FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P
C/ Jaume Marquès i Casanoves, 1 baixos. 17003 Girona *NIF.B-17623059*

AJUNTAMENT DE CELRÀ

TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ Nº 6

DEL PGO. DEL MUNICIPI DE CELRÀ

SECTOR 1. SUBSECTOR 3.

(Execució sentència nº 716 del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, Secció Tercera Sala del Contenciós Administratiu)

Expedient: 2006/024561/G

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 27 de novembre de 2014 va adoptar el següent acord:

-1 Donar conformitat al text refós de la modificació num. 6 del Pla general d'ordenació urbana del municipi de Celrà, aprovat per l'Ajuntament en data 10 de juny de 2014, en compliment de la Sentència 716 de 27 de setembre de 2011, dictada pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

Girona, 27 de novembre de 2014

La secretària de la Comissió

28 de Febrer 2014

DILIGÈNCIA per fer constar que el text refós de la modificació núm. 6 del PGOU de Celrà s'ha aprovat en sessió plenària ordinària de data 10 de juny de 2014.

La secretària

Celrà, 11 de juny de 2014

AJUNTAMENT DE CELRÀ

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P
C/ Jaume Marquès i Casanoves, 1 baixos. 17003 Girona *NIF.B-17623059*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

INDEX

1. MEMÒRIA

1. Antecedents, objecte de la modificació i justificació de la conveniència de la modificació
2. Situació urbanística del sector 1 subsector 3
3. Marc urbanístic i legal
4. Descripció i justificació de la modificació
5. Quadre de superfícies

2. NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓ

3. PLÀNOLS

0.1. Situació
0.2. Ortofotomapa
0.3. Topogràfic
1 Planejament Vigent
2 Modificació Proposta
3 Proposta d'Ordenació
4 Àmbit suspensió de tramitacions

ANNEXOS

1. Avaluació econòmica i financera
2. Memòria Social
3. Informe mediambiental

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P
C/ Jaume Marquès i Casanoves, 1 baixos. 17003 Girona *NIF B-17623059*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

1.- MEMÒRIA

1.1.- ANTECEDENTS, OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en les sessions de 20 d'abril de 2007 i de 26 d'octubre de 2006, va adoptar, respectivament, l'acord de donar conformitat al text refós de la modificació número 6 del Pla general d'ordenació urbana i l'acord d'aprovació definitiva de la modificació puntual número 6 del Pla general d'ordenació, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Celrà. Aquests acords i les normes urbanístiques corresponents varen ésser publicats en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 4922, de data 10 de juliol de 2007.

Contra la desestimació presumpta del recurs d'alçada interposat contra els acords de la comissió territorial d'urbanisme de Girona de 26 d'octubre de 2006 i 20 d'abril de 2007 s'interposa recurs contenciós administratiu davant el Tribunal Superior de Justicia de Catalunya, secció tercera de la Sala Contenciosa administrativa, per part del Senyor Joan Planas Bartroli (recurs CA número 172/2008) i per part de la Junta de Compensació del Polígon Industrial de Celrà (recurs CA número 191/2008).

En data de 27 de setembre de 2011 es va dictar sentencia nº 716 pel Tribunal Superior de Justicia de Catalunya sobre els recursos contenciosos administratius 172/2008 i 191/2008 interposats pel Sr. Joan Planas Bartoli i la Junta de Compensació del Polígon Industrial Celrà, sobre la Modificació 6 del Pla General de Celrà, i amb l'objecte de donar compliment a la mateixa, l'Ajuntament assumeix la iniciativa de formular la present modificació puntual.

La sentencia estima parcialment els recursos per quant:

> *"1º.- No contaba con la evaluación económica y financiera de las actuaciones a desarrollar y con la memoria social exigida en el articulo 59.1.e) y h) del Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña.*
>
> *2º.- No se respetó la denominada prescripción 1.2 del Acuerdo Autonómico de 26 de octubre de 2006."*

La referida prescripció 1.2 de l'acord de 26 d'octubre de 2006 deia:

> *"Caldrà adequar l'edificabilitat de l'ús no residencial de forma més coherent amb l'escala de l'entorn i les possibilitats del municipi."*
>
> *"Alhora el sostre que contempla el pla, i que bon part es destina a ús no residencial (52.500 m2) no admet activitats industrials ni comercials, la qual cosa fa difícil justificar-ne la seva Implantació per l'escala de municipi i de l'entorn. Per tant caldria adequar l'edificabilitat d'aquest ús a les possibilitats del sector tot prevelent, si és el cas, una major densitat d'habitatges."*

La problemàtica fonamental neix de la introducció de la modificació dels paràmetres d'aprofitament fixat entre l'acord d'aprovació definitiva de data 26 d'octubre de 2006 que condiciona a la redacció d'un text refós i els considerats en el text refós que va esser aprovat definitivament en data de 20 d'abril de 2007.

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P
C/ Jaume Marquès i Casanoves, 1 baixos. 17003 Girona
NIF.B-17623059

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Quadre comparatiu paràmetres d'aprofitament privat.

	A.D. 26/10/06	TRAD 20/04/07	Diferència
Sostre Residencial	62.396 m^2st	57.500 m^2st	- 4.896 m^2st
Sostre Terciari	50.145 m^2st	28.719 m^2st	- 21.426 m^2st
Sostre total	112.541 m^2st	86.219 m^2st	- 26.322 m^2st
Coef. edificabilitat	0.143 m^2st/m^2s	0.1096 m^2st/m^2s	
Densitat	353 hab.	353 hab.	---------

En data de 27 de juliol de 2010 es va aprovar definitivament el Pla Director Urbanístic de Sistema Urbà de Girona PDUSGU, incorporant la següent determinació a l'article 3.6 Noves àrees d'expansió urbana – residencials, que afecta al municipi de Celrà:

> *"4. El PDU incorpora en les seves determinacions, l'ordenació dels espais lliures i equipaments del sector de sòl urbanitzable delimitat SUP-S1.3 de Celrà de forma que la zona situada entre la Carretera de Juià i les Gavarres es destini a espais lliures completant el sistema d'espais oberts situat al peu de les Gavarres, la zona situada entre aquesta via i la riera de Palegret es destini a equipaments, i en la zona entre la pròpia riera de Palegret i la línia del ferrocarril es concentri la totalitat dels aprofitaments privats."*

Aquesta determinació es tradueix en la obligació de distribució el sector en 3 espais diferenciats, amb les següents característiques:

Espai 1. Al sud de la Ctra. De Juià, entre aquesta i les Gavarres, amb una superfície de 324.561,45 m2 que s'ha de destinar Espais Lliures Públics.

Espai 2. Entre la Ctra. De Juià i la riera Palagret, amb una superfície de 243.443,64 m^2, que s'ha de destinar a Equipaments comunitaris.

Espai 3. Entre la riera Palagret i la linia ferroviària amb una superfície de 219.358,43 m^2, on s'ha d'implantar l'aprofitament privat.

En cap d'aquests espais es comptabilitza la superfície ocupada per la riera de Palagret, ja que d'acord amb la legislació urbanística no comporta aprofitament urbanístic.

Aquestes determinacions s'ajusten als criteris contemplats en tots els documents que foren objecte de tramitació en la modificació del Pla General i a més a més ha estat validada expressament per la sentència exposada, pel que són vinculants en aquest document de adaptació del Pla General.

Als efectes de donar compliment a la sentència i partint de les determinacions ja concretades en el PDU conforme l'aprofitament privat s'ha de situar exclusivament a l'espai 3, es planteja un quadre de característiques del sector amb l'objectiu de fixar els paràmetres urbanístics ajustats a les determinacions de la sentencia.

Quadre aprofitament urbanístic.

	A.D. 26/10/06	Adequació sentència	Diferència
Sostre Residencial	62.396 m^2st	62.396 m^2st	=
Sostre Terciari	50.145 m^2st	50.145 m^2st	=
Sostre total	112.541 m^2st	112.541 m^2st	=
Coef. edificabilitat	0.143 m^2st/m^2s	0.143 m^2st/m^2s	=
Sòl Privat	106.219 m^2s	106.219 m^2s	=
Densitat	353 hab.	396 hab.	+ 43

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P
C/ Jaume Marquès i Casanoves, 1 baixos. 17003 Girona NIF B-17623059

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

Amb els paràmetres que consten en aquest quadre es dona compliment a la determinació de la prescripció 1.2 de l'acord de 26/10/06 referida a adequar l'edificabilitat de l'ús no residencial i si és el cas preveure una major densitat d'habitatges i en conseqüència per una part s'amplia la densitat, i per altra s'admet l'ús comercial als efectes de possibilitar la implantació de l'ús no residencial a l'escala del municipi i del seu entorn.
Igualment en aquest document s'inclouen els annexes corresponents a la Avaluació Econòmica i Financera i la Memòria Social, que si bé si que formaven part del document que es va aprovar definitivament no constaven al document aprovat inicialment i per tant no van estar sotmesos a exposició pública.

Prèviament a la tramitació de la modificació del PGOU que va ser objecte de l'esmentada sentència hi ha una sèrie d'antecedents urbanístics que s'exposen a continuació.

Els terrenys que conformen el subsector 3 del sector 1 Industrial que són objecte de la present modificació puntual del Pla General d'Ordenació, tenen el seu origen urbanístic en el Pla General d'Ordenació Municipal del 1972 que va classificar un sector industrial de dimensions extraordinàries amb un procés històric complex que es resumeix amb les següents referències històriques:

- 10 novembre 1972: Comissió Provincial d'urbanisme aprova PGOU (BOP 142, de 25 de novembre 1972).
- 8 juny 1973: CPU aprova definitivament PP Polígon Industrial i residencial de Celrà i el projecte de compensació, promoguts per la JCPIC (BOP 72, de data 16 de juny de 1973).
- 10 novembre 1976: CPU aprova definitivament projecte d'urbanització de la zona industrial: subàrea 1.
- 13 de juliol de 1979: CPU aprova definitivament projecte d'urbanització de la unitat de sòl "a1" inclosa a la unitat bruta ¡A1" de la zona residencial del Pla Parcial del Polígon Industrial i Residencial.
- 13 maig de 1981: revisió del PGOU i posterior modificació puntual del PGOU, aprovada definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona en data 23 de novembre 1988 (DOGC 20 setembre 1989). Dividia l'àmbit del Pla Parcial en tres subsectors, tot i que es gestiona com un únic polígon d'actuació:
    - subsector 1: industrial
    - Subsector 2: residencial (subàrees 2, 4 i 5)
    - Subsector 3: industrial (antiga subàrea 3)
- 13 novembre 1984: CPU de Girona aprova definitivament modificació del subsector 1 del Pla Parcial del Polígon industrial i residencial (DOGC 513, de data 15 de febrer de 1985).
- 1989: Ajuntament de Celrà promou una modificació del Pla Parcial del Polígon Industrial. LA Comissió d'urbanisme de Gi en data 2 de novembre de 1989 aprovà definitivament el canvi d'equipament públic proposat i denega la possibilitat d'admetre l'ús residencial i industrial en la zona terciària. Mitjançant resolució de recurs d'alçada en data 17 d'abril de 1990 s'aprovà definitivament la modificació proposada (DOGC 1322 de 25 de juliol de 1990).
- 23 octubre 1991: Comissió urbanisme de Girona va aprovar definitivament el Text refós de l'adaptació "subsector 3 Industrial " del Pla Parcial del Polígon Industrial i Residencial de Celrà, que tractava d'adaptar-se a les determinacions del PGOU vigent en aquell moment. Aquest conté les dades següents:
  Qualificació : Industrial
  Sistema actuació: compensació
  Superfície bruta: 86 ha aproximadament
  Aprofitament mitjà: 0,60 m2sòl/m2 sostre
  Termini d'execució: 6 anys per l'execució obres urbanització

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P
C/ Jaume Marquès i Casanoves, 1 baixos. 17003 Girona
NIF.B-17623059

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

- 17 març 1993: la Comissió Provincial d'urbanisme de Girona va aprovar definitivament l'adaptació "subsector 2 Residencial" del Pla Parcial del Polígon industrial i residencial de Celrà, que tractava d'adaptar-se a les determinacions del PGOU vigent en aquell moment (DOGC núm. 1793 de 6 de setembre de 1993).
- 6 de setembre de 1994: s'aprova definitivament el projecte d'urbanització de la zona residencial (subàrees 2 i 4/5).

El PGOU vigent fou aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona en sessió de 25 de novembre de 1998, condicionant la seva publicació a la presentació d'un text refós que s'havia de sotmetre a l'aprovació del Ple municipal. Aquest Text refós de la PGOU va ser aprovat pel Ple municipal en sessió de 2 de febrer de 1999. Posteriorment, la comissió d'urbanisme de Girona dona la seva conformitat al Text Refós del PGOU, en sessió de 10 de febrer de 1999 i ordena la seva publicació al DOGC (2905 de 8 de juny de 1999).
Per tot plegat l'objecte de la present modificació puntual del PGOU corresponent al sector 1 subsector 3, com s'ha dit és el de adaptar les determinacions fixades a la sentència esmentada, pel que fa a la introducció de les prescripcions 1.2 de l'acord de la Comissió d'Urbanisme de data de 26 d'octubre de 2006 i a la incorporació de la memòria social i l'avaluació econòmica financera, però respectant els criteris generals de la tramitació de la modificació anterior, que per altra part han vingut recollits en planejament jeràrquicament superiors.

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P
C/ Jaume Marquès i Casanoves, 1 baixos. 17003 Girona NIF.B-17623059

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

1.2.- SITUACIÓ URBANÍSTICA DEL SECTOR 1 SUBSECTOR 3

Els terrenys que defineixen el sector urbanístic estan situats a la zona sud-oest del terme municipal de Celrà en el seu límit amb Juià, amb una extensió d'aproximadament 84 hectàrees i limiten al nord amb la línia ferroviària en direcció Girona- Port-bou, al sud amb les Gavarres, a l'est amb el municipi de Juià i a l'oest amb un sector urbanitzat residencial. Els terrenys tenen una forma de rectangle irregular d'una amplada promig de 600 mts amb una llargada aproximada de 1.300 mts lineals i clarament queda dividit per 3 zones: la més al sud dominada pel bosc que te el seu límit natural per al carretera de Juià, la zona més central definida per la carretera de Juià al sud i per la riera Palagret al nord, que creua el sector en diagonal amb les seves sinuositats, ocupat per conreus de secà, i la més al nord que queda entre la riera i la línia ferroviària que limita a l'est amb la zona urbanitzada que també està ocupada per conreus de secà però que és on hi han les preexistències edificades del conjunt del sector.
La situació urbanística actual ve recollida en el Pla General d'Ordenació Urbana de 1999 i és concreta en el següent articulat.

***Art. 107** - Definició de zones*

Per als sectors de Sòl urbanitzable, aquest Pla general, s'estableix la següent zonificació:

- Desenvolupament residencial d'intensitat 1

S1.2	*Sector 1 - Subsector 2*
S1.4 i 5	*Sector 1 - Subsectors 4 i 5*

- Desenvolupament residencial d'intensitat 2

S2	*Sector 2*

- Desenvolupament industrial d'intensitat 1

S1.2	*Sector 1 - Subsector 1*

- Desenvolupament industrial d'intensitat 2

S1.3	*Sector 1 - Subsector 3*

***Art. 112** - Zona de desenvolupament industrial d'intensitat 2 - S1.3*

Definició	*Pla Parcial aprovat definitivament*
Edificabilitat bruta màxima	*Pla Parcial aprovat definitivament*
Densitat màxima bruta d'habitatges	*Pla Parcial aprovat definitivament*
Condic. de parcel·lació, edificació i us	*Pla Parcial aprovat definitivament*
Cessions mínimes obligatòries per a sistemes	*Pla Parcial aprovat definitivament*
Condicions de vialitat	*Pla Parcial aprovat definitivament*
Condicions de parcel·lació i edificació	*Pla Parcial aprovat definitivament*
Coeficient de valoració de la zona:-	*Pla Parcial aprovat definitivament*
- coeficient de rigidesa de la demanda	*Pla Parcial aprovat definitivament*
- coeficient de repercussió de costos	*Pla Parcial aprovat definitivament*
Us principal i usos complementaris	*Pla Parcial aprovat definitivament*

***Art. 115** - SUP- SECTOR 1 - SUBSECTOR 3*

1. OBJECTIUS
Sector de sòl urbanitzable industrial amb Pla Parcial aprovat definitivament.
Correspon al Subsector 3 del Polígon Industrial de Celrà.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

2. ÀMBIT

L'àmbit del sector correspon al del planejament parcial vigent i els seus límits son els grafiats als plànols d'ordenació d'aquest planejament general.

3. SUPERFÍCIE

La superficie total del sector es la determinada pel planejament parcial.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions d'ordenació edificació i ús son les fixades pel Pla Parcial vigent.

5.APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR

El fixat pel Pla Parcial vigent.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació es el de Compensació.

S'haurà d'urbanitzar el Subsector i formalitzar les cessions obligatòries prèvia aprovació definitiva del projecte de Compensació i inscripció en el registre de la propietat.

Es fixa una etapa de quatre anys per completar i formalitzar les determinacions del planejament vigent.

Del Pla Parcial aprovat definitivament en resulta el següent quadre de característiques:

SOL PUBLIC

Espai Lliure	25,36 Ha	29,48 %		
Equipament	4,80 Ha	5,59 %		
Viari	10,78 Ha	12,54 %		
	40,94 Ha	47,61 %		

SOL PRIVAT

Industrial	31,00 Ha	36,04 %	* 0,75	232.000 m^2 st
Terciari	14,06 Ha	16,35 %	* 1,40	196.840 m^2 st
	44,06 Ha	52,39 %		

TOTAL	86,00 Ha	100 %	0,499	428.840 m^2 st

Amb les següents càrregues especials:

- Pas aixecat sobre la via ferroviària
- Pas aixecat sobre la C-255
- Defensa dels marges de la riera de Palagret.
- Pont sobre la riera de Palagret

1.3.- MARC URBANÍSTIC I LEGAL

El marc legal ve donat pel que disposava la legislació catalana en la data de la tramitació de la modificació que era el Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprovava el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i per la legislació estatal corresponent a la Llei 6/1998 de Règim del sòl i Valoracions.

Pel que fa al Planejament General Municipal, com s'ha exposat al capítol anterior resulta d'aplicació el Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de febrer de 1999, que remet al Pla Parcial del Polígon Industrial i Residencial, Adaptació Subsector 3 Industrial, amb els paràmetres concretats anteriorment. La possibilitat de modificar el planejament estava contemplada en l'article 92 del DL1/2005.

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P
C/ Jaume Marquès i Casanoves, 1 baixos 17003 Girona NIF.B-17623059

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 92

Vigència indefinida del planejament urbanístic

*El planejament urbanístic, atès que és una disposició administrativa de caràcter general, té vigència indefinida i és susceptible de suspensió, **modificació** i revisió.*

I tenia que donar compliment a l'article 94

Article 94

Modificació de les figures del planejament urbanístic

1. La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. No obstant això, en el cas de les modificacions dels plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

2. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m2 per cada 100 m2 de sostre residencial i de 5 m2 per cada 100 m2 de sostre d'altres usos. Per a computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per a fer front als requeriments que deriven de la modificació.

3. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m2, com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m2 al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per a adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

4. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m2 per cada 100 m2 de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

5. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P
C/ Jaume Marquès i Casanoves, 1 baixos. 17003 Girona
NIF.B-17623059

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Per tant es va seguir la tramitació contemplada a l'article 83, i pel que fa als apartats 3 i 4 que sí afectaven a aquesta modificació, exigeixen unes reserves complementaries de dotacions públiques i que, quantitativament són insignificants en relació als estàndards de cessió que es plantegen en aquesta modificació.

Article 83

Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats

1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertoquen, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent. En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'ajuntament, es pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, un cop complert el tràmit d'informació pública, prescindint de l'aprovació provisional.

2. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional del planejament urbanístic plurimunicipal, sens perjudici del que estableix l'article 75.7, corresponen a:

a) El consell comarcal corresponent, si tots els municipis afectats pel pla queden inclosos en l'àmbit territorial d'una mateixa comarca.
b) La comissió territorial d'urbanisme corresponent, si l'àmbit territorial del pla abasta més d'una comarca.
c) El director o directora general d'Urbanisme, un cop vist l'informe de les comissions territorials d'urbanisme competents afectades, si l'àmbit territorial del pla n'afecta més d'una i més d'una comarca.
d) Els ajuntaments, en els supòsits a què es refereix l'article 75.8, llevat que, havent estat formulat el pla a instància de part interessada, no hi hagi acord entre els ajuntaments afectats, en el qual cas l'òrgan competent és el que correspongui dels esmentats a les lletres a, b i c.

3. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans especials urbanístics a què es refereix l'article 67.1.e corresponen a l'administració que els ha redactats, si té atribuïdes competències urbanístiques de tramitació o d'aprovació de plans. Altrament, l'òrgan competent és la comissió territorial d'urbanisme corresponent; si l'àmbit territorial del pla afecta més d'una comissió, l'aprovació inicial i la definitiva pertoquen al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques.

4. Els plans d'ordenació urbanística municipal i els plans urbanístics derivats, un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.

5. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.

6. En el cas que, d'acord amb la normativa aplicable, sigui preceptiu d'efectuar algun tipus d'avaluació ambiental d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat, l'estudi o l'informe ambiental que calgui ha d'ésser incorporat al pla i ha d'ésser sotmès a informació pública conjuntament amb aquest. En el cas que el pla urbanístic s'hagi de sotmetre al procediment de declaració d'impacte ambiental, aquesta declaració s'ha d'efectuar, segons correspongui, abans de l'aprovació provisional o abans de l'aprovació definitiva de l'expedient.

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P
C/ Jaume Marquès i Casanoves. 1 baixos. 17003 Girona
NIF.B-17623059

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

7. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal, s'ha de concedir audiència als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb el del municipi que és objecte del pla.
8. Si un pla d'ordenació urbanística municipal o un pla urbanístic derivat no és tramitat per l'ajuntament afectat, se li ha de concedir audiència per un termini d'un mes, a continuació de la informació pública.
9. En el supòsit de tramitació simultània de diverses figures del planejament urbanístic, o bé d'aquestes i d'instruments de gestió, cadascuna d'aquestes tramitacions s'ha de configurar en expedients separats. L'executivitat de cadascuna d'elles queda supeditada a la de l'instrument o la figura superior.

Per tant calia sol·licitar informes als següents organismes:

- Ministerio de Fomento. Dirección General de Ferrocarriles.
- RENFE
- Diputació de Girona
- Direcció general de Carreteres
- Departament de Medi Ambient i Habitatge
- Agència Catalana de l'Aigua

I concedir audiència al municipi de Juià.

El document que es va aprovar definitivament ja incloïa les determinacions dels informes que es van emetre i en funció que les noves determinacions derivades de la sentència no comporten canvis que puguin ser objecte de noves determinacions, no resulta necessari tornar a sol·licitar nous informes.

La modificació puntual fa referència exclusivament a l'execució d'una sentència judicial i no intervé directament cap determinació que hagi de ser sotmesa a avaluació ambiental, segons l'article 7 de la Llei 6/2009 , del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes. La modificació puntual respon a la definició que la Llei fa de desenvolupament sostenible i incorpora les consideracions de l'informe de 18 de juliol de 2006 del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

La modificació es redacta en compliment de la sentència, pel que un cop aprovada per l'Ajuntament , es subjectarà a informació pública, per un termini d'un mes mitjançant edictes corresponents al tauler d'anuncis, diari i web. Dins el termini d'exposició pública els interessats poden examinar l'expedient i presentar les reclamacions que creguin oportunes. En el supòsit de no formular-s'hi cap, es trametrà l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona per a la seva aprovació.

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P
C/ Jaume Marquès i Casanoves, 1 baixos. 17003 Girona NIF.B-17623059

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

1.4.- DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

1.4.1.- ANTECEDENTS

El subsector 3 del sector 1 del Pla parcial "Polígon industrial i residencial de Celrà", es va plantejar des d'un primer moment, a l'any 1973, com una reserva de sòl urbanitzable, de desenvolupament diferit, a concretar com industrial, residencial o mixta, segons les necessitats del mercat i a la vista del desenvolupament que tinguessin els altres sectors del polígon industrial.
Al llarg de 33 anys, i en base a les diferents conjuntures econòmiques i socials del municipi de Celrà i del seu entorn mes o menys immediat, aquests sector ha patit anades i vingudes, restant finalment sense desenvolupar.
La revisió de 1980 va qualificar tot l'àmbit com industrial.
A l'any 1991 es va aprovar una modificació puntual en base a una demanda concreta de tres parcel·les industrials de mes de 6 hectàrees cadascuna, demanda que finalment no va arribar a bon port.
L'any 1998, la revisió va recollir íntegrament la ordenació anterior.
En definitiva, s'ha arribat a l'ordenació actual, a resultes de les anades i vingudes de la demanda de sòl industrial en els darrers temps, i no d'una necessitat real de tant sòl industrial al municipi.
Actualment i en base a la evolució econòmica i social de Celrà i els seus entorns es fa aconsellable modificar els usos i la ordenació prevista per aquest sector, possibilitant així un desenvolupament urbanístic, necessari per Celrà tal i com es justifica a la memòria social, i que no seria viable si es mantingues l'actual ordenació.

1.4.2.- FACTORS JUSTIFICATIUS DE LA MODIFICACIÓ

La present modificació es justifica de manera clara i inequívoca analitzant l'evolució urbanística del municipi i les seves necessitats, i es fonamenten en els factors següents:
Primer factor: Excés d'oferta de sòl industrial
La subàrea 1 Industrial que té unes dimensions desproporcionades en relació al nucli urbà de Celrà, està en servei des de fa més de 20 anys i encara queden aproximadament el 50 % del sòl sense ocupació, però a més a més del sòl construït n'hi ha una part molt important sense activitat, i si a tot això afegim la tendència actual de deslocalitzacions industrials, com és el cas recent de Panasonic, tenim que amb el sòl industrial actual queden cobertes sobradament les necessitats de sòl industrial a nivell supramunicipal.
Es detecta que hi ha una manca d'ocupació i de demanda de sòl industrial al municipi, concretament en els sectors ja urbanitzats i desenvolupats del polígon existeix actualment aproximadament un 220.000 m2 de sòl industrial privat sense ocupar i pendent de ser edificat. Per altre part existeix més de 20.000 m2 de sostre construït pendent de ser ocupat per activitats industrials i del sector terciari.
Aquesta manca d'ocupació i de demanda de sòl industrial al municipi és inequívocament signe de que la oferta de sòl industrial a Celrà és excessiva, i alhora també troba justificació pel que tot seguit s'exposa:
a) perquè ha augmentat la oferta de sòl industrial en els municipis més propers a Celrà. Entre d'altres Juià i Bordils han classificat sòl industrial i han desenvolupat sectors on ubicar indústries, de manera que actualment Celrà ja no té el monopoli de la oferta de sòl industrial, com ocorria en el moment en que es va ordenar l'àmbit del S1.3 i la resta del polígon de Celrà.
b) perquè ha augmentat la oferta de sòl industrial en altres municipis de Catalunya tant o més estratègicament situats que Celrà.- Per un costat les promocions fetes per INCASOL en anteriors etapes i actualment, cas del futur polígon de Llagostera. Per altre la proliferació de nous polígons situats al voltant de l'aeroport de Girona, autopista i variant, cas de Fornells,

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P
C/ Jaume Marquès i Casanoves, 1 baixos. 17003 Girona
NIF.B-17623059

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Vilablareix, i Cassà de la Selva, apart del de Riudellots, han fet que la oferta de sòl industrial a nivell global augmentes i la demanda a Celrà disminuís fins donar com a resultat la manca d'ocupació anteriorment esmentada.
En base a tots aquests factors resulta clar que l'excés de sòl industrial, en aquest moment no es un fet puntual i conjuntural.
Seguint la línia iniciada a l'any 1973, i vista la evolució social i les noves necessitats de Celrà, degudament justificades a la memòria social resulta necessari i convenient optar per una requalificació dels usos i la ordenació del S1.3 cap a un ús residencial.
La nova ordenació que preveu la modificació plantejada, en la línia dels nous criteris urbanístics de sostenibilitat, proposa una ocupació mes limitada del territori, amb edificacions de més alçada que les que preveia el planejament actual, amb usos bàsicament residencials, mantenint així l'aprofitament dels propietaris del sector, entès aquest en termes de valor urbanístic. De forma que si bé per un costat es redueix tant la ocupació com l' edificabilitat, per altre es modifiquen els usos i les seves intensitats fins aconseguir un equilibri entre l'aprofitament urbanístic existent actualment i el previst, inclòs en termes de valoració estàtica.
Segon factor
El creixement continu i constant de la població del municipi de Celrà ve donat per una part per la influència que exerceix la estirada de Girona en el seu entorn perimetral i per l'altra en demanda directa que generant les implantacions industrials i terciàries del sector industrial, pel que en conjunt fa que el sòl residencial existent estigui amb un alt nivell de consolidació i faci convenient preveure noves zones residencials, pel que aquest sector en la seva zona nord i confrontant amb les zones ja consolidades constitueix una opció idònia.
Tercer factor : Criteris Mediambientals.
A l'informe mediambiental ja es precisaran les millores mediambientals que representa aquesta nova ordenació però és obvi que els boscos de les Gavarres i la riera de Palagret conviuen millor amb zona d'espai lliure i destinada a usos públics educatius de baixa intensitat, i una petita part de residencial que amb els usos industrials i terciaris clàssics.
Quart factor: Criteris d'Ordenació Urbanística
L'ordenació contemplada en aquesta modificació és la més coherent i racional ja que es concentra tota la intensitat urbanística en la zona més propera a l'àrea consolidada i es va reduint a mesura que el terreny s'enfila cap a les Gavarres, sense creuar el límit natural de la riera de Palagret més que en l'ús públic de caràcter socio-educatiu i amb la regulació d'ocupació ordinària de l'espai lliure públic. Aquesta ordenació encaixa perfectament amb les zonificacions preexistents que bàsicament són residencials evitant així els conflictes inevitables que resultarien d'un sector industrial tant per les pròpies activitats com pel trànsit de mercaderia que comportarien, pel que resulta completament inconvenient que el sector industrial sobrepassi la barrera que conformen les infraestructures generals territorials de la carretera comarcal i les línia ferroviària Barcelona-Cervere. En quant a la zona residencial s'han barrejat les tipologies als efectes de completar l'oferta de sòl i pel fet d'atendre als compromisos amb els socis menors de la Junta de Compensació d'assignar-los parcel·les unifamiliars aïllades, que facilitarà la gestió urbanística futura del sector.
Amb aquests quatre factors exposats justifiquen la conveniència d'aquesta modificació als efectes del compliment de l'article 94.5 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, sobre la justificació de la modificació d'una figura de planejament urbanístic, i en relació als interessos privats igualment queden justificats ja que la pèrdua d'edificabilitat queda adequadament compensada pel major valor del sòl d'ús residencial en relació a l'industrial, per la major demanda d'aquest sòl al mercat immobiliari i finalment per una reducció notable de les càrregues d'urbanització a suportar.

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P
C/ Jaume Marquès i Casanoves, 1 baixos. 17003 Girona
NIF.B-17623059

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

1.5.- QUADRE DE SUPERFÍCIES

QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ

SÓL PÚBLIC	Superfície	ocupació
Espai lliure	415.534 m2	52.80 %
Equipament	204.691 m2	26.00 %
Viari	60.556 m2	7.70 %
	680.781 m2	**86.50 %**

SÓL PRIVAT			habitatges	edificabilitat	sostre
Residencial					62.396 m2
Terciari					50.145 m2
	106.219 m2	**13.50 %**	**396 h**		
TOTAL	**787.000 m2**	**100 %**	**396 h**	**0.143**	**112.541**

Sistema hidrogràfic 26.400 m2
Riera Palagret

TOTAL ÀMBIT **813.400 m2**

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P
C/ Jaume Marquès i Casanoves, 1 baixos. 17003 Girona
NIF.B-17623059

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

QUADRE COMPARATIU

	Planejament vigent		Modificació		
SÒL PÚBLIC					
Espai lliure	25.36 ha	29.48 %	41.55 ha	52.80 %	
Equipament	4.80 ha	5.59 %	20.46 ha	26.00 %	
Viari	10.78 ha	12.54 %	6.05 ha	7.70 %	
	40.94 ha	**47.61 %**	**68.07 ha**	**86.50 %**	
SÒL PRIVAT					
Industrial	31.00 ha	36.04 %			
Terciari	14.06 ha	16.35 %			
Residencial					
Terciari	44.06 ha	52.39 %	10.62 ha	13,50 %	
	44.06 ha	**52.39 %**	**10.62 ha**	**13.50 %**	
TOTAL	**85.00 ha**	**100 %**	**78.70 ha**	**100 %**	
Edificabilitat	**0.499**	**428.840 m2**	**0.143 m2st/m2**	**112.541m2**	
Densitat	**------**	**---------**	**5.03 /ha**	**396 habitatges**	

Donada la modificació que es proposa, el raonament i justificació de la necessitat de la iniciativa, així com l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents, queda degudament justificada al llarg de la present proposta, tal com preveu l'article 94 del Decret Legislatiu 1/2005, i que en el present supòsit ve donada per l'execució d'una sentència judicial.

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P

C/ Jaume Marquès i Casanoves, 1 baixos. 17003 Girona

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

NIF.B-17623059

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P
C/ Jaume Marquès i Casanoves, 1 baixos. 17003 Girona
NIF.B-17623059

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

2.- NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓ

Article 115.- Sector 1. Subsector 3 – Residencial "Arboretum"

1.- Objectius.

L'ordenació urbanística del sector correspon a l'antic subsector 3 del sector 1, protegint tot l'espai del traçat de la riera i els boscos i el seu entorn de la intervenció urbanística, definint la ubicació de l'equipament educatiu i recreatiu, entre la carretera de Juià i la riera, alhora que concentra tot el creixement residencial entre la riera i la línia del tren.

2.- Àmbit.

L'assenyalat en la documentació gràfica i que pràcticament es correspon amb l'antic subsector 3 del sector 1.

El planejament derivat podrà ajustar la delimitació en funció dels límits de propietat i de respecte del domini públic corresponent a la línia ferroviària.

3. Superfície.

La superfície total del sector incloent els 26.400 m^2 ocupats per la riera de Palagret i els seus marges, és de 813.400 m^2.

4. Condicions d'Ordenació, Edificació i Us.

4.1.- L'ordenació de l'edificació es fixarà mitjançant un Pla Parcial, però les qualificacions de la zona sud de la riera queden predeterminades i, per tant, tenen caràcter vinculant al planejament derivat, amb les següents consideracions:

- Al sud de la carretera de Juià, es destinarà a espai lliure amb la Clau V_L. I els terrenys situats pel cim de la quota 125, que s'adscriuen al PEIN de les Gavarres, s'ajustaran a les determinacions previstes al Pla Especial de Delimitació definitiva i de protecció del medi natural i del paisatge de les Gavarres, aprovat per acord de Govern de data 6 de juny de 2006.
- Entre la carretera de Juià i fins la riera, es destinarà a equipament educatiu i recreatiu (Clau E.9 . Educatiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions on es desenvolupin activitats educatives, recreatives, d'esbarjo, de recerca i serveis annexes relacionats amb la producció vegetal..), limitant-se la seva ocupació al 5 % de la seva superfície, als efectes de garantir una adequada integració a l'entorn amb control de les visuals.

4.2.- El planejament derivat haurà de garantir el compliment de la Llei 39/2003, de 17 de novembre, del sector ferroviari i el seu corresponent Reglament 2387/2004, de 30 de desembre, del sector ferroviari.
Igualment, s'haurà de donar compliment a la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres, que té afectació sobre la carretera de Juià, així com incorporar les determinacions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, de 2 d'octubre que literalment diu:

> 1. S'hauran d'avaluar les condicions d'inundabilitat dels terrenys de l'àmbit del sector, amb un estudi de simulació hidràulica d'un tram de la riera Palagret d'aproximadament 1.500 m de longitud, comptats des de 150, 00 m aigua amunt del pont de la carretera GIV-6708 de Celrà a Juià aigua cap avall. Concretament, l'estudi haurà de determinar, d'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua, de 28 de juny de 2001, i modificats el 17 de juliol de 2003 i les directrius de l'art. 6 de la Llei d'Urbanisme i segons el nivell de risc resultant, la validesa de la zonificació projectada i les actuacions d'infraestructura hidràulica necessàries (inclosa la construcció d'elements de laminació dels cabals d'escorrentia superficial d'aportació a la llera de la riera), així com les mesures de protecció passiva a adoptar en el projecte constructiu, si calen.
>
> 2. Amb els resultats de l'estudi, s'establiran els límits del sistema hidrogràfic i les franges de protecció al costat de la llera de la riera de Palagret que, en cap cas,

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

tindran menys de 5,00 m d'amplada que és l'espai lliure de pas, corresponent a la zona de servitud del domini públic hidràulic, que estableix l'article 6.1.a) del text refós de la Llei d'Aigües, aprovat per Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol.

3. La redacció d'aquest estudi s'haurà de realitzar segons les prescripcions de la Guia tècnica "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local", de març de 2003, de l'Agència Catalana de l'Aigua.

4. S'haurà de justificar, documentalment, (amb la conformitat expressa de les entitats titulars i/o gestores dels serveis urbanístics corresponents) la suficiència dels recursos d'aigua (amb referència al títol per al seu aprofitament) actualment disponibles en el sistema d'abastament municipal per atendre les demandes del nou sector, així com la descripció i justificació de les actuacions fora de l'àmbit del sector, les quals s'hauran d'incorporar i finançar dins del programa d'urbanització, relatives a les obres d'ampliació i millora de les xarxes d'abastament d'aigua potable i clavegueram de titularitat municipal que siguin necessàries per mantenir les condicions tècniques de servei en les dues xarxes, reglamentàriament exigibles.

Es determinarà i es formalitzarà, documentalment, la fórmula, els terminis i les garanties per a l'execució de totes les obres referides en el punt anterior, ja sigui directament pel promotor o bé per les entitats titulars dels respectius sistemes.

5. Atès el grau de saturació de l'EDAR del sistema de sanejament en alta supramunicipal, al qual està connectada la xarxa de clavegueram de Celrà, es pot admetre, sense perjudici del compliment de les prescripcions núm. 1 i núm. 2, la incorporació de la xarxa d'aigües residuals del nou sector urbanitzable al sistema de sanejament de la conca del Ter.

6. El promotor de les obres d'urbanització haurà d'acreditar, a favor de l'Agència Catalana de l'Aigua, l'import de la part proporcional de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament municipal, en concordança amb allò que estableix l'art. 45 de la Llei d'Urbanisme i les determinacions normatives, tècniques i financeres del PSARU 2005 i calculat segons la població potencial equivalent del sector, i que es concretarà i formalitzarà en un conveni entre el promotor, l'Ajuntament, l'ens gestor del sistema i l'ACA, que s'inclourà com annex en el Pla parcial del sector.

7. El Pla parcial urbanístic es remetrà per a informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

4.3.- El sector contemplarà al nord de la riera dos zones bàsiques, la residencial i la terciària, i la distribució de les mateixes la fixarà el planejament derivat, amb les següents observacions:

- Zona Residencial. S'admetrà la subzona ciutat- jardí (clau 5), procurant que els paràmetres edificables s'ajustin el màxim possible als regulats a l'article 85 del PG., i la subzona residencial (clau 4), en les modalitats de plurifamiliar alineada a vial, aïllada i residencial col·lectiu, amb l'obligació de destinar part de les plantes baixes per usos diferents als residencials d'habitatges, d'acord amb allò que fixi el Pla Parcial.

- Zona Terciària. Admetent-se l'ús residencial col·lectiu, és a dir, l'hoteler en totes les seves modalitats, així com els usos assistencials, culturals, educatius, sanitaris, esportius, d'oficines, i els comercials que s'ajustaran a la normativa sectorial aplicable, prohibint-se els usos industrials i d'emmagatzematge.

5. Aprofitament mitjà del sector

Es fixa l'edificabilitat bruta del sector en 0.143 m^2 st / m^2 s, sobre la superfície total de l'àmbit en 787.000 m^2, i resultant un sostre edificable de 112.541 m^2, i una densitat màxima de 5,03 hab / ha, amb un màxim total d'habitatges de 396.

El sostre màxim residencial destinat a habitatges serà de 62.396 m2.

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P
C/ Jaume Marquès i Casanoves, 1 baixos. 17003 Girona
NIF.B-17623059

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

6. Condicions de gestió.

El sistema d'actuació urbanístic serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica i es preveu desenvolupar-lo en dotze anys.

7. Cessions mínimes per a sistemes.

Els percentatges mínims de sòl de cessions seran:

α) Per viari: 7,70 %, inclou la carretera de Juià i la reserva pel pas de la C-66.
β) Per espais lliures: 52,80 %, inclou la zona de protecció de la riera Palagret.
χ) Per a equipaments comunitaris: 26,00 %, inclou l'equipament general.

El planejament derivat podrà ajustar els percentatges de cada sistema, però sense alterar el global de cessions.

Formaran part de les obligacions del sector:

L'execució d'una passera peatonal en el punt on determini el projecte d'urbanització per accedir a la zona d'equipament des de la zona residencial.

Les obres necessàries per creuar la línia ferroviària i connectar amb la carretera comarcal.

8. Reserves d'habitatge protegit.

Es destinarà un 20 % del sostre residencial destinat a habitatge, per qualsevol de les modalitats previstes pel Decret 244/2005 de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, que es situaran preferentment a la zona qualificada de residencial plurifamiliar alineada a vial.

Aquesta reserva, que no és obligatòria ja que no ens trobem en cap dels supòsits previstos a l'article 57.3 del Decret 1/2005, i que són pels municipis de més de 10.000 habitants, per capitals de comarca i en modificacions que comportin canvis en la classificació de sòl no urbanitzable, però convenient en funció d'allò que s'exposa a la memòria social, i s'entén a tot el sòl residencial destinat a habitatges i per tant resulta:

20 % (62.396 m^2 st. Residencial habitatges)= 12.479 m^2 destinats a habitatges de protecció.

Aquest sostre destinat a habitatges de protecció és teòric ja que el pla parcial en funció de les possibilitats d'usos que es contemplen a les plantes baixes haurà d'establir que el sostre final destinat a habitatges de protecció sigui de 20% del sostre residencial.

El planejament derivat haurà de regular l'execució dels habitatges de manera que la seva posada en servei sigui gradual en tres períodes de 4 anys.

28 de febrer 2014
FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES S.L.P.

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P

C/ Jaume Marquès i Casanoves, 1 baixos. 17003 Girona *NIF.B-17623059*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P
C/ Jaume Marquès i Casanoves. 1 baixos. 17003 Girona *NIF B-17623059*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

ANNEX I

1. Avaluació Econòmica i financera

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P
C/ Jaume Marquès i Casanoves, 1 baixos. 17003 Girona
NIF.B-17623059

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

JUSTIFICACIÓ I VIABILITAT ECONÒMICA

La proposta de modificació de l'ordenació i dels nous usos que és plantegen, per una part, és viable econòmicament i, per l'altra, no redueix el rendiment del polígon, i, per tant, no es lesionen els interessos del propietaris com es demostra en la valoració següent.

1.Valoració segons planejament vigent.

Es valora l'aprofitament del sector amb els usos contemplats en el Pla Parcial aprovat i en funció que seria possible tramitar un projecte d'urbanització de manera immediata i iniciar les obres d'edificació de manera simultània, s'utilitza el mètode de valoració de residual estàtic.

- Aprofitament del sector:

  Sostre Industrial ----------232.000 m2
  Sostre Terciari ----------196.840 m2

Metodologia e emprar

L'art. 34.3 de l'Ordre ECO/805 estableix que per a la valoració dels terrenys edificables abans del termini d'un any caldrà emprar el mètode residual estàtic.

El mètode residual estàtic consisteix en l'anàlisi de les inversions en valors actuals, en base l'ús més intensiu i millor possible. S'estima mitjançant la detracció del valor de l'immoble actual en venda, del conjunt de despeses i beneficis de construcció i promoció, obtinguent residualment el valor del sòl.

La seva aplicació està lligada als mètodes de valoració del cost de reposició i de mercat, ja que el valor de l'immoble ha de ser conegut en base l'anàlisi del mercat i per la metodologia del cost de reposició s'obtenen el total de les despeses a tenir en compte (Llicències, projectes, direcció d'obres, planejament, indemnitzacions, etc...) per obtenir residualment el valor del sòl.

La fórmula a emprar ve establerta a l'art. 42 de l'Ordre:

F= VM x (1-b) - Σ Ci

Essent:

F= Valor del terreny a obtenir residualment
VM= Valor del producte final obtingut pel mètode de comparació.
b= Marge o benefici net del promotor en tant per ú, atenent als ratis de mercat del producte final en aquest moment.
Ci= Cadascuna de les despeses de la promoció considerades

Coeficient b. És la tassa d'actualització o rendibilitat mínima anual exigible a una inversió immobiliària i està formada per la suma de tres components:

TLR = Tassa lliure de risc (rendibilitat del deute públic)
PRM = Prima de risc de mercat (uniforme en un país a cada moment)
PRP =Prima de risc del producte (variable en funció de l'ús)

SOSTRE INDUSTRIAL

Per definir la tassa lliure de risc s'agafa la mitja de la deute pública dels 12 mesos anteriors a la data de valoració, és a dir, de setembre de 2005 a agost de 2006, amb la qual cosa obtenim un TLR de 3.00 %

Les dues tasses de risc sumades formen la prima de risc (PR) variables segons l'ús. L'OM ECO/805/2003 estableix els valors mínims següents:

- Industrial.....14%

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P
C/ Jaume Marquès i Casanoves, 1 baixos. 17003 Girona *NIF.B-17623059*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
de Girona

En les circumstàncies actuals, tot i que la norma no ho estableix, resulta prudent per a determinar la tassa d'actualització aplicar un diferencial addicional que les societats de taxació xifren en els valors següents:

- Industrial..... 6,5%

I marge brut del promotor s'obté mitjançant la fórmula següent:

b= 1,5 x (TLR+PR+PA)

Cal tenir en compte que per aquest ús l'Ordre estableix un coeficient mínim de 18%.

Costos Σ Ci. Els costos a preveure estan formats per Cc+Cp+Cfc+Cu

Essent:

Cc: Costos de construcció considerant: Cost execució material (CEM), despeses generals (Gg) i benefici industrial constructor (Bc).

-Cc ..... **500 €/m2**

Cp: Són les despeses de promoció que estan formades per les derivades de la construcció (Cpc) i les de la promoció (Cpp).

Cpc comprèn: honoraris tècnics, (H), seguretat i salut (SS) Estudi geotècnic (EG) i el control de qualitat (CQ). Es consideren un 7% del Cc.

-Cpc ..... **35 €/m2**

Cpp comprèn: impostos no recuperables com el de transmissions patrimonials, actes jurídics documentats, notaria, registre de la propietat, declaració d'obra nova, divisió de propietat horitzontal (INR), cost de la llicència d'obres i taxes (T), inspeccions de control tècnic (IQt), assegurança desenal (Sd), despeses d'administració del promotor (Ga). Es consideren un 4,5% del Cc.

-Cpp ..... **22,5 €/m2**

Cfc: Són les despeses de financiació (Cf) i les de comercialització (Cc). El Cf se situa en un 2% dels preus de venda i els Cc en un 5%.

-Cf ..... **23 €/m2**

-Cc ..... **57,5 €/m2**

Cu: Costos totals urbanització 19.251.600 / 428.840 ± **45 € /m2**

Despeses d'urbanització : viari 107.800 m2 x 120 e/m2 = 12.936.000 e
50% espai lliure 253.000 m2 x 30 e/m2 = 3.804.000 e
complementàries 15 % (16.740.000 e) = 2.511.000 e
Total ..... 19.251.600 e

Σ **Ci** = Cc+Cp+Cfc+Cu = **683 € /m2**

VM = **1.150 €/m2**

F = VM * (1-b) - Σ Ci = **61.62 €/m2**

Valor sostre Industrial: 232.000 m2 * 61.62 €/m2 = **14.295.840 €**

FONT-VINÒLAS ARQUITECTES, S.L.P

C/ Jaume Marquès i Casanoves, 1 baixos. 17003 Girona *NIF B-17623059*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

SOSTRE TERCIARI

Per definir la tassa lliure de risc s'agafa la mitja de la deute pública dels 12 mesos anteriors a la data de valoració, és a dir, de setembre de 2005 a agost de 2006, amb la qual cosa obtenim un TLR de 3.00 %

Les dues tasses de risc sumades formen la prima de risc (PR) variables segons l'ús. L'OM ECO/805/2003 estableix els valors mínims següents:

- Terciari.....12%

En les circumstàncies actuals, tot i que la norma no ho estableix, resulta prudent per a determinar la tassa d'actualització aplicar un diferencial addicional que les societats de taxació xifren en els valors següents:

- Terciari..... 5%

I marge brut del promotor s'obté mitjançant la fórmula següent:

b= 1,5 x (TLR+PR+PA)

Cal tenir en compte que per aquest ús l'Ordre estableix un coeficient mínim de 18%.

Costos Σ Ci. Els costos a preveure estan formats per Cc+Cp+Cfc+Cu

Essent:

Cc: Costos de construcció considerant: Cost execució material (CEM), despeses generals (Gg) i benefici industrial constructor (Bc).

-Cc ..... **500 €/m2**

Cp: Són les despeses de promoció que estan formades per les derivades de la construcció (Cpc) i les de la promoció (Cpp).

Cpc comprèn: honoraris tècnics, (H), seguretat i salut (SS) Estudi geotècnic (EG) i el control de qualitat (CQ). Es consideren un 7% del Cc.

-Cpc ..... **35 €/m2**

Cpp comprèn: impostos no recuperables com el de transmissions patrimonials, actes jurídics documentats, notaria, registre de la propietat, declaració d'obra nova, divisió de propietat horitzontal (INR), cost de la llicència d'obres i taxes (T), inspeccions de control tècnic (IQt), assegurança desenal (Sd), despeses d'administració del promotor (Ga). Es consideren un 4,5% del Cc.

-Cpp ..... **22,5 €/m2**

Cfc: Són les despeses de financiació (Cf) i les de comercialització (Cc). El Cf se situa en un 2% dels preus de venda i els Cc en un 5%.

-Cf ..... **24 €/m2**

-Cc ..... **60 €/m2**

Cu: Costos totals urbanització 19.251.600 / 428.840 ± **45 € /m2**

Σ **Ci** = Cc+Cp+Cfc+Cu = **686,50 € /m2**

VM = **1.200 €/m2**

F = VM * (1-b) - Σ Ci = **153,51 €/m2**

Valor sostre Terciari: 196.840 m2 * 153,51 €/m2 = **30.216.908 €**

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P
C/ Jaume Marquès i Casanoves, 1 baixos. 17003 Girona *NIF.B-17623059*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Servei Territorial d'Urbanisme de Girona

TOTAL VALORACIÓ DEL SÒL

- Pel sostre Industrial ----------14.295.840 €
- Pel sostre Terciari ---------- --------30.216.908 €

- **TOTAL ---------- ---------- ----------44.512.748 €**

2.Valoració segons la proposta de modificació:

Aprofitament urbanístic.

SÓL PRIVAT	m2 sòl	habitatges	sostre
Residencial		396	62.396
Terciari			50.145
	106.219 m2 (13.5%)		112.541

Metodologia a emprar en la valoració del sòl

Pel que fa els criteris de valoració del sòl, pel fet de tractar-se d'una actuació immobiliària s'ha de determinar el valor de mercat d'aquest sòl , i en funció que aquest sòl és el suport d'una edificabilitat , tot i que també és determinarà el valor unitari (valor del sòl expressat en m2 de terreny), és molt més adequat utilitzar el concepte de valor de repercussió (valor del sòl expressat en m2 de sostre). Per determinar el valor del sòl és pot utilitzar el mètode de comparació amb el mercat o bé el mètode residual , que és el comunament utilitzat tècnicament si no hi ha exemples d'àrees homogènies i molt actives. En aquest cas al tenir de considerar de manera fonamental el component temps ja que el procés fins a la materialització del producte supera el termini d'un any s'ha d'aplicar el mètode residual dinàmic (el càlcul és fa tenint en compte el temps que transcorrerà en el procés de realització en el mercat del producte final, periodificant cada un dels ingressos i de les despeses i inversions en cada període corresponent i actualitzant els fluxos de caixa segons la tassa del mercat.). Per aplicació de la metodologia també caldrà atendre a l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i determinats drets per a certes finalitats financeres, i el RDL 1/2004, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de cadastre immobiliari i el RD 1020/93 que conté les normes tècniques de valoració cadastral.

El mètode residual dinàmic consisteix en l'anàlisi de les inversions amb valor esperats, es dir tenint en compte el temps que raonablement durarà el procés fins arribar al producte final i periodificant cadascun dels ingressos i totes les despeses i inversions, imputant-los en el seu període temporal corresponent i actualitzant els fluxos de caixa així establerts a la tassa que en el mercat i en aquell moment, per aquest producte i aquesta zona, sigui de més probable utilització per a un inversor de tipus mig.
Aquesta metodologia permet dues possibilitats:

1. –Considerar que el producte final és el fruït del procés urbanitzador.
2. –Considerar que el producte final és l'edificació acabada.

Qualsevol de les dues possibilitats, necessàriament, ha de partir del valor final del producte obtingut pel mètode de comparació en el mercat. Atès que per a fixar el valor final del producte és necessari disposar d'un mercat representatiu i la informació del mercat del sòl sovint és menys transparent, de vegades està intervingut i les transaccions són menys freqüents; utilitzarem com a producte final el resultant del procés edificatori, el qual considerem més accessible.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

Principis de la valoració.

L'article 3 de la norma OM/ECO 805/2003, estableix els principis que ineludiblement ha de seguir qualsevol valoració (Anticipació, finalitat, major i millor ús, probabilitat, proporcionalitat, prudència, substitució, temporalitat, transparència i valor residual).

En compliment especialment del principi de transparència continguda a la norma, en aquest apartat es descriu la informació que es considera necessària per a la fàcil comprensió de la metodologia i de les diferents hipòtesi de càlcul emparats.

CRITERIS I HIPÒTESIS EMPRATS:

-En compliment del principi de major i millor ús, per a la determinació del producte immobiliari acabat més òptim s'estableix el de naus industrials.

-Tractant-se d'un procés de valoració per la futura subhasta pública s'estableixen les hipòtesi més raonables de venda i cobraments que es donarien en cas d'una promoció virtual amb els drets obtinguts en la reparcel·lació.

-En el cas de varis escenaris possibles de cobraments i despeses s'utilitza el cas més desfavorable (principi de prudència)

- Per establir els terminis de gestió, atenent que es tracta d'un desenvolupament urbanístic, caldria establir els legalment establerts. Això no obstant atès que la urbanització i gestió urbanística està a punt d'iniciar-se i la data a la qual cal referim la taxació és d'abril de 2005, agafem com a termini per a la gestió i urbanització un termini curt però possible de tres anys i considerem un termini de dos anys per a l'edificació, amb la qual cosa es considera un període de **5 anys** per a la realització del producte acabat.

-**La periodificació** de les despeses i cobraments s'efectua per semestres, ja que es considera adient per una promoció que ha de durar 5 anys.

-**La Tassa d'actualització** o rendibilitat mínima anual exigible a una inversió immobiliària està formada per la suma de tres components:

- TLR= Tassa lliure de risc (rendibilitat de la deute pública)
- PRM= Prima de risc de mercat (uniforme en un país a cada moment)
- PRP =Prima de risc del producte (variable en funció de l'ús)

Per definir la **tassa lliure de risc** s'agafa la mitja de la deute pública dels 12 mesos anteriors a la data de valoració, pel que s'haurà de calculat en el moment de sortida a subhasta pública de les finques , però a efectes d'aquesta valoració s'aplica la que resultaria del promig de les dates actuals i que s'arrodoneix, amb la qual cosa obtenim TLR de **3,00%**

Les dues tasses de risc sumades formen la prima de risc (PR) variables segons l'ús. L'OM ECO/805/2003 estableix els valors mínims següents:

- Habitatges 10 % (ponderant part de sostre zones comercials i terciàries)

No és considera necessari realitzar una ponderació entre les dues tipologies de construcció d'edificació industrial, ja que és troben en les mateixes condicions en el mercat immobiliari i per tant és determina una **prima de risc (PR) del 10%.**

- En les circumstàncies actuals, tot i que la norma no ho estableix, resulta prudent per a determinar la tassa d'actualització aplicar un diferencial addicional que les societats de taxació xifren en els valors següents:

- Habitatges: 3%

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

Per tant tenim una **prima addicional del 3%**

-Per a la realització dels fluxos de caixa s'utilitzen unitats monetàries constants o reals, per la qual cosa la tassa lliure de risc haurà de transformar-se de nominal a real deduint l'IPC interanual del moment de la taxació d'acord amb els index aprovats. **L'IPC** de l'any 2006 se situa pels voltants del **2.7%**.

- Sota aquest criteri, la tassa d'actualització real anual s'obtindrà amb la fórmula següent:
TA real anual = ((1 + TA nominal) / (1+IPC)) – 1

I la tassa actualització real semestral serà:
TA real semestral = (Arrel quadrada de (1+TA anual)) -1

Dades Generals del Planejament
Es fa una previsió de distribució del sostre residencial en habitatges unifamiliars i plurifamiliars a efectes exclusivament d'aquesta avaluació econòmica.

SÓL PRIVAT	habitatges	sostre edificable
Unifamiliar + plurifamiliar		62.396
Terciari		50.145
	396	112.541

- **El cost d'urbanització** i el dels projectes tècnics i administratius que és preveuen s'han previst en el projecte de Pla Parcial i per tant és parteix d'aquesta base, però en realitat s'hauran de corregir amb els reals, pel que a efectes d'aquesta valoració apliquem uns costos addicionals del 5% amb l'objectiu d'aproximar les previsions contemplades en el Pla Parcial amb la realitat. Per altra part també és determina una quantitat per cobrir les indemnitzacions que s'hagin de compensar, fixant una quantitat del 60.000€ de costos d'urbanització, ja que actualment és desconeixen i en el Pla Parcial únicament és fa referència que s'inclouran en el projecte de reparcel·lació . A les despeses no es considera l'IVA (en principi és un impost deduïble si és un promotor i pot tenir aquesta consideració qualsevol propietari inclòs en una Junta de Compensació) , atès que és un impost recuperable amb la venda del producte final. Així les despeses d'urbanització seran les següents:

Obres d'urbanització:	48.514 m2 viari * 120 €/m2=	5.821.680 €
VL1+VL2	36.542 m2 espai lliure * 30 €/m2=	1.096.260 €
		6.917.940 €
Costos addicionals (5% obres)		345.897 €
Indemnització béns afectats		60.000 €
Honoraris tècnics i costos administratius		
Honoraris tècnics reparcel·lació		
Honoraris tècnics urbanització		
Topografia, Registre, etc	8%	585.906 €

- **El cost de construcció.**

Per a l'execució de la millor promoció més amunt descrita es preveuen les despeses de construcció següents:

01. -HONORARIS TÈCNICS.
Atès que d'acord amb la hipòtesi d'execució del producte final plantejat, durant l'any 2008 tocaria iniciar el procés de construcció, per a calcular els honoraris tècnics s'utilitza el vàrem recomanat pel Col·legi oficial d'arquitectes per aquest any, sobre un pressupost de 55.834.500 €, s'aplica un 7%.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

1.a) Topògraf
1.b) Projecte tècnic
1.c) Arquitecte Tècnic:
Projecte de seguretat i salut
Direcció d'obres
1.d) Coordinador de seguretat i salut
1.f) Estudi geotècnic
Total Honoraris tècnics ..... **5.557.972 €**

.

02. -IMPOSTOS.

Total Impostos.....3.5%.....2.778.986 €

2.b) Per inscriure la construcció en el Registre de la Propietat:

Notari (DON)
Registre de la propietat (DON)
Generalitat de Catalunya (DON 0.5%)

Total impostos .....1%.....793.996 €

03. -DESPESES D'EXECUCIÓ DE LES OBRES.

Construcció habitatge aïllat	800 €/m²
Construcció habitatge plurifamiliar	750 €/m²
Comercial i terciari	600 €/m²
Gestió d'obres	3 % cost construcció

Total despeses execució obres.....79.399.600 €

04. -DESPESES DE PROMOCIÓ I GESTIÓ.

Vendes	4 % valor de venda
Despeses financeres	3% del 70% del valor de venda

- Previsió de vendes.

Per a la previsió de vendes caldria utilitzar el mètode de comparació d'acord amb els preus facilitats obtinguts de les gestions realitzades a Celrà i d'altres municipis propers a aquest, com serien Bordils i Flaça, de transaccions efectuades durant l'any 2006, de característiques assimilables a les finques a valorar.
De les gestiones realitzades en aquest sentit, sense l'aportació d'informació acreditada, s'en dedueixen els següents valors de venda promig del producte de venda en el mercat immobiliari:

Valor de venda sostre d'habitatge unifamiliar		2.300 €/ m2
Sostre plurifamiliar	Renda lliure	2.500 €/m2
	Habitatge protecció	1.286 €/m2
	Comercial	1.800 €/m2
Valor en venda sostre terciari		1.200 €/m2

El valor en renda de l'habitatge de protecció surt de la mitja entre el preu màxim d'habitatge concertat i de règim general establert pel 2007 i corregit del m2 útil al m2 construït considerant un corrector del 0.8 .

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P
C/ Jaume Marquès i Casanoves, 1 baixos. 17003 Girona *NIF.B-17623059*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

VALORACIÓ

106.219 m² Sòl Urbanitzable programat.

Mètode residual dinàmic

$$F = \text{sumatori} \frac{Ej}{(1+i)^{tj}} - \text{sumatori} \frac{Sk}{(1+i)^{tk}}$$

F = Valor del sòl
Ej = Import dels cobraments en el moment j
Sk = Import dels pagaments previstos en el moment k
tj = Nombre
tk = Nombre
i = Tipus d'actualització elegit corresponent a la duració de cadascun dels períodes de temps considerats

Pel càlcul del valor residual pel procediment dinàmic es segueixen el següents passos:

a) S'estimen els fluixos de caixa
b) Es tria el tipus d'actualització
c) S'aplica la fórmula de càlcul

a) Fluixos de caixa. Veure els criteris a la part expositiva i desenvolupament a quadre annex.

b) **Tipus d'actualització.**

Taxa lliure de risc (TR)	3,00%
Prima de risc (PR)	10,00% (ECO/805/2003)
Addicional	3,00%
IPC general mig 2006	2,70% informació obtinguda l'INE
Tipus d'interès real anual	0,1295

$$\frac{1+(TR+PR+addicional)}{1+IPC} - 1$$

$$\frac{1,16}{1,027} - 1$$

Tipus d'interès real semestral **0,0628**

c) **Valoració**

Terreny =	106.219 m²
Sostre =	112.541 m²
Valor repercussió del sostre =	410,00 €/m²

VALORACIÓ DEL SÒL

Finques sector	112.541 m² sostre a	410,00€/m²	**46.141.810 €**

3. Avaluació econòmica de la operació

En funció dels resultats obtinguts queda clarament garantida la rendibilitat de la operació ja que la nova ordenació té un valor superior a la contemplada a l'ordenació vigent.

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P

C/ Jaume Marquès i Casanoves, 1 baixos. 17003 Girona *NIF.B-17623059*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P
C/ Jaume Marquès i Casanoves, 1 baixos. 17003 Girona *NIF.B-17623059*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

ANNEX II

2. Memòria Social

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P

C/ Jaume Marquès i Casanoves, 1 baixos. 17003 Girona *NIF.B-17623059*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

552

Ajuntament de Celrà

...litat de Catalunya
...ament de Territori i Sostenibilitat
...ió General d'Ordenació
...rritori i Urbanisme
...ció Territorial d'Urbanisme
...ona

MEMÒRIA SOCIAL

Modificació nº6 del Pla General d'Ordenació Urbana de Celrà

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Aquesta memòria social, que s'inclou en aquest document que es redacta als efectes de donar compliment a la sentència exposada, es correspon amb la que es va incluire en el Text refòs de la modificació que es va aprovar definitivament amb la adaptació dels nous paràmetres aplicats, concretament als referents al sostre edificable d'us residencial i a la densitat final aplicada.

En relació a l'informe emès pel Departament de Medi Ambient i Habitatge i sol·licitat per una de les al·legacions presentades en el periode d'informació pública de la modificació nº6 del Pla General d'Ordenació Urbana de Celrà, s'ha confecionat aquesta memòria social per l'avaluació de les necessitats d'habitatge de protecció oficial.

En la memòria social s'incorpora una diagnosi social on queden clares per qüestions demogràfiques i de l'evolució de la població la necessitat de preveure sòl destinat a la construcció d'habitatges de protecció oficial en el municipi i conseqüentment s'evidencia la necessitat de preveure aquesta necessitat en el planejament que suposi un augment d'habitatges al municipi, com és el que es planteja en aquesta modificació.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

INDEX

1. **Introducció**

2. **Diagnosi social**

- Població.
- Evolució Històrica de la població municipal i comarcal.
- Evolució de la població en els últims vint-i-cinc anys en comparació amb els municipis de l'entorn.
- Població jove (16-35 anys)
- Fenomen migratori.
- Habitatge.
- Equipaments i serveis del municipi.

3. **Polítiques d'habitatge social**

- Antecedents
- Marc jurídic i legal
- Línies d'actuació
- Reserves de sòl i terminis d'execució per a habitatge de protecció pública

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

INTRODUCCIÓ

La Llei 2/2002, de 14 de març d'Urbanisme de Catalunya, va destacar al seu preàmbul que una de les formes per a racionalitzar el territori i lluitar contra la pobresa era defensar una política d'habitatge social. D'aquesta manera es va establir com a primer objectiu el conjugar les necessitats de creixement amb els imperatius de desenvolupament sostenible.

Posteriorment la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, *per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local* té com a finalitat fomentar la disposició de sòl per a la construcció d'habitatges assequibles i establir mesures perquè els Ajuntaments participin activament en aconseguir aquest objectiu i en conseqüència regular els mecanismes que permetin als ens locals intervenir en el mercat immobiliari local amb eines prou potents.

La intervenció dels Ajuntaments per assolir els objectius s'ha de definir en la memòria social del planejament d'ordenació urbanística del municipi, que s'emmarca en les directrius definides per la Llei 10/2004, de 24 de desembre, on estableix en l'article 59, apartat 1-h, que la memòria social haurà de ser un dels documents que conformin els plans d'ordenació urbanística municipal, la qual cosa és discutible que per aquesta modificació sigui necessària.

Posteriorment, aquestes dues lleis s'han refós en el decret legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme.

Aquesta memòria social haurà de contenir necessàriament la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatges assequibles que determini la llei. Així mateix, s'inclou la justificació de les reserves de sòl destinat a habitatges dotacionals públics a l'efecte de satisfer les necessitats d'assistència o emancipació justificades en polítiques socials.

A banda d'aquestes directrius, l'estudi pretén oferir una perspectiva global del municipi des del punt de vista social per tal d'establir quines són les necessitats que se'n deriven. L'informe, doncs, es planteja com a diagnosi social del municipi.

DIAGNOSI SOCIAL

1.- Població

En data 1 de gener de 2005 en el municipi de Celrà hi ha censats 3.510 persones en el Padró Municipal d'Habitants. Aquesta cens es considera bastant fidel a la realitat municipal donat que en els darrers anys s'han implementat diverses vegades els procediments per depurar incorreccions.

La pràctica absència d'habitatges de segones residències possibiliten unes dades bastants fidels a la realitat.

La distribució de la població per franges d'edat esta reflexada a la taula 1 i la comparança de la piràmide d'edats en la gràfica 1. Un primer repàs a aquestes dades ens porta a definir la població del municipi relativament jove.

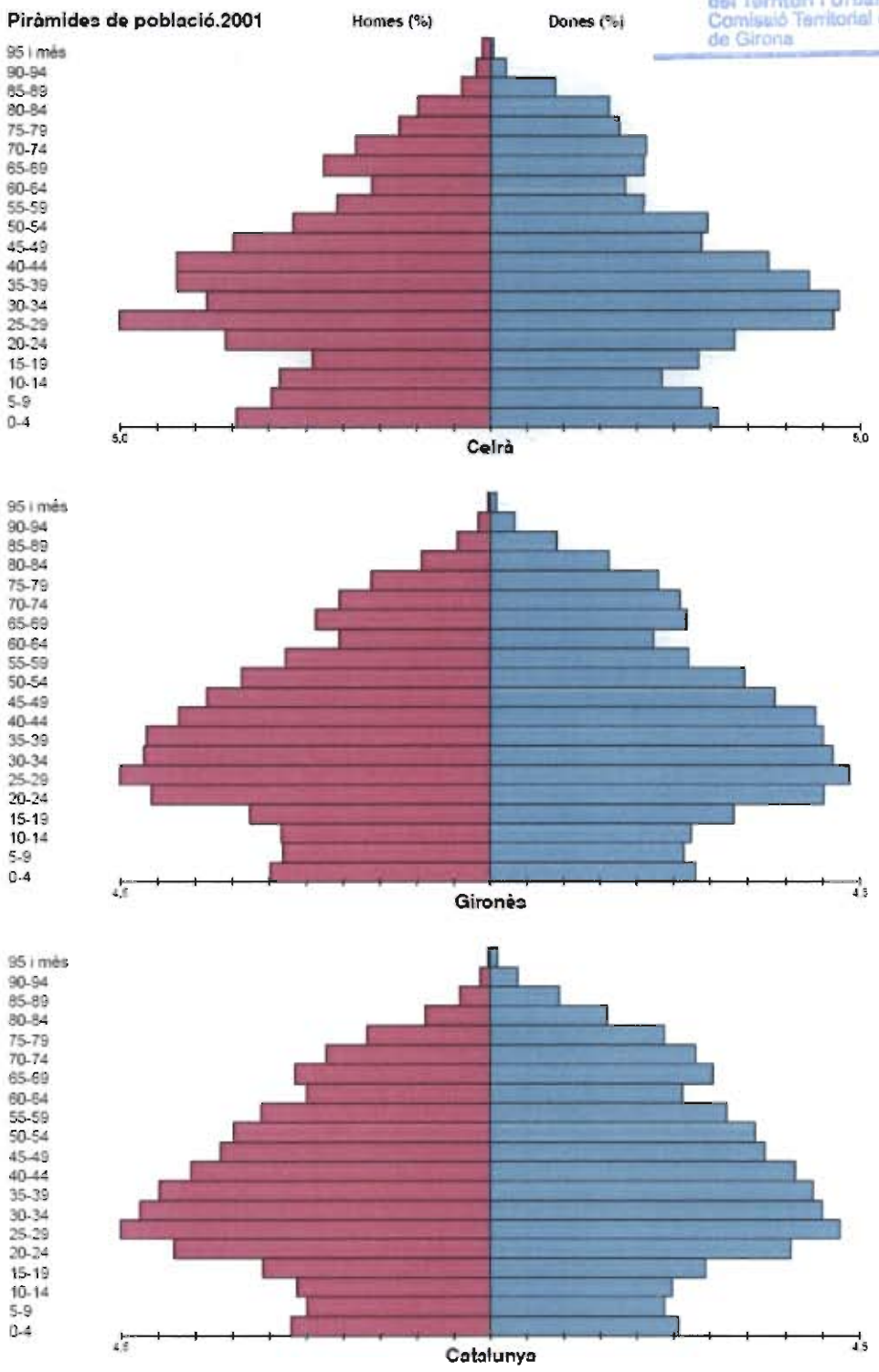
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Edat	Núm.	% T.Hab.
000 - 004	253	7,2
005 - 009	221	6,3
010 - 014	189	5,4
015 - 019	175	5,0
020 - 024	211	6,0
025 - 029	321	9,1
030 - 034	367	10,4
035 - 039	345	9,8
040 - 044	310	8,8
045 - 049	245	7,0
050 - 054	187	5,3
055 - 059	144	4,1
060 - 064	119	3,4
065 - 069	105	3,0
070 - 074	104	3,0
075 - 079	87	2,5
080 - 084	77	2,2
085 - 089	44	1,3
090 - 094	11	0,3
095 - 099	2	0,1
>= 100	0	0,0

Taula 1.- Distribució per franges d'edat de la població del Municipi de Celrà en data 1 de gener de 2005. (INE, 2006).

557

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona



Gràfica 1.- Comparativa de les piràmides de població del municipi de Celrà, la comarca del Gironès i Catalunya amb dades d'habitants de l'any 2001 (IDESCAT, 2005).

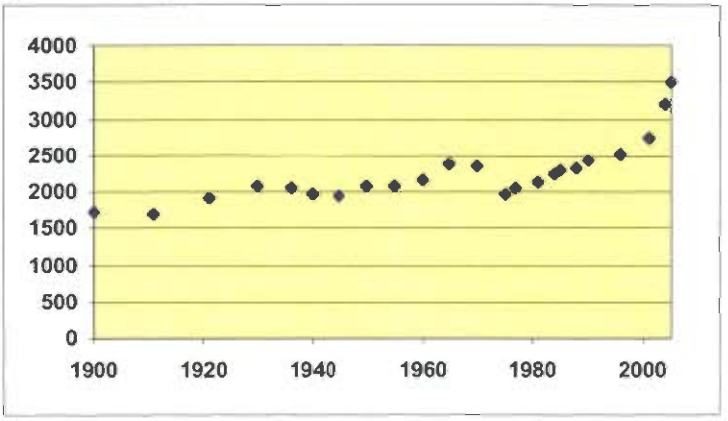
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació

2.- Evolució històrica de la població municipal i comarcal.

La comarca del Gironès ha presentat un creixement sostingut al llarg de tot el segle XX, llevat del quinqueni 1940-1945. Aquest creixement presenta lleugeres diferències d'intensitat en funció dels diferents periodes històrics, incrementant-se en les épiques de fortes inmigracions, tan als anys seixanta amb l'inmigració espanyola com en els darrers anys amb l'inmigració africana, sud-americana i d'europa de l'est.

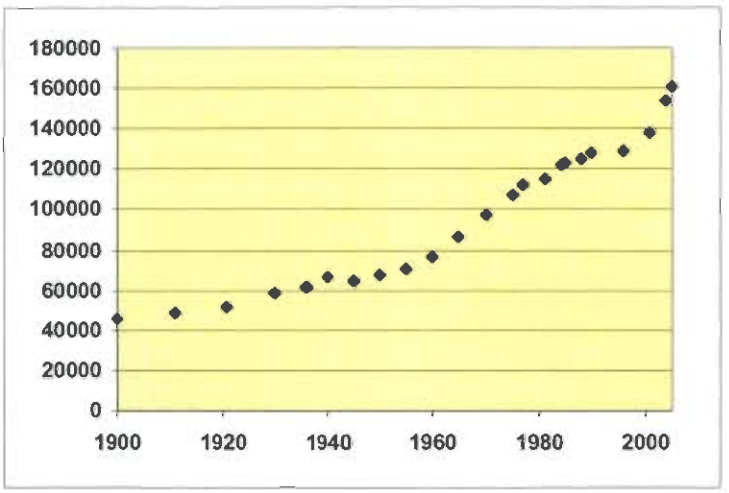
Aquesta darrera etapa migratoria ha coincidit amb les etapes reproductives de les generacions nascudes en les darreries dels anys seixanta i a tota la decada dels setanta. Els fills d'aquesta generació han coincidit en aquests darrers anys.

Al municipi de Celrà, cal tenir en compte la disminució de població que va ocasionar la separació del poble de Campdorà i la seva annexió a Girona ocorreguda a l'any 1974.



Gràfica 2.- Evolució històrica dels habitants del municipi de Celrà al llarg del segle XX fins a l'actualitat.

Al llarg del segle XX, (1900-2005) la població de la comarca del Gironès ha augmentat un 350 % mentre que la població de Celrà ho ha fet en un 203 %. Aquesta informació contrasta amb les perspectives que als anys setana hi havia i que va preveure una població superior als vint mil habitants pel municipi.



Gràfica 3.- Evolució històrica dels habitants de la actual comarca del Gironès al llarg del segle XX fins a l'actualitat.

Per tant es pot concloure que l'evolució demogràfica del municipi de Celrà segueix la mateixa tònica que el conjunt de la comarca encara que al llarg del segle XX amb una menor intensitat.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

3.- Evolució de la població en els últims vint-i-cinc anys en comparació amb els municipis de l'entorn.

En aquests darrers vint-i-cinc anys els municipis de la comarca del Gironès que experimenten un major creixement demogràfic són els situats al sud de la comarca: Aiguaviva, Fornells de la Selva, Quart i Vilablareix. Aquests municipis degut a l'absència de condicionants orogràfics faciliten l'expansió de la ciutat de Girona cap al sud. A la vegada, també exerceix com a pol d'atracció les infraestructures de l'aeroport, els eixos de comunicació (l'autopista, la N-II i l'eix transversal), i la zona indústrial de Riudellots. El creixement d'aquests municipis al llarg d'aquest periode s'ha fet a partir de ciutadans de la ciutat de Girona que prefereixen un habitatge en parcela ja sigui aïllada o en filera.

Aquests quatre municipis han doblat la seva població en aquests 25 anys i suposa l'extensió real de la primera corona de ciutat.

L'evolució dels municipis de Sant Gregori, Bescanó, Celrà i parcialment Sant Julià de Ramis prové fins a fi de segle, de l'exercici de capitalitat d'una sub-àrea. En el cas de Sant Gregori, dels pobles de la vall del Llémana, mentre que Bescanó ha crescut atraient població dels pobles de la vall del Ter que pertanyen a la comarca de la Selva (Anglès, la Cellera de Ter, Sant julià del Llor-Bonmatí i Amer).

L'evolució demogràfica del municipi de Celrà d'aquests darrers anys segueix una tònica similar als anteriors municipis, exercint de capitalitat dels pobles de la Llera dreta del Ter (Bordils, Juià, Sant Martivell, Madremanya, Sant Joan de Mollet i Flaçà) i Sant Julià de Ramis-Medinyà, de la riba esquerra (Cervià de Ter, Viladesens i Sant Jordi Desvalls). També, parcialment el creixement de Sant Julià de Ramis és ocasionat per la recerca d'habitatge en parcel·la per part de ciutadans de Girona que preferien més la ubicació nord (o eix Banyoles – Girona) que la sud.

Taula 2.- Evolució del nombre d'habitants en els municipis del Gironès de l'any 1981,1990,1996,2001 i 2004 i el percentatge d'increment entre periodes.

	NOMBRE D'HABITANTS					PERCENTATGE D'INCREMENT				
						1981	1990	1996	2001	1981
	1981	1990	1996	2001	2004	1990	1996	2001	2004	2004
Aiguaviva	330	388	432	496	593	17,6	11,3	14,8	19,6	79,7
Bescanó	2.632	2.871	2.970	3.309	3.648	9,1	3,4	11,4	10,2	38,6
Bordils	1.242	1.285	1.309	1.344	1.425	3,5	1,9	2,7	6,0	14,7
Campllong	309	268	280	311	352	-13,3	4,5	11,1	13,2	13,9
Canet d'Adri	438	473	503	528	538	8,0	6,3	5,0	1,9	22,8
Cassà de la Selva	6.739	7.320	7.428	7.712	8.325	8,6	1,5	3,8	7,9	23,5
Celrà	2.131	2.436	2.522	2.731	3.218	14,3	3,5	8,3	17,8	51,0
Cervià de Ter	655	638	657	662	730	-2,6	3,0	0,8	10,3	11,5
Flaçà	991	949	851	863	932	-4,2	-10,3	1,4	8,0	-6,0
Fornells de la Selva	944	1.086	1.308	1.627	1.760	15,0	20,4	24,4	8,2	86,4
Girona	86.624	70.876	70.576	74.879	83.531	-18,2	-0,4	6,1	11,6	*
Juià	269	264	259	267	287	-1,9	-1,9	3,1	7,5	6,7
Llagostera	5.033	5.321	5 410	5.186	6.461	5,7	1,7	-4,1	24,6	28,4
Llambilles	423	454	448	486	522	7,3	-1,3	8,5	7,4	23,4
Madremanya	202	206	182	197	208	2,0	-11,7	8,2	5,6	3,0
Quart	1.272	1.969	2.123	2.362	2.609	54,8	7,8	11,3	10,5	105,1
Salt		21.738	21.519	21.238	25.912	*	-1,0	-1,3	22,0	*
Sant Andreu Salou	166	136	146	137	152	-18,1	7,4	-6,2	10,9	-8,4
Sant Gregori	1.634	1.857	2.130	2.487	2.705	13,6	14,7	16,8	8,8	65,5
Sant Joan de Mollet	315	311	367	406	437	-1,3	18,0	10,6	7,6	38,7
Sant Jordi Desvalls	626	587	588	634	647	-6,2	0,2	7,8	2,1	3,4
Sant Julià de Ramis	1.346	1.769	1.942	2.098	2.340	31,4	9,8	8,0	11,5	73,8
Sant Martí Vell	199	208	185	204	185	4,5	-11,1	10,3	-9,3	-7,0
Sant Martí de Llémena	319	340	372	459	509	6,6	9,4	23,4	10,9	59,6
Sarrià de Ter		3.403	3.032	3.708	3.930	*	-10,9	22,3	6,0	*
Vilablareix	803	989	1.323	2.034	2.146	23,2	33,8	53,7	5,5	167,2
Viladasens	190	182	182	178	172	-4,2	0,0	-2,2	-3,4	-9,5
Gironès	115.832	128.324	129.044	136.543	154.274	10,8	0,6	5,8	13,0	33,2

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

En aquests darrers cinc anys l'evolució d'aquest grup de municipis es diferencia segons els objectius de les politiques urbanístiques municipals realitzades en la década dels noranta. El cas de Celrà, amb l'aprovació del pla parcial residencial del Polígon Industrial i Residencial a l'any 1994 es va posar al mercat de cop sòl per realitzar uns sis-cents habitatges plurifamiliars i uns 250 habitatges en parcel·la. La posada al mercat d'aquest habitatge ha coincidit amb la forta demanda d'aquests darrers anys. Aquesta demanda ha estat especialment forta al municipi degut als serveis que la població té en relació a els altres tres municipis del grup (Centre d'Assistència Primària, Institut d'Ensenyament Secundari, Centre Cultural La Fàbrica, entre altres equipaments).

En aquest període, la capital de la comarca Girona, conjuntament amb Salt i Sarrià de Ter han crecut un 23 %. Els condicionants orogràfics ha ocasionat un creixement de la població a partir d'habitatges plurifamiliars principalment.

Llagostera i Cassà de la Selva són municipis amb dinàmica pròpia. Han estat suficientment allunyats de Girona com per no rebre la seva influència fins a finals dels anys noranta, i actualment experimenten un creixement també important. La resta de municipis no presenten cap dinàmica diferenciada de la que han seguit al llarg de tot el segle XX.

4.- Població jove (16-35 anys)

Al municipi hi ha 1074 joves entre els 15 i els 34 anys que representen el 30.54 % de la població. Estadísticament, és una població jove si es compara amb altres poblacions de similars característiques.

5.- Fenomen migratori

Igual que als anys seixanta, la immigració incideix de ple en les dinàmiques socials i econòmiques del país. A diferència d'aquella, la d'aquesta darrera te una procedència mundial. En aquests moments els habitants no nascuts a l'estat de Celrà tenen 36 nacionalitats diferents. Les més representatives són la romanesa, gambiana, marroquina i equatoriana (Taula 3, Gràfica 4).

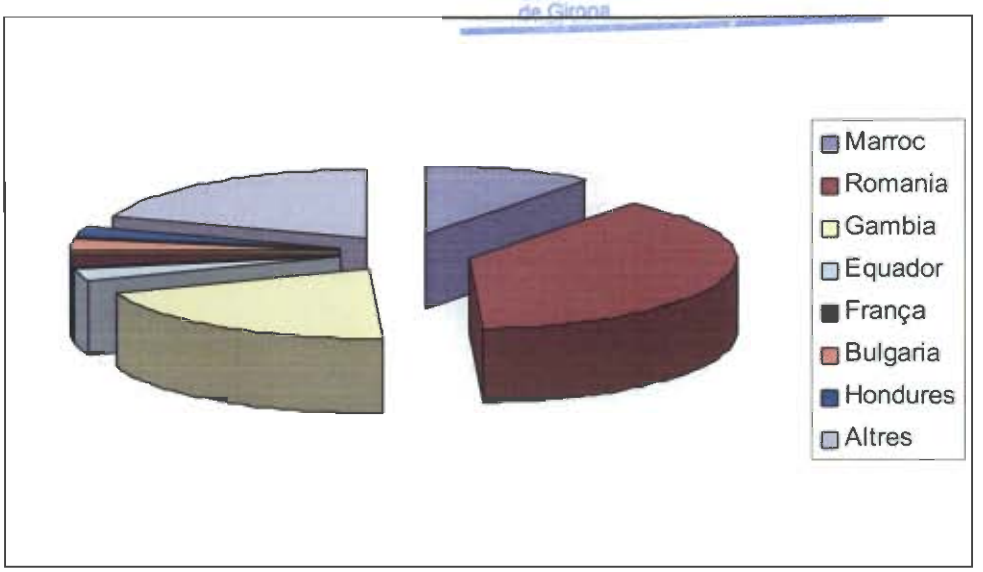
Taula 3.- Nacionalitat i percentatge de població inmigrada a Celrà, segons el Padró Municipal d'Habitants (2006).

NACIONALITAT	% TOTAL HABITANTS	% TOTAL IMMIGRANTS
Marroc	1.47	10.3
Romania	5.52	38.8
Gàmbia	2.89	20.3
Equador	0.41	2.9
França	0.36	2.5
Bulgària	0.39	2.7
Hondures	0.39	2.7

El percentatge de població immigrada és del 14,21% i és inferior a la mitjana de Catalunya i, també, a la mitjana de la comarca del Gironès. Treballen en els sectors de la construcció, agricultura, conductors de camions, treball familiar i escorxadors principalment.

561

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona



Gràfic 4.- Distribució de la població de població inmigrada a Celrà.

La ubicació dins del municipi de la població immigrant es concentra principalment en els habitatges que estan en règim de lloguer i en cases velles no rehabilitades. La població immigrant més antiga, d'origen gambià i marroquí es situa en el barri de la Cabanya, en el nucli antic, la carretera de Palamós i en els pisos de Sant Feliu. La població d'origen romanès es situa a la carretera de Palamós i els pisos de Sant Feliu. La resta de nacionalitats pel seu escàs nombre de representants estan en les diferents parts del municipi a on predomina l'habitatge de lloguer.

6.- Habitatge.

Els habitatges a Celrà (Taula 4) estan ocupats en un 70 % per entre dues a quatre persones. Són parelles casades, majoritàriament amb fills (Taula 5). Es significativa la diferència respecte a la comarca i a Catalunya, respecte de nombre de persones que viuen soles. És una tendència generalitzada la disminució al llarg del temps del nombre de persones que viuen en un habitatge.

Taula 4.- Percentatge de llars pel nombre de persones que hi viuen al municipi de Celrà, a la comarca del Gironès i a Catalunya. (Font: IDESCAT)

		1	2	3	4	5	6	7	8	9 i més	Total llars
Celrà	**2001**	17.0	26,2	24,7	21,3	7,9	2.0	0,3	0,4	0,2	949
	1996	15,7	22,8	23,6	23,5	9,6	3,1	1,3	0,1	0,2	826
Gironès	**2001**	26.0	25.0	20,1	19,5	6,3	2.0	0,6	0,3	0,2	50.800
	1996	17,9	25,3	21,5	22,6	8,8	2,6	0,9	0,3	0,2	43.880
Catalunya	**2001**	20,9	28.0	22,4	20.0	6.0	1,8	0,5	0,2	0,2	2.315.856
	1996	17,3	26,6	22,5	22,1	8,1	2,3	0,7	0,2	0,1	2.097.955

Taula 5.- Caracteristiques familiars a la llar en percentatge al municipi de Celrà, a la comarca del Gironès i a Catalunya. (Font: IDESCAT)

		Sense nucli		Amb nucli				
		1 persona	2 o més	Parella sense fills	Parella amb fills	Pare o mare amb fills	Dos nuclis o més	Total
Celrà	**2001**	17,0	3,1	20,9	45,1	10,4	3,6	949
	1996	15,7	2,1	20,1	52,1	7,0	3,0	826
Gironès	**2001**	26,0	4,0	19,3	38,8	9,7	2,1	50.800
	1996	17,9	1,8	20,9	48,2	9,0	2,1	43.880
Catalunya	**2001**	20,9	4,0	22,4	41,0	9,5	2,2	2.315.856
	1996	17,3	2,6	21,1	47,1	9,4	2,4	2.097.955

Estadísticament, a Celrà hi ha un 16% d'habitatges vacants a l'any 2001 (Taula 6), que representa un punt per sota de la mitjana de la comarca, però dos i mig superior al percentatge de tot el territori català. Aquests habitatges, principalment, han de formar part del parc d'habitatges de lloguer, encara que possiblement no es declarin.

Taula 6.- Nombre d'habitatges familiars distribuits per tipus al municipi de Celrà, a la comarca del Gironès i a Catalunya. (Font: IDESCAT)

		Principals		No principals				
		Convencionals	Allotjaments	Secundaris	Vacants	Altres	Total	Establiments col·lectius
Celrà	2001	949	0	14	185	0	1.148	0
Gironès	2001	50.799	1	6.662	12.374	1.064	70.900	98
Catalunya	2001	2.315.774	82	514.943	452.921	30.435	3.314.155	1.781

Les segones residències representen a Celrà, un 1% dels habitatges mentre que a la comarca són un 9% i a Catalunya representen el 15%.

Taula 7.- Règim de tinença dels habitatges en percentatge al municipi de Celrà, a la comarca del Gironès i a Catalunya. (Font: IDESCAT)

		De propietat						
		Ja pagada	Amb pagaments pendents	Per herència o donació	De lloguer	Cedida gratis o a baix preu	Altres formes	Total
Celrà	**2001**	36,6	28,3	10,6	17,3	2,8	4,3	949
Gironès	**2001**	44,7	31,5	5,1	13,5	1,3	3,9	50.799
Catalunya	**2001**	45,9	27,6	5,5	16,6	1,6	2,7	2.315.774

En el darrer any que es disposen dades sobre el règim de tinença d'habitatge (Taula 7), en el municipi de Celrà, hi ha un 17% dels habitatges que són de lloguer, a part dels que oficialment estan vacants (Taula 6). Aquest percentatge és similar a la mitjana de Catalunya i lleugerament més alta que a la resta de comarca.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

La superfície mitjana de l'habitatge (Taula 8) és superior a Celrà que a la resta de comarca.

Taula 8.- Habitatges principals per superfície útil, expressat en percentatge del municipi de Celrà, de la comarca del Gironès i de Catalunya. (Font: IDESCAT)

		Fins a 59 m2	De 60 a 89 m2	De 90 a 119 m2	De 120 i més m2	Total
Celrà	**2001**	2,7	28,8	41,1	27,4	949
	1991	0,5	30,0	39,7	29,8	771
Gironès	**2001**	5,0	34,8	39,1	21,0	50.799
	1991	5,8	41,6	33,9	18,8	40.183
Catalunya	**2001**	11,1	45,3	29,3	14,3	2.315.774
	1991	13,9	48,1	25,8	12,2	1.931.172

Taula 9.- Nombre de plantes per habitatge, expressat en percentatge del municipi de Celrà, de la comarca del Gironès i de Catalunya. (Font: IDESCAT)

		1	2	3	4	5	6	7	8 i més	Total
Celrà	**2001**	22,9	54,8	19,3	1,8	0,4	0	0,4	0,3	673
Gironès	**2001**	30,6	46,8	10,5	3,9	3,3	2,3	1,1	1,5	25.139
Catalunya	**2001**	35,8	37,8	12,8	4,3	3,7	2,4	1,3	1,9	1.063.896

7.- Equipaments i serveis

El poble de Celrà disposa dels següents infrastructures i serveis:

Equipaments educatius:

- Escola Bressol Municipal "Trapelles"
- Centre d'ensenyament Infantil i Primària "l'Aulet"
- Centre d'ensenyament Infantil i Primària "Celrà"
- Institut d'Ensenyament Secundari
- Escola Municipal de Dansa
- Aules de l'Escola de Música del Gironès

Equipaments culturals:

- Centre Civic "La Fàbrica"
- Escola Municipal d'Art
- Biblioteca Municipal
- Teatre de l'Ateneu
- Sala d'Exposicions "Can Cors"
- Ràdio Municipal
- Pavelló cobert
- Aula informàtica
- Casal de Jubilats i Pensionistes
- Centre Obert

Equipaments esportius:

- Pavelló Municipal d'Esports
- Camp de Futbol
- Piscina Municipal
- Pistes de Tenis
- Pistes de Petanca

...taluny...
...rritori i Sostenibilitat
...d'Ordenació
...anisme
...al d'Urbanisme

Equipaments socio-sanitaris:

- Centre d'Assistència Primària (CAP)
- Residència Geriàtrica Sant Jordi

Serveis Comunitaris:

- Planta potabilitzadora d'aigua
- Estació depuradora d'aigües residuals (EDAR)
- Viver d'empreses
- Mercat setmanal
- Transport públic: ferrocarril (RENFE) i autobús (SARFA)
- Internet WIFI a tota la zona urbana (Celrà sense fils).

POLÍTIQUES D'HABITATGE SOCIAL

1. Antecedents

L'Ajuntament de Celrà, s'ha començat a plantejar les polítiques d'habitatge social a conseqüència de l'encariment de la vivenda que s'ha experimentat en el municipi en aquests primers anys del segle XXI.

Aquest encariment del preu dels habitatges ha comportat una gran fragilitat a famílies celranenques que des de sempre han estat en règim de lloguer. El percentatge dels ingressos familiars destinats al pagament del lloguer ha anant augmentant any rere any molt per sobre de l'augment dels salaris. L'estratègia de fer contractes de lloguer de cinc anys de durada com a màxim ocasiona el trasllat de l'evolució del mercat immobiliari als llogaters amb un màxim de retràs de cinc anys.

Aquesta evolució comporta una gran incertesa a les famílies amb rendes baixes i molta precarietat a la majoria de joves que no poden adquirir un habitatge amb el recolzament econòmic dels seus pares.

L'accés a l'habitatge, per tant, ja no és un problema associat exclusivament a determinats col·lectius socials desafavorits. L'envergadura del problema fa necessari que Celrà disposi d'un parc, significatiu i estable, d'habitatges a preu assequible per facilitar l'accés a l'habitatge dels celranencs i celranenques.

Per complir aquest objectiu, l'any 2004, l'Ajuntament de Celrà va signar un conveni amb la Fundació Família i Benestar Social per a la construcció de 26 pisos de protecció oficial destinats a famílies de Celrà, per facilitar l'accés al primer habitatge en règim de propietat.

Les bases reguladores del procediment d'adjudicació d'habitatges de protecció oficial promoguts per l'Ajuntament, va estar aprovat inicialment el 14 de setembre de 2004, esdevenint l'acord a definitiu en data 9 de novembre de 2004 i fet públic en el DOGC nº 4301 de 14 de gener de 2005.

Posteriorment, tal i com deien a les bases, es va obrir un període de pre-inscripció per copsar la quantia de sol·licituds i posteriorment es va obrir el període d'inscripció durant el març 2006 (BOP nº40/2006).

En el període d'inscripció s'han presentat 52 sol·licituds de les quals la comissió d'adjudicació va emetre informe provisional, que després d'un període d'al·legacions i resoltes les mateixes, en la comissió celebrada el 28 de juliol, va proposar al ple de l'Ajuntament i aquest va aprovar el passat 8 d'agost de 2006 la proposta d'admesos i exclosos i el barem de puntuació de cada sol·licitud.

Esta prevista la finalització de la construcció dels habitatges el proper mes de novembre d'enguany.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Les sol·licituds que han estat admeses però que tenen una puntuació inferior a les vint-i-sis primeres han quedat en reserva. Bàsicament responen al perfil joves parelles.

2. Marc jurídic i legal

El decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, exigeix distribuir les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública en el territori de manera que afavoreixi la cohesió social i eviti la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda. La localització concreta d'aquestes reserves ha d'evitar la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus i s'ha de fer mitjançant la qualificació de terrenys, que es pot vincular a un règim específic de protecció pública.

S'articula, a més, un nou sistema de materialització d'aquestes reserves, que no es recolza exclusivament sobre el sòl de l'Administració, sinó també sobre terrenys dels propietaris privats. En aquesta línia, la modificació determina que les cessions de sòl amb aprofitament a l'administració actuant poden atendre proporcionalment cadascuna de les qualificacions de la zona de l'àmbit d'actuació en qüestió. Això fa que, en el cas d'ús residencial, l'Administració hagi de destinar a habitatge de protecció pública en aquell àmbit la part de cessió de sòl amb aquesta qualificació. La resta, fins a completar la reserva establerta, es pot fer sobre el sòl privat destinat a habitatge de protecció pública.

D'altra banda, amb l'objectiu de fer efectives les competències en matèria d'urbanisme, de protecció del territori i d'habitatge establertes per la Constitució i per l'Estatut, s'estableix l'obligació de tots els àmbits urbanístics a de cedir de manera gratuïta a l'administració actuant, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, que s'ha d'incorporar al patrimoni municipal de sòl i habitatge i s'ha de destinar obligatòriament a la finalitat de fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat, mitjançant un règim de protecció pública.

3.- Línies d'actuació

Les directrius del Pla Local de Joventut planteja la necessitat de l'accés a l'habitatge dels joves com un dels problemes difícils d'abordar per part dels joves del municipi. La dificultat de trobar habitatge, ja sigui de lloguer o de compra a uns preus equilibrats al salari que tenen la majoria de joves els aboca a la precarietat.

L'emancipació dels joves dels seus pares que abans es produïa al integrar-se en el mercat del treball (i disposar de recursos propis), ara s'ha desplaçat fins l'edat de tenir un habitatge propi o independent dels progenitors. Per això i entre altres aspectes, s'ha allargat l'edat de definició de joventut i retardat el pas a l'edat adulta.

A més, els antecedents portats a terme fins ara, certifiquen la necessitat d'intervenir en el mercat de l'habitatge a favor de les famílies arrelades al municipi i que menys recursos econòmics disposen. L'accés a l'habitatge és, avui dia, el principal factor d'exclusió social i per tant de preocupació de les famílies; fins i tot per davant de l'accés i manteniment del treball.

Per tant, les polítiques d'habitatge a Celrà, per mantenir la cohesió social existent al municipi és necessari:

- Afavorir les promocions d'habitatge de protecció oficial de compra destinats preferentment a la seva venda als col·lectius de joves del municipi amb majors dificultats.

- Implementar l'oferta d'habitatge de protecció oficial destinat a lloguer, a preus assequibles i adreçat a dos públics potencials: joves del municipi (principalment) i gent gran amb necessitats especials (minoritàriament).

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

4.- Reserves de sòl i terminis d'execució per a habitatge de protecció pública.

Es proposa, recollint les necessitats justificades en la present memòria i en l'informe sobre planejament urbanístic redactat pels SSTT del Departament de Medi Ambient, de qualificar una reserva per a la construcció d'habitatge protegit del 20% del sostre residencial.

També, de conformitat amb l'article 66.2.a del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la llei d'urbanisme, " en la determinació del sòl que s'ha de destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública o habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, els plans d'ordenació urbanística municipal han de reservar, per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial de nova implantació, tan en sòl urbà com en sòl urbanitzable".

Aquest percentatge significa la declaració de protecció pública a un sostre corresponent a un 20% del sostre residencial i per tant a 12.479 m^2 de sostre, que podria donar cabuda a aproximadament 124 habitatges d'aquest àmbit. Aquests habitatges poden satisfer les necessitats d'habitatge del 15% dels joves del municipi en els propers 12 anys de vigència del pla.

A la vegada representaran el 38% de les necessitats que l'administració pública haurà de generar d'habitatge de protecció oficial en els propers 20 anys per donar compliment al projecte de llei del dret a l'habitatge aprovat en el consell executiu de la Generalitat el passat 25 d'abril.

Per donar compliment a aquestes necessitats cal temporalitzar la construcció d'aquests habitatges al llarg dels dotze anys de vigència del pla amb la següent distribució:

- Primer quadrienni (2015-2018): executar una tercera part de l'HPO previst en el pla parcial.
- Segon quadrienni (2019-2022): executar una tercera part de l'HPO previst en el pla parcial.
- Tercer quadrienni (2023-2026): executar una tercera part de l'HPO previst en el pla parcial.

Celrà, febrer de 2014.

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES, S.L.P
C/ Jaume Marquès i Casanoves. 1 baixos. 17003 Girona
NIF.B-17623059

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

ANNEX III

3. Informe mediambiental

568

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Estudis i Projectes
Empordà, SL

INFORME MEDIAMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE CELRÀ AL SUBSECTOR 3 DEL SECTOR 1.

JUNY 2006

Estudis i Projectes Empordà, SL. C/Eugeni d'Ors, 2 baixos. 17480 Roses CIF B-17565821.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

INDEX.

1. INTRODUCCIÓ

2. MARC NORMATIU

3. OBJECTIUS I CRITERIS DEL PLA PARCIAL

4. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

5. PRINCIPIS DE SOSTENIBILITAT

6. ANÀLISI D'ALTERNATIVES

7. DESCRIPCIÓ DEL MEDI

8. IMPACTES I MESURES CORRECTORES

9. CONCLUSIÓ

10. ANNEXES

11. PLÀNOLS

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

1. INTRODUCCIÓ.

La present memòria ambiental es redacta per encàrrec de l'Ajuntament de Celrà, promotor del desenvolupament de la Modificació Puntual del PGOU de Celrà al Subsector 3 del Sector 1. Aquest sector està classificat com a sòl urbanitzable industrial a través del Pla Parcial del Polígon Industrial I, aprovat definitivament el 23 d'octubre de 1991. Sense modificar-ne l'àmbit, es pretén un canvi d'ús a residencial. El Pla General d'Ordenació Urbana de Celrà va ser aprovat definitivament el 17 de febrer de 1998.

Aquest document pretén ser un estudi ambiental bàsic que aporti les principals característiques ambientals de l'àmbit d'estudi i que determini els impactes que aquesta activitat comportarà en vers els paràmetres ambientals analitzats, així com les mesures correctores que s'hauran d'afegir al projecte executiu per tal d'esmenar-los, amb l'objecte d'adoptar un desenvolupament urbanístic sostenible.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

2. MARC NORMATIU.

La necessitat de confecció d'aquest informe ateny a l'apartat "h" de l'article 66 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, que fa referència a l'informe mediambiental com a part de la documentació mínima a presentar en els plans parcials urbanístics (PPU), així com al Decret 287/2003 del Reglament parcial de la llei anterior.

L'article 3 d'aquesta Llei també fa referència al desenvolupament urbanístic sostenible, en el sentit de conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

D'altra banda, el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, que modifica la Llei 2/2002, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, en el seu article 4 afegeix la Disposició transitòria desena, que diu que mentre no es transposi la Directiva 2001/42/CE, del Parlament Europeu i del Consell, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes sobre el medi ambient, el règim d'avaluació ambiental aplicable a les figures de planejament urbanístic no resoltes definitivament en el moment de l'entrada en vigor de la modificació d'aquesta llei és el següent:

"1. Són objecte d'avaluació ambiental: b. Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació o qualificació urbanística del sòl no urbanitzable, si la classificació o qualificació urbanística resultant comporta un canvi en els usos d'aquest sòl.".

"2. La documentació de les figures de planejament ha d'incloure un informe mediambiental amb el contingut que estableixen l'article 5 i l'annex 1 de la Directiva 2001/42/CE, del Parlament Europeu i del Consell..."

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
de Girona

Finalment, aquella Directiva s'ha adaptat a la normativa de l'Estat Espanyol, a través de la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.

S'ha d'incloure dins d'aquesta normativa la que fa referència a les activitats econòmiques que amb l'objecte d'ésser legalitzades han de complir una sèrie de paràmetres mediambientals establerts al Decret 142/2003, de 10 de juny, de modificació del Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental. En aquest sentit, serà d'aplicació la Llei 4/2004, d'1 de juliol, reguladora del procés d'adequació de les activitats amb incidència ambiental al que estableix la Llei 3/98.

Finalment, l'estudi segueix l'estructura de treball prescrita en el Decret 114/1988, de 7 d'abril, d'avaluació d'impacte ambiental.

El projecte s'adapta a una sèrie d'articles de les Normes Urbanístiques que fixen les condicions de desenvolupament dels plans parcials, en matèria mediambiental.

Així l'article 18 diu que, d'acord amb les directrius de la Direcció General de Patrimoni Natural i Medi Físic, del Departament de Medi Ambient, els plans parcials destinats a ús residencial hauran d'incorporar les regulacions següents:

- Determinació de les infrastructures i equipaments necessaris per a dur a terme la gestió ambiental i infrastructures de recollida i tractament de les aigües residuals conjuntament per a tot el sector, sistema de recollida de residus urbans i assimilables en reserves d'espai suficient per a contenidors, per a la recollida selectiva, instal·lació de la xarxa d'extinció d'incendis i reserva de sòl -si s'escau- per a instal·lacions de recollida selectiva, magatzematge, reciclatge i eliminació de residus industrials, d'acord amb les determinacions de l'article 43 de la Llei 6/93 de 15 de juliol, reguladora de residus.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

- Ordenances específiques per a la protecció del medi on, haurà de regular com a mínim els aspectes relacionats amb les aigües residuals, la protecció de l'ambient atmosfèric, els sorolls i les vibracions.

Segons l'article 25 sobre condicions de l'ordenació dels plans que desenvolupen el Pla General, les mesures precises per a una correcta integració ambiental de la proposta des del punt de vista de la sostenibilitat del municipi.

A l'article 27 sobre recomanacions per a la redacció dels projectes d'infrastructures, es tindrà especial cura en els aspectes relatius a l'estalvi energètic, control de la contaminació lumínica i mesures correctores de l'impacte sonor dels usos i activitats.

L'article 29, de mesures de protecció contra el foc, indica que s'acompliran el Decret 64/1995 de mesures de protecció d'incendis forestals i la norma bàsica d'edificació CPI. Tots els sectors de planejament tinguin o no contacte directe amb les masses forestals, disposaran en tot moment d'una reserva de 100 m3 d'aigua en connexió directa amb el sistema d'hidrants necessaris. A més a més, en els sectors forestals s'instal·laran perimetralment a les zones edificables boques d'incendi en nombre suficient per tal de garantir amb llances a qualsevol punt del bosc.

L'article 30 fa referència a les condicions relatives a l'abastament d'aigua. En aquest sentit, es tractarà l'aprofitament integral d'aquest recurs i llurs condicions de subministrament aplicant criteris de sostenibilitat, economitzant cabals, garantint la qualitat del subministrament i reciclant les aigües residuals per a un posterior aprofitament.

L'article 31 tracta les condicions de sanejament; tot considerant la recuperació dels efluents per a la seva reutilització pel reg.

L'article 32 tracta les condicions de les obres d'infrastructura per cable; ordenant-se la substitució de les línies existents per d'altres de soterrades. En instal.lacions de nova implantació, els elements estructurals es pintaran de colors mimètics amb el paisatge.

Generalitat de Catalunya
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

L'article 34 parla de les condicions d'urbanització per a la protecció del sòl; tot adoptant-se les mesures necessàries per tal de restablir l'estabilitat superficial dels terrenys i molt especialment la reparació o construcció de marges, plantació de talussos, tractaments de solcs o torrenteres i repoblació d'àrees denudades.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

3. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

La modificació puntual preveu un canvi d'us industrial (actualment vigent) a residencial, disminuint el coeficient de edificabilitat. Així, mentre en el pla parcial del polígon industrial aprovat s'havien previst un total de 45 ha edificables, en la modificació se'n preveuen només 18 ha amb caràcter residencial. L'ordenació del sector s'ha previst atenent al desplegament de les determinacions del Pla General tot augmentant els terrenys destinats a zones verdes, equipaments i la necessitat de crear nou sòl residencial de qualitat en el municipi.

El programa fixa els següents objectius concrets:

- Classificar com a sòl urbà residencial els terrenys destinats a sòl urbà industrial.

- Estructuració d'una xarxa viària ben dimensionada, amb bona connectivitat amb la resta de la xarxa viària existent que donarà accés als sectors adjacents desenvolupats i per desenvolupar. Es farà efectiva la construcció d'un nou pas sota la via fèrria que garantirà l'accés al nou sector residencial des de la carretera C-255. Es garantirà la seguretat dels ciutadans i les zones d'aparcament.

- Obtenció i sistematització d'espais lliures i equipaments públics que s'ordenaran atenent a les mancances existents i a l'ordenació dels sectors ja desenvolupats.

- L'ús principal serà el residencial i el complementari el de comercial. Estructuració de les superfícies aptes per a la parcel.lació i edificació amb òptim aprofitament dels espais, ordenant els tipus d'habitatges en funció de la distribució dels actualment existents en sectors adjacents.

- Limitar l'edificabilitat al sector circumscrit entre la via fèrria i la marge esquerra de la riera del Palagret.

- Concentrar els equipaments privats i públics a l'espai més pròxim a la via fèrria.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

- Concentrar la major part dels equipaments tous en l'espai entre la marge dreta de la riera del Palagret i la carretera de Juià a Celrà (GIV-6708), per a destinar-los a un ús sostenible (arboretum).

- Integrar els espais de verd públic en la resta dels terrenys, al S del sector, agafant com a límit la carretera anterior.

- Establiment i ordenació de la resta d'infrastructures: pavimentació, sanejament, abastament d'aigua, energia elèctrica, enllumenat públic i telèfon.

- Atenció als criteris mediambientals: gestió dels residus, de les aigües residuals, de les emissions a l'atmosfera i, dels sorolls i vibracions.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

4. DESCRIPCIÓ DEL PROGRAMA.

El programa preveu el canvi d'ús d'un sòl urbanitzable industrial, el qual disposa d'un pla parcial aprovat, a un ús residencial. Aquest canvi es justifica pel fet que hi ha un excés de sòl industrial, una necessitat de sòl residencial, i per motius de coherència urbanística.

El programa pretén desenvolupar, a través d'una modificació puntual, una zona residencial amb tipologia d'habitatges unifamiliars, habitatges plurifamiliars agrupats i en blocs plurifamiliars aïllats, dotats amb una gran superfície destinada a espais lliures i equipaments al voltant seu.

La modificació puntual es desenvoluparà sobre uns terrenys, situats a llevant del terme de Celrà, limitats al N per la via ferroviària, a l'est pel límit de terme amb Juià, al S pels darrers contraforts de la Serra de les Gavarres, i a ponent amb altres sectors ja desenvolupats.

La superfície total de la modificació puntual, doncs, serà de 841.000 m2, que es troben repartits com segueix:

SÒL PÚBLIC	Tipologia	Superfície	Percentatges
Espai lliure	VH, VL	417.783,00	51,84
Equipament	EG	204.989,00	25,43
Equipament	EL	3.980,00	0,49
Viari		75.561,00	9,38
TOTAL SÒL PUBLIC		**702.313,00**	**87,14**

SÒL PRIVAT	Tipologia	Superfície	
Ciutat Jardí	5b, 5d	54.367,00	6,75
Residencial	4.1. (plurifamiliar)	12.954,00	1,61
Residencial	4.2. (plurifam. aïllada)	14.922,00	1,85
Residencial	4.3. (col.lectiu)	21.385,00	2,65
TOTAL SÒL PRIVAT		**103.628,00**	**12,86**

TOTAL SECTOR		**805.941,00**	**100,00**

Sistema hidrogràfic riera de Palagret	35.059,00

TOTAL ÀMBIT	**841.000,00**

Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Xarxa viària

La xarxa viària proposada dóna accés a tot el sector a desenvolupar amb el disseny d'una anella. Aquesta permetrà la connexió amb el sector 2 ja desenvolupat i situat a ponent; també permetrà la incorporació directa a la carretera de Girona-Palamós.

Per això, es defineixen:

- Un vial transversal que donarà accés amb el sector 2, situat a ponent, i que mitjançant un nou pas inferior sota la via fèrria, donarà accés directe a la C-255, de Girona a Palamós.
- Creació d'un altre vial transversal intermedi paral·lel als carrers del sector 2.
- Disseny de dos carrers longitudinals que permetran accedir a tota la nova zona residencial, i que acabarà en forma d'anella.
- Definició d'un camí peatonal perimetral que tindrà la funció de mantenir el verd públic.
- Definició d'un carril bici associat al marge dret de la carretera de Juià-Celrà, i que empalmarà amb el ja existent a ponent, als sectors 4 i 5.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Equipaments

S'han previst 3 zones d'equipaments:

- Una zona d'equipaments privats al sector N, destinada a usos sanitaris, escolars,....

- Una gran zona d'equipaments tous, en el sector entre el marge dret de la riera de Palagret i la carretera de Juià-Celrà, destinada a dissenyar-hi un "arboretum", o centre de recerca de plantes ornamentals, on hi participarà l'Ajuntament, la Universitat de Girona,..., i que disposarà d'un edifici que farà les funcions de centre d'interpretació.

Espais verds

S'han previst 3 zones d'espais lliures:

- Una zona verda que en part envoltarà la zona residencial pel N i E, i en part ocuparà la zona intermèdia d'ús privat amb l'objecte d'esponjar-la.

- Una zona verda que es definirà al voltant de la riera de Palagret i que tindrà com a límit la vegetació arbòria associada al curs.

- Finalment, una zona verda que ocuparà tot el sector S, tenint com a límit N la carretera de Juià-Celrà. Estarà conformada pels conreus de secà i pel bosc de les Gavarres situat més al sud.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Zones edificables

S'ha definit amb la clau 5b una zona residencial amb PB+2P, aparellades, i amb parcel.les de 640 m2, al voltant de l'anella. Hi tindran cabuda 71 parcel.les, a les que se sumaran les 2 ja existents i conformades per masos (clau 5d).

S'ha definit una agrupació plurifamiliar, de protecció oficial (clau 4.1), en l'extrem de ponent, que anirà amb blocs aparellats en PB+2P, i que connectaran amb el sector 2. hi tindran cabuda 129 habitatges.

Finalment, s'ha definit a ponent, un espai on aniran blocs plurifamiliars aïllats (clau 4.2), també amb PB+2P. Hi tindran cabuda 119 habitatges.

En total s'han previst 321 habitatges.

Es defineix amb la clau 4.3., uns terrenys classificats com residencials col.lectius, encara que no destinats a habitatge, sinó a usos com edificis d'oficines.

Abastament d'aigua potable

Discorrerà soterrada per tots els carrers de l'àmbit, preveient la seva connexió amb la xarxa pública que discorre pel sector 2.

Tindrà cabal suficient per a l'ús domèstic, hidrants i reg automàtic.

L'aigua potable prové de 3 pous excavats al marge dret del riu Ter, al N del polígon industrial de Celrà. Aquests pous presenten alts continguts en Fe i Mn, per la qual cosa, les aigües són portades a la potabilitzadora (antiga EDAR reciclada), i d'aquí s'impulsa a part de la trama urbana del polígon. Aquesta impulsió arriba a un dipòsit de cua, de 2.500 m3, que per gravetat abasta el casc urbà. El consum a Celrà és de 1.800-2.000 m3/dia, el 70% del qual és industrial.

Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Xarxa de sanejament

Es preveu separativa d'aigües negres i plujanes, amb conduccions soterrades per les calçades dels carrers.

Les aigües plujanes s'abocaran directament a la riera de Palagret, a través d'una xarxa de pluvials que recollirà les aigües a través dels imbornals.

Pel que fa a les aigües residuals, es connectaran a la xarxa municipal existent sota els carrers del polígon industrial, per tant tindrà sortida a través del carrer que fa de límit oest del sector, i que travessa la via fèrria per sota. Des d'aquí s'enviarà a l'EDAR, situada al N de la potabilitzadora. La xarxa disposarà de pous de registre cada 50 m.

Xarxa energètica

Es soterrarà la línia de baixa tensió que actualment discorre pel camí arrenglerat al marge esquerre de la riera de Palagret.

Es triarà una de les línies que travessen el sector per a subministrar les noves ET, des d'on es distribuirà la baixa tensió a totes les parcel·les.

Enllumenat públic

Es distribuiran les lluminàries unilaterals i bilaterals confrontades segons l'amplada dels carrers.

Xarxa de telecomunicacions

La nova xarxa anirà soterrada pels carrers.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

5. PRINCIPIS DE SOSTENIBILITAT.

Els criteris de sostenibilitat venen representats per les mesures proposades en el capítol nº 8, i que bàsicament s'encaminen **quant a les aigües**: a adaptar el projecte a la topografia actual per tal de respectar l'escorrentiu natural que dreni cap a la riera de Palagret; a crear una xarxa separativa d'aigües plujanes i residuals, que abocarà les primeres a llera pública, i les aigües negres a la xarxa de clavegueram, i d'aquí a l'EDAR que hi ha al N del polígon industrial de Celrà; planificar la demanda d'aigua potable amb un control piezomètric dels pous amb l'objecte de prevenir la seva sobreexplotació; i planificar la capacitat de l'EDAR per a absorbir el nou volum d'aigües negres.

Quant a la vegetació: l'arrenglerament del sòl privat i el d'equipaments tous amb le límit de la vegetació de ribera de la riera de Palagret; el reg periòdic del camí del ME de la riera per a prevenir l'emascarament de la seva vegetació; la definició d'un arboretum a la zona d'equipaments com a ús sostenible i compatible dels equipaments tous.

Quant a la gea: reaprofitament de les terres vegetals extretes per a la revegetació de les zones verdes o a restaurar.

Quant a la fauna: preservació d'algunes parcel.les destinades a conreu d'herbàcies de secà, a banda i banda de la riera amb l'objecte de no trencar l'equilibri ecològic entre les espècies granívores i les rapinyaires que viuen a l'entorn de la riera; execució de les obres més sorolloses fora del període de cria de les aus nidificants més vulnerables, que utilitzen la riera de Palagret com a corredor biològic.

Quant al paisatge: creació d'una mota de terres apantallada amb una bosquina d'arbres autòctons amb el doble objectiu de millorar la qualitat paisatgística a banda i banda de la via del ferrocarril, i atenuar l'impacte acústic del trànsit ferroviari; reducció a una tercera part la superfície construïda que abans era destinada a ús industrial i ara ho serà a residencial; creació d'un gran parc urbà en la zona central utilitzant vegetació xeromediterrània de baix consum d'aigua; soterrament de les línies aèries telefòniques i energètiques.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

Quant al medi atmosfèric: adaptació a la llei 6/2001, quant a la forma de les lluminàries i la utilització de làmpades de vapor de sodi, de menor consum energètic.

Quant als residus: disseny d'un pla de gestió de residus per a separar els residus en origen i reparofitar-los i/o valoritzar-los; fer una reserva d'espai als carrer per a encabir "illes ecològiques" on es recolliran la totalitat dels residus una vegada destriats.

Quant al medi socioeconòmic: disseny d'un carril bici a la banda de muntanya de la carretera de Juià-Celrà, que connectarà amb l'actualment existent al sector de ponent, i que farà les funcions de via peatonal pels veïns de Celrà.

Finalment, s'adaptaran les línies estratègiques definides en el Pla d'Acció Local per a la Sostenibilitat (PALS) de Celrà, sobretot pel que fa a l'eficiència energètica, estalvi d'aigua i correcta gestió dels residus generats.

Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

6. ANÀLISI D'ALTERNATIVES.

S'han estimat tres alternatives pel projecte actual:

Alternativa 1. Consisteix en el desenvolupament del pla parcial actualment existent, i que consisteix en la construcció de 45 hectàrees de naus industrials i terciari en la meitat N de l'àmbit d'estudi, i per tant a banda i banda de la riera de Palagret. Aquesta alternativa és la més impactant doncs s'ocupa una gran extensió de terrenys, que obligarà a construir un pas sobre la riera de Palagret per poder accedir a ambdós costats; a més, de l'impacte paisatgístic de les noves edificacions, per l'augment del volum d'aigües negres generades, pel subministre d'aigua potable que podria provocar una sobreexplotació dels aqüífers, i per l'impacte socioeconòmic, doncs actualment l'oferta industrial està coberta.

Alternativa 2. Consistiria en el desenvolupament del sòl residencial a banda i banda de la riera de Palagret. El seu impacte més important vindria donat pel fet que s'agumentaria massa el nombre de residents (passant de 700 a 1500) amb el conseqüent augment de varis paràmetres mediambientals com: aigües negres a regenerar, residus generats a tractar i subministre d'aigua potable que s'haurà d'extreure dels pous actuals.

Alternativa 3. Consisteix en l'opció menys impactant, degut a que el desenvolupament es cenyeix a ocupar els terrenys entre els sectors avui desenvolupats, i el marge esquerra de la riera de Palagret, que fa de límit físic del sòl urbà i urbanitzable. L'impacte és molt menor perquè el sòl residencial suposa només un 13% del total del sector, la resta del qual es reparteix entre espais lliures i equipaments tous compatibles amb els usos actuals (conreu).

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

7. DESCRIPCIÓ DEL MEDI.

7.1. Situació geogràfica.

L'àmbit d'estudi s'emplaça a llevant del municipi de Celrà (Gironès).

El municipi de Celrà, situat a la riba dreta del riu Ter, s'estén al N per la plana regada per la sèquia de Vinyals (Pla de Celrà), que enllaça amb el pla de Bordils, i al i a l'W per la zona muntanyosa de les serres de Tramont i de Sant Miquel, contraforts més septentrionals de la serra de les Gavarres. El Ter fa de límit al N amb el terme de Sant Julià de Ramis i Medinyà. A l'E confronta amb els municipis de Bordils i Juià, al S amb l'antic terme de Sant Daniel i amb Girona, i amb aquest mateix terme i el de Sarrià de Ter a l'W.

L'actual terme de Celrà té una extensió de 20,14 km2.

El sector estudiat té una forma allargassada de N a S, i ocupa una superfície de 219.035 m2.

L'àmbit del subsector limita al N amb la via fèrria de Barcelona-Portbou, per la banda S amb els relleus més septentrionals de la Serra de les Gavarres, i amb el límit del PEIN que porta el seu nom; a l'est amb el terme municipal de Juià; i per l'oest, limita amb els subsectors residencials 2, 4 i 5.

La major part dels terrenys situats dins de l'àmbit presenten una topografia força planera amb cotes entre els 55 m (altura de la via fèrria) i 75 m (peu dels relleus situats més al S). La riera de Palagret condiciona l'escorrentiu de manera que els terrenys situats a banda i banda hi vergeixen (d'W a E els de la marge esquerra, i d'E a W els de la marge dreta). Pel que fa a l'extrem meridional del sector, les cotes pugen des dels 70 m fins els 150 m, trobant-nos ja als primers relleus de les Gavarres.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

7.2. Clima.

Les dades que oferim tot seguit són les enregistrades a l'estació meteorològica que el Departament de Medi Ambient té al terme de Girona. Només es tenen dades dels dos darrers anys (2002 i 2003).

La precipitació anual és de 743,2 mm. Les estacions més plujoses són les de la primavera i la tardor amb valors entre 100 i 123 mm; mentre que les menys plujoses són a l'hivern i l'estiu amb valors que no superen els 20 mm. En total hi ha uns 100 dies de pluja al cap de l'any.

Quant a les temperatures, la mitjana anual és de 16,25 °C; les mitjanes més fredes les trobem a l'hivern (desembre, gener i febrer entre 8 i 9 °C); per contra, les mitjanes més càlides les trobem als mesos d'estiu (juliol i agost entre 22 i 23 °C). La mitjana de les temperatures màximes és de 22,7 °C amb un màxim al juliol de 30 °C i un mínim de 14,5 °C al desembre. La mitjana de les temperatures mínimes és de 10,8 °C, amb un màxim de 18,6°C al juliol i un mínim de 3 °C al gener.

La temperatura màxima absoluta s'ha enregistrat el dia 12 d'agost de 2003 amb 41,7 °C, mentre que la mínima absoluta ha estat el dia 16 de febrer de 2003 amb –3,8°C.

S'han comptabilitzat entre 8 i 28 dies de glaçada a l'any repartits entre desembre, gener i febrer.

La humitat relativa mitjana és del 72%.

La direcció dominant del vent és cap al S. La velocitat mitjana anual de 1,5 m/s, sent els mesos més ventosos els de abril i maig, amb mitjanes pròximes als 2 m/s. Els vents més forts són: NE (3,11 m/s), E (2 m/s) i SW (1,9 m/s).

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

7.3. Geologia.

7.3.1. Marc geològic.

El terme de Celrà s'emmarca a cavall de dues grans unitats morfoestructurals: la depressió neògena de l'Empordà, que ocupa la meitat septentrional del terme; i la Serralada Prelitoral, que s'estén per la resta del territori municipal.

La meitat meridional del terme està integrada en les estribacions més septentrionals de la Serra de les Gavarres, formades bàsicament per pissarres cambroordocicianes que intercalen filons de quars i, bandes de roques volcàniques i quarsítiques; constitueixen el sòcol paleozoic.

Per damunt, es varen dipositar les formacions terciàries del Paleògen (Eocè i Paleocè) que representen ambients de plataforma costanera o marina.

Durant l'orogènia alpina, l'efecte compressiu va originar una sèrie de falles inverses, encavalcaments i plegaments que varen afectar totes les formacions dipositades entre l'Eocè i el Miocè.

Una vegada acabada l'orogènia alpina, va començar l'etapa distensiva on les falles inverses varen canviar funcionar com a normals i varen provocar l'enfonsament de la conca de l'Empordà en blocs, mentre els cursos d'aigua anaven omplint amb sediments detrítics (formacions terciàries del Neògen).

La Depressió de l'Empordà és determinada per les falles neògenes que la superposaren a l'edifici orogènic pirinenc, però la seva evolució és clarament relacionada amb la del marge oriental peninsular. L'inici d'activitat de les falles és a partir del Miocè superior, quan s'enregistra, a l'entorn de la conca, la presència de successions sedimentàries importants i de formacions volcàniques. El gruix de les successions neògenes pot assolir els 1000 m. Les dades gravimètriques i de sondatges mostren l'existència de dos depocentres a Fallines i Riumors amb 600 m i 900 m de sediments respectivament,

588

Generalitat de Catalunya
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

separats pel llindar de Colomers-Vilopriu. A mesura que anem cap a la vora de la conca, és a dir, cap al S, el gruix disminueix.

El sistema més important de falles que va determinar l'origen de la fossa és d'orientació NW-SE; tenen una gran continuïtat (3-40 km) i salts verticals de l'ordre d'1 km. Aquesta orientació, i la seva component normal, ha ocasionat que des del bloc del Montseny-Guilleries cap al NE, s'individualitzin un conjunt de blocs que s'enfonsen progressivament cap a l'Empordà.

La falla d'Albanyà i la seva prolongació cap al SE és el límit W de la depressió. Els estudis de gravimetria indiquen que interiorment, la depressió es divideix en diversos blocs, entre els quals el "horst" de Colomers ocupa una posició central. El límit de la depressió amb els Pirineus també és determinat per falles normals d'orientació NW-SE, de manera que es pot considerar la serralada com un "horst" que separa l'Empordà del Roselló.

L'àmbit municipal es troba en la vora S de la conca, separada dels materials paleògens a través de la falla de Celrà-Camós, de direcció NW-SE i caràcter normal.

El rebliment sedimentari de la conca es subdivideix en 3 grans conjunts de sediments: les unitats del Miocè superior, les successions del Pliocè i els dipòsits del Pliocè superior en trànsit amb el Plistocè inferior.

Fruit de l'etapa distensiva varen aparèixer algunes manifestacions volcàniques a manera d'emissions basàltiques i basanítiques com les dues que apareixen ja al terme veí de Juia.

Per damunt d'aquests materials jeuen els sediments quaternaris més recents; la major part dels quals constitueixen un glacis sobre el que reposa la pràctica totalitat de la superfície edificada del terme. Més al N, s'estenen les terrasses més baixes de la marge dreta del riu Ter.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

5.3.2. Els materials

A l'àmbit territorial de Celrà, trobem una mostra molt interessant de l'evolució geològica al llarg dels temps; de S a N trobem els materials paleozoics i paleògens que conformen el massís de les Gavarres, seguits dels materials de peudemont, i finalment les terrasses quaternàries del Ter. El contacte dels relleus amb la sèrie neògena de la Depressió de l'Empordà es fa a través de la falla de Celrà. Amb tot, es pot dissenyar un veritable itinerari geològic al llarg del terme.

L'àmbit d'estudi se situa a cavall de les dues unitats morfoestructurals: d'una banda i al N els materials quaternaris de la depressió empordanesa; i d'altra banda, i a l'extrem meridional, els relleus paleògens de la serralada prelitoral.

De més modern a més antic trobem les següents formacions geològiques (mapa geològic de Catalunya; full de Sarrià de Ter (296-1-2):

CENOZOIC. Quaternari

Qt0. sorres, graves i gravetes amb un contingut baix en llims. Presenten morfologies lenticulars i bombades. El seu gruix és irregular, de 2-3 m. Són discordants respecte els dipòsits de llera subactuals. Formen barres fluvials actuals enmig de la riera Palagret. Edat: Holocè actual.

Qsa. Sorres de gra mitjà i fi amb argiles i llims que engloben esporàdicament còdols arrodonits i subangulosos. El seu gruix pot assolir 2-3 m. Són discordants respecte els dipòsits de les terrases 1 i 2. Són dipòsits subactuals de torrents. Els trobem en alguns trams de la riera de Palagret. Edat: Holocè.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

Qt1. Graves amb matriu sorrenca abundant a la base, que cap al sostre, passen transcionalment a sorres i llims argilosos; aquests nivellss més fins engloben passades de clastes aïllats rodats i centimètrics. El seu gruix és irregular amb un màxim de 9 m. La cota topogràfica respecte el curs actual és de 4 m. Són dipòsits al.luvials de règim torrencial. Formen la terrassa 1 de la riera de Palagret. Edat: Holocè

Qv2m. Graves i gravetes en matriu sorrenca i llimosa de colors vermellosos i marrons. Presenten una distribució de fàcies que va de materials més grollers al S a materials més fins al N. La part proximal d'aquests dipòsits al.luvials estan formats per acúmuls de còdols polimíctics, entre els quals dominen quarsites i pissarres. Els còdols són heteromètrics i planars, formant nivells que presenten base canalitzada i laminació encreuada. A les zones distals hi predominen argiles i llims. Formen diversos ventalls al.luvials coalescents al peu de les Gavarres, amb morfologia de glacis, que enllacen lateralment amb els dipòsits de terrassa 2. el gruix de la unitat és irregular i arriba als 8 m. Cronològicament corresponen al Plistocè superior-Holocè. En l'àmbit del sector, ocupen la major part dels terrenys situats al N.

CENOZOIC. Terciari. Paleògen. Eocè.

EBp1. Gresos arcòsics grollers, sense matriu i amb glauconita abundant, de tonalitats blanquinoses i violàcies. Estratificats en nivells de gruix mètric. El seu gruix atenys 90 m. Són sediments dipositats en un medi sedimentari proper a la costa. Formació Foilgueroles. Bartonià inferior. La unitat té 225 m de potència. Són fàcies de plataforma oberta. Bartonià inferior. En l'àmbit del sector ocupen l'espai entre la carretera de Juià-Celrà i el peu dels primers relleus muntanyosos.

ELg. Calcàries bioclàstiques grises, estratificades en capes de gruix mètric. En el tram basal són oolítiques i sorrenques. Els trams intermedis i basals contenen fauna molt abundant de nummulits, alveolines i miliòlids. S'uinterpreten com a fàcies de plataforma. El gruix màxim és de 100 m al sector de Girona, disminuint cap a l'E. Formació Girona. Lutecià inferior i mitjà. En l'àmbit del sector ocupen els terrenys més meridionals i més alts.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

7.4. Geomorfologia i paisatge.

En l'àmbit d'estudi distingim dues grans unitats paisatgístiques, separades per la carretera de Juià-Celrà:

- Unitat paisatgística nord; està conformada per dues subunitats: una, la **subunitat paisatgística agrícola**, que domina en la meitat septentrional del sector, ocupada majoritàriament per conreu de secà (ordi i blat); i l'altra, la **subunitat paisatgística de la riera de Palagret**, conformada pel bosc de ribera i altres bosquines associades a ambdós marges del curs d'aigua.

- Unitat paisatgística meridional, que acull tres subunitats: la **subunitat paisatgística agrícola**, que ocupa el sector nord i oest, on apareixen bosquines de marge que li confereixen un aspecte de mosaic; la **subunitat del bosc de ribera de la riera de Palagret**, arrenglerada al límit de ponent; i la **subunitat forestal de les Gavarres**, que ocupa la resta de l'espai, al sector més meridional

La geomorfologia és planera en gairebé tot el sector, encara que amb certa inclinació cap al S; la geomorfologia canvia en arribar al peu dels relleus més septentrionals de les Gavarres, que ocupen el sector més meridional de l'àmbit d'estudi.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

7.5. Hidrologia.

El terme pertany a la conca hidrogràfica del riu Ter, sent tributari de la seva marge dreta. El riu fa de límit septentrional del municipi, i que rep les aigües de les altres rieres i torrents que provenen de les estribacions de la serra de les Gavarres situades en la meitat meridional del terme.

El tributari principal és la riera de Palagret, que neix al peu de la carretera de Madremanya, al terme de Madremanya, i que drena cap al N, tot travessant les estribacions de la serra de les Gavarres fins a abocar les aigües al Ter, a l'altura de Bordils. Aquest recull les aigües dels torrents de la Goda i de l'Infern, i de les rieres de Bou Vell, Alzinetes i Mavalls. Altres cursos més a ponent, i que també tributen al Ter són: el torrent Vermell o d'Orriols, el de les Palahines, el del Llop o de Can Veray, el de Valltorta o dels Màrtirs, i el de Farreres o de la Font Picant.

L'àmbit d'estudi se situa en el tram mitjà del curs de la riera de Palagret, ocupant les seves dues marges. Té un règim discontinu, és a dir, no porta aigua la major part de l'any.

Cal destacar l'existència d'un important canal de regadiu: la Sèquia Vinyals, que permeté regar, a partir del s XVIII, terres de secà entre Campdorà i Celrà. Hi té la concessió una Comunitat de regants. El cabals de concessió és de 3 m3/s i rega més de 800 ha, de les quals 190 ha són de Celrà. Parteix d'una resclosa en el Ter a l'altura de Campdorà. És subterrani en el tram del Congost del Ter. Està format per un rec principal (rec Gros) dels qual en surten 8 recs mestres pel cantó N, amb una longitud de 20,4 km. Ha permès la reconversió del sector agrari amb l'extensió dels vivers de plantes ornamentals.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Consultades les bases de dades del programa Inuncat de l'ACA, quant a les zones inundables històricament en els períodes de retorn de 500 anys, així com les zones potencialment inundables en base a la delimitació geomorfològica, l'àmbit d'estudi queda fora d'ambdues. S'ha documentat una inundació del Pla de Celrà el 22 octubre 1763, en el que va desaparèixer el "camí del Congost".

7.6. Hidrogeologia

Atès que ens trobem en el Pla de Celrà sobre materials quaternaris llimosos, argilosos i sorrencs podem assegurar que el nivell piezomètric és força somer. El funcionament hidràulic subterrani segueix la topografia, per la qual cosa tendeix a anar cap al sud-oest.

Es tracta d'un aqüífer superficial poc transmissiu degut a la litologia bàsicament fina (llims i argiles).

Aquest aqüífer comença a ser més rendible a mesura que anem travessant les capes més grolleres sorrenques i gravoses.

No es disposa de dades suficients per a conèixer la profunditat del nivell freàtic, ni el funcionament hidràulic subterrani amb detall.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Consell Territorial d'Urbanisme de Girona

7.7. Vegetació.

La zona objecte d'estudi pertany al domini de vegetació corresponent a la Terra Baixa Mediterrània, concretament al país de l'alzinar litoral (*Quercetum ilicis galloprovinciale*), on hi trobem alguns dels seus representants associats a la plana i la muntanya.

Distingim tres tipus de vegetació:

Vegetació d'erms.

Trobem erms al sector sitat per sota de la carretera de Celrà-Juià, entre el camí del Mas Garriga i el marge dret de la riera de Palagret. És un espai ocupat bàsicament per vegetació ruderal, encara que hi trobem algun peu espars de pi pinyer (*Pinus pinea*), om (*Ulmus minor*) i lledoner (*Celtis australis*).

Les herbàcies estan conformades per espècies com: fonoll (*Phoeniculum vulgare*), cervina (*Plantago, sp*), malvàcies (*Malva sylvestris*), blat del diable (*Bromus madritensis*), entre d'altres.

Vegetació de conreu.

Està bàsicament representada per ordi (*Hordeum vulgare*) i blat (*Triticum aestivum*), encara que també s'hi troba una parcel.la dedicada al gira-sol (*Helianthus annuus*), i una altre al cultiu de l'olivera (*Olea europaea*).

En les feixes o separacions d'aquests camps hi trobem petites bosquines constituïdes per: roure (*Quercus pubescens*), alzina (*Quercus ilex*), om (*Ulmus minor*), lledoner (*Celtis australis*), i amb un sotabosc constituït per: arç blanc (*Crataegus monogyna*), garric (*Quercus coccifera*) i romaguera (*Rubus ulmifolium*).

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Vegetació de ribera.

És la vegetació que trobem associada a ambdós marges de la riera de Palagret.

En el mapa d'usos hi distingim 2 tipus de masses forestals: una conformada per un alzinar dens, amb un sotabosc ric i atapeït; i un bosc de pi pinyer amb sotabosc molt esclarissat.

L'alzinar té com a espècies arbòries dominants: alzina (*Quercus ilex*), freixe de fulla petita (*Fraxinus angustifolia*), pi pinyer (*Pinus pinea*), algun roure (*Quercus pubescens*), plàtans en el sector més pròxim al pont de la carretera de Juià-Celrà (*Platanus hybrida*), algun tamariu (*Tamarix gallica*), àlbers en el tram més septentrional de la riera (*Populus alba*), i dues espècies invasores que trobem al llarg de la llera: ailant (*Ailanthus altissima*) i acàcia (*Robinia pseudoacacia*). En l'estrat arbori trobem: aladern (*Rhamnus alaternus*), aloc (*Vitex agnus-castus*), ginesta (*Spartium junceum*), arç blanc (*Crataegus monogyna*) i galzeran (*Ruscus aculeatus*). Finalment, l'estrat herbaci està composat per: esparraguera (*Asparagus acutifolius*), arítjol (*Smilax aspera*), heura (*Hedera helix*), esbarzer (*Rubus ulmifolius*) i canya (*Arundo donax*).

Pel que fa al bosc de pi pinyer, només presenta una espècie ben constituïda (*Pinus pinea*), encara que comencen a veure's alguns rebrots de lledoner (*Celtis australis*) i alzina. El sotabosc és molt pobre, i només hi trobem restes de galzeran.

Vegetació forestal.

És la vegetació que trobem associada als relleus més spettentrionals de les Gavarres, al sector més meridional de l'àmbit d'estudi.

Està conformada per un bosc mixte de pi blanc (*Pinus halepensis*) i alzina, amb algun peu de roure. El sotabosc està format per: gatosa (*Ulex parviflorus*), galzeran (*Ruscus aculeatus*) i bruc (*Erica arborea*).

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

No es localitza a la zona cap hàbitat qualificat com a prioritari inclòs a l'Annex 1 de la Directiva 92/43/CEE. Només trobem l'hàbitat no prioritari amb el codi 9340, d'alzinars i carrascars, i que acull totes les masses forestals descrites al sector.

L'espai en qüestió no figura en el catàleg d'espècies de la flora estrictament protegides de l'annex 3 del Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural i també el Decret 213/1997, de 30 de juliol.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

7.8. Fauna.

Els diferents elements de la fauna, en la majoria de casos, es troben estretament lligats a les característiques de la vegetació i a la situació biogeogràfica. Per tot això, tot i que els estudis de fauna són escassos, podem establir unes llistes patró bastant acurades.

Els peixos, el Ter és l'hàbitat natural per a una destacable fauna piscícola: barbs, anguiles, bagres, sols, trenques, musclos de riu, el mateix que la riera de Palagret, on anys enrera s'hi pescaven barbs.

Els **amfibis,** ja corresponen a un grup faunístic més ampli i abundant. Aquest sempre cerquen indrets amb una elevada humitat ambiental i presència d'aigua amb un període llarg de temps. Aquest grup està afavorit per l'ample xarxa de torrentes i rieres que es troben en el municipi. La humitat dels ambients fa que fàcilment s'observin la salamandra *(S. salamandra)*, els tritons (*Triturus helveticus* i *T. marmoratus*), i les espècies predominants són la granota verda (*Rana perezi*), el gripau comú (*Bufo bufo*), el gripau pintat (*Discoglossus pictus*), i també es poden veure habitualment el gripau pintat (*Pelodytes punctatus*), el gripau corredor (*Bufo calamita*) i el tòtil (*Alytes obstetricans*).

Es pot localitzar una presència elevada de rèptils d'ambients oberts com forestals o fins i tot pròxims a indrets més humits, en destaquen com ara l'escurçó (*Vipera aspis*), la sargantana ibèrica (*Podarcis hispànica*), el lluert (*Lacerta bilineata*) i la serp d'esculapi (*Elaphe longissima*). El dragó comú (*Tarentola mauritanica*) és un gecònid de distribució general al municipi i també són comuns els lacèrtids sargantaner comú (*Psammodromus algirus*), sargantana ibèrica (*Podarcis hispanica*) i llangardaix comú (*Lacertida lepida*). En ambients aquàtics podem trobar les dues serps d'aigua (*Natrix natrix* i *N. maura*), i en els típics terrenys agrícoles d'àmbients més humits s'hi pot observar la serp verda (*Malpolon monspessulanus*), la serp blanca (*Elaphe scalaris*), el vidriol (*Anguis fragilis*) i la serp bordelesa (*Coronella girondica*).

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Consell Territorial d'Urbanisme

Les **poblacions ornítiques** varien a les diferents formacions vegetals que configuren el territori, la seva mida es correlaciona amb la superfície dels diferents ambients als que s'associen: brolles, formacions forestals, ambients fluvials, zones agrícoles amb els seus marges de camp, etc.. No totes les espècies hi són presents durant tot l'any, algunes s'hi aturen en les seves migracions, altres s'hi queden el temps just per criar i altres venen a passar-hi l'estació freda.

Hom vol destacar la població d'abellarols (*Merops apiaster*) que després de passar l'hivern al nord d'africa venen a passar l'estiu a terres catalenes. Nifica als marges argilosos. És una espècie protegida per la legislació catalana.

És fàcil endevinar que els més abundants són els moixons de les bosquines i matollars com el grup dels tallarols: les tallaretes cua llarga i vulgar, i els tallarols cap negre, de casquet, trencamates, de garriga i emmascarat. En aquests mateixos ambients es troba el bitxac comú, el còlit ros, el capsigrany i les orenetes vulgar, cuablanca i cuaroja, tot i que aquesta cria fora del terme municipal. Els espais més oberts són preferits pels alàudids (la terrerola, les cogullades fosca i vulgar, el cotoliu i l'alosa), els mutacílids (el trobat i la titella), i els emberízids (l'hortolà, el gratapalles i el cruixidell). La perdiu, la guatlla i els rapinyaires àguila marcenca, aligot i xoriguer comú, també freqüenten els ambients de vegetació baixa. I encara hi ha altres espècies com el cucut reial, xot, òliba, puput, pinsans comú i mec, cardina, passerell, aligot vesper, milà negre, arpella pàlida, esparver, pardal de bardissa, etc.

Les petites formacions forestals dels turons contribueixen a la diversitat de l'ornitofauna amb espècies com l'esparver vulgar, gaig, tudó, cucut, picot verd, gaig, oriol, mosquiters comú i de passa, reietó i bruel, papamosques, mastegatatges, les mallarengues cuallarga, emplomallada, blava i carbonera, el raspinell, el gafarró i el cruixidell. Algunes d'aquestes espècies desenvolupen tota la seva activitat dintre els boscos mentre d'altres els utilitzen com a refugi quan no s'alimenten als espais oberts circumdants. No s'ha d'oblidar que molts d'elles també es troben a les formacions forestals d'alzinars, suredes o pinedes dels vessants nord de les Gavarres on són clarament importants al municipi de Celrà.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

Altres espècies interessants per esporàdiques són el pelarroques, cercavores, pardal roquer, sit negre, xixella, gralla i corb.

Els **mamífers** són presents als petits turons del municipi coberts de masses forestals, així com els boscos de ribera, on s'hi poden observar amb facilitat rastres del senglar (*Sus scrofa*). De la presència de carnívors també es coneix la mostela, el teixó, la fagina o gorjablanc, la geneta i la guineu. A les zones més agrícoles hi predominen petits micromamífers com el talp (*Talpa europaea*), el talpó muntanyenc (*Microtus agrestis*), el ratolí de bosc (*Apodemus sylvaticus*) o el ratolí (*Mus musculus*), entre molts altres, i les típiques espècies com el conill, l'eriçó i l'esquirol. Es tenen molt poques dades de la presència de quiròpters.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

7.9. El medi socioeconòmic.

Implantació humana.

Segons dades del padró de 2005, al municipi de Celrà hi ha 3.510 habitants; pel que fa al padró dels anys anteriors és el que segueix:

Any	Padró (hab)	Increment (%)
2005	3510	8,3
2004	3218	4,5
2003	3072	6,9
2002	2860	3,4
2001	2762	4,6
2000	2635	-0,2
1999	2640	7,8
1998	2450	
Increment mitjà anual		**5,9**

Aquestes dades, facilitades per Idescat, indiquen que els creixements de població en els darrers anys han estat molt importants, essent l'increment anual mitjà de gairebé el 6%.

En el terme de Celrà es distingeixen les següents entitats singulars de població:

- Vila de Celrà
- Veïnat de la Cabanya
- Veïnat del Palagret
- Veïnat de Mas Veray
- Veïnat de Mas Castell
- Veïnat de Mas Pedró
- Veïnat de Mas Serra
- Veïnat de Mavalls
- Veïnat de Rafart
- Veïnat de Mas Blanc

Atenent a la superfície municipal (20,14 km2), la densitat de població és de 174,3 habitants per km2.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Al s. XIV (1378) la població de Celrà era de 89 focs, el 1553 relaciona un total de 93 focs per tot el terme. A la fi del s. XVIII (1787) hi havia 844 h. Modernament la demografia ha sofert algunes oscil.lacions amb tendència a l'estancament: 1703 h el 1860, 1579 h el 1900, 2.066 h el 1930 i 2.160 h el 1960. els últims anys, abans de l'endegament del polígon industrial, s'ha enregistrat un augment demogràfic important i els 2.114 h del 1979 van passar a 2.357 h el 1989.

Segons dades facilitades per IDESCAT (2001) el cens total d'habitatges és de 1.148, i es reparteix com segueix:

	habitatges familiars			
	principals	secundaris	vacants	total
	949	14	185	1.148
%	82,7	1,2	16,1	100

Les activitats productives.

La població ocupada resident per sectors d'activitat que segons el cens del 2001 (Idescat) ascendeix a 1.309 persones, es distribueix tal com segueix:

Sectors d'activitat	Dades 1996	Dades 2001
Agrari	4,4%	5,2%
Indústria	44,5%	33,4%
Construcció	6,5%	10,8%
Serveis	44,5%	50,6%

Prenent com a referència les dades de l'any 1996, es pot veure com el sector primari s'ha augmentat sensiblement, el de la indústria ha disminuït un 25%, el de la construcció ha augmentat un 66%, mentre que el sector serveis ha augmentat un 12%.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

Pel que fa al sector primari, és poc important i va a la baixa.

Quant a l'agricultura, segons el Cens Agrari del 1999, la superfície agrària total és de 682 hectàrees, repartides com segueix:

Distribució de la superfície	Dades 1989	Dades 1999
Terres llaurades	343 ha	335 ha
Pastures permanents	0 ha	0 ha
Terreny forestal	516 ha	346 ha
Altres superfícies	28 ha	1 ha

Del contrast dels censos en traiem que en els darrers anys la superfície destinada a terres llaurades i pastures s'ha mantingut constant, i que l'aprofitament forestal ha disminuït en un 33% respecte el cens del 1989.

Del total de terres llaurades, el 51% són de secà i el 49% de regadiu. Les terres llaurades es dediquen a un 64% al cultiu d'herbàcies (28% ordi, 24 % blat i 10% blat de moro, 19% farratges i 10% gira-sol), en un 35% als planters.

Quant a la ramaderia, és poc relevant; i segons el cens agrari del 1999 s'han inventariat un total de 1433 explotacions amb 1.716 caps de bestiar, repartits com segueix:

Espècies	Nº d'explotacions	Nº caps de bestiar
Bovins	4	566
Ovins	1	200
Porcins	4	673
Aviram	2	58
Conilles mares	3	219

Contrastant les dades amb el darrer cens agrari del 1989, hi ha hagut un important descens (s'ha reduït 3 vegades) tant en el nombre d'explotacions com en el nombre d'unitats ramaderes.

Quant a la silvicultura, s'exploten un total de 346 hectàrees, el 39% de les quals són espècies frondoses, el 15% són resinoses, i el 47% són mixtes.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Pel que fa al sector industrial i de serveis, s'han censat 290 establiments i professionals per grans sectors d'activitat econòmica, segons dades de l'IDESCAT 2002, que es distribueixen així:

Establiments	**Dades 2002**
Indústria	17,2 %
Construcció	19,7 %
Comerç al detall	12,4 %
Serveis	39,7 %
Professionals i artistes	11,0 %

Pel que fa a la indústria, dominen les empreses del ram de transformació de metalls (36%), química i metall (22%), l'alimentació (12%) i, l'edició i mobles (12%). La majoria es concentren en el gran polígon industrial del sector N, construït el 1972 per a resoldre la manca de sòl industrial a Girona. Fins ara s'han instal.lat més de 60 empreses nacionals i estrangeres que donen feina a uns 1.200 treballadors. Destaquen empreses com: Panasonic, ITV, Nalco, Medichem, Cecam,...

Pel que fa a les empreses de comerç al detall, s'han especialitzat en els productes alimentaris (33%) i roba i calçat (28%) i productes químics (14%).

Quant a les empreses de serveis, dominen els serveis personals (23%), comerç a l'engrós (21%), transports i comunicacions (19%) i les immobiliàries (15%).

Hi funcionen diverses associacions culturals com l'Associació Celrà 57, per a potenciar les activitats culturals i recreatives de la vila. Les festes principals són: la festa major el 7 de maig (Sant Sixt), i la festa petita, que s'escau el 17 de juliol (Sant Hou).

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

7.10. Infrastructures.

Infrastructures energètiques

Existeix una línia elèctrica aèria de baixa tensió que prové del sector 2 i que entra per ponent tot arrenglerant-se al camí que porta fins a la finca on es conrea l'olivera.

Per l'extrem NE discorre un petit tram d'alta tensió que prové de l'Estació Receptora de Juià. A aquesta mateixa estació hi arriben dues línies de mitja tensió que travessen els relleus de les Gavarres al sector S de l'àmbit d'estudi.

Infrastructures hidràuliques

Hi ha una canalització de formigó que prové del sector 2 i que es correspon a la xarxa de plujanes que va a desguassar a la riera de Palagret.

Infrastructures de telecomunicacions

No s'han inventariat.

Infrastructura viària

La més important és la carretera de Celrà a Juià, que divideix el sector en dues meitats. D'aquesta carretera surten dos camins cap al S que porten: un a la cooperativa agrícola del Mas la Garriga, i l'altra a les finques de l'interior de les Gavarres.

D'aquella mateixa carretera cap al N surten altres dos camins: un a ponent que ressegueix el marge dret de la riera de Palagret; i un a llevant que coincideix amb el traçat d'una antiga línia energètica de AT, avui desmantellada.

Arrenglerat al marge esquerra de la riera de Palagret discorre un altre camí, que surt del sector 2, ja desenvolupat, i que porta a un viver d'oliveres al sector N de l'àmbit.

Edificacions

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Distingim dues úniques edificacions:

- Un mas de pedra a l'extrem NW de l'àmbit, que serveis per a emmagatzematge agrícola.
- Un mas i un viver d'oliveres també al sector N de l'àmbit.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

7.11. Patrimoni cultural i arquitectònic.

Malgrat no s'hagi inventariat cap element arquitectònic ni arqueològic d'interès en l'àmbit d'estudi, passem a anomenar els principals elements catalogats en l'àmbit municipal:

- Església parroquial de Sant Feliu (s. XI)
- Castell de Celrà o d'Aguiló al Mas de Can Serra del Castell (s X-XI)
- Castell de Palagret (s X-XI)
- Torre Desvern o Torre Desbac al veïnat de Mas Pedró (s. XVIII)
- Castell de Barbavella (s X-XI)
- Hospital de Celrà (s XIV) a Can Cortada
- Torre de telegrafia òptica al costat de l'ermita de Sant Miquel (XIX)
- Ermita o castell de Sant Miquel del Castellar (s XV)
- Capella de Sant Sebastià a el Pedró (s XVI)
- Jaciment ibèric de Can Clé de Mavalls (III aC)
- Jaciment ibèric Horta de l'Alemany (III-IiaC)
- Jaciment ibèric del Camp de Can Quintana (III-II aC)
- Jaciment ibèric del Bosquet de les Alzinetes (")
- Jaciment ibèric del Camí d'Orriols (III aC)
- Jaciment ibèric de Can Espolla (IV aC)
- Restes romanes prop de la masia de Can Espolla (II aC-V dC)
- Restes romanes al carrer Maria Cristina.
- Oratori de Valltorta (Congost del Ter) (s XVII)
- Can Veray
- Can Cors-Guinart
- Can Galter
- Can Bosser
- Can Moler del Portal

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

7.12. Espais protegits.

L'àmbit d'estudi limita pel S amb el Pla d'Espais d'Interès Natural de la Serra de les Gavarres.

7.12.1. Antecedents normatius.

El Pla especial de delimitació definitiva de l'espai PEIN de les Gavarres, va ser aprovat inicialment el 21 de desembre de 2000, publicada al DOGC nº 3.331 de 20 de febrer de 2001, i aprovat provisionalment el 23 de desembre de 2002; actualment encara està en tràmit d'aprovació definitiva.

Els espais naturals objecte del Pla Especial van ser inclosos en el Pla d'espais d'interés natural a través del Decret 328/1992, de 14 de desembre. El PEIN, que té la condició de pla territorial sectorial, va se rredactat i tramitat d'acrod amb el que disposa la Llei 12/1985, d'espais naturals.

7.12.2. Descripció general de la delimitació adoptada.

En síntesi, el límit pren com a punt inicial el congost del riu Ter, segueix vers l'E per la carretera de Girona a Palamós (C-66) fins a Sant Martí Vell, que pren direcció S fins arribar al Mas Rauric; en aquest punt enfila vers al NW per després continuar vers l'W.

La delimitació arriba a Sant Llop, en aquest punt davalla vers el S pel puig de la Bandera, passa per la zona de Montràs, el puig Godés i fins el puig Cabrer. Des d'aquí pren direcció NE fins el puig de Daus per tal de vorejar el municipi de Calonge. El límit continua per la Serra Llonga vers l'W fins la sureda d'en Bareda; en aquest punt pren direcció N, passa per les Trenta Creus, creua la riera de Sant Miquel, passa pel Parc de Montjuic, i segueix en direcció N i després E fins trobar el congost del riu Ter, punt inicial de la descripció.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

7.12.3. Superfícies municipals del PEIN.

TOTAL PEIN	28.740,23 ha
BAIX EMPORDÀ	*16.846,82 ha*
Calonge	1.403,49 ha
Castell-Platja d'Aro	130,80 ha
Cruïlles-Monells-St Sadurní	7.669,73 ha
Forallac	2.824,44 ha
La Bisbal d'Empordà	1.001,83 ha
Montràs	307,62 ha
Palafrugell	266,19 ha
Palamós	223,80 ha
Santa Cristina d'Aro	2.705,83 ha
Torrent	83,00 ha
Vall-Llòbrega	230,09 ha
GIRONÈS	*11.893,41 ha*
Cassà de la Selva	1.978,38 ha
Celrà	**1.119,16 ha**
Girona	1.697,07 ha
Juià	466,07 ha
Llambilles	993,21 ha
Madremanya	854,36 ha
Quart	3.149,24 ha
Sant Martí Vell	1.066,80 ha

La superfície integrada dins del PEIN representa un 3,89 % del total de la superfície de l'espai protegit de les Gavarres, un 9,41% del total de municipis del Gironès; i finalment representa un 55,56 % de la superfície municipal.

7.12.4. Normes.

És d'aplicaicó en tot l'àmbit d'aquestes normes el règim urbanístic de sòl no urbanitzable de protecció especial a que fa referència l'article 128.2 del DL 1/1990.

Els terrenys no poden ser dedicats a utilitzacions que impliquin transformació de la seva destinació o naturalesa, o lesionin els valors propis.

Resta prohibida la parcel.lació urbanística i efectuar segregacions i divisions de les actuals finques rústiques que vulnerin les disposicions de la legislació agrària, tan la relativa a les unitats mínimes de conreu agrícola (Decret 169/1983, de 12 d'abril) com a

les unitats mínimes de producció forestal (Decret 35/1990, de 23 de gener). En concret les unitats mínimes establertes són:

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Conreu de secà :	4,50 ha
Conreu de regadiu :	1,25 ha
Producció forestal:	25,00 ha

S'admeten les obres de conservació, reconstrucció, millora i habilitació dels edificis existents i dels habitatges en ruïnes documentats sempre que siguin destinats a usos compatibles. L'ampliació dels edificis no superarà el 20% del volum edificat actual.

Les obres de nova planta seran instal.lacions d'utilitat pública o d¡interés social, aque hauran d'ésser sotmeses a avaluació d'impacte ambiental. Als terrenys no forestals poden autoritzar-se també les edificacions vinculades a usos agraris. Els acabats i colors exteriors han d'ajustar-se a les textures i tonalitats pròpies i tradicionals de la zona.

7.12.5. Disposicions específiques.

Terrenys forestals i aprofitaments silvícoles.

En terrenys agrícoles es permetrà la plantació d'espècies de creixement ràpid com pollancres i plàtans, sense que en cap cas puguin ser substituïts els boscos naturals de ribera per aquestes plantacions.

En l'àmbit fluvial es potenciarà la introducció del vern.

El Departament d'Interior i el de Medi Ambient desenvoluparan un pla específic de prevenció i extinció d'incendis forestals que ha de contenir entre altres mesures: establiment de conreus i zones de protecció del foc, manteniment de vies d'accés, equipaments, conservació i manteniment d'esteses aèries, conservació de la vegetació de ribera, ... així mateix, s'establirà un programa de vigilància i control amb caràcter anual.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Espais fluvials.

Les lleres de rius, rieres i torrents tenen la consideració de zona d'interès ecològic i paisatgístic. Les seves riberes integren les zones de servitud i de policia, que en rius i rieres ocupen una franja de 100 m a cada costat de la llera; pel que fa als torrents, aquesta distància és de 50 m mesurats des del seu eix.

S'admetran les actuacions de manteniment d'infrastructures hidràuliques existents (molins), i també les seves obres de restauració o de canalització.

El manteniment i conservació dels guals existents.

Les actuacions destinades a millorar o condicionar les fonts, basses,... pel subminsitrament d'aigua destinada al desenvolupament dels usos i activitats permeses.

Protecció de la flora i fauna.

Malgrat no trobar-ne dins del municipi de Juià, tenen la condició d'estrictament protegides les espècies de la flora següents: Cistus ladaniferus, Galium scabrum, Teline linifolia i Adenocarpus telonensis.

No es permet la degradació dels biòtops i els hàbitats de les espècies faunístiques esmentats a l'annex 2 de la Llei 3/1988, de 4 de març.

Protecció del patrimoni arquitectònic.

Quan es tracti de jaciments arqueològics, qualsevol moviment de terres o alteració d'elements construïts precisa autorització prèvia del Departament de Cultura.

Quant altres construccions, caldrà respectar i revaloritzar els elements arquitectònics, conservar estrictament les característiques edificatòries, conservar i restaurar la volumetria exterior i tractament de les façanes, respectar els elements d'interès històric, i evitar qualsevol actuació en l'entorn d'aquests edificis o construccions susceptible de degradar-ne la imatge o desfigurar les seves perspectives.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Infrastructures.

Les obres d'infrastructures admissibles hauran de limitar els efectes sobre la integritat de la natura, minimitzar l'impacte paisatgístic i prendre mesures adequades per a la restauració o el condicionament de les àrees degradades.

En la xarxa viària s'admeten els treballs de conservació i millora de la pavimentació, els drenatges, els passos canadencs,... que no impliquin canvis de traçat ni augment de la secció dels vials. L'obertura de nous vials haurà d'ésser sotmesa al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental.

Cal prioritzar els sistemes energètics i de telefonia autònoms sense cable, i complir les mesures establertes en matèria de prevenció d'incendis forestals.

També cal aplicar el tràmit d'avaluació d'impacte ambiental per als projectes de línies de conducció elèctrica de tenisó nominal superior a 66 kV, així com per a antenes i estacions de telefonia mòbil.

Circulació motoritzada.

S'haurà d'ajustar al que estableix la Llei 9/1995, de 27 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural. Quan hi hagi risc de degradació i/o incendi forestal, es procedirà a la regulació de la freqüentació humana mitjançant la limitació o la restricció del pas de vehicles.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Comissió Territorial d'Ordenació
i Planificació Urbanisme
Ponència Territorial d'Urbanisme

7.12.6. Descripció detallada de la delimitació municipal.

El límit s'inicia a llevant per la carretera C-255 de Girona a Palamós fins el punt de cota 54,85 m, just després del canal de Vinyals, el límit tomba a la dreta i enfila en línia recta vers el camí del mas de Ca l'Arpa, en el punt central de la primera corba després del mas, en direcció S. El límit segueix uns metres més el camí en direcció al mas fins que troba uns conreus.

En aquest punt, el límit segueix direcció S pel marge de conreu, creua el torrent de Can Cornei, voreja la casa de can Cornei i segueix en la mateixa direcció fins que creua un camí al punt altimètric 134.64 m. en aquest punt, el límit segueix en direcció N el camí fins que torna a trobar uns conreus a ma dreta. El límit tomba a la dreta i segueix en direcció E el mateix marge de conreu tot vorejant el mas Blanc i el Mas Valls. El límit pren el camí de mas Valls i el segueix en direcció NW fins a Can Tavernes Petit que canvia a direcció SW fins a trobar la línia elèctrica que segueix en direcció NW tot travessant la vessant de Mas Espolla fins la cota 125 m. En aquest punt, el límit segueix la corba de nivell en direcció W i surt del terme municipal.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

8. IMPACTES I MESURES CORRECTORES.

Es relacionen tot seguit els impactes que poden arribar esdevenir en cadascun dels paràmetres ambientals analitzats:

8.1. Aigües superficials

Impacte 1.

Els moviments de terres en el sector a desenvolupar podrien afectar la geomorfologia i per tant interferir en l'escorrentiu superficial natural.

Qualificació de l'impacte: moderat.

Mesura 1.

Atès que les aigües superficials, en el marge esquerre de la riera de Palagret, segueixen una direcció E per acabar tributant a la riera, hi haurà una adaptació del projecte a la topografia amb l'objecte de preservar el traçat de l'escorrentiu alhora de projectar el traçat de la xarxa de plujanes, que recollirà el desguàs de les illes i vials a través d'imbornals.

Qualificació final: **compatible**.

Mesura 2.

La xarxa de plujanes serà separativa de la de residuals amb l'objecte que no es barregin.

Qualificació final: **compatible**.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Impacte 2.

El procés constructiu de la urbanització pot comportar greuges sobre les aigües superficials de la riera de Palagret, doncs s'acosten molt al seu marge esquerra.

Qualificació de l'impacte: moderat.

Mesura 1.

Es dissenyaran un cordó perimetral de terres al camí que s'arrenglera amb la riera de Palagret, amb l'objecte que les aigües que discorrin sobre la zona en construcció, i que podrien resultar contaminades amb formigó, olis, hidrocarburs,..., no s'aboquin directament al curs, sinó que es derivin a una bassa de decantació on es farà un control abans d'ésser lliurades a llera pública.

Qualificació final: **compatible-moderat**.

8.2. Aigües subterrànies

Impacte 1.

Durant la fase de construcció poden esdevenir abocaments accidentals d'olis, hidrocarburs i altres elements contaminants com restes de formigó fresc,... que poden arribar a infiltrar-se i contaminar les aigües subterrànies del Pla de Celrà.

Qualificació de l'impacte: moderat

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Mesura 1.

Es dissenyarà un parc de maquinària on s'hi farà el seu manteniment (canvis d'oli, repostatges de carburants i avaries), es rentaran les cubes de formigó, es dipositaran els materials de l'obra i s'emmagatzemaran els residus. La superfície estarà lo suficientment impermeabilitzada per a prevenir filtracions al terreny dels lixiviats.

Qualificació final: **compatible**.

Impacte 2.

Amb el desenvolupament del nou sòl residencial es generarà un volum molt important d'aigües residuals (l'equivalent a unes 700 persones) que seran conduïdes a la xarxa de sanejament, i d'aquesta a l'EDAR de Celrà, situada al N del polígon industrial, on seran tractades. Amb una manca de planificació, aquest nou cabal pot causar una saturació de la instal.lació.

Qualificació de l'impacte: moderat.

Mesura 1.

L'actual EDAR té en principi, la capacitat suficient per a assimilar el nou volum d'aigües residuals; sinó s'arribés per tractar el nou volum, té la possibilitat d'ampliar-se.

Qualificació final: **compatible**.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Impacte 3.

El desenvolupament del nou sector residencial, suscitarà una demanda més gran d'aigua potable, que pot repercutir en una sobreexplotació de l'aqüífer que actualment s'aprofita a través de 3 pous a la marge dreta del Ter.

Qualificació de l'impacte: moderat-sever.

Mesura 1.

Es farà un estudi de la capacitat de l'aqüífer, mitjançant proves d'aforament que indiquin finalment el risc de sobreexplotació. Periòdicament, es faran mesures de l'evolució dels nivells piezomètrics dels 4 pous com a mesura preventiva. Si els pous no fossin prou rendibles, s'estudiarà la possibilitat de fer un altre captació.

Qualificació final: **compatible**.

8.3. Gea

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Impacte 1.

Durant la fase constructiva no es generaran moviments de terres significatius, en tractar-se d'una superfície planera, amb la qual cosa la urbanització s'adaptarà a la topografia actual.

Qualificació de l'impacte: compatible.

Mesura 1.

Les terres excedents no aprofitables seran portades a un abocador controlat de terres i runes. Cas d'haver-hi dèficit de terres, aquestes provindran de préstecs autoritzats i/o explotacions a cel obert degudament legalitzades.

Qualificació final: **compatible**.

Mesura 2.

Se separarà de la resta de l'excavació, la coberta de terres vegetals, estimada en 30 cm, per tal de poder ser reaprofitades en les superfícies destinades a verd públic i plantacions d'arbres. Prèviament les terres seran tractades per a eliminar les llavors de plàntules indesitjables.

Qualificació final: **compatible**.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Impacte 2.

Durant la fase de construcció poden esdevenir abocaments accidentals d'olis, hidrocarburs i altres elements contaminants com restes de formigó fresc,... que podrien contaminar el subsòl.

Qualificació de l'impacte: compatible-moderat.

Mesura 1.

Durant les obres es definirà una superfície de treball que anomenarem "parc de maquinària" amb l'objecte que allí es faci el manteniment de la mateixa, s'hi emmagatzemi els materials de l'obra i s'hi dipositin els residus convenientment classificats. Aquest espai estarà ubicat en una de les zones destinades a equipaments i estarà preparada per a que no hi hagin filtracions al terreny. La seva superfície tindrà unes dimensions mínimes de 200 m2 i estarà impermeabilitzada amb formigó o una capa d'argiles compactada.

Qualificació final: **compatible**.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

8.4. Vegetació

Impacte 1.

El desenvolupament de la zona residencial al sector N, pot afectar parcialment les masses d'arbres que s'arrengleren al marge esquerre de la riera de Palagret.

Qualificació de l'impacte: moderat.

Mesura 1.

El límit del sòl privat s'arrenglerarà al marge nord del camí que actualment ressegueix el marge esquerre de la riera de Palagret amb l'objecte de no afectar la vegetació autòctona.

Qualificació final: **compatible**.

Mesura 2.

Aquest camí s'usarà com a camí d'obra per a evitar la duplicitat d'accessos; en aquest sentit s'efectuaran regs periòdics per a evitar l'aixecament de pols que pugui emmascarar la vegetació de ribera.

Qualificació final: **compatible**.

Mesura 3.

Quedarà prohibit l'abocament de residus de qualsevol mena, així com la neteja de cubes de formigó dins d'aquests boscos, quedant a disposició el parc de maquinària.

Qualificació final: **compatible**.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Mesura 4.

Les plantes que s'introdueixin en les noves zones verdes, consistiran preferiblement en espècies arbòries i arbustives autòctones mediterrànies i de règim xeròfit, és a dir, que suportin fàcilment l'estrès hídric, amb l'objecte d'assolir la línia estratègica dels PALS del municipi quant a l'estalvi d'aigua.

Qualificació final: **compatible**.

Impacte 2.

El desenvolupament de la zona d'equipaments tous entre el marge dret de la riera i la carretera de Juià-Celrà, al sector central, pot afectar parcialment les masses d'arbres que s'arrengleren al marge dret de la riera de Palagret.

Qualificació de l'impacte: moderat.

Mesura 1.

El límit del sòl destinat a equipaments en aquest sector, coincidirà amb el de la vegetació de ribera arrenglerada amb el marge dret de la riera.

Qualificació final: **compatible**.

Mesura 2.

Els equipaments aquí previstos seran molt tous, en el sentit que els terrenys s'utilitzaran per la creació d'un "arboretum" o centre de recerca de planta ornamental, per tant perfectament compatible amb els usos actuals. Es preservaran les bosquines autòctones que s'arrengleren a alguns marges de camins.

Qualificació final: **compatible**.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

8.5. Fauna

Impacte 1.

S'ocuparà un espai bàsicament agrícola, avui dia sovintejat per diferents espècies granívores de l'ornitofauna i micromamífers; aquests alhora són la base de l'alimentació d'algunes rapinyaires que utilitzen el bosc de ribera per a niar i desplaçar-se.

Qualificació de l'impacte: moderat-sever.

Mesura 1.

Es deixarà almenys l'extrem NE en la seva situació actual, com a remanent de l'espai agrícola ocupat i com a punt d'alimentació d'espècies granívores.

Qualificació final: **moderat**.

Mesura 2.

El disseny de zones verdes en el sòl privat, amb la introducció de les noves plantacions farà que hi hagi una restitució parcial dels hàbitats per aquesta avifauna a curt termini.

Qualificació final: **compatible**.

Impacte 2.

En el cas de la zona d'equipaments destinats a "arboretum" també s'ocuparà un espai bàsicament agrícola, que està sotmès a una simbiosi entre espècies encara major que l'esmentada anteriorment degut a la menor pressió antròpica.

Qualificació de l'impacte: moderat-sever.

Territori i Sostenibilitat
d'Ordenació
i Urbanisme
Territorial d'Urbanisme

Mesura 1.

Malgrat l'ús compatible d'aquests equipaments, es deixaran algunes parcel.les dedicades al conreu d'herbàcies de secà, i pròximes a la riera, amb l'objecte de no trencar l'equilibri ecològic actualment existent a l'entorn del corredor biològic.

Qualificació final: **moderat**.

Impacte 3.

El desenvolupament de les obres al sector N pot provocar molèsties sobre l'avifauna nidificant que utilitza el connector biològic de la riera de Palagret.

Qualificació de l'impacte: moderat-sever.

Mesura 1.

Les obres més sorolloses s'efectuaran fora del període de cria de les aus nidificants, que es dóna entre els mesos d'abril i juliol.

Qualificació final: **compatible-moderat**.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

8.6. Paisatge

Impacte 1.

Substitució de l'ús industrial actual, amb una superfície total construïda de 45 hectàrees, per un ús residencial amb una superfície construïda de 18 hectàrees; l'àmbit construït, doncs, queda reduït a una tercera part de la superfície inicialment destinada.

Qualificació final: **positiu**.

Impacte 2.

Malgrat trobar-se en un ambient peri-urbà, la substitució de l'actual ús per l'ús residencial, generarà un cert impacte paisatgístic degut a l'altura de les edificacions (10 m màxim).

Qualificació de l'impacte: moderat.

Mesura 1.

La primera franja de terreny entre les edificacions i la via fèrria es destinarà a la plantació amb arbres autòctons, conformant una petita bosquina, amb l'objecte de millorar la qualitat paisatgística des de la zona residencial, i filtrar les visuals que alhora es tindran des de la carretera C-255, de les edificacions.

Qualificació final: **compatible-moderat**.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Consell Territorial d'Urbanisme
de Girona

Mesura 2.

Creació d'un gran parc urbà en el sector central del sòl residencial amb l'objecte d'esponjar-lo i augmentar així la qualitat de vida dels residents.

Qualificació final: **compatible**.

Impacte 3.

Soterrament de la línia elèctrica de baixa tensió que avui dia travessa el sector arrenglerada amb el camí del marge esquerre de la riera Palagret. Soterrament de les noves esteses telefòniques i energètiques.

Qualificació final: **positiu**.

Impacte 3.

L'aparcament que actualment fan servir els caçadors per a endinsar-se a les muntanyes de les Gavarres, al sector S, es troba sense limitació, per la qual cosa hi ha una constant transgressió dels seus límits.

Qualificació de l'impacte: moderat.

Mesura 1.

Es desmantellarà aquesta zona d'aparcament i es traslladarà a l'entrada del camí confluint amb la carretera de Juià-Celrà.

Qualificació final: **compatible-moderat**.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

8.7. Medi atmosfèric

Impacte 1.

L'impacte sobre el medi atmosfèric, això és, llums, sorolls, vibracions i emissions de gasos i pols serà mínim, i només es donarà durant la fase d'urbanització del sector.

Qualificació de l'impacte: compatible.

Mesura 1.

Les obres es duran a terme en el termini més breu possible.

Qualificació final: **compatible**.

Mesura 2

S'acompliran els límits d'emissió de fums i gasos fixats pel Decret 833/75, de 6 de febrer, de protecció de l'ambient atmosfèric; així com les determinacions de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció del medi atmosfèric, i la Llei 6/1996, de 18 de juny.

El règim de prevenció i control de la contaminació atmosfèrica a que estaran sotmeses les activitats a implantar està contemplat a la Llei 3/98, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'administració ambiental.

Qualificació de l'impacte final una vegada aplicades les mesures: **compatible**.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Mesura 3.

Les lluminàries exteriors i la il·luminació interior s'adequaran a allò que disposa la Llei 6/2001, reguladora de la contaminació lumínica en medi nocturn. S'introduiran làmpades de vapor de sodi i lluminàries que no propaguin la llum en l'horitzontal.

Qualificació final: **compatible**.

Mesura 4

Durant la fase d'explotació es respectaran els criteris establerts en la Llei 16/2002, de 28 de juny, per a la protecció de la contaminació acústica.

Els sorolls i vibracions també estaran regulats per l'Ordenança Municipal Tipus, reguladora de sorolls i vibracions, aprovada per Resolució pel Departament de Medi Ambient en data 30 d'octubre del 1995 (DOGC 2126 de 10 de novembre del 1995). En el cas de Celrà, serà d'aplicació l'Ordenança reguladora de la qualitat sonora del medi urbà (BOP nº 96, de 16 de juliol de 1994).

Impacte 2.

La proximitat de la via fèrria al sòl residencial del sector N, provocarà que aquestes edificacions rebin l'impacte sonor del trànsit de ferrocarrils.

Qualificació de l'impacte: moderat-sever.

Mesura 1.

La mota actualment existent, així com la bosquina que s'hi dissenyarà en la franja de terreny entre la via fèrria i les primeres edificacions, farà que les emissions acústiques quedin força filtrades.

Qualificació final: **moderat**.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

8.8. Residus

Impacte 1.

Durant la fase de construcció es generaran una gran quantitat de residus de tot tipus: rebuig, valoritzables i especials, derivats de l'enderroc d'edificis i carrers.

Qualificació de l'impacte: moderat.

Mesura 1.

Es dissenyarà un Pla de gestió de residus específic per l'obra que contemplarà la separació dels residus en origen, la seva valorització i/o reaprofitament parcial en la mateixa obra, i finalment la disposició del rebuig.

Qualificació final: **compatible-moderat**.

Mesura 2.

Els residus inerts sobrants i nets (formigó, guix, aglomerat i ceràmics) seran portats a l'abocador controlat de terres i runes més proper.

La resta de residus que no es puguin destriar seran portats a un abocador controlat de classe II.

Qualificació final: **compatible-moderat**.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
Girona

Mesura 3.

Es definirà un espai, com a parc de maquinària, on "dormirà" la maquinària, on s'emmagatzemaran els materials de l'obra, i on es disposaran dels corresponents dipòsits de residus: 1 contenidor metàl.lic on aniran els valoritzables, 1 contenidor metàl.lic on es rentaran les cubes de formigó, i varis contenidors estancs i homologats on s'acopiaran els residus especials. Aquests residus seran gestionats pels corresponents gestors homologats. L'adjudicatari de les obres s'haurà de constituir com a productor de residus i formalitzar el seu codi davant l'Agència de Residus de Catalunya.

Qualificació final: **compatible**.

Mesura 4.

Els enderrocs d'instal·lacions, cobertes o edificis es cenyiran a lo disposat en el Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/94, de 26 de juliol, regulador d'enderrocs i altres residus de la construcció. Així com a la Decisió de la Comissió del 16 de gener de 2001 que modifica la Decisió Comunitària 2000/532/CE.

També serà d'aplicació l'Ordenança municipal per a la gestió de terres i runes (BOP nº 57, de 6 de maig de 1999).

Qualificació de l'impacte final una vegada aplicades les mesures: **compatible-moderat**.

Mesura 5.

S'adoptaran els criteris establerts en la Llei 15/2003, de 13 de juny, de modificació de la Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora de residus.

Es classificaran els residus atenent al Decret 92/1999, de 6 d'abril, de modificació del Decret 34/1996, de 9 de gener, pel qual s'aprova el Catàleg de residus de Catalunya, així com la Llei 6/1983, de residus industrials.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

En tractar-se d'una activitat, el promotor es donarà d'alta com a productor de residus industrials atenent l'Ordre MAB/329/2003, de 15 de juliol, per la que s'aprova el procediment de presentació telemàtica per a la formalització de la documentació de control i seguiment de residus i la sol.licitud d'inscripció en el Registre de productors de residus industrials de Catalunya. També presentarà la declaració anual de residus a través de l'Ordre MAB/401/2003, de 19 de setembre.

Impacte 2.

Durant la fase d'explotació hi haurà un increment en la generació de residus domèstics al municipi.

Qualificació de l'impacte: moderat.

Mesura 1.

Es faran reserves d'espai en els carrers amb l'objecte d'encabir nous contenidors de rebuig i de selectiva. Es col·locaran tots plegats conformant "illes ecològiques " amb l'objecte que l'usuari els utilitzi.

Qualificació final: **compatible.**

...ratitat de Catalunya
...rtament de Territori i Sostenibilitat
...rritori i Urbanisme
...ció Territorial d'Urbanisme
...rona

8.9. Mesures per a la sostenibilitat (residus, aigua i energia)

Aquestes consisteixen en un seguit de mesures que ajudaran a desenvolupar el Pla d'Acció Local per a la Sostenibilitat Municipal (PALS):

La gestió dels residus valoritzables consistirà en la separació en origen del paper i cartró, vidre, plàstic i rebuig, mitjançant la instal·lació dels corresponents contenidors de selectiva als carrers. Això es reforçarà amb una campanya de sensibilització cap a l'usuari en vers el foment de la recollida selectiva i la reducció en la generació de residus.

Quant a l'energia, es prendran totes les mesures necessàries per a fomentar l'estalvi energètic des dels mateixos habitatges, a través de la instal·lació de bombetes de baix consum, l'optimització del consum mitjançant temporitzadors,...

Quant a l'aigua, també es fomentarà l'estalvi amb mesures com: aixetes reguladores, cisternes de petites dimensions, i el seu reaprofitament per al reg automàtic de les zones verdes i el subministre a la xarxa d'hidrants.

8.10. Medi socioeconòmic.

Impacte 1.

Per anar en consonància amb el sector adjacent de ponent, es dissenyarà un carril bici, per la banda de muntanya de la carretera de Juià a Celrà, que farà les funcions de via peatonal, atès la costum dels veïns de Celrà, d'utilitzar aquesta via per a caminar.

Qualificació final: **positiu**.

Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

9. CONCLUSIÓ.

La modificació puntual que es pretén desenvolupar consisteix bàsicament en un canvi d'ús dels terrenys, que passaran d'industrials a residencials, i que es justifica per l'excés de l'oferta industrial i el dèficit en sòl residencial. L'impacte ambiental serà positiu en el sentit que l'edificabilitat passarà a ser de 45 hectàrees previstes en el pla parcial aprovat pel polígon industrial, a 18 hectàrees per l'ús residencial que es proposa; és a dir, es reduirà a una tercera part.

L'àmbit del sector té una superfície de 84,1 hectàrees, el 12,86% de les quals serà destinada a sòl residencial, mentre que la resta es repartirà entre sòl lliure i equipaments tous, que es destinaran a "arboretum" o centre de recerca de planta ornamental, i que per tant tindran un ús compatible amb l'actual.

L'àmbit està limitat al N per la via ferroviària, al S pels relleus de les Gavarres, a ponent pels sectors 2, 4 i 5 ja desenvolupats, i a llevant pel límit de terme amb Juià.

Els terrenys de l'àmbit tenen un ús bàsicament agrícola, dedicat al conreu d'herbàcies de secà (ordi i blat) i estan travessats per la riera de Palagret que disposa d'una esponerosa vegetació de ribera a ambdues bandes. Aquest paisatge divers i la conformació de la riera com a connector ecològic, fa que al seu entorn es desenvolupi una interrelació entre espècies amb hàbits alimentaris distints: espècies granívores i carnívores. A l'extrem meridional del sector s'enlairen els relleus més septentrionals de la serra de les Gavarres. La carretera de Juià a Celrà separa el sector en dues meitats. L'àmbit d'estudi se situa entre la via fèrria i el marge esquerre de la riera de Palagret.

Els principals impactes vindran donats per la proximitat de la via fèrria a la zona residencial més septentrional amb el conseqüent impacte acústic; la possibilitat de trencar l'equilibri ecològic a l'entorn de la riera amb la desaparició de totes les finques dedicades al conreu de secà; la generació d'un nou volum d'aigües residuals (700 nous residents) que l'EDAR podria no absorbir; la possibilitat de sobrexplotar els aqüífers amb la nova demanda d'aigua; l'afectació de part de la vegetació de ribera que s'arrenglera a la riera de Palagret; i l'impacte paisatgístic de les noves edificacions des de la carretera de Palamós a Girona.

Les mesures correctores aniran encaminades cap a: aixecament d'una mota de terres en la franja nord sobre la qual s'instal.larà una densa bosquina autòctona que evitarà l'impacte acústic i paisatgístic; la preservació de tota la massa forestal de la riera de Palagret, fent que aquesta sigui el límit amb els usos residencials (ME) i d'equipaments tous (MD); el manteniment d'algunes parcel.les a banda i banda de la riera, dedicades al cultiu de gra per a no trencar l'equilibri ecològic al seu entorn; evitar les obres sorolloses dins del període de cria de les aus nidificants; l'adaptació del projecte a la topografia per a mantenir l'escorrentiu natural a través de la xarxa de plujanes projectada que desguassarà a la riera; la separació de les aigües negres que aniran a l'EDAR previ estudi de capacitació; seguiment piezomètric de l'evolució dels pous per a prevenir la sobreexplotació dels aqüífers; la creació d'un gran parc urbà dins del sòl residencial amb l'objecte d'esponjar-lo i oferir una millor qualitat de vida als residents; utilització de plantes autòctones i de règim xerofític (baix consum d'aigua) per a la revegetació de les zones verdes; incorporació de llums de vapor de sodi per a evitar la contaminació lumínica; durant les obres es dissenyarà un pla de gestió de residus específic que marcarà les directrius per a separar en origen i, reaprofitar i/o valoritzar els residus; es farà una reserva d'espai als carrers per a encabir "illes ecològiques" on es pugui dipositar tot tipus de residus; es dissenyarà un carril bici per la banda de muntanya de la carretera de Juià-Celrà que connectarà amb el del sector de ponent, i que farà les funcions de via peatonal pels veïns de Celrà.

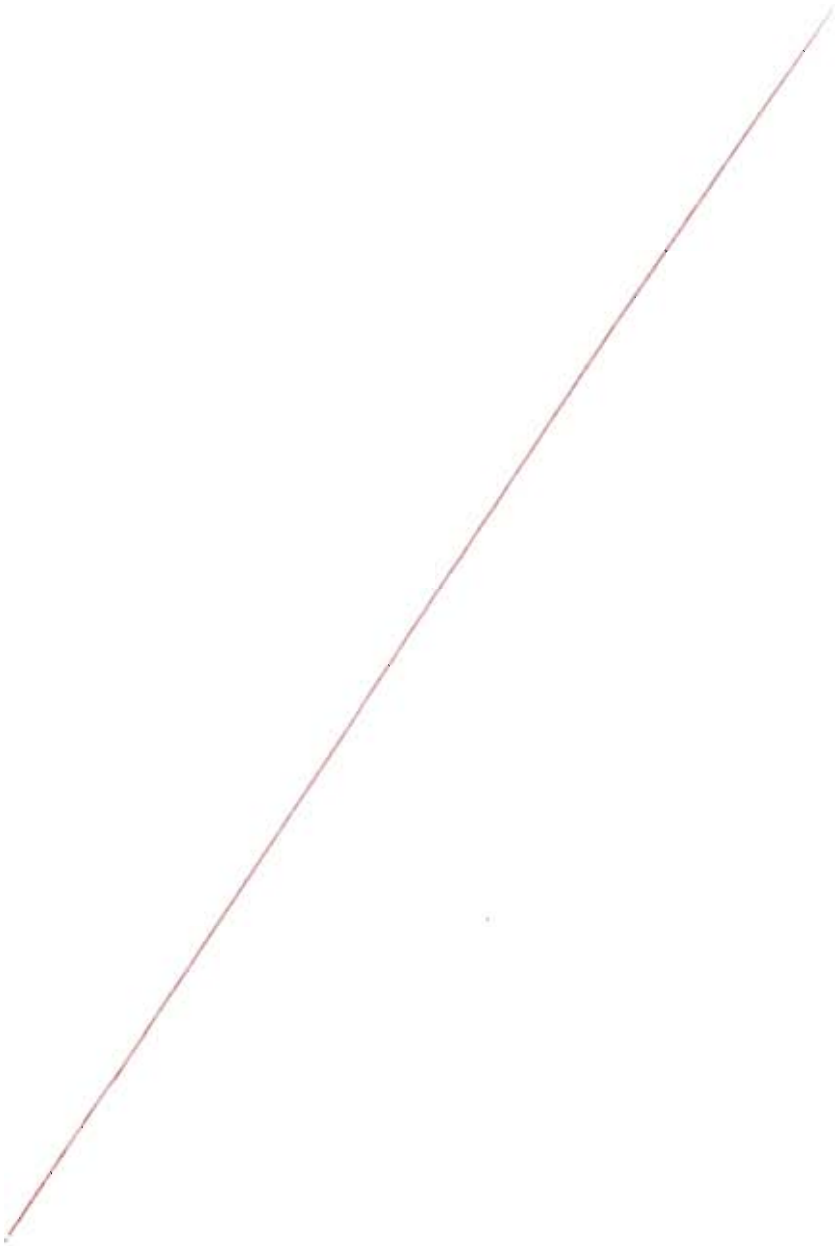
Així doncs, avaluada la "modificació puntual del PGOU de Celrà al Subsector 3 del Sector 1", concloem que l'impacte generat pel mateix rep una qualificació global de COMPATIBLE-MODERAT una vegada aplicades totes les mesures correctores proposades.

Roses, a 15 de juny de 2006
L'Autor de l'estudi

Miquel Fort i Costa
Geòleg, col.legiat 1685
ESTUDIS I PROJECTES EMPORDÀ, SL

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

639



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

10. ANNEXES

ANNEX 1. RECULL FOTOGRÀFIC

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Foto 1. Via ferroviària al límit N del sector, on també es pot veure la mota de terres aixecada en el sector adjacent.

Foto 2. Camí que s'arrenglera al marge esquerre de la riera de Palagret (bosc de ribera al fons) i que farà de límit del sòl residencial, i que es deixarà com a camí peatonal.

Foto 3. Llera de la riera de Palagret, amb vegetació esponerosa a ambdues bandes.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Foto 4. Zona on es desenvoluparan elsequipaments tous (arboretum), entre el marge dret de la riera de Palagret (esquerra) i la carretera de Juià-Celrà.

Foto 5. Carretera de Juià-Celrà, amb la banda esquerra on es farà l'"arboretum", i la dreta on es definirà el carril bici.

Foto 6. Relleus de les Gavarres al sector meridional de l'àmbit d'estudi. En primer terme, zona d'erms al costat de la carretera de Juià.

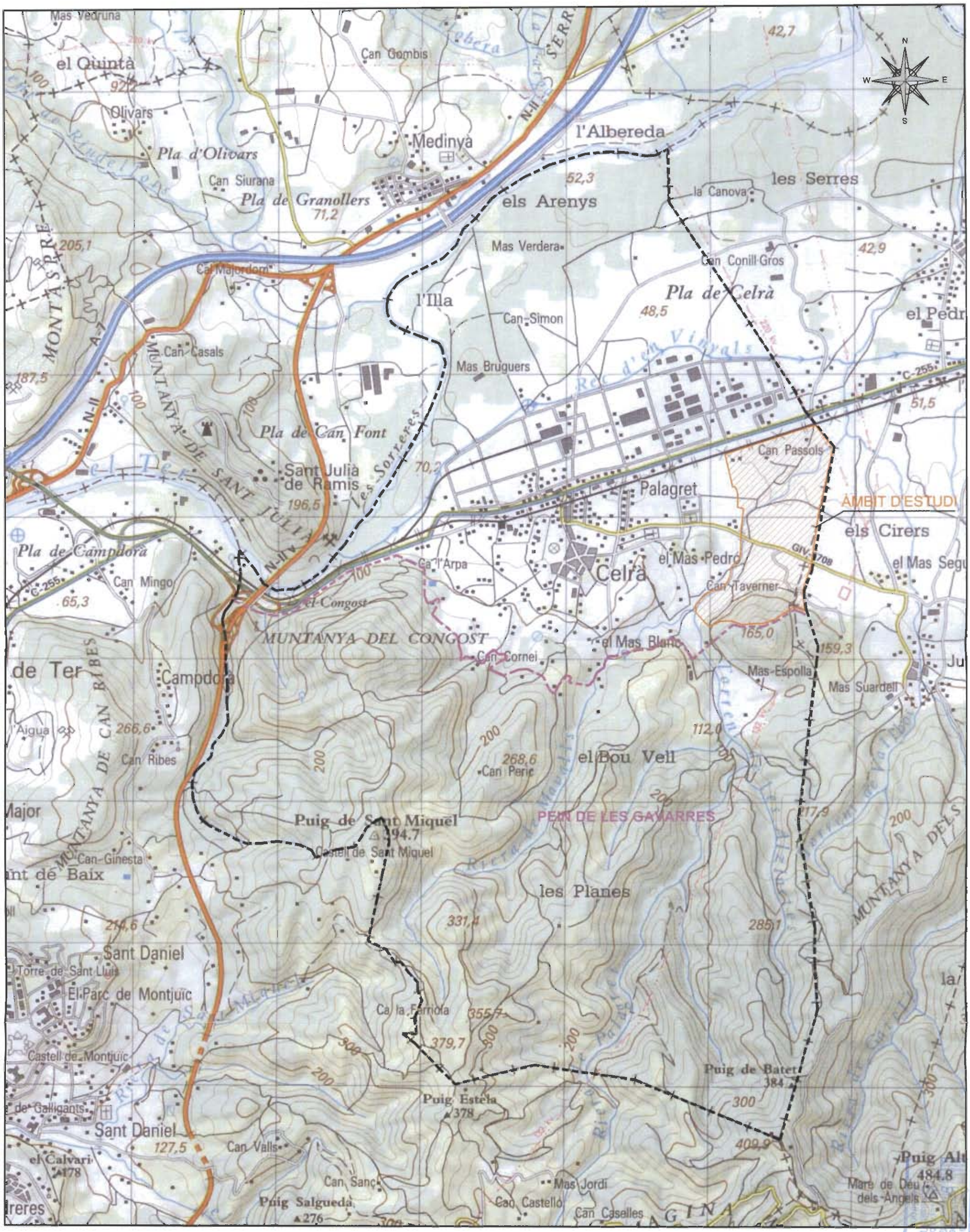
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

11. PLÀNOLS

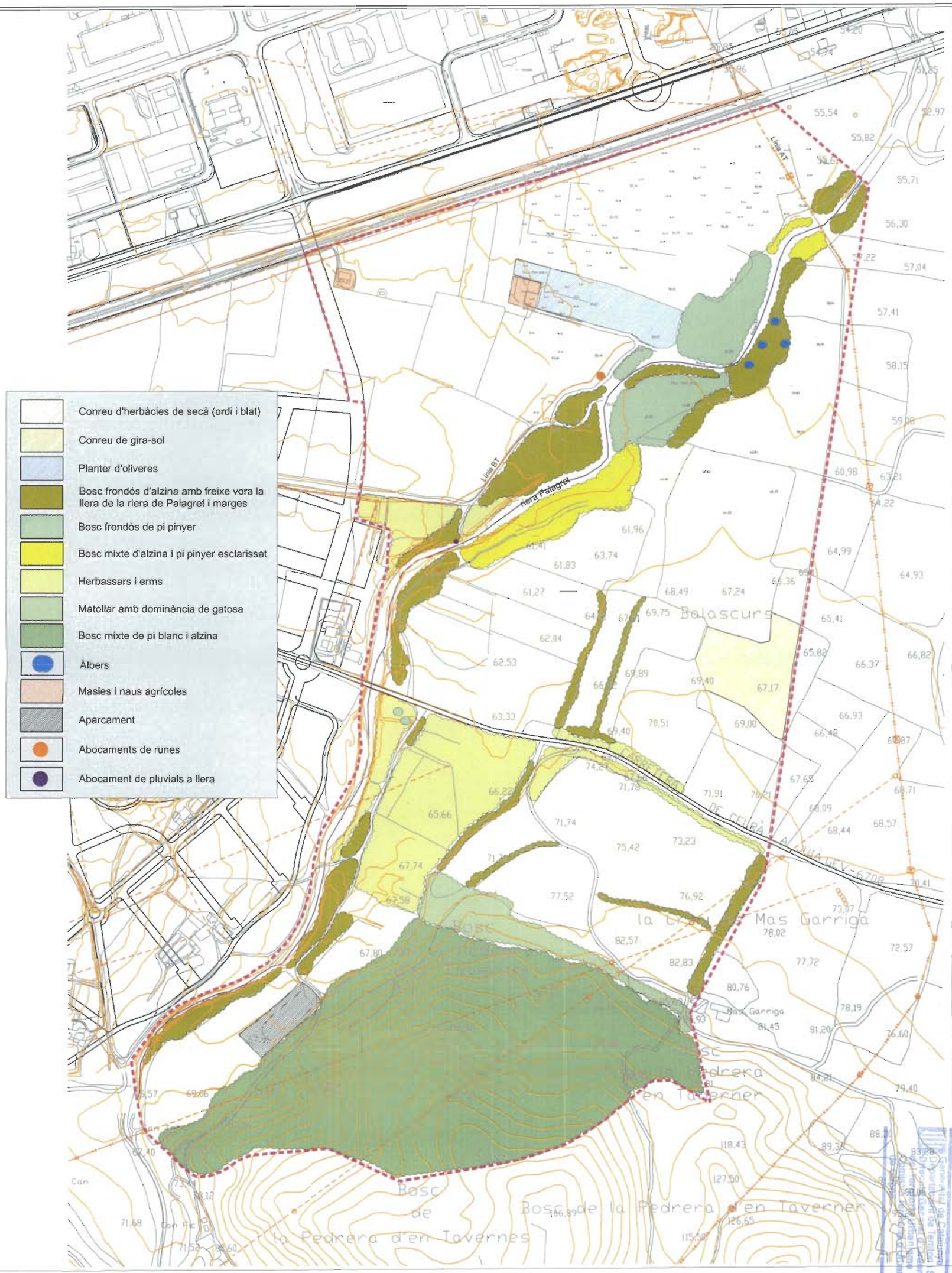
11.1 Situació geogràfica

11.2 Usos del sòl

11.3 Mesures correctores

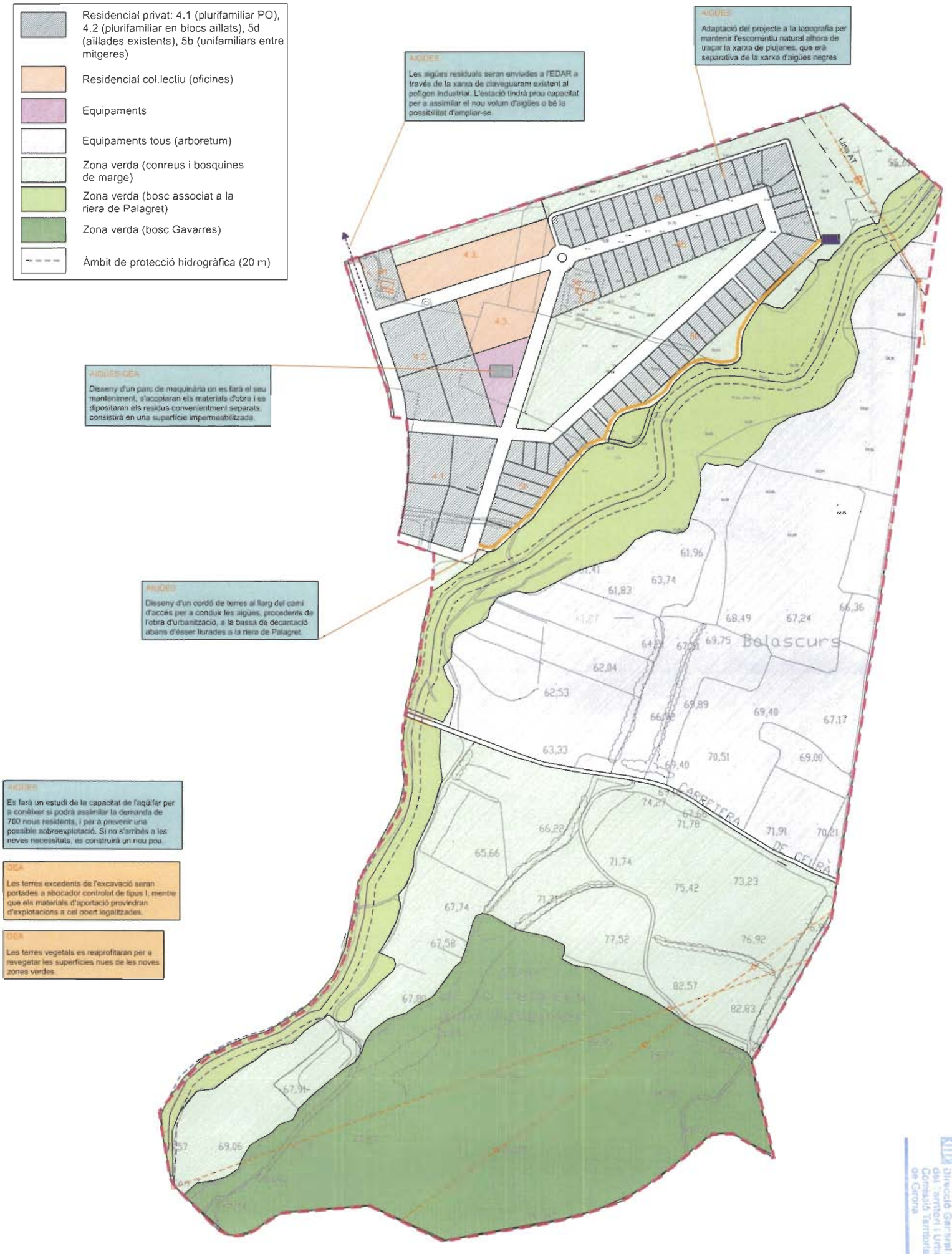


Promotor:	Consultor:	Títol del projecte:	Títol del plànol:	Escala:	Data:	Nº de plànol:
AJUNTAMENT DE CELRÀ	ESTUDIS I PROJECTES EMPORDÀ, SL	INFORME MEDIAMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE CELRÀ AL SUBSECTOR 3 DEL SECTOR 1.	SITUACIÓ GEOGRÀFICA	0 500 m	JUNY 2006	1 DE 3



Promotor:	Consultor:	Títol del projecte:	Títol del plànol:	Escala:	Data:	Nº de plànol:
AJUNTAMENT DE CELRÀ	ESTUDIS I PROJECTES EMPORDÀ, SL	INFORME MEDIAMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL SUBSECTOR 3 AL SECTOR 1 AL PGOU DE CELRÀ	USOS DEL SÒL	0 100 m / 50 m	JUNY 2006	2 DE 3

639



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Promotor:	Consultor:	Títol del projecte:	Títol del plànol:	Escala:	Data:	Nº de plànol:
AJUNTAMENT DE CELRÀ	ESTUDIS I PROJECTES EMPORDÀ, SL	INFORME MEDIAMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL SUBSECTOR 3 AL SECTOR 1 AL PGOU DE CELRÀ	MESURES CORRECTORES	0 — 50 m — 100 m	JUNY 2006	3.1 DE 3

Residencial privat: 4.1 (plurifamiliar PO), 4.2 (plurifamiliar en blocs aïllats), 5d (aïllades existents), 5b (unifamiliars entre mitgeres)

Residencial col.lectiu (oficines)

Equipaments

Equipaments tous (arboretum)

Zona verda (conreus i bosquines de marge)

Zona verda (bosc associat a la riera de Palagret)

Zona verda (bosc Gavarres)

Àmbit de protecció hidrogràfica (20 m)

VEGETACIÓ
Introducció de planta autòctona a les noves zones verdes; seran de règim xeròfit, és a dir, resistents a l'estrès hídric per a reduir el consum d'aigua.

FAUNA
Es mantindrà l'extrem NE en la seva situació actual, mantenint el corredor d'herbàcies de secà de manera que sigui la font de subministre d'aliment d'aus i micromamífers granívors.

FAUNA
A les noves zones verdes s'introduiran plantacions que restituiran parcialment l'hàbitat ocupat pel sòl residencial.

VEGETACIÓ
El límit del sòl residencial s'arrenglerarà amb el camí del NE de la riera de Palagret per no afectar la vegetació de ribera.

VEGETACIÓ
Atès que es farà servir el camí actual com camí d'obra, s'efectuaran regs periòdics per a no emmascarar la vegetació de ribera.

VEGETACIÓ
El límit del sòl destinat a equipaments tous coincidirà amb el de la vegetació de ribera del marge dret de la riera de Palagret.

VEGETACIÓ
La zona d'equipaments tous es destinarà com "arboretum" o centre de recerca per a la planta ornamental. Serà un ús sostenible i compatible amb l'actual. Preservació de les bosquines que fan de límit de parcel.les.

VEGETACIÓ
Quedarà prohibit l'abocament de terres, materials d'obra i lixiviats dins de bosc.

FAUNA
Les obres més sorolloses, pròximes a la riera de Palagret, es realitzaran fora del període de cria de les aus nidificants.

FAUNA
Es mantindran algunes de les parcel.les del sector de l'"arboretum", sobretot les més pròximes a la riera, amb un ús de conreu d'herbàcies de secà, per no trencar l'equilibri ecològic a l'entorn del corredor biològic de la riera de Palagret.

Línia AT

CARRETERA DE CELRÀ

Balascurs

Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient i Habitatge
Direcció General d'Ordenació del Territori i Sostenibilitat
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Promotor:	Consultor:	Títol del projecte:	Títol del plànol:	Escala:	Data:	Nº de plànol:
AJUNTAMENT DE CELRÀ	ESTUDIS I PROJECTES EMPORDÀ, SL	INFORME MEDIAMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL SUBSECTOR 3 AL SECTOR 1 DEL PGOU DE CELRÀ	MESURES CORRECTORES	0 100 m 50 m	JUNY 2006	3.2 DE 3

- Residencial privat: 4.1 (plurifamiliar PO), 4.2 (plurifamiliar en blocs aïllats), 5d (aïllades existents), 5b (unifamiliars entre mitgeres)
- Residencial col.lectiu (oficines)
- Equipaments
- Equipaments tous (arboretum)
- Zona verda (conreus i bosquines de marge)
- Zona verda (bosc associat a la riera de Palagret)
- Zona verda (bosc Gavarres)
- Àmbit de protecció hidrogràfica (20 m)

MEDI ATMOSFÈRIC

[illegible]

PAISATGE

Apantallament vegetal, creant una bosquina autòctona, amb l'objecte de filtrar les visuals des de la C-255, i millorar la qualitat paisatgística des de la zona residencial.

PAISATGE

Creació d'un gran parc urbà al sector central, per a esponjar el sector residencial i millorar la qualitat de vida dels veïns.

RESIDUS

Reserva d'espai als carrers per a dissenyar "illes ecològiques" on es puguí acollir tant les fraccions selectives com el rebuig.

PAISATGE

Soterrament de l'actual línia de baixa tensió, i soterrament de les línies telefòniques i energètiques previstes.

PAISATGE

Prohibició d'aparcament en la zona d'accés al PEIN de les Gavarres, i recol.locació a l'entrada del camí.

MEDI SOCIOECONÒMIC

Definició d'un carril bici al marge de muntanya de la ctra de Celrà-Juià, que connectarà amb el ja funcional al sector de ponent. Aquest carril farà la funció de via peatonal pels veïns.

RESIDUS

Elaboració d'un pla de gestió de residus durant les obres d'urbanització per a separar en origen totes les fraccions generades i, reaprofitar-les i/o valoritzar-les.

MEDI ATMOSFÈRIC

[illegible]

PAISATGE

Substitució de l'ús industrial vigent, amb 45 ha ocupades, per ús residencial, amb 18 ha.

Promotor:	Consultor:	Títol del projecte:	Títol del plànol:	Escala:	Data:	Nº de plànol:
AJUNTAMENT DE CELRÀ	ESTUDIS I PROJECTES EMPORDÀ, SL	INFORME MEDIAMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL SUBSECTOR 3 AL SECTOR 1 DEL PGOU DE CELRÀ	MESURES CORRECTORES	0 100 m 50 m	JUNY 2006	3.3 DE 3

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme

642