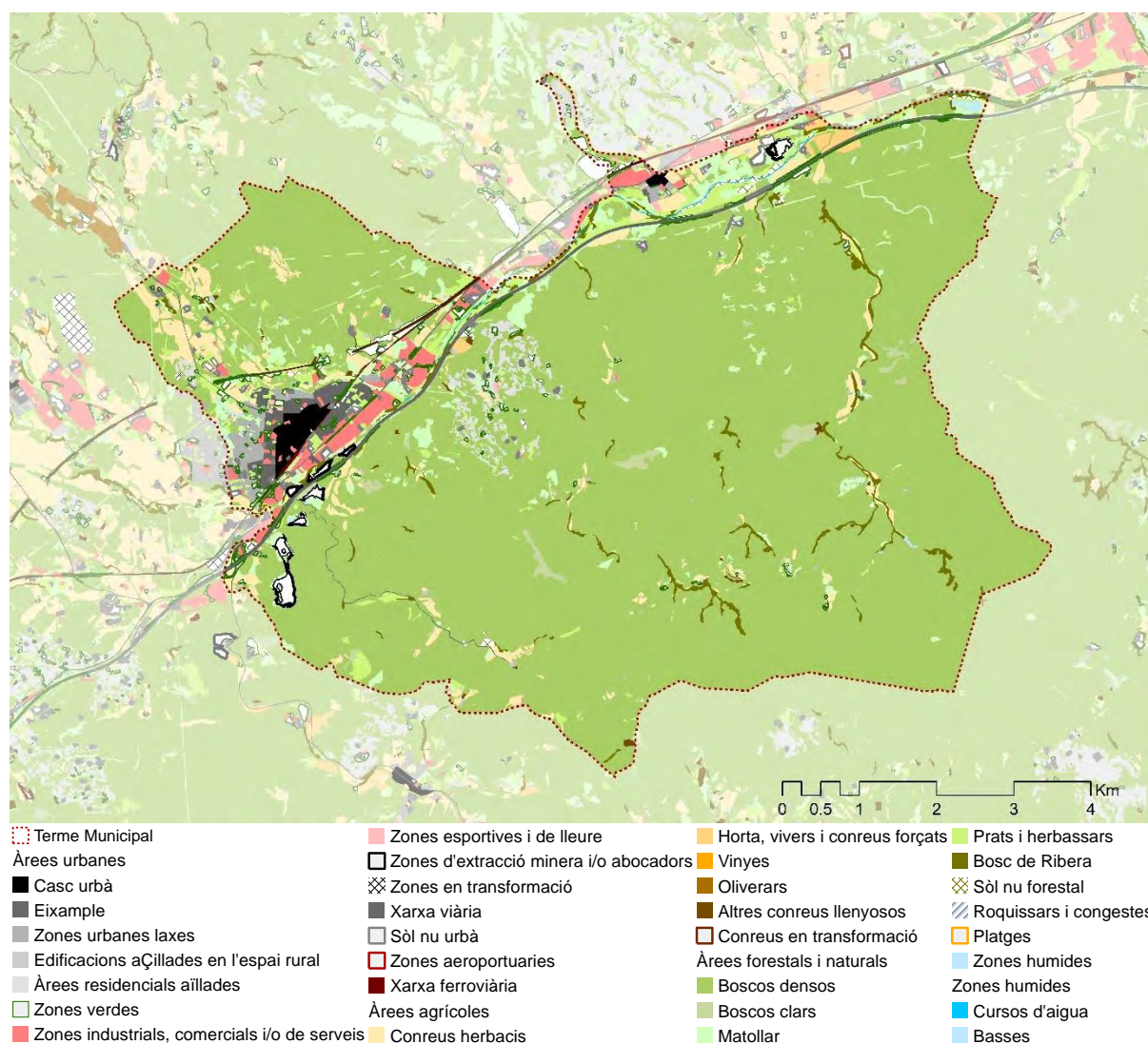


Figura 1. Les cobertes del sòl (Font: Elaboració pròpia a partir de ICGC)

Els Catàlegs de Paisatge elaborats per l'Observatori del Paisatge de Catalunya esdevenen un document de referència a l'hora de caracteritzar els paisatges de Sant Celoni. El Terme Municipal de Sant Celoni queda inclòs en la unitat Baix Montseny al nord de la Tordera i en la unitat Serra de Marina al sud (vegeu la Figura 2).

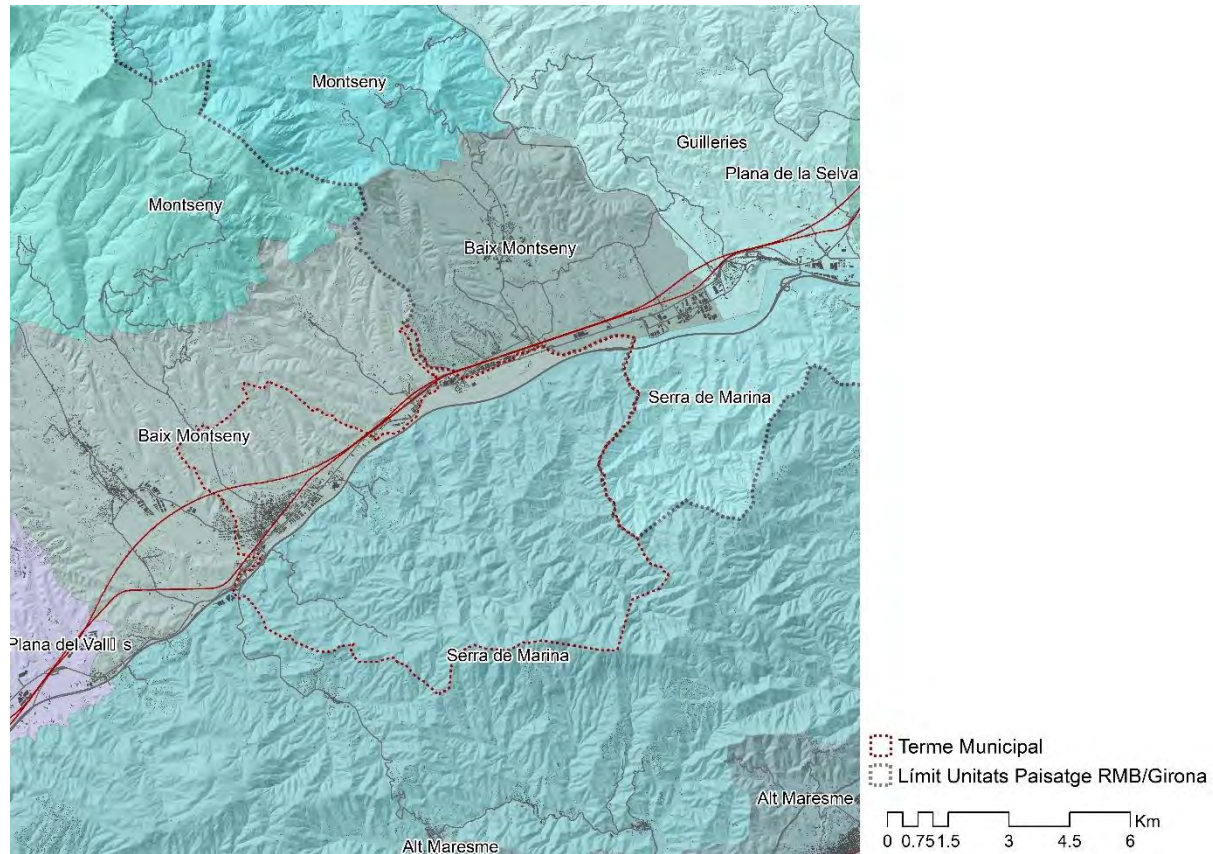


Figura 2. Unitats de Paisatge (Font: Elaboració pròpia a partir d'Observatori del Paisatge i ICGC)

C1. Les unitats de paisatge: el Baix Montseny i Serra de Marina

El Baix Montseny

La unitat del Baix Montseny queda repartida per les Comarques Gironines (comarca de la Selva) i la Regió Metropolitana de Barcelona (comarca del Vallès Oriental), constituint un paisatge de transició entre el massís del Montseny i el Montnegre en la directriu nord-oest a sud-est i entre la depressió del Vallès i la plana de la Selva. La Tordera dona forma a la depressió pre-litoral -la Catalunya Passadís- que esdevé corredor d'infraestructures: l'autopista AP-7, el ferrocarril convencional, el TAV i la carretera C-35. Les pinedes, alzinars i suredes n'ocupen les parts més altes i abruptes; els camps de conreu ressegueixen les valls fluvials, amb plantacions d'arbres de ribera; i els nuclis urbans i els polígons d'activitat econòmica s'encaixen en la plana de la Tordera. Els principals valors del paisatge que s'hi identifiquen inclouen els boscos de pins, alzines i suros. També cal considerar els fons escènics que ofereix el massís del Montseny. Altres elements destacats són de caràcter simbòlic, com és el cas del pont trencat entre Sant Celoni i Santa Maria de Palautordera, tot i trobar-se al municipi de Santa Maria de Palautordera. Els valors històrics també hi són presents, amb edificis com la rectoria

vella de Sant Celoni. I de forma més generalitzada hi trobem valors productius, amb les plantacions de pollancre i plàtans de la vall de la Tordera.

Posant el focus en els elements naturals que constitueixen el paisatge, a Sant Celoni, al Baix Montseny, el clima mediterrani humit és influït pel mar i les elevacions circumdants, oferint precipitacions entre 700 i 800 mm, amb estius secs i pics de pluja a la tardor i primavera. Les temperatures varien, sent més baixes que a Campins, amb gelades freqüents. El relleu és accidentat, amb pendents notables. La xarxa hidrogràfica està marcada per torrents que baixen del Montseny i es dirigeixen cap a la Tordera, destacant la riera d'Arbúcies. L'ús del sòl equilibra bosc i agricultura amb plantacions de plàtans i àlbers. La vegetació inclou pinedes, sureres, matolls i prats secs. Sant Celoni, nucli principal del Baix Montseny amb uns 17.000 habitants, és acompanyat per altres nuclis menors com Santa Maria de Palautordera, Breda i Gualba. Hi trobem viles, masos, urbanitzacions i polígons industrials que es connecten a través de carreteres com la BV-5301 i GI-552. L'accessibilitat es realitza principalment a través de la vall de la Tordera i pistes forestals que travessen l'àrea.

Quant a l'evolució històrica del paisatge, el territori de Sant Celoni té una rica història, amb assentaments documentats des de l'edat del bronze i períodes íbers. La presència romana va marcar la construcció de la Via Augusta i la prosperitat d'explotacions agrícoles, *villae* i activitats artesanals. Durant l'alta edat mitjana, va sorgir com a nucli urbà amb activitats hostaleres i mercantils. A la baixa edat mitjana, la regió va viure crisis demogràfiques, però va recuperar-se amb l'expansió dels nuclis urbans i l'ús intensiu dels boscos. El segle XVI va veure el desenvolupament de molins fariners i tèxtils, juntament amb preocupacions sobre la desforestació i l'ús abusiu dels recursos forestals. Al llarg dels segles XVIII i XIX, l'agricultura i la indústria van créixer, amb l'explotació intensa dels recursos forestals. El ferrocarril va marcar una nova època, augmentant la connectivitat i l'exportació de recursos. La fil·loxera va afectar la vinya i va fomentar les plantacions de pins. El segle XX va veure un canvi dràstic amb la industrialització i l'ús intensiu dels recursos naturals per a la indústria química. L'impacte ambiental va ser notable, especialment a les rieres i boscos de ribera. El sector secundari va dominar i va absorbir la mà d'obra agrícola. A partir dels anys 80, el sector terciari va créixer, amb masies-restaurantes i activitats de lleure. Malgrat això, la construcció i l'expansió industrial van continuar, amb canvis en l'ús del sòl i una disminució de les explotacions ramaderes. El territori ha passat per canvis significatius al llarg del temps, des de la seva rica història fins als canvis socioeconòmics impulsats per la industrialització i el desenvolupament dels sectors terciaris i secundaris.

El paisatge actual de Sant Celoni s'identifica per la seva diversitat forestal, amb pinars, alzinars i boscos regenerats de feixes abandonades. Els pins blancs dominen els vessants assolats i exposats al vent, mentre l'alzinar predomina en fondalades i vessants muntanyosos. Les rieres i fons de vall no urbanitzats alberguen vegetació de ribera, oferint un contrast cromàtic i ombra reconfortant. Les àrees urbanes i infraestructures encara tenen un impacte modest, especialment al voltant de l'eix de la Tordera. Les urbanitzacions són discretes en comparació amb la plana vallesana. Els conreus han minvat, amb una preponderància de cereals que contrasten amb els boscos i s'observen límits

territorials pel canvi de conreus i relleu abrupte. El relleu es presenta amb matisos diferents segons el recorregut. Des de la plana del Vallès, es veuen els cims del Montseny; des del Baix Montseny, l'entorn és més abrupte. Els canvis han suposat una pèrdua de terreny agrícola i creixement urbanístic, destacant les transformacions al llarg de l'eix de la Tordera, amb ampliacions de carreteres, polígons industrials i urbanitzacions. El paisatge, marcat per una variada vegetació i canvis territorials evidents, necessita diverses lectures per comprendre la seva complexitat. La zona ha sofert canvis notables amb l'increment urbà, la pèrdua de terres agrícoles i la transformació del seu perfil.

Les expressions artístiques del Baix Montseny són destacables, amb Sant Celoni com a marc d'inspiració. Bernat Martorell, pintor gòtic català, va crear retaules a l'església de Sant Esteve de Palautordera. Pintors com Josep Gabanyes i Josep Aragay del s. XX, junt amb Joaquim Mir, Modest Urgell i Antoni Tàpies, residents o influenciats per aquestes contrades, han capturat aquests paisatges. Destaquen escriptors com Víctor Balaguer, Artur Osona i Eugeni d'Ors, que han popularitzat aquesta regió, conjuntament amb el poeta Mn. Pere Ribot que immortalitza Breda en la seva obra.

Quant als valors en el paisatge, aquesta àrea del Baix Montseny destaca per la seva riquesa ecològica, amb hàbitats forestals mediterranis com pinedes, alzinars i suredes. Les formacions riberenques són rellevants, tot i estar alterades, i inclouen sargars, alberedes i vernedes, algunes properes a Sant Celoni. Quant a la fauna, s'hi troben espècies mediterrànies com el gripau d'esperons i el tritó verd. Des del punt de vista històric, s'han identificat restes prehistòriques i assentaments ibèrics i romans al voltant de Sant Celoni. Destaquen monuments medievals com el castell de Monclús i l'església de Sant Martí de Pertegàs. Les construccions religioses com Santa Magdalena de Mosqueroles i Sant Vicenç de Gualba mostren l'arquitectura romànica, mentre que les esglésies gòtiques i barroques, com la de Santa Maria de Palautordera i el santuari del Remei, mostren una evolució posterior. A més, s'identifiquen elements simbòlics i identitaris, com la plaça de Sant Celoni i el pont Trencat. Destaquen figures locals com Mn. Pere Ribot i Martí Boada, dedicats a preservar el patrimoni natural i cultural del Montseny. En termes productius, l'activitat agrícola i ramadera ha disminuït, tot i la conservació dels sòls agrícoles. El paisatge s'enriqueix amb els elements morfològics i fons escènics que ofereixen una diversitat visual. Singularitats com les boires matinals i les plantacions d'arbres de ribera aporten caràcter al terreny, amb patrons evidents de conreus herbacis i boscos coincidint amb els fons de vall i els punts d'inflexió topogràfica.

En relació amb les principals rutes i punts d'observació i gaudi del paisatge, Sant Celoni destaca com a punt de partida per diversos itineraris motoritzats com el recorregut a Montseny o Mosqueroles, oferint vistes de la vall del riu Tordera. El municipi també és punt de trobada dels itineraris a peu com el GR-5 i GR-92, connectant amb altres localitats i permetent gaudir del paisatge agrícola i forestal de la zona. El castell de Fluvià i Montclús, juntament amb el mirador de la Mare de Déu del Puig del Bellver, són alguns dels punts emblemàtics que ofereixen excel·lents vistes del municipi i els seus voltants.

Des de l'òptica de la dinàmica actual del paisatge, Sant Celoni és un punt neuràlgic en la transformació del Baix Montseny, on el bosc ha crescut lleugerament mentre l'activitat agrícola ha disminuït, amb pèrdua de superfície conreada. L'expansió urbana i de les infraestructures viàries ha augmentat considerablement, destacant una urbanització de baixa densitat que distorsiona el paisatge rural. Aquesta tendència ha generat impactes negatius en la biodiversitat i el paisatge, incrementant el risc d'incendis forestals i fragmentant la connectivitat ecològica. El creixement industrial i les pedreres han alterat el territori i degradat les lleres dels rius, tot enfrontant-se als reptes de la protecció del medi i la sostenibilitat.

A Sant Celoni, el creixement urbà pot veure's incrementat amb moderació a futur. Es preveu una reducció del sòl agrícola, especialment en zones planeres, mentre que el sòl forestal pot mantenir-se o augmentar lleugerament, amb una diversitat vegetal més marcada. El canvi climàtic pot retardar aquest procés. Les restriccions d'accés al Parc natural del Montseny poden potenciar l'oferta cultural i gastronòmica als municipis de la zona, tot mantenint un ritme evolutiu més suau que en les dues últimes dècades.

L'avaluació del paisatge permet considerar que, a Sant Celoni, es necessari vetllar per la protecció dels espais oberts i la gestió del mosaic agrícola i els boscos, per a controlar els riscos d'incendis. La forta cohesió social i el coneixement profund de l'espai permeten debats i accions per preservar el medi ambient. El ric patrimoni històric, com castells i esglésies, té potencial per millorar el paisatge i la comprensió local. La proximitat a zones protegides pot ajudar a valoritzar els recursos locals i fomentar el desenvolupament endogen.

Els Objectius de Qualitat Paisatgística (OQP) i els criteris proposats per Sant Celoni convergeixen amb els del Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines i la Regió Metropolitana de Barcelona. Els criteris plantejats, com la preservació dels boscos de pins, alzines i suros, la gestió ordenada de les àrees urbanes i la integració de les urbanitzacions al paisatge, han de ser implementats. L'atenció especial als cursos fluvials com a àmbits de conservació prioritària, la protecció urbanística dels espais naturals i la preservació del mosaic agroforestal destaquen com a punts fonamentals. És essencial promoure la gestió forestal per reduir els riscos d'incendi i fomentar la restauració dels espais agroforestals degradats. Les accions prioritàries també s'enfoquen en mantenir la compacitat dels nuclis urbans, evitar la dispersió urbanística i millorar la integració paisatgística de les infraestructures viàries. És crucial preservar les franges riberenques, restaurar trams degradats dels rius i evitar alteracions que distorsionin els fons escènics del Montseny. L'establiment de fronteres nítides entre espais urbans i agrícoles, així com la concentració i integració dels polígons industrials i comercials, és una prioritat. La xarxa d'itineraris paisatgístics i miradors també és clau per fomentar la interacció amb el paisatge. En resum, les accions prioritàries s'articulen entorn de la preservació dels espais naturals, la gestió sostenible dels recursos i la integració harmoniosa de les infraestructures en el paisatge.

Serra de Marina

Aquest territori, comprès entre el Besòs i la Tordera, destaca per la seva humitat i la predominança del bosc arbrat a les parts altes i obagues de la serralada Litoral nord. El relleu és predominantment abrupte, amb una activitat agrícola limitada a les petites valls interiors i alguns replans propicis per a conreus de regadiu. Històricament poc poblada, aquesta àrea presenta pocs nuclis, però amb una presència considerable de masos relacionats amb l'explotació agroforestal i diverses urbanitzacions de mida mitjana i gran, sovint desconnectades dels assentaments tradicionals. Destaca el ric patrimoni històric i cultural que inclou vestigis del neolític, assentaments ibèrics, romans i medievals, tant en nuclis urbans com en l'espai rural, representant una part integral de la seva identitat.

El caràcter humit dels boscos a l'obaga de la serra de Marina és biogeogràficament valuós, representant el límit meridional de diverses espècies euro-siberianes tant de flora com de fauna. Destaquen el mosaic agroforestal a les planes, els conreus aïllats en zones forestals i abundants restes prehistòriques com els dolmens, especialment el de Pedra Gentil, i jaciments ibèrics com Puig Castellar, el turó d'en Boscà i altres, que doten la zona d'un ric patrimoni històric. Els castells de Palafolls i Godmar, l'ermita de Sant Mateu del segle X, el monestir de Sant Jeroni de la Murtra, l'església de Sant Genís de Palafolls, el santuari del Corredor i l'església de Sant Martí de Montnegre destaquen per la seva qualitat arquitectònica, històrica i el seu valor paisatgístic, contribuint significativament a la identitat i riquesa cultural de la regió.

A Sant Celoni i les seves rodalies, el clima mediterrani s'expressa lleugerament humit al sector del Montnegre, amb una primavera que s'allarga fins a juny i tempestes estivals i pluges tardorenques al màxim a l'octubre. La temperatura mitjana ronda entre els 12°C i 16°C, baixant en el vessant nord del Montnegre. Les precipitacions, entre 550 i més de 800 mm anuals al carener del Montnegre, disminueixen cap a l'oest i en altitud. Afectat per pluges de llevant i irradiació de la "cresta pluvio-topogràfica", les pluges intenses a l'estiu són importants, mentre les de primavera i tardor reforçant la vegetació i recarregant els aqüífers. Les boires als careners i la inversió climàtica a les valls són rellevants, creant un paisatge muntanyenc distintiu. La serralada Litoral nord, un batolít granític, dibuixa formes de relleu amb careners, dics quarsítics i petites planes al·luvials degudes a l'erosió als torrents. A mesura que avança d'oest a est, guanya en altitud i complexitat, passant d'un carener modest a la creació de valls interiors. Amb materials dominants com tonalites, granodiorites i granits, hi ha també presència de pissarres al nord-est. Dics quarsítics evidencien activitat volcànica, donant lloc a fonts medicinals i balnearis com Caldes d'Estrac fora de la zona. La xarxa hidrogràfica està marcada per rieres i torrents modestos que alimenten conques com la del Besòs, la Tordera i la riera d'Argentona, amb alguns cursos que integren altres, mostrant una topografia diversificada. El paisatge predominant és forestal, amb excepcions d'urbanitzacions disperses. L'agricultura és secundària, però enriqueix amb conreus herbacis i petits cultius. Destaquen les zones d'alzinar amb pins pinyers als obacs, mentre als solells hi ha pins blancs i alzines sureres. A les parts altes, l'alzinar muntanyenc conviu amb rouredes de roure sessiliflor i, en baixades properes a la Tordera, amb faigs, roures africans i

castanyers. Els torrents estan caracteritzats per vernedes, avellanoses i gatelledes, amb presència de diverses espècies vegetals adaptades a aquest entorn. El territori, poc poblat amb alguns nuclis i masos agroforestals, contraresta amb la presència de nombroses urbanitzacions, fragmentant el paisatge tradicional. Les vies principals de comunicació travessen la zona, tot i que els relleus abruptes del Montnegre limiten altres carreteres.

El territori de Sant Celoni té una rica història que es remunta fins al neolític, amb evidències d'assentaments prehistòrics. Durant l'eneolític, els pobladors es van traslladar a la muntanya per raons defensives, marcant el començament d'una transformació paisatgística important. El període ibèric va veure l'ús generalitzat de ferramentes de ferro i l'agricultura intensiva amb blat, civada i vinya, acompanyats d'activitats ramaderes i cinegètiques. Els romans van canviar la configuració del territori amb la construcció de camins i finques agrícoles. Tot i que les zones de muntanya sembla que van quedar al marge de la parcel·lació agrícola, les activitats agrícoles es van expandir, especialment la vinya. Aquesta intensificació va contribuir a l'erosió dels vessants i a l'empobriment del sòl. El període entre la dominació romana i l'alta edat mitjana té pocs registres, amb referències a petites esglésies i castells, mentre que la població es dispersava al voltant de les parròquies. Des del segle XIII fins al XVII, l'assentament era principalment dispers, amb masies que practicaven l'agricultura diversificada. El segle XVI va registrar una davallada demogràfica important, especialment a l'obaga del Montnegre, i es va trigar a recuperar la població. A la serralada de Marina es mantenia el conreu de la vinya fins a temps molt recents, mentre altres conreus com els cereals i els farratges eren més comuns al vessant nord muntanyenc. L'evolució ha vist canvis en la vegetació, l'ús del sòl i la disminució dels aprofitaments tradicionals del bosc i l'agricultura, coincidint amb l'arribada de les urbanitzacions i el turisme.

El paisatge de Sant Celoni està marcat per boscos dominants, zones urbanitzades i algunes àrees agrícoles disperses. En el recorregut d'oest a est, es noten més impactes visuals com incendis, pistes forestals i activitats extractives, especialment difícils de cicatritzar per l'aridesa. A mesura que es va cap a l'est, la vegetació es torna més complexa i evoluciona. A la Conreria, hi predomina el matollar amb prats secs, mentre que entre Sant Mateu i el Corredor, malgrat la uniformitat del bosc, hi ha canvis paisatgístics notables. Al massís del Corredor, la vegetació variada entre alzines, pins i roures contrasta amb la pobresa dels pins pinyers a la part solell. Al Montnegre, l'alzina i els caducifolis dominen, destacant-se el caràcter pissarrós del carener i la vegetació en diferents vessants. Les urbanitzacions són discretes, i la serralada manté el seu caràcter protegit, especialment al centre, tot i els creixements a les perifèries. L'eix de la riera d'Argentona conserva una part de l'activitat agrícola tradicional, tot i la influència de grans infraestructures com l'autopista C-40, que ha modificat la zona.

Esteve Albert i Corp, originari de Dosrius, va captar la naturalesa i l'essència de la serralada de Marina a través de la seva obra literària, destacant la descripció preguerra de Canyamars, revelant les seves característiques lacustres i la vida autàrquica del poble. D'altra banda, Perejaume, nascut a Sant Pol de Mar, ofereix

versos evocadors sobre el Montnegre, mentre el territori alberga llegendes com la del Soler de Vilardell i el castell de Montnegre, enriquint la seva tradició cultural.

La Serra de Marina, amb la seva diversitat i riquesa ecològica, s'estén prop de Sant Celoni i contribueix significativament al seu entorn natural. Protegida per diverses figures com el Parc de la Serralada de Marina i el Parc Natural del Montnegre-Corredor, aquesta àrea és un mosaic d'hàbitats que connecta la plana vallesana amb altres regions. Els seus boscos, des de les alzines fins als fragments de roureda africana propers a la Tordera, representen una riquesa biogeogràfica notable. Les rieres amb els seus boscos de ribera són refugis per a la fauna, amb espècies com l'anguila i el barb de muntanya, contribuint a l'ecosistema ric de la zona. A nivell històric, la serra guarda jaciments prehistòrics i ibèrics, incloent-hi poblats antics i restes que revelen la llarga història del territori. A més, des d'un punt de vista estètic, ofereix un paisatge encisador amb la seva topografia ondulada, vistes panoràmiques des del carener i contrastos entre les planes i les elevacions boscoses. Les rutes i punts d'observació permeten als visitants gaudir de l'entorn natural, amb itineraris com els senders GR-92 i GR-5, que ofereixen vistes panoràmiques i accés a indrets emblemàtics com el santuari del Corredor. Així, la presència de la Serra de Marina en les rodalies de Sant Celoni és un element clau per als amants de la natura i els excursionistes de la zona.

A Sant Celoni, s'han observat canvis notables en els usos del sòl i el paisatge durant els últims anys. Es destaca particularment un increment significatiu en les urbanitzacions de baixa densitat, que han crescut en extensió i són visualment impactants per la seva ubicació en zones com el vessant sud, cap al Maresme, o prop dels careners al vessant vallesà. Aquestes urbanitzacions allunyades dels nuclis principals s'han vist com una opció per a residències primàries, tot i el seu impacte paisatgístic extens. A més, la presència d'aquestes àrees de baixa densitat ha contribuït a augmentar el risc d'incendis a la regió, ja que la majoria dels municipis a l'àmbit de Sant Celoni es troben en zones d'alt risc d'incendi. Això coincideix amb una disminució substancial de la superfície agrícola, especialment en conreus com la vinya i els fruiters, que han vist una reducció considerable. Aquesta pèrdua de terreny agrícola s'atribueix principalment a la pressió urbanística i la baixa rendibilitat d'alguns tipus de conreus, provocant la desaparició progressiva de pràctiques agrícoles tradicionals. L'evolució del paisatge també ha estat afectada per la presència de polígons industrials, especialment aquells situats a prop de rieres com la d'Òrrius i Dosrius, impactant negativament en aquests entorns naturals. En resum, a Sant Celoni s'ha vist un augment substancial de les urbanitzacions de baixa densitat, un descens en la superfície agrícola i l'impacte dels polígons industrials en el paisatge local, tot contribuint a canvis significatius en l'entorn i l'ús del sòl en els últims anys.

La demanda contínua de sòl per habitatges i activitats econòmiques indica un creixement en detriment dels espais agrícoles i forestals. El sòl forestal protegit probablement mantindrà el seu estatus no urbanitzable, veient una transició cap a comunitats més madures com alzinars i rouredes, en detriment d'altres vegetacions. La vinya, fruiters i hivernacles podrien desaparèixer a curt termini, mentre que jardins, vivers i hivernacles per productes específics podrien créixer, especialment sense perspectives de revalorització del sòl no primari. Aquesta

evolució previsible indica una dicotomia urbana-forestal que tendeix a una certa homogeneïtat, amb creixements futurs perifèrics als nuclis existents, reduint el contrast entre teixits urbans tradicionals i nous desenvolupaments. Les comunitats forestals apuntarien cap a una major presència de caducifolis i escleròfits arreu, amb una distribució més diversa al vessant sud, almenys a curt termini.

L'evolució de la unitat apunta cap a una dicotomia urbana-forestal amb tendència a certa homogeneïtat. Els creixements futurs seran a la perifèria dels nuclis existents, minvant el contrast entre teixits urbans tradicionals i nous desenvolupaments residencials. Les comunitats forestals tendeixen a ser dominades pels caducifolis i escleròfil·les. Hi ha riscos importants, com la possible desaparició de l'agricultura o la transformació de zones agrícoles per pressions econòmiques i urbanístiques. Les amenaces inclouen la pèrdua del patrimoni natural, la fragmentació del paisatge i la banalització visual a prop dels eixos viaris. D'altra banda, les fortaleses residiran en la protecció de l'espai natural, la gestió coordinada entre els consorcis que administren la serralada, i la manca de tensions per creixements urbans en aquests nuclis forestals. Les oportunitats inclouen marques de qualitat locals, la capacitat d'influir en el traçat del tren orbital i la seva integració paisatgística, així com un canvi cap a un turisme més diversificat que podria impulsar el turisme rural i mantenir l'activitat agrària.

Els objectius de qualitat paisatgística (OQP) específics es centren en diversos àmbits: un paisatge fluvial dels rius Tordera i Besòs i de la riera d'Argentona ben conservat i revaloritzat com a element identitari i connector paisatgístic; un paisatge forestal amb pinedes, rouredes, alzinars, suredes i castanyedes preservades per les seves característiques ecològiques, gestionat per reduir l'alt risc d'incendi; un paisatge agroforestal ben conservat i gestionat, mantinguda la diversitat d'elements característics; la preservació de formacions granítiques singulars com a elements configuradors del paisatge; control dels creixements urbans sense comprometre els valors del paisatge local; un sistema d'urbanitzacions integrat al paisatge; infraestructures lineals integrades al paisatge; un paisatge de la Serra de Marina amb elements patrimonials vinculats al seu entorn; un sistema d'itineraris i miradors que emfasitzen les panoràmiques rellevants. Els criteris i accions es plantegen per a la protecció, gestió i ordenació del territori: preservació de la morfologia singular del relleu; protecció del sòl davant la pressió urbanística; protecció dels boscos amb vegetació natural d'interès i gestió per reduir el risc d'incendi; manteniment del conreu als espais agrícoles i restauració de masies amb finalitat turística i econòmica; minimització de la fragmentació física i visual; estudis d'impacte i integració paisatgística de noves infraestructures; preservació del mosaic agroforestal i de la geologia singular per a fins turístics i educatius; restauració i naturalització dels trams degradats de les rieres; control de la construcció de noves urbanitzacions en zones exposades; preservació dels rius com a factor clau en l'ordenació urbanística; restitució dels valors paisatgístics en llocs on s'han perdut per explotació de recursos; promoció d'itineraris paisatgístics i miradors per descobrir els valors del paisatge. Aquest conjunt de criteris i accions se centra en protegir, gestionar i ordenar el territori de Sant Celoni amb l'objectiu de mantenir-ne els valors paisatgístics i la seva identitat local.

C2. El paisatge a Sant Celoni

El municipi de Sant Celoni presenta un paisatge predominantment forestal, destacant les formacions mediterrànies com el bosc mixt, alzinars i suredes, amb una distribució fragmentada concentrada principalment a l'àrea del Montnegre. Aquest entorn ofereix una rica diversitat vegetal i una notable qualitat paisatgística.

Les parts més elevades del Montnegre presenten boscos submediterranis com la roureda i la fageda, oferint diversitat cromàtica estacional i aportant qualitat al paisatge. Les zones de ribera i humides es troben principalment al voltant de la Tordera, formant franges discontinues amb vegetació específica i aigües superficials.

A més dels boscos, destaquen les plantacions de castanyers, pins i altres coníferes, amb un marc de plantació lineal que contrasta amb el paisatge natural. Els espais oberts són dominats pels conreus, herbassars i erms, mentre que els espais periurbans actuen com a zona de transició entre l'àrea urbana i natural, amb petites masses forestals.

Els espais urbans i industrials, així com les infraestructures com carreteres i vies fèrries, interrompen i alteren el paisatge natural.

El municipi es divideix en diversos paisatges, amb la major part de la qualitat paisatgística concentrada a les zones boscoses del Montnegre i les vessants del Montseny, mentre que les àrees urbanes presenten una menor qualitat, especialment les zones industrials i les urbanitzacions properes a carreteres principals com la C-35. Poden considerar-se fins a vuit situacions diferenciades, tal i com es recull a la "Diagnosi ambiental del Municipi de Sant Celoni – 2013": (1) Formacions forestals mediterrànies, amb Bosc mixt de suro, alzina i pi pinyer, Alzinar i Sureda; (2) Formacions forestals Roureda submediterrànies, amb Rouredes i Fagedes; (3) Formacions forestals de ribera i aigües superficials, amb Bosc de ribera i fondals, Llit fluvial i aigües continentals, Codolar i sorrals; (4) Espais oberts, amb Conreus de secà i hortes, Herbassars i Erms; (5) Plantacions diverses, amb arbres de ribera i perxades de castanyers; (6) Polígons d'activitat econòmica, de caràcter industrial, comercial, així com activitats extractives i de tractament d'àrids; (5) Espais periurbans, en què hi trobem conreus de secà i hortes, herbassars, erms, formacions forestals mediterrànies i plantacions; (6) Poblament dispers; (7) les zones estrictament urbanes; i (8) les infraestructures de mobilitat.

En termes de fragilitat, les formacions de ribera i els boscos submediterranis són les unitats més fràgils, degut a la seva fragmentació i dimensions, mentre que les altres unitats presenten una fragilitat entre baixa i moderada.

A continuació s'amplia la descripció del paisatge a partir de diverses lectures que posen de manifest els seus valor: (1) Conques i xarxa hidrogràfica, (2) Espais oberts protegits i valors ecològics, i (3) Valors Històrics, Socials, Productius i Simbòlics.

Conques i xarxa hidrogràfica

L'anàlisi conjunta de totes dues unitats de paisatge -Baix Montseny i Serra de Marina- revela que el municipi es veu enclavat a la depressió prelitoral catalana. De la mateixa manera, dins del terme municipal, es destaca la presència de les vessants muntanyoses del Massís del Montnegre-Corredor al sector sud-est i del Massís del Montseny al nord-oest, els quals es converteixen en espais naturals d'interès. El nucli urbà està situat en una zona plana al llarg d'un tram del curs mig del riu Tordera, que desenvolupa una àmplia plana al·luvial, entre la riera de Vallgorguina i la riera de Breda.

La conca del Tordera neix al Montseny i es desenvolupa fins al mar, recollint torrents i rieres de règim torrencial. Al seu pas per Sant Celoni es recullen les aigües del massís del Montseny i del Montnegre-Corredor. En el primer cas -riba esquerra- hi destaquem: El Riu Sec, Riera de Pertegàs, Torrent de Telleda, Torrent de Palomeres, Torrent de Terrades, Riera de Gualba, Sot de les Corts, Torrent d'en Plana, Sot Gran o Riera Berenguer, Sot de la Coma, Riera Repiaix i Riera Lleganya. En el segon cas -riba dreta- hi tenim: Riera de Vallgorguina, Torrent d'Olzinelles, Torrent de Bocs, Sot de Bocs, Torrent de Vilardell, Riera de Cornei, Sot de Cal Rector, Sot de Can Patraques, Sot d'en Nyero, Sot de les ànimes, Riera de Montnegre, Riera de Can Terrades, Sot de Vidriers, Sot de Cal Manso, Riera de Fuirosos i Sot el la Roureda.

A banda dels cursos fluvials cal destacar-hi, també, certes zones humides (e.g. les Llobateres i Pla del Lloró). Es corresponen amb indrets d'activitat extractiva d'àrids. El cas de les Llobateres fou objecte de restauració i el Pla de Lloró es troba en desús. Per altra banda, també hi són destacables embassaments del pantà de Brinxà (riera Fuirosos) i el de Can Torres, Crous i el Sot dels Sords en cursos de caràcter més secundari. També cal destacar l'Estanyol del Tall d'en Bosc i el Sot dels Roures, aigüesavall de l'aiguabarreig de la riera de Repiaix amb el Tordera, que té origen en la construcció de l'A7.

Adicionalment, Sant Celoni compta amb 37 fonts d'aprofitament d'aigua. Al propi nucli urbà hi tenim: la font de la Rectoria Vella, la font de can Valls, la font de Poblet, la font de Can Riera de l'Aigua i la font del Sagristà. Al Montnegre hi destaquem: la font de Bocs, la font de Sant Jordi, de Sant Martí, de Santa Laura, de Santa Maria i la font del Degotall.

En relació amb l'aigua subterrània, el municipi de Sant Celoni es desenvolupa sobre l'aqüífer superficial de la Tordera Mitjana que forma part de la massa d'aigua Al·luvials de l'alta i mitjana Tordera. Es tracta d'una aqüífer protegit pel Decret 328/1988.

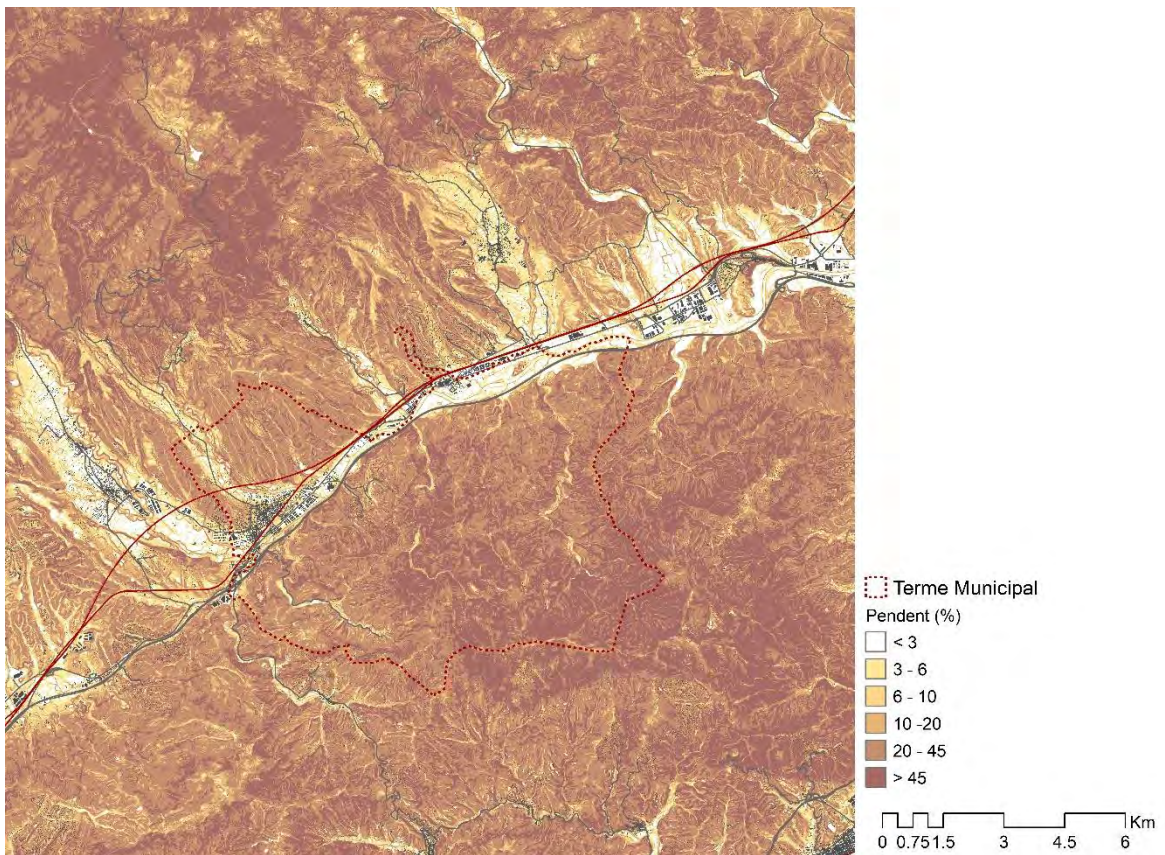
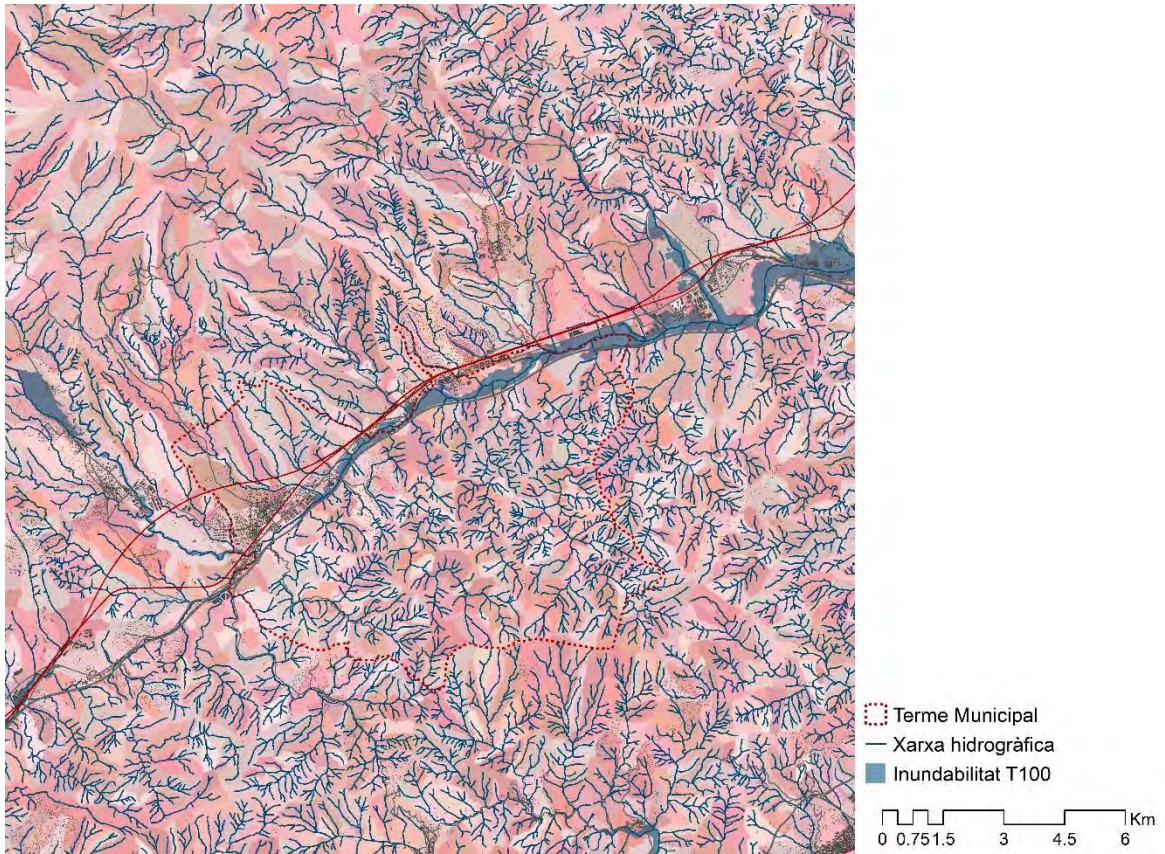


Figura 3. Conques i Relleu: (a dalt) Conques i xarxa hidrogràfica; (a baix) Pendents (Font: Elaboració pròpia a partir ACA i ICGC)

Espais oberts protegits i valors ecològics

El municipi es desenvolupa entre espais d'interès natural: el Massís del Montseny i les serres del Montnegre-Corredor. La "Diagnosi ambiental del Municipi de Sant Celoni – 2013" recull, entre d'altres coses, una descripció de les proteccions dels espais oberts així com del valors ecològics concurrents.

Al sud, ocupant als vols de tres quartes parts del municipi hi tenim el Parc del Montnegre i el Corredor, que forma part de la xarxa de parcs naturals de la Diputació de Barcelona (no és ENPE) i es veu protegit pel Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN), així com per la Xarxa Natura 2000 (LIC) amb el nom de Serres del litoral septentrional. Hi trobem paisatges mediterranis amb certes zones de caràcter centreeuropeu i atlàntic (e.g., *Erica cinerea*, *Dentaria pinnata*, *Betula pendula*, *Fagus sylvatica*). Ja al terme municipal de Sant Celoni, a la vall de Sant Martí del Montnegre, hi predominen les comunitats submediterrànies tals com fageda o rouredes de roure africà i de roure de fulla gran.

En el cas del massís del Montseny, al nord del municipi i fora del seu terme municipal, hi trobem el Parc amb categoria ENPE i protegit, alhora, pel Pla d'Espais d'Interès Natural i la Xarxa Natura 2000. El Massís desplega diversos valors destacables. La seva orografia singular silícica li confereix interès geològic, essent l'indret més elevat del sistema mediterrani. L'innegable valor biològic -botànic i faunístic- el trobem amb la representació de les tres regions fitogeogràfiques de l'Europa Occidental: mediterrània, eurosiberiana i boreoalpina. Alhora, l'indret concentra un important interès zoogeogràfic.

El Pla Territorial de les Metropolitans de Barcelona (PTMB) estableix per a gran part del municipi les categories de sòl de protecció especial pel seu interès natural i agrari i sòl de protecció preventiva. Fora dels espais naturals protegits, els diversos estudis ambientals que s'ha anat realitzant per a l'àmbit de Sant Celoni han identificat altres espais d'interès: (1) la plana al·luvial de la Tordera, com a corredor ecològic, ruta migratòria per a les aus, presència de boscos de ribera, entre d'altres; (2) la Ferreria, corredor ecològic i de gran valor agrícola; i (3) la vall de Pertegàs, corredor ecològic amb funcions d'amortidor de la trama urbana.

Finalment, cal destacar la necessitat de preservar la connectivitat ecològica entre el Massís del Montseny i les Serres del Montnegre. En aquest sentit, "Les directrius estratègiques per al manteniment de les connexions entre els espais protegits (DDEE)" de la Generalitat de Catalunya ja identificaren el rol del riu Tordera. També "El Pla especial de protecció del medi físic i del paisatge del Parc del Montseny", que fou anul·lat pel Tribunal Suprem, vetllava per la connectivitat ecològica. I encara pot citar-se l'"Estudi per a la definició de la connexió ecològica entre els Parcs Naturals del Montseny i el Montnegre – el Corredor", en què s'identifiquen dues àrees claus per a la consecució de la connectivitat: (1) l'àrea clau de Palomeres; i (2) L'àrea clau de la riera de Gualba – Can Lloró. Addicionalment el PTMB identifica les àrees crítiques per a la connectivitat a la zona de Vilardell i de La Batllòria (connectors amenaçats per continus urbans).

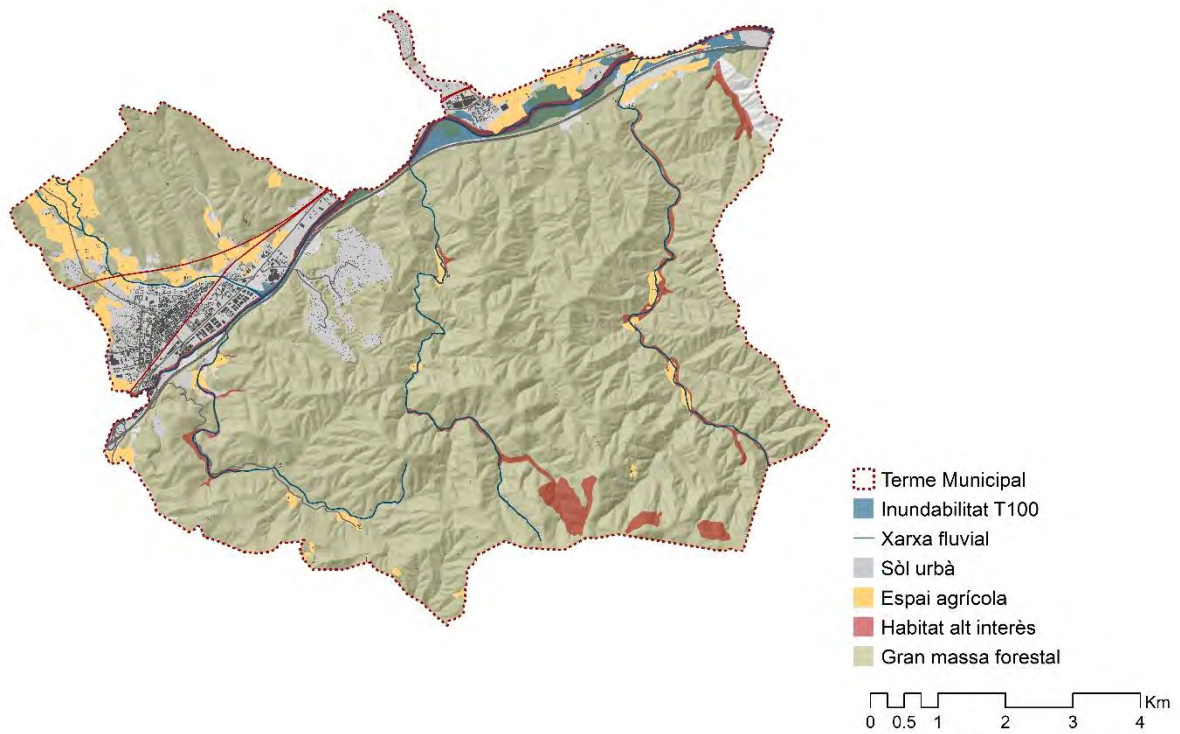
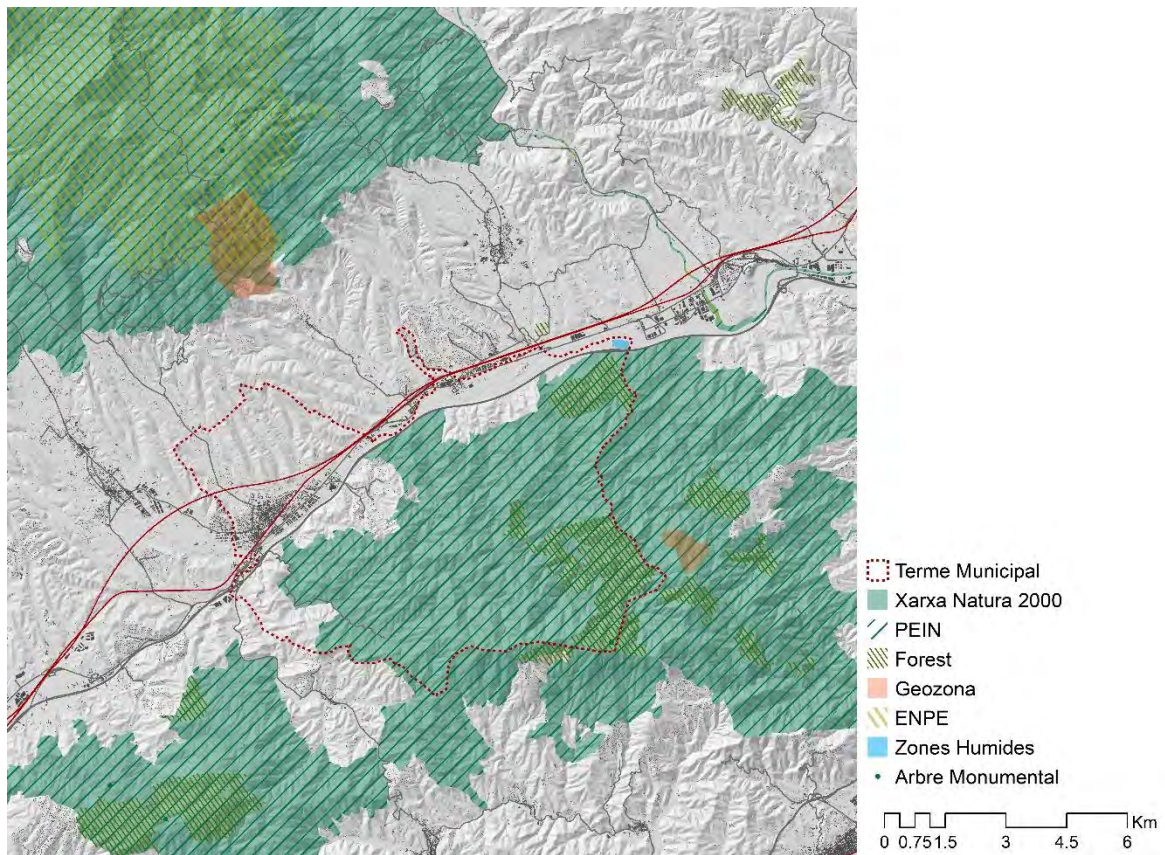


Figura 4. Espais oberts protegits i valors ecològics: (dalt) Valors Naturals dels Espais Oberts – Proteccions (Font: Elaboració pròpia a partir d'Observatori del Paisatge i ICGC); (baix) Valors Ecològics (Font: Elaboració pròpia a partir d'Observatori del Paisatge i ICGC)

Valors Històrics, Socials, Productius i Simbòlics

En relació amb els **valors històrics**, la seva condició de lloc de pas fa pensar que fins i tot a la prehistòria fou un indret habitat. De fet, tal i com es recull a la memòria del "Catàleg de Patrimoni Històric i Arquitectònic de Sant Celoni – 1992 (Revisió de 1997)", hi ha notícies d'un possible monument megalític: Pedra Mirona. En qualsevol cas es coneixen diversos assentaments ibèrics als turons d'Olzinelles (Puig Castell, Montllorer i Coll Serena).

Ja a l'època romana, cal esmentar la Via Augusta, que passava precisament per Sant Celoni seguint el curs de la Tordera. Els topònims de Camí Romà i de Pont Romà (Pont Trencat gòtic) a Sant Celoni fan referència a aquets període.

A l'edat mitjana cal pensar en una configuració de masies disperses prop de la parròquia de Sant Martí de Pertegàs. Ja al segle XI, l'impuls la construcció de la capella dedicada a Sant Celoni a peu de camí ral, amb altres factors, propicià el creixement de cases, la fortificació de la vila i al segle XII la creació d'un mercat fora muralla. És en aquest moment que el nucli pren el nom de Sant Celoni, que continuà creixent, amb una població pròxima al miler d'habitants a mitjan segle XIV. Amb els període XVI-XVII es produeixen creixements essencialment al llarg del carrer major. Amb l'esplendor barroc XVII-XVIII s'edifica l'Església Parroquial, que esdevé una de les peces més importants del patrimoni arquitectònic.

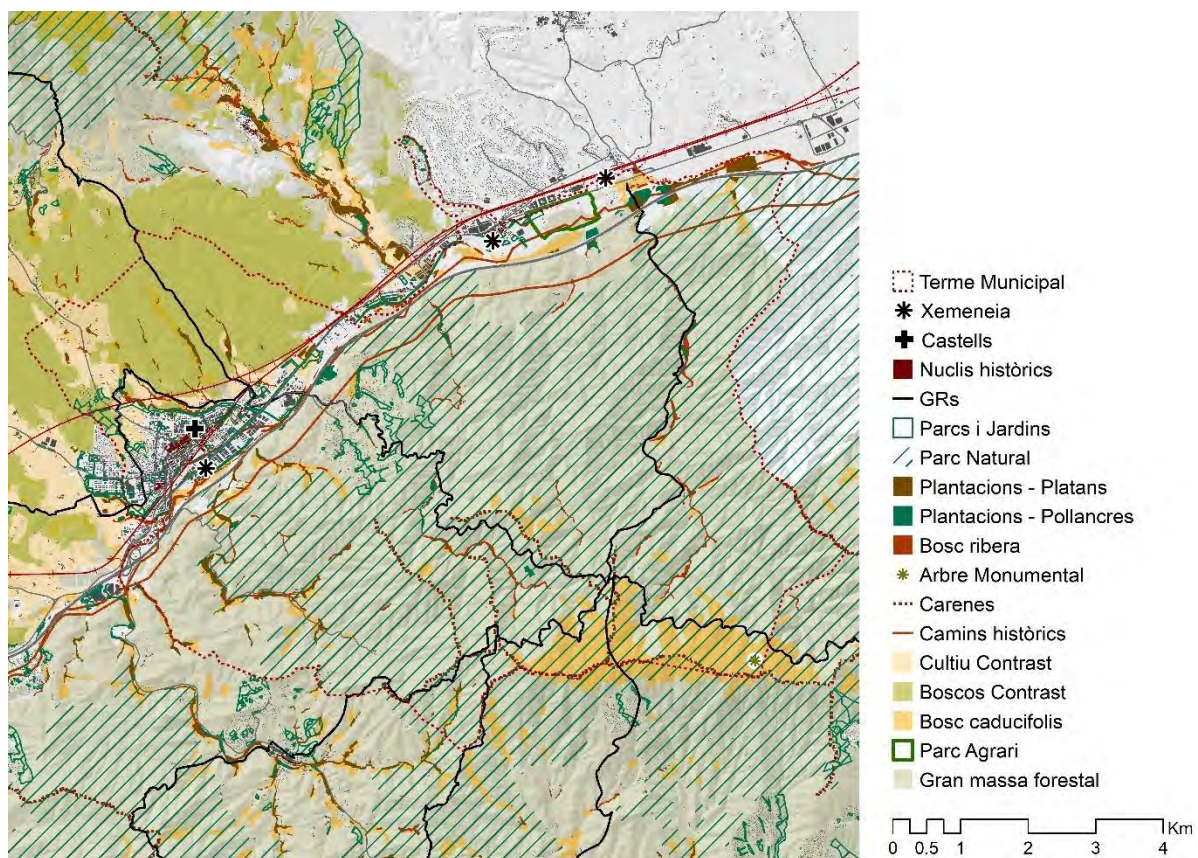


Figura 5. Valors Històrics, Socials, Productius i Simbòlics (Font: Elaboració pròpia a partir d'Observatori del Paisatge i ICGC)

Ja a la segona meitat del segle XIX s'inicia una forta transformació de Sant Celoni. Amb l'arribada del ferrocarril l'any 1860 ho fan les primeres indústries. També les grans masies i cases pairals es reforcen amb el bon moment econòmic per a les explotacions forestals. I la vila es objecte de la construcció de cases luxoses per part dels grans propietaris (e.g., Hotel Suís o Can Comas).

El segle principis del segle XX s'ha anat consolidant la indústria, amb fàbriques de taps de suro, teixits de cotó i begudes, entre d'altres. La primera construcció tèxtil, "el Vapor" (fàbrica Gramunt) és precisament d'aquest període.

Des d'un punt de vista del paisatge són especialment rellevants les restes de la muralla i les xemeneies. A l'"Inventari de Patrimoni Arquitectònic de Catalunya" hi consta un element amb categoria BCIN. Es tracta del "Recinte emmurallat", al nucli fundacional de vila, on es conserven dues de les cinc torres: "la Torre de Ca l'Aymar, la qual encara resta dins de propietat privada i sense restaurar, i la Torre de la Força, la qual la va adquirir l'Ajuntament de Sant Celoni per restaurar-la i obrir-la al públic." I també cal destacar les xemeneies que esdevenen elements amb **valor simbòlic** de referència reconeixibles ("el Vapor" i l'antiga fàbrica Pàmies a la Batllòria)

Quant als **valors socials**, cal referir-se a la xarxa viària, als itineraris de valor paisatgístic. Els Catàlegs de Paisatge esmentats i el Catàleg de Camins Municipals de Sant Celoni constitueixen una font rellevant en aquest sentit. Pel que fa als itineraris no rodat, cal destacar la importància dels GRs en aquest territori. Justament a l'indret de Sant Martí de Montnegre hi conflueixen: GR-92 que trancorren des de Port-Bou a Tarifa amb la denominació de Sender del Mediterrani; el GR-83, Camí del nord o del Canigó, de la platja de Callao a Mataró fins al Conflent; i el GR-5, el Sender del Miradors, que creu diversos Parcs Naturals entre Sitges i Canet de Mar. En el nostre cas, el GR-5 i GR-83 són els més rellevants. El GR-5, amb directriu nord-oest a sud-est, connecta el Parc del Montseny amb el Parc del Montnegre-Corredor, discorrent entre els torrents de Maribaus i Telleda al nord-oest de Sant Celoni, passat entre el Tanatori i el Cementiri per continuar per la carretera vella, creuar la Tordera i enfilarse cap al Montnegre. El GR-83 discorre entre Viabrea, enfilant-se per la riera de Fuirosos, passant per Sant Cebrià de Fuirosos fins a l'indret de Sant Martí de Montnegre.

Quant als itineraris rodat, als Catàlegs de Paisatge s'hi recull la BV-5114, que des del nucli de Sant Celoni, s'enfila cap a Mosqueroles i el propi Massís del Montseny.

Des d'un punt de vista turístic, de fet, es va èmfasi en les rutes i itineraris. El propi Ajuntament recull les següents rutes aportant-hi contingut i significat: GR-5 - Sender dels Miradors, Tram 10 de Montseny a Sant Celoni; GR-5 - Sender dels Miradors, Tram 11 de Sant Celoni a Sant Martí de Montnegre; GR-83 - Camí del Nord o del Canigó, Tram 2 - El traçat que varen seguir milers d'exiliats de la guerra civil, cap a França; GR-97 - Sender de la Tordera al Llobregat, Tram 1 - Enllaç de dos punts del GR-5, des de a Sant Celoni a la Beguda Alta; Ruta de la Tordera i la Riera d'Arbúcies, Tram de Sant Celoni a Santa Maria de Palautordera; Ruta de la Tordera i la Riera d'Arbúcies, Tram de Sant Celoni a Vallgorguina; Ruta de la Tordera i la Riera d'Arbúcies, Tram de Sant Celoni a la Batllòria; Ruta de la Tordera i la Riera d'Arbúcies, Tram de la Batllòria a Gualba. De la mateixa manera, es

proposen itineraris temàtics diversos, inclosos els de caràcter més urbà i vinculats a la història, com és el cas de "Sant Celoni al detall. Un joc d'història".

Els elements històrics descrits ja formen part dels **valors estètics**, als quals cal afegir-hi els elements configuradors, tals com el horitzons visuals persistents del Montseny i del Montnegre amb llur desplegament de carenes i línies de canvi de plana. També la pròpia presència d'espais oberts protegits, les plantacions de pollanques i plàtans, que també esdevenen **valors productius** conjuntament amb singularitats com el l'Espai Agrícola la Ferreria i la Verneda, i el mosaic agroforestal en general.

2. Anàlisi preliminar del risc d'inundació

ÍNDEX

| | |
|---|---|
| INTRODUCCIÓ | 3 |
| OBJECTE..... | 3 |
| CONTEXT HIDROLÒGIC..... | 3 |
| DOCUMENTACIÓ TÈCNICA..... | 4 |
| DELIMITACIÓ D'ESPAIS FLUVIALS..... | 4 |
| INTERFERÈNCIA AMB DOMINI PÚBLIC HIDRÀULIC | 5 |
| INTERFERÈNCIA AMB ZONA DE FLUX PREFERENT | 7 |
| INTERFERÈNCIA AMB ZONA INUNDABLE..... | 8 |

INTRODUCCIÓ

En el marc de la redacció del nou Pla d'Ordenació Urbana Municipal de Sant Celoni es durà a terme un estudi d'inundabilitat del sòl urbà. Previ a aquest estudi, en el present document es desenvolupa un anàlisi preliminar del risc d'inundació del municipi, en l'àmbit del nucli de Sant Celoni i del nucli de La Batllòria.

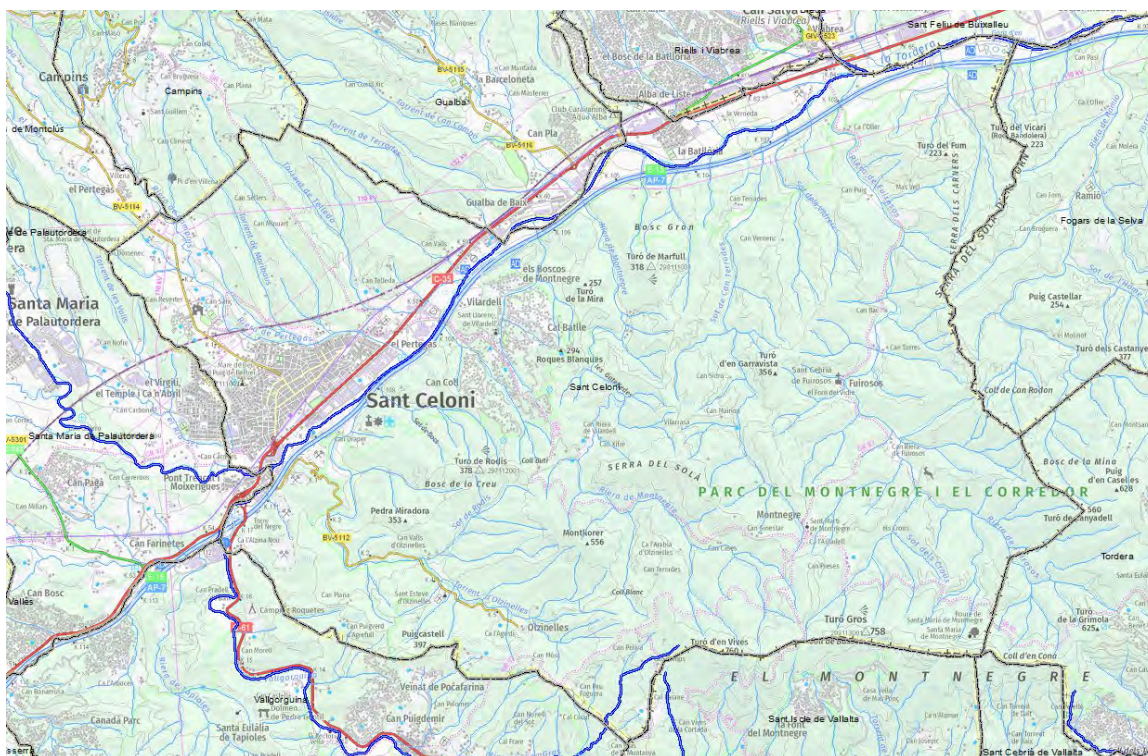
OBJECTE

L'objecte del present document és el d'efectuar un anàlisi preliminar del risc d'inundació del municipi de Sant Celoni a partir de les informacions disponibles en el portal de l'Agència Catalana de l'Aigua i en relació amb les premisses i directrius del Reglament de Domini Públic Hidràulic, especialment en el referent als articles 9, 9 ter i 14 bis.

CONTEXT HIDROLÒGIC

El municipi de Sant Celoni es troba a la comarca del Vallès Oriental, en la conca de la Tordera formant part de les Conques Internes de Catalunya.

La major part del seu municipi ocupa terrenys del Parc de Montnegre i Corredor, únicament el quadrant nord oest del municipi queda fora del Parc tot i que aquesta zona es troba molt proper del límit sud del Parc Natural del Montseny.



Degut al seu enclavament, el municipi es troba solcat per una gran quantitat de cursos intermitents, barrancs, torrents i torrenteres que baixen per les vessants de les serralades d'aquests parcs.

A banda de tot aquest sistema de torrents, hi destaquen com a elements principals de la xarxa hídrica els següents cursos:

- La Tordera. Discorre pel municipi des de l'oest cap al nord est. Al marge esquerre de la Tordera s'hi troba el nucli urbà de St. Celoni mentre que el seu marge dret es troba limitat pel traçat de l'autopista AP-7.
- Riera de Pertegàs. Que neix al vèrtex nord oest del municipi com a confluència de la Riera de Campins i el Rifer. Discorre en direcció sud est deixant el nucli urbà al marge dret i desemboca a la Tordera en els límits sud est del poble, junt a la Depuradora de Sant Celoni..

DOCUMENTACIÓ TÈCNICA

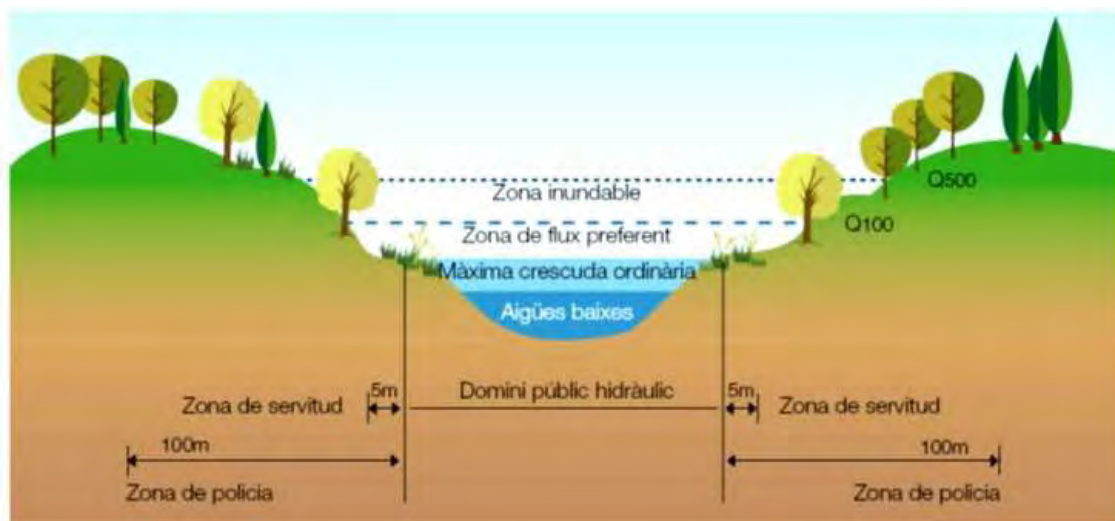
Per a la redacció del present document d'anàlisi preliminar, es prendrà com a referència la documentació i informació disponible a l'Agència Catalana de l'Aigua.

De tota la informació disponible, és d'interès per al present anàlisi aquella relacionada amb la zonificació dels espais fluvials que es troben relacionats amb l'indicat en el Reglament del Domini Públic Hidràulic. Concretament es prenen les dades de cobertures de delimitació de Domini Públic Hidràulic (i les zones de Servitud i Policia associades), la Zona de Flux Preferent i la Zona Inundable.

Aquestes cobertures d'informació provenen de les tasques dutes a terme per l'Agència Catalana de l'Aigua en l'àmbit dels estudis de planificació de l'espai fluvial (PEF) i s'han tramitat en els Mapes de perillositat i risc d'inundació del Districte de conca fluvial de Catalunya (MAPRI), del segon cicle, aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència en sessió del 16 de juliol de 2020. En aquest cas en l'estudi amb identificador HF050_201906_T500_0001.

DELIMITACIÓ D'ESPAIS FLUVIALS

El reglament del Domini Públic Hidràulic estableix les següent zonificacions d'espais fluvials: Domini Públic Hidràulic, Zona de Flux Preferent i Zona Inundable. Aquests espais, respecte d'un curs fluvial, es delimiten de la següent manera:



El Domini Públic Hidràulic es troba associat a una avinguda corresponent a la Màxima Crescuda Ordinària i que típicament a Catalunya es fixa en 2'33 anys de període de retorn. A aquesta figura de protecció se li associa la Zona de Servitud (franja lateral de 5 m d'ample a cada costat de DPH que ocupa terrenys que poden ser de titularitat privada, però d'ús públic) i la Zona de Policia (franja lateral de 100 m d'ample banda i banda del DPH).

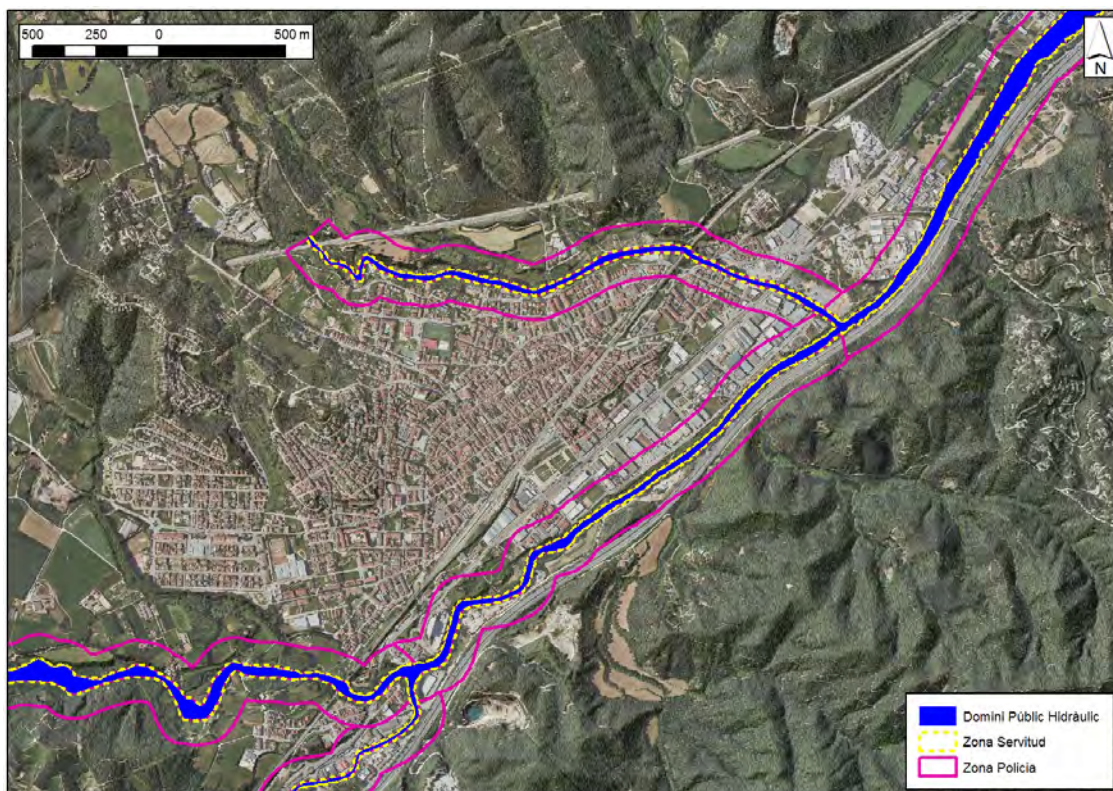
La Zona de Flux Preferent es una figura de protecció associada a l'avinguda dels 100 anys de període de retorn i que és la zona per on preferentment passarà el flux en aquest escenari i que es determina establint la ocupació màxima de marges que es pot efectuar en l'escenari de 100 anys de període de retorn sense que es produeixi una sobrelevació determinada en la làmina d'aigua.

La zona inundable és directament la superfície ocupada per la inundació associada a l'avinguda dels 500 anys de període de retorn.

A partir d'aquestes definicions, a continuació es mostrarà la interferència de cadascun dels esmentats espais fluvials amb la zona urbana de Sant Celoni.

INTERFERÈNCIA AMB DOMINI PÚBLIC HIDRÀULIC

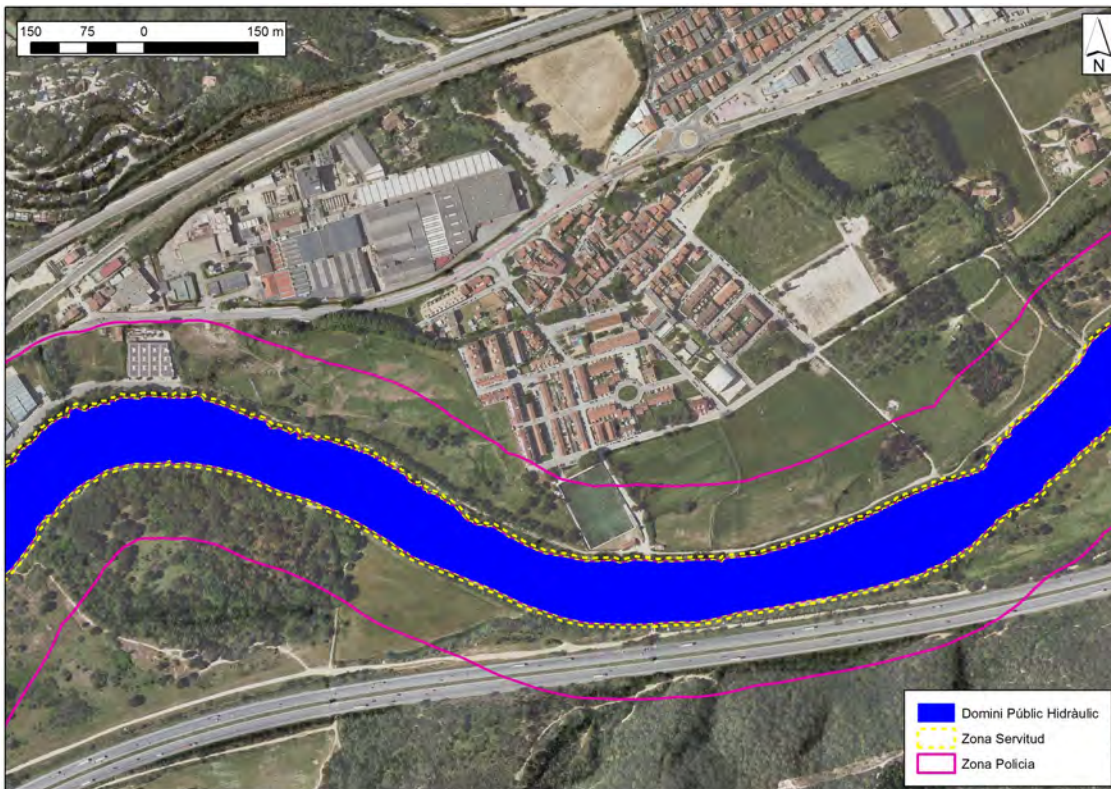
Tant pel que fa a la Tordera com a la Riera de Pertegàs, el Domini Públic Hidràulic queda en general delimitat per la llera d'ambdós cursos fluvials.



La Zona de Policia de la Tordera es troba interceptada en el seu marge esquerre per Can Lligada, les Vivendes de Can Pàmies, el Polígon Industrial Molí de les Planes, el Pertegàs i el Rieral de Tedella.

La Zona de Policia de la Riera de Pertegàs es troba interceptada pel seu marge dret per l'entramat urbà de Sant Celoni, i el seu límit ressegueix el traçat del carrer Esteve Cardelús i el carrer del Bruc.

Pel que fa al nucli de La Batllòria, aquest queda completament fora de la Zona de Policia.



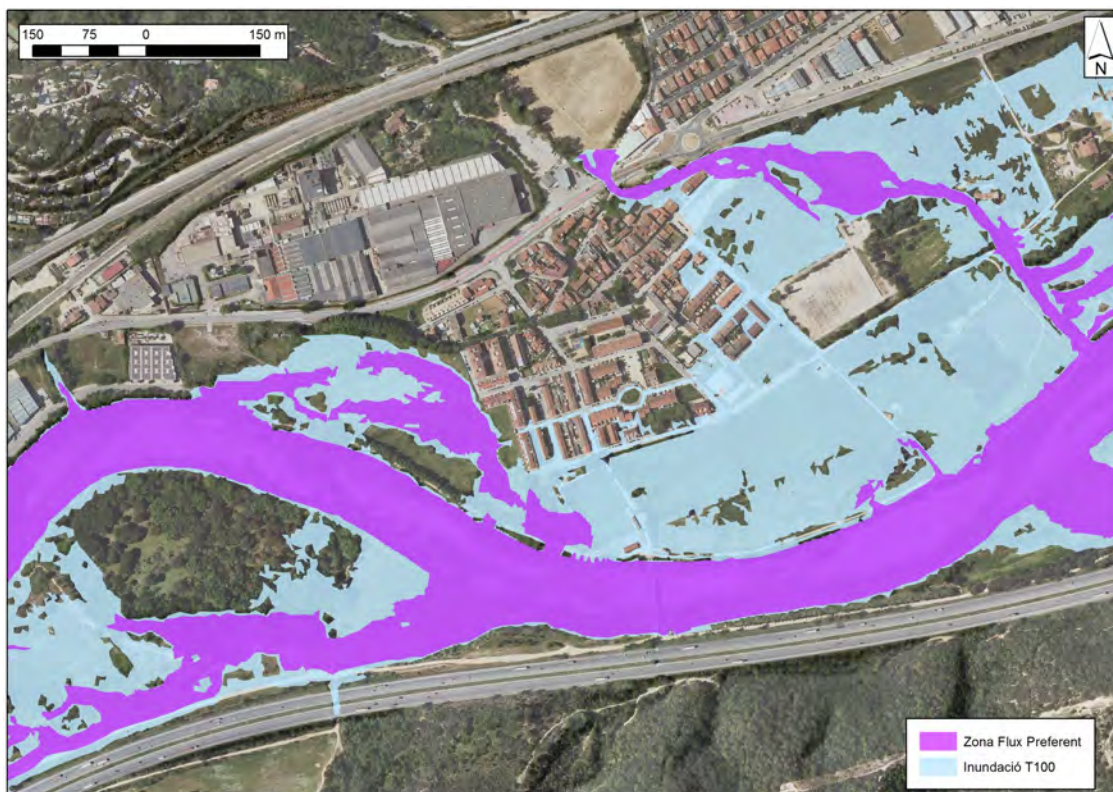
INTERFERÈNCIA AMB ZONA DE FLUX PREFERENT

La interferència amb la Zona de Flux Preferent es dona principalment a la Tordera. Terrenys del Polígon Industrial Molí de les Planes, el Pertegàs i el Rieral de Tedella. Es troben afectades por Zona de Flux Preferent.



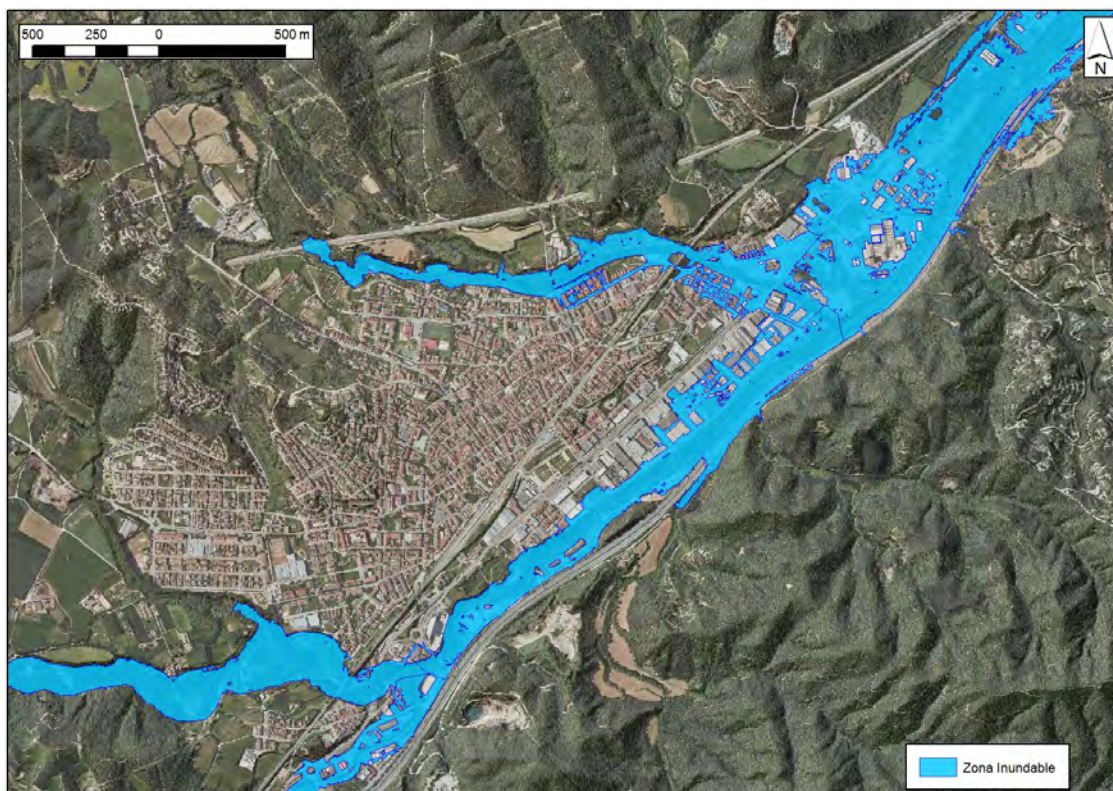
En el tram final de la Riera de Pertegàs, al marge dret la Zona de Flux Preferent arriba fins al carrer de Francesc Fullà "Xumbo" així com en el marge esquerre, afectant a la part baixa de el Salicar.

Pel que fa al nucli de La Batllòria, la Zona de Flux Preferent afecta mínimament el camp de futbol, mentre que l'entramat urbà en queda fora.



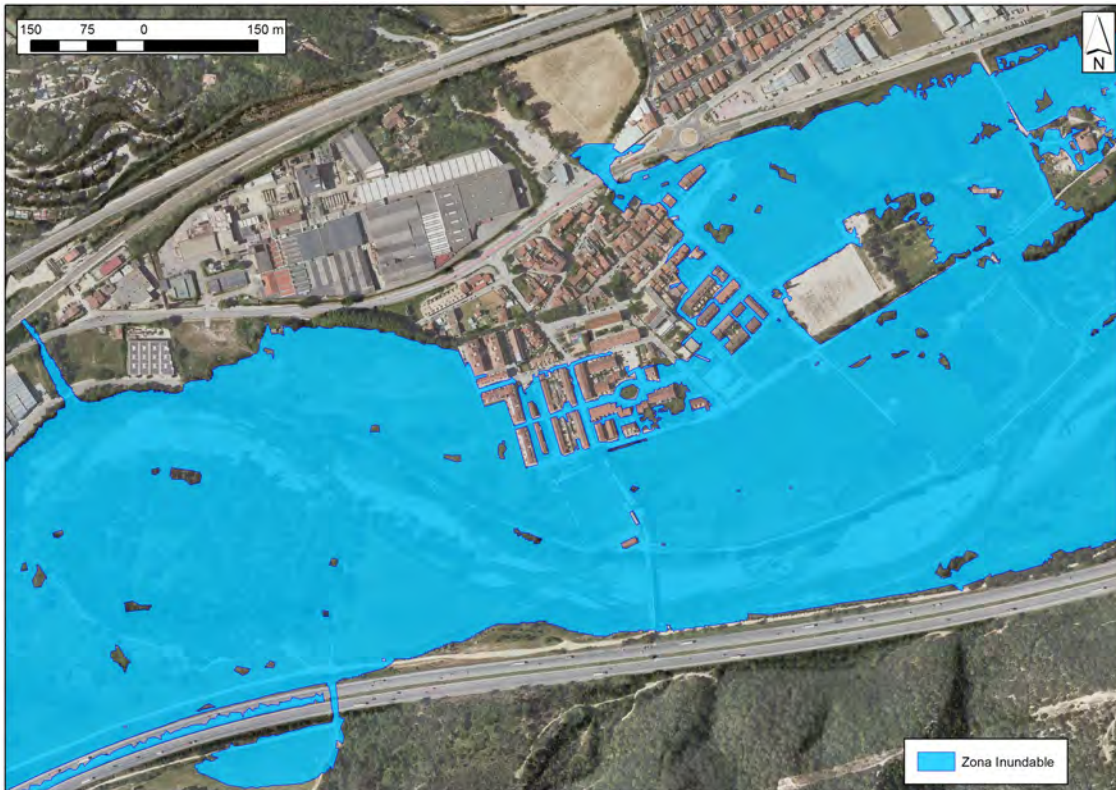
INTERFERÈNCIA AMB ZONA INUNDABLE

La Zona Inundable de la Tordera afecta a terrenys al seu marge esquerre, afectant a per Can Lligada, les Vivendes de Can Pàmies, el Polígon Industrial Molí de les Planes, el Pertegàs i el Rieral de Tedella.



Pel que fa a la Zona Inundable de la Riera de Pertegàs, aquesta afecta a zona urbana al seu marge esquerre, arribant a afectar fins al carrer del Bruc i al carrer Maria Aurèlia Capmany, mentre que al marge dret es veu afectat bona part del barri de el Salicar, ben bé fins al carrer Salicar.

En l'àmbit de La Batllòria, la zona inundable afecta a l'entramat urbà, en els seus quadrants sud i est. Des del carrer Lluís Companys cap al sud, la part baixa del carrer Montnegre i el sector al sud-est dels carrers del Rec i de Furiosos, a banda de l'àmbit entre els carrers Riells, Breda i la carretera C-35.



Tècnic redactor

Jordi Oliveras Ferret

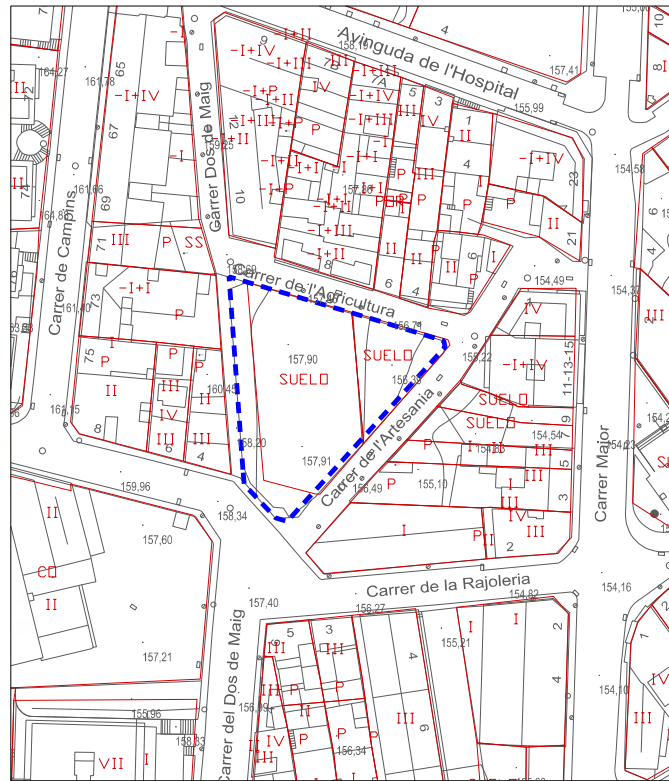
Enginyer Tècnic d'Obres Públiques

Col·legiat 16.593C

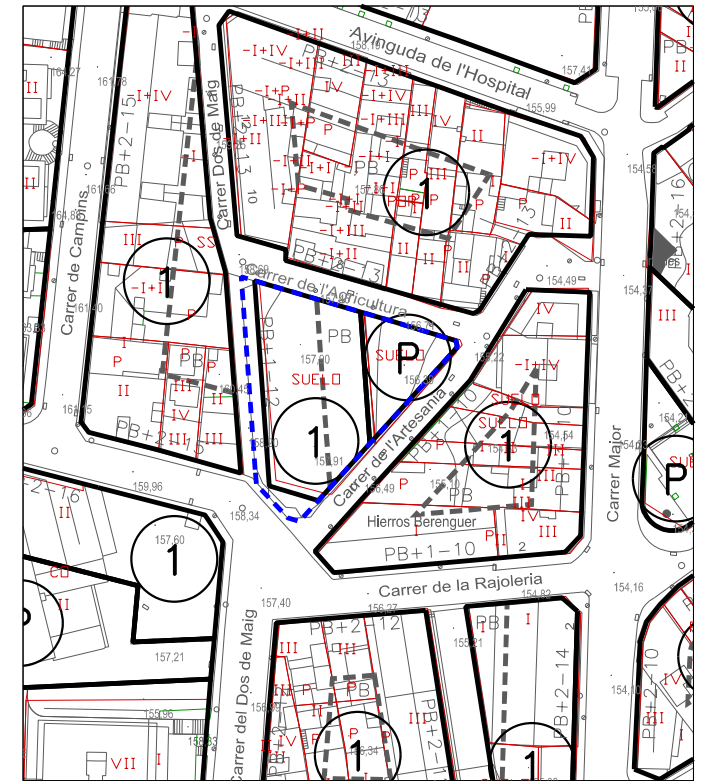
3. Fitxes àmbits d'actuació segons planejament vigent



Ortofotoplànol



Topogràfic



Ordenació s/PGOU 1997

E: 1/1.500

Objectius

Omplir buit urbà residencial amb cessió d'espai lliure i completar la xarxa urbana amb l'ampliació i urbanització del carrer cívic Dos de Maig.

Estat de tramitació, urbanització i consolidació

Tramitat, no executat, no consolidat. S'ha dut a terme la cessió del vial i de l'espai lliure.

Condicions d'ordenació

Segons indicacions plànol

- a) Edificació segons zona 1 Nucli Antic
- b) Ús residencial segons zona 1

Figura de planejament

Desenvolupament directe amb projecte d'urbanització

Sistema d'actuació

Compensació

Anàlisi crític

Els carrers del voltant, carrer Agricultura i carrer Artesania són peatonals.

La unitat d'actuació està situada al centre urbà amb una alta densitat d'edificacions, podria destinar-se a espai lliure per així esponjar la trama urbana.

| Qualificació | Superfície (m ²) | Sostre màx residencial (m ²) |
|-----------------------|------------------------------|--|
| Zones total | 749 | |
| Zona 1 | 749 | 887 |
| Sistemes total | 411 | |
| Parcs i jardins | 268 | |
| Xarxa viària | 143 | |
| TOTAL | 1.160 | 887 |

ÍNDEX EDIFICABILITAT NETA: 1,18 m²st/m²s

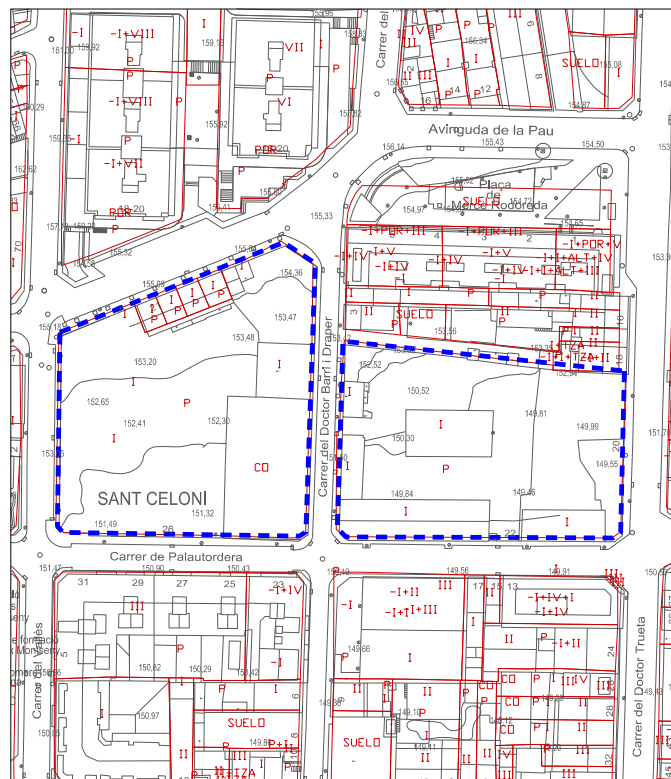
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA: 0,76 m²st/m²s

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES: 86,21 h/ha

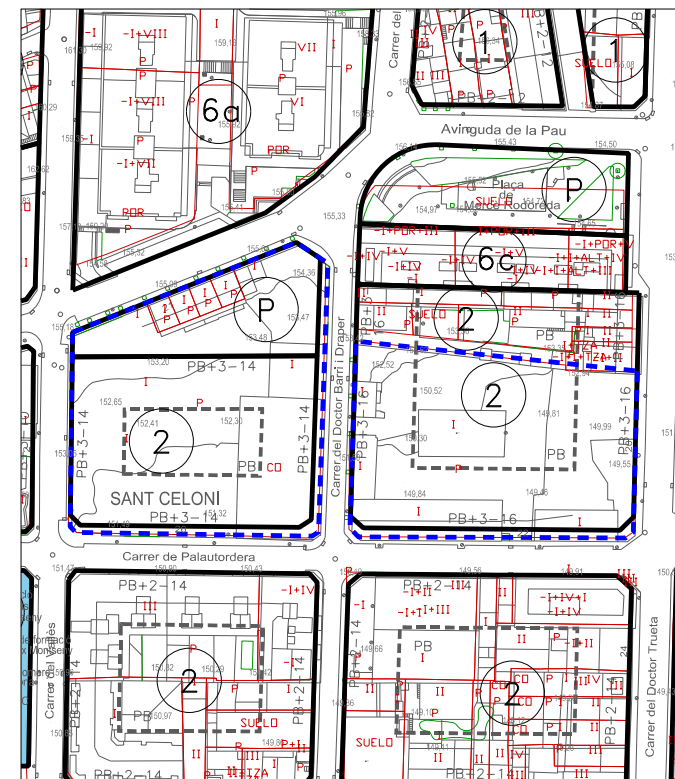
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 10 Ut.



Ortofotoplànol



Topogràfic



Ordenació s/PGOU 1997

E: 1/2.000

Objectius

Omplir buit urbà residencial amb cessió d'espai lliure i ampliació dels carrers Palautordera i Doctor Barri i Draper.

Estat de tramitació, urbanització i consolidació

No tramitat, no executat i no consolidat.

Condicions d'ordenació

Segons indicacions plànol

- a) Edificació segons zona 2 Eixample
- b) Ús residencial segons zona 2

Figura de planejament

Desenvolupament directe amb projecte d'urbanització i reparcel·lació

Sistema d'actuació

Compensació

Anàlisi crític

L'àrea dreta de la unitat es pot realitzar mitjançant ordenació directa.

L'àrea esquerra de la unitat és necessària per omplir el buit urbà residencial i esponjar la trama urbana mitjançant la cessió d'espai lliure.

| Qualificació | Superfície (m ²) | Sostre màx residencial (m ²) |
|-----------------------|------------------------------|--|
| Zones total | 6.489 | |
| Zona 2 | 6.489 | 19.188 |
| Sistemes total | 1.610 | |
| Parcs i jardins | 1.214 | |
| Xarxa viària | 396 | |
| TOTAL | 8.099 | 19.188 |

ÍNDEX EDIFICABILITAT NETA: 2,96 m²/st/m²s

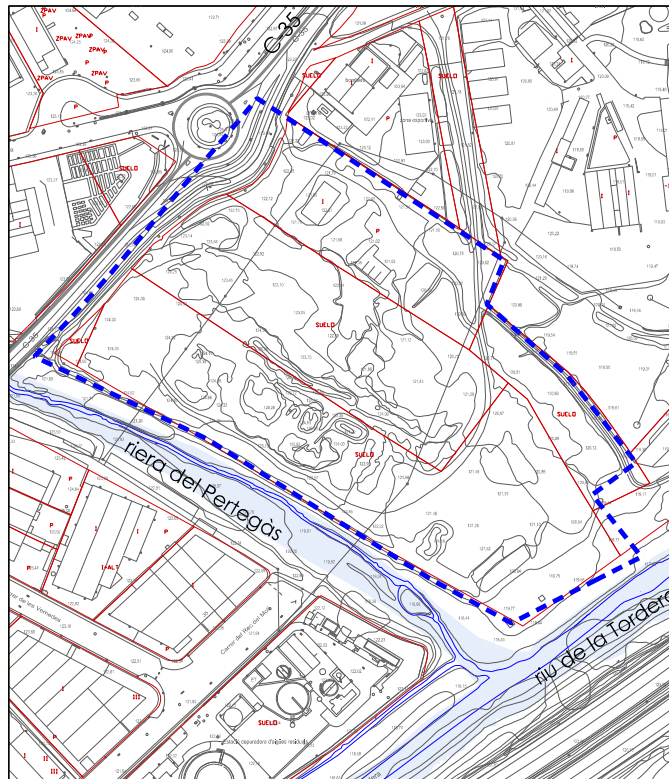
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA: 2,37 m²/st/m²s

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES: 237,07 h/ha

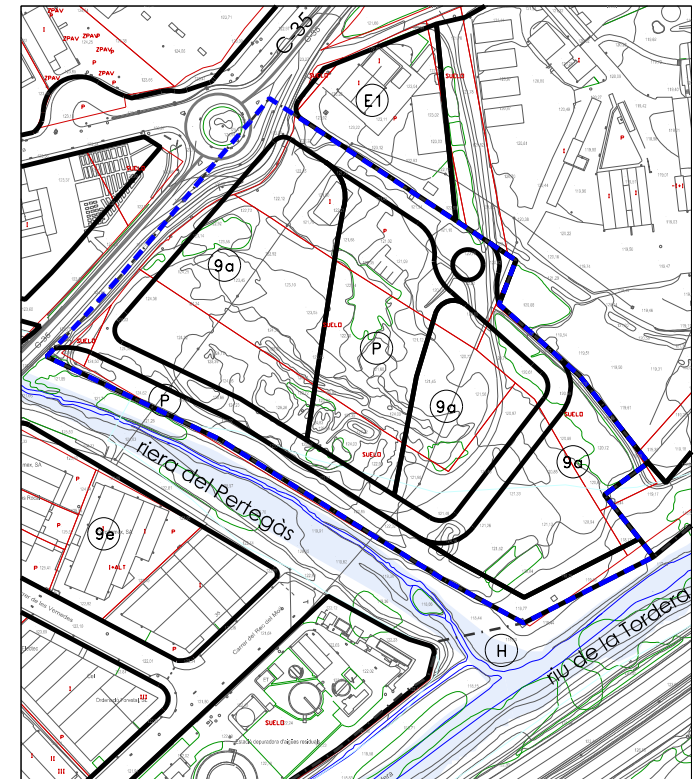
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 192 Ut.



Ortofotoplànol



Topogràfic



Ordenació s/PGOU 1997

E: 1/4.000

Objectius

Connectar la via paral·lela a la C-35 amb la carretera del Montnegre i les urbanitzacions del Montnegre.
Preservar i connectar les àrees de ribera de la Tordera i del Pertegàs amb l'espai lliure central.

Estat de tramitació, urbanització i consolidació

No tramitat, no executat i no consolidat. Reparcel·lació anul·lada per STSJC 12/03/96

Condicions d'ordenació

Segons indicacions plànol

- a) Edificació segons zona 9a Gran industria
- b) Ús industrial segons zona 9a

Figura de planejament

Desenvolupament directe amb projecte d'urbanització i reparcel·lació

Sistema d'actuació

Cooperació

Anàlisi crític

Es necessari completar la xarxa urbana i el buit industrial i mantenir els espais lliures de ribera del Pertegàs i de la Tordera.

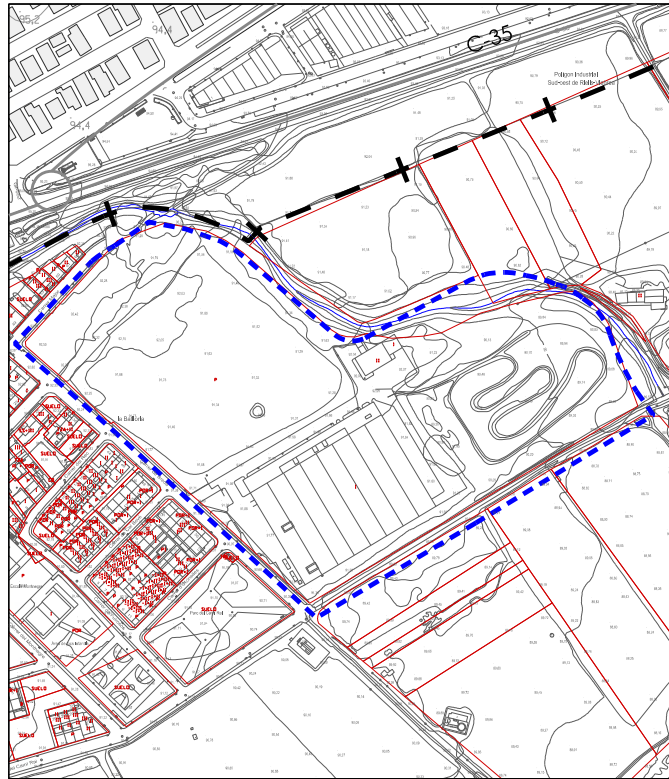
| Qualificació | Superfície (m²) | Sostre màx industrial (m²) |
|-----------------------|-----------------|----------------------------|
| Zones total | 22.421 | |
| Zona 9a | 22.421 | 26.905 |
| Sistemes total | 21.401 | |
| Parcs i jardins | 11.774 | |
| Xarxa viària | 9.627 | |
| TOTAL | 43.822 | 26.905 |

ÍNDEX EDIFICABILITAT NETA: 1,20 m²st/m²s
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA: 0,61 m²st/m²s

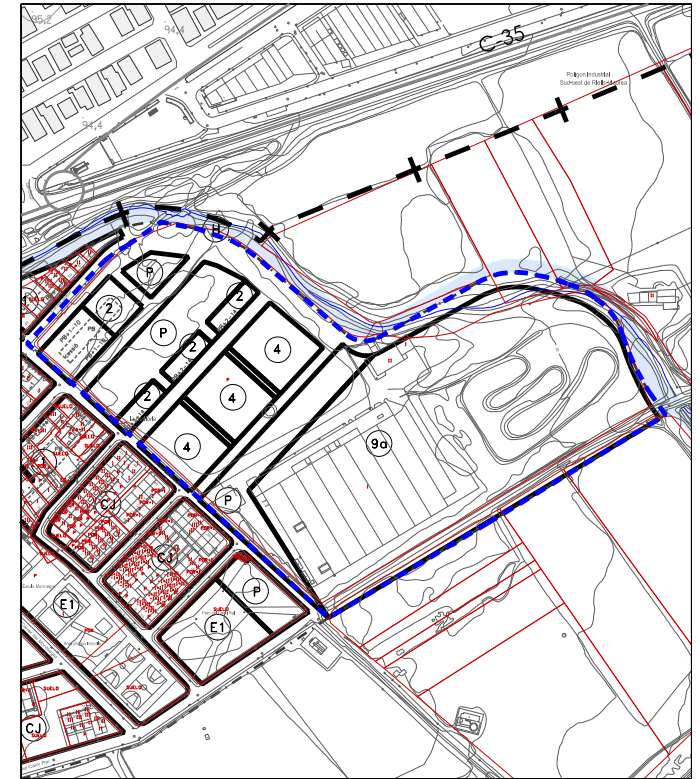
PARCEL·LA MÍNIMA: 1.500 m²



Ortofotoplànol



Topogràfic



Ordenació s/PGOU 1997

E: 1/5.000

Objectius

Omplir buit urbà residencial i industrial a la Batllòria amb cessió de superfície edificable per habitatges de promoció pública. Cessió d'espais lliures i vials.

Estat de tramitació, urbanització i consolidació

No tramitat, no executat i no consolidat.

Condicions d'ordenació

Segons indicacions plànol

- a) Edificació segons zones 2 - Eixample, 4 - Unifamiliar en filera i 9a - Gran Industria
- b) Ús residencial segons zones 2 i 4 i ús industrial segons zona 9a

Figura de planejament

Desenvolupament directe amb projecte d'urbanització i reparcel·lació

Sistema d'actuació

Compensació

Anàlisi crític

Actualment hi ha una fàbrica abandonada a la zona qualificada de 9a.

La unitat no genera una continuïtat amb els vials existents, es necessari completar la xarxa urbana i donar continuïtat als carrers Major, Rec, Bové i carrer del Camí Ral.

Es important la cessió d'espais lliures i la cessió de sostre edificable per habitatges de protecció oficial però només es reserva el 18,6 % de tot el sostre edificable residencial. La qualificació de cases unifamiliars en filera no permet fer més habitatge de protecció.

| Qualificació | Superfície (m ²) | Sostre màx residencial (m ²) | Sostre màx industrial (m ²) |
|-----------------------|------------------------------|--|---|
| Zones total | 39.551 | | |
| Zona 9a | 30.545 | | 33.600,00 |
| Zona 2* | 3.442 | 5.512 | |
| Zona 4 | 5.564 | 4.174 | |
| Sistemes total | 17.704 | | |
| Parcs i jardins | 8.839 | | |
| Xarxa viària | 8.865 | | |
| TOTAL | 57.255 | 9.686 | 33.600,00 |

*Es destinen 1.293 m² de sòl que corresponen a 2.220 m² de sostre de la Zona 2 a habitatge de protecció oficial

ÍNDEX EDIFICABILITAT NETA RESIDENCIAL: 1,08 m²st/m²s

ÍNDEX EDIFICABILITAT NETA INDUSTRIAL: 1,10 m²st/m²s

ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA: 0,76 m²st/m²s

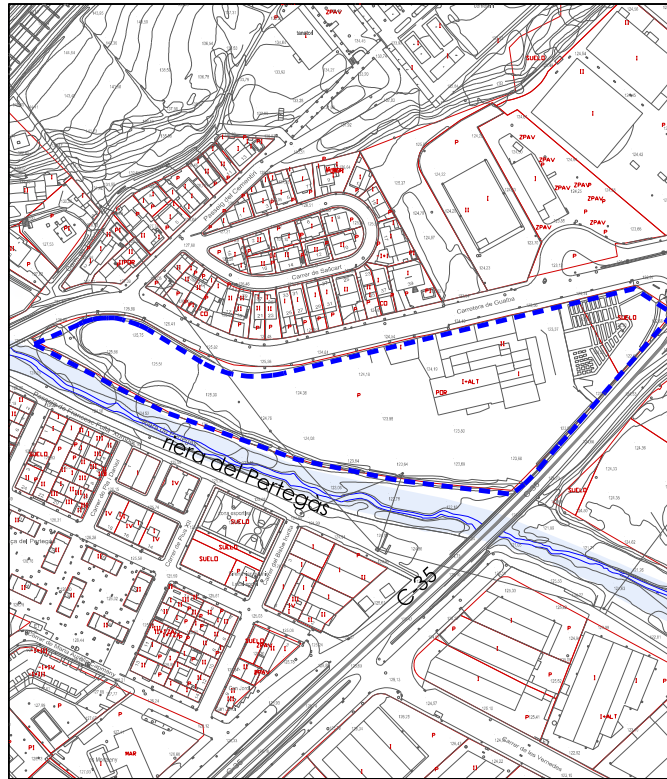
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES: 21,31 h/ha

NOMBRE D'HABITATGES DE PROTECCIÓ: 25 Ut.

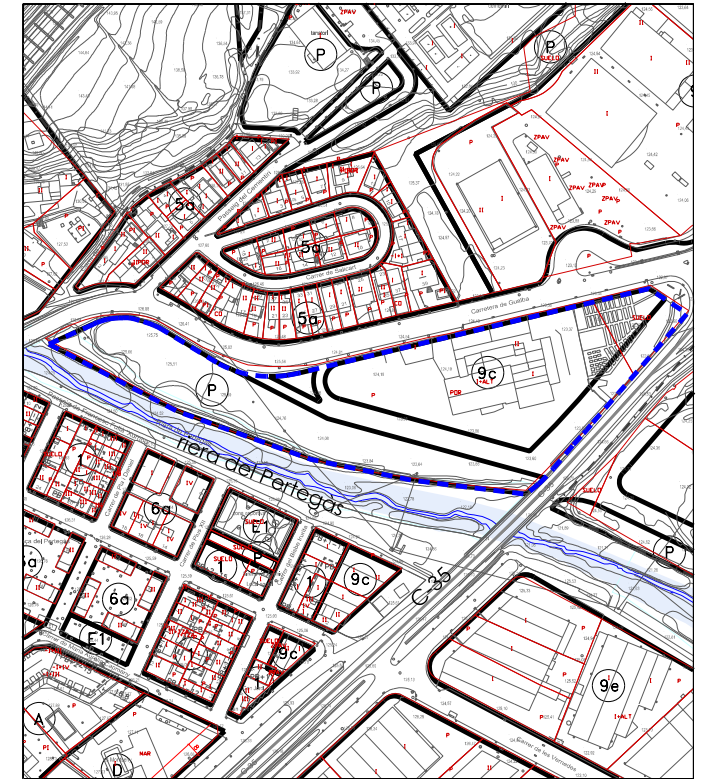
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 122 Ut.



Ortofotoplànol



Topogràfic



Ordenació s/PGOU 1997

E: 1/4.000

Objectiu

Realitzar el vial de connexió amb la carretera de Gualba i la continuació del vial paral·lel a la carretera C-251 (C-35) així com la cessió dels espais lliures annexes a la riera de Pertegàs.

Estat de tramitació, urbanització i consolidació

No tramitat, no executat i no consolidat.

Condicions d'ordenació

Segons indicacions plànol

- a) Edificació segons zona 9c Petita indústria contigua
- b) Ús industrial segons zona 9c

Figura de planejament

Desenvolupament directe amb projecte d'urbanització i reparcel·lació

Sistema d'actuació

Compensació

Anàlisi crític

Es necessari completar la xarxa urbana i el buit industrial i mantenir l'espai lliure de ribera del Pertegàs.

| Qualificació | Superfície (m ²) | Soste màx industrial (m ²) |
|-----------------------|------------------------------|--|
| Zones total | 7.249 | |
| Zona 9c | 7.249 | 11.598 |
| Sistemes total | 10.267 | |
| Parcs i jardins | 6.250 | |
| Xarxa viària | 4.017 | |
| TOTAL | 17.516 | 11.598 |

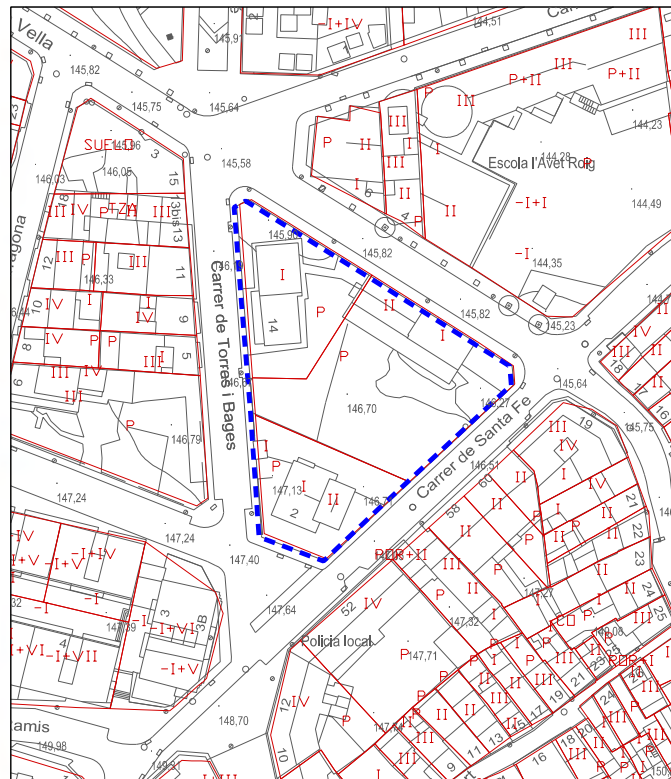
ÍNDEX EDIFICABILITAT NETA: 1,60 m²st/m²s

ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA: 0,66 m²st/m²s

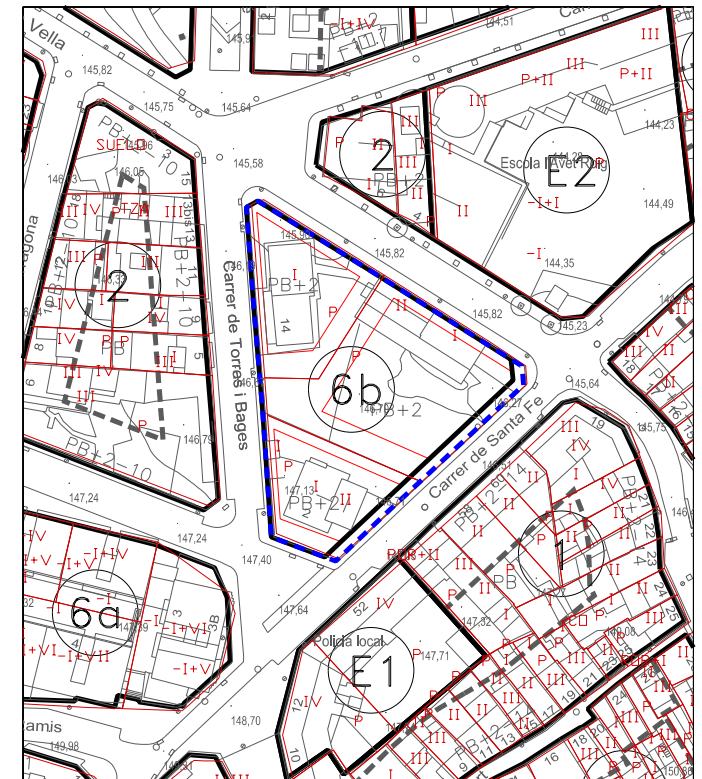
PARCEL·LA MÍNIMA: 300 m²



Ortofotoplànol



Topogràfic



Ordenació s/PGOU 1997

E: 1/1.500

Objectiu

Ampliar el carrer de Sant Fe fins a l'ample total de 10 metres, seguint l'alineació del carrer Jaume I

Estat de tramitació, urbanització i consolidació

No tramitat, no executat i no consolidat.

Condicions d'ordenació

Segons indicacions plànol

- a) Edificació segons zona 6b Volumetria d'intensitat delimitada
- b) Ús residencial segons zona 6b

Figura de planejament

Desenvolupament directe amb projecte d'urbanització i reparcel·lació

Sistema d'actuació

Compensació

Anàlisi crític

Les edificacions de la unitat estan consolidades.

No es necessari delimitar una unitat per fer l'ampliació del carrer Santa Fe, es pot realitzar mitjançant ordenació directa.

| Qualificació | Superfície (m²) | Sostre màx residencial (m²) |
|-----------------------|-----------------|-----------------------------|
| Zones total | 2.106 | |
| Zona 6b | 2.106 | 3.749 |
| Sistemes total | 109 | |
| Xarxa viària | 109 | |
| TOTAL | 2.215 | 3.749 |

ÍNDEX EDIFICABILITAT NETA: 1,78 m²st/m²s

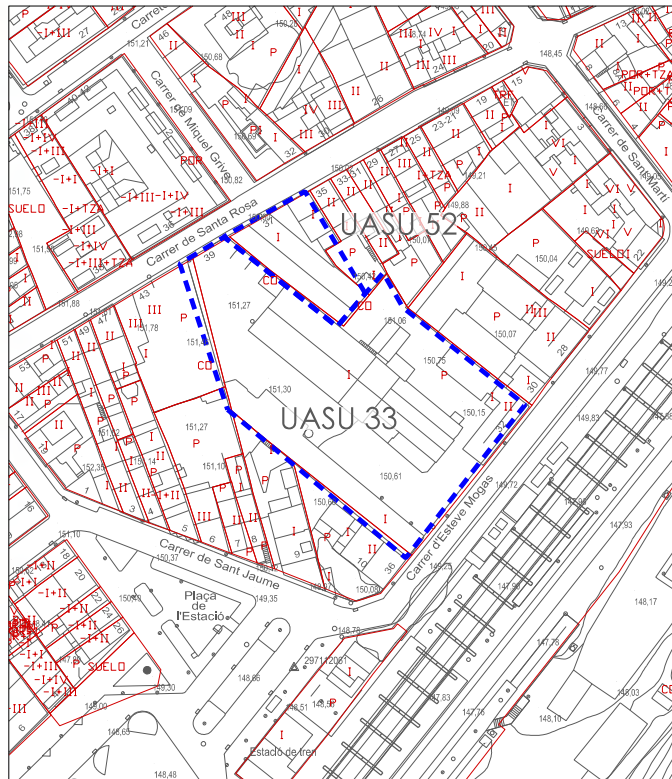
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA: 1,69 m²st/m²s

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES: 167,04 h/ha

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 37 Ut.



Ortofotoplànol



Topogràfic



Ordenació s/PGOU 1997

E: 1/2.000

Objectiu

Obtenir un espai lliure en la part central de l'illa que permeti la connexió del carrer Esteve Mogas amb la carretera Vella mitjançant el passatge Miquel Grivé.

Estat de tramitació, urbanització i consolidació

No tramitat, no executat i no consolidat.

Condicions d'ordenació

Segons indicacions plànol

- a) Edificació segons zona 1 Nucli Antic
- b) Ús residencial segons zona 1

Figura de planejament

Desenvolupament directe amb projecte d'urbanització i reparcel·lació

Sistema d'actuació

Compensació

Anàlisi crític

Es poden unificar les dues unitats d'actuació.

Es considera bona opció crear continuïtat amb el passatge de Miquel Grivé mitjançant l'espai lliure mentre que es mantingui una franja de vial als accessos dels habitatges.

Considerar l'ampliació del àmbit per incloure parcel·les contigües buides i resulti una actuació més viable.

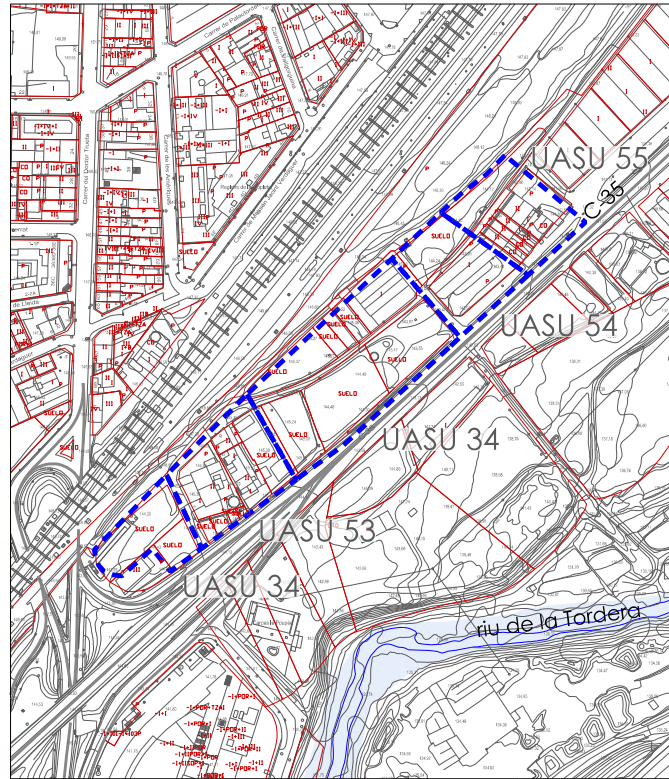
| Qualificació | Superfície (m ²) | Sostre màx residencial (m ²) |
|-----------------------|------------------------------|--|
| Zones total | 2.533 | |
| Zona 1 | 2.533 | 5.363 |
| Sistemes total | 1.847 | |
| Parcs i jardins | 1.847 | |
| TOTAL | 4.380 | 5.363 |

ÍNDEX EDIFICABILITAT NETA: 2,12 m²st/m²s
 ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA: 1,22 m²st/m²s

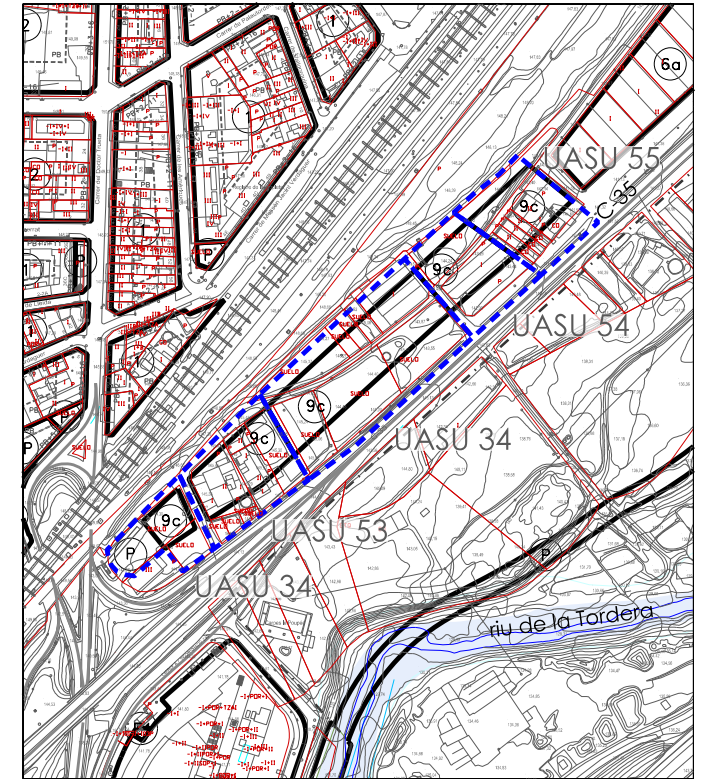
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES: 136,99 h/ha
 NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 60 Ut.



Ortofotoplànol



Topogràfic



Ordenació s/PGOU 1997

E: 1/4.000

Objectius

Completar el buit urbà industrial i la xarxa urbana amb la prolongació del carrer Amadeu Vives paral·lel a la C-35.

Estat de tramitació, urbanització i consolidació

No tramitat, no executat i no consolidat

Condicions d'ordenació

Segons indicacions plànol

- a) Edificació segons zona 9c Petita indústria agrupada
- b) Ús industrial segons zona 9c

Figura de planejament

Desenvolupament directe amb projecte d'urbanització i reparcel·lació

Sistema d'actuació

Compensació

Anàlisi crític

Es poden unificar les unitats d'actuació ja que comparteixen objectius.

Es necessari completar el buit industrial i mantenir la continuïtat del vial de servei.

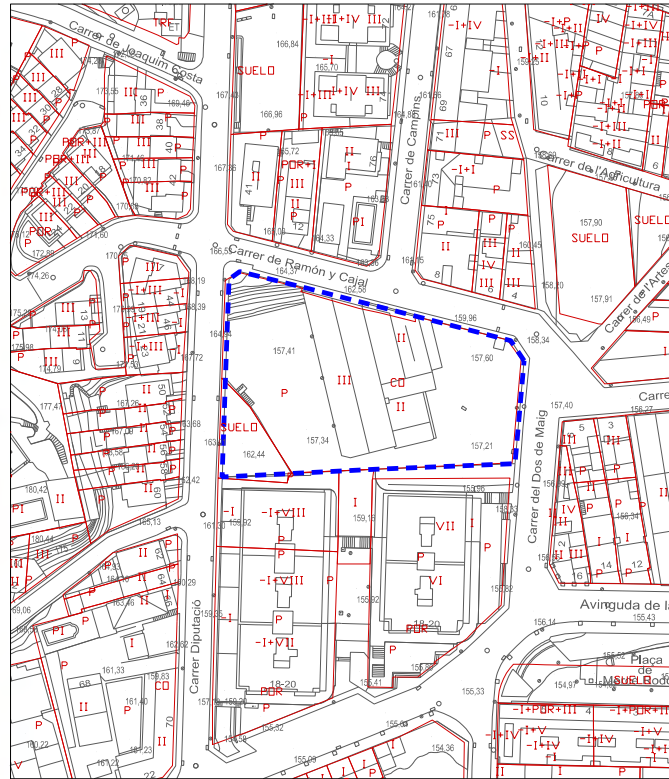
| Qualificació | Superfície (m ²) | Sostre màx industrial (m ²) |
|-----------------------|------------------------------|---|
| Zones total | 10.146 | |
| Zona 9c | 10.146 | 24.704 |
| Sistemes total | 4.982 | |
| Parcs i jardins | 619 | |
| Xarxa viària | 4363 | |
| TOTAL | 15.128 | 24.704 |

ÍNDEX EDIFICABILITAT NETA: 2,43 m²st/m²s

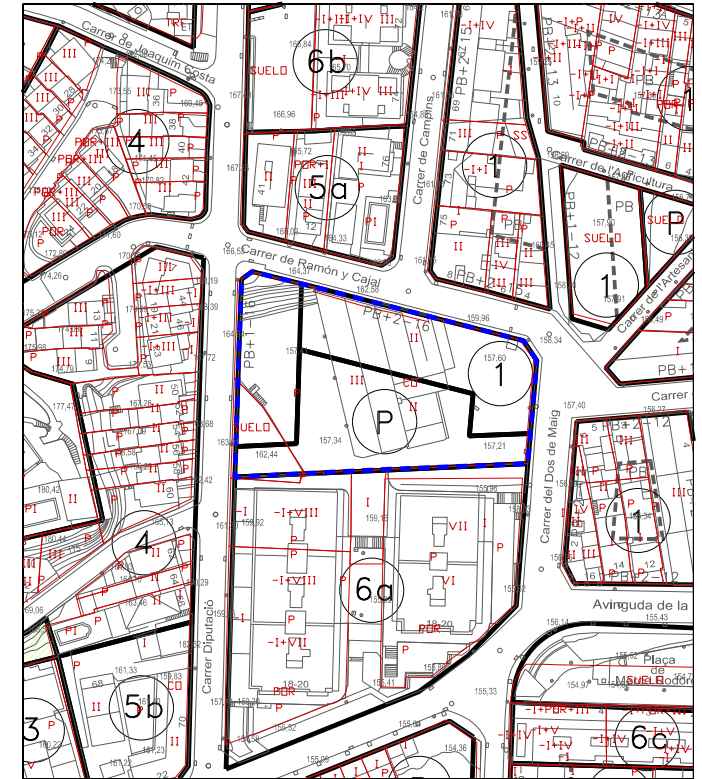
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA: 1,63 m²st/m²s



Ortofotoplànol



Topogràfic



Ordenació s/PGOU 1997

E: 1/2.000

Objectius

Canviar d'ús industrial a residencial i destinar l'àrea central a espai lliure de conexió entre els carrers Diputació i Dos de Maig. L'Ajuntament podrà atorgar concessió per a la construcció i explotació de dues plantes soterrani, en el ben entès que no produirà cap restricció en el domini públic del sòl cedit.

Estat de tramitació, urbanització i consolidació

No tramitat, no executat i no consolidat

Condicions d'ordenació

Segons indicacions plànol

- a) Edificació segons zona 1 Nucli Antic
- b) Ús residencial segons zona 1

Figura de planejament

Desenvolupament directe amb projecte d'urbanització i reparcel·lació

Sistema d'actuació

Compensació

Anàlisi crític

Es considera interessant fer el canvi d'ús i mantenir l'aparcament soterrat degut a les mancances d'aparcament al nucli urbà.
Es considera mantenir l'espai lliure proposat però reconsiderar la localització.

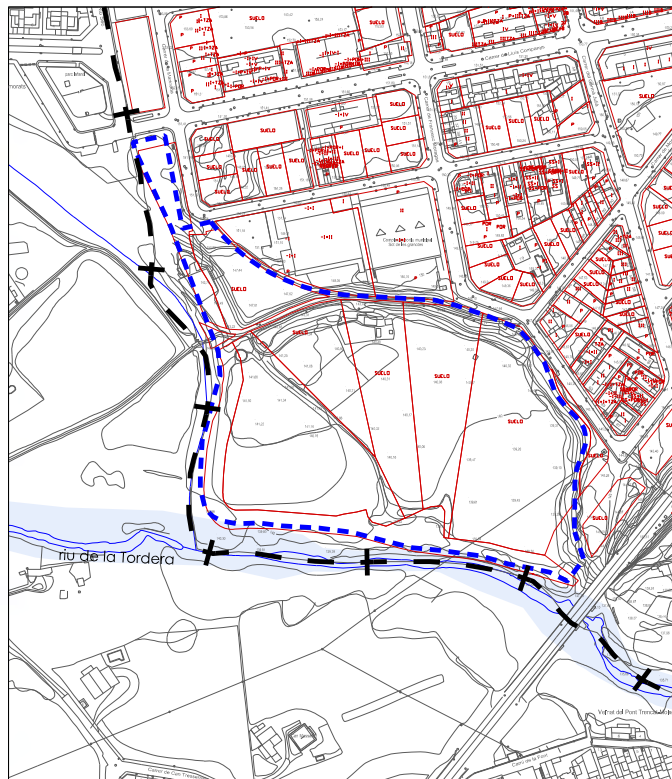
| Qualificació | Superfície (m ²) | Sostre màx residencial (m ²) |
|-----------------------|------------------------------|--|
| Zones total | 1.864 | |
| Zona 1 | 1.864 | 2.684 |
| Sistemes total | 1.536 | |
| Parcs i jardins | 1.470 | |
| Xarxa viària | 66 | |
| TOTAL | 3.400 | 2.684 |

ÍNDEX EDIFICABILITAT NETA: 1,44 m²st/m²s
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA: 0,79 m²st/m²s

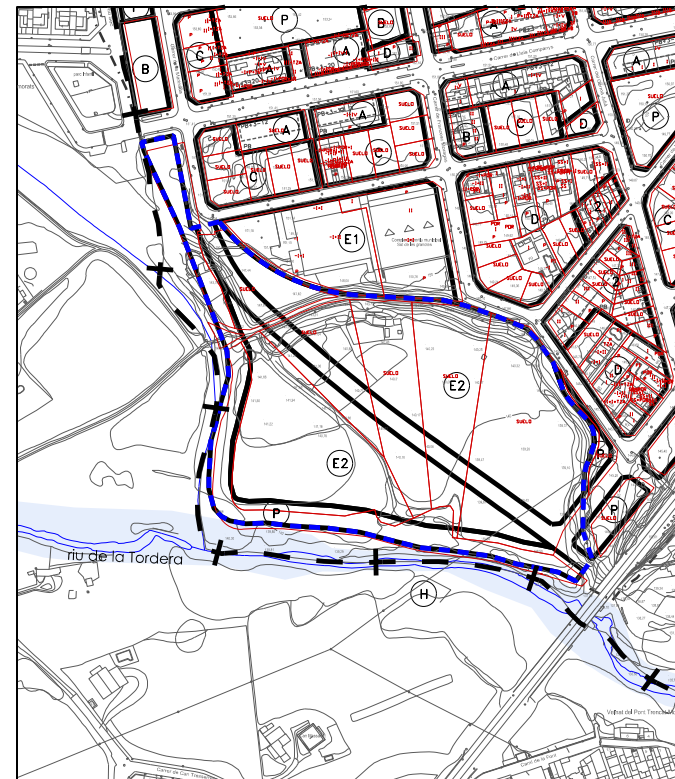
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES: 79,41 h/ha
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 27 Ut.



Ortofotoplànol



Topogràfic



Ordenació s/PGOU 1997

E: 1/5.000

Objectius

Obtenció d'equipaments privats i realització d'un vial que permeti l'aprofitament de l'actuació. Equipaments privats destinats a usos a l'aire lliure com l'esportiu. Cessió d'espai lliure a la ribera de la Tordera i completar la xarxa urbana connectant el vial nou amb la C-35.

Estat de tramitació, urbanització i consolidació

No tramitat, no executat i no consolidat

Condicions d'ordenació

Segons indicacions plànol i fitxa del PGOU

- a) Edificació segons zona E2 Equipaments privats
- b) Usos segons zona E2

Figura de planejament

Desenvolupament directe amb projecte d'urbanització i reparcel·lació

Sistema d'actuació

Compensació

Anàlisi crític

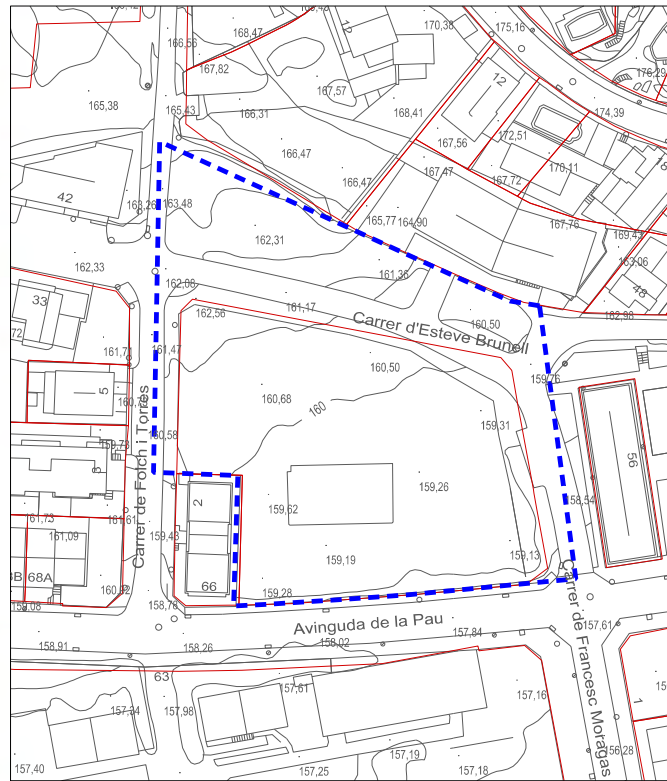
Es necessari completar la xarxa urbana amb les connexions proposades i mantenir l'espai lliure de ribera de la Tordera. S'ha d'estudiar l'ús d'aquesta unitat degut a que es troba una àrea inundable.

| Qualificació | Superfície (m ²) | Sostre màx equipament (m ²) |
|-----------------------|------------------------------|---|
| Zones total | 29.216 | |
| Zona E2 | 29.216 | 42.071 |
| Sistemes total | 11.000 | |
| Parcs i jardins | 6.575 | |
| Xarxa viària | 4425 | |
| TOTAL | 40.216 | 42.071 |

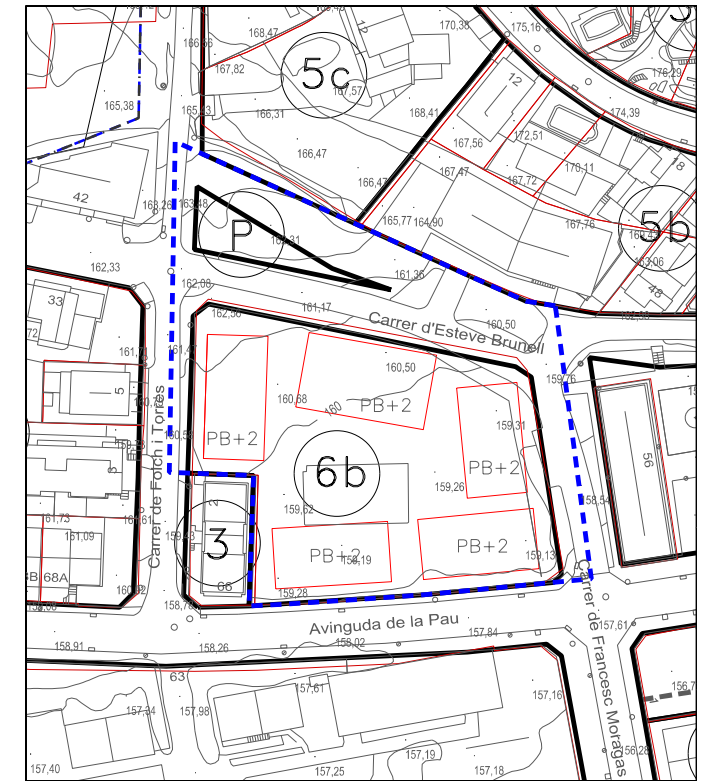
ÍNDEX EDIFICABILITAT NETA: 1,44 m²st/m²s
 ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA: 1,05 m²st/m²s



Ortofotoplànol



Topogràfic



Ordenació s/PGOU 1997

E: 1/1.500

Objectius

Omplir buits urbans amb edificació residencial volumètrica i completar la xarxa urbana connectant amb Santa Maria de Palautordera, mitjançant la prolongació del carrer Esteve Brunell.

Estat de tramitació, urbanització i consolidació

Tramitat, no executat i no consolidat. Ja s'ha realitzat la cessió de vial.

Condicions d'ordenació

Segons indicacions plànol

- a) Edificació segons zona 6b Volumetria d'intensitat determinada
- b) Ús residencial segons zona 6b

Figura de planejament

Desenvolupament directe amb projecte d'urbanització i reparcel·lació.

Sistema d'actuació

Compensació

Anàlisi crític

Es necessari completar la urbanització dels carrers Folch i Torres, Francesc Moragas i Esteve Brunell, però s'ha d'estudiar la qualificació i ordenació proposada de volumetria.

S'ha de revisar la delimitació de la unitat tant al carrer Folch i Torres com al carrer de Francesc Moragas.

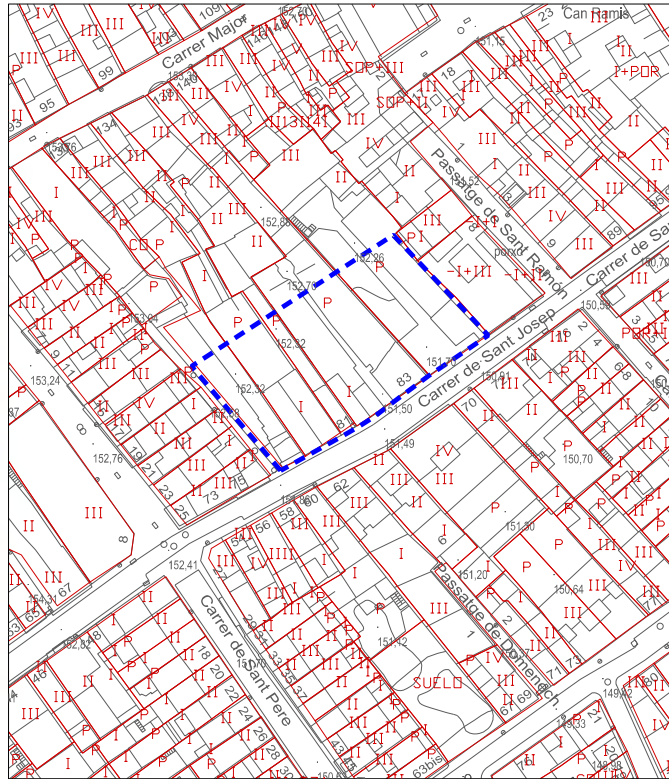
| Qualificació | Superfície (m²) | Sostre màx residencial (m²) |
|-----------------------|-----------------|-----------------------------|
| Zones total | 3.462 | |
| Zona 6b | 3.462 | 4.501 |
| Sistemes total | 2.125 | |
| Parcs i jardins | 208 | |
| Xarxa viària | 1917 | |
| TOTAL | 5.587 | 4.501 |

ÍNDEX EDIFICABILITAT NETA: 1,30 m²st/m²s
 ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA: 0,81 m²st/m²s

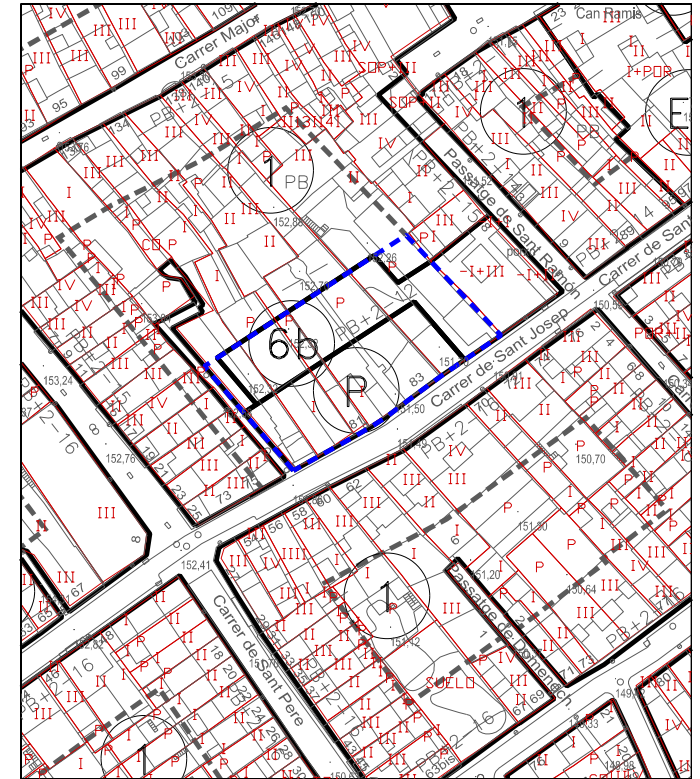
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES: 89,49 h/ha
 NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 45 Ut.



Ortofotoplànol



Topogràfic



Ordenació s/PGOU 1997

E: 1/1.500

Objectius

Cessió i urbanització d'un espai lliure en el carrer Sant Josep mitjançant la construcció al seu entorn de blocs de volumetria específica, respectant a la vegada els habitatges amb front al Carrer Major.

Estat de tramitació, urbanització i consolidació

No tramitat, no executat i no consolidat

Condicions d'ordenació

Segons indicacions plànol

- a) Edificació segons zona 6b Volumetria d'intensitat determinada
- b) Ús residencial segons zona 6b

Figura de planejament

Desenvolupament directe amb projecte d'urbanització i reparcel·lació

Sistema d'actuació

Compensació

Anàlisi crític

La unitat d'actuació està situada al centre urbà amb una alta densitat d'edificacions per tant es necessari mantenir l'espai lliure proposat.

Es considera canviar la qualificació i ordenació proposada a la zona edificable residencial per que concordi amb el teixit urbà existent.

| Qualificació | Superfície (m ²) | Sostre màx residencial (m ²) |
|-----------------------|------------------------------|--|
| Zones total | 910 | |
| Zona 6b | 910 | 2.106 |
| Sistemes total | 553 | |
| Parcs i jardins | 553 | |
| TOTAL | 1.463 | 2.106 |

ÍNDEX EDIFICABILITAT NETA: 2,31 m²st/m²s

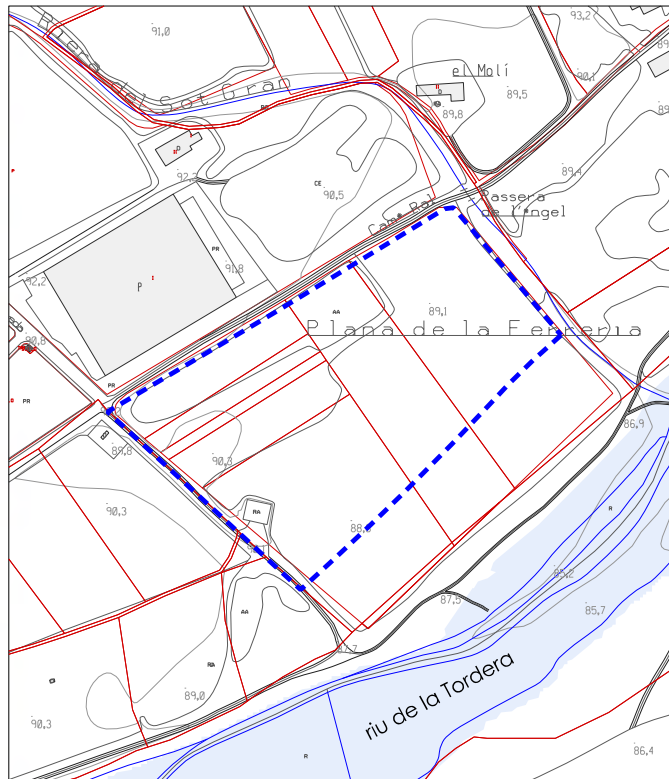
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA: 1,44 m²st/m²s

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES: 157,21 h/ha

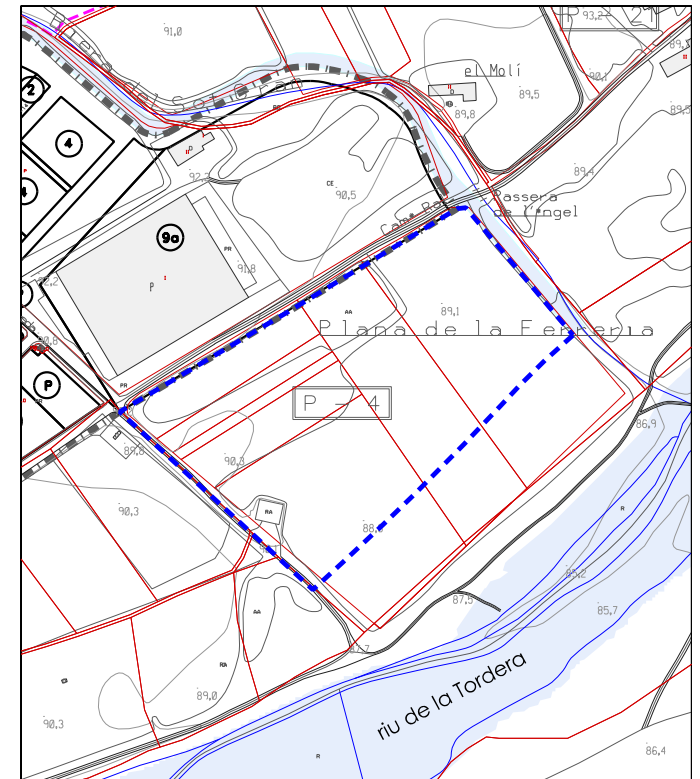
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 23 Ut.



Ortofotoplànol



Topogràfic



Ordenació s/PGOU 1997

E: 1/5.000

Objectius

Omplir buit urbà industrial de la Baïllòria.

Estat de tramitació, urbanització i execució

No tramitat, no executat i no consolidat

Figura de planejament

Desenvolupament mitjançant la redacció d'un pla parcial

Sistema d'actuació

Compensació

Anàlisi crític

Es considera estudiar l'ús d'aquesta unitat ja que es troba en una àrea inundable i s'ha d'analitzar la necessitat de sòl industrial del municipi.

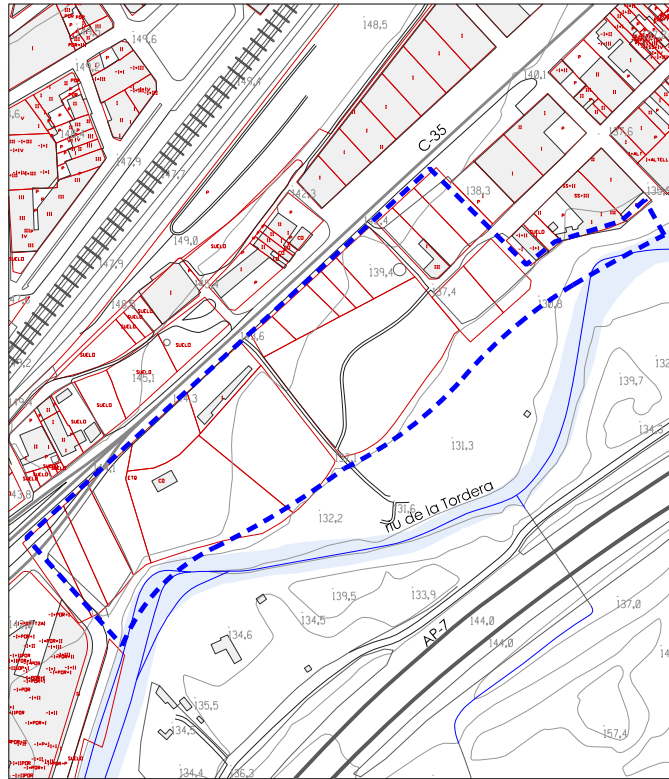
| Qualificació | Superfície (m ²) | Sostre màx industrial (m ²) |
|-----------------------|------------------------------|---|
| Zones total | 23.121 | 24.222 |
| Zona industrial | 23.121 | 24.222 |
| Sistemes total | 13.579 | |
| Parcs i jardins (10%) | 3.670 | |
| Equipaments (10%) | 3.670 | |
| Xarxa viària (17%) | 6.239 | |
| TOTAL | 36.700 | 24.222 |

ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA: 0.66 m²st/m²s

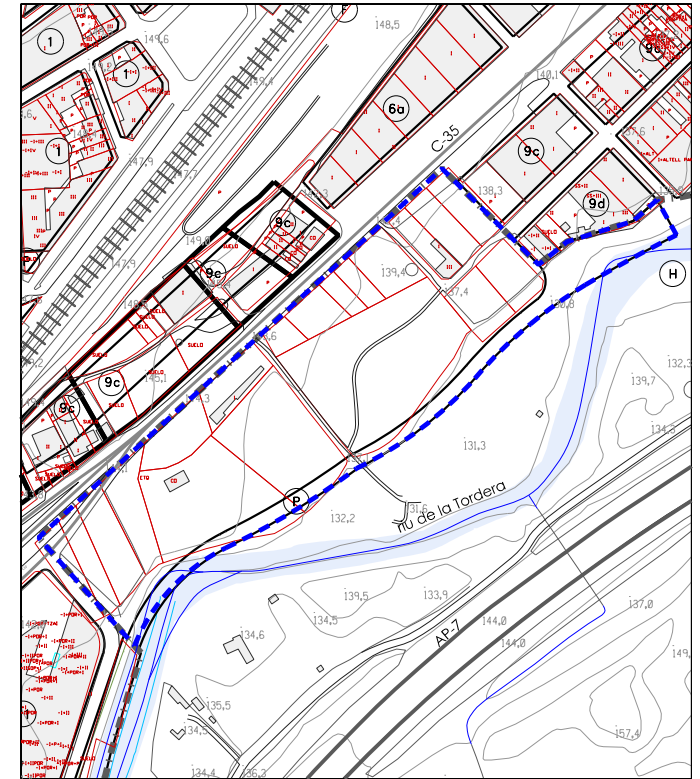
OCUPACIÓ: 65 %



Ortofotoplànol



Topogràfic



Ordenació s/PGOU 1997

E: 1/5.000

Objectiu

Completar el sòl urbà al peu de la carretera C-35 i resoldre la continuïtat dels vials de servei i els espais lliures front la Tordera. Els usos seran el de petita indústria, comercial i recreatiu, preferentment.

Estat de tramitació, urbanització i consolidació

No tramitat, no executat i no consolidat

Figura de planejament

Desenvolupament mitjançant la redacció d'un pla parcial

Sistema d'actuació

Compensació

Anàlisi crític

Es considera estudiar el límit de l'àmbit per reduir l'impacte de l'àrea inundable.

Després de dur a terme l'anàlisi de necessitat de sòl industrial del municipi, es pot considerar aquest àmbit com una oportunitat per omplir el buit urbà industrial i completar la xarxa urbana, a més de mantenir l'àrea d'espai lliure de ribera de la Tordera, que pot fer de barrera per a la inundabilitat.

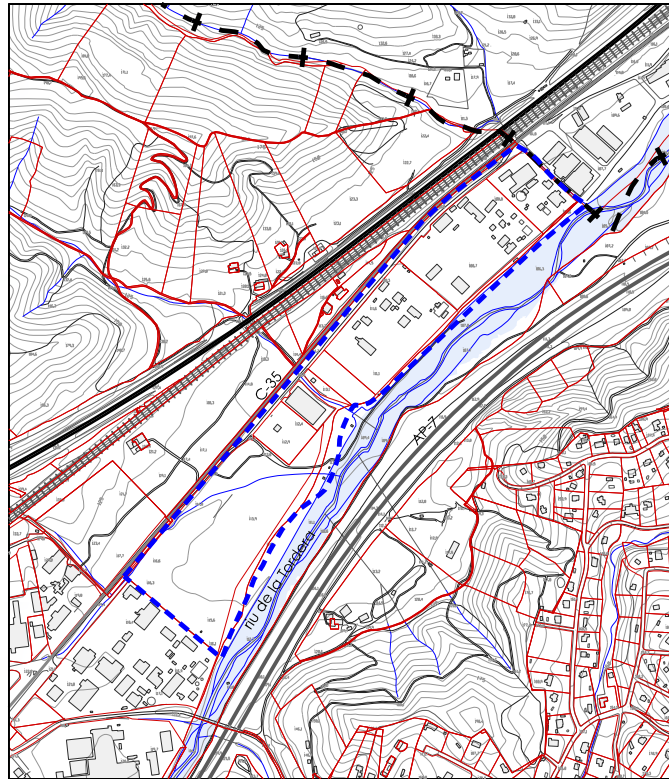
| Qualificació | Superfície (m ²) | Sostre màx industrial (m ²) |
|-----------------------|------------------------------|---|
| Zones total | 25.984 | 30.624 |
| Zona industrial | 25.984 | 30.624 |
| Sistemes total | 20.416 | |
| Parcs i jardins (10%) | 4.640 | |
| Equipaments (4%) | 1.856 | |
| Xarxa viària (30%) | 13.920 | |
| TOTAL | 46.400 | 30.624 |

ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA: 0,66 m²st/m²s

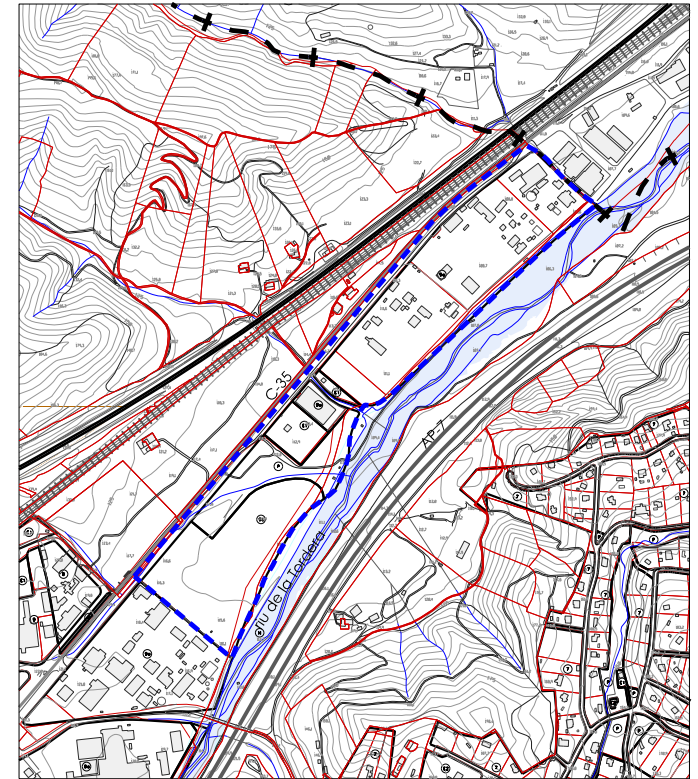
OCUPACIÓ: 80 %



Ortofotoplànol



Topogràfic



Ordenació s/PGOU 1997

E: 1/15.000

Objectius

Omplir el buit urbà industrial amb cessió d'equipaments i mantenir la l'espai lliure de ribera del Torrent de Tellada.

Estat de tramitació, urbanització i consolidació

Tramitat, semiexecutat i semiconsolidat.

Figura de planejament

Desenvolupament mitjançant la redacció d'un pla parcial

Sistema d'actuació

Cooperació

Anàlisi crític

Falta l'execució i urbanització d'un vial de servei que donaria continuïtat a la trama urbana industrial i accés a una zona industrial del sector, no executada.

Es necessari estudiar l'ús de la zona industrial no executada ja que es troba en una àrea inundable degut al riu i al torrent.

Fa falta analitzar la necessitat de sòl industrial del municipi.

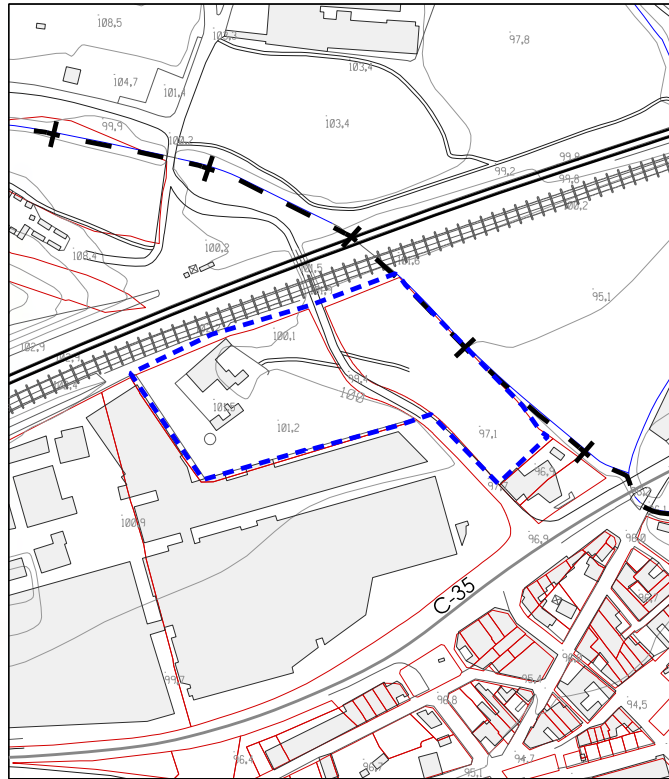
| Qualificació | Superfície (m ²) | Sostre màx industrial (m ²) |
|-----------------------|------------------------------|---|
| Zones total | 212.436 | 233.680 |
| Zona 9a | 212.436 | 233.680 |
| Sistemes total | 40.464 | |
| Parcs i jardins (10%) | 25.290 | |
| Equipaments (4%) | 10.116 | |
| Xarxa viària (2%) | 5.058 | |
| TOTAL | 252.900 | 233.680 |

ÍNDEX EDIFICABILITAT NETA: 1,10 m²st/m²s

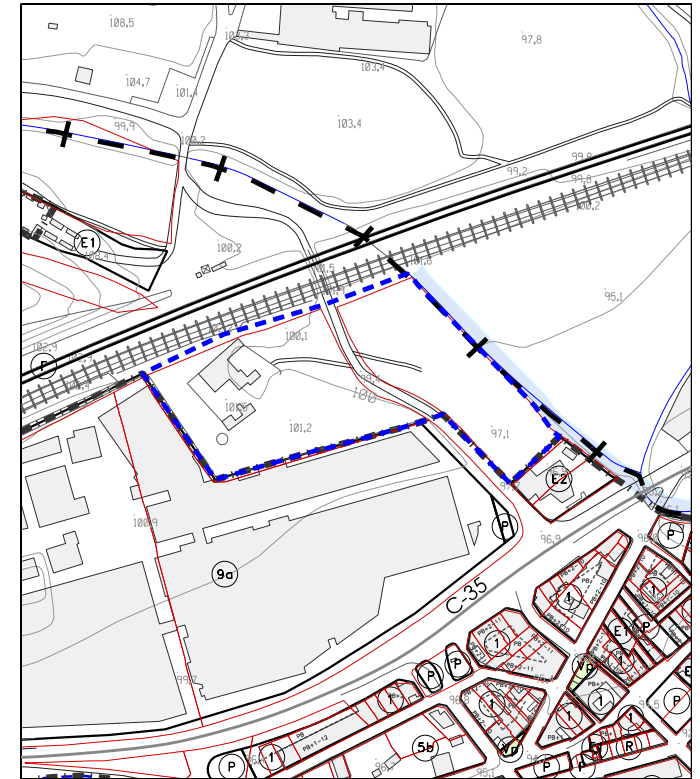
OCUPACIÓ: 60 %



Ortofotoplànol



Topogràfic



Ordenació s/PGOU 1997

E: 1/5.000

Objectius

Completar la zona industrial compresa entre la carretera C-35 i el ferrocarril. Permet l'ampliació del camí existent a Can Plana i la dotació d'un equipament al servei de la zona industrial que es consolida.

Estat de tramitació, urbanització i execució.

No tramitat, no executat i no consolidat

Figura de planejament

Desenvolupament mitjançant la redacció d'un pla parcial

Sistema d'actuació

Compensació

Anàlisi crític

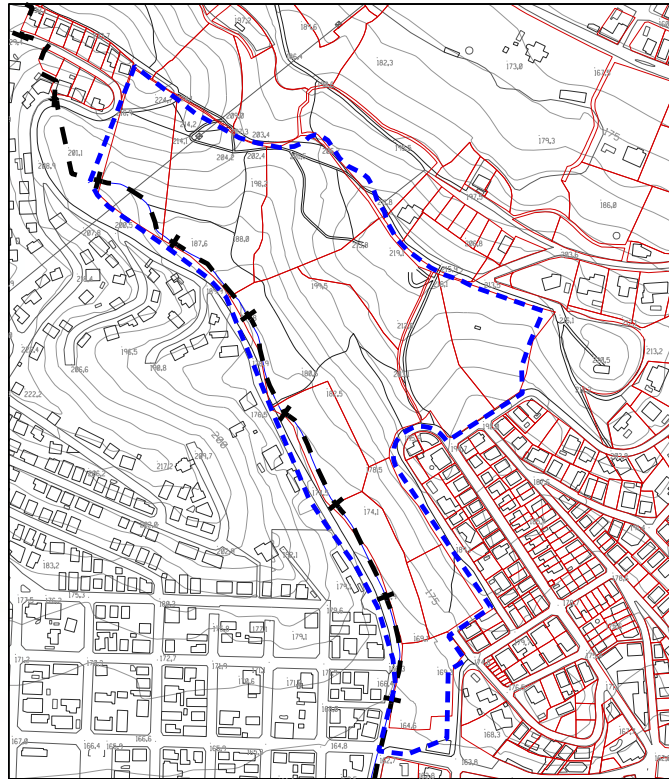
Es considera mantenir l'edificació existent en aquest sector i analitzar la necessitat de sòl industrial del municipi.

| Qualificació | Superfície (m ²) | Sostre màx industrial (m ²) |
|-----------------------|------------------------------|---|
| Zones total | 15.811 | 13.378 |
| Zona industrial | 15.811 | 13.378 |
| Sistemes total | 4.459 | |
| Parcs i jardins (10%) | 2.027 | |
| Equipaments (4%) | 811 | |
| Xarxa viària (8%) | 1.622 | |
| TOTAL | 20.270 | 13.378 |

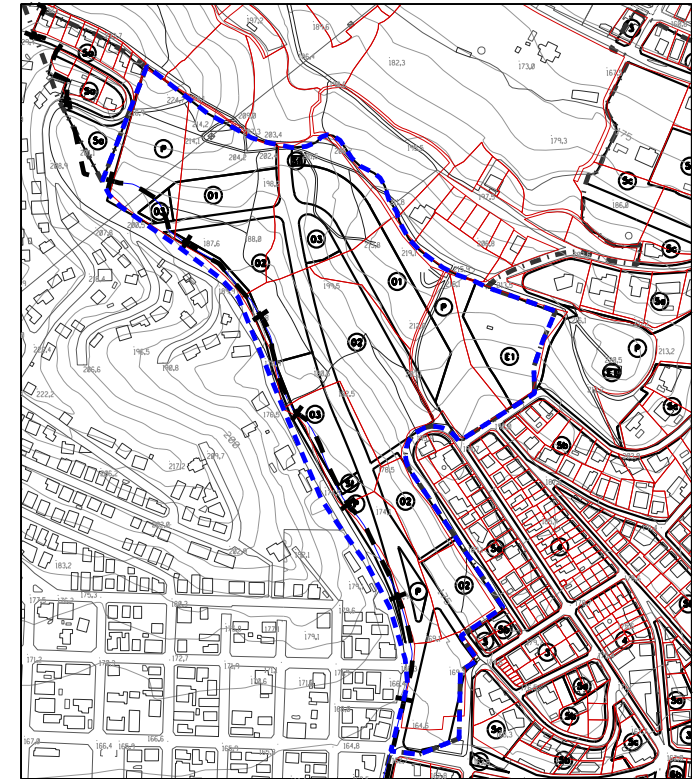
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA: 0,66 m²st/m²s
 OCUPACIÓ: 65 %



Ortofotoplànol



Topogràfic



Ordenació s/PGOU 1997

E: 1/7.500

Objectiu

Completar el mosaic urbà de la zona del Puig de Bellver que limita amb el terme municipal de Santa Maria de Palautordera. Les cessions per espais lliures públics es disposen a la part alta del Puig de Bellver per completar l'àrea destinada a parc i protegir la carena.

Estat de tramitació urbanització i execució

Tramitat, no executat i no consolidat. Pla parcial aprovat al 2003.

Figura de planejament

Desenvolupament mitjançant la redacció d'un pla parcial

Sistema d'actuació

Compensació

Anàlisi crític

Es reconsidera l'execució d'aquest àmbit ja que ha superat el termini d'execució i encara no s'ha aprovat el Projecte d'urbanització. A més, no es reserva sostre residencial per a habitatges de protecció.

| Qualificació | Superfície (m²) | Sostre màx residencial (m²) |
|-----------------------|-----------------|-----------------------------|
| Zones total | 57.475 | 14.369 |
| Zona Rb | 57.475 | 14.369 |
| Sistemes total | 47.025 | |
| Parcs i jardins (24%) | 25.080 | |
| Equipaments (6%) | 6.270 | |
| Xarxa viària (15%) | 15.675 | |
| TOTAL | 104.500 | 14.369 |

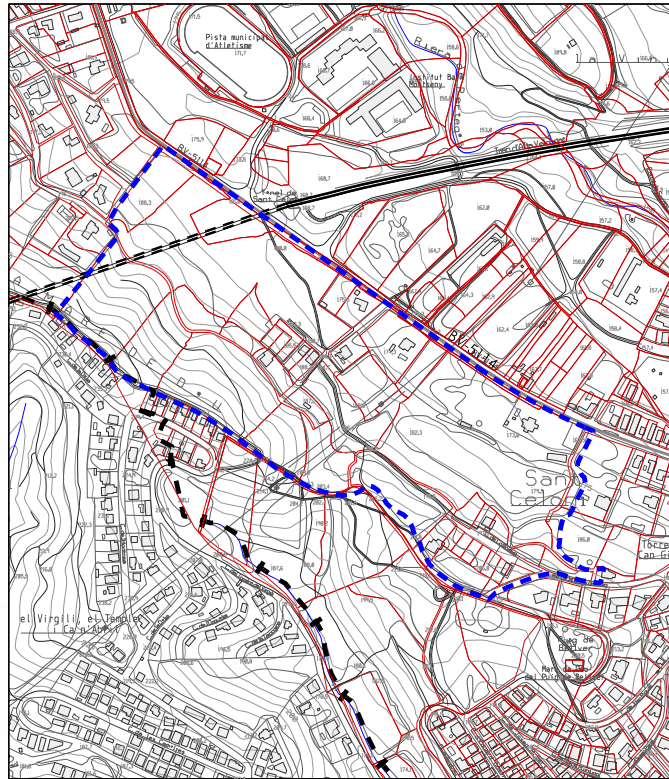
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA: 0,25 m²st/m²s

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES: 15 h/ha

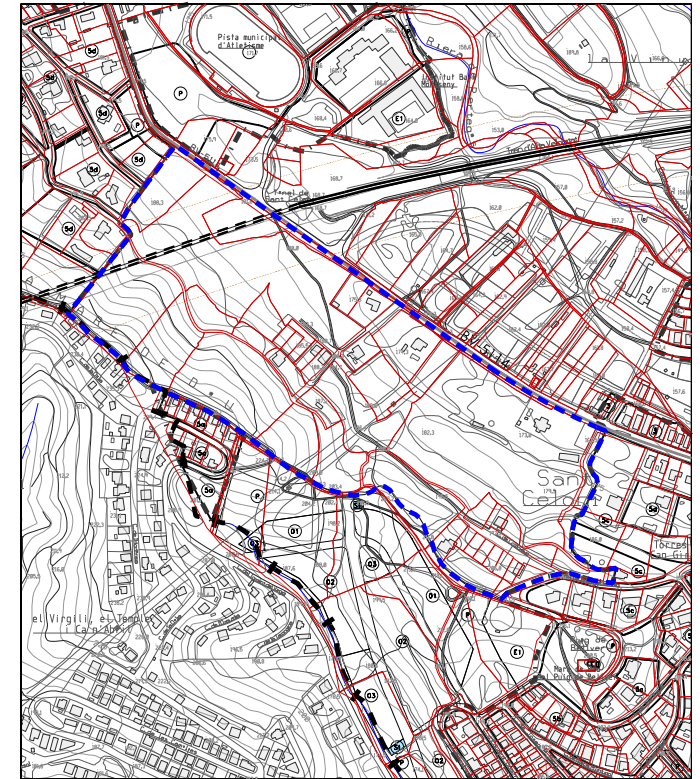
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 157 Ut.



Ortofotoplànol



Topogràfic



Ordenació s/PGOU 1997

E: 1/10.000

Objectiu

Completar les àrees urbanes al peu de la carretera de Campins. Les cessions per espais lliures públics es disposen a la part alta del Puig de Bellver per completar l'àrea destinada a parc i protegir la carena.

La parcel·la mínima s'estableix en 600 m² i la qualificació és de residencial aïllada extensiva malgrat que en un 20% del sector admet dues vivendes parellades en una mateixa parcel·la.

Estat de tramitació urbanització i execució

No tramitat, no executat i no consolidat

Figura de planejament

Desenvolupament mitjançant la redacció d'un pla parcial

Sistema d'actuació

Cooperació

Anàlisi crític

Es reconsidera la modificació i reducció de l'àrea de l'àmbit i la qualificació de zones residencials aïllades i aparellades, per una qualificació amb la qual es pugui dur a terme habitatge de protecció.

| Qualificació | Superfície (m ²) | Sostre màx residencial (m ²) |
|-----------------------|------------------------------|--|
| Zones total | 96.668 | 46.475 |
| Zona Rc | 96.668 | 46.475 |
| Sistemes total | 89.232 | |
| Parcs i jardins (27%) | 50.193 | |
| Equipaments (4%) | 7.436 | |
| Xarxa viària (17%) | 31.603 | |
| TOTAL | 185.900 | 46.475 |

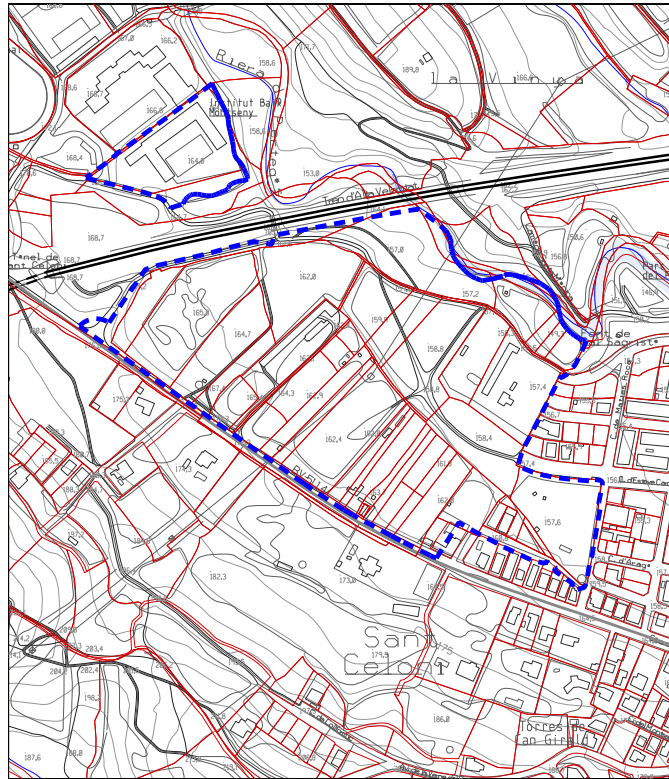
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA: 0,25 m²st/m²s

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES: 10 h/ha

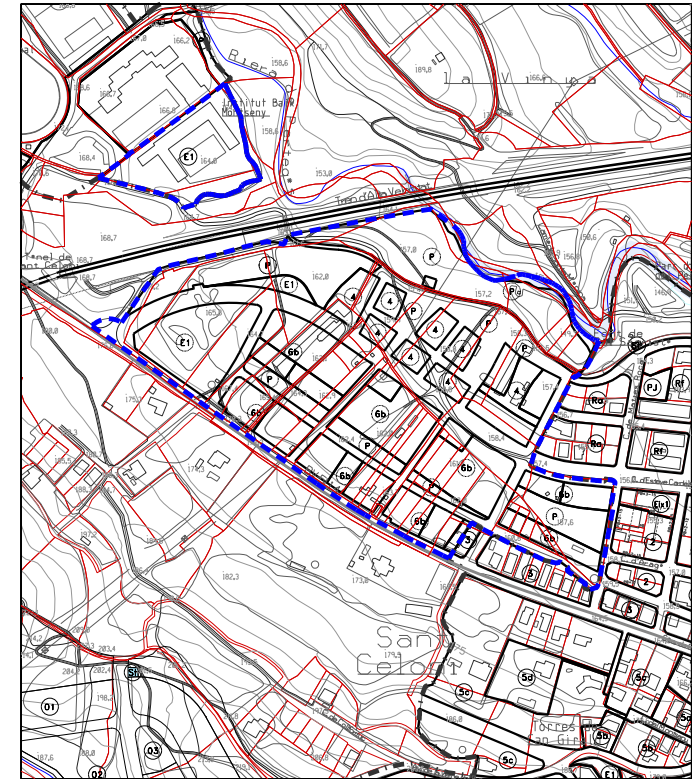
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 186 Ut.



Ortofotoplànol



Topogràfic



Ordenació s/PGOU 1997

E: 1/7.500

Objectius

Completar les àrees urbanes compreses entre la zona esportiva i l'institut, i resoldre correctament l'acabat amb el tren d'alta velocitat. Incorporar com a càrrega d'urbanització l'import corresponent al de les despeses de soterrament de la línia elèctrica existent de 132Kv que travessa el sector.

Les cessions destinades a espais lliures es disposen al peu de la riera del Pertegàs per completar l'àrea de parc.

Estat de tramitació urbanització i execució

No tramitat, no executat i no consolidat. Modificació del Pla General amb cessió anticipada de sòl per equipament

Figura de planejament

Desenvolupament mitjançant la redacció d'un pla parcial

Sistema d'actuació

Compensació

Anàlisi crític

Sector discontinu del qual es va dur a terme una Modificació del Pla General aprovada el 2008 per executar, mitjançant cessions anticipades, l'ampliació de l'equipament docent IES Baix Montseny, actualment ja executada i anomenada Escola Soler de Vilardell.

Es considera recollir aquest àmbit ja que completa la xarxa urbana per connectar el nucli urbà amb l'àrea d'equipaments al nord de l'AVE i reserva el 30% del sostre residencial total a habitatges de protecció.

| Qualificació | Superfície (m ²) | Sostre màx residencial (m ²) |
|---------------------------|------------------------------|--|
| Zones total | 39.600 | 52.029 |
| Zona Ra | 39.600 | 52.029 |
| Sistemes total | 76.020 | |
| Parcs i jardins (25,50%) | 29.483 | |
| Equipaments (15,25%) | 17.632 | |
| Xarxa viària (15%) | 17.343 | |
| Serveis tècnics (0,15%) | 1.734 | |
| Sistema hidràulic (0,85%) | 9.828 | |
| TOTAL | 115.619 | 52.029 |

ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA: 0,45 m²st/m²s

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES: 42,56 h/ha

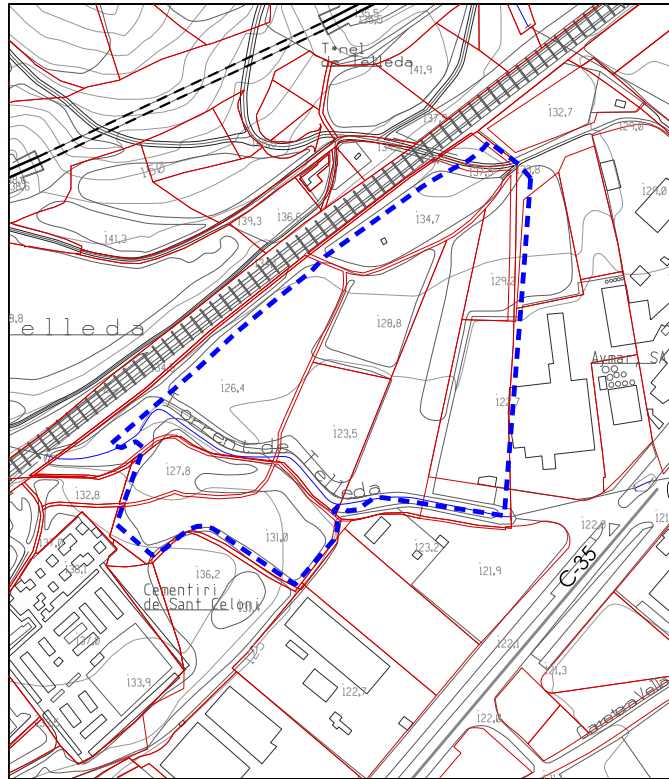
NOMBRE D'HABITATGES DE PROTECCIÓ: 139 Ut.

NOMBRE D'HABITATGES CONCERTATS: 69 Ut.

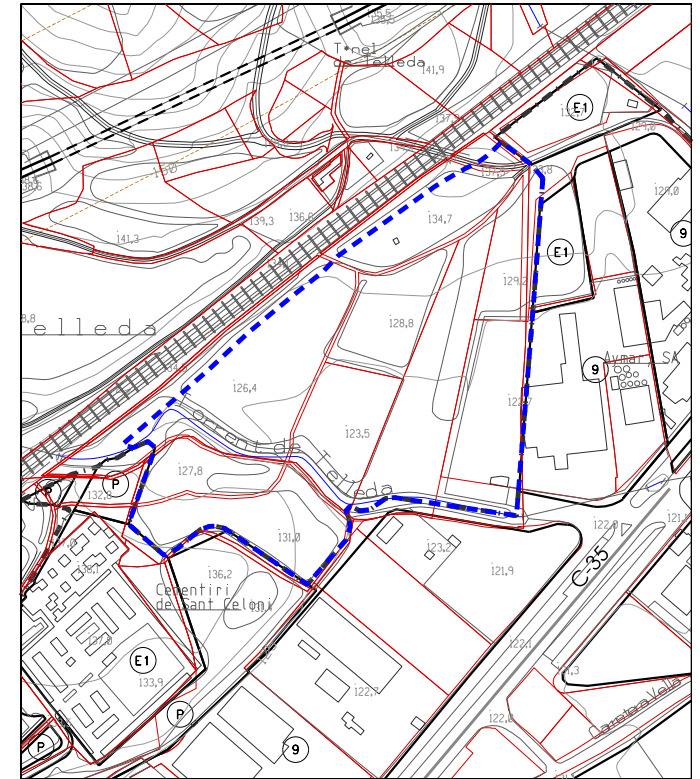
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 492 Ut.



Ortofotoplànol



Topogràfic



Ordenació s/PGOU 1997

E: 1/5.000

Objectiu

Completar les àrees industrials del Cementiri

Estat de tramitació, urbanització i execució

No tramitat, no executat i no consolidat

Figura de planejament

Desenvolupament mitjançant la redacció d'un pla parcial.

Sistema d'actuació

Compensació

Anàlisi crític

Estudiar la necessitat de sòl industrial del municipi.

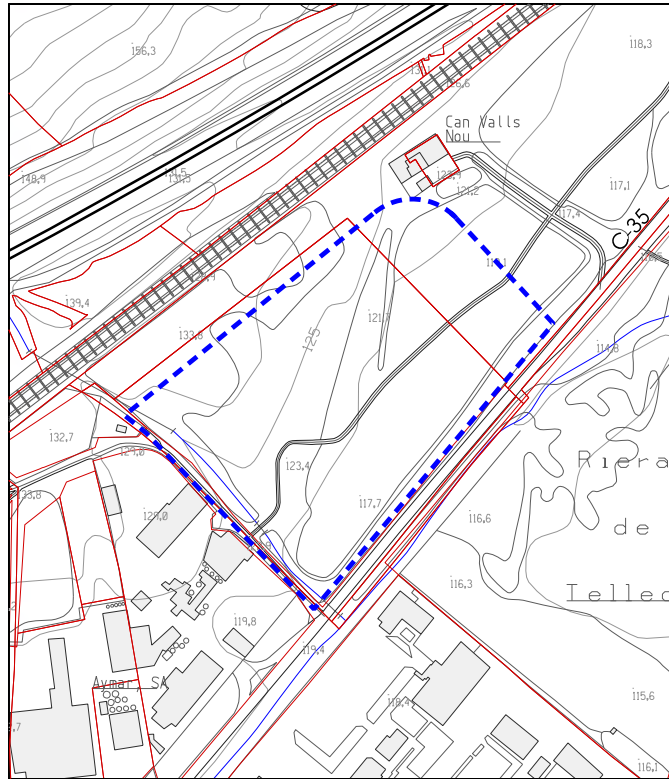
| Qualificació | Superfície (m ²) | Sostre màx residencial (m ²) |
|-----------------------|------------------------------|--|
| Zones total | 26.912 | 30.624 |
| Zona industrial | 26.912 | 30.624 |
| Sistemes total | 19.488 | |
| Parcs i jardins (18%) | 8.352 | |
| Equipaments (4%) | 1.856 | |
| Xarxa viària (20%) | 9280 | |
| TOTAL | 46.400 | 30.624 |

ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA: 0,66 m²st/m²s

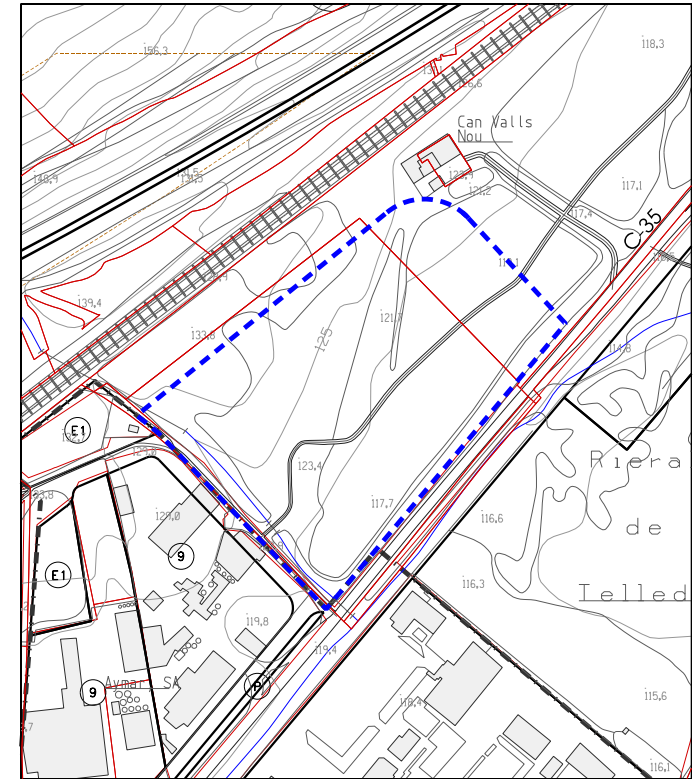
OCUPACIÓ: 65 %



Ortofotoplànol



Topogràfic



Ordenació s/PGOU 1997

E: 1/5.000

Objectiu

Completar l'àrea industrial compresa entre la c-35 i el ferrocarril. L'espai lliure s'aproxima al sòl no urbanitzable per garantir el corredor biològic entre el Montnegre i el Montseny.

Estat de tramitació urbanització i execució

No tramitat, no executat i no consolidat.

Figura de planejament

Desenvolupament mitjançant la redacció d'un pla parcial.

Sistema d'actuació

Compensació

Anàlisi crític

Estudiar la necessitat de sòl industrial del municipi.

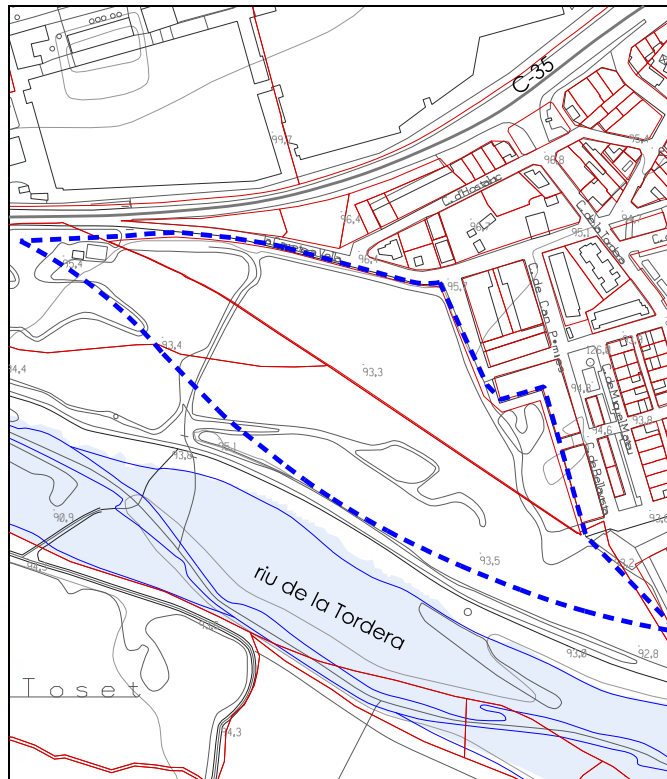
| Qualificació | Superfície (m ²) | Sostre màx equipament (m ²) |
|-----------------------|------------------------------|---|
| Zones total | 49.980 | 47.124 |
| Zona industrial | 49.980 | 47.124 |
| Sistemes total | 21.420 | |
| Parcs i jardins (11%) | 7.854 | |
| Equipaments (4%) | 2.856 | |
| Xarxa viària (19%) | 13566 | |
| TOTAL | 71.400 | 47.124 |

ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA: 0,66 m²st/m²s

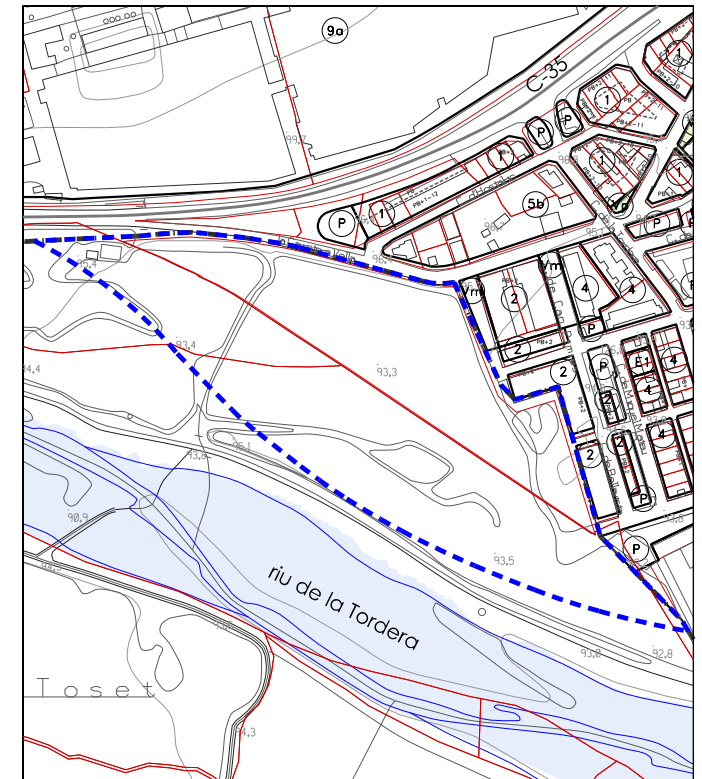
OCUPACIÓ: 65 %



Ortofotoplànol



Topogràfic



Ordenació s/PGOU 1997

E: 1/5.000

Objectiu

Aquest sector comprèn les àrees industrials entre la carretera C-35, la seva variant i el riu Tordera.

Estat de tramitació, urbanització i execució

No tramitat, no executat i no consolidat

Figura de planejament

Desenvolupament mitjançant la redacció d'un pla parcial

Sistema d'actuació

Compensació

Anàlisi crític

Es considera estudiar l'ús d'aquesta unitat ja que es troba en una àrea inundable i s'ha d'analitzar la necessitat de sòl industrial del municipi.

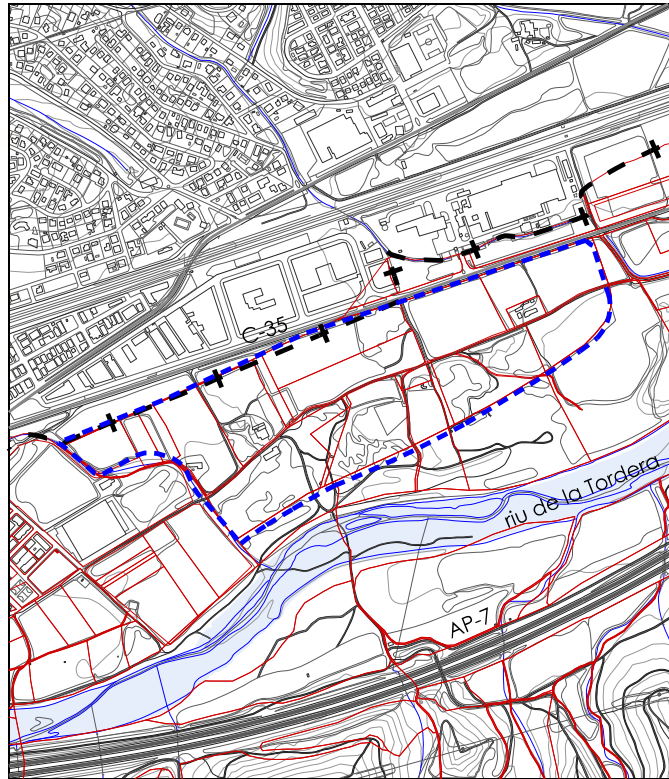
| Qualificació | Superfície (m ²) | Sostre màx residencial (m ²) |
|-----------------------|------------------------------|--|
| Zones total | 28.512 | 28.512 |
| Zona industrial | 28.512 | 28.512 |
| Sistemes total | 14.688 | |
| Parcs i jardins (10%) | 4.320 | |
| Equipaments (4%) | 1.728 | |
| Xarxa viària (20%) | 8640 | |
| TOTAL | 43.200 | 28.512 |

ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA: 0,66 m²st/m²s

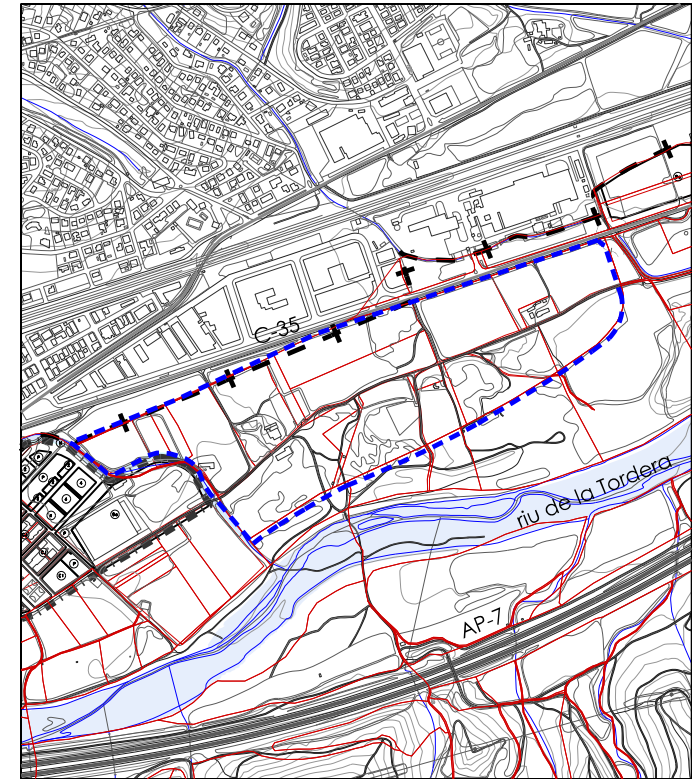
OCUPACIÓ: 65 %



Ortofotoplànol



Topogràfic



Ordenació s/PGOU 1997

E: 1/15.000

Objectiu

Aquest sector forma part de la nova zona industrial de la Batllòria al llarg de la carretera C-35 i que complementa les àrees veïnes de Riells. Com a sistema general i fora del sector s'ha de resoldre l'encreuament a diferent nivell de la variant de la carretera. C-35.

Estat de tramitació, urbanització i execució

No tramitat, no executat i no consolidat

Figura de planejament

Desenvolupament mitjançant la redacció d'un pla parcial.

Sistema d'actuació

Compensació

Anàlisi crític

Fa falta analitzar la necessitat de sòl industrial del municipi.

| Qualificació | Superfície (m ²) | Sostre màx residencial (m ²) |
|-----------------------|------------------------------|--|
| Zones total | 173.250 | 173.250 |
| Zona industrial | 173.250 | 173.250 |
| Sistemes total | 89.250 | |
| Parcs i jardins (10%) | 26.250 | |
| Equipaments (4%) | 10.500 | |
| Xarxa Vial (20%) | 52.500 | |
| TOTAL | 262.500 | 173.250 |

ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA: 0,66 m²st/m²s

OCUPACIÓ: 65 %

4. Anàlisi i diagnosi de la mobilitat actual

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DEL POUM DE SANT CELONI

DESEMBRE 2023



| | | |
|-----|--|----|
| 1 | INTRODUCCIÓ | 3 |
| 1.1 | JUSTIFICACIÓ DE LA REDACCIÓ DE L'ESTUDI DE MOBILITAT | 3 |
| 1.2 | ÀMBIT D'ESTUDI..... | 3 |
| 1.3 | ANTECEDENTS | 4 |
| 2 | ANÀLISI DE LA MOBILITAT ACTUAL | 5 |
| 2.1 | DADES BÀSIQUES DEL MUNICIPI..... | 5 |
| 2.2 | ANÀLISI DELS DESPLAÇAMENTS..... | 9 |
| 3 | PLANEJAMENT VIGENT | 10 |
| 3.1 | PLANEJAMENT TERRITORIAL..... | 10 |
| 3.2 | PLANEJAMENT SECTORIAL | 10 |
| 3.3 | PLANEJAMENT URBÀ..... | 10 |
| 4 | ANÀLISI DE LES XARXES DE TRANSPORT | 12 |
| 4.1 | XARXA DE VEHICLES PRIVATS MOTORITZATS | 12 |
| 4.2 | XARXA DE TRANSPORT PÚBLIC | 16 |
| 4.3 | XARXA NO MOTORITZADA | 20 |
| 5 | PLÀNOLS | 25 |

1 INTRODUCCIÓ

1.1 JUSTIFICACIÓ DE LA REDACCIÓ DE L'ESTUDI DE MOBILITAT

La Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, estableix que els plans territorials d'equipaments o serveis, els plans directors, els plans d'ordenació municipal i els projectes de noves instal·lacions que es determinin per reglament, hauran d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada estableix que aquests estudis són una eina per a determinar a partir de l'aplicació de ràtios la mobilitat generada pels futurs desenvolupaments, i serviran per establir les xarxes de vianants, bicicletes i transport col·lectiu.

Segons l'article 2 d'aquest Decret, els estudis d'avaluació de la mobilitat generada:

1. Avaluen l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu.
2. També valoren la viabilitat de les mesures proposades en el propi estudi per gestionar de manera sostenible la nova mobilitat i, especialment, les fórmules de participació del promotor o promotora per col·laborar en la solució dels problemes derivats d'aquesta nova mobilitat generada.
3. L'objectiu dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada és definir les mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar que la nova mobilitat generada en l'àmbit d'estudi segueixi unes pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles, i així acomplir amb el canvi de model de mobilitat promogut per la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.

1.2 ÀMBIT D'ESTUDI

El terme municipal de Sant Celoni està situat a la comarca del Vallès Oriental, i forma part de la regió metropolitana de Barcelona. La seva extensió aproximada és de 64,4 km². Limita al nord amb Sant Feliu de Buixalleu i Riells a l'est amb el terme de Tordera i Fogars de la Selva, a l'oest amb Santa Maria de Palautordera i al sud amb Vallgorguina.

Figura 1: Àmbit del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Celoni



1.3 ANTECEDENTS

La Llei 9/2003 de la mobilitat estableix un nou marc que afecta a les polítiques de desenvolupament urbà i econòmic i a la planificació de l'ús del sòl. Aspectes com el transport públic, les externalitats provocades per la mobilitat, tant econòmiques com ambientals, i la seguretat viària, són exigències contemplades per la normativa esmentada en el moment de realitzar els plans urbanístics. Les Directrius Nacionals de mobilitat, aprovades el 3 d'octubre de 2006, són els instruments necessaris per al compliment d'aquesta Llei.

En relació als continguts, cal subratllar que tant la pròpia llei com les Directrius determinen la necessitat d'avançar vers un model de mobilitat sostenible que garanteixi el dret de la ciutadania a l'accessibilitat en unes condicions de mobilitat segures i adequades i amb el mínim impacte ambiental possible.

A l'àmbit municipal, Sant Celoni té en elaboració el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible (PMUS). En el moment de la redacció del present estudi, el PMUS s'ha aprovat inicialment (abril 2023).

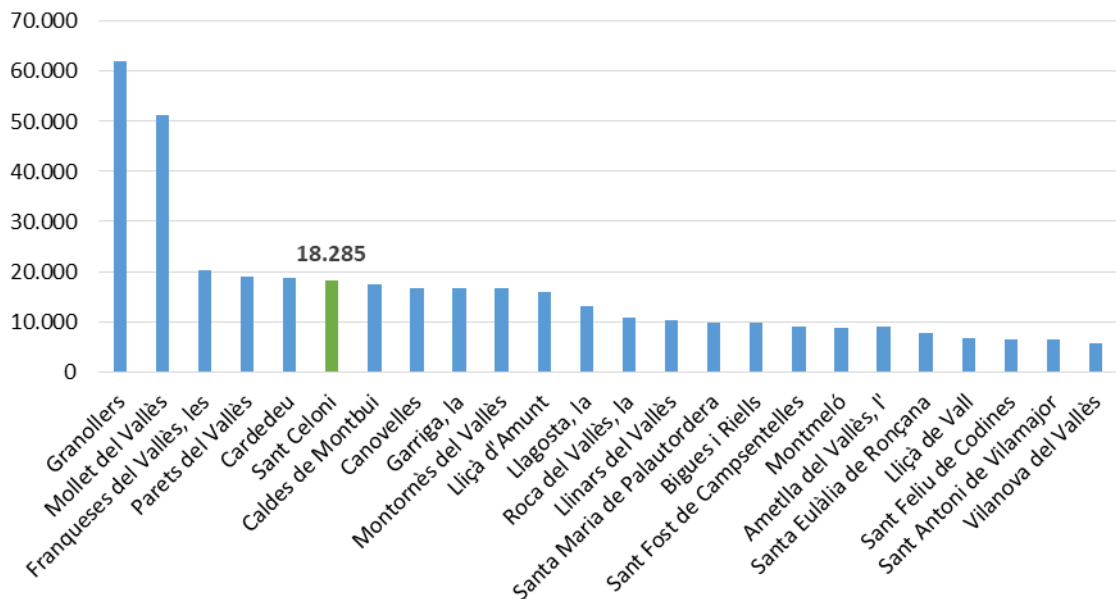
2 ANÀLISI DE LA MOBILITAT ACTUAL

2.1 DADES BÀSIQUES DEL MUNICIPI

2.1.1 TERRITORI I POBLACIÓ

El municipi de Sant Celoni té una extensió de 64,4 km² i una població de 18.285 habitants l'any 2022 (font Idescat). Té una densitat de població baixa, de 280,3 habitants/km². A manera de comparació, la densitat del Vallès Oriental és de 564,07 hab/km² per aquest mateix any.

Figura 2: Municipis del Vallès Oriental amb una població superior als 5.000 habitants (2022). Font: IDESCAT



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.

El municipi consta de dos nuclis urbans, principalment: sant Celoni, el més poblat, amb 16.995 habitants, i La Batllòria, amb 1.452 habitants (dades de 2022), a uns 5 quilòmetres al nord-est. El terme municipal també inclou Viladrell, Sant Martí de Montnegre, Olzinelles, i Furiosos, nuclis de l'àrea del Montnegre que en el passat havien constituït municipis amb diverses fórmules d'agrupació.

La seva ubicació, a tocar d'espais naturals de gran valor paisatgístic i ecosistèmic, el converteix en un municipi molt atractiu des d'aquest punt de vista, tant per a la seva ciutadania com per als visitants exteriors.

La carretera comarcal C-35, paral·lela a la línia del tren, enllaça amb la N-II de Madrid a França. La carretera local de Sant Celoni a Campins uneix la ciutat amb el Massís del Montseny i té una importància turística. La carretera local de Sant Celoni a Vallgorguina i Arenys de Mar, també d'importància turística, enllaça amb la comarca del Maresme i amb el mar. Tanmateix, la via que ha tingut més importància en la vida de la població ha estat l'AP-7, servida per la sortida número 11 en el quilòmetre 111.

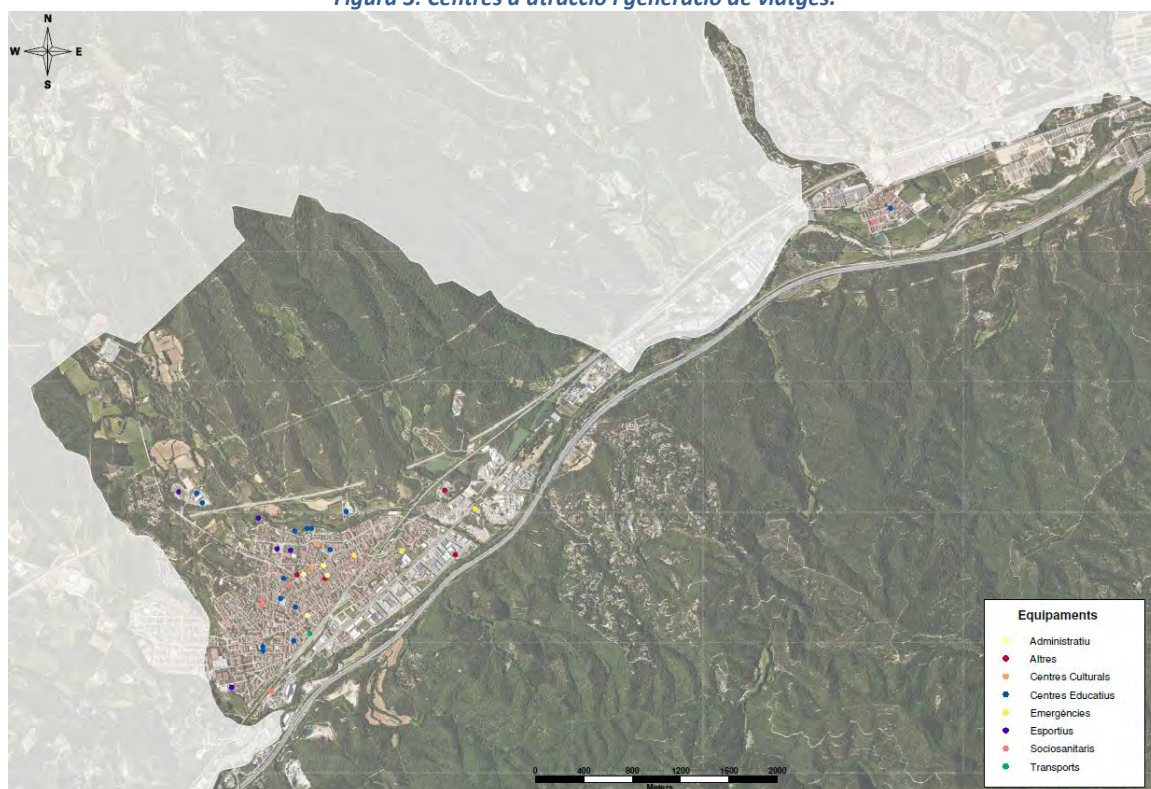
El nucli de Sant Celoni té una configuració compacta que afavoreix els desplaçaments en modes no motoritzats, ja que les distàncies són curtes tan longitudinalment com transversalment.

2.1.2 CENTRES D'ATracció I GENERACIó DE MOBILITAT

Els principals centres d'atracció i generació de viatges són els següents:

| Tipologia | Centre |
|-------------------------------|---|
| Centres administratius | Ajuntament |
| | Jutjat de Pau |
| | Oficina d'Atenció Ciutadana |
| | Oficina de Correus |
| Estacions de transport públic | Estació Renfe |
| Emergències | Polícia Local |
| | Mossos d'Esquadra |
| | Bombers |
| Centres educatius | Centre de Formació i Ocupació del Baix Montseny |
| | Escola d'adults |
| | PFI-PTT – Programes de Formació i Inserció |
| | Oficina de Català |
| | SAM- Servei d'Assistència Multiprofessional |
| | Centre de Desenvolupament Infantil i Atenció Primària |
| | Escola Bressol Municipal "El Blauet" |
| | Escola Municipal de Música i Teatre |
| | Escola Pallerola |
| | Escola Montnegre |
| | Escola Soler de Viladrell |
| | Institut Baix Montseny |
| | Col·legi Cor de Maria |
| | Col·legi La Salle |
| | Escola l'Avet Roig |
| Escola Pascual | |
| Centres esportius | Camp Municipal d'Esports |
| | Centre Municipal d'Esports Sot de les Granotes |
| | Pista Municipal d'Atletisme |
| | Parc d'Activitats del Pertegàs |
| | Pavelló Municipal d'Esports |
| Centres culturals | Biblioteca l'Escorxador |
| | Arxiu Municipal la Tèrmica |
| Sociosanitaris | Hospital de Sant Celoni |
| | CAP – Centre d'assistència Primària |
| | Consultori mèdic de la Batllòria |
| | Creu Roja |
| | Centre Sociosanitari Verge del Puig |
| Altres | Deixalleria Comarcal de Sant Celoni |
| | Oficina de Turisme |
| | Cementiri Municipal |
| | Mercat de Sant Martí |

Figura 3: Centres d'atracció i generació de viatges.



2.1.3 MOTORITZACIÓ

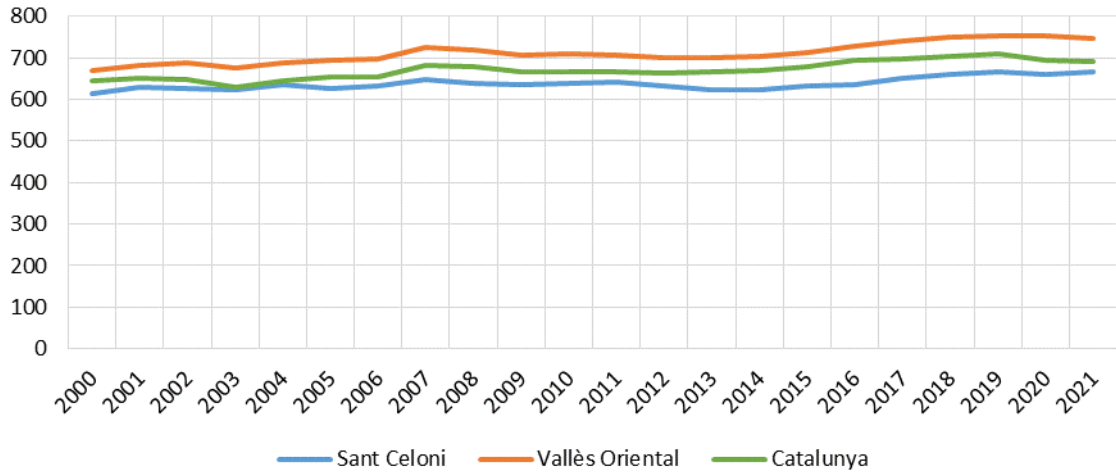
Segons dades del parc de vehicles de Sant Celoni (font: Idescat), l'any 2021 el nombre de vehicles del municipi és de 12.105, repartits entre les diferents tipologies de la següent manera:

Taula 1: Distribució del parc de vehicles Sant Celoni. Font: Idescat

| Tipologia de vehicle | Nombre | % |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Turismes | 8.535 | 70,5% |
| Motocicletes i ciclomotors | 1.338 | 11,0% |
| Camions | 1.807 | 14,9% |
| Tractors, remolcs i semiremolcs | 35 | 0,2% |
| Autobusos | 390 | 3,2% |
| TOTAL | 12.105 | 100,0% |

L'índex de motorització de Sant Celoni es situa històricament tant per sota la mitjana del Vallès Oriental com de la mitjana de Catalunya, com mostra la figura següent.

Figura 4: Evolució de l'índex de motorització a Sant Celoni, Vallès Oriental i Catalunya (2000 – 2021). Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Idescat.



2.1.4 Seccions censals

Sant Celoni es divideix en 10 seccions censals, 9 de les quals pertanyen al nucli principal, mentre que la secció 1.2 es correspon amb la resta del municipi.

Aquesta zonificació servirà a la diagnosi per valorar diferents aspectes segons aquestes seccions, a una escala més petita.

Figura 5: Seccions censals a Sant Celoni. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Generalitat de Catalunya.



2.2 ANÀLISI DELS DESPLAÇAMENTS

2.2.1 EMEF 2019

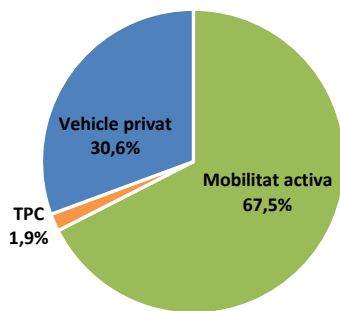
En un dia feiner es realitzen a Sant Celoni 135.988 v/d, en els dos sentits, dels quals el 36,7% són urbans i el 63,3% de connexió.

Els desplaçaments interns a Sant Celoni sumen un total de 49.914 v/d dels quals un 67,7% són efectuats en mobilitat activa, un 30,6% en vehicle privat i un 1,9% en transport públic.

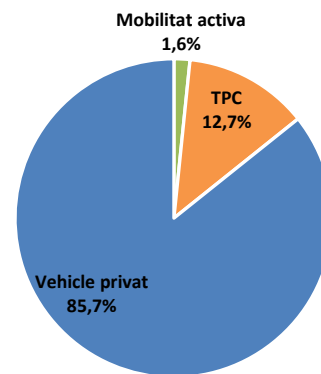
Segons l'enquesta de mobilitat en dia feiner (EMEF) del 2019, el nombre de desplaçaments de connexió amb Sant Celoni és de 86.074 v/d. D'aquests, el mode majoritari és el vehicle privat amb un 85,7%, seguit del transport públic amb un 12,7% i la mobilitat activa amb un 1,6%.

Figura 6: Repartiment modal dels desplaçaments interns i de connexió. Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'EMEF 2019

Desplaçaments urbans (49.914 v/d)



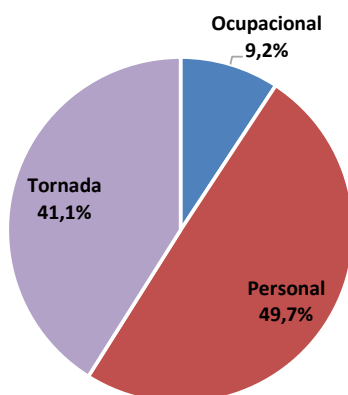
Desplaçaments de connexió (86.074 v/d)



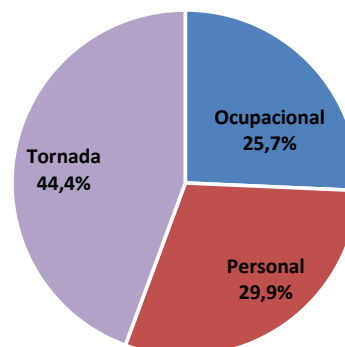
Pel que fa al motiu dels desplaçaments, els urbans són majoritàriament mobilitat personal (49,7%), seguit de la tornada a casa (41,1%) i, a major distància, l'ocupacional (9,2%). La mobilitat de connexió és majoritàriament la tornada a casa (44,4%) seguit de la mobilitat personal (29,9%) i la ocupacional (25,7%).

Figura 7: Motiu dels desplaçaments interns i de connexió. Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'EMEF 2019

Desplaçaments urbans



Desplaçaments de connexió



3 PLANEJAMENT VIGENT

3.1 PLANEJAMENT TERRITORIAL

3.1.1 **PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA 2011-2020**

Propostes de la xarxa ferroviària:

- Establir les connexions entre línies que permetin utilitzar les vies de mercaderies entre Sant Celoni i Montcada per incrementar la capacitat i reduir el temps de viatge a la línia de Granollers. Estudiar alternatives per al possible perllongament, total o parcial, d'aquesta ampliació de capacitat fins a la Sagrera.

Propostes de la xarxa viària:

- Variant de la C-35
- Millora de les connexions entre el Maresme i el Vallès Oriental.
 - C-61 de Sant Celoni a Arenys de Mar.
 - Millora del traçat i variants a Arenys de Munt i Vallgorguina.

3.2 PLANEJAMENT SECTORIAL

3.2.1 **PLA D'INFRAESTRUCTURES DE TRANSPORT DE CATALUNYA (2006-2026)**

El PITC es un instrument de planificació sectorial que integra el conjunt d'infraestructures de transport terrestres (viàries, ferroviàries i logístiques).

Per la xarxa viària i ferroviària amb influència al municipi, es preveu:

- Implantació d'una tercera via al corredor Mollet – Sant Celoni i adaptació a la circulació de trens en ample UIC fins a Portbou.
- Eix 2: A-7/N-340: Reconversió a autovia entre el límit amb Castelló i Vilafranca.
- Nova connexió Baix Llobregat - Vallès, Vilafranca-Abrera, Abrera-Terrassa, Terrassa-Sant Celoni.
- C-35: reconversió en autovia entre Sant Celoni i Maçanet de la Selva.
- A-2/N-II: reconversió en autovia entre Maçanet de la Selva i la Jonquera.

3.3 PLANEJAMENT URBÀ

3.3.1 **PLA DE MOBILITAT URBANA SOSTENIBLE DE SANT CELONI 2023**

El Pla de Mobilitat Urbana Sostenible de Sant Celoni neix de la necessitat de l'elaboració d'un document que ha de servir per determinar les estratègies de mobilitat urbana buscant un nou model de mobilitat ambiental i socialment eficient; i la necessitat d'adequació infraestructural de la via pública per aconseguir una mobilitat més sostenible però sobretot que permeti una convivència accessible i segura entre els diferents modes de mobilitat urbana al municipi.

Les propostes d'actuació d'aquest estudi són les següents:

1. **Mobilitat dels vianants.**

- 1.1. Xarxa bàsica de vianants: definició i criteris
- 1.2. Xarxa bàsica: integració del Pla d'Accessibilitat

- 1.3. Millora de la connexió del centre amb l'Altrium
- 1.4. Millora de la connexió del centre amb les urbanitzacions
- 1.5. Proposta d'illa de vianants
- 2. Mobilitat de la bicicleta i VMP**
 - 2.1. Proposta de xarxa ciclista i per a VMP
 - 2.2. Criteris de disseny de la xarxa ciclista
 - 2.3. Aparcaments als equipaments que no en disposen
 - 2.4. Actuacions de promoció de la bicicleta
- 3. Mobilitat en transport públic**
 - 3.1. Revisió del servei actual
- 4. Mobilitat en vehicle privat**
 - 4.1. Conversió en zona de vianants del c. Sant Josep
 - 4.2. Sentit únic al c. Diputació
 - 4.3. Conversió en zona de vianants del Pg. dels Esports
 - 4.4. Millora connectivitat Ctra. de Campins
 - 4.5. Propostes complementàries
 - 4.6. Control mitjançant càmeres
- 5. Aparcament**
 - 5.1. Actuacions als espais d'aparcament del centre
 - 5.2. Ampliació de la zona regulada
- 6. Distribució urbana de mercaderies**
 - 6.1. Esquema de circulació i GPS
 - 6.2. Microplataforma de C/D
- 7. Seguretat viària**
 - 7.1. Criteris de disseny als entorns escolars
 - 7.2. Augment de la seguretat viària a la zona nord del polígon
 - 7.3. Altres propostes del procés de participació
- 8. Actuacions al polígon industrial**
 - 8.1. Eix cívic al Riu Tordera
 - 8.2. Implantació i millora dels passos de vianants
 - 8.3. Pla de sentits únics
- 9. Actuacions ambientals**
 - 9.1. Fomentar els Plans de Desplaçaments d'Empresa
 - 9.2. Mesures per al foment del vehicle elèctric
 - 9.3. Promoció de l'ús de vehicles ecològics en el transport públic urbà
 - 9.4. Considerar criteris ecològics en la renovació de la flota de vehicles municipals
 - 9.5. Paviment sonoreductor a la xarxa bàsica de la ciutat
 - 9.6. Foment de l'ús del vehicle compartit

4 ANÀLISI DE LES XARXES DE TRANSPORT

4.1 XARXA DE VEHICLES PRIVATS MOTORITZATS

4.1.1 ACCESSOS I VIES INTERURBANES

La xarxa de connexió principal de Sant Celoni és l'autopista AP-7 i la carretera C-35. Es complementa per una xarxa de vials interurbans que comuniquen el terme municipal amb els municipis limítrofs: C-61, BV-5114 i BV-5301.

La xarxa d'accessos i vies interurbanes de Sant Celoni inclou:

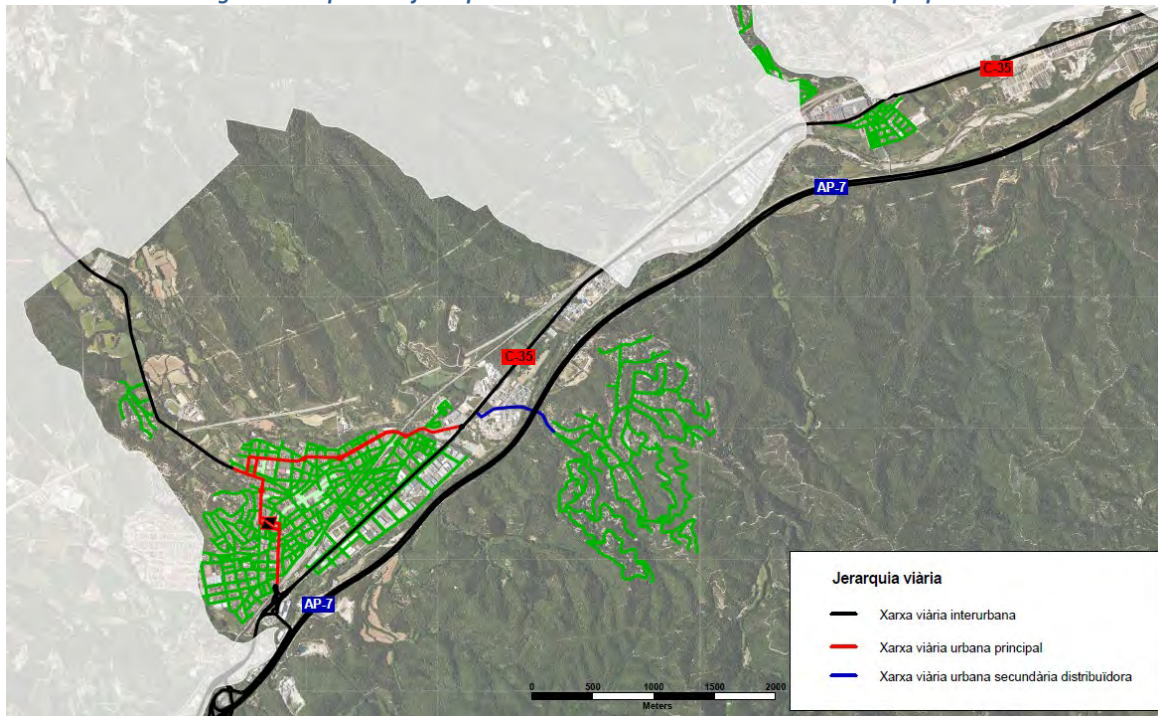
La principal connexió viària del municipi amb destinacions exteriors es produeix longitudinalment a través de dues vies carreteres:

- Autovia AP-7: eix que connecta Algegires amb la frontera francesa al llarg de tot el litoral mediterrani. Aquesta és una via d'altres prestacions que connecta amb les principals vies de comunicació.
- C-35: Aquesta carretera uneix Llinars del Vallès amb Llagostera. Gran part del seu recorregut discorre paral·lelament a l'AP-7, fins que es desvia cap a l'est per connectar amb Llagostera. Aquest últim tram es correspon amb traçat d'autopista.

De forma transversal, dues vies interurbanes connecten Sant Celoni amb municipis amb una menor demanda:

- C-61 (eix Maresme – Vallés): surt des del sud-est de Sant Celoni i connecta el municipi amb Arenys de Mar i la C-32 (eix del Maresme).
- BV-5114: surt cap el nord i connecta Sant Celoni amb Viladrau
- BV-5301: surt en direcció al nord-oest i connecta el municipi amb Seva i la BV-5303, que connecta amb la C-17 (eix del Congost)

Figura 8: Mapa de la jerarquia viària de Sant Celoni. Font: elaboració pròpia.



4.1.2 XARXA VIÀRIA URBANA PRIMÀRIA

Es desprèn que la xarxa viària interna del municipi és de 81,4km, dels quals el 4,9% són xarxa urbana primària i el 0,9% xarxa viària urbana secundària distribuïdora, mentre que la xarxa veïnal representa la major proporció sobre la xarxa interna, amb un 92,2%.

Taula 2: Quilòmetres de xarxa viària per tipologies. Font: EMUS La Garriga

| | Km | % |
|--------------------------------|-----|-------|
| Xarxa viària urbana primària | 3,9 | 3,4% |
| Xarxa viària urbana secundària | 0,7 | 0,6% |
| Xarxa viària veïnal | 75 | 92,2% |

La jerarquitització del viari urbà es divideix en 3 categories:

- Xarxa primària: comprèn el sistema viari de distribució interna del municipi i de connexió entre els diferents barris. Formen part d'aquesta xarxa c. Major, av. Hospital, c. Santa Tecla, c. Diputació, c. de Campins, c. Aneto, c. Maties Roca, c. Esteve Cardelús, c. del Bruc i ctra. Gualba.
- Xarxa secundària distribuïdora: comprèn les vies exclusivament urbanes que connecten internament els grans quadrants de la trama urbana definits per la xarxa arterial i que són, principalment, vies que connecten l'interior de la trama urbana. Algunes de les vies que formen part de la xarxa secundària són: ctra. Montegre.
- Xarxa veïnal: comprèn la xarxa de distribució veïnal, que té una funció circulatòria interna en l'àmbit dels barris i dona accés als garatges i edificis del casc urbà. Està composta per la resta de vies.

Si es considera exclusivament la xarxa viària interna de Sant Celoni (principal i secundària), s'observa com el 14% de la longitud de la xarxa es compon de vies unidireccionals, mentre que el 86% són de doble sentit.

Per tipologia de via, el percentatge de carrers bidireccionals i unidireccionals són els següents:

Taula 3: Sentits de circulació, sobre km, per tipus de xarxa. Font: Elaboració pròpia.

| | Bidireccional | Unidireccional |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Xarxa viària urbana primària | 83% | 17% |
| Xarxa viària urbana secundària | 100% | 0% |

4.1.3 DADES DE TRÀNSIT

Es disposa de les següents dades de trànsit extretes d'estacions a la xarxa interurbana propera a l'àmbit d'estudi:

- AP-7 (pk 103,55): 56.151 veh/dia (20,28% VP).
- AP-7 (pk 118,05): 63.463 veh/dia (18,75% VP).
- C-35 (pk 58,772): 22.840 veh/dia (7,83% VP).
- C-61 (pk 15,5): 4.657 veh/dia (3,03% VP).
- GI-552 (pk 8): 935 veh/dia (3,2% VP).
- BV-5301 (pk 0,325): 10.010 veh/dia (3,87% VP).

Els volums de trànsit del 2019 són els darrers sense afectació per la pandèmia de Covid-19. Així, les dades mostren un volum de vehicles considerable a l'AP-7 (prèviament a la supressió del peatge), que forma part del corredor viari del Mediterrani, però sense mostrar signes de saturació. Igualment, destaca la C-35 (carretera autonòmica en paral·lel a l'AP7), on té una IMD de 22.840 veh/dia. Una altra carretera interurbana amb intensitats importants és la BV-5301 (ctra. cap a Sta. Maria de Palautordera) amb una IMD de 10.010 veh/dia.

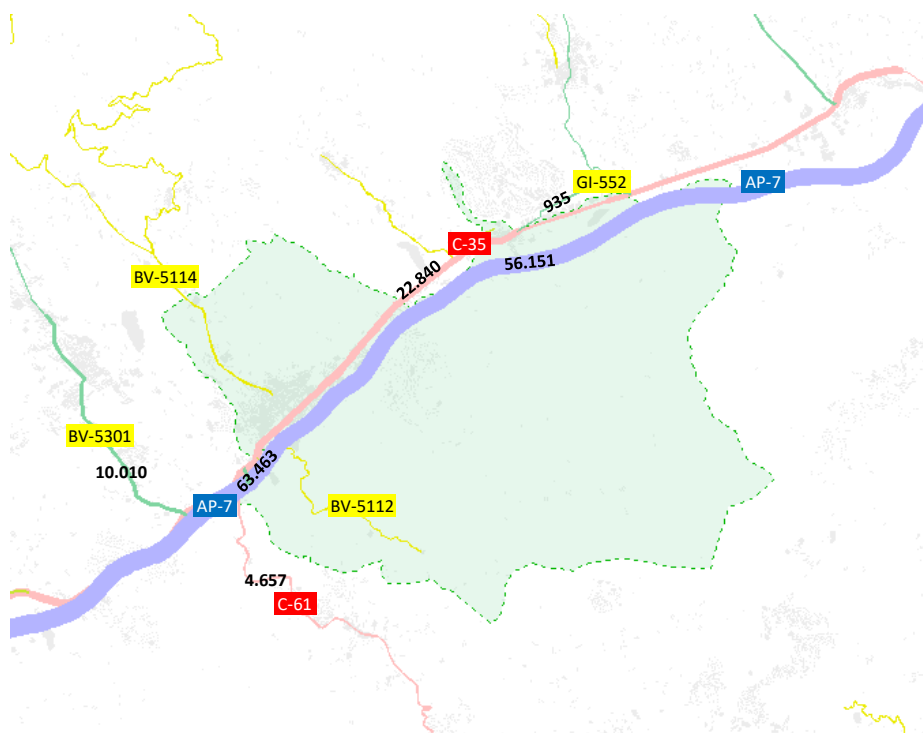
Pel que fa als vehicles pesants, destaca l'AP-7, que arriba a una proporció del 20,28% de vehicles pesants en el pk 103. Una altra via amb una proporció més significativa és la C-35, amb un 7,83% de vehicles pesants respecte al total de la IMD.

El PMUS de Sant Celoni ha creat una aranya de trànsit on es poder observar quines són les vies internes del municipi amb més intensitat de vehicles.

Les vies internes amb més intensitat són:

- Carrer Dr. Trueta: 9.500 veh/dia
- Carrer el Bruc: 9.000 veh/dia
- Carretera Vella: 7.000 veh/dia
- Carrer Campins: 4.500 veh/dia

Figura 9. IMD de la xarxa interurbana propera a l'àmbit d'estudi. Font: MITMA, DVPDT i DIPTA.



4.1.4 APARCAMENT

Es disposa de dades de l'aparcament en calçada al nucli de Sant Celoni a través del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible que s'està realitzant al municipi.

Aquesta informació es troba desagregada per seccions censals i tipus de regulació de l'aparcament.

Taula 4: Places d'aparcament en calçada segons secció i tipus. Font: PMUS St. Celoni

| Secció | No regulat | Zona blava | PMR | Plaça reservada | CiD | Motos | Total |
|--------------|--------------|------------|-----------|-----------------|------------|------------|--------------|
| 1 | 375 | 37 | 17 | 0 | 29 | 33 | 491 |
| 2 | 481 | 21 | 21 | 0 | 17 | 39 | 579 |
| 3 | 633 | 0 | 3 | 0 | 16 | 0 | 652 |
| 4 | 313 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 313 |
| 5 | 332 | 0 | 16 | 0 | 9 | 20 | 377 |
| 6 | 649 | 0 | 10 | 0 | 13 | 11 | 683 |
| 7 | 1.562 | 0 | 5 | 7 | 2 | 0 | 1.576 |
| 8 | 324 | 0 | 6 | 0 | 6 | 20 | 356 |
| 9 | 248 | 61 | 10 | 6 | 43 | 32 | 400 |
| 1.2 | 740 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 740 |
| Total | 5.657 | 119 | 88 | 13 | 135 | 155 | 6.167 |

L'aparcament en calçada regulat com a zona blava es troba en els següents carrers:

- Ctra. Vella
- C. J. Sagnier
- C. Major
- C. Sant Martí
- C. Sant Josep

- C. Santa Fe
- C. Torras i Bages
- Pl. Bestiar
- Pl. Mossèn Figueres

També es disposa de la informació relativa a les bosses d'aparcament d'ús públic de Sant Celoni, que ascendeix a 7 zones amb una oferta total de 704 places.

Figura 10: Zones analitzades i regulació de l'aparcament. Font: Ajuntament de St. Celoni



4.2 XARXA DE TRANSPORT PÚBLIC

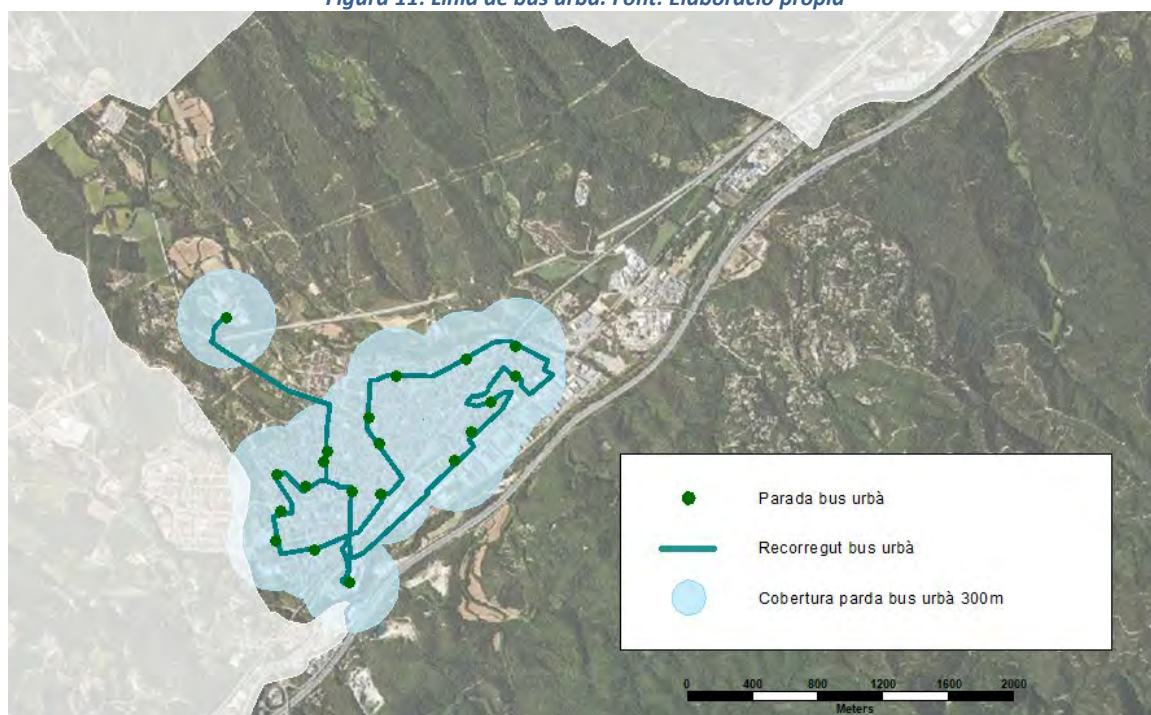
4.2.1 AUTOBÚS URBÀ

El servei de bus urbà consta dos itineraris, amb freqüència de pas de 45 minuts, amb un horari de 7h35 del matí fins a les 19h07, a més 10 serveis d'anada i tornada a les urbanitzacions de Montnegre. Els caps de setmana no presta servei.

Taula 5: Oferta del servei d'autobús urbà. Font: Ajuntament de St. Celoni, Mou-te.

| Línia | Horari | Interval de pas | Exp./dia feiner | Exp./caps de setmana |
|------------------|--------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| Urbà Sant Celoni | 7h35 - 19h07 | 45min | 15 | 0 |

Figura 11: Línia de bus urbà. Font: Elaboració pròpia



4.2.2 AUTOBÚS INTERURBÀ

Sant Celoni està servit per 10 línies de bus interurbà. Aquestes són:

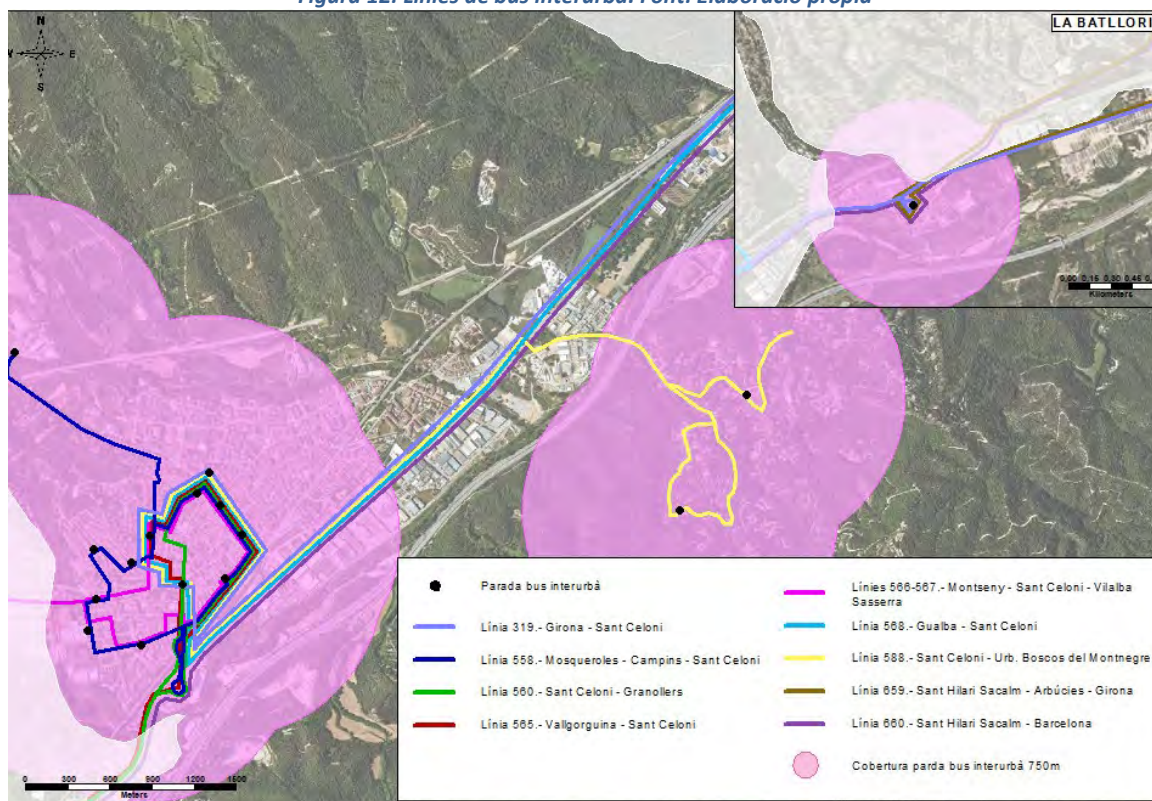
- 558.- St. Celoni - Mosquerols
- 560.- St. Celoni - Granollers
- 565.- St. Celoni - Vallgorguina
- 566 i 567.- St. Celoni - Vilalba Sasserra
- 568.- St. Celoni - Gualba
- 572.- St. Celoni - Fogars de Montclús
- 588.- St. Celoni - Urb. Boscos del Montnegre
- 319.- St. Celoni - Girona
- 659.- Sant Hilari Sacalm - Girona
- 660.- Sant Hilari Sacalm - Barcelona

Taula 6: Oferta de transport públic interurbà per carretera. Font: mou-te

| Línia | Destí | Horari | Interval de pas | Exp./dia feiner | Exp./caps de setmana |
|--|--------------------|--------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| 558.- Mosquerols - Sant Celoni | St. Celoni | 8h23 - 18h32 | 3h | 3 | 0 |
| | Fogars de Monclús | 7h55 - 18h21 | 3h | 3 | 0 |
| 560.- Sant Celoni - Granollers | St. Celoni | 8h00 - 19h55 | 1h | 9 | 2 |
| | Granollers | 7h00 - 18h55 | 1h | 9 | 2 |
| 565.- Sant Celoni - Vallgorguina | Sant Celoni | 6h47 - 19h12 | 2h30 | 5 | 0 |
| | Vallgorguina | 6h30 - 18h48 | 2h30 | 5 | 0 |
| 566 i 567.- Sant Celoni - Vilalba Sasserra | Sant Celoni | 8h39 - 20h42 | 3h | 3 | 0 |
| | Santa Margarida | 7h36 - 20h18 | 3h | 3 | 0 |
| 568.- Sant Celoni - Gualba | Sant Celoni | 7h39 - 18h03 | 2h30 | 5 | 0 |
| | Gualba | 7h15 - 17h43 | 2h30 | 5 | 0 |
| 572.- Sant Celoni - Fogars de Montclús | Sant Celoni | 9h00 - 20h00 | 2h | 0 | 6 |
| | Fogars de Montclús | 8h10 - 19h10 | 2h | 0 | 6 |
| 588.- Sant Celoni - Urb. Boscos del | Sant Celoni | 7h49 - 19h46 | 4h | 3 | 0 |

| Línia | Destí | Horari | Interval de pas | Exp./dia feiner | Exp./caps de setmana |
|--------------------------------------|-------------------|---------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| Montnegre | | | | | |
| 319.- Girona - Sant Celoni | Girona | 6h40 - 21h00 | 2h | 8 | 0 |
| | Sant Celoni | 7h00 - 21h20 | 2h | 8 | 0 |
| 659.- Sant Hilari Sacalm - Girona | St. Hilari Sacalm | 12h00 - 20h20 | 4h | 3 | 1 |
| | Sant Celoni | 7h15 - 16h20 | 4h | 3 | 1 |
| 660.- Sant Hilari Sacalm - Barcelona | St. Hilari Sacalm | 9h30 - 21h35 | 10h | 0 | 2 |
| | Barcelona | 7h30 - 19h30 | 10h | 0 | 2 |

Figura 12: Línies de bus interurbà. Font: Elaboració pròpia



El servei de bus interurbà, a més de connectar el nucli urbà de La Batllòria amb el nucli urbà de Sant Celoni, connecta amb Granollers, Gualba, Campins, Fogars de Montclús, Palautordera, Sant Esteve, Montseny, Vallgorguina i Arenys de Mar. També realitza el trajecte a Barcelona en horari nocturn per suplir la franja horària no coberta pel servei de ferrocarril. Així, les línies 103 i 302 uneixen el centre de Sant Celoni amb l'estació de Rodalies, la Batllòria i altres municipis de l'entorn: Riells i Viabrea, Breda, Arbúcies, Sant Hilari, Santa Coloma i l'estació d'autobusos de Girona.

La major part de les línies tenen aturada a l'estació de tren, pugen pel c. Sant Martí i tornen pel c. Dr. Trueta per enganxar amb la xarxa interurbana.

4.2.3 FERROCARRIL

Sant Celoni disposa d'una estació de transport ferroviari, a la Pl. de l'Estació. Tenen parada al municipi les expedicions de la línia R2 nord que comunica l'Aeroport de El Prat amb Maçanet-Massanes.

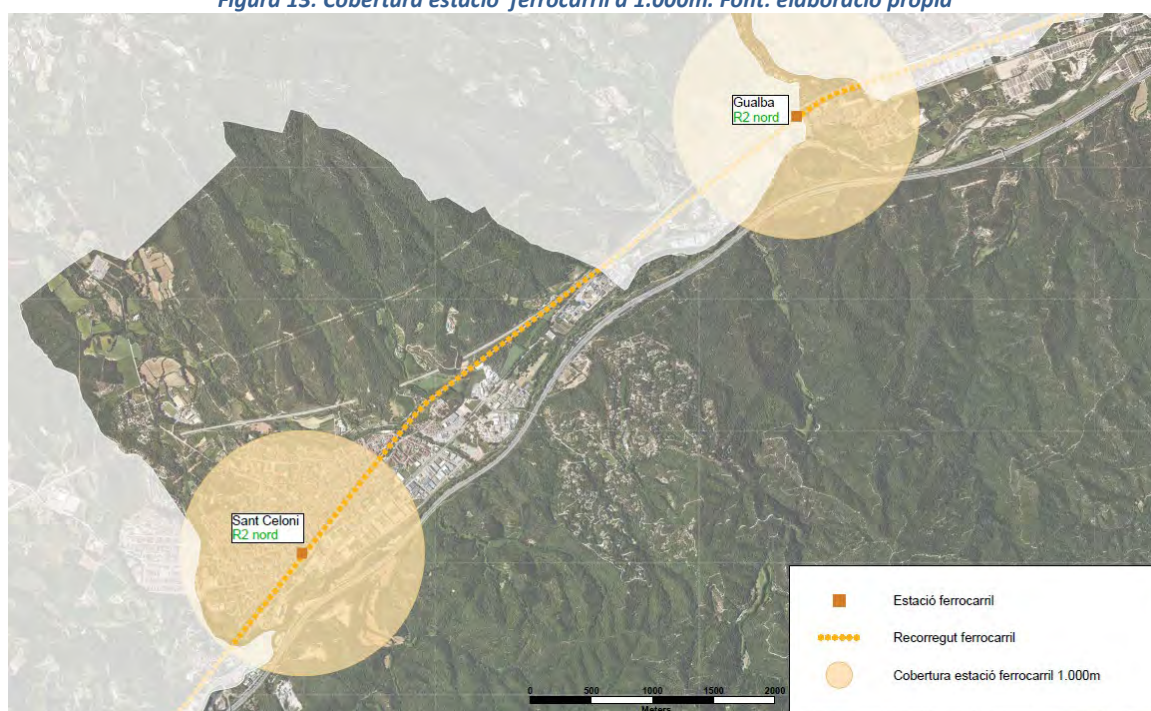
En un dia feiner hi fan parada 49 expedicions en direcció Barcelona - Aeroport i 47 en direcció Maçanet-Massanes, i en caps de setmana i festius 30 expedicions en direcció Barcelona - Aeroport i 29 en direcció Maçanet-Massanes.

Al terme municipal de Gualba, ubicat al nord de Sant Celoni, també hi ha una estació de tren que dona servei al nucli urbà de la Batllòria.

Taula 7: Oferta de transport públic en ferrocarril. Font: Rodalies Renfe

| Línia | Horari feiner | Sentit | Exp/d feiner (2 sentits) | Exp/hp feiner (2 sentits) | Exp/d festiu (2 sentits) | Interval de pas mitjà en dia feiner (min) |
|---------------|---------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---|
| Línia R2 nord | 5h59 - 0h28 | Barcelona - Aeroport | 49 | 5 | 30 | 15 |
| | | Maçanet-Massanes | 47 | 4 | 29 | 15 |

Figura 13: Cobertura estació ferrocarril a 1.000m. Font: elaboració pròpia



4.2.4 TAXI

Sant Celoni compta amb 1 zona de parada destinades als taxis, amb un total de 5 places. Hi ha un total de 6 llicències de taxi.

Figura 14: Parades de taxi a St. Celoni. Font: Elaboració pròpia



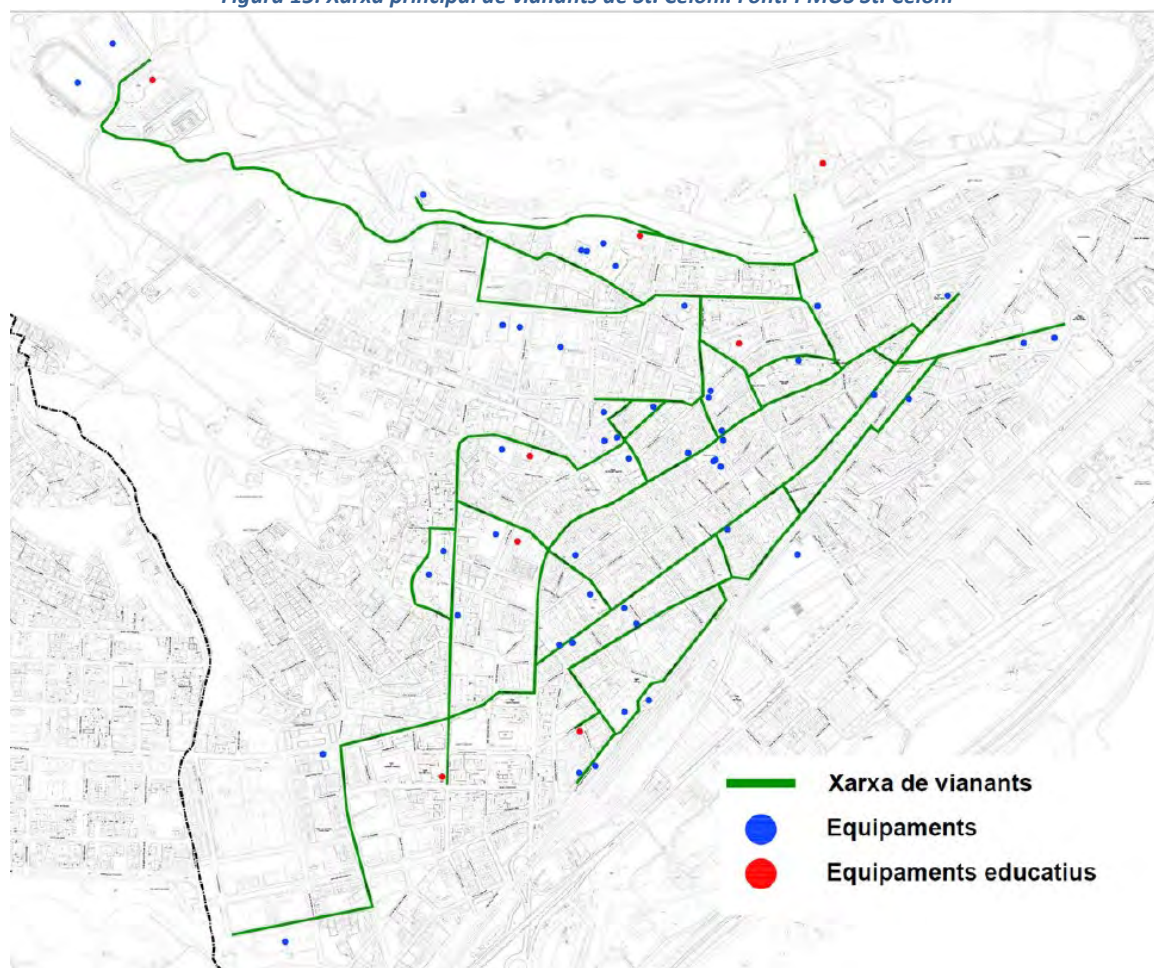
4.3 XARXA NO MOTORITZADA

4.3.1 *Xarxa de vianants*

El PMUS de Sant Celoni ha establert una xarxa d'itineraris principals. Aquests itineraris venen molt condicionats per la distribució dels punts de demanda, com ara equipaments o terminals de transport públic, o les condicions de la infraestructura.

A més dels itineraris interns, s'han considerat les principals connexions externes que, per la seva distància, permetrien els desplaçaments a peu si es dona una oferta adequada: Santa Maria de Palautordera, centre comercial Altrium i tota la zona industrial del sud del centre urbà.

Figura 15: Xarxa principal de vianants de St. Celoni. Font: PMUS St. Celoni



Alguns dels carrers que componen la xarxa principal de vianants són: el c. del Vallès, c. Diputació, c. Germans Reyes, c. Joaquim Costa, c. Germà Emilià, c. Major, ctra. Vella, c. Esteve Mogas, c. Mossèn Jacint Verdaguer, c. Santa Rosa, c. Pau Casals, c. Sant Francesc, c. Les Valls, c. Consolat de Mar, c. Esteve Cardelús, Pg. de la Rectoria Vella i c. Joan Minuart.

Els carrers que són exclusius per a vianants són el ptge. Caputxins, c. Major, c. Abat Oliba, c. Sant Pere, pl. de la Vila, ptge. Sant Ramon, c. Prim, c. Alselm Clavé, c. Bellvert, pl. Bestiar, pl. Estudis, c. Aragó i c. Onze de Setembre.

Pel que va a l'amplada útil de les voreres, el PMUS de Sant Celoni va elaborar la següent classificació:

- **No urbanitzat (sense vorera):** sigui perquè no està urbanitzat o bé perquè es correspon a un tram de camí que connecta amb una altra zona.
- **Menys de 0,9m:** vorera no accessible i poc segura.
- **De 0,9 a 1,5m:** vorera no accessible.
- **De 1,5m a 1,8m:** que permeten un pas còmode i dels vianants, però sense ser totalment accessible.
- **Més de 1,8m:** que és el llinar que estableix el Codi d'accessibilitat de Catalunya per establir si una vorera és accessible o no.
- **Plataforma única:** on el vianant té prioritat sobre el vehicle privat.

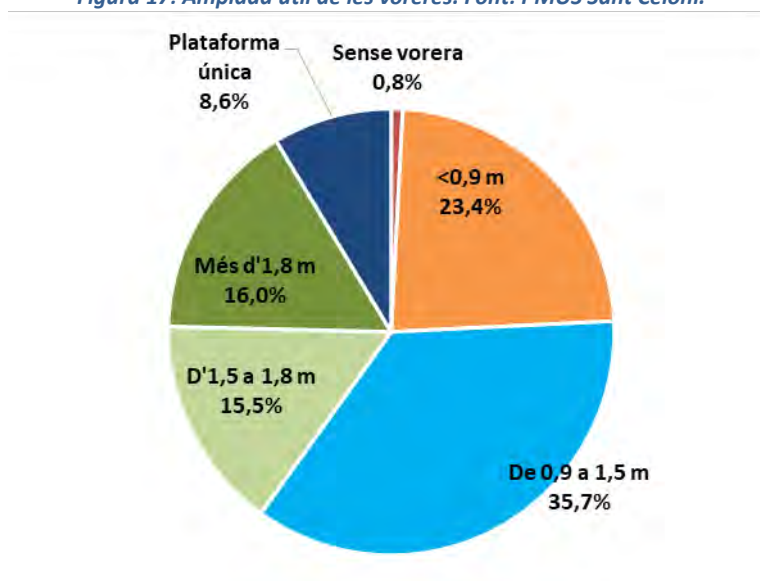
Figura 16: Longitud total i percentatge de l'amplada útil de les voreres segons rang. Font: PMUS Sant Celoni.

| Rang amplada total | Long (m) | % |
|--------------------|----------|-------|
| Sense vorera | 406 | 0,8% |
| <0,9 m | 11.384 | 23,4% |

| Rang amplada total | Long (m) | % |
|--------------------|---------------|---------------|
| De 0,9 a 1,5 m | 17.373 | 35,7% |
| D'1,5 a 1,8 m | 7.524 | 15,5% |
| Més d'1,8 m | 7.775 | 16,0% |
| Plataforma única | 4.201 | 8,6% |
| Total | 48.663 | 100,0% |

De l'anàlisi que es fa al PMUS, només el 24,6% de les voreres són accessibles. I de les voreres que no ho són, els carrers amb menys de 0,9 m de vorera no compleixen el codi d'accessibilitat i representen el 23,4% dels trams analitzats. Un 0,8% dels trams analitzats es tracta de carrers sense vorera, mentre que els carrers de plataforma única representen el 8,6%.

Figura 17: Amplada útil de les voreres. Font: PMUS Sant Celoni.



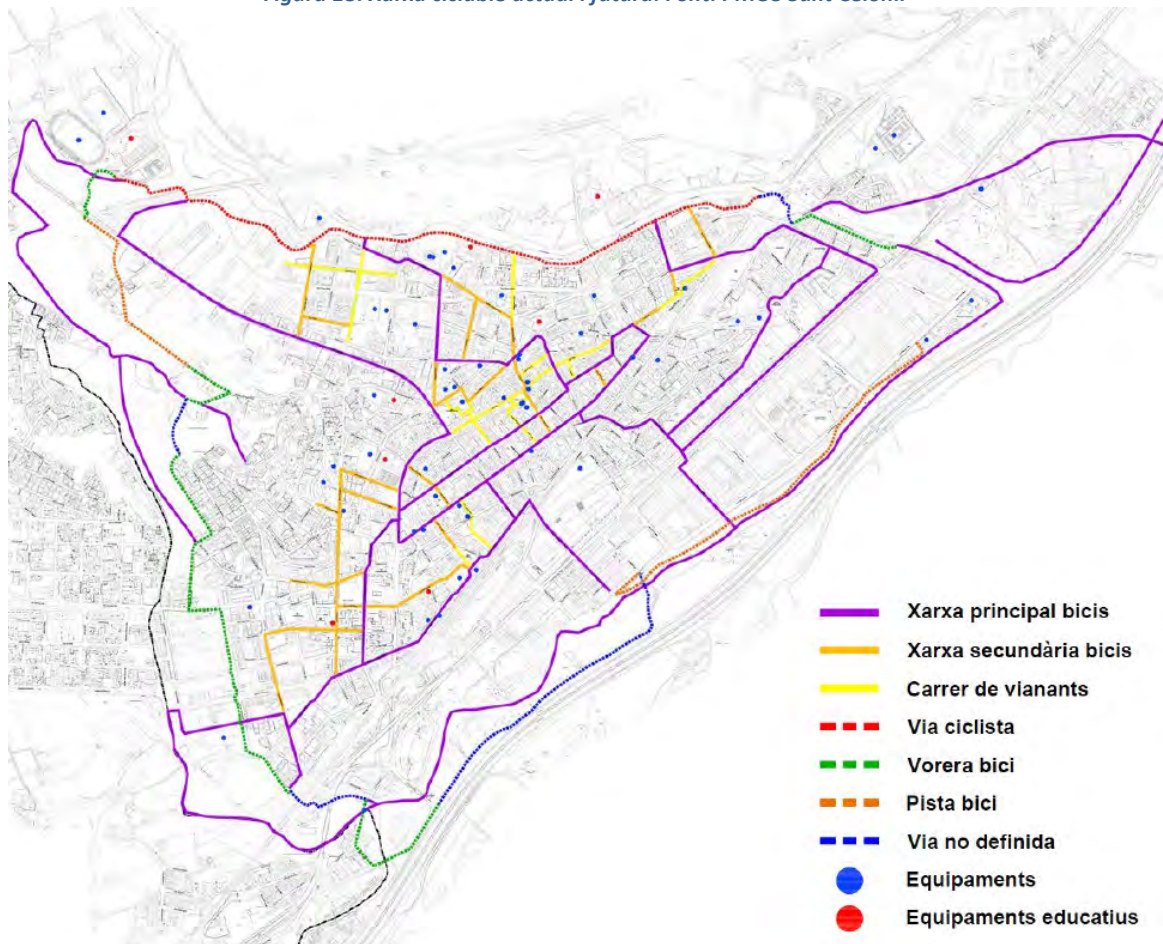
4.3.2 Xarxa ciclable

Actualment a Sant Celoni únicament existeix un carril ciclable, paral·lel al marge dret de la riera de Pertegàs, sense continuïtat en ambdós extrems del mateix.

Actualment s'està construint un carril bici segregat i protegit que unirà el nucli de Sant Celoni amb La Batllòria i Riells i Viabrea. Aquest itinerari anirà paral·lel a la C-35 i a la GI-552.

Existeix una proposta de desenvolupament de la xarxa, que es mostra al següent plànol:

Figura 18: Xarxa ciclable actual i futura. Font: PMUS Sant Celoni.



Aparcament

S'ha fet un inventari de punts d'aparcament per a bicicletes analitzant els entorns dels equipaments del municipi.

A partir d'aquest anàlisi es conclou que el municipi disposa de 8 punts d'aparcament per a bicicletes a la via pública amb un total de 85 places.

Els aparcaments actuals donen cobertura als principals equipaments escolars, esportius i al centre sanitari, així com a l'Ajuntament.

La tipologia de l'aparcament sol ser de suport de roda, però hi ha alguns de tipus U.

Figura 19: Aparcaments de bicicletes. Font: Elaboració pròpia



5. Anàlisi dels recursos financers del municipi

1. ANÀLISI DELS RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI

1.1 Recursos propis

Amb la finalitat de conèixer i avaluar la capacitat econòmica i financera de l'Ajuntament de Sant Celoni, adjuntem a continuació un conjunt de dades i indicadors financers rellevants que es deriven de la informació continguda en els seus estats de liquidació i financers dels últims exercicis (milers d'euros):

| | Pressupostat | | Executats | | | | | | | | |
|--|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | 2023 | Variació | 2022 | Variació | 2021 | Variació | 2020 | Variació | 2019 | Variació | 2018 |
| Ingressos corrents | | | | | | | | | | | |
| Impostos directes | 9.506 | 0% | 9.480 | -5% | 9.961 | 1% | 9.865 | -2% | 10.062 | 4% | 9.630 |
| Impostos Indirectes | 645 | 134% | 276 | -31% | 398 | 44% | 277 | 44% | 193 | -27% | 263 |
| Taxes i preus públics | 3.545 | -11% | 3.973 | 14% | 3.486 | 22% | 2.856 | -16% | 3.406 | 1% | 3.385 |
| Transferències corrents | 6.290 | -4% | 6.548 | -3% | 6.744 | 24% | 5.439 | 10% | 4.924 | -4% | 5.141 |
| Altres ingressos | 128 | -11% | 143 | -17% | 173 | -11% | 195 | -22% | 249 | 0% | 248 |
| Total ingressos corrents | 20.114 | -1% | 20.420 | -2% | 20.762 | 11% | 18.632 | -1% | 18.833 | 1% | 18.668 |
| Despeses corrents | | | | | | | | | | | |
| Personal | 10.045 | 3% | 9.760 | 7% | 9.129 | 3% | 8.830 | -1% | 8.878 | 8% | 8.235 |
| Bens corrents i serveis corrents | 7.595 | 10% | 6.898 | 7% | 6.468 | -1% | 6.565 | 4% | 6.332 | -7% | 6.799 |
| Despeses financeres | 405 | 330% | 94 | 102% | 47 | -33% | 70 | -23% | 92 | -25% | 122 |
| Transferències corrents | 1.080 | 8% | 1.004 | -10% | 1.111 | 40% | 796 | -35% | 1.223 | 10% | 1.108 |
| Total despeses corrents | 19.125 | 8% | 17.756 | 6% | 16.754 | 3% | 16.260 | -2% | 16.525 | 2% | 16.263 |
| Superavit o deficit d'explotació | 989 | -63% | 2.664 | -34% | 4.008 | 69% | 2.372 | 3% | 2.308 | -4% | 2.405 |
| Ingressos capital | | | | | | | | | | | |
| Transferències capital i alienacions | 0 | -100% | -3 | -100% | 864 | 494% | 145 | -57% | 337 | -46% | 629 |
| Alienacions d'inversions reals | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Passius financers | 1.939 | 0% | 4.022 | 0% | 4.679 | 0% | 309 | 0% | 1.504 | 0% | 712 |
| Total ingressos de capital | 1.939 | -52% | 4.018 | -28% | 5.543 | 1119% | 455 | -75% | 1.841 | 37% | 1.342 |
| Despeses capital | | | | | | | | | | | |
| Inversions reals | 1.943 | -44% | 3.455 | 148% | 1.396 | -33% | 2.091 | 9% | 1.918 | 28% | 1.495 |
| Transferències de capital | 13 | 0% | 0 | -100% | 20 | -51% | 40 | -3% | 41 | -95% | 759 |
| Actius financers | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Passius financers | 972 | -66% | 2.861 | 151% | 1.138 | -42% | 1.948 | 21% | 1.608 | -14% | 1.873 |
| Total despeses de capital | 2.928 | -54% | 6.316 | 147% | 2.553 | -37% | 4.079 | 14% | 3.567 | -14% | 4.127 |
| Superavit o deficit de capital | -989 | -57% | -2.297 | -177% | 2.990 | -183% | -3.624 | 110% | -1.726 | -38% | -2.785 |
| Superavit o deficit de l'exercici | 0 | -100% | 367 | -95% | 6.998 | -659% | -1.252 | -315% | 582 | -253% | -381 |
| Altres dades | | | | | | | | | | | |
| Resultat pressupostari ajustat | 0 | -100% | 865 | -73% | 3.262 | 154% | 1.285 | 12% | 1.146 | -7% | 1.226 |
| Romanent de tresoreria per a d.g. | 3.954 | 0% | 3.954 | -32% | 5.785 | 116% | 2.678 | -17% | 3.220 | -14% | 3.730 |
| Endeutament bancari | 10.698 | 10% | 9.731 | 14% | 8.570 | 70% | 5.028 | -25% | 6.666 | -2% | 6.771 |
| Ràtio deute | 53% | | 48% | | 41% | | 27% | | 35% | | 36% |

En base a aquests paràmetres tenim que la situació financera de l'Ajuntament de Sant Celoni a 31 de desembre de 2022 presentava:

- Un superàvit d'exploració de 2.664 milers d'euros (abans de sanejaments per morositat) àmpliament positiu, encara que inferior al de l'any precedent per la reducció del impostos directes i l'increment de les despeses per la situació inflacionària provocada per la situació geopolítica.
- Un romanent de tresoreria i resultat pressupostari positiu en el decurs dels exercicis 2018-2022.
- Un deute financer (bancari) del 48% dels ingressos corrents, molt per sota del màxim permès per la normativa.

En relació a la situació a 31 de desembre de 2022 cal ressaltar el romanent de tresoreria per a despeses generals, per un import de 3.954 milers d'euros, i que per aplicació dels diferents mecanismes que permet la legislació pressupostària es podria aplicar a inversió, una vegada atesos el compromisos sense finançament afectat a aquesta data.

En el període 2018-2022 la inversió anual mitjana de l'Ajuntament ha estat de prop de 2.250 milers d'euros anuals, de la qual un 18% s'ha cobert amb subvencions de capital d'altres administracions, un 16% amb increment de deute financer i la resta amb superàvit d'exploració de l'Ajuntament.

Addicionalment cal assenyalar que la ràtio d'endeutament de l'Ajuntament a finals del 2018, com ja s'ha esmentat, és del 48%, molt per sota dels màxims del 75% i del 110%. Això suposa una capacitat per a concertar endeutament a futur, o en tot cas mitjançant l'aplicació d'un Pla econòmic financer.

Recapitulant, la capacitat de finançament històrica de l'Ajuntament seria suficient en origen per atendre les eventuals necessitats del POUM, sempre subjecte a les prioritats de l'Ajuntament respecte el seu pressupost d'inversió anual (2.250 milers d'euros anuals) i al manteniment d'unes liquidacions del pressupost similars a les dels últims 5 anys.

En tot cas, l'Ajuntament hauria de compatibilitzar el pla d'inversions derivat del POUM, amb els diferents plans d'inversions que pugui decidir executar associats a altres infraestructures de comunicació i serveis tècnics, així com a equipaments públics.

Addicionalment, pel que respecte a les futures actuacions inversores, cal incidir que abans d'iniciar cada actuació caldrà la concreció del seu pla d'inversió, finançament i explotació, així com assolir les autoritzacions i atorgaments associats a les formules de finançament finalment adoptades. En aquest sentit, l'Ajuntament ha cobert en els últims 5 anys una mitjana del 18% de les inversions anuals amb subvencions de capital.

Finalment incidir en que no s'han considerat eventuals increments en els tipus impositius del diferents impostos municipals. L'Ajuntament aplica actualment uns tipus impositius inferiors als màxims legals, en aquest sentit, qualsevol millora en la recaptació per aquesta via pot suposar un increment substancial de la capacitat de finançament de l'Ajuntament de Sant Celoni.