



AJUNTAMENT DE FORNELLS DE LA SELVA
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

TEXT REFÓS

I Memòria, Agenda i Avaluació Econòmica Financera

Novembre 2024

Índex

I.	MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ.....	7
1.	MARC TERRITORIAL	7
1.1	El medi físic	7
1.2	La xarxa de comunicacions.....	7
1.3	El medi natural.....	8
1.4	Economia i població.....	8
1.5	L'estructura urbana del municipi	9
2.	PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT.....	11
2.1	La revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament de 1999	11
2.2	Desenvolupament de les Normes Subsidiàries	15
3.	PLANEJAMENT TERRITORIAL.....	21
3.1	El Pla Territorial General de Catalunya.....	21
3.2	El Pla territorial parcial de les comarques de Girona (PTPCG)	21
3.3	El Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona (PDUSUG)	25
II.	MEMÒRIA D'ORDENACIÓ.....	30
1.	JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA DEL POUM.....	30
2.	L'AVANÇ DE PLANEJAMENT	32
3.	OBJECTIUS I CRITERIS DEL POUM	33
4.	MESURES PEL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE	35
5.	LEGISLACIÓ APLICABLE.....	36
6.	FASES DE TRAMITACIÓ.....	38
6.1	Fase de l'avanç del POUM	38
	Justificació de l'alternativa escollida.....	41
6.2	Proposta en la fase d'aprovació inicial	43
6.3	Proposta en la fase prèvia a l'aprovació provisional	43

6.4 Proposta en la fase de compliment de les resolucions ambientals i urbanístiques	44
6.5 Fase d'aprovació provisional.....	45
7. DESCRIPCIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES DE L'ORDENACIÓ DEL POUM	46
8. QUADRES DE SUPERFÍCIES	54
8.1 Quadre general.....	54
8.2 Quadre de superfícies d'àmbits de desenvolupament.....	55
8.3 Aprofitaments dels àmbits de gestió	56
8.4 Justificació del sistema d'espais lliures públics	57
9. EQUIPAMENTS	59
9.1 Equipaments esportius	59
9.2 Equipaments religiosos.....	60
9.3 Resta d'equipaments	61
10. JUSTIFICACIÓ DE L'AMPLIACIÓ DEL CEMENTIRI.....	63
11. AVALUACIÓ DE L'IMPACTE SOCIAL I DE GÈNERE.....	64
11.1 Conceptes i legislació	64
11.2 Revisió del llenguatge emprat per la proposta normativa.....	66
11.3 Revisió de la part dispositiva de la proposta	67
11.4 Paràmetres de gènere en la millora del municipi.....	68
12. QUADRES D'EQUIVALÈNCIES.....	72
III. MEMÒRIA SOCIAL	74
1. OBJECTIUS SOCIALS DEL POUM	74
1.1 Introducció	74
1.2 Habitatge de protecció pública.....	74
1.3 Sistema d'equipament d'allotjament dotacional.....	75
1.4 Justificació de la distribució espacial de l'habitatge social.....	75
2. LA POBLACIÓ	76

2.1 Evolució de la població	76
2.2 Estructura de la població.....	80
2.3 Fluxos poblacionals	82
3. Habitatge.....	86
3.1 Evolució de l'habitatge	86
3.2 Tipologia de llars.....	90
4. Projeccions de població.....	92
4.1 Els escenaris de població	94
5. LES NECESSITATS URBANÍSTIQUES DEL CREIXEMENT DEMOGRÀFIC	97
5.1 Projeccions de llars de l'IDESCAT	98
5.2 Actuacions previstes per a l'habitatge	99
5.3 Conclusions	101
6. RESERVES DE SÒL PER HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA	103
6.1 Reserves d'habitatge protegit	103
6.2 Terminis generals pel inici i l'acabament dels habitatges protegits.....	104
6.3 Sistema d'equipament d'allotjament dotacional.....	104
IV. AGENDA DE LES ACTUACIONS, AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.	105
1. AGENDA DE LES ACTUACIONS	105
1.1 Obligatorietat	105
1.2 Objectius de l'agenda	105
1.3 Previsions generals.....	105
2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	107
2.1 Compromisos i participació del sector públic local	107
2.2 Viabilitat financera de les actuacions	108
3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	135
3.1 Introducció	135

3.2 Capacitat financera i d'inversió de l'ajuntament	136
3.2.1 Evolució dels pressupostos municipals	136
3.2.2 La projecció del recursos municipals durant els propers sis anys:	140
3.2.2.1 Opcions bàsiques de comportament	140
3.2.2.2 Projecció d'ingressos i despeses ordinàries	140
3.2.2.3 Estimació dels recursos disponibles	141
3.3 Impacte de la gestió dels sectors en les finances locals.	141
3.3.1 Actuacions residencials i industrials	141
3.3.2 Anàlisi del Impacte de la gestió dels sectors en les finances locals.....	143
3.4 Ponderació del impacte de les actuacions previstes.....	145
3.5 Conclusions de l'informe de sostenibilitat econòmica i financera.....	146
V. PLÀNOLS.....	148
1. Plànols d'informació	148
2. Plànols d'ordenació	149
ANNEX 1: ANÀLISI D'AFECTACIONS AGRÀRIES.....	151
ANNEX 2: PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.....	172

I. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1. MARC TERRITORIAL

1.1 El medi físic

El municipi de Fornells de la Selva, amb una extensió aproximada de 11,82 km² es situa al centre de la comarca del Gironès. Limita a l'oest amb el municipi d'Aiguaviva, al nord amb els municipis de Vilablareix, Girona i Quart, a l'est amb els municipis de Llambilles i Campllong, tots ells en la mateixa comarca i, al sud, amb el de Riudellots de la Selva, en la comarca de la Selva.

Els terrenys ocupats pel municipi, de naturalesa planera, s'ubiquen en el Pla de Girona, a banda i banda de la vall mitjana del riu Onyar, el qual travessa el municipi per la part central del sud al nord.

El municipi neix al voltant del nucli vell a l'entorn de l'església de Sant Cugat, sobre l'antic camí de Girona a Fornells, amb una intensa densitat de masos dispersos per la plana agrícola. Aquesta estructura territorial es recolza sobre diferents veïnats: la Barceloneta, La Selva, Mas Cases i Mas Serra. Més recentment el creixement del municipi es fa principalment al voltant de les urbanitzacions residencials del Fornells Parc al nord del municipi i de Can Busquets, a l'altra banda de la línia ferroviària. Destaquen també l'important polígon industrial nascut al llarg de la carretera N-II, i de forma menys intensa les instal·lacions industrials en el límit del municipi de Girona i les de l'extrem sud, a tocar dels municipis de Riudellots i Aiguaviva.

1.2 La xarxa de comunicacions

Les infraestructures de comunicacions que recorren pel municipi de Fornells de la Selva tenen especial rellevància donada la situació estratègica del municipi, al sud de l'àrea urbana de Girona i al llarg del connector mediterrani. D'una part l'antiga carretera N-II i la seva variant cap a la Vall de Sant Daniel i la línia de ferrocarril de França a Barcelona travessant de nord a sud el municipi. Per altra banda i, de forma més tangencial, afecten a l'estructura del municipi la nova línia ferroviària del tren d'alta velocitat, a ponent, i la carretera C-66 de Girona a Sant Feliu de Guíxols al nord-est.

L'accés rodat al nucli vell de Fornells es produeix des de la carretera local de Girona a Fornells de la Selva (GIP-6631) i, d'aquesta fins la zona esportiva, segueix la carretera local cap al municipi de Campllong.

A nivell d'estructura viària destaca, també, en el municipi de Fornells de la Selva, l'important trama de carreteres locals que relliguen aquest territori agrícola, conjuntament amb camins que donen accés a una basta extensió de masos i cases rurals. Així, transcorren la carretera antiga de Palau, al nord, la carretera de Quart i la de la Barceloneta, a l'est cap a Llambilles. D'entre els camins cal anomenar el camí del riu, el camí de les Brugueres a Quart, el camí ral, el camí de Can Dellonder i el camí del Mas Astorga que porta a Campllong.

1.3 El medi natural

El municipi de Fornells de la Selva s'ubica en una plana eminentment agrícola, al sud de l'àrea urbana de Girona.

La qualitat de les seves terres i l'abundància d'aigua fan que la producció agrícola, tant de secà com de regadiu, sigui un element ambiental destacable del municipi. Aquesta trama agrícola es troba intercalada per boscos mediterranis de menor mida, de pins i rouredes, principalment a l'est.

Hidrològicament el municipi es troba travessat pel riu Onyar, que transcorre aigües avall de sud a nord, en un llarg i ampli meandre. Aquest accident és l'element ambientalment més important del municipi. Una extensa trama de recs, torrents i rieres, drena el seu territori d'entre les quals destaquen la riera de Can Busquets al nord, el rec Madral a l'est, el rec de la Font d'en Masot a l'oest, la riera Bugantó, la riera de la Torre i el rec del Regis, totes elles al sud.

L'informe de sostenibilitat ambiental que s'incorpora a la documentació del present POUM, desenvolupa amb detall aquest apartat.

1.4 Economia i població

L'evolució econòmica del municipi de Fornells de la Selva ha estat vinculada fins els darrers seixanta anys a l'agricultura i a la ramaderia com a conseqüència de la qualitat dels terrenys. A partir de 1960, però, arriba el fenomen de la industrialització com a conseqüència de la proximitat del municipi amb la capital comercial de Girona i del pas de les grans infraestructures territorials de la comarca com són la carretera N-II i el ferrocarril de França a Barcelona. Aquests fets van suposar una profunda transformació de l'economia del municipi, amb l'aparició de noves urbanitzacions residencials (Fornells Parc) i d'un nou polígon industrial al sud de Girona.

Pel que fa a la demografia, el municipi de Fornells té les mateixes característiques que les del poblament rural de la comarca. Així es produí un augment de la població a finals del segle XVIII, fruit de l'avenç de les tècniques agrícoles i l'extensió de les terres de conreu (344 habitants el 1787 i 853 habitants el 1857). Aquesta població es mantingué lleugerament fins la segona meitat del segle XX, moment en el qual es produeix el creixement (858 habitants el 1960, 940 habitants el 1981 i 1.167 habitants el 1992). Aquest clar procés d'expansió del municipi ha estat especialment important en la última dècada (1.489 habitants l'any 2000, 1.890 habitants l'any 2006 i 2.380 habitants l'any 2011), per sobre de la mitjana catalana, la major part de la qual es concentra en el nucli de Fornells i en les urbanitzacions confrontants de Can de Can Busquets, Pep Ventura i Fornells Parc. Des de llavors la població del municipi no ha parat de créixer, amb un ritme més pausat però constant, fins assolir el 2023 un nombre de 2.732 habitants.

La memòria social, que s'incorpora a la documentació del present POUM, desenvolupa amb detall aquest apartat.

1.5 L'estructura urbana del municipi

Com ja s'ha esmentat el municipi de Fornells s'aplega al voltant del nucli vell, a l'entorn de l'església de Sant Cugat. Aquest nucli originari es situa al mig del municipi a la riba esquerra del riu Onyar. A més l'estructura urbana antiga del municipi es reparteix per una extensa trama de masies i cases rurals distribuïdes pel territori, però concentrades especialment a l'oest, agrupades en els veïnats de la Barceloneta, de la Selva, del Mas Cases i del Mas Serra. D'entre aquestes hi destaquem diverses construccions de notable valor arquitectònic i històric, com són la Torre de Bac i la Torre d'Estrac, ambdues bens culturals d'interès nacional, o d'altres com són Can Ferrando, Torre de Raset, Can Sibils, Mas Tomàs, Mas Mallorquinet, Mas Pou i Can Dellonder.

No obstant, aquesta estructura inicial, i com ja s'ha exposat a la segona meitat del segle XX, es produeix l'expansió i creixement del municipi, amb diverses urbanitzacions de nova factura a mig camí de Girona (urbanització del Fornells Parc) o més properes al nucli. És també en aquesta etapa que s'inicia el polígon industrial de Fornells de la carretera N-II.

En els últims 20 anys s'ha produït una important culminació d'aquestes urbanitzacions inicials, i s'han produït diversos creixements residencials importants com són les urbanitzacions de Pep Ventura i de Can Busquets, ubicada a tocar el nucli de Fornells, entre el polígon industrial i la via del tren. En aquesta darrera època destaca l'ampli procés d'equipament del municipi, amb importants instal·lacions esportives, culturals i d'espais lliures al servei de la creixent població.

A nivell industrial hi destaca els darrers anys l'execució del gran polígon d'activitat econòmica del Pla de la Seva, a ponent del a carretera N-II, amb una urbanització pràcticament finalitzada però pendent de consolidar l'edificació.

2. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

2.1 La revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament de 1999

Les Normes Subsidiàries de Planejament vigents del municipi de Fornells de la Selva foren aprovades definitivament pel la Comissió d'Urbanisme de la Generalitat de Girona el 10 de febrer de 1999 i publicades al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, als efectes de la seva vigència, el 12 de juliol de 1999.

Aquell document, suposava la revisió d'unes anteriors Normes Subsidiàries de 1989, amb l'objectiu d'adequar al planejament del municipi a la normativa del moment, ajustant-se, alhora, a les repercussions i afectacions que suposaven la variant de la carretera N-II i la reserva per la construcció del tren d'alta velocitat.

Les Normes Subsidiàries vigents contempen la següent estructura de sistemes generals i locals:

- El sistema de comunicació i franges de protecció que comprèn:
 - La xarxa de camins i carreteres (codi C1)
 - Les franges de protecció de la xarxa de camins i carreteres (codi C2)
 - La xarxa ferroviària (codi F1)
 - Les franges de protecció de la xarxa ferroviària (codi F2)
 - El sistema de cursos d'aigua corresponent als recs i rieres (codi R2)
- El sistema d'espais lliures que s'estructura a la vegada en:
 - Espais lliures i jardins públics en sòl urbà (codi A1)
 - Espais lliures i jardins públics en sòl urbanitzable i no urbanitzable (codi A2)
- El sistema d'equipaments i dotacions comunitàries, amb la següent classificació en funció de la classe del sòl en què es troba i de l'ús que s'hi proposa:
 - Equipaments en sòl urbà sense ús específic (codi E1)
 - Equipament docent en sòl urbà (codi E1.1)

- Equipament cultural en sòl urbà (codi E1.2)
- Equipament religiós en sòl urbà (codi E1.3)
- Equipament administratiu en sòl urbà (codi E1.4)
- Equipament esportiu en sòl urbà (codi E1.5)
- Equipament sanitari assistencial en sòl urbà (codi E1.6)
- Equipament d'abastaments en sòl urbà (codi E1.7)
- Equipament d'aparcament en sòl urbà (codi E1.8)
- Equipament de transport en sòl urbà (codi E1.9)
- Equipament de serveis tècnics en sòl urbà (codi E1.10)
- Equipament en sòl urbanitzable i no urbanitzable (codi E2)
- Equipaments de titularitat privada (codi E3)
- Equipaments docents de gestió privada (codi E3.1)
- Equipaments hotelers (codi E3.11)
- Equipaments d'acampada (codi E3.12)
- Equipaments esportiu privat (codi E3.13)
- Equipaments de serveis públics (codi E3.14)
- Equipament industrial càrnic (fàbrica Riudellots-Fornells) (codi E3.15)

Pel que fa a la regulació detallada del sòl urbà les Normes Subsidiàries contemplen les següents zones:

- Zona de casc antic (codi 1), que comprèn el centre històric de Fornells als efectes de la seva preservació i protecció. Aquesta ve determinada per una normativa precisa i detallada a on s'estableix una façana mínima de 6,50 m, una fondària edificable de 20 m en PB i 14 m en plantes pis, una alçada mitjana entre les edificacions veïnes d'un màxim de PB+2 i 9,30 m i un mínim de PB+1 i 5,80 m.
- Zona de creixement urbà (codi 2), corresponent al tipus d'ordenació aïllada o aparellada envoltades totalment o parcialment de jardins privats. S'estableixen dues subzones: subzona 2a d'habitatges unifamiliars o unifamiliars aparellats i subzona 2b d'habitatges unifamiliars, unifamiliars aparellats i plurifamiliars en filera. En la primera subzona la parcel·la mínima és de 200 m² i la façana mínima de 12 m. En ambdues subzones l'índex

d'edificabilitat net és d'1 m² sostre/ m² sòl, l'ocupació del 50 % i l'alçada reguladora màxima és de 7 m corresponent a PB + 1PP.

- Zona d'edificació aïllada (codi 3), corresponent al tipus d'ordenació segons edificació aïllada, en habitatges unifamiliars en forma de ciutat jardí. En funció de la intensitat d'edificació s'estableixen 3 subzones:
 - La subzona 3a, amb una edificabilitat de 0,8 m² st/m² sòl, una ocupació del 40 % i una parcel·la mínima de 400 m².
 - La subzona 3b, amb una edificabilitat de 0,6 m² st/m² sòl, una ocupació del 30 % i una parcel·la mínima de 600 m².
 - La subzona 3c, amb una edificabilitat de 0,4 m² st/m² sòl, una ocupació del 20 % i una parcel·la mínima de 800 m².

En totes les subzones l'alçada màxima és de 7 m, corresponent a PB+1, admetent-se una ocupació per edificació auxiliar del 5 %, acceptant-se l'habitatge unifamiliar.

- Zona de volumetria específica (codi 4), que correspon al sector 4a delimitat pels carrers Narcís Monturiol, Gausfred Llong i Isaac Albèniz i que disposa d'una volumetria concreta definida en els plànols d'ordenació.
- Zona de verd privat (codi 5), que correspon als terrenys privats lliures d'edificació.
- Zona industrial (codi 6), que correspon al sòl destinat a la implantació d'indústries i magatzems. Per les seves peculiaritats i diferents intensitats s'estableixen tres subzones:
 - La subzona d'edificació entre mitgeres (codi 6a), en la qual la parcel·la mínima és de 800 m², amb una ocupació del 80 %, un índex d'edificabilitat neta de 1,30 m² st/m² sòl i una alçada reguladora màxima de 10 m.
 - La subzona d'edificació aïllada agrupada (codi 6b), en la qual la parcel·la mínima és de 1000 m², amb una ocupació màxima del 65 %, un índex d'edificabilitat neta de 1,15 m² st/m² sòl i una alçada de 10 m.
 - La subzona d'edificabilitat aïllada (codi 6c), en la qual la parcel·la mínima és de 2000 m², l'ocupació màxima del 60 %, l'índex d'edificabilitat neta de 1 m² st/m² sòl i una alçada reguladora màxima de 15 m.

Pel desenvolupament del sòl urbanitzable (codi 7) previst per les Normes Subsidiàries, de tipus delimitat, es delimiten 3 sectors residencials i 2 sectors industrials:

- El sector de desenvolupament residencial Can Busquets (codi 7a-1), que es troba situat a ponent del nucli de Fornells, a l'altra banda de la via del tren. La superfície prevista és de 10,30 Ha. amb una edificabilitat bruta de 0,30 m² st/m² sòl i una densitat de 17 habitatges/Ha.
- El sector de desenvolupament residencial Pep Ventura-Via del tren (codi 7a.2), ubicat al sud-oest del nucli de Fornells, també a l'altre costat de la via del tren, amb una superfície de 3,46 Ha, i amb una edificabilitat bruta de 0,30 m² st/m² sòl i una densitat de 17 habitatges /Ha.
- El sector de desenvolupament residencial Camí vell de Palau (codi 7a.3), ubicat a l'extrem nord del municipi, a tocar amb el de Girona, amb una superfície de 4,03 Ha, una edificabilitat de 0,30 m² st/m² sòl i una densitat de 17 habitatges/Ha.
- El sector de desenvolupament industrial Can Faixedes (codi 7b.1), ubicat al nord del polígon industrial de Fornells, amb una superfície de 12,98 Ha i una edificabilitat bruta de 0,70 m² sostre/m² sòl.
- El sector de desenvolupament industrial del Pla de la Seva (codi 7b.2), ubicat a l'oest del polígon industrial, entre la carretera N-II i el límit del terme, amb una superfície de 65,72 Ha, i amb una edificabilitat bruta de 0,70 m² sostre/m² sòl.
- Finalment, el codi 7c correspon al sector de desenvolupament industrial amb pla parcial aprovat, de 6,80 Ha.

Pel que fa al sòl no urbanitzable (codi 8) les Normes subsidiàries vigents contemplen les següents qualificacions:

- Zona agrícola (codi 8a), que abasta principalment els terrenys agrícoles.
- Zona forestal (codi 8b), que abasta els terrenys de naturalesa forestal.

Pel desenvolupament del sòl urbà, les Normes subsidiàries delimiten diferents àmbits de gestió, que desenvolupen principalment operacions urbanístiques ja previstes en l'anterior planejament general. Els àmbits delimitats i regulats en l'apartat de Normes transitòries són:

- Unitat d'actuació número 1, Sant Cugat-Estació, en el nucli de Fornells.
- Unitat d'actuació Eixample IV Narcís Monturiol, en el nucli de Fornells.
- Unitat d'actuació número 3, Gausfred Llong, en el nucli de Fornells.
- Unitat d'actuació número 4, El Mas, en el nucli de Fornells.
- Unitat d'actuació número 5, Camí de Campllong, en el nucli de Fornells.
- Unitat d'actuació número 6, Sant Georges, en el barri del Fornells Park.
- Unitat d'actuació número 7, La Selva, al nord del municipi, entre la carretera N-II i la via del ferrocarril.

- Unitat d'actuació número 8, Naus Blaves, al nord del municipi, a tocar Girona.
- Unitat d'actuació número 9, Remoto – gas-gas, al nord del municipi, a l'est de la UA-8.
- Unitat d'actuació número 10, Mas Pla, al nord del polígon industrial.
- Unitat d'actuació número 11, Mas Recó I, en el polígon industrial.
- Unitat d'actuació número 12, Mas Lladó II, en el polígon industrial.
- Unitat d'actuació número 13, El Canyet, al sud del polígon industrial.
- Unitat d'actuació número 14, Can Lladó I, al sud de la UA-13.
- Unitat d'actuació número 15, Canyet II, en el polígon industrial.

2.2 Desenvolupament de les Normes Subsidiàries

Al llarg dels anys de vigència de les Normes subsidiàries s'han tramitat diferents projectes urbanístics desplegant el planejament general vigent. Aquests projectes desenvolupats (planejament derivat), les diverses modificacions tramitades, conjuntament amb el que disposen les Normes subsidiàries de l'any 1999, conformen el punt de partida urbanístic del nou Pla d'ordenació urbana de Fornells de la Selva.

Els documents urbanístics aprovats definitivament i vigents són, ordenats per data de tramitació:

1. Pla parcial d'ordenació del sector residencial Pep Ventura-Via del Tren, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 7 de juny del 2000 (DOGC núm. 4965, de 10/9/2007). Aquest sector que ordenava una superfície de 3,58 Ha, d'us residencial per permetre la construcció d'aproximadament 54 habitatges unifamiliars i bifamiliars. Actualment es troba totalment urbanitzat i amb una alt grau de consolidació de l'edificació.
2. Modificació puntual de les Normes subsidiàries referent a diversos aspectes de la normativa urbanística com ara la volumetria, les tanques i les construccions auxiliars, aprovada definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 20 de desembre del 2000 (DOGC de 23/5/2001).
3. Pla parcial d'ordenació del sector industrial Pla de la Selva, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 6 de març de 2002 (DOGC núm. 4965 de 10 /9/2007). Aquest sector desplega una important àrea industrial de 69,56 Ha, a ponent del municipi al servei del mateix i de l'àrea urbana de Girona. Actualment està totalment urbanitzat, però té un grau de consolidació de l'edificació molt baix.
4. Modificació puntual de les Normes subsidiàries per a la modificació de la traça d'un vial estructural del sector industrial del Pla de la Seva, aprovat

definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 30 de gener de 2002 (DOGC de 2/5/2002).

5. Modificació puntual de les Normes subsidiàries per a la qualificació d'una superfície de més de 6 Ha com a sistema d'equipaments esportius, per a destinar-los a la construcció d'un camp de futbol, ubicats al sud-est del nucli de Fornells. Aquesta modificació s'aprova definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 30 de gener de 2002 (DOGC de 14/5/2002).

6. Pla parcial d'ordenació del sector residencial Can Busquets, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 30 de gener de 2002 (DOGC núm. 4965 de 10/9/2007). Aquest sector, situat a ponent del nucli de Fornells, a l'altre costat de la via del ferrocarril, va suposar el desenvolupament d'una superfície de gairebé 10 Ha, que possibilitaven la construcció de 167 habitatges unifamiliars i bifamiliars. Actualment, el sector presenta un elevat grau de consolidació de l'edificació i està totalment urbanitzat.

7. Modificació puntual de les Normes subsidiàries a la zona del polígon Carrer de Sant Cugat, aprovada definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 6 de març de 2002 (DOGC de 30 /5/2002). Aquesta modificació va comportar un lleuger ajust del límit del sòl urbà d'aquests terrenys al nord-est de Fornells.

8. Modificació puntual de les Normes subsidiàries referent al catàleg de bens d'interès arquitectònic, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 28 de maig de 2002 (DOGC de 5/9/2002). Aquesta modificació suposava l'ampliació de la relació dels bens d'interès local, tot incorporant el catàleg actualitzat corresponent.

9. Modificació puntual de les Normes subsidiàries referent als articles reguladors de les condicions d'edificació de piscines, pistes de tennis i altres, aprovada definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 4 de desembre del 2002 (DOGC 24/2/2003).

10. Pla especial de l'illa Peugeot-Gicauto, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 10 de novembre de 2004 (DOGC de 4/1/2005), que tenia per objecte possibilitar un trasllat de l'edificabilitat atorgada en el Pla parcial del Pla de la Seva cap a una parcel·la urbana ordenant la volumetria resultant.

11. Modificació puntual de les Normes subsidiàries a l'antiga seu de Danone a Girona, aprovada definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 10 de novembre de 2004 (DOGC de 24/1/2005). Aquesta modificació suposava un ajust de la disposició l'àrea edificable en relació als espais lliures públics.

12. Text refós de les Normes subsidiàries, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 27 de juliol de 2005 (DOGC de 8/3/2006), que tenia per objecte unificar, en un text únic, la normativa urbanística corresponent al planejament general vigent fins aquella data, donant compliment a la disposició transitòria 4rt de la Llei 10/2004 de modificació de la Llei d'urbanisme.

13. Modificació puntual de les Normes subsidiàries referent al sector escoles per qualificar un solar com equipament públic (llar d'infants), al sector antiga guarderia per la qualificació d'un solar municipal per la construcció d'habitatges protegits i de l'article 46.3b de la normativa urbanística referent a les condicions d'edificació dels equipaments, aprovada definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 29 de juny de 2005 (DOGC de 21/4/2006).

14. Modificació puntual de les Normes subsidiàries per ampliar l'àmbit del sector urbanitzable Camí Vell de Palau, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 15 de desembre de 2005 (DOGC de 14/4/2006).

15. Pla parcial urbanístic Camí Vell de Fornells a Palau, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 1 de juny de 2006. Aquest sector residencial es situa al nord del municipi, en el barri del Fornells Parc, suposava el desenvolupament d'una superfície de 3,49 Ha per la construcció de 25 habitatges unifamiliars. Actualment l'àrea ordenada es troba totalment urbanitzada però, no obstant, presenta un baix grau de consolidació de l'edificació.

16. Modificació puntual de les Normes subsidiàries referent al polígon urbanístic UA-3 Gausfred Llong, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 16 de març de 2006 (DOGC de 21/6/2006) que suposava un ajust en la ordenació de la unitat d'actuació.

17. Modificació puntual de les Normes subsidiàries referent a diversos articles de la normativa urbanística aprovada definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 29 de juny de 2006 (DOGC de 27/9/2006). L'objecte d'aquesta modificació era adequar el redactat d'alguns articles de la normativa a les necessitats d'aquell moment.

18. Modificació puntual de les Normes subsidiàries referent a l'àmbit de la parcel·la número 12b del carrer del riu del municipi, aprovada definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 8 de febrer de 2007. Aquesta modificació ajustava la volumetria d'aquest solar a l'entorn edificat.

19. Modificació puntual del Pla parcial de Can Busquets, aprovada definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 15 de març de 2007. Aquesta modificació incorporava al sector residencial aprovat amb anterioritat la tipologia d'habitatge plurifamiliar, de manera que es permetés la construcció d'habitatges de protecció pública.

20. Modificació puntual de les Normes subsidiàries del polígon UA-14 Can Lladó, aprovada definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 13 d'abril de 2007. Aquesta modificació comportava l'adequació de l'àmbit del polígon a l'estructura de la propietat, així com a la xarxa viària supramunicipal.

21. Modificació puntual de les Normes subsidiàries referents a aspectes puntuals de la normativa urbanística (art. 42 i Disposició transitòria 8a), aprovada definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 24 de juliol

de 2007 (DOGC núm. 4994 de 24/10/2007).

22. Modificació puntual de les Normes subsidiàries referents a aspectes puntuals de la normativa urbanística (art. 82, 11 i 16b de l'annex II) aprovada definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 21 de novembre de 2007 (DOGC núm. 5053 de 22/1/2008).

23. Pla de millora urbana UA-7 la Selva, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 14 de maig de 2008 (DOGC núm. 5159 de 25/6/2008). Aquesta àrea principalment d'activitat econòmica es situa al nord del municipi, entre l'antiga carretera N-II i la línia de ferrocarril i l'objecte del Pla de millora era l'ordenació dels terrenys i la divisió en 2 polígons de manera que es facilités el seu desenvolupament.

24. Pla especial urbanístic referent als equipaments del sector residencial de Can Busquets, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 17 de juny de 2009 (DOGC núm. 5424 de 20/7/2009) el qual en compliment de la legislació urbanística determinava l'ús, la titularitat i la volumetria de l'equipament.

25. Modificació puntual del Pla parcial Pla de la Seva, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 4 de novembre de 2009 (DOGC núm. 5530 de 21/12/2009) que tenia per objecte possibilitar una volumetria singular en la parcel·la situada en l'extrem nord-est del sector industrial aprovat.

26. Modificació puntual de les Normes subsidiàries en l'àmbit discontinuo de Can Macarelo i de la carretera de Palau, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 17 de juny de 2009 (DOGC núm. 5507 de 17/11/2009) que classificava les instal·lacions de la indústria NORFRISA i FRIUSA com a sòl urbà no consolidat de tipus industrial, vinculat a les instal·lacions existents i delimitant un polígon d'actuació que assegurés les obligacions urbanístiques establertes.

27. Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona, el 6 d'octubre de 2011 (DOGC núm. 6036 de 2/1/2012), que cataloga al llarg del municipi un total de 62 masies i 24 cases rural.

28. Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament per a la delimitació d'un sector urbanitzable anomenat "Clínica Girona", aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 4 d'octubre de 2012 (DOGC núm. 6299 de 23/1/2013). Aquest sector possibilitava en el límit del municipi amb el de Girona, la implantació de les noves instal·lacions de la Clínica Girona, així com un cert desenvolupament residencial.

L'esmentada modificació però, fou anul·lada per la Sentència 741/2016 de la Secció Tercera de la Sala del contenciós administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, dictada en data 23.10.2016 en el recurs ordinari 41/2013, actualment ferma en haver estat confirmada per la Sentència número 952/2018 de la Secció Cinquena de la Sala del contenciós administratiu del

Tribunal Suprem, dictada en data 7.06.2018 en el recurs de cassació 692/2017.

29. Pla parcial urbanístic del sector Clínica Girona, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 8 de novembre de 2012 (DOGC núm. 6404 de 26/6/2013), que desenvolupa el sector anterior.

L'esmentat Pla parcial fou anul·lat per la Sentència 118/2017 de la Secció Tercera de la Sala del contenciós administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, dictada en data 6.03.2017 en el recurs ordinari 179/2013, i encara que l'esmentada resolució no és ferma a data d'avui, en trobar-se pendent el recurs de cassació formulat contra la mateixa, el planejament derivat ha quedat sense cobertura en haver-se anul·lat la modificació puntual de les Normes Subsidiàries aprovada normes aprovada definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 4 d'octubre de 2012.

30. Modificació puntual de les Normes subsidiàries, dels articles 118.1 de les ordenances generals i 16 de l'annex I, aprovada definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 14 de febrer de 2013 (DOGC núm. 6404 de 26/6/2013).

31. Modificació puntual del Pla parcial de Can Busquets, referent a la qualificació de xalets bifamiliars, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 4 de febrer de 2016 (DOGC 7076 núm. de 3/10/2016).

32. Pla especial urbanístic autònom de la subestació 132/25Kv Fornells i de la línia d'alta tensió a 132Kv a la futura subestació, aprovat definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat el 12 de maig de 2016 (DOGC núm. 7152 de 30/6/2016).

33. Pla parcial urbanístic del sector I1 Can Faixedes, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 10 de desembre de 2008, i amb acord de conformitat del text refós de la mateixa Comissió el 20 de juliol de 2022 (DOGC núm. 8776 de 20/10/2022). Es tracta d'un sector industrial situat en front la carretera N-IIa de mes de 11 ha que resta pendent de desenvolupament.

Com a resultat del planejament tramitat a partir de les Normes subsidiàries de l'any 1999 es constata que en els anys de vigència hi ha hagut un ampli desplegament urbanístic: s'han aprovat definitivament 18 modificacions puntuals de les Normes subsidiàries, 5 plans parcials urbanístics, 1 pla de millora urbana, 3 plans especials urbanístics, entre ells el del catàleg de masies i cases rurals, 1 pla especial urbanístic autònom, 3 modificacions puntuals de planejament derivat i el text refós de la normativa urbanística de les Normes subsidiàries. Tanmateix, en relació a les previsions d'aquest planejament general, s'han aprovat i urbanitzat els tres sectors urbanitzables residencials previstos, que abasten una superfície d'aproximadament 17 Ha i s'ha aprovat i urbanitzat un dels sectors urbanitzables industrials previstos, ocupant una gran superfície de quasi 70 Ha. Des de l'any 2022 es vigent el sector industrial de can Faixedes, amb mes de 11 Ha i esta pendent d'execució. En relació als

àmbits de gestió urbanístics previstos, de les quinze unitats d'actuació delimitades en les Normes Subsidiàries, es troben desenvolupades dotze d'elles i, per tant, el municipi de Fornells de la Seva ha assolit un alt grau d'execució de les previsions urbanístiques del planejament general vigent.

3. PLANEJAMENT TERRITORIAL

Dins d'aquest apartat s'analitzen els planejaments territorials d'aplicació vigents que cal tenir en compte i adequar-s'hi en la redacció del Pla d'ordenació urbanística de Fornells de la Selva.

3.1 El Pla Territorial General de Catalunya

El Pla Territorial General de Catalunya, aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, defineix els objectius d'equilibri territorial d'interès general per Catalunya i esdevé el marc orientador de les accions amb incidència territorial. Seguint el principi de jerarquia normativa que informa i ordena les relacions entre els diferents instruments de planejament, i en absència del Pla territorial parcial de les comarques de Girona, àmbit en el que es troba inclòs el municipi de Fornells de la Selva, el Pla d'ordenació del municipi mantindrà la coherència amb les directrius i determinacions del Pla territorial de Catalunya. Aquest planejament territorial defineix com a àrea territorial bàsica, dins el sistema territorial del Gironès, l'àrea bàsica de Girona integrada pels municipis de Girona, Aiguaviva, Fornells de la Selva, Quart i Vilablareix.

No obstant el que preveu aquest planejament territorial, les directrius de planificació més detallades es troben desenvolupades en el planejament territorial parcial aprovat més recentment.

3.2 El Pla territorial parcial de les comarques de Girona (PTPCG)

La Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial, crea la figura dels plans territorials parcials, que han de desenvolupar el model territorial proposat pel Pla territorial general de Catalunya, definint, concretant i desplegant les seves determinacions, fixant els objectius d'equilibri d'una part del territori, servint com a marc orientador de les accions a emprendre.

En el DOGC de 15 d'octubre de 2010 es va publicar l'acord del Govern de la Generalitat de Catalunya, de 14 de setembre, pel qual s'aprova definitivament el del Pla Territorial Parcial de les Comarques de Girona.

El Pla territorial de les comarques gironines ordena el territori comprès per les comarques de l'Alt Empordà, el Baix Empordà, la Garrotxa, el Gironès i, per tant, on es situa el municipi de Fornells de la Selva, així com les comarques del Pla de l'Estany, El Ripollès i La Selva.

L'objectiu general del Pla és de donar resposta a les necessitats del territori, reforçant la seva vertebració i evitant el creixement desproporcionat d'alguns

assentaments, tot establint directrius per a la implantació d'àrees econòmiques i garantint la protecció del paisatge, en tant que factor identitari i actiu econòmic.

Per a garantir una planificació eficient d'aquest territori, el nou Pla defineix tres àmbits d'ordenació: El sistema d'espais oberts, el sistema d'assentaments urbans i el sistema d'infraestructures de mobilitat.

En l'apartat d'espais oberts el Pla Territorial es configura com una eina per a preservar i protegir els espais d'interès natural, agrícola i paisatgístics dins el sòl no urbanitzable. I ho fa mitjançant la distinció de tres tipus bàsics de sòl, de major a menor protecció:

- Sòl de protecció especial: Que inclou els espais naturals protegits per la legislació, els connectors ecològics i els espais agraris.
- Sòl de protecció territorial: Que aplega els sòls que cal protegir pel seu interès agrari i paisatgístic i per a la preservació de corredors d'infraestructures.
- Sòl de protecció preventiva: Que abasta la resta de terrenys del sòl no urbanitzable.

En l'apartat d'assentaments urbans el Pla territorial estableix les pautes per una evolució urbanística sostenible que sigui coherent amb les aptituds i condicions de cada lloc del territori. Així, després d'una anàlisi detallada dels assentaments actuals, es proposen diferents estratègies: creixement potenciat, creixement mitjà o moderat, canvi d'ús i reforma interior, millora urbana i completació i, per últim, manteniment del caràcter rural.

En l'apartat d'infraestructures de la mobilitat, el Pla Territorial recull les previsions del Pla d'infraestructures del Transport de Catalunya, amb especial atenció al transport ferroviari i a l'articulació d'una xarxa viària que asseguri l'accessibilitat al territori més enllà dels grans eixos de pas.

Pel que respecta al municipi de Fornells de la Selva, en la comarca del Gironès, el Pla Territorial contempla i proposa els següents extrems en cadascun dels apartats en que s'estructura el Pla.

En l'apartat d'espais oberts, la major part del sòl no urbanitzable del municipi (aproximadament el 70 %) es classifica com a sòl de protecció especial i abasta les superfícies de sòl ubicades al sud i a l'oest del municipi i que generalment correspon a les àrees de major qualitat agrícola i paisatgística del mateix. La resta del territori dins el sòl no urbanitzable es classifica com a sòl de protecció preventiva que abasta superfícies intersectorials situades entre les àrees urbanes i urbanitzables del municipi, així com al seu voltant, ubicades principalment al nord del municipi.

En l'apartat d'assentaments, el Pla territorial inclou el municipi de Fornells de la Selva en l'àmbit del sistema urbà de Girona, que comprèn els municipis que s'apleguen al voltant de Girona, amb un total de 16 municipis inclosos Girona i el mateix Fornells, en una àrea de 391 km², que respon alhora al mateix àmbit del Pla Director del sistema urbà de Girona.

L'estratègia de creixement previst pel municipi de Fornells és el corresponent al creixement moderat. Aquesta estratègia, regulada per l'article 3.7 e les normes del Pla, possibilita aproximadament una extensió de les àrees urbanes existents i consolidades al voltant del 30 % de la superfície. Aplicant el que disposa l'esmentat article de normativa sobre la superfície considerada com a àrea urbana existent, que equival aproximadament a 53 hectàrees de sòl, en resultaria un nou creixement de 16 hectàrees. Tanmateix, es contemplen com a àrees especialitzades dins el mateix municipi la urbanització industrial situada a ambdues bandes de l'antiga carretera N-II i la urbanització residencial Fornells Parc al nord del municipi. Aquestes àrees venen regulades pels articles 3.12 i 3.14 de la normativa.

En l'apartat d'infraestructures de mobilitat ferroviària el Pla Territorial parcial reconeix com a nova actuació el corredor ferroviari del tren d'alta velocitat que discorre a l'oest del municipi, així com el condicionament de la línia convencional que discorre pel centre del municipi, de nord a sud. Tanmateix, en l'extrem sud del municipi es contempla un traçat ferroviari en estudi que unirà la via convencional amb la xarxa de mercaderies a l'alçada del polígon de NORFRI,SA.

Pel que fa a les infraestructures de mobilitat viària el Pla Territorial assenyala una estructura bàsica que permet la connexió entre l'autopista AP-7, la carretera A-2 i l'antiga N-II, mitjançant un important enllaç viari ubicat al sud del polígon industrial en el punt de confluència de les tres vies rodades. Destaca, també, la previsió d'una variant de la carretera de Fornells a Campllong, en el límit est del nucli urbà.

Per últim i, pel que fa a les directrius del paisatge, que acompanyen les normes del Pla territorial, el municipi de Fornells de la Selva es troba relacionat en tres objectius de qualitat paisatgística. El primer objectiu es troba regulat a l'article 3.3 i fa referència a la necessitat d'evitar que les extensions urbanes puguin contribuir a l'aparició del fenomen de conurbació carretera-aparador. El segon, establert en l'article 3.4, fa referència a la necessitat d'aportar mesures per a la millora de qualitat paisatgística dels accessos als sòls urbans de Girona. El tercer objectiu, regulat a l'article 3.6, fa referència a la necessitat de garantir que les actuacions que puguin ser objecte de transformació tinguin cura pel que fa a la integració de la matriu conformada pel paisatge agro-forestal, articulat per masies de valor històric, al sud del municipi de Fornells de la Selva.

Així, en relació amb el que disposa el Pla Territorial en aquestes quatre àrees d'ordenació el present POUM de Fornells de la Selva respecta els seus condicionants:

- En l'apartat d'espais oberts les qualificacions proposades en el POUM suposen exactament les mateixes proteccions proposades pel Pla Territorial en els sòls de valor especial, territorial i preventiu.
- En l'apartat d'assentaments urbans, l'objectiu del propi POUM de consolidar i completar la trama urbana del municipi, amb continuïtat amb els municipis veïns de Vilablareix i de Girona, s'adapta a les previsions del Pla Territorial de comarques gironines. En l'àrea corresponent al nucli urbà principal de Fornells el creixement en sòls urbanitzables i urbans no consolidats és de 10,44 Ha. Pel que fa a l'àrea especialitzada residencial de Fornells Parc, el sector urbanitzable de 6,05 Ha correspon al pla parcial aprovat el 2013. Pel que fa a les àrees especialitzades industrials i d'activitat econòmica, al nord-oest del municipi, 16,75 Ha corresponen a dos sectors amb pla parcial aprovat, i 9,45 ha a nou sòl classificat.
- En l'apartat d'infraestructures de mobilitat, el POUM de Fornells de la Selva incorpora també com a sistema ferroviari el traçat ferroviari del tren d'alta velocitat. Pel que fa a vialitat, el POUM incorpora el enllaços viaris entre l'autopista i l'autovia de la N-II, en concordança amb el Pla territorial i la realitat executada.
- Per últim i, pel que fa a les directrius del paisatge, que acompanyen les normes del Pla territorial, el municipi de Fornells de la Selva es troba relacionat en tres objectius de qualitat paisatgística. En relació al primer objectiu regulat a l'article 3.3, i per evitar el fenomen de carretera-aparador, el pla proposa la re-urbanització del vials d'entrada. El segon, establert en l'article 3.4, fa referència a la necessitat d'aportar mesures per a la millora de qualitat paisatgística dels accessos als sòls urbans de Girona. En aquest sentit el POUM contempla la millora de la urbanització i dels passejos al llarg de l'antiga carretera N-II. El tercer objectiu, regulat a l'article 3.6, fa referència a la necessitat de garantir que les actuacions que puguin ser objecte de transformació tinguin cura pel que fa a la integració de la matriu conformada pel paisatge agro-forestal, articulat per masies de valor històric, al sud del municipi de Fornells de la Selva. Les proteccions dels espais oberts proposades permeten assolir també els objectius de qualitat pel POUM.

Per tant, el POUM a tràmit de Fornells de la Selva s'adequa, tal com es justifica en els apartats anteriors, al que disposa el Pla Territorial de les comarques gironines (art. 1.16.3 del PTPCG)

3.3 El Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona (PDUSUG)

Per tal de dotar als sistemes urbans de Catalunya d'instruments de planificació supramunicipal que assegurin un creixement ordenat, així com l'optimització de la inversió en infraestructures i serveis, es preveu, per part de la Generalitat de Catalunya, potenciar un desenvolupament en xarxa, amb sistemes urbans que actuïn com a autèntics nodes de vertebració territorial de Catalunya.

L'1 de setembre de 2010 es publica al DOGC la resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 29 de juliol de 2010, l'aprovació definitiva del Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona. L'objectiu bàsic és ordenar el territori i dotar de coherència el seu desenvolupament, tot relligant els espais oberts i organitzant les respectives xarxes d'infraestructures. El Pla s'estructura fonamentalment en una normativa i uns plànols d'ordenació, a més de la resta de documentació pròpia dels plans directors urbanístics. Aquest Pla director comporta a grans trets respecte el municipi de Fornells de la Selva, les següents propostes:

- En l'apartat referent a espais oberts l'objectiu principal del Pla Director urbanístic és determinar les àrees que requereixen un determinat grau de protecció tot catalogant els espais que conformen els connectors naturals i utilitzant tres categories de sòl no urbanitzable: sòls de protecció especial, sòls de protecció territorial i sòls de protecció preventiva.
- Pel que fa al municipi de Fornells de la Selva el Pla Director urbanístic delimita com a espai connector els terrenys situats al sud i a l'est del municipi, els quals conformen l'anomenada Anella verda al voltant de l'àrea urbana de Girona. Així mateix, en relació a les àrees de regulació homogènia el Pla director assenyala les àrees amb una clara funció agrícola, les agro-forestals, les forestals i els connectors fluvials, dominant principalment les matrius agrícoles i les agro-forestals, i amb un pes important del connector fluvial que conforma el riu Onyar al pas pel municipi de Fornells de la Selva.
- En l'apartat referent al sistema d'assentaments, el Pla Director urbanístic té com a objectiu principal ordenar els creixements en una àrea que és receptora de població i d'activitats econòmiques, proposant, en els sòls urbans, actuacions de millora i de reforma urbana que puguin acollir nous usos i dotacions, i proposant actuacions dirigides a potenciar la seva centralitat, mitjançant operacions de canvis de densitat i d'usos, de noves àrees d'equipaments sanitaris, identificant, també, noves opcions d'extensió urbana residencial i d'activitat econòmica.

- Pel que fa al municipi de Fornells de la Selva el Pla Director urbanístic identifica dins el sistema d'assentaments diferents operacions de creixement tant residencial com d'activitat econòmica.
- Així, pel que fa a les residencials el Pla Director urbanístic contempla una nova àrea residencial d'intensitat 2, al voltant de l'àrea d'equipament hospitalari entre els municipis de Fornells i de Girona, al nord de la urbanització Fornells Parc, entre la carretera de Barcelona i el camí de Fornells.
- Així mateix, contempla una nova àrea residencial al nord del nucli de Fornells, d'intensitat 1, amb la voluntat de tancar l'estructura urbana del nucli amb la urbanització de Can Busquets. Pel que fa al creixement industrial i d'activitat econòmica, el Pla Director urbanístic aposta en el municipi de Fornells per l'ampliació i reforçament del gran polígon industrial situat a banda i banda de l'antiga carretera N-II. L'article 3.6 de la normativa urbanística del Pla Director urbanístic disposa que els àmbits d'expansió residencial d'intensitat baixa (Int.1) s'adequaran a intensitat entre 15 i 25 habitatges per Ha bruta i que els àmbits d'intensitat mitja (Int. 2) s'adequaran a intensitat entre 25 i 40 Ha bruta.
- En relació a l'actuació estratègica territorial corresponent a la nova àrea hospitalària sud, el Pla Director urbanístic regula en l'article 5.2 de la seva normativa que es tracta d'un àmbit de planejament mancomanat, atès el seu interès posicional i estratègic en el sistema urbà de Girona. Així, es preveurà una ordenació unitària a tramitar o bé a tramitar prèviament un avanç de Pla de tot l'àmbit que se sotmetrà a consulta dels ajuntaments afectats i de la Comissió territorial d'urbanisme de Girona.
- En l'apartat referent al sistema d'infraestructures de mobilitat la voluntat del Pla Director urbanístic és d'ordenar i coordinar en un únic planejament les actuacions planificades per les grans infraestructures territorials, viàries, ferroviàries i aeroportuàries, en els diferents nivells administratius, així com assenyalar les actuacions estratègiques de mobilitat necessàries pel desenvolupament de l'àrea urbana.
- En el municipi de Fornells de la Selva i, pel que fa a la xarxa territorial ferroviària, el Pla Director urbanístic contempla el traçat ferroviari de la línia d'alta velocitat, a ponent del municipi, així com el traçat ferroviari convencional amb l'estació ferroviària de Fornells. Pel que fa a la xarxa territorial viària, el Pla Director urbanístic contempla un nou traçat viari entre l'autopista i el desdoblament de la carretera A-2, que millori la mobilitat de l'àrea urbana, així com dues variants de menor entitat a llevant i a migdia del nucli principal de Fornells que millorin alhora la mobilitat del municipi.

- Finalment, es contempla una àrea d'aparcaments a l'entorn del nus de comunicacions al sud del polígon industrial de Fornells, sobre la carretera A-2.

En relació a l'adequació del POUM de Fornells de la Selva a les determinacions del Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona es justifiquen els següents apartats:

- Pel que fa al sistema d'espais oberts el POUM manté estrictament les mateixes categories respecte el sòl no urbanitzable: protecció especial, protecció territorial i protecció preventiva. Tan mateix el POUM incorpora, gràfica i normativament, les àrees de regulació homogènia establerts pel PDU: de funció agrícola, de funció agro-forestal, de funció forestal i de connectors fluvials. D'aquesta manera es garanteixen, d'acord amb el PDU els espais connectors i s'eviten els punts conflictius de connectivitat ecològica al sud del municipi.
- Pel que fa al sistema d'assentaments el POUM aprovat inicialment mantenia per als terrenys que foren objecte de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament per a la delimitació d'un nou sector urbanitzable anomenat "Clínica Girona", la mateixa classificació com a sòl urbanitzable delimitat aleshores vigent, sector SUD 4, a fi de permetre el seu desenvolupament. En haver-se anul·lat, però, amb posterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, dita modificació puntual (com s'ha detallat en l'apartat 2.2, desenvolupament de les Normes Subsidiàries de 1999, d'aquesta Memòria), s'han introduït en el POUM que es sotmetrà a aprovació provisional les modificacions oportunes per reflectir la classificació actual d'aquests terrenys, que és de sòl no urbanitzable, eliminant-se conseqüentment el SUD-4 i donar compliment a la Sentència dictada pel Tribunal Superior de Justícia, que declarava que la operació urbanística no és viable econòmicament, tota vegada, a més, que malgrat que el Pla Director urbanístic del sistema urbà de Girona els inclou dins l'actuació territorial estratègica de l'àrea hospitalària sud definida en el plànol 2.2 "Estructura d'espais lliures i equipaments del Pla director del sistema urbà de Girona", aquesta actuació venia emmarcada, conforme l'esmentat Pla, dins el reequilibri de les tres principals àrees hospitalàries del sistema urbà: al Nord l'hospital Universitari de Girona (doctor J. Trueta) en el límit Girona-Sarrià, a l'est el parc hospitalari Martí i Julià en el terme municipal de Salt, i al sud l'àrea hospitalària Clínica Girona en el terme de Fornells, que en l'actualitat ha deixat de tenir sentit, donada la implantació final de Clínica Girona dins el municipi de Girona.
- Pel que fa als creixements residencials del nucli de Fornells el POUM entén que la millor situació per la implantació d'un sector residencial es a llevant del nucli, per resoldre el pas obligat actual davant l'església de

Sant Cugat. Els sectors SUD-1, de 2,7 Ha i el SUND-4, de 3,9 Ha, ambdós amb 25 hab/Ha, resolen adequadament les necessitats del municipi, sense impossibilitar la previsió que fa el PDU a tocar de la urbanització de Can Busquets, a la vegada que possibiliten un creixement diferit que resolgui en el temps la necessitat de sòl residencial del municipi.

- Pel que fa a l'estructura d'espais lliures el POUM de Fornells manté les mateixes previsions que el PDU, en sòl urbà i urbanitzable, especialment de l'àrea situada al nord-oest, establint no obstant en el sòl no urbanitzable una qualificació zonal de màxima protecció, evitant expropiacions innecessàries.
- Pel que fa al sistema d'infraestructures de mobilitat, el POUM, amb concordança amb el PDU, contempla el traçat ferroviari de la línia d'alta velocitat executada, a ponent del municipi, l'actual traçat ferroviari convencional amb l'estació ferroviària de Fornells. Pel que fa a la xarxa territorial viària el POUM de Fornells contempla, els enllaços viaris executats entre l'autopista, la carretera N-II i la seva variant. Tan mateix estableix amb concordança amb el que contempla el PDU, el vial de ponent que, a través del sector del Pla de la Seva, connecta amb l'antiga N-II. Pel que fa a les variants del nucli residencial de Fornells, el POUM contempla la variant de llevant, en una posició més separada del nucli possibilitant un sector residencial. La variant sud no es contempla entenent que el passeig de Pep Ventura ja facilita adequadament aquesta mobilitat. En relació a les estratègies territorials, el POUM permet la xarxa ciclable a llevant del nucli, així com el carril segregat per al transport públic a l'antiga N-II.
- Pel que fa als instruments de gestió supramunicipal l'article 5.2 del PDUSUG regula el planejament mancomunat en les àrees d'expansió o reestructuració urbana. En concret es refereix al àmbit anomenat estació de l'Avellaneda- àrea hospitalària sud, que afecta als municipis de Girona i de Fornells de la Selva. Si bé inicialment el POUM contemplava aquesta àrea, no obstant, com a resultat de la sentència del TSJC, esdevinguda ferma l'any 2018, aquesta es manté dins el SNU. La nova proposta, en tot cas, tampoc impossibilita o contravé la possibilitat d'un planejament mancomunat en el futur.
- Pel que fa al desenvolupament de les actuacions territorials estratègiques l'article 5.6 del PDUSUG contempla, en allò que afecta la municipi de Fornells de la Selva, la preservació del connector ecològic Fornells-Aiguaviva i l'àrea hospitalària sud. Respecte la primera el POUM de Fornells de la Selva respecta i preserva el referit connector ecològic. Respecte la segona cal remetre's als efectes de la Sentència esmentada en l'apartat anterior.

- Pel que fa als àmbits d'intervenció paisatgística, el desenvolupament del POUM mitjançant els corresponents projectes d'urbanització i estudis paisatgístics, prendrà especial atenció per millorar l'aspecte paisatgístic de les entrades a l'àrea urbana de Girona, especialment de l'antiga N-II.

Per tant, el POUM a tràmit de Fornells de la Selva s'adequa, tal com es justifica en els apartats anteriors, al que disposa el Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona (art. 1.13 PDUSUG), sense considerar però les determinacions que per la seva naturalesa resulten de competència exclusiva del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (MITMA)

II. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

1. JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA DEL POUM

Des de l'aprovació definitiva de les Normes subsidiàries de planejament de Fornells de la Selva per la Comissió d'urbanisme de Girona el 10 de febrer de 1999, han transcorregut més de 21 anys. El desplegament d'aquest planejament general ha estat molt important, desenvolupant-se la major part dels àmbits de gestió urbanística previstos, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, com a conseqüència del moment econòmic viscut en la segona meitat del segle XX.

El desplegament a Catalunya de la legislació en matèria urbanística, els avenços en la cartografia digital, la introducció de noves tècniques de dibuix assistit per ordinador i la major sensibilització en la protecció del patrimoni natural i arquitectònic, aconsellen plantejar la revisió i actualització del planejament vigent.

Així mateix, la voluntat municipal de redactar un planejament adaptat a la realitat actual que permeti una ordenació global de tot el territori del municipi, inclòs el sòl urbà i del sòl urbanitzable desenvolupat en els últims anys, justifica la conveniència i oportunitat del nou planejament.

Finalment, l'entrada en vigor del decret legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i la seva recent modificació (Llei 3/2012), com a marc legislatiu principal a Catalunya, fa necessària i aconsellable l'adaptació del planejament general a les determinacions d'aquestes.

És en aquest conjunt de circumstàncies que l'Ajuntament de Fornells de la Selva es planteja el procés de revisió de les Normes Subsidiàries vigents, considerant indispensable l'adaptació del planejament del municipi als nous criteris i determinacions de la legislació urbanística.

Així doncs, es fa necessari redactar el nou Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) que fixi el model de implantació urbana i les determinacions pel desenvolupament urbanístic sostenible, d'acord amb el que estableix l'article 3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, de forma que s'aposti per models d'ocupació de sòl que evitin la dispersió en el territori, afavorint la cohesió social i considerant la rehabilitació i la renovació urbana com a objectius principals, tot consolidant un model de territori globalment més eficient.

En aquest sentit, l'any 2008 i com a continuació del procés de redacció de l'Agenda 21 i el Pla d'acció social per a la sostenibilitat (PALS), l'Ajuntament de Fornells de la Selva va acordar iniciar els treballs per a la redacció del Pla d'ordenació urbanística municipal, adjudicant-se els treballs el maig del 2008 a l'arquitecte Pere Fina, després de la resolució del corresponent concurs.

El novembre del 2011, s'aprova el Programa de participació ciutadana, el qual s'adjunta a la present memòria, que defineix les actuacions previstes per garantir un alt nivell de participació del veïns del municipi.

El novembre de 2012, s'aprova l'avanç de planejament iniciant així la tramitació del POUM.

El Ple de l'Ajuntament en sessió de 19 d'octubre de 2017 aprova inicialment el POUM. L'anunci es publica al DOGC el 8 de novembre de 2017.

La Comissió d'urbanisme de Girona, en sessió de 9 d'octubre de 2019 informa amb observacions a l'efecte de l'informe urbanístic i territorial previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del text refós de la Llei d'Urbanisme, el Pla prèviament a la provisional

2. L'AVANÇ DE PLANEJAMENT

D'acord amb la legislació urbanística vigent l'Avanç de planejament és el pas previ en el inici de la redacció del planejament general del municipi, tota vegada que la tramitació d'aquest document urbanístic es troba subjecte al procediment d'avaluació ambiental. Tanmateix, el contingut de l'Avanç ha de ser suficient per exposar les propostes i les solucions i alternatives contemplades.

El Reglament de la Llei d'urbanisme disposa en el seu article 101 que resulten preceptius, en el cas de formulació d'un pla d'ordenació urbanística municipal, la subjecció a informació pública de l'avanç del instrument de planejament i l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana en els termes que estableix l'article 22 del mateix Reglament.

L'article 106 del Reglament concreta que per facilitar la participació dels ciutadans en la formulació del planejament, cal acordar publicar i sotmetre a informació pública l'Avanç de pla. Aquest ha de contenir els objectius i criteris generals, una síntesi de les alternatives contemplades i dels objectius i criteris urbanístics, ambientals o socials que justifiquen l'elecció de la proposta escollida, i la descripció de les característiques bàsiques de la proposta d'ordenació. Tanmateix, en tractar-se d'un instrument de planejament subjecte a avaluació ambiental, s'ha d'acompanyar amb un informe ambiental preliminar, amb el contingut de l'article 70 del mateix reglament.

L'Avanç de pla del POUM conjuntament amb l'informe ambiental preliminar de Fornells de la Selva, es troba subjecte a l'emissió del document de referència per part de l'òrgan ambiental, i l'informe territorial i urbanístic que emet l'òrgan competent en matèria d'ordenació del territori i d'urbanisme.

L'avanç de planejament es va informar, conjuntament amb l'informe ambiental preliminar, per l'Oficina Territorial d'acció i avaluació ambiental de Girona, el març del 2014, així com per la Comissió territorial d'urbanisme de Girona a finals del 2013.

3. OBJECTIUS I CRITERIS DEL POUM

El document de POUM de Fornells de la Selva es proposa donar compliment als següents **objectius**:

1. Actualitzar el planejament urbanístic de Fornells de la Selva en l'àmbit territorial, mitjançant la redacció d'un Pla d'ordenació urbanística municipal.
2. Adaptar i posar al dia les previsions del planejament urbanístic de Fornells de la Selva sobre una cartografia digital actual, d'acord amb la realitat física del territori i la seva estructura.
3. Adequar el planejament a la nova legislació urbanística així com al de la resta de legislació de les matèries sectorials amb incidència en el camp urbanístic.
4. Efectuar les reserves necessàries dirigides a adaptar les previsions de creixement a les circumstàncies de Fornells de la Selva i del mercat, prenent com a punt de partida la realitat actual.
5. Efectuar un tractament de sòl no urbanitzable que asseguri un equilibri mediambiental, amb la protecció de les àrees de valor agrícola i natural i les de valor paisatgístic, d'acord amb les condicions del territori.
6. Garantir la protecció de la xarxa de comunicacions principal, dels camins rurals, dels recs, rieres i demés elements estructurals del territori.
7. Proposar unes normes urbanístiques i ordenances que facilitin la seva aplicació, incorporant les zonificacions amb unes regulacions detallades i precises en cada règim del sòl que millor s'adapti als seus objectius.
8. Reservar i obtenir els terrenys necessaris per a sistemes urbanístics: espais lliures, equipaments i vialitat al servei del municipi.
9. Incloure els paràmetres necessaris que assegurin una correcta protecció i preservació de patrimoni arquitectònic, arqueològic i natural.
10. Adaptar el planejament urbanístic del municipi a les determinacions i estratègies territorials que es deriven del pla territorial parcial de les comarques gironines i del Pla Director urbanístic de l'àrea urbana de Girona, aprovats recentment.
11. Minimitzar la contribució del planejament sobre les emissions de gasos amb l'efecte d'hivernacle i reduir la vulnerabilitat front als impactes del canvi climàtic.

Pel que fa als **criteris** a adoptar per l'ordenació urbanística del POUM de Fornells de la Selva es proposen els següents:

- 1.** En caràcter general el model d'implantació territorial a seguir ha de respectar l'entorn urbà de la plana on se situa, entre els municipis de Aiguaviva, Vilablareix, Girona i Quart. Així mateix, ha d'assegurar un creixement sostenible, proposant preservar de qualsevol nova edificació les àrees de valor agrícola, forestal i de valor paisatgístic i, en general, d'aquelles àrees on les edificacions poden suposar un risc ambiental.
- 2.** Pel que fa referència al sòl urbà, es proposa definir sobre la nova cartografia a escala mínima 1/1000, les alineacions i les rasants de la vialitat i la zonificació concreta que tingui en compte la realitat edificada, els valors històrics i el creixement, tot disposant les diferents tipologies edificatòries existents en el municipi, intercalada amb la dels sistemes públics de comunicacions, d'espais lliures, d'equipaments comunitaris i d'habitatge dotacional.
- 3.** Pel que fa referència al sòl urbanitzable, el POUM proposa concentrar en ells els creixements residencials i d'activitat econòmica, necessaris pel desenvolupament del municipi i, d'acord amb les estratègies i determinacions del planejament territorial vigent.
- 4.** En relació al tractament i zonificació del sòl no urbanitzable, es proposa inicialment l'assenyalament dels tipus de sòl necessaris en funció de les seves característiques i del grau de protecció que es vol assolir.

4. MESURES PEL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE

El model urbanístic proposat pel POUM de Fornells de la Selva vol adequar-se fidelment als criteris de desenvolupament sostenible, fixats als articles 3 i 9 de la Refosa de la Llei d'urbanisme i que té com a objectius primar la utilització racional del territori a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures. A tal efecte el Pla de Fornells de la Selva vol conjuminar els següents principis:

- 1.** Utilització del sòl atenent a la seva naturalesa de recurs natural no renovable, amb la configuració d'un model urbanístic d'ocupació que evita la dispersió de la urbanització i les edificacions en el terme municipal, preveient els creixements en continuïtat amb el teixit urbà existent en el mateix municipi, i fomentant les apostes per la conservació, la rehabilitació i la recuperació de les trames urbanes i del parc immobiliari, de manera que es consolidi un model de territori globalment eficient.
- 2.** Protecció del medi ambient i del patrimoni natural, mitjançant la preservació de les funcions ecològiques del sòl, la millora de la qualitat ambiental, la protecció del paisatge, la utilització racional dels recursos naturals i el foment de l'eficiència energètica, sota criteris d'estalvi energètic i millor manteniment de les edificacions.
- 3.** Protecció del patrimoni cultural, mitjançant la conservació, recuperació i millora dels immobles que l'integren, dels espais urbans rellevants, dels elements i construccions arquitectòniques singulars i dels paisatges de valor cultural i històric.
- 4.** Atenció a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, amb la creació dels habitatges protegits suficients, la modernització de les infraestructures existents i la previsió de les noves, la millora dels equipaments existents així com la previsió dels nous equipaments que donin una oferta qualitativament adequada i qualitativament ben posicionada en relació als habitatges del municipi.
- 5.** Foment de la cohesió social, mitjançant la regulació de l'ús del sòl amb un repartiment equilibrat dels grups socials, dels usos i de les activitats.
- 6.** Preservació de la urbanització i l'edificació en les zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, i en especial en les zones inundables, atenent els criteris i directius de l'Agència Catalana de l'Aigua i a l'estudi de inundabilitat complementari al POUM,
- 7.** Preservació dels terrenys amb pendent elevada, classificant com a sòl no urbanitzable aquells terrenys que tenen una pendent superior al 20 %.

5. LEGISLACIÓ APLICABLE

Des de l'aprovació de les Normes Subsidiàries de Planejament de Fornells de la Selva el febrer de 1999 la legislació urbanística ha evolucionat notablement i, per tant, la legislació que va servir de base per a l'elaboració d'aquell document urbanístic ha estat àmpliament superada.

Actualment, resulten d'aplicació:

Primerament, en quant a legislació estatal:

- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, d'aprovació del text refós de la Llei del Sòl (BOE núm. 261 de 31/10/2015) (TRLRHL).
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del sòl (BOE núm. 270, de 9/09/2011) (RLR).
- Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes (BOE núm. 153, de 27/06/2013)

Segonament, d'acord amb les competències exclusives urbanístiques de Catalunya:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686 de 5/08/2010) (TRLRHL) i les seves successives modificacions.
- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 6077, de 29/02/2012) (MTRLRHL)
- Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLR), Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682 de 24/07/06).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (DOGC núm. 6623 de 15/05/2014) (RPLU)

Aquestes noves lleis, que venen a substituir les anteriors legislacions urbanístiques catalanes, disposen que els planejaments urbanístics generals vigents en el moment de l'entrada en vigor de la Llei s'hi han d'adaptar en el supòsit que es faci la revisió del seu Planejament.

D'acord amb aquesta legislació, l'instrument urbanístic d'ordenació integral del municipi ha de ser l'anomenat Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM). A aquesta figura, regulada en els articles 57, 58 i 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme, li correspon la classificació del sòl, la definició del model d'implantació urbana per un desenvolupament urbanístic sostenible i la definició de l'estructura general que cal adoptar per a l'ordenació del territori.

La tramitació d'aquest document haurà de seguir el que disposa l'article 85 de la Llei d'urbanisme. L'aprovació inicial i provisional pertoca a l'ajuntament de

Fornells de la Selva. Un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial s'ha de posar a informació pública, per un termini de 45 dies, s'ha de sol·licitar simultàniament un informe als organismes afectats per raó de les seves competències sectorials, i s'ha de concedir audiència als ajuntaments veïns (Aiguaviva, Vilablareix, Girona, Quart, Llambilles, Campllong i Riudellots de la Selva). Cal significar a més a més que, atès que el POUM es troba subjecte a la tramitació d'avaluació ambiental d'acord amb el que disposa la legislació vigent, prèviament a l'aprovació provisional per part de l'Ajuntament, cal remetre la memòria ambiental conjuntament amb la resta de documentació del Pla, a la qual ha de donar conformitat l'òrgan ambiental. Així mateix, segons el que disposa la modificació de la disposició transitòria divuitena de la Llei 3/2012, el departament de la Generalitat competent en matèria d'urbanisme ha de trametre en el termini de 3 mesos un informe urbanístic i territorial sobre els aspectes del POUM relatius a qüestions de legalitat i a qüestions d'oportunitat d'interès supramunicipal, abans de l'aprovació provisional. L'òrgan competent per a l'aprovació definitiva del POUM és la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

Pel que fa a la documentació regulada en l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme el present Pla ha de contenir: un memòria descriptiva i justificativa amb els estudis complementaris necessaris, els plànols d'informació i d'ordenació, les normes urbanístiques, el catàleg de béns a protegir, l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar, la documentació ambiental adequada i la memòria social.

6. FASES DE TRAMITACIÓ

6.1 Fase de l'avanç del POUM

L'Avanç de planejament del POUM de Fornells de la Selva contemplava bàsicament les següents alternatives d'ordenació: l'alternativa número 1 que correspon al que disposen les normes subsidiàries vigents, l'alternativa número 2 de major creixement urbanístic i l'alternativa número 3 que respon a un estat de creixement intermedi entre les dues anteriors.

Descripció de les alternatives

— Alternativa número 1

Aquesta alternativa respon com a objectiu principal el de contemplar exclusivament el desenvolupament i execució de les vigents Normes Subsidiàries de planejament.

Analitzant en detall aquesta alternativa s'observa:

- En el nucli antic de Fornells, comprès entre les estructures viàries del carrer de Sant Cugat, carrer del riu, a l'est, i la via ferroviària a l'oest, resten, tal i com es pot comprovar en el plànol de informació I.4.1 "Topografia sòl urbà residencial", un bon nombre de solars d'ús residencial per edificar, equivalents aproximadament a un 20 % de les àrees edificables que s'ubiquen principalment als extrems nord i sud.
- En l'àrea a l'entorn de les urbanitzacions de Can Busquets i de Pep Ventura, entre la via ferroviària a l'est i la variant de la carretera N-II a l'oest, resten també un bon nombre de solars residencials per edificar, equivalents, aproximadament d'un 35 % a un 40 % de les àrees edificables.
- En l'àrea corresponent a la urbanització Fornells Parc, en l'extrem nord del municipi, a on es troba urbanitzat recentment el sector anomenat camí vell de Palau, resten també un gran nombre de solars residencials per edificar, que equivalen d'un 30 % a un 35 % de les àrees edificables.
- Pel que fa a les àrees d'activitat econòmica, a ponent del municipi, si bé l'àrea corresponent a la banda dreta de la carretera N-II, es troba majoritàriament consolidada, no obstant, el sector corresponent al Pla de la Seva, més a ponent, està pràcticament lliure d'edificacions i té una

gran superfície. Així mateix, tampoc s'ha desenvolupat ni el sector de Can Faixedes, al nord, ni el sector de Can Lladó al sud.

En referència a aquesta alternativa cal entendre que suposaria pel municipi de Fornells, un creixement zero respecte a les previsions de les actuals normes subsidiàries del municipi i, de fet, suposaria la no redacció del POUM i, per tant, no permet l'adaptació del planejament a la nova legislació urbanística, amb els desavantatges que aquest fet podria comportar.

Tanmateix, aquesta alternativa, si be resol en el futur pròxim les demandes de sòl residencial i d'activitat econòmica, no obstant dificulta la resolució dels conflictes municipals respecte el pas de les infraestructures territorials (viàries i ferroviàries) que travessen el nucli, ni l'adequació als criteris i condicions que deriven del planejament territorial (PTP Comarques de Girona i PDU Sistema urbà de Girona).

— Alternativa 2

D'entre les tres alternatives contemplades, la número 2 és l'alternativa urbanística que proposa un major creixement residencial i d'activitat econòmica pel municipi de Fornells de la Selva. Es preveuen quatre noves àrees residencials, quatre noves àrees d'activitat econòmica i una àrea d'usos equipamentals.

Per tal de descriure en detall aquesta alternativa s'observa:

- En el nucli antic de Fornells es contempla un sector urbanitzable delimitat residencial (SUD-1), a llevant del sòl urbà actual, recolzant sobre un nova variant viària al pas actual dels carrers Sant Cugat i del riu. Aquest sector tindria una superfície aproximada de 25 Ha. Al sud del nucli es preveu un sector urbanitzable delimitat residencial (SUD-3), de menor superfície (2,90 Ha), que contempli una vial final al sud de la vila, plantejant un nou accés al nucli.
- En l'àrea de l'entorn residencial de les urbanitzacions de Can Busquets i de Pep Ventura es possibilita un nou sector urbanitzable delimitat (SUD-2) que completa el creixement residencial d'aquest continu urbà, la superfície d'aquest sector seria de 7,25 Ha.
- En l'àrea corresponent a la urbanització Fornells Parc es contemplen dos nous sectors urbanitzables delimitats: un sector residencial (SUD-8) de 7,2 Ha al nord, entre la carretera de Barcelona i les naus blaves i un sector urbanitzable hospitalari (SUD-9) més a llevant de l'anterior de 5,50 Ha.
- Pel que fa a las àrees d'activitat econòmica, aquesta alternativa contempla quatre sectors urbanitzables delimitats: al nord-est el sector

SUD-4, de 14,50 Ha com a resultat de l'ampliació del classificat actualment, dos sectors al sud, SUD-5 de 6,60 Ha i el SUD-6 de 4,66 Ha, que corresponen a sectors ja classificats i, finalment, un nou sector, el SUD-7 de 8,21 Ha.

En total, i com a resultat de la previsió de creixement dels quatre sectors residencials, en resulten la classificació de 42,35 Ha. Aplicant una densitat mitja de 30 habitatges per Ha, en resulten un total de 1.270 nous habitatges, als quals s'haurien d'afegir els que resultarien del sector hospitalari, el qual permetria, a més de l'equipament sanitari, altres usos residencials. Pel que fa als sòls d'activitat econòmica, s'afegeix una capacitat de quasi 34 Ha a les que encara resten per omplir.

Com ja s'ha exposat, aquesta alternativa es basa en les previsions de creixement més optimistes del municipi i de la mateixa àrea urbana de Girona. Tot i això, els nous sectors es situen de forma continua amb els sòls ja classificats, amb la voluntat de completar les actuals estructures urbanes.

Pel que fa a l'estructura de mobilitat del municipi, aquesta alternativa, en tant que contempla una major extensió i aprofitament urbanístic, comporta un major grau de desenvolupament del sistema bàsic de vialitat del municipi, plantejant una nova via d'accés a Fornells entre la carretera de Barcelona i la de Campllong.

— Alternativa número 3

La tercera alternativa plantejada en l'Avanç del POUM es situa en un grau intermedi entre les dues anteriors, en el sentit que si be planteja un creixement de les àrees d'activitat econòmica del municipi, no obstant, ajusta i acota les previsions de nous sòls residencials.

De l'observació detallada d'aquesta alternativa s'observa:

- En el nucli de Fornells es contempla un menor creixement residencial al sud-est, que permet un sector urbanitzable delimitat (SUD-1) d'aproximadament 3 Ha, el qual ha de resoldre una variant viària del pas actual per davant de l'església. Més enllà d'aquest sector, la vialitat estructural es continua més al nord com a alternativa a la vialitat actual.
- En l'àrea a l'entorn residencial de les urbanitzacions de Can Busquets i de Pep Ventura, no es preveu cap nova estructura de creixement.
- En l'àrea corresponent a la urbanització Fornells Parc es contempla únicament un nou sector urbanitzable delimitat (SUD-5) amb una superfície de 6 Ha de tipus mixta, hospitalari-residencial, que contempla, d'acord amb el planejament aprovat, la implantació d'un important equipament hospitalari al sud de l'àrea urbana de Girona.

- Pel que fa a les àrees d'activitat econòmica, es contemplen dos sectors urbanitzables delimitats i un de no delimitat: sector SUND-5, de nova classificació i de 9,5 Ha de superfície que es situa en l'extrem sud. Els sectors SUD-2, de 5,6 Ha i SUD-3 de 11 Ha, corresponent als sectors que actualment ja es troben classificats, amb planejament derivat aprovat, però que no s'han desenvolupat.

Aquesta alternativa aposta, per tant, pel creixement de les àrees d'activitat econòmica del municipi, com a motor econòmic de la mateixa àrea urbana de Girona, ajustant les previsions de creixement residencial en atenció a la gran quantitat de sòl pendent d'edificar actualment. En total es plantegen 7,5 Ha de noves àrees residencials i d'equipament i 36 Ha d'activitat econòmica. Els sectors residencials possibilitarien al voltant de 250 nous habitatges, aplicant densitats mitjanes de 30-35 habitatges per hectàrea.

Justificació de l'alternativa escollida

Per tal de justificar el model de desenvolupament o alternativa escollida per l'ordenament urbanístic de Fornells de la Selva mitjançant la redacció del Pla d'ordenació urbanístic municipal, s'han analitzat les tres alternatives. Aquests anàlisis valoren a nivell urbanístic, territorial, social i ambiental, conjuntament amb el document ambiental preliminar annex al present Avanç de Pla.

— Alternativa 1

Des del punt de vista urbanístic, aquesta alternativa és la que comporta menys ocupació de sòl, menys dispersió de la urbanització i, en conseqüència, és la que fomenta més la conservació i re-urbanització del teixit urbà existent, en concentrar les actuacions quasi exclusivament sobre aquest tipus de sòl. Per contra, aquesta alternativa, en tant que es basa en un creixement zero, dificulta la resolució i millora dels punts febles del vigent planejament urbanístic, pensat des d'una visió de més de 15 anys. Així, no es resol la variant viària necessària a l'est del nucli de Fornells, ni tampoc l'estructura viària entre la urbanització Fornells Parc i el municipi de Girona.

Territorialment, aquesta alternativa tampoc resol l'adaptació a les previsions dels planejaments territorials aprovats recentment, ni el Pla territorial parcial de les comarques gironines, ni el Pla Director urbanístic del sistema urbà de Girona.

Des del punt de vista social, l'alternativa 1 és la que menys atenció presta a les necessitats de construcció d'habitatge protegit. En sòls que resten per edificar difícilment permeten a l'Ajuntament de Fornells una política social. Alhora, la mesura de les actuacions tampoc afavoreix l'obtenció de noves superfícies

destinades a equipaments i espais lliures del municipi, ni tampoc permet el finançament de noves estructures de mobilitat ni de construcció de serveis.

— Alternativa 2

Aquesta alternativa és la que comporta un major grau d'ocupació del sòl, així com la major dispersió de la urbanització i de l'edificació sobre el municipi. El creixement, si bé es fa en continuïtat amb el sòl ja classificat, per contra suposa l'obertura de nous àmbits de difícil contenció, especialment dels terrenys a l'est del nucli de Fornells, en direcció al riu Onyar. Tanmateix, les apostes de creixement residencial de més de 1.300 habitatges nous, que afegits als que resten per edificar, comportarien duplicar la capacitat actual del municipi, d'aproximadament 2.400 habitatges, suposen, per tant, un model de creixement poc sostenible.

Pel que fa a la valoració territorial, l'alternativa número 2 suposa, no obstant la valoració anterior, un major grau d'adaptació a les previsions del Pla Director urbanístic del sistema urbà de Girona, pel que fa als creixements residencials i especialment d'activitat econòmica. Amb aquesta alternativa també es plantegen la variant viària al sud i a l'est del nucli de Fornells, tota vegada que el creixement poblacional feria imprescindible la seva execució.

Des del punt de vista social, la proposta permet, també, una política social de l'Ajuntament per la construcció d'habitatge protegit, així com una bona política sobre les necessitats d'equipaments, serveis i espais lliures públics. Per contra, la seva posició no resulta tan adequada per la dispersió que comporta.

— Alternativa 3

Des del punt de vista urbanístic aquesta alternativa comporta un menor grau d'ocupació del sòl, especialment residencial, que l'anterior, plantejant un creixement acotat en funció de les previsions actuals i de la voluntat municipal, resultant del mateix procés de participació ciutadana iniciat per la redacció del POUM. Així, el creixement residencial, atenent a la gran quantitat de solars que resten actualment per edificar, que es comptabilitza aproximadament en 400 possibles habitatges, s'acota estrictament al que genera les necessitats del municipi. Pel que fa al creixement de sòl d'activitat econòmica, atenent a la situació estratègica del municipi respecte de l'àrea urbana de Girona, s'aposta per una política de desenvolupament de les àrees actualment ja classificades i que no s'han executat, amb ampliacions mesurades, que facilitin la gestió i el suport de les càrregues d'urbanització.

Territorialment, a l'alternativa número 3 les determinacions contingudes continuen mantenint els criteris del planejament territorial aprovat, però adequant i matisant en el temps el seu desenvolupament, tota vegada que la situació econòmica actual requereix una visió més continguda. Així es

contempla la nova àrea hospitalària al nord del municipi d'acord amb el Pla Director urbanístic del sistema urbà de Girona.

Des del punt de vista social, aquesta alternativa possibilita una política social més continguda i l'adaptació als moments actuals, en ordre a la construcció d'habitatges de protecció, així com per l'obtenció dels equipaments, serveis i espais públics necessaris pel municipi.

— Conclusió final

Com a resultat de les anteriors valoracions urbanístiques, territorials i socials, així com les ambientals contingudes en l'informe ambiental preliminar, l'alternativa més adequada d'entre les proposades per la redacció del Pla d'ordenació urbanística municipal és la número 3, per quan comporta una oportunitat de creixement proporcionada a les característiques del municipi i a la seva posició dins l'àrea urbana de Girona.

El model de implantació territorial escollit respecta l'entorn del municipi en la perifèria de l'àrea urbana de Girona, plantejant un creixement ordenat i real en funció de les circumstàncies econòmiques i socials actuals, que conjumina, alhora, les possibilitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals de Fornells de la Selva.

6.2 Proposta en la fase d'aprovació inicial

En la fase de redacció del document d'aprovació inicial del POUM, com a conseqüència del procés de participació ciutadana i de les consultes efectuades es matisen, no obstant, les propostes contingudes en l'avanç en relació a l'alternativa escollida, amb l'objectiu d'assegurar un desenvolupament més sostenible. Així, pel que fa al sector de creixement residencial del nucli de Fornells (SUD-1) s'amplia en superfície per tal de buscar la seva viabilitat econòmica, i alhora permetre el creixement més adequat a les necessitats de sòl residencial d'aquest municipi inserit en l'àrea metropolitana de Girona. Pel que fa a les àrees d'activitat econòmica es suprimeix l'ampliació del sector de Can Faixedes, al nord, per adaptar-se als requeriments del pla director urbanístic del sistema urbà de Girona.

6.3 Proposta en la fase prèvia a l'aprovació provisional

En la fase de elaboració del document previ a l'aprovació provisional, un cop contestades les al·legacions presentades i rebuts bona part dels informes dels organismes en resulten certs canvis a destacar en relació al document d'aprovació inicial. Pel que fa a l'àrea residencial anomenada Clínica Girona, es

suprimeix el sector urbanitzable d'usos hospitalaris i residencials al sud del municipi d'acord amb la recent sentència del TSJC que deixa sense efecte l'aprovació anterior d'aquest el sector. És fomenta, però, l'activitat econòmica classificant un nou sector, SUND-4, en una àrea estratègica recolzada en els enllaços viaris de les vies principals. Tanmateix s'ajusta a la baixa la superfície del sector urbanitzable residencial a ponent del nucli principal de Fornells de la Selva per tal de recollir les consideracions formulades per la OTAA de Girona. Finalment s'ajusten lleugerament les superfícies del polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat 4, 9,10 i 12.

6.4 Proposta en la fase de compliment de les resolucions ambientals i urbanístiques

Com a conseqüència de l'acord de la Comissió d'urbanisme de Girona, en sessió de 9 d'octubre de 2019, informant a l'efecte de l'informe urbanístic i territorial previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del text refós de la Llei d'Urbanisme, el POUM de Fornells de la Selva, i de la resolució de no donar la conformitat a la memòria ambiental al POUM, emès el 17 de juliol de 2019, per la Direcció General de polítiques ambientals i medi natural, es redacta un segon text refós del Pla previ a l'aprovació provisional, que permeti un nou informe de conformitat. Com a resultat d'aquests informes s'incorporen en el Pla les observacions fetes, pel que als sistemes urbanístics, en relació als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà i als sectors urbanitzables residencials i d'activitat econòmica , així com pel que fa la regulació del sòl no urbanitzable.

A grans trets es proposa, pel que fa al sòl urbanitzable residencial s'estableix una execució gradual del seu desenvolupament , delimitant un sector delimitat de 2,7 Ha i un sector no delimitat de 3,9 Ha, a desenvolupar un cop finalitzat i consolidat el primer. Pel que fa als sectors d'activitat econòmica es condiciona el desenvolupament dels sectors no delimitats 5 i 6 a que es demostrï la necessitat de desenvolupament per implantar activitats que per les seves característiques, o requeriments no es puguin implantar en sòls classificats com a sòl urbà o en sòl urbanitzable delimitat, previstos en aquest pla. La seva delimitació portarà implícita l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària, d'acord amb l'apartat 6.a de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol.

En general en les façanes perifèriques "d'especial atenció paisatgística", de molta visibilitat es redactarà d'un estudi paisatgístic que asseguri i millori la integració paisatgística al seu entorn.

En data 3 de gener de 2023, el Director general de Polítiques Ambientals i Medi natural dona la conformitat a la memòria ambiental del POUM de Fornells de la

Selva amb una condició respecte els nous sectors d'activitat econòmica SUND-5 i SUND-6.

6.5 Fase d'aprovació provisional

El Ple de l'ajuntament de Fornells de la Selva en data 25 d'octubre de 2023 aprova provisionalment el POUM. El document aprovat es el resultat del procés de tramitació anterior, tot incorporant la resolució de les 47 al·legacions presentades en la fase d'informació pública del Pla (26 al·legacions estimades, 15 estimades parcialment i 6 desestimades) de la incorporació dels requeriments derivats dels informes rebuts de les diferents administracions i també de la resolució ambiental de conformitat de 3 de gener de 2023.

La Comissió Territorial d'urbanisme de Girona en la sessió de 20 de març de 2024 acorda suspendre l'aprovació definitiva del POUM fins la incorporació de determinades prescripcions contingudes en el mateix acord.

7. DESCRIPCIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES DE L'ORDENACIÓ DEL POUM

Com a continuació del procés de tramitació del Pla d'ordenació urbanística de Fornells de la Selva, després de la fase de l'Avanç de Pla, exposat al públic el maig del 2008 i un cop seleccionada l'alternativa 3 amb certs ajustos, i d'acord amb les observacions contingudes en el document de referència i en l'acord de la Comissió territorial d'Urbanisme de Girona, es redacta el document del POUM. Posteriorment, s'incorporen en el document el resultat dels següents tràmits efectuats: aprovació inicial, informació pública i resolució de les al·legacions presentades, i incorporació de les observacions dels informes emesos pels organismes públics que han objectat consideracions. S'incorporen també les observacions contingudes en l'informe urbanístic i territorial emes per la Comissió d'urbanisme de Girona el 2019.

L'alternativa escollida, com ja s'exposava en l'avanç, suposava un millor grau de compliment dels objectius ambientals establerts i, als efectes urbanístics, l'optimització i renovació dels teixits urbans existents i la millora dels espais degradats del municipi.

En caràcter general el model de implantació territorial escollit respecta les característiques i condicionants del municipi de Fornells de la Selva, basant en la concentració i ampliació menor del teixit urbà residencial, en continuïtat amb el nucli principal, fomentant alhora el desenvolupament i millora de les àrees industrials i d'activitat econòmica situades en posicions estratègiques respecte el sistema urbà de Girona.

Pel que fa referència al sòl urbà, es defineix sobre una cartografia digital actualitzada a escala 1/1000, les alineacions, les rasants de la vialitat i la zonificació que, a partir del creixement de les diferents tipologies, paràmetres i usos, distingeix les següents zones:

- Zona de nucli antic (codi 1), que comprèn l'àrea que va conformar el nucli originari de Fornell de la Selva, a l'entorn de l'església de Sant Cugat..
- Zona d'urbà tradicional (codi 2), que abasta l'àrea que va conformar els primers creixements del nucli antic de Fornells de la Selva.
- Zona d'illa tancada (codi 3), que comprèn l'àrea d'expansió urbana mes recent del nucli residencial de Fornells.
- Zona d'illa oberta (codi 4) que comprèn les àrees de creixement més recents i que responen a la tipologia de bloc plurifamiliar aïllat,.

- Zona de cases agrupades (codi 5), que comprèn les àrees de creixement recent i que responen a la tipologia d'habitatges bifamiliars i unifamiliars en filera, com alternativa a les casetes aïllades.
- Zona de cases aïllades (codi 6) que comprèn les àrees de creixement més recent i que responen a una tipologia residencial de baixa densitat, conformada majoritàriament per habitatges unifamiliars aïllats envoltats de jardí.
- Zona industrial-terciari (codi 7) que comprèn els sòls destinats a ser ocupats majoritàriament per a usos industrials i terciaris, en diferents tipologies.
- Zona de serveis-terciari (codi 8), que comprèn els sòls destinats a ser ocupats per activitats privades complementàries a les activitats industrials i residencials com per exemple els usos comercials, d'oficines, de restauració i els vinculats a equipaments de tota mena.

Dins el sòl urbà i, d'acord amb la legislació urbanística vigent, el POUM diferencia entre el sòl urbà consolidat i el sòl urbà no consolidat. Als efectes de possibilitar el desenvolupament, la gestió i la urbanització, el Pla delimita tant polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat, com polígons d'actuació i sectors de millora urbana en sòl urbà no consolidat.

En sòl urbà consolidat, partint de la definició de l'article 30 de la Llei d'urbanisme es delimiten els següents polígons d'actuació urbanística, amb els següents objectius:

- PAU-1, situat al nord del municipi, confrontant amb el de Girona, amb accés des de la rotonda de la carretera N-IIa, amb ús industrial. Té per objecte la finalització de les obres d'urbanització pendents, determinar els serveis tècnics i l'enjardinament dels espais lliures.
- PAU-7, es troba situat al nord-oest del municipi, en el polígon industrial en front de la carretera N-IIa. L'objecte del polígon és la finalització de la urbanització amb la prolongació del carrer de Canyet, segons la ordenació detallada del sòl urbà, així com la urbanització dels espais lliures.
- PAU-11, es troba situat a l'est del nucli urbà de Fornells, en el límit del sòl no urbanitzable i dona façana al carrer Avellaners i a l'Església parroquial de Sant Cugat. De tipus residencial, té per objecte la disposició d'una volumetria més adequada a l'entorn patrimonial del cas antic i de les visuals de l'església. Alhora completa la urbanització del carrer Avellaners, com alternativa al pas difícil pel carrer Sant Cugat.
- PAU-12, es troba situat al nord del nucli urbà de Fornells, a l'entrada. De tipus residencial, té per objecte completar la urbanització d'aquesta àrea

del municipi, condicionant els límits a les determinacions resultants de l'estudi d'inundabilitat del Pla.

- PAU-13, adjacent al PAU-12 i de tipus residencial, té per objecte la finalització de l'àrea nord del nucli de Fornells tot resolent l'afectació de la riera de Can Busquets.

En el sòl urbà no consolidat es delimiten els següents polígons d'actuació urbanística, tots ells corresponents a sòls de tipus industrial i activitat econòmica, amb els següents objectius:

- PAU-2, situat al nord del municipi, entre la línia ferroviària, la carretera N-IIa i el carrer de la Canya. Té per objecte el desenvolupament del polígon sud segons condicions del PEMU "La Selva" del 2008 i l'execució de la vialitat prevista, en base al planejament anterior.
- PAU-3, situat al nord del municipi, dins el sector industrial del Pla de la Seva, en front del carrer del Pla de la Seva, incorpora el conjunt arquitectònic protegit de la Torre de Bach. Té per objecte l'ordenació de la volumetria permesa pel polígon respectant i preservant l'edificació protegida.
- PAU-4, ubicat també al nord del municipi, enfront la carretera N-IIa en el límit amb l'Avinguda de Vilablareix. Té per objecte la urbanització i cessió de les superfícies destinades a espais lliures en una nova situació, millorant les condicions paisatgístiques de la façana de l'avinguda Vilablareix. Tant mateix es classifica com a sòl urbà una franja en el límit del polígon.
- PAU-5, situat al nord del municipi, enfront la carretera N-IIa. Té per objecte la urbanització i cessió de les superfícies destinades a espais lliures, millorant les condicions paisatgístiques de la parcel·la en front de la carretera N-IIa.
- PAU-6 situat a l'oest del municipi, dins el sector industrial del Pla de la Seva, amb accés des del carrer riu de Galligans, inclou el conjunt arquitectònic del Mas Rodés. L'objecte del polígon és l'ordenació de la volumetria permesa pel polígon respectant l'edificació protegida. Es disposa un nou vial a ponent d'accés al Mas, de forma que no es dificulti l'ampliació de l'activitat industrial i alhora no s'afecti el bé protegit.
- PAU-7, es troba situat al nord-oest del municipi, en el polígon industrial en front de la carretera N-IIa. L'objecte del polígon és la urbanització del vial prolongació del carrer de Canyet i dels espais lliures resultants de la ordenació detallada del sòl urbà.
- PAU-8.1, situat al nord-oest del municipi, enfront la carretera N-IIa. Limita al sud-oest amb el polígon 8.2 a través del vial a urbanitzar conjuntament Té

per objecte completar la vialitat del sector industrial corresponent a la prolongació del carrer Migjorn.

- PAU-8.2, situat al nord-oest del municipi, enfront la carretera N-IIa. Limita al nord-est amb el polígon 8.1 a través del vial a urbanitzar conjuntament. Té per objecte completar la vialitat del sector industrial corresponent a la prolongació del carrer Migjorn.
- PAU-9, situat al nord-oest del municipi, en el polígon industrial enfront de la carretera N-IIa, a l'alçada del carrer de Llevant. Té un àmbit discontinu. Té per objecte la finalització de la urbanització del polígon industrial, corresponent al vial lateral de la carretera, completant els espais lliures públics tot incorporant condicions orientades a la millora de la visibilitat de les acnes que hi afronten. Alhora es disposen espais lliures en la prolongació del carrer Puigsacalm que milloraran els estàndards del barri residencial adjacent.
- PAU-10, es troba situat a l'oest del municipi, al sud del polígon industrial, entre la carretera N-IIa, el passeig de Pep Ventura, que constitueix el límit nord i el carrer de Can Lladó, al sud. Es tracta d'un sòl urbà no consolidat, però que disposa dels corresponents projectes de reparcel·lació, inscrit en el registre de la propietat, i d'urbanització, aprovat definitivament. L'objectiu és el desenvolupament de l'antiga unitat d'actuació núm. 14, Can Lladó I, segons l'ordenació definida en la modificació puntual de Normes Subsidiàries aprovat definitivament pel Conseller en data 13 d'abril de 2007.
- PMU-1, ubicat al nord del municipi, entre el polígon industrial i el sector de Can Faixedes. L'objectiu és l'ordenació dels terrenys de forma que resolgui la connectivitat viària entre els dos polígons industrials. El sector haurà de solucionar adequadament l'encontre amb el sòl industrial veí i els habitatges existents. En relació a l'anterior planejament es suprimeix l'ús d'habitatge per a noves construccions.

Pel que **respecte al sòl urbanitzable**, el POUM de Fornells de la Selva contempla bàsicament una àrea residencial que ha de permetre el futur creixement del municipi, en un àmbit ben situat, i en continuïtat amb la trama urbana del nucli de Fornells. Pel que fa a les activitats econòmiques/industrials, es contemplen dos sectors urbanitzables delimitats, que responen a planejaments derivats aprovats, i dos nous sectors no delimitats, en continuïtat amb les trames industrials existents al llarg de l'antiga carretera nacional, que permet completar i finalitzar les àrees terciàries a ponent del municipi. Així els sectors urbanitzables proposats són:

- SUD-1, sector de tipus residencial, de 2,7 Ha, situat a l'est del nucli urbà de Fornells de la Selva, en el límit amb el sòl no urbanitzable, entre el carrer del riu, la carretera de Quart a Fornells i la zona esportiva del municipi.

L'objecte del sector és la ordenació dels terrenys a llevant del nucli antic de forma que es possibilita en part una alternativa viària al pas obligat actual pels carrers de Sant Cugat i del Riu, alliberant de circulació rodada la façana de l'església parroquial, La nova estructura urbanitzable, amb una edificabilitat bruta total de 0'40 m2 sostre per m2 sòl (0,35+0,05), amb una densitat màxima de 25 habitatges/Ha, ha de fer possible, en part, la finalització del nucli, assegurant una correcta intersecció amb el sòl no urbanitzable . Es busca resoldre les necessitats de sòl residencial en atenció a les projeccions de població analitzades per un horitzó de 18 anys, en una posició adequada.

- SUD-2, sector destinat a usos d'activitat econòmica, situat a l'oest del municipi de Fornells de la Selva, al sud del polígon industrial del Pla de la Seva. L'objecte del sector és la ordenació dels terrenys com a final de l'estructura executada del sector industrial del Pla de la Seva. Tanmateix, suposa el desenvolupament del polígon II del Pla parcial Pla de la Seva, vigent des de l'any 2002. La superfície és de 6,2 Ha, ha de garantir d'acord amb el planejament referit, unes cessions de més del 70% de la superfície del sector.
- SUD-3, sector destinat a usos industrials-terciaris, situat al nord-oest del municipi de Fornells de la Selva i al nord del polígon industrial al costat de la carretera N-II. L'objectiu és el desenvolupament del Pla parcial de Can Faixedes, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 10 de desembre de 2008 i vigent. La superfície total és de més de 11 Ha, contempla unes cessions d'aproximadament el 40%, i té un índex brut d'edificabilitat de 0,70 m2 sostre/m2 sòl.
- SUND-4, sector urbanitzable no delimitat situat a l'est del nucli urbà de Fornells de la Selva, en el límit amb el sòl no urbanitzable, entre el carrer dels avellaners i la carretera de Quart a Fornells. L'objecte del sector és completar el creixement residencial de Fornells de la Selva, conjuntament amb el sector SUD-1, i completar l'alternativa viària al pas obligat actual pels carrers de Sant Cugat i del Riu, alliberant de circulació rodada la façana de l'església parroquial. Es disposa estratègicament amb caràcter normatiu la ubicació dels espais lliures del sector, al llarg de la carretera de Quart, per tal de no interferir en les visuals de l'església de Sant Cugat. Es tracta d'un sector de tipus residencial. Es proposa una edificabilitat bruta total de 0'40 m2 sostre per m2 sòl (0,35+0,05) i una densitat màxima de 25 habitatges/Ha. Es busca resoldre les necessitats de sòl residencial en atenció a les projeccions de població analitzades per un horitzó de 18 anys, en una posició adequada. El seu desenvolupament es condiciona la l'execució i consolidació del sector delimitat SUD-1.
- SUND-5, sector urbanitzable no delimitat situat al sud del municipi de Fornells de la Selva, entre la variant de la carretera N-II, l'antiga N-II i el

carrer de Can Lladó. L'objecte del sector és la ordenació de la trama final industrial-terciària de Fornells de la Selva, possibilitant un sector d'activitat econòmica en una àrea estratègica al sud de la conurbació urbana de Girona. Disposa d'una superfície de 3,91 Ha i una edificabilitat bruta màxima de 0,40 m² sostre/m² sòl.

- SUND-6, sector urbanitzable no delimitat situat a l'oest del municipi de Fornells de la Selva, al sud del sector industrial del Pla de la Seva. Limita al nord amb el segon polígon del referit polígon industrial, a l'est amb la carretera N-IIa, al sud amb l'enllaç entre l'autopista AP-7 i la carretera N-II i a l'oest amb la línia d'alta velocitat. L'objecte del sector és la ordenació de la trama final industrial-terciària de Fornells de la Selva, possibilitant un sector d'activitat econòmica en una àrea estratègica al sud de la conurbació urbana de Girona. Disposa d'una superfície de 7,19 Ha i una edificabilitat bruta màxima de 0,40 m² sostre/m² sòl. El planejament haurà de garantir la seva adequada accessibilitat i connexió amb les infraestructures viàries existents properes, a partir del giratori previst sobre la N-IIa, sense interferir en la resta de vialitat perimetral.

Pel sector SUND-6 s'estableix una reserva addicional de sòl destinada a aparcament públic, del 15% de la superfície del sector, per tal de donar compliment a l'estratègia de previsió d'aparcament perifèric que contempla el PDUSUG. Aquesta cessió té la consideració de sistema general i és de caràcter supramunicipal, i com a tal la seva urbanització correspon a l'àrea urbana de Girona d'acord Pla de Mobilitat Urbana Sostenible Supramunicipal de Girona. En cas que aquesta dotació s'ubiqui en un altre emplaçament el sector s'alliberaria el seu compliment.

El desenvolupament dels sectors SUND-5 i SUND-6 restarà condicionada a que es demostrï la necessitat de desenvolupament per implantar activitats que per les seves característiques, o requeriments no es puguin implantar en sòls classificats com a sòl urbà o en sòl urbanitzable delimitat, previstos en aquest pla. Tanmateix el planejament que desenvolupi aquest sectors haurà de garantir la seva adequada accessibilitat i connexió amb les infraestructures viàries existents properes, a partir del giratori previst sobre la N-IIa, sense interferir en la resta de vialitat perimetral.

Les façanes que s'identifiquen d'especial atenció paisatgística, especialment en front l'antiga nacional II, i que afecten als polígons PAU-5, PAU-7, PAU-8.1, PAU-8.2, PAU-9 i als sectors SUD-1, SUD-2, SUD-3, SUND-4, SUND-5 i SUND-6, seran objecte d'un estudi paisatgístic que millori les visuals paisatgístiques.

Pel que fa a les reserves d'habitatges de protecció, i respectant el que disposa la legislació vigent, el POUM contempla una reserva total del 30% del sostre residencial de nova implantació, del qual com a mínim un 20% correspon al

règim general i especial. Aquestes reserves es disposen de manera homogènia i equilibrada en tots els sectors de sòl urbà no consolidat de tipus residencial, així com en els sectors urbanitzables residencials.

Pel que fa al tractament i zonificació del sòl no urbanitzable, el POUM proposa la distinció entre les següents zones en funció de les seves diferents característiques ambientals i del grau de protecció que es vol assolir:

- De protecció preventiva, (codi PP). S'inclouen en aquests tipus els sòls que no han estat considerats de protecció especial o de protecció territorial. Es situen principalment al nord-oest del municipi de Fornells de la Selva, envoltant els sòls classificats com a urbans i com a urbanitzables pel POUM, tant de caràcter residencial, com industrial. Es correspon, en general amb àrees de regulació homogènia de funció agro-forestal.
- De protecció territorial, (codi PT). S'inclouen en aquest tipus aquells sòls que, si bé no es considera necessari que formin part de la xarxa de protecció especial, no obstant, aporten qualitat al paisatge. Es situen en l'extrem sud-est del municipi. Es correspon, en general amb àrees de regulació homogènia de funció agro-forestal.
- De protecció especial, (codi PE). S'inclouen en aquest tipus aquells sòls en què concorren valors que justifiquen un alt grau de protecció per tal de preservar-los de les transformacions que els puguin afectar. Compren aquells espais que cal preservar pel seu valor com a peces i connectors d'interès natural i agro-natural i com a sòls d'alt valor agrícola, i també per la seva funció específica en l'equilibri mediambiental.

Tan mateix , amb coherència amb el Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona, i les àrees de regulació homogènia allí establertes, el POUM distingeix les següents subzones:

- Subzona homogènia de funció agrícola
- Subzona homogènia de funció agro-forestal.
- Subzona homogènia de funció forestal.
- Subzona homogènia de corredor fluvial.

Pel que fa a l'estructura de sistemes el POUM de Fornells de la Selva, assenyala les reserves previstes en la legislació urbanística vigent corresponents als sistemes de comunicació que inclou el viari (codi SX), el ferroviari (codi SF) i l'aeronàutic (codi SA), aquest últim com a conseqüència de l'afectació de les servituds aeronàutiques de l'aeroport Costa Brava-Girona, d'espais lliures, que inclou el sistema d'espais lliures (codi SV) i el sistema hidrogràfic (codi SH), el d'equipaments comunitaris, que inclou el sistema d'equipaments (codi SE) i el de serveis tècnics i ambientals (codi ST) i per últim al sistema d'habitatge dotacional públic (codi SD).

El POUM de Fornells de la Selva incorpora, d'acord amb el que disposa la legislació urbanística vigent, el catàleg de bens patrimonials, de valor històric, arquitectònic, natural i arqueològic, incorporant en un annexa un total de 27 elements catalogats.

Pel que fa referència al potencial de sòl que resulta de les propostes del POUM de Fornells de la Selva i, per tant, de creixement del municipi, pel que fa als usos residencials, es preveuen un total de 8,70 Ha, equivalents a 2,05 Ha en sòl urbà consolidat subjecte a PAU i 6,65 Ha en sòl urbanitzable, que suposen un sostre total de 54.669 m² de sostre, que equivalen recíprocament a 16.128 m² en SUC subjecte a PAU, i 26.773 m² en sòls urbanitzables i a un total de 216 habitatges, que equivalen recíprocament a 50 en SUC, i 166 en sòl urbanitzable.

Aquestes previsions de sòl residencial s'emmarquen dins els estudis de població elaborats per confeccionar la memòria social del POUM, i es troben també adequats a les previsions dels planejaments territorials, tant el Pla territorial parcial de comarques gironines, com el Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona, tant en mida com en situació.

Pel que fa al sòl destinat a usos industrials i d'activitat econòmica, el POUM contempla 2 polígons de sòl urbà consolidat, que afecten a una superfície total de 2,18 Ha que equivalen a un sostre industrial total de 18.608 m². En el sòl urbà no consolidat es delimiten 9 polígons d'actuació, amb una superfície total de 15,62 Ha i 125.002 m² de sostre, i un sector subjecte a PMU de 1,22 ha de superfície i 11.168 m² de sostre. En sòl urbanitzable delimitat es contemplen 2 sectors amb una superfície total de 16,75 Ha i 111.928 m² de sostre, i dos sectors no delimitats de 14,86 Ha i 59.473 m² de sostre. Cal destacar que, excepte els sectors no delimitats, la resta de superfícies destinades a activitats econòmiques corresponen a àrees ja classificades per l'anterior planejament, amb plans derivats aprovats, i bona part d'ells executats. L'abast i mida d'aquestes sectors cal emmarcar-los en la seva situació estratègica respecte l'àrea metropolitana de Girona.

8. QUADRES DE SUPERFÍCIES

8.1 Quadre general

Superfície sòl urbà consolidat	193,37 Ha
Superfície sòl urbà consolidat subjecte a PAU	4,24 Ha
Superfície total sòl urbà consolidat	197,61 Ha
Superfície sòl urbà no consolidat subjecte a PAU	17,31 Ha
Superfície sòl urbà no consolidat subjecte a PMU	1,22 Ha
Superfície total sòl urbà no consolidat	18,53 Ha
Superfície sòl urbanitzable delimitat.....	20,17 Ha
Superfície sòl urbanitzable no delimitat.....	11,10 Ha
Superfície sòl urbanitzable	31,28 Ha
Superfície total sòl no urbanitzable.....	939,29 Ha
Superfície total del municipi	1.186,81 Ha

8.2 Quadre de superfícies d'àmbits de desenvolupament

Sòl urbà consolidat subjecte a polígon d'actuació urbanística

PAU-1.	13.446,00 m2
PAU-7.	8.394,00 m2
PAU-11	6.804,00 m2
PAU-12	7.863,00 m2
PAU-13	5.891,00 m2
Total PAU SUC	42.398,00 m2

Sòl urbà no consolidat subjecte a polígon d'actuació urbanística:

PAU-2.	29.493,00 m2
PAU-3.	9.435,00 m2
PAU-4.	13.869,00 m2
PAU-5.	7.271,00 m2
PAU-6.	16.505,00 m2
PAU-8.1	5.206,00 m2
PAU-8,2	7.286,00 m2
PAU-9.	12.242,00 m2
PAU-10.	71.867,00 m2
Total PAU SUNC	173.174,00 m2

Sòl urbà no consolidat subjecte a sectors de millora urbana:

PMU-1.	12.236,00 m2
Total PMU SUNC	12.236,00 m2

Sòl urbanitzable delimitat:

SUD-1.	27.810,00 m2
SUD-2.	62.467,00 m2
SUD-3.	111.466,00 m2
Total SUD	201.743,00 m2

Sòl urbanitzable no delimitat:

SUND-4.	39.122,00 m2
SUND-5.	39.185,00 m2
SUND-6.	71.905,00 m2
Total SUND	111.090,00 m2

8.3 Aprofitaments dels àmbits de gestió

Àmbit	Superfície	US	m2/m2 Edificabilitat bruta	Sostre total del sector	Hab/Ha Densitat bruta	Total habitatges sector
<u>Polígons d'actuació SUC</u>						
PAU-1	13.446m2	I	0,81	10.913m2		
PAU-7	8.394m2	I	0,91	7.695m2		
PAU-11	6.804m2	R	0,92	3.630m2	20	20
PAU-12	7.863m2	R	0,90	7.095m2	20	18
PAU-13	5.891m2	R	0,91	5.403m2	20	12
TOTAL	42.398m2			34.736m2		50
<u>Polígons en SUNC</u>						
PAU-2	29.493m2	T	1,00	29.493m2		
PAU-3	9.435m2	I/R	0,72	7.086m2		
PAU-4	13.869m2	I	0,90	12.598m2		
PAU-5	7.271m2	I	0,96	6.979m2		
PAU-6	16.505m2	I/R	0,87	13.925m2		
PAU-8,1	5.206m2	I	0,97	5.075m2		
PAU-8,2	7.286m2	I	0,96	6.965m2		
PAU-9	12.242m2	I	0,94	7.735m2		
PAU-10	71.867m2	I	0,616	44.318m2		
TOTAL	173.174m2			134.174m2		0
<u>Plans de Millora en SUNC</u>						
PMU-1	12.236m2	I/R	0,92	11.257m2		0
TOTAL	12.236m2			11.257m2		0
<u>Sectors urbanitzables</u>						
SUD-1	27.810m2	R	0,400	11.124m2	25	69
SUD-2	62.467m2	I/T	0,64	39.979m2		
SUD-3	111.466m2	I	0,70	78.026m2		
SUND-4	39.122m2	R	0,40	15.649m2	25	97
SUND-5	39.185m2	I/T	0,40	15.674m2		
SUND-6	71.905m2	I/T	0,40	28.762m2		
TOTAL	351.955m2			189.214m2		166
TOTAL	579.763m2			369.381m2		216

8.4 Justificació del sistema d'espais lliures públics

D'acord amb el que disposa l'article 58.1 f de la Llei d'urbanisme el POUM de Fornells de la Selva defineix el sistema general d'espais lliures públics en una proporció superior de 20 m² per cada 100 de sostre admès pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament, ni en cap polígon, tal com es pot apreciar mirant les següents dades.

El sostre residencial de les diferents qualificacions urbanes consolidades previstes en el POUM és de:

Sostre nucli antic (codi 1)	4.532,00 m ²
Sostre suburbana (codi 2)	20.620,00 m ²
Sostre eixample (codi 3)	19.234,00 m ²
Sostre unifamiliar aïllada (codi 4)	11.507,00 m ²
Sostre unifamiliar en rengle (codi 5)	77.111,00 m ²
Sostre blocs plurifamiliar (codi 6)	172.341,00 m ²
Total sostre residencial	305.345,00 m ²

La superfície dels espais lliures públics del sòl urbà consolidat previst en el POUM és de 82.100,00 m² que equival a un percentatge del 26,36 %.

L'inventari d'espais lliures i jardins públics és el següent:

- Pl. Onze de setembre (parc infantil)
- Pl. Països Catalans
- Pl. Mn. Cinto Verdaguer (parc infantil)
- C/ Caterina Albert (parc circuit tren petit)
- C/ Caterina Albert (accés Pont de l'Escaleta)
- Entrada poble per N-IIa (màquina de tren)
- Illeta C/ Pompeu Fabra (Ajuntament)
- Illeta entrada poble per N- IIa xamfrà C/ sant Cugat (sobre variant)
- Pl. C/ Pau Casals (fins via tren)
- Pg. Pep Ventura xamfrà C/ Pau Casals (Pont dels carros)
- Entrada poble per N-IIa a l'esquerra (darrera Hotel Fornells Parc)

- C/ Ramon Muntaner xamfrà C/ Enric Prat de la Riba (pista i parc infantil)
- C/ Josep Pla
- C/ Josep Pla-Carreter de Palau
- C/ Ramon Muntaner (bosc)
- Ctra. N-IIa (darrera Nau Blaves)
- C/ Montnegre
- C/ Pica d'Estats -C/ Pep Ventura -Can Jepet de la Via (parc infantil)
- C/ Pirineus
- C/ Rocacorba (lateral via tren)
- C/ Gavarres xamfrà C/Canigó xamfrà C/Montseny (parc infantil)
- Passatge Torola (parc saludable)
- Passeig Pep Ventura (Zona industrial Can Lladó I)
- C/ Migjorn xamfrà C/ Mas Racó xamfrà C/ Garbí
- C/ Mas Racó (final)
- C/ Mas Pla xamfrà C/ Garbí
- C/ Indústria xamfrà C/ Garbí
- Zona verda Pla de la Seva (TGV)
- Ctra. N-II (entre AD-BOSC H i MERCEDES)
- Ctra. N-IIa (MAZDA)
- Ctra. N-IIa (SAAB)
- Ctra. N-IIa (OPEL)
- C/ Can Lladó xamfrà vial lateral N-IIa xamfrà pg. Pep Ventura

9. EQUIPAMENTS

9.1 Equipaments esportius

El present apartat es redacta amb la finalitat de justificar les necessitats d'instal·lacions esportives en el municipi de Fornells de la Selva.

A nivell català resulta d'aplicació la Llei de l'esport, aprovada segons el Decret legislatiu 1/2000, de 31 de juliol (DOGC núm. 3199, de 7 d'agost del 2000). D'acord amb aquesta s'elabora a tot el territori el Pla director de instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya (PIEC) aprovat pel Decret 95/2005, de 31 de maig (DOGC núm. 4397, de 2 de juny de 2005). A nivell municipal no s'ha redactat el Mapa de instal·lacions i equipaments esportius de Fornells de la Selva (MIEM), però consta el cens dels equipaments esportius del municipi segons comunicació del Departament de Presidència de l'any 2015.

El municipi de Fornells de la Selva concentra les instal·lacions esportives públiques en l'àrea d'equipaments esportius, ubicada en el sòl no urbanitzable, al sud-est del nucli urbà. En aquest recinte existeix un important pavelló poliesportiu cobert, una piscina municipal, un camp de futbol de gespa, així altres pistes i camps esportius, que cobreixen àmpliament les necessitats actuals de Fornells de la Selva. A més d'aquestes instal·lacions, en el nucli urbà, el carrer nou hi ha el primer pavelló poliesportiu del municipi, així com altres pistes esportives al servei de les urbanitzacions de Can Busquets i Fornells parc. A més d'aquests equipaments públics, completen el mapa de les instal·lacions esportives del municipi les corresponents al equipaments privats de l'escola privada Saint George's i d'altre entitats privades.

El POUM de Fornells de la Selva, a més de consolidar qualificant d'equipament esportiu i espais lliures les instal·lacions esportives existents contempla la seva ampliació. Així en l'àmbit esportiu del carrer del riu es preveu una important ampliació de caràcter esportiu i titularitat privada, al nord de les públiques. Tanmateix, a més de les que pugin resultar del desenvolupament dels sectors urbanitzables proposats, el Pla contempla un important reserva de terrenys qualificats d'equipaments sense ús assignat distribuïts estratègicament per tot el sòl urbà actual del municipi.

Els sòls que el POUM, en la proposta sotmesa a informació pública qualifica d'equipaments esportius tenen una superfície total de 70.721,00 m², 2.999,00 m² en sòl urbà i 63.722,00 m² en sòl no urbanitzable, en els que s'hi localitzen dos pavellons poliesportius per 150 i 300 espectadors respectivament, aquest en el sòl no urbanitzable, que es complementa amb piscines, pistes poliesportives i 2 camps de futbol, per sèniors i infantils.

Aquestes superfícies satisfan amb moltíssim escreix l'estàndard de 5 m² per habitant, pràcticament triplicant el demanat.

Cal assenyalar que les superfícies de sòl que la proposta qualifica d'Equipament, sense ús assignat, clau E.8, és de 42.243,00 m², que de precisar-ho, poden, en part o totalment a la superfície definitivament qualificada.

9.2 Equipaments religiosos

El present apartat té per objecte quantificar les necessitats de sòl per equipaments religiosos en el municipi.

- Distribució de centres de culte a Catalunya a l'any 2023: dades IDESCAT

Església catòlica	5.795 centres
Esglésies evangèliques	818 centres
Centres Islam	304 centres
Altres	374 centres
Total	7.291 centres

- Distribució de centres de culte a la comarca del Gironès 2023 dades IDESCAT

Església catòlica	153 centres
Esglésies evangèliques	40 centres
Centres Islam	40 centres
Altres	14 centres
Total	221 centres

- Ratis entre centres i població a Catalunya (2023: 8.005.784 habitants):

Església catòlica	1 centre/1.381 habitants
Esglésies evangèliques	1 centre/9.787 habitants
Centres Islam	1 centre/26.335 habitants
Altres	1 centre/21.406 habitants

- Ratis centres i població a la comarca del Gironès (2023: 201.615 habitants):

Església catòlica 1 centre/1.318 habitants

Esglésies evangèliques 1 centre/5.040 habitants

Centres Islam 1 centre/5.040 habitants

- Rati general de centres religiosos: 1 centre cada 912 habitants

- Població prevista al municipi de Fornells de la Selva pel 2041: 3.273hab.

El POUM de Fornells de la Selva incorpora la possibilitat d'implantar usos religiosos en la zona industrial (Clau 7) en edificacions aïllades, permet per tant assolir les demandes de futur .

9.3 Resta d'equipaments

A continuació es mostra la superfície d'equipaments en sòl urbà:

E1.- 10.943 M2.

E2.- 6.618 M2.

E3.- 2.326 M2.

E4.- 4.138 M2.

E.5.- 3.000 M2

E6.- 1.170 M2.

E7.- 606 M2.

E8.- 42.243 M2.

EP1.- 17.426 M2.

TOT. 71.044 M2.

El municipi de Fornells de la Selva, té equipaments tant esportius com socials, culturals, sanitaris i educatius:

- Piscines municipals

- Camp de futbol i camp de futbol 7

- Pavelló d'esports

- Pavelló polivalent

- Centre Social

- Centre Cívic i Cultural
- Local d'entitats
- Dispensari municipal
- Llar d'infants
- Ajuntament
- Cementiri
- Dipòsit d'aigua potable

El municipi també disposa d'altres equipament no municipals, com són:

- Escola pública Forn d'Anells
- Església Sant Cugat
- Escola Saint George's
- Vestidors dels camps de futbol de la Salle (els camps estan en TM de Girona)

El POUM de Fornells de la Selva, preveu el 5% de la superfície del sòl urbà i urbanitzable per equipaments, que en aquest cas representa 1.971 m² de sòl urbà i 14.909,55 m² de sòl urbanitzable. Alguns dels equipaments que es troben a faltar al municipi seria una residència per a la gent gran i un centre de dia.

10. JUSTIFICACIÓ DE L'AMPLIACIÓ DEL CEMENTIRI

El present apartat té per objecte justificar l'ampliació proposada pel cementiri de Fornells de la Selva dins les previsions del POUM, d'acord amb el que disposa el Decret 297/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria. L'article 42 d'aquest reglament estableix que el planejaments generals inclouran un estudi sobre les necessitats que en relació al servei de cementiri s'han de preveure. Tanmateix l'article 45 del referit Reglament disposa que la capacitat que ha de tenir un cementiri s'ha de determinar en funció de la mitjana del nombre de defuncions ocorregudes en el terme municipal durant els darrers 20 anys.

El municipi de Fornells de la Selva disposa d'un cementiri municipal en l'extrem sud del municipi, en el veïnat de Fornells Parc, en l'encreuament entre la carretera de Palau i la carretera local GIP-6631. El POUM contempla la seva ampliació. La superfície actual del cementiri es de 970 m², i conté 509 nínxols i 35 columbaris, amb una capacitat total de 544 sepultures, la major part ocupades. Actualment el recinte no admet pràcticament cap nova inhumació, pel que es considera necessari la seva ampliació.

Als efectes de calcular la seva capacitat es prenen les següents dades:

- Població del municipi l'any 2018: 2.657 habitants
- Habitatges existents 2011: 912 / 2.477 habitants
- Rati de superfície per nínxol i columbari és de 970 m² / 544 = 1,783
- Inhumacions en el període 1998-2017 (20 anys): 216, que suposen una mitjana de quasi 11 per any
- Previsió pels propers 25 anys:

$$25 \times 11 = 275 \text{ sepultures}$$

$$275 \times 1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 495 \text{ m}^2$$

Per tant la previsió d'ampliació del cementiri es d'un mínim de 500 m².

La superfície total prevista per la dotació de l'equipament de referencia es de 3.400 m² el que suposa una ampliació de 2.470 m² respecta l'existent, el que permetrà complementar l'equipament sanitari amb altres dotacions necessàries als efectes de facilitar l'accessibilitat al cementiri.

11. AVALUACIÓ DE L'IMPACTE SOCIAL I DE GÈNERE

11.1 Conceptes i legislació

El concepte d'igualtat formal entre tots els éssers humans ha estat superat els darrers anys per el de reconeixement del mateix valor a totes les persones i el respecte a les diferències, així com el dret de les persones a desenvolupar les seves capacitats independentment de la seva orientació sexual, superant les limitacions imposades pels rols de gènere tradicionals i la visió androcèntrica històrica.

A partir de la IV Conferència Mundial de Nacions Unides, celebrada l'any 1995, es va encunyar el terme transversalització en referència a la necessitat que els poders públics incorporin la dimensió de gènere en totes les seves actuacions.

La Llei 3/2007, de 22 de març, per a la Igualtat efectiva de dones i de homes, la qual té com finalitat l'eliminació de totes les manifestacions de discriminació, directe o indirecta, per raó de sexe i promoció de la igualtat real entre dones i homes en qualsevol dels àmbits de la vida i, en especial, en les esferes política, civil, laboral, econòmica, social i cultural, lluita contra tota classe de discriminació i contra la violència de gènere. Per la seva banda, la Llei 17/2015, de 21 de juliol de 2015, d'igualtat efectiva de dones i homes, vol reforçar les mesures i els mecanismes concrets per aconseguir que els poders públics de Catalunya duguin a terme polítiques i actuacions destinades a erradicar el fenomen de la desigualtat entre dones i homes, eliminar les situacions de subordinació i desavantatge social i econòmic i afavorir que l'exercici ple dels drets ciutadans independentment de la situació de gènere. Aquestes normes comporten un benefici per a tothom, ja que permeten construir noves pautes de relació entre les persones, basades en el respecte i l'equitat, i també contribuir al disseny de la ciutat, perquè sigui segura i saludable per a tothom, i amb això, pugui donar a tothom les mateixes oportunitats de millora, que es potencien en obtenir una societat més democràtica, justa i solidària.

Amb les polítiques públiques de gènere s'intenta corregir la desigualtat preexistent implementant mesures positives per afavorir la incorporació de les persones a tots els àmbits i en especial als col·lectius més desfavorits, a garantir que la seva veu i les seves necessitats siguin escoltades i que pugin desenvolupar els seus drets amb llibertat tant a l'àmbit públic com al privat. Aquestes polítiques inclouen la voluntat d'impulsar un model de ciutat on prevalgui la dimensió humana socialment avançada i solidària i un element fonamental en la construcció d'aquest model de ciutat és la incorporació de la perspectiva d'igualtat de gènere al model d'ordenació d'àmbit del planejament urbanístic general. En aquest sentit, planejar amb criteris de gènere significa, com a mínim, eliminar els obstacles i omissions en l'estructura d'ordenació que

no permeten posar homes i dones en la mateixa posició de centralitat, en considerar-la ciutat com a continent d'activitats i de moviments no només de persones de diverses edats, ètnies, estatus socioeconòmic o estat de salut sinó de diferent sexe o orientació sexual. Tenir una visió de la ciutat des de la perspectiva de gènere implica mirar la ciutat també des de l'experiència de la vida des de l'opció del gènere, que tingui en compte necessitats reals dels ciutadans i ciutadanes i obri noves perspectives d'ús de l'espai públic respecte de les conegudes, fent evolucionar el paper que històricament s'ha atribuït a la dona i als homes.

L'article 69.5 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006 de 18 de juliol) determina l'obligatorietat d'incloure a la memòria social una avaluació de l'impacte social i de gènere de l'ordenació urbanística.

La llei estableix que cal que els principis de la transversalització de gènere impregnin totes les polítiques i les mesures generals i que, en el moment de planificar-les, es tingui en compte l'impacte que produiran en els homes i les dones.

La transversalització de gènere comporta refer conceptes, formes de pensar el món, pensar des d'un altre paradigma que consideri sistemàticament les diferències entre les condicions, les situacions i les necessitats respectives de les dones i dels homes, tot incorporant les aportacions i els sabers específics de les dones des del reconeixement i el respecte a la diversitat, i a la igualtat d'oportunitats des de la diferència.

La definició actualment més completa i detallada sobre la transversalització de gènere ens la facilita el grup de persones expertes del Consell d'Europa:

“La transversalització de gènere és l'organització, la millora, el desenvolupament i l'avaluació dels processos polítics, de manera que els actors involucrats normalment en l'adopció de mesures polítiques incorporin una perspectiva d'igualtat de gènere a totes les polítiques, a tots els nivells i a totes les etapes.”

Aquesta inclusió significa un canvi de model en les polítiques d'igualtat d'oportunitats, amb l'assumpció d'un doble enfocament d'actuació i de gestió, que conjuga la integració de la perspectiva de gènere a les polítiques generals amb les mesures específiques destinades a les dones per avançar cap a l'efectiva plena equiparació de drets i condicions de les dones i els homes, establint el principi d'igualtat com a valor central de les societats democràtiques, i assumint el repte de superar el desequilibri entre les situacions de dones i homes des de la corresponsabilitat i l'equitat.

A partir de les indicacions incloses en aquesta guia “Informes Impacte Gènere, 2005”, limitada com el nom indica a l'adopció de polítiques comunitàries, i les

recomanacions i les bones pràctiques elaborades pel Grup expert del Consell d'Europa, des de l'ICD s'han estructurat els informes de gènere en dues parts:

- Revisió del llenguatge emprat per la proposta
- Revisió de la part dispositiva de la proposta.

11.2 Revisió del llenguatge emprat per la proposta normativa

D'acord amb la normativa establerta per les resolucions 14.1 de 1987 i 109 de 1989 de la Conferència General de la UNESCO, la Recomanació núm. R(90) 4 de 1990, aprovada pel Comitè de Ministres del Consell d'Europa, l'Ordre de 22 de març de 1995 del Ministeri d'Educació i Ciència i del Decret 162/2002, de 28 de maig, de modificació del Decret 107/1987, de 13 de març, pel qual es regula l'ús de les llengües oficials per part de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, amb l'objectiu de promoure l'ús d'un llenguatge simplificat i no discriminatori i de la terminologia catalana normalitzada, relatives a l'ús no androcèntric del llenguatge i a la utilització de termes que no comportin una discriminació per raó de gènere i vulnerin el principi d'igualtat d'oportunitats.

S'ha revisat el llenguatge emprat al llarg del text de projecte del POUM, i s'ha proposat, si escau, la modificació dels termes discriminatoris emprats i el llenguatge que s'ha d'utilitzar per erradicar el sexisme lingüístic en el llenguatge, i s'ha posat de manifest la presència de les dones en el discurs del llenguatge sense transgredir les normes gramaticals, tot familiaritzant i sensibilitzant el personal redactor del POUM amb les estratègies d'ús no sexistes que posseeix la llengua catalana.

El llenguatge té un paper fonamental en la formació de la identitat social de les persones i és l'element que més influeix en la formació del pensament de la societat. Una de les manifestacions més notables de la desigualtat existent entre dones i homes és la invisibilització, l'ocultació de les dones en el llenguatge, així com la seva representació mitjançant imatges sexistes o discriminatòries.

Els usos sexistes del llenguatge invisibilitzen les dones i impedeixen veure el que s'amaga darrere les paraules.

Mentre el llenguatge sigui un instrument a través del qual tots els éssers humans codifiquem i transmetem els pensaments i la comunicació, és possible donar algunes passes i cercar alternatives per avançar en l'ús del llenguatge que representi la realitat igualitària que volem construir.

El català, com la resta de llengües romàniques, permet adoptar la forma de gènere masculí o femení que correspongui en cada cas i a més té un ampli i fecund ventall d'expressions realment genèriques.

Per a la redacció del POUM de Fornells de la Selva s'ha tingut en compte la "Guia per a l'ús no sexista del llenguatge a la Universitat Autònoma de Barcelona, octubre 2011". També, el POUM insereix conceptes i principis adoptats de la Guia per al planejament urbanístic i l'ordenació urbanística amb la incorporació de criteris de gènere, de Anna Bofill Levi (2005), publicada per la Generalitat de Catalunya, Institut Català de les Dones Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

11.3 Revisió de la part dispositiva de la proposta

La revisió del contingut de la proposta que es promou representa distingir tres fases:

a. Fase prèvia: Anàlisi i diagnosi de la situació de les dones i els homes en l'àmbit regulat per la proposta.

El POUM de Fornells de la Selva no afecta directament a la vida diària de la població, però sí el planejament afectarà al futur creixement del municipi i aquest afectarà a la vida diària de dones i homes.

A la memòria social s'ha fet una anàlisi de la població separant les dades per homes i dones. Les dades són procedents de l'Institut d'Estadística de Catalunya i les dades analitzades són:

- Evolució de la població: Piràmides d'edats de diferents anys per grups d'edat i sexe (2000, 2005, 2010 i 2015).
- Llars per nombre de famílies: Llars d'una família: pares sols amb fills i mares soles amb fills.

b. Fase intermèdia: Comprovació de la pertinença en relació amb el gènere.

Els objectius del POUM de Fornells de la Selva són adequats per assolir l'objectiu de la igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes:

- Eficiència. Els recursos es transformen en realitzacions i resultats i aquestes realitzacions es mesuren segons les diferents necessites de dones i homes.

- Eficàcia. En la quantificació dels objectius s'han previst els que tendeixen a l'eliminació de les desigualtats estructurals entre gèneres.

- Utilitat. S'han considerat les diferents necessitats i demandes que presenten les dones amb vista a rendibilitzar la utilitat dels recursos previstos.

- Durabilitat. S'han previst mesures perquè els canvis o beneficis del programa en la qualitat de vida de les dones es mantinguin a mitjà i llarg termini.

c. Fase final: Determinació i plasmació jurídica de les eines bàsiques per a la planificació, d'acord amb els criteris de racionalitat i de simplicitat que caracteritzen l'objectiu de la tècnica normativa.

A continuació, s'enumeren les mesures del V Pla d'acció i desenvolupament de les polítiques de dones a Catalunya que apliquen a aquest estudi:

- Mesura: 1.1.1. Garantir la coherència dels plans i programes del Govern de la Generalitat de Catalunya amb el V Pla d'acció i desenvolupament de les polítiques de dones a Catalunya.
- Mesura: 1.3.11. Establir les mesures adients per tal que les empreses i institucions que signin convenis i/o contractes amb l'Administració de la Generalitat incorporin la perspectiva de gènere.
- Mesura: 3.2.6. Impulsar l'increment de la participació de les dones i de les entitats de dones en els òrgans de consulta, planificació i avaluació política, tant en l'àmbit supramunicipal com municipal.

11.4 Paràmetres de gènere en la millora del municipi

El POUM de Fornells de la Selva proposa una revisió de la configuració de l'espai públic i un ajust de la localització i intensitat dels usos urbanístics d'aprofitament privat, atenent respecte del primer vector la seva condició d'accés lliure per a tothom i del segon la necessitat de garantir la qualitat de vida, tot i considerant que tot dos vectors són susceptibles de provocar experiències diverses en la freqüentació de les persones, derivades de la seva capacitat de gaudir i apropiar-se de l'espai públic i privat, com ara l'edat, la condició física o el gènere.

Amb aquesta finalitat, el POUM introdueix en la normativa instruccions de disseny de factors o paràmetres rellevants dins de l'ordenació directa del domini públic i dels usos urbanístics, a tenir en compte en l'elaboració d'instruments de planejament derivat, dels projectes d'urbanització i d'obra pública local, amb l'eix posat tant en el concepte de seguretat per control i prevenció dels delictes de gènere i a persones de diferent orientació sexual per mitjà del disseny i la planificació de la ciutat, que reclamen mesures específiques i diferents de les derivades del

Tan mateix s'ha tingut en compte la Guia per al planejament urbanístic i ordenació urbanística amb incorporació de criteris de gènere (Bofill Levi, 2005) com són el condicionament i adequació dels espais públics, la volumetria i

ordenació dels edificis als plans parcials d'ordenació urbanística, el disseny i la distribució del mobiliari urbà, la tria de materials i colors del mobiliari urbà i els elements decoratius, l'estat de conservació i de manteniment dels espais públics, el disseny i la conservació posterior dels espais intermedis d'ús comunitari. Concretament com a factors a tenir en compte en el disseny del municipi, per a prevenir la violència, els delictes urbans i les barreres al desenvolupament del projecte de vida de les persones per diferències de gènere o orientació sexual, el POUM de Fornells de la Selva proposa:

- Determinar densitats màximes en el nucli urbà, que incrementin la seguretat en l'ús i la qualitat de vida dels espais públics i privats.
- Afavorir la pluriactivitat, la integració i barreja dels equipaments i de tipologies d'habitatges, especialment en els barris perifèrics.
- Potenciar el sentit de la territorialitat donant a la configuració urbanística dels barris dispersos la visibilitat i lectura clara dels itineraris interns i proposant la millora de les infraestructures que els estructuren i connecten amb el centre.
- Planificar la ubicació d'equipaments i dotacions que prioritzen els itineraris a peu i els recorreguts més directes des dels sòls residencials i la proximitats amb els usos i itineraris quotidians, millorant els recorreguts cívics i la distribució dels nous equipaments per les diferents àrees del nucli urbà.
- Planificar la ubicació dels comerços destinats a les persones i la llar dins dels cors dels barris, preveient usos comercials a les plantes baixes, en contraposició de la concentració en grans superfícies especialitzades, per reduir els desplaçaments i incrementar la seguretat i afavorir la interrelació entre persones que habiten als barris.
- Adequar l'oferta d'habitatge oferint modalitats dins de l'ús residencial que respongui a la varietat de la demanda, amb solucions que afavoreixin compartir tasques domèstiques i a adaptar l'oferta d'habitatge a necessitats dinàmiques i canviants en funció de les tasques que s'hi poden fer en cada fase o cicle de vida, a les necessitats de les diferents cultures i ètnies, a la capacitat econòmica, a les discapacitats, a la sostenibilitat econòmica i ambiental.
- Justificar als projectes d'urbanització, d'obra pública local i en llicències d'elements de publicitat i rètols de propaganda, l'ordenació i forma dels elements simbòlics com a monuments, perspectives o elements de propaganda, la distribució, materials i colors del mobiliari urbà i elements decoratius i qualsevol bé moble o immoble que pugui fer que un espai

públic sigui susceptible d'experiència poc plaent, poc atractiva o poc segur per a una part de les persones.

- Justificar als projectes d'urbanització i als d'obres públiques locals com s'ha contemplat que tots els carrers i places continguin determinacions per les persones que porten cotxets o carrets de compra a peu per eliminació de dificultats en la practicabilitat de l'espai públic per a totes les persones; així com la necessitat de mesures addicionals per a incrementar l'enllumenat en condicions de seguretat especialment en les voreres i en les parts de la calçada per on circulen les persones i fer justificar el model de paisatge urbà proposat segons el tractament visual i sensitiu no susceptible d'afectar la sensibilitat de les persones per raó del seu gènere o orientació sexual.

Quant als criteris de classificació del sòl urbà, les instruccions de gènere recomanen que no es classifiqui sòl urbà allunyat de la trama urbana consolidada, si és possible, per no provocar la dispersió del model de desenvolupament urbà i que la superfície dels terrenys classificats com a urbanitzables sigui contigua a la dels terrenys classificats com a sòl urbà, tal com s'ha considerat en el POUM de Fornells de la Selva.

Cal tenir en compte que l'equip redactor del POUM de Fornells de la Selva també mostra paritat amb l'equip de tècnics i tècniques implicades en la redacció del POUM.

L'experiència ens mostra que si tenim la capacitat de configurar els nostres pobles i ciutats com a espais amigables, acollidors i plaents per a les dones, la qualitat de vida del conjunt de la població, la funcionalitat urbana i l'atractiu de l'espai urbà s'incrementen extraordinàriament. Vet aquí, doncs, el perquè cal pensar el disseny i l'ordenament de l'espai urbà des de la perspectiva de les dones, en primer lloc, per una consideració elemental de democràcia i de justícia social, ja que el conjunt de la població femenina constitueix més de la meitat de la nostra societat; i, en segon lloc, perquè si ordenem l'espai amb aquests ulls, les nostres ciutats seran també més habitables per a tothom, més atractives, més segures i, fins i tot, més competitives. Seran, si ho voleu dir així, ciutats amigues per a qui hi visqui i per a qui les visiti.

Finalment i d'acord amb la Llei 17/2015, de 21 de juliol de 2015 d'igualtat efectiva de dones i homes, i als efectes dels informes o avaluacions periòdiques sectorials de la Generalitat de Catalunya sobre l'efectivitat del principi d'igualtat, s'estableix la necessitat que els nous instruments de planejament derivat, projectes d'urbanització i d'obres públiques locals incloguin un Estudi justificatiu de mesures adoptades per complir els Paràmetres de Gènere segons els establerts a la Memòria del POUM, sense perjudici dels que siguin exigibles per virtut de la normativa aplicable, tot i determinant l'exposició pública de 20 dies a criteri de l'òrgan municipal

competent per resoldre les autoritzacions d'ús del domini públic, tota vegada que es pugui presumir sol·licituds d'autorització per actes regulats per la llei d'urbanisme vigent amb continguts susceptibles d'afectar la sensibilitat de les persones per raó de la seva orientació sexual o gènere i la seva capacitat d'ús i gaudi del domini públic i privat en condicions de seguretat.

12. QUADRES D'EQUIVALÈNCIES

Per tal de facilitar la comprensió del document i la seva equiparació amb el planejament d'altres municipis s'estableix el següent quadre d'equivalències de les claus de les diferents zones i sistemes del POUM de Fornells de la Selva amb relació amb les claus del Mapa urbanístic de Catalunya (MUC) de la Generalitat de Catalunya.

Codificació del POUM

Sistemes:

Sistema viari, Codi SX

Sistema d'aparcaments, Codi Xa

Sistema ferroviari, Codi SF

Sistema aeronàutic, Codi SA

Sistema d'espais lliures, Codi SV

Sistema hidrogràfic, Codi SH

Sistema d'equipaments, Codi SE

Sistema serveis tècnics ambientals, ST

Sistema d'allotjament dotacional, Codi SD

Codificació del MUC

Sistemes:

Sistema viari, Codi SX

Sistema viari, Codi SX

Sistema ferroviari, Codi SF

Sistema aeroportuari, Codi SA

Sistema d'espais lliures, Codi SV

Sistema hidrogràfic, Codi SH

Sistema d'equipaments, Codi SE

Sistema serveis tècnics ambientals ST

Sistema d'allotjament dotacional Codi D

Zones en sòl urbà:

Zona de nucli antic, Codi 1

Zona urbà tradicional Codi 2

Zona illa tancada, Codi 3

Zona illa oberta, Codi 4

Zona cases agrupades, Codi 5

Zona cases aïllades, Codi 6

Zones en sòl urbà:

Residencial, nucli antic, Codi R1

Residencial, urbà tradicional, Codi R2

Residencial, ordenació tancada, Codi R4

Residencial, ordenació oberta, Codi R3

Residencial, cases agrupades, Codi R5

Residencial, cases aïllades, Codi R6

Zona industria-terciari, Codi 7

Activitat econòmica, industrial, Codi A1

Zona serveis-terciari, Codi 8

Activitat econòmica, serveis, Codi A2

Zones en sòl no urbanitzable:

Zones en sòl no urbanitzable:

Zona Protecció preventiva, Codi PP

SNU, rústic, Codi N1

Zona Protecció Territorial, Codi PT

SNU, protecció, Codi N2

Zona Protecció especial, Codi PE

SNU, protecció sectorial, Codi N3

Sectors sòl urbanitzable:

Sectors sòl urbanitzable:

Urbanitzables residencials SUD-1

Desenvolupament residencial D1

Urbanitzables Act. econòmica SUD-2, 3

Desenvolupament Act. econòmica D2

Urbanitzables no delimitats SUND-4, 5, 6

Urbanitzable no delimitat D5

III. MEMÒRIA SOCIAL

1. OBJECTIUS SOCIALS DEL POUM

1.1 Introducció

Seguint els principis generals de cohesió social i integració, propugnats per la mateixa Llei 2/2002 d'urbanisme i ampliat per la modificació d'aquesta en la Llei 10/2004 i, d'acord amb el que disposa l'article 59.1.h del Text refós de la Llei d'urbanisme, el POUM de Fornells de la Selva incorpora la memòria social, amb la definició dels objectius d'habitatge de protecció pública, en les modalitats corresponents que la llei determina, així com la justificació de la distribució d'aquest habitatge.

1.2 Habitatge de protecció pública

D'una banda i d'acord amb l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, el POUM ha de reservar sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general, com a mínim, el sòl corresponent al 30 % del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, tan en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, destinats a la venda, el lloguer o a altres formes de cessió d'ús. El punt quart del mateix article 57 aclareix el concepte de sostre residencial de nova implantació. En aquesta definició s'hi inclouen tant els habitatges de promoció pública com els de promoció privada, de manera que computen conjuntament a aquests efectes.

D'altra banda i d'acord amb l'article 160 del TRLLU els ajuntaments que disposin de POUM han de constituir llur patrimoni municipal de sòl i habitatge quan tinguin delimitats àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament.

El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. Si els terrenys són d'ús residencial, el producte obtingut de l'alineació del sòl que no té la qualificació d'habitatge

protegit passa a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'han de destinar obligatòriament a la finalitat especificada per l'article 160.5.b, per fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat, mitjançant un règim de protecció pública.

1.3 Sistema d'equipament d'allotjament dotacional

El plantejament urbanístic general pot preveure (article 34.5 TRLLU) dins el sistema d'equipaments comunitaris allotjaments dotacionals públics. El sistema urbanístic d'allotjament dotacional públics comprèn les actuacions públiques d'habitatges destinades a satisfer les demandes temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. Aquestes polítiques s'han d'especificar en la memòria social del planejament urbanístic. Tanmateix, es clarifica que el sostre destinat a aquest sistema no comporta a l'efecte del compliment dels percentatges de reserva a qui fan referència l'apartat 3 del mateix article.

1.4 Justificació de la distribució espacial de l'habitatge social

L'emplaçament de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública (article 57.6 TRLLU) ha d'evitar la concentració excessiva per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó del seu nivell de renda.

La localització concreta (article 57.7 TRLLU) correspon al POUM o al planejament derivat, segons es tracti d'un àmbit de planejament general o de planejament parcial o de millora urbana, mitjançant la qualificació de terrenys per a aquesta finalitat i sense que sigui imprescindible la seva vinculació a un règim específic de protecció pública. Finalment, el planejament ha de preveure els terminis obligatoris per a l'inici i acabament de la construcció d'aquests habitatges amb la finalitat de legitimar l'actuació pública per la via de la expropiació forçosa quan s'incompleixen els terminis (article 110.1.4.3 del TRLLU).

2. LA POBLACIÓ

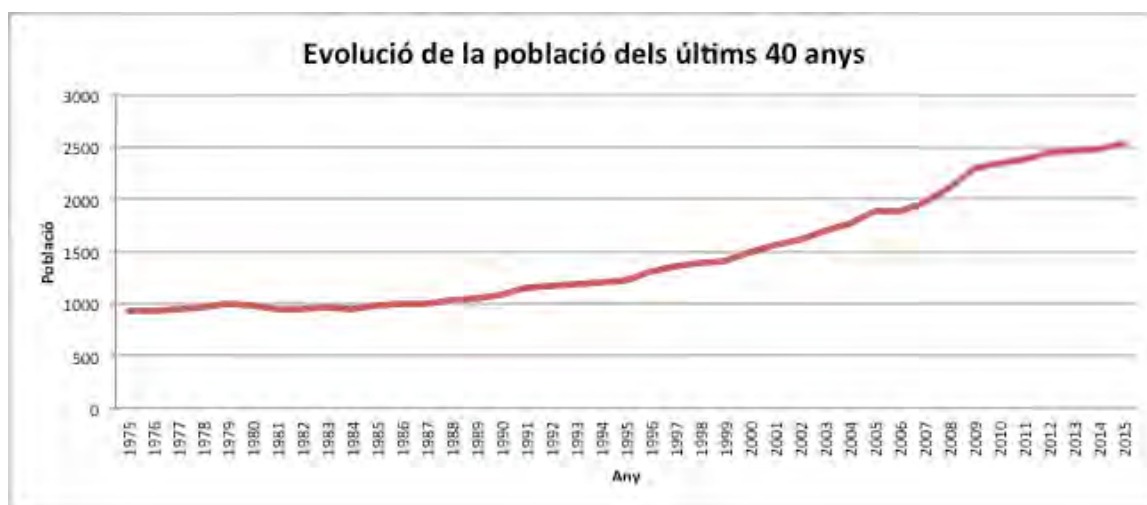
2.1 Evolució de la població

El municipi de Fornells de la Selva té una població de 2.650 habitants (2019), la majoria dels quals (80%) viuen al nucli urbà, un 10% a masos disseminats i un altre 10% a la urbanització Fornells Parc.

També cal destacar que el 50% de la població són homes i el 50% dones (2016):

	Homes	Dones	Total
Nucli urbà	1.038	1.047	2.085
Disseminat	119	127	246
Fornells Parc	125	129	254
Total	1.282	1.303	2.585

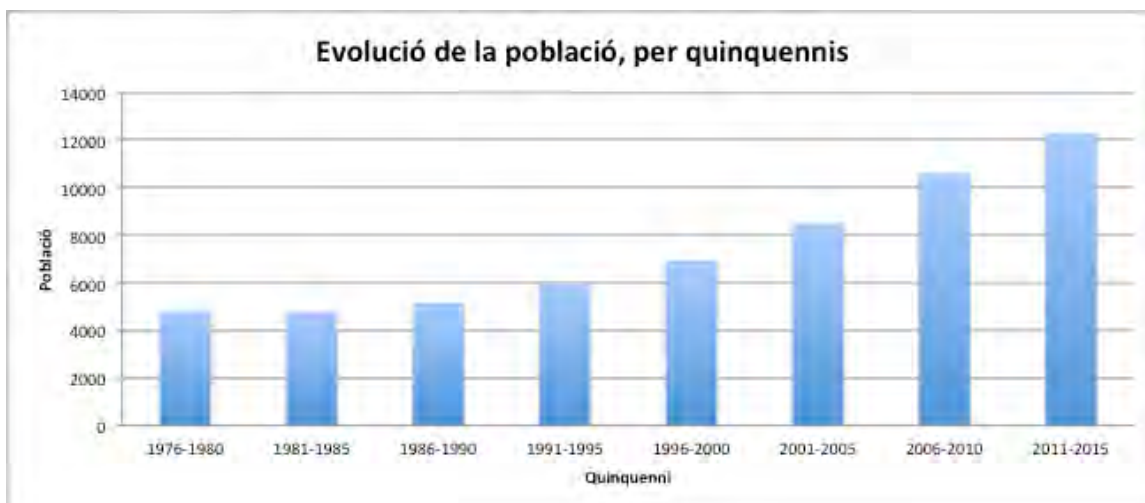
A continuació, es mostra l'evolució de la població a Fornells de la Selva durant els últims 40 anys:



*No hi ha dades del 1980 i del 1997.

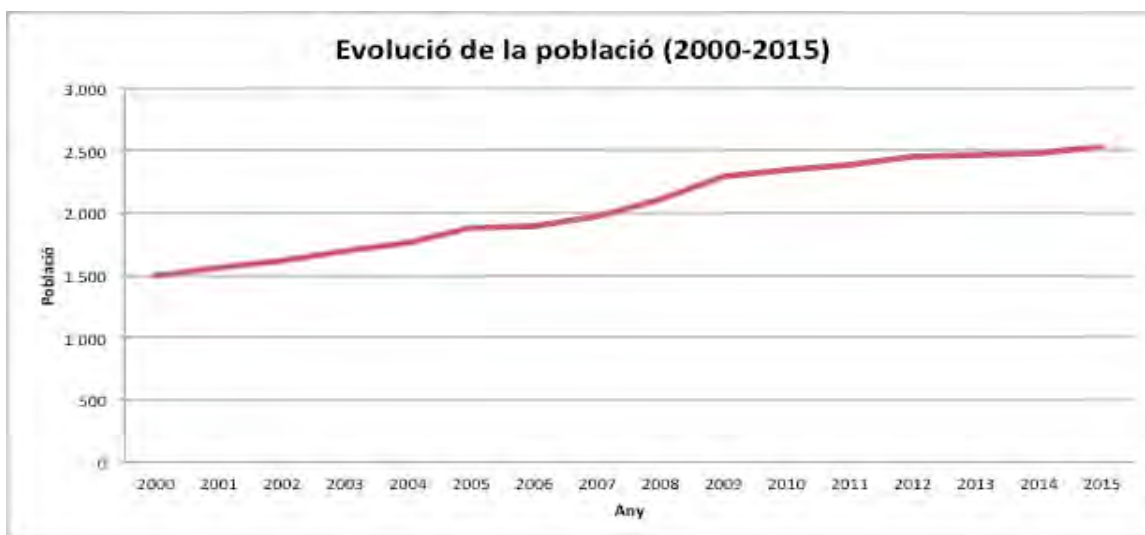
Font: IDESCAT. Padró municipal d'habitants.

També es mostra l'evolució de la població, per quinquennis per tal de visualitzar millor l'evolució durant aquests 40 anys a Fornells de la Selva:



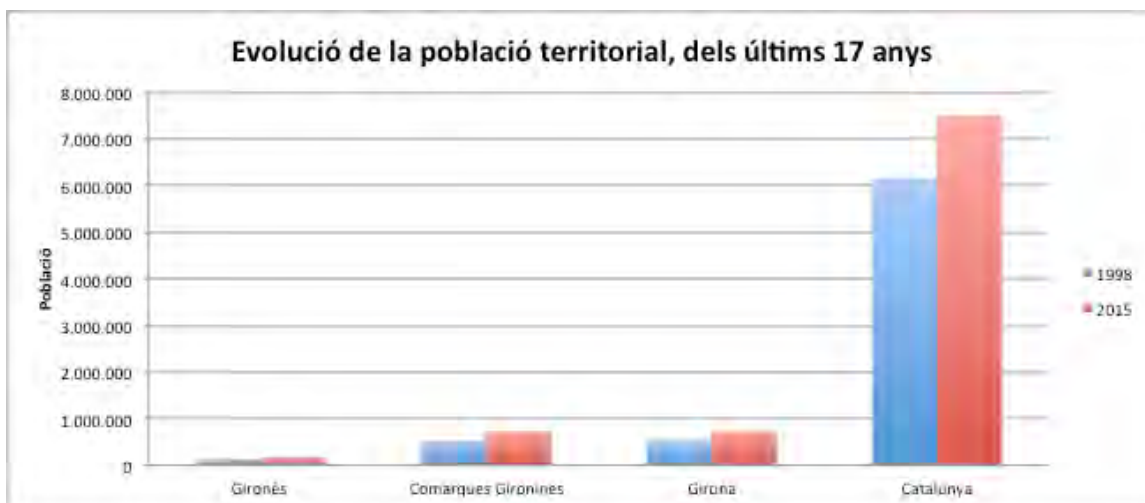
Font: IDESCAT. Padró municipal d'habitants.

Durant aquests 40 anys, la població de Fornells de la Selva s'ha quasi triplicat. Durant els primers anys, l'augment de població va ser molt lent. De fet als anys 80 hi ha un lleu creixement i inclús durant els primers cinc anys es detecta una reducció de la població. A principis dels 90, la població comença a augmentar molt lentament i és a partir del 2000 que hi ha un increment en l'augment de la població fins arribar al 2009, any amb un major increment de població.



Font: IDESCAT. Padró municipal d'habitants.

A continuació, es mostra l'evolució de la població segons les diferents agrupacions territorials, Gironès, Comarques Gironines, província de Girona i Catalunya, des del 1998 al 2015.



Font: IDESCAT. Padró municipal d'habitants.

* Comarques Gironines: Les dades es presenten amb la distribució territorial actualment vigent, que són els 8 àmbits territorials de planificació (d'acord amb la Llei 23/2010, de creació de l'àmbit del Penedès, i de l'Acord de Govern 21/2014 que modifica territorialment els àmbits del Penedès i les Comarques Centrals).

L'increment de població en aquests 17 anys tant de la comarca del Gironès com de les comarques Gironines i Girona ha estat d'aproximadament un 40%, mentre que l'augment de població de Catalunya és només del 22% durant el mateix període.

En el cas de Fornells de la Selva, el creixement de la població des del 1998 al 2015 ha estat del 82%, per sobre de Girona i molt per sobre de l'increment d'habitants de Catalunya en els darrers 17 anys.

A continuació, es mostra la procedència de la població de Fornells de la Selva al 2000 i 2015:





Font: Institut d'Estadística de Catalunya.

En quan a l'origen de la població de Fornells de la Selva, segons dades de l'IDESCAT, a 2015 el 88% de la població és de procedència catalana (el 65% procedent del Gironès i el 23% d'altres comarques). El 8% procedeix de la resta de l'estat espanyol, mentre que el 5% prové de l'estranger.

La importància de la població estrangera a Fornells de la Selva ha crescut de manera notable els últims anys. Així, s'ha passat d'una presència testimonial d'aquest sector de la població l'any 2000 (únicament residien 17 ciutadans estrangers a Fornells de la Selva) a una presència considerable d'aquest col·lectiu a 2015, que amb 115 persones representa el 5% de la població del municipi.

La població estrangera resident al municipi (sempre segons dades de l'IDESCAT prové majoritàriament de la resta de la Unió Europea i d'Amèrica (2% i 1% de la població estrangera, respectivament), mentre que els col·lectius resta d'Europa (1% de la població estrangera) i, especialment d'Àfrica i Àsia (que no arriben al 1% de la població estrangera cadascun), són menys importants, tal i com es pot veure en la següent taula:

Població segons lloc de naixement (2015):

Lloc de naixement	Població
Catalunya	2220
Resta d'Espanya	193
Resta Unió Europea	54
Resta d'Europa	13
Àfrica	7
Amèrica	34
Àsia	7
Total	2528

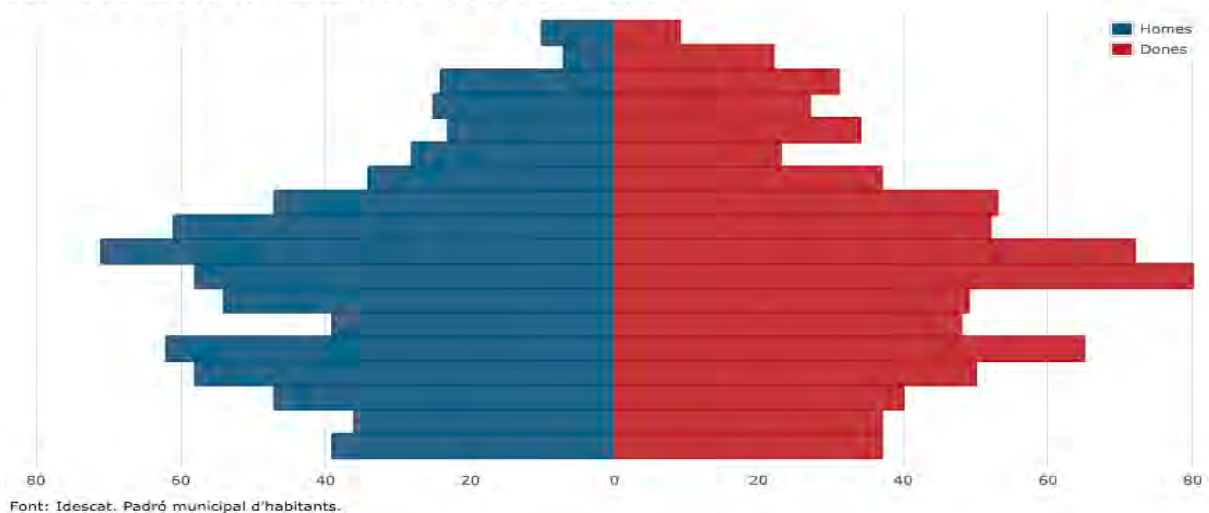
Font: Institut d'Estadística de Catalunya.

2.2 Estructura de la població

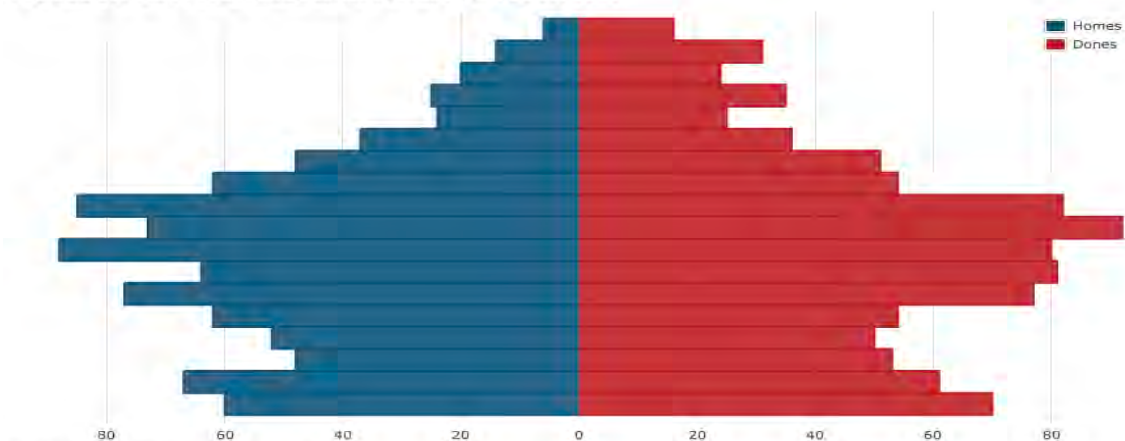
A continuació es mostren les piràmides d'edats de diferents anys: 2000, 2005, 2010 i 2015 pera tal de poder comparar, per grups d'edats i sexes, l'evolució de la població del municipi.

Nombre d'habitants per sexe i grups d'edats a Fornells de la Selva :

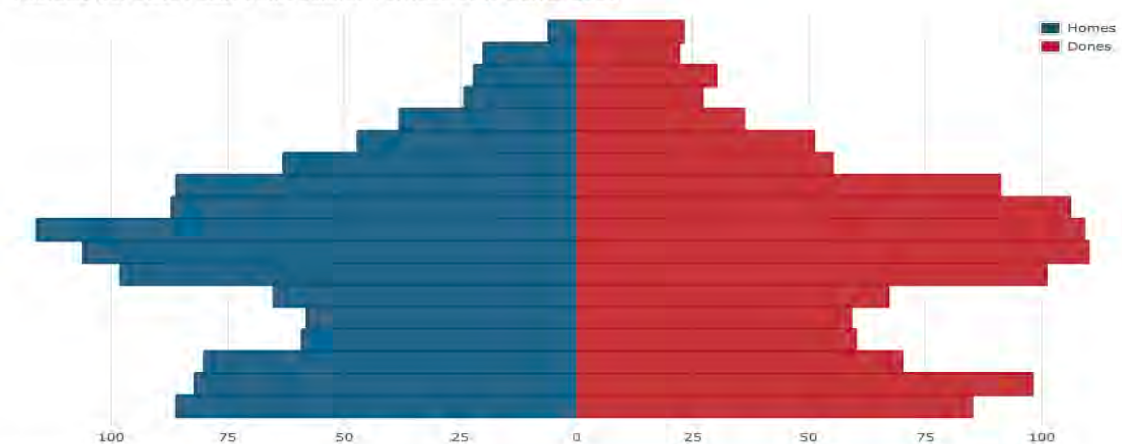
Població per sexe i edat quinquennal. Fornells de la Selva. 2000



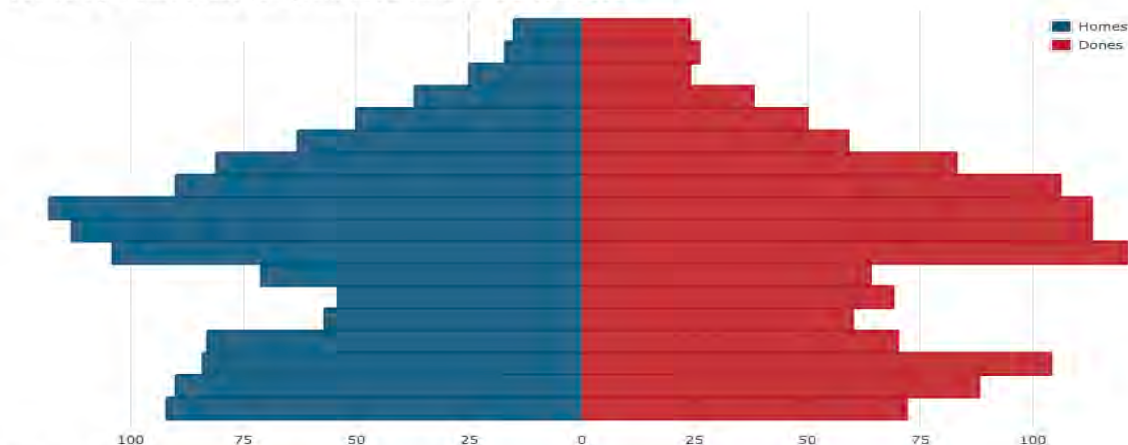
Població per sexe i edat quinquenal. Fornells de la Selva. 2005



Població per sexe i edat quinquenal. Fornells de la Selva. 2010



Població per sexe i edat quinquenal. Fornells de la Selva. 2015



Font: Institut d'Estadística de Catalunya.

Les piràmides d'edat presentades, mostren una tendència a l'envelliment de la població, marcat per una baixa natalitat i mortalitat.

Al 2000 la franja d'edat dels més menuts és molt baixa però al 2010 comença a augmentar gràcies a la procreació del conjunt de població nascuda entre 1976-1980 (generació del baby boom), i a la immigració de la mateixa comarca, ja que els nouvinguts acostumen a ser parelles joves en edat de procrear.

Al 2010 i 2015, la franja de població major a 65 anys també ha augmentat considerablement.

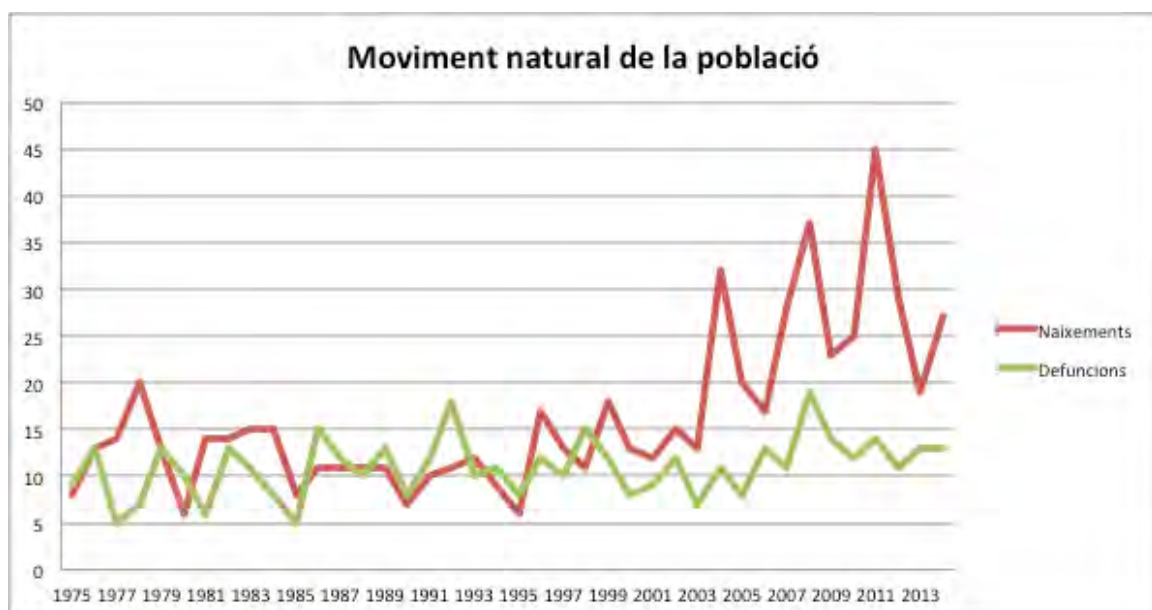
2.3 Fluxos poblacionals

Les principals fluctuacions de població són causades pel moviment natural (naixements i defuncions) i el moviment migratori (immigració i emigració).

Moviment natural de la població

Tal com es pot veure a la gràfica següent, al final dels anys 70 el nombre de naixements era més elevat que el nombre de defuncions, mentre que a finals del 80 i principis del 90 les defuncions varen superar el nombre de naixements. A partir del 2000, els naixements tornen a augmentar fins a arribar a un màxim de 45 naixements el 2011, molt per sobre de les defuncions.

Moviment natural de la població a Fornells de la Selva:



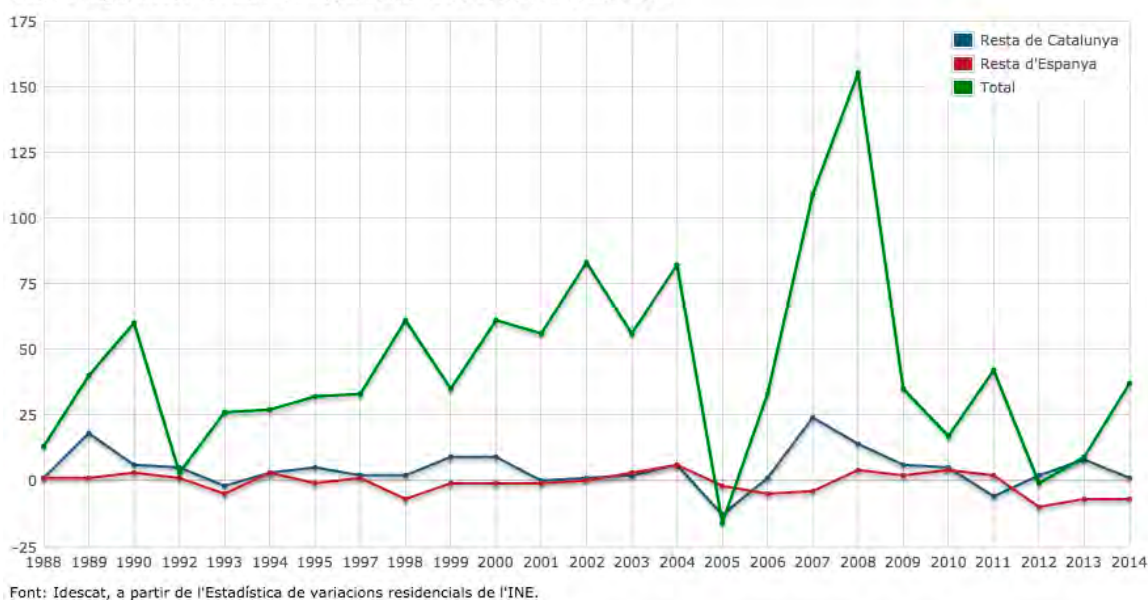
Font: Institut d'Estadística de Catalunya.

Moviment migratori: immigració i emigració

En referència als moviments migratoris, cal dir que si bé les dades referents a migracions internes (tan immigració com emigració) són força completes, en el cas de migracions externes (des de o cap a l'estranger) les dades són menys abundants, a vegades discontinües i presenten sèries menys llargues. En aquest sentit, les conclusions que es poden extreure en relació al moviment migratori han de ser preses amb un cert punt de cautela.

En quan a les migracions internes, el saldo migratori ve donat en major proporció per la migració de la mateixa comarca i resta de província, amb puntes com el 1990, el 2002 i el 2008, i baixes com la del 1992, el 2005 o el 2012. Les migracions de la resta de Catalunya i resta d'Espanya oscil·len molt poc. En quan a la resta de Catalunya cal destacar la punta del 1989 i del 2007, mentre que al 1993, 2005 i 2011 el saldo és negatiu. Mentre que el saldo de migracions amb la resta d'Espanya quasi no es detecten puntes, i en moltes ocasions el saldo de migracions és negatiu, o sigui que marxa més persones que no pas n'arriben.

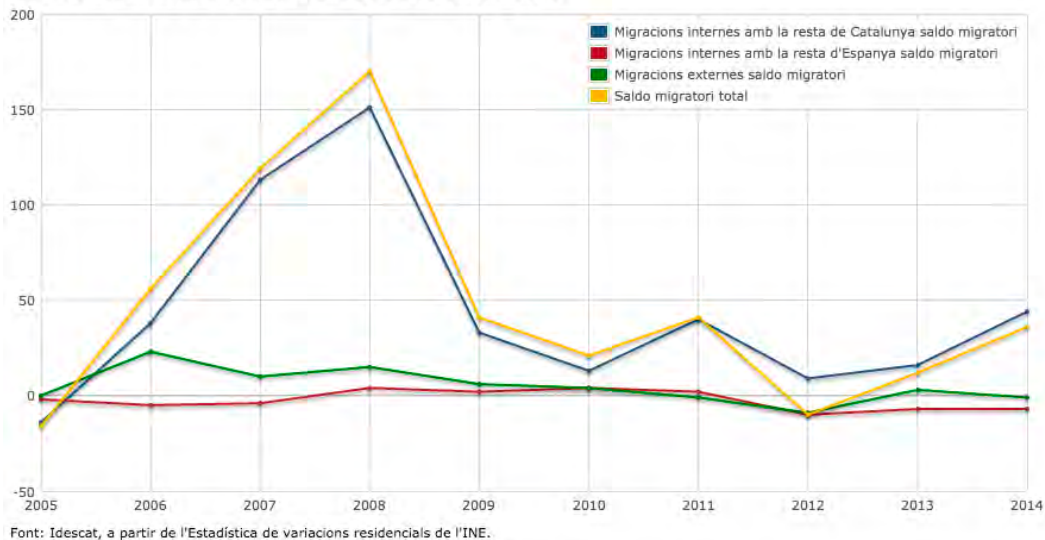
Saldos migratoris interns. Municipis. Fornells de la Selva. 1988-2014



Referent a les migracions totals, només hi ha dades a partir del 2005. A Fornells de la Selva les migracions són principalment amb la resta de Catalunya i només una petita part és amb la resta d'Espanya i externes. El saldo migratori ha estat positiu durant els últims anys, o sigui que hi hagut més immigració que emigració (més gent que arriba a Fornells de la Selva, que no

gent que marxa), a excepció de l'any 2012 que hi ha un augment de l'emigració tant amb la resta de Catalunya, com resta d'Espanya i extern. Cal destacar, l'augment exponencial de persones nouvingudes de la resta de Catalunya del 2005 al 2008.

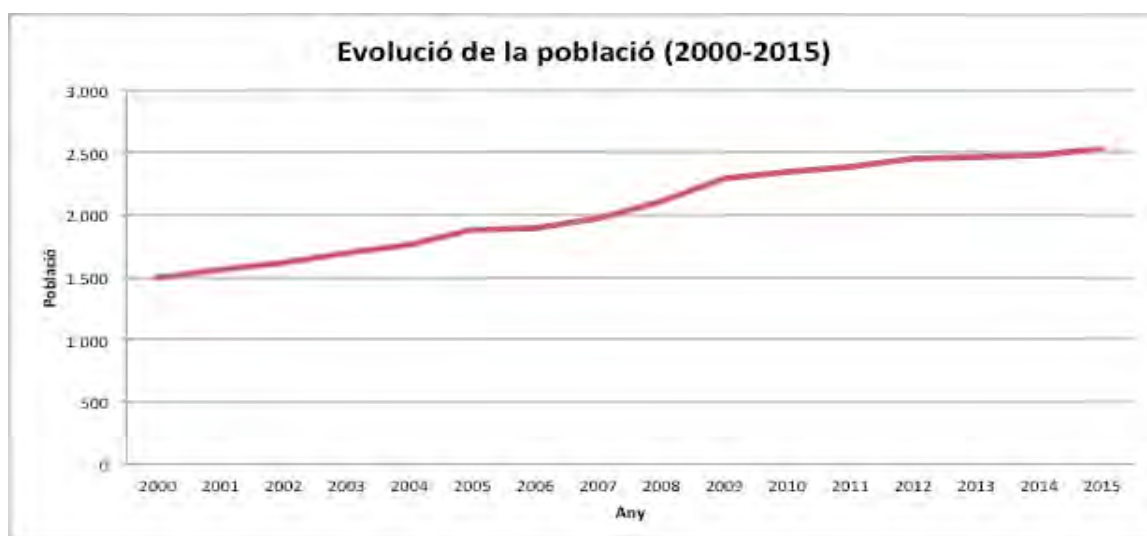
Migracions. Saldos migratoris. Fornells de la Selva. 2005-2014



Conclusió

L'anàlisi de les dades de les gràfiques anteriors porta a les següents conclusions:

- Fins a 2003 naixements i defuncions eren més o menys comparables, amb tendència a ser superior el nombre de defuncions al de naixements en algunes dècades.
- A partir de 2005 el nombre de naixements passa a ser marcadament superior al de defuncions
- El municipi presenta una component migratòria notable de la resta de la comarca.
- En els últims anys el nombre d'immigrants ha estat superior al d'emigrants, la qual cosa ha estat un factor determinant en el creixement de població del municipi.



Font: IDESCAT. Padró municipal d'habitants.

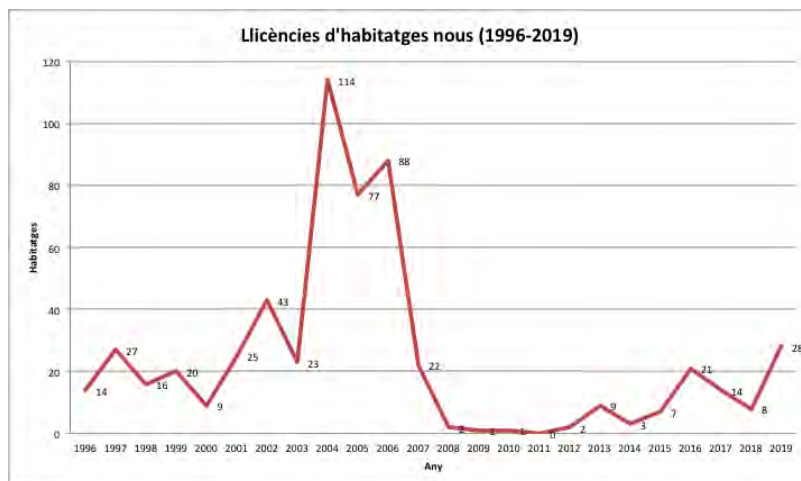
3. HABITATGE

3.1 Evolució de l'habitatge

Del 2000 al 2019 s'han construït una mitjana de 30 habitatges/any. El POUM preveu un augment de 22 habitatges/any, per sota el creixement dels últims anys.

A continuació es mostren les llicències d'habitatges nous:

Any	Habitatges
1996	14
1997	27
1998	16
1999	20
2000	9
2001	25
2002	43
2003	23
2004	114
2005	77
2006	88
2007	22
2008	2
2009	1
2010	1
2011	0
2012	2
2013	9
2014	3
2015	7
2016	21
2017	14



2018	8
2019	28
2020	9
2021	13
2022	27
2023	3

Font: Ajuntament de Fornells de la Selva.

D'aquestes dades es poden extreure els següents ratis de creixement:

- Del 2000 al 2019: 30 hab/any
- Del 2000 al 2015: 33 hab/any
- Del 2015 al 2019: 18 hab/any
- Del 2020 al 2023: 13 hab/ any

Els dos primers si bé inclouen anys amb pics elevats, inclouen també els anys de crisis.

En termes generals, la construcció d'habitatges i la població d'un municipi evolucionen de forma més o menys paral·lela. En el cas de Fornells de la Selva, però el parc d'habitatges va créixer per sobre la població i han calgut uns anys per omplir tot el parc d'habitatges existent. Així al 2001, quasi es va duplicar el parc d'habitatges, mentre que la població només va créixer un 30%, això va fer que durant la següent dècada, l'augment del parc d'habitatges només fos del 20%, mentre que la població va augmentar un 50% omplint així el parc d'habitatges existent.

Com es pot apreciar en la taula següent, entre 1981 i 1991 es produeix un increment d'aproximadament el 57% en el nombre d'habitatges, en la següent dècada hi ha un augment del 89% i durant l'última dècada l'augment ha estat només del 20%. El parc d'habitatges principal sempre ha estat per sobre del 80%, excepte al 2001 que es va reduir fins al 67%. Durant l'última dècada hi ha hagut una important reconversió d'habitatges vacants a habitatges principals.

En quan a habitatges col·lectius, només hi ha 1 habitatge que és una residència per a la gent gran.

Evolució del cens d'habitatges a Fornells de la Selva:

	Habitatge familiars				
	Principals	No principals			
Any	Convencionals	Secundaris	Vacants	Altres	Total
2011	828	-	-	84	912
2001	515	33	221	0	769
1991	327	14	66	0	407
1981	219	31	10	0	260

Font: Institut d'Estadística de Catalunya.

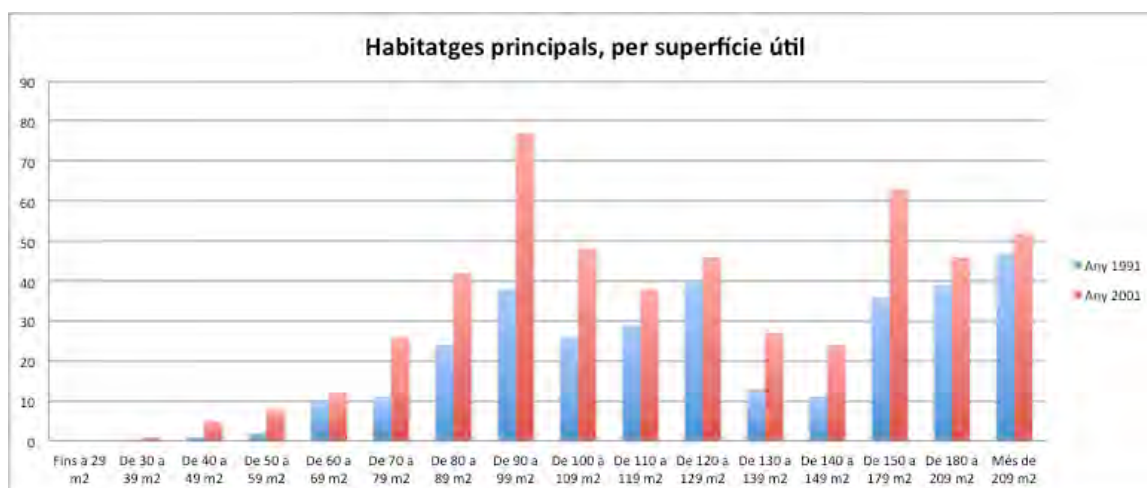
A la següent taula, es desprèn que hi ha una reducció de parelles sense fills, mentre que al 1996 es detecta un augment considerable de mares soles amb fills que no deixa d'augmentar també al 2001. El nombre de parelles amb fills també ha augmentat durant els últims 10 anys.

Llars per nombre de famílies:

			1991	1996	2001
Llars no familiars			27	49	88
Llars família d'una	sense nucli		3	3	9
	amb un nucli	parelles sense fills	75	69	88
		parelles amb fills	179	221	265
		pares sols amb fills	3	3	6
		mares soles amb fills	18	27	35
		total	275	320	394
	amb més d'un nucli		22	24	19
	total		300	347	422
Llars plurifamiliars	sense nuclis		0	0	0
	amb un nucli		0	0	0
	amb més d'un nucli		0	0	5
	total		0	0	5
Total			327	396	515

Font: Institut d'Estadística de Catalunya.

Al 1991, els habitatges principals amb més quantitat són els habitatges de més de 150 m², que representen quasi el 40%, tot i que també destaquen els habitatges de 90 a 99m² i de 120 a 129 m². Al 2001, hi ha un augment considerable dels habitatges principals de 90 a 99 m², representant quasi el 15%. També hi ha una augment dels habitatges de 150 a 179m², però ara només representen el 30%.



Font: Institut d'Estadística de Catalunya.

En relació al règim de tinença dels habitatges, segons les últimes dades disponibles (el cens d'habitatges es fa cada 10 anys), corresponents a 2001, el règim de tinença a Fornells de la Selva es troba fortament decantat cap a la propietat (en les seves múltiples formes), que representa el 90% dels habitatges del municipi, un percentatge superior al comarcal (que es troba al 81,38%) i al català (del 79,05%). Aquest elevat percentatge d'habitatges en règim de propietat implica que el règim de lloguer tingui un pes molt menor al municipi que no pas a la resta de la comarca i de Catalunya.

Regim de tinença de les llars a Fornells de la Selva

Any	Habitatges propietat de	Habitatges lloguer de	Altres (habitatges cedits o altres formes)
2001	89,1 %	7,5 %	3,4 %
1991	85,4 %	11,4 %	3,2 %

Font: Institut d'estadística de Catalunya

3.2 Tipologia de llars

A Fornells de la Selva les llars tenen una dimensió mitjana (segons dades de l'IDESCAT de 2001) de 3,1 persones per llar. Tot i que, com a la resta del país, aquest valor té tendència a disminuir (la mitjana era de 3,5 el 1991 i de 3,3 el 1996), però continua essent major a la mitjana comarcal i a la Catalana, que a 2001 eren de 2,67 i 2,72 persones per llar, respectivament.

En el mateix sentit que la mitjana de persones per llar, la taula següent mostra que, a Fornells de la Selva, les llars més comunes són les llars familiars, concretament les llars amb un sol nucli familiar (que constitueixen pràcticament el 80% de les llars totals).

Llars segons tipus (any 2001):

	Llars no familiars			Llars familiars			
	Unipersonals	2 o més persones	Total llars no familiars	Sense nucli	Amb un nucli	Amb dos nuclis o més	Total llars familiars
Fornells de la Selva	16,7 %	0,4 %	17,1 %	1,7 %	76,5 %	3,7 %	81,9 %
Gironès	26,2 %	1,4 %	27,6 %	2,6 %	68,0 %	1,8 %	72,4 %
Catalunya	21,0 %	1,2 %	22,2 %	2,8 %	73,0 %	1,9 %	77,8 %

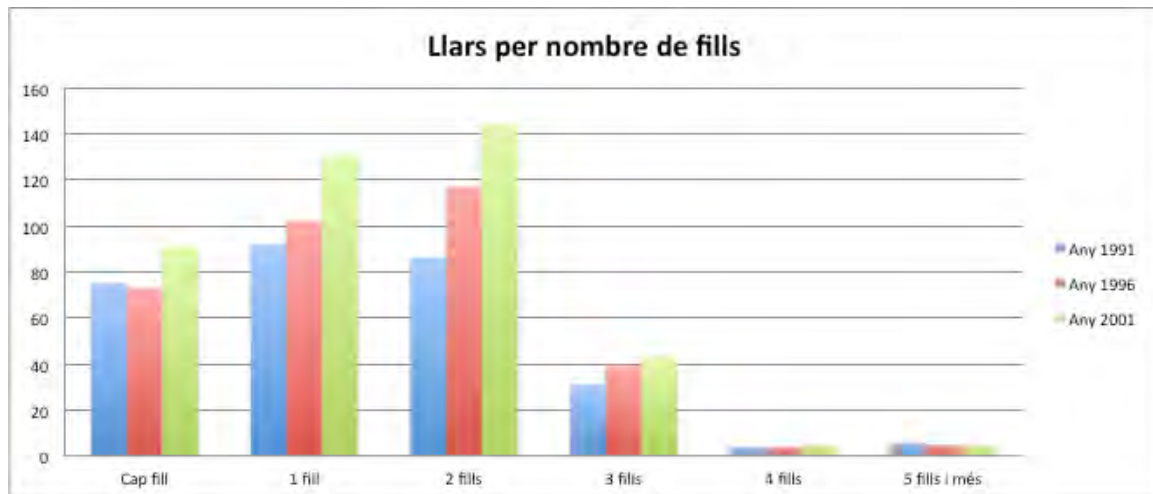
Font: Institut d'estadística de Catalunya

En quan a l'evolució del tipus de llar en el temps, comparant les dades dels anys disponibles (1991, 1996 i 2001), s'observa que a Fornells de la Selva hi ha una certa tendència a la baixa de les llars familiars (que passen del 84% del total el 1991 al 76,5 % del 2001) en benefici de les llars no familiars, especialment les unipersonals (que passen del 8,3% el 1991 al 16,7% el 2001). Malgrat aquesta tendència, en comparació amb les dades a escala comarcal i catalana, a Fornells de la Selva les llars familiars tenen un pes significativament major que no pas al Gironès o a la resta de Catalunya.

Com s'acaba de veure, les llars de Fornells de la Selva són majoritàriament de tipus familiar. Si es consideren les llars segons el nombre de fills la gràfica

següent mostra que les llars més comunes són les de dos fills, seguides de prop per les de un fill. Les llars amb 4 i 5 o més fills són clarament minoritàries. És interessant destacar que en els últims anys la tendència sembla a ser a la disminució de fills per llar. Aquesta tendència és especialment marcada en la reducció de llars de 3 fills, però també es redueix les llars sense cap fill.

Percentatge de llars segons el nombre de fills a Fornells de la Selva (2001):



Font: Institut d'estadística de Catalunya

Per tot, valorant la progressiva disminució de les mides de les llars, les previsions del PTSH, 2,36 per l'any 2030, i la programació el 3 sexennis del POUM amb un horitzó fins el 2038, permeten mantenir l'estimació del PTSH, perllongant-lo fins aquest horitzó del POUM, el que permet pal·liar les desviacions que en resulten del quadre del apartat de projeccions de llars a partir de 2.018.

4. PROJECCIONS DE POBLACIÓ

L'Institut d'Estadística de Catalunya ha realitzat unes hipòtesis d'escenaris futurs de població a Catalunya. Les projeccions de població actualment vigents són les projeccions de població de Catalunya 2018-2038, mentre que per a les projeccions territorials és el 2026, elaborades amb base 2013 i representen una actualització de les anteriors projeccions de població base 2008.

Les projeccions de població es basen en el cens i no en el padró. El cens de població, les estimacions de població i les projeccions de població són fonts de caràcter estadístic que tenen per finalitat establir la sèrie de població resident en cada moment a Catalunya. Les xifres que s'obtenen del padró són sistemàticament superiors a les que produeixen les estimacions de població, en part perquè el padró no recull prou exhaustivament les sortides cap a l'estranger.

Es consideren tres escenaris resultants de la combinació de diverses hipòtesis (de fecunditat, esperança de vida, i migració amb la resta d'Espanya, migració amb l'estranger i migració interna). A grans trets, l'escenari mitjà pretén reflectir l'evolució que es considera més probable del creixement i l'estructura demogràfica a Catalunya mentre que els escenaris alt i baix ofereixen la possibilitat d'avaluar els nivells de població màxima i mínima que Catalunya podria presentar en el futur. De manera més detallada els diversos escenaris contemplats:

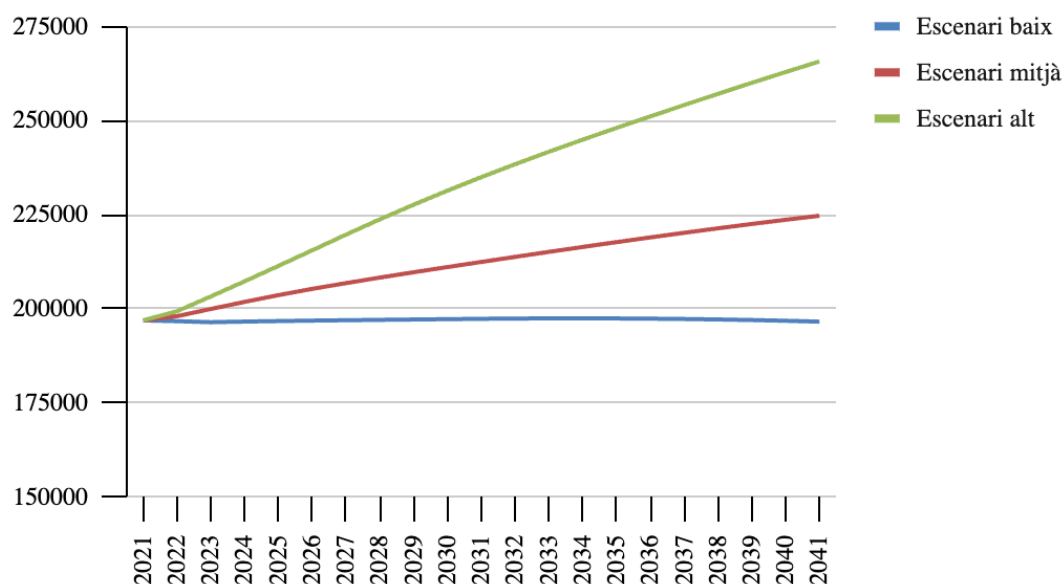
L'escenari alt combina una fecunditat alta, una esperança de vida alta i una migració alta. Aquest escenari reflecteix la població que resultaria si els fluxos migratoris exteriors fossin persistentment alts i els nivells de fecunditat augmentessin substantivament respecte als actuals. L'escenari alt permet avaluar els nivells de població màxima que Catalunya podria presentar en el futur. En termes d'estructura aquest és l'escenari menys envellit dels tres considerats.

L'escenari mitjà suposa una combinació de fecunditat mitjana, esperança de vida mitjana i migració mitjana. Tal com s'ha indicat anteriorment, aquest escenari pretén reflectir l'evolució que es considera més probable del creixement i l'estructura demogràfica a Catalunya d'acord amb les dades recents.

L'escenari baix inclou una migració baixa, una fecunditat baixa i una esperança de vida (relativament) baixa. Aquest escenari és el de menys creixement i reflecteix més envelliment de l'estructura demogràfica que els escenaris mitjà i alt.

En referència a les projeccions de població del Gironès, tal com s'observa a la gràfica següent, només l'escenari alt presenta un creixement del nombre d'habitants a la comarca, mentre que l'escenari mitjà presenta un manteniment i l'escenari baix una disminució dels habitants:

Projecció de població al Gironès



Font: Institut d'Estadística de Catalunya.

L'escenari alt implica un increment de població del 35% al 2041 (amb una població total de 265.675 habitants), mentre que l'escenari mitjà comporta un augment del 14% (224.717 habitants) i l'escenari baix comporta una disminució del 0,2% (196.603 habitants) respectivament.

4.1 Els escenaris de població

Donat que les projeccions de població de l'IDESCAT no es realitzen a escala municipal, s'utilitzen les projeccions a escala comarcal del Gironès (presentades al punt anterior) per tal d'estimar l'evolució de la població a Fornells de la Selva, sempre seguint les indicacions del document metodològic "Obtenció de projeccions de població municipals a partir de les projeccions de l'IDESCAT" de l'esmentat institut d'estadística.

Seguint les indicacions de l'esmentat document, s'han extrapolat les projeccions de població per a Fornells de la Selva a partir de les projeccions de població per al Gironès. Les dades de partida de població per Fornells de la Selva són inferiors als padró municipal donat que les dades de l'Institut d'Estadística tenen en compte les persones que viuen a l'estranger. Les dades del 2021 són la població del 2018 ja que és la informació actual de l'Institut d'Estadística.

Any	Escenari Baix	Escenari Mitjà	Escenari Alt
2021*	2657	2657	2657
2022	2654	2672	2689
2023	2651	2698	2742
2024	2653	2723	2797
2025	2655	2747	2852
2026	2656	2770	2908
2027	2658	2791	2964
2028	2659	2810	3019
2029	2660	2829	3071
2030	2661	2848	3122
2031	2663	2866	3170
2032	2664	2884	3216
2033	2664	2902	3261
2034	2664	2920	3304
2035	2664	2937	3346
2036	2663	2954	3388

2037	2662	2971	3428
2038	2660	2987	3468
2039	2658	3002	3508
2040	2656	3017	3547
2041	2652	3032	3584

* 2021: dades del 2018.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya.

a) Escenari alt

És el resultat, com s'ha indicat anteriorment, de considerar una fecunditat, esperança de vida i migració altes, la qual cosa implica un creixement important i un cert rejoventament de la població. En concret, l'increment de població previst per aquest escenari permet estimar un total de 3.854 habitants.

Les projeccions a escala comarcal (Gironès) originals de l'IDESCAT mostren que el principal component del creixement en aquest escenari és el creixement migratori que, tot i perdre una mica de pes en els primers anys de la projecció, continua essent marcadament superior al creixement natural.

b) Escenari mitjà

Aquest escenari, a vegades anomenat central, es projecta d'acord amb la tendència del comportament poblacional mitjà, sense comptar amb excessives alteracions en la tendència demogràfica (amb una baixa mortalitat i una natalitat i saldo migratori moderats) i pretén reflectir l'evolució que es considera més probable del creixement de la població segons les dades disponibles.

Segons les projeccions a escala comarcal (Gironès) originals de l'IDESCAT, el principal component del creixement a l'escenari mitjà és, com en el cas de l'escenari alt, el creixement migratori.

En aquest escenari la població estimada es de 3.032 habitants.

c) Escenari baix

L'escenari Baix és resultat d'una natalitat (i fecunditat) així com d'un saldo migratori que es mantenen baixos, la qual cosa implica un feble creixement i un progressiu envelliment de la població.

En el cas de l'escenari baix, segons les dades originals a escala comarcal (Gironès) de l'IDESCAT, els components del creixement pateixen més variacions i més brusques que en els dos casos anteriors, el que fa que les previsions situïn la població en 2.652 habitants.

5. LES NECESSITATS URBANÍSTIQUES DEL CREIXEMENT DEMOGRÀFIC

Tal com s'ha vist en l'apartat anterior, segons la projecció de l'escenari alt, en els propers anys la població de Fornells de la Selva s'incrementarà lleugerament. Aquest increment de població comportarà, inevitablement, un increment en el nombre de llars i, per tant, en el nombre d'edificis del municipi. En aquest sentit, abans de continuar convé deixar clares les definicions, segons la metodologia de l'IDESCAT:

Edifici: Construcció permanent concebuda per a ser utilitzada com a habitatge o per al desenvolupament d'una altra activitat.

Llar: Per al Cens de població del 2001, una llar es defineix com el conjunt de persones que resideixen habitualment en el mateix habitatge.

Habitatge: Edifici o part d'un edifici destinada a viure-hi. Es diferencia entre:

Habitatge familiar: Habitació o conjunt d'habitacions que ocupen un edifici o una part i que es destinen a ser habitades per una o diverses persones.

Habitatge principal: Habitatge familiar destinat durant tot l'any o la seva major part a residència habitual.

Habitatge secundari: Habitatge familiar ocupat temporalment (caps de setmana, vacances...).

Habitatge vacant: Habitatge familiar que es troba deshabitat permanentment tot i estar en bones condicions.

Habitatge col·lectiu: Establiments destinats a ser habitats per persones que no constitueixen família: Convents, casernes, asils, presons, hotels, pensions...

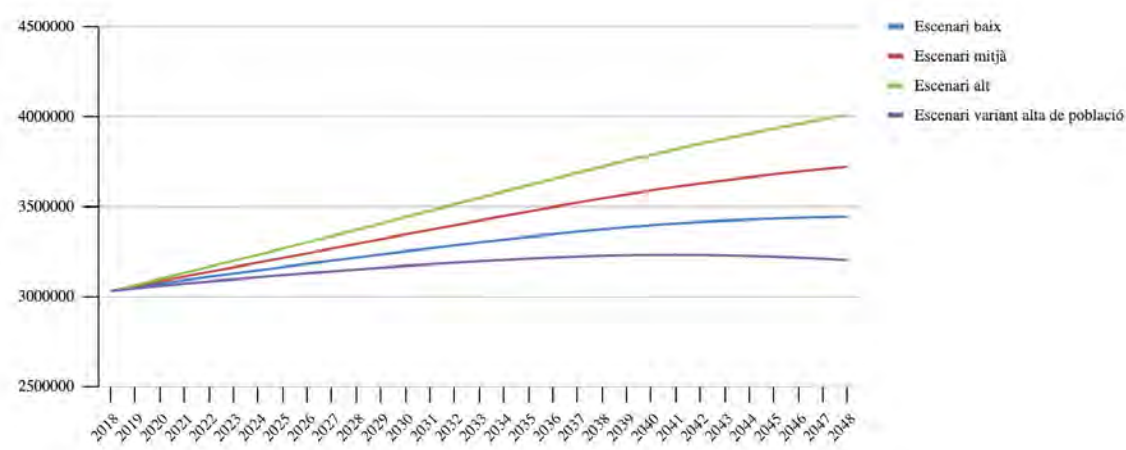
5.1 Projeccions de llars de l'IDESCAT

Les projeccions de llars disponibles de l'IDESCAT són fetes segons el mètode de les taxes de persones principals i es basen en la població projectada per l'IDESCAT a l'horitzó 2021, obtingudes a partir de les projeccions de població amb base 2010, per als escenaris tendencial i alt.

Els resultats d'aquestes projeccions s'ofereixen per al conjunt de Catalunya, així, la projecció de llars per a Fornells de la Selva s'ha hagut d'extrapolar a partir de la projecció per al conjunt de Catalunya, de manera anàloga a com s'ha fet en el cas de les projeccions de població.

Les projeccions de llars a Catalunya són les següents:

Llars projectades a Catalunya



Font: IDESCAT

L'extrapolació d'aquestes projeccions per al municipi de Fornells de la Selva, partint dels habitatges extrapolats per Catalunya, són els següents:

Any	Escenari Baix	Escenari Mitjà	Escenari Alt
2016	1074	1074	1089
2017	1073	1076	1093
2018	1075	1080	1100
2019	1082	1090	1112
2020	1089	1099	1125
2021	1097	1109	1137

2022	1103	1118	1149
2023	1110	1127	1161
2024	1116	1137	1174
2025	1123	1146	1186
2026	1129	1155	1199
2027	1135	1165	1211
2028	1141	1174	1224
2029	1148	1183	1237
2030	1154	1193	1250
2031	1160	1202	1263
2032	1166	1211	1275
2033	1171	1220	1288
2034	1177	1229	1301
2035	1182	1238	1314
2036	1188	1247	1327
2037	1193	1256	1339
2038	1197	1264	1352
2039	1202	1272	1364
2040	1206	1280	1375
2041	1209	1287	1387

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya.

Al 2041, es preveuen 1.387 habitatges al municipi de Fornells, segons l'escenari alt. Això significa una mitjana de menys de 14 habitatges/any, i 1.287 per l'escenari mitjà, es a dir 160 habitatges, el que suposa una mitjana de menys de 9 habitatges.

5.2 Actuacions previstes per a l'habitatge

Per tal de donar resposta a la demanda d'habitatges en el municipi de Fornells de la Selva el Pla d'ordenació urbanística municipal contempla, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, les següents actuacions:

- Potencial d'habitatges corresponents a les parcel·les urbanes existents:

Qualificacions	Superfície sòl (m²)	Sostre habitatge (m²)	Núm. Habitatges (U)
Zona 1	3.495	4.532	34
Zona 2	18.324	20.620	136
Zona 3	9.617	19.234	128
Zona 4	14.250	11.507	76
Zona 5a	33.287	33.287	95
Zona 5b	43.726	26.236	87
Zona 5c	10.217	10.217	78
Zona 5d	9.829	7.371	40
Zona 6a	30.471	30.471	152
Zona 6b	102.624	82.099	268
Zona 6c	4.718	2.830	7
Zona 6d	10.675	5.338	26
Zona 6e	45.168	27.100	75
Zona 6f	21.845	9.830	36
Zona 6g	36.684	14.673	45
TOTALS	394.930	305.345	1.271

En el sòl urbà consolidat residencial existent el potencial d'habitatges és de 1.271.

-Potencial d'habitatges corresponents a polígons i sectors residencials:

Qualificacions	Superfície sòl(m2)	Sostre habitatge	Núm. Habitatges
PAU-11	6.804	3.630	20
PAU-12	7.095	7.095	18
PAU-13	5.403	5.403	12
TOTAL	19.302	16.128	50

En sòl urbà no consolidat residencial el POUM preveu un màxim de 50 habitatges. Així doncs, el potencial del sòl urbà és de 1.321 habitatges, potencial lleugerament inferior a les previsions de 1.387 habitatges per a l'any 2041 (escenari variant alta),

- Potencial d'habitatges corresponents a sectors residencials en sòl urbanitzable:

Qualificacions	Superfície sòl (m²)	Densitat (hab/Ha)	Núm. Habitatges
SUD 1	27.810	25	69
SUND 4	39.122	25	97
TOTAL	69.932		166

En el sòl urbanitzable residencial el POUM preveu un màxim de 166 habitatges. Pel que fa al sòl urbà, dels 1.321 habitatges previstos, en hi ha 1.056 construïts, el que suposa un potencial de 265 habitatges en sòl urbà. Aquesta quantificació resulta del concepte matemàtic d'aplicació de la parcel·la mínima prevista per cada zona, sobre la superfície corresponent en zones d'edificació aïllada, així com de la consideració del estàndard de 100 m² per habitatge en les zones d'edificació alineada a vial, i no considera, en primer lloc la dificultat geomètrica del ajustament que es precisa, ni l'existència o previsió de majors superfícies, fins i tot dobles, que el mercat demana, i altres, fonamentalment les que motiven l'esponjament fruit de la pròpia especificitat de la població resident, que fa que es vagi mantenint. En conseqüència es considera procedent l'estimació d'un coeficient corrector de 0'75, el que permet habilitar un potencial de 199 nous habitatges en sòl urbà, que incrementat als 166 del sòl urbanitzable que, fins i tot sense cap correcció, suposen un total potencial de 365 nous habitatges.

Cal posar de relleu que aquells nous habitatges, 365, inclouen els 97 que possibilita el SUND 4, que d'acord amb la normativa que el regula, el seu desplegament es condiciona a la prèvia consolidació d'un percentatge superior al 75% del sòl residencial, urbà i urbanitzable que el pla proposa.

5.3 Conclusions

Per tant, actualment el potencial d'habitatges en sòl urbà i urbanitzable és de 1.487 habitatges, potencial superior a les previsions de 1.387 habitatges per a l'any 2041 (escenari alt). La diferència, 100 habitatges, es correspon amb els previstos en el SUND 4, 97 habitatges, sector amb una programació fortament condicionada al desenvolupament del 75% del sol urbà i urbanitzable, el que justifica la seva classificació com a Sòl Urbanitzable No Delimitat (SUND).

El SU de Girona al que pertany Fornells de la Selva, preveu un tamany de llar de 2,51 l'any 2020 i 2,36 l'any 2030 (segons PTSH en fase de tramitació administrativa). Així doncs, segons el potencial d'habitatges (1.387 habitatges) per 2,36, es preveu una població de 3.273 habitants, per sota dels 3.584 habitants previstos per l'any 2041 (escenari alt), propers als 3.032 que preveu l'escenari mitjà, tot considerant els 229 del SUND 4.

6. RESERVES DE SÒL PER HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

6.1 Reserves d'habitatge protegit

El número d'habitatges protegits existents a Fornells de la Selva és de 9 habitatges. Aquests habitatges es varen acabar l'any 2007 i es tracta d'una promoció municipal única.

En caràcter general el POUM efectua les reserves del 40 % del sostre residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, fixada per la legislació vigent per la construcció d'habitatges de protecció pública. Els àmbits subjectes a aquesta reserva corresponents al municipi de Fornells de la Selva són:

- Pel que fa als polígons d'actuació urbanística de tipus residencial, els PAU numero 11, 12 i 13, en tenir la consideració de sòl urbà consolidat no es troben subjectes a l'esmentada reserva. La resta de polígons tenen com a us predominat el industrial i d'activitat econòmica.
- Pel que fa al sector urbanitzable de tipus residencial adjacent al nucli urbà principal de Fornells, SUD-1, el POUM estableix l'obligació de destinar el 40% del sostre residencial del polígon ($27.810 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 40\% = 3.893,40 \text{ m}^2$) a la construcció d'habitatge de protecció pública, dels quals es destinarà a habitatges de protecció en règim de lloguer un mínim del 50%.
- Altrament, el sòl urbanitzable no programat SUND4, possibilitarà pel mateix fi un sostre de $39.122 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 40\% = 5.477,08 \text{ m}^2$, dels quals un mínim del 50% es destinarà a habitatges de protecció en règim de lloguer. Aquestes xifres s'ajustaran a l'aprofitament urbanístic que per habitatge en resulti dels planejaments derivats de cada sector, mantenint el percentatge que fixa la legislació aplicable.

Per cadascuna d'aquestes actuacions, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, el POUM de Fornells de la Selva preveu la cessió del 10 o el 15 % de l'aprofitament urbanístic segons el cas, que s'incorporaran al patrimoni

municipal de sòl i habitatge, d'acord amb el que disposa l'article 156 del refós de la Llei d'urbanisme.

6.2 Terminis generals pel inici i l'acabament dels habitatges protegits

Les obres d'edificació d'aquests habitatges, en caràcter general, s'han d'iniciar en un termini màxim de tres anys des de l'acabament de les obres d'urbanització del polígon o sector i de l'aprovació del projecte de reparcel·lació corresponent. L'acabament de les obres d'edificació serà en caràcter general de dos anys des de l'inici. Aquests terminis podran alterar-se en el corresponent projecte de planejament derivat que es tramiti, si es justifica adequadament per raons d'interès públic o d'execució de la urbanització.

6.3 Sistema d'equipament d'allotjament dotacional

Per tal de satisfer les demandes temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades, es podran preveure, especialment, en el desenvolupament dels sectors urbanitzables residencials. La reserva d'habitatge dotacional públic, es podrà fer en substitució parcial de la reserva d'equipaments sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a l'ús d'equipaments i no superin el 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals d'acord amb el que disposa l'article 58.1g del TRLU.

IV. AGENDA DE LES ACTUACIONS, AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

1. AGENDA DE LES ACTUACIONS

1.1 Obligatorietat

El text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, estableix en el seu article 59, que regula la documentació que han de contenir els plans d'ordenació urbanística municipal, l'obligació d'incorporar l'agenda i l'avaluació econòmica financera de les actuacions a desenvolupar.

1.2 Objectius de l'agenda

Aquest Agenda d'Actuació del Pla d'Ordenació Urbanística de Fornells de la Selva, té com a finalitat l'assenyalament dels objectius que es preveu assolir en els propers sexennis a partir de la vigència del Pla.

Aquests objectius són el desenvolupament i execució d'obres, així com el desenvolupament urbanístic de determinats sectors, i assenyalar les directrius de preferència o prelación en aquests, sense perjudici que noves circumstàncies de tipus econòmic, polític o social aconsellin alteracions o ajustos en el seu desenvolupament.

El conjunt d'actuacions que es programen pels propers 18 anys s'entenen amb un valor de caràcter general, ja sigui per la seva incorporació com a xarxa d'infraestructures bàsica, o al sistema general d'equipaments o espais lliures del municipi, i quin desenvolupament s'ha de completar amb les previsions i actuacions sectorials, de caràcter ordinari, fruit de les successives programacions anuals de l'Ajuntament de Fornells de la Selva.

1.3 Previsions generals

L'Agenda contempla per una banda l'assenyalament de les obres d'infraestructura viària bàsica, de caràcter general, a desenvolupar per l'Ajuntament i/o altres administracions públiques, així com la coordinació de les actuacions d'iniciativa privada en els trams en què aquest participi, inclosos dins els polígons d'actuació urbanística, sectors subjectes a plans de millor urbana i sectors subjectes a plans parcials urbanístics.

També s'assenyalen les actuacions per la construcció de nous equipaments i espais lliures de caràcter general, previstes per incorporar al municipi en els propers anys.

Les previsions d'execució corresponen als tres sexennis següents a l'aprovació del POUM, període mínim estimat pel seu desenvolupament.

En el quadre següent s'assenyalen les diferents actuacions previstes en el POUM, el seu cost estimat, la previsió d'execució en sexennis i el seu finançament ja sigui públic o privat.

Obra	Cost estimat	Sexeni	Fin publica	Fin privada
1. Infraestructura viària				
1. Ampliació pont passeig Pep Ventura	140.611,32 €	1	100,00 %	0,00 %
3.Expropiació terrenys pàrquing sala polivalent	250.000,00 €	2	100,00 %	0,00 %
2. Espais lliures i equipaments				
1. Magatzem municipal	240.000,00 €	1	100,00 %	0,00 %
2. Grades i serveis camp de futbol	570.131,74 €	1	100,00 %	0,00 %
3. Ampliació gimnàs pavelló	127.362,11 €	1	100,00 %	0,00 %
4. Expropiació terrenys ampliació cementiri municipal	37.050,00 €	2	100,00 %	0,00 %
3. Desenvolupament de polígons d'actuació urbanística				
1. Polígon d'actuació urbanística número 1.	310.804,00 €	1	0,00 %	100,00 %
2. Polígon d'actuació urbanística número 2.	764.651,00 €	2	0,00 %	100,00 %
3. Polígon d'actuació urbanística número 3.	116.070,00 €	1	0,00 %	100,00 %
4. Polígon d'actuació urbanística número 4.	344.422,00 €	1	0,00 %	100,00 %
5. Poligon d'actuació urbanística numero 5	92.299,00 €	1	0,00 %	100,00 %
6. Polígon d'actuació urbanística número 6	283.771,00 €	1	0,00 %	100,00 %
7. Polígon d'actuació urbanística número 7.	208.330,00 €	1	0,00 %	100,00 %
8. Polígon d'actuació urbanística número 8.1	124.316,00 €	2	0,00 %	100,00 %
9. Poligon d'actuació urbanística numero 8.2	161.284,00 €	3	0,00 %	100,00 %
10. Polígon d'actuació urbanística número 9	395.974,00 €	2	0,00 %	100,00 %
11. Polígon d'actuació urbanística número 10	3.986.708,00 €	1	0,00 %	100,00 %
12. Polígon d'actuació urbanística número 11	148.405,00 €	1	0,00 %	100,00 %
13. Polígon d'actuació urbanística número 12	146.003,00 €	2	0,00 %	100,00 %
14. Polígon d'actuació urbanística número 13	109.358,00 €	3	0,00 %	100,00 %
4. Desenvolupament de sectors de millora urbana				
1. Pla de millora urbana número 1.	839.253,00 €	2	0,00 %	100,00 %
5. Desenvolupament de sectors urbanitzables				
1. Sector urbanitzable delimitat numero 1	2.043.006,00 €	2	0,00 %	100,00 %
2. Sector urbanitzable delimitat numero 2.	1.914.483,00 €	2	0,00 %	100,00 %
3. Sector urbanitzable delimitat numero 3.	6.439.233,00 €	1	0,00 %	100,00 %
4. Sector urbanitzable no delimitat número 4.	2.784.508,00 €	3	0,00 %	100,00 %
5. Sector urbanitzable no delimitat número 5	2.178.740,00 €	3	0,00 %	100,00 %
6. Sector urbanitzable no delimitat número 6.	3.734.982,00 €	3	0,00 %	100,00 %

2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

2.1 Compromisos i participació del sector públic local

En aquest apartat s'analitzen les possibilitats de la Hisenda Municipal per afrontar les obligacions que la Llei l'encomana per tal de portar a terme el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Fornells de la Selva.

La importància de les finances municipals en el procés d'endegament del Pla fa que calgui analitzar-les amb especial detall a fi de fomentar una adequada previsió de la capacitat econòmic-financera de l'Ajuntament.

Aquest tema, tot i la simplicitat del seu plantejament, comporta una enorme complexitat. A part de les dificultats que acompanyen a tot exercici de prospectiva, l'estimació dels recursos previsibles en l'horitzó d'actuació el Pla poden contenir fortes restriccions en relació als mètodes comunament utilitzats per estimar l'evolució del pressupost ordinari, com són els següents:

1. La manca d'un horitzó temporal suficientment llarg impossibilita establir una funció lineal de creixement dels recursos pressupostaris en base al comportament de les diferents variables en el passat.
2. Una dificultat addicional, comuna a totes les Hisendes Locals, és el marc legal en què es desenvolupa l'activitat dels ens locals. La insuficiència econòmic-financera, l'escassa flexibilitat i rigidesa dels ingressos locals i l'excessiva diversificació del quadre tributari local (per citar només alguns exemples) ha de tenir justa resposta en una futura reforma del sistema actual de finançament dels Ajuntaments. Reforma que podria canviar l'estructura, composició i magnitud dels recursos que podria obtenir l'Ajuntament i, per tant, modificar les previsions estimades en aquest estudi.

Actualment s'estableixen com a principals ingressos dels municipis les taxes, les contribucions especials, els preus públics i els impostos locals. La participació en els tributs de l'Estat és la que fixa cada any la Llei de Pressupostos.

En definitiva es pot dir que l'actual situació no permet definir amb garanties suficients els criteris bàsics que permetin adequar l'estructura financera dels ens locals a les seves necessitats i competències, de manera que els principis d'autonomia en la gestió i de suficiència financera, reconeguts en la Constitució, no tenen una expressió pràctica en la realitat.

L'activitat inversora del sector públic no local es canalitza en bona part a través de la Generalitat de Catalunya, la Diputació de Girona, l'Estat i l'UE. Aquesta participació es materialitza, per una banda via despeses de capital en els Pressupostos de la Generalitat i per una altra banda pel Pla d'Obres i Serveis.

Hem optat per estimar la participació pública en aquelles obres no compromeses explícitament i avaluar la viabilitat financera de les inversions programades a base dels recursos globals que, segons tendències dels darrers anys, es poden obtenir en l'horitzó de l'Agenda d'actuació.

Amb tot el POUM de Fornells de la Selva, en allò que l'hi correspon directament mes enllà dels costos propis de conservació i manteniment, contempla en els apartat d'infraestructura viària, i construcció de nous equipaments un cost estimat total de 1.357.486,01 euros, a executar al llarg de 12 anys. De fet correspon a les obres, en sòl urbà que necessàriament s'han de finançar pel col·lectiu.

2.2 Viabilitat financera de les actuacions

D'acord amb el que estableixen els articles 59 de la Llei d'urbanisme i 76.3 del Reglament de la mateixa Llei, el POUM de Fornells de la Selva incorpora un anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del Pla.

Aquest estudi té per objecte la recerca del valor residual dels sols en els àmbits de gestió que el POUM proposa. A aquets efectes cal considerar dos situacions clarament diferenciades atenent a la tipologia de la valoració de les finques, lligades a la classificació que el planejament els hi confereix, de sòl urbanitzable o sòl urbà, així com a la quantificació del aprofitament urbanístic que el pla els hi considera.

A aquets efectes, en aquells sòls, residencials industrials o logístics, en els que l'aprofitament es defineix a partir d'un coeficient d'edificabilitat referit a la parcel·la neta, i aquesta es identificable, el mètode valoratiu estimarà l'aplicació de preus unitaris, sobre metre quadrat de sòl, resultants del corresponent estudi de mercat, sobre sols nets, sols que es deduiran de l'aplicació d'estàndards, legals uns, cessions per espais lliures i equipaments, i estimats per la viabilitat, o altres determinacions que el planejament pugui fixar.

Els desenvolupament, dins el sòl urbanitzable, dels sols residencials, tota vegada que les previsions i densitats previstes avoquen a tipologies aïllades, adossades o en filera, per les primeres, en base a la disponibilitat de mostres, també li es d'aplicació el càlcul a partir de preus unitaris de mercat. Altrament, la pràcticament nul·la disponibilitat en el municipi de mostres de sols no edificats, previstos per tipologies adossades o en filera no permet l'aplicació directe d'aquell preu unitari. En conseqüència, la recerca del valor buscat es farà a partir dels valors de repercussió resultants de la consideració com a sols edificats, i a partir dels preus de mercat de les mostres disponibles. Als valors assolits es ponderaran amb els costos d'urbanització corresponents.

Per contra, en els polígons o sectors de sol urbà, residencials o industrials, en el que el valor del sòl resulta lligat al valor de mercat, com a valor unitari referit al sòl, deduïble del corresponent estudi, es partirà d'aquest valor, per, deduïts els costos d'urbanització a assumir, generalment mínims, per tractar-se d'actuacions de complementació dels serveis existents, arribar al valor econòmic resultant del sòl, valorant la repercussió de l'actuació urbanitzadora sobre l'aprofitament urbanístic.

En conseqüència, l'estudi considera les següents dades:

2.2.1 El càlcul dels costos de l'edificació s'obté a partir de les dades que ofereix el BEC (Boletín Económico de la Construcción), 1er trimestre de 2021, aplicant la reducció del 7%, mitjana entre el 6 i el 8% que s'assenyala en aquell document, en base a la localització a Girona de les actualitzacions.

Cal assenyalar que els nous creixements que el POUM proposa, ho són solament per habitatges unifamiliars amb tipologia majorment adossada o en filera, amb alçades de baixos i una planta.

En conseqüència, els costos unitaris de construcció a considerar són:

- Habitatge protecció pública de regim general (HPP rg). S'associa al habitatge unifamiliar senzill entre mitgeres que referencia el BEC.

Cost unitari	986,11 €/m ²
--------------	-------------------------

Seguretat i salut 2%	19,72 €/m ²
----------------------	------------------------

Honoraris i llicències 13,5%	133,12 €/m ²
------------------------------	-------------------------

Total cost BEC	1.138,95 €/m ²
----------------	---------------------------

Cost a considerar, 93%	1.059,22 €/m ²
------------------------	---------------------------

- Habitatge protecció pública de preu concertat.

Es considerarà pel mateix un increment del 12% respecte del anterior.

1.059,22 €/m ² x 1,12 =	1.186,33 €/m ²
------------------------------------	---------------------------

- Habitatge unifamiliar entre mitgeres.

- Es tracta d'una qualitat d'habitatge que el BEC no contempla, pel que s'aplicarà el que resulti d'incrementar en un 10% l'anterior.

1.186,33 €/m ² x 1,10 =	1.304,96 €/m ²
------------------------------------	---------------------------

- No es considera el cost de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat atesa l'aplicació directe del valor unitari sobre metre quadrat de sòl

- El sostre complementari s'estima en 500,00 €/m²

2.2.2 Pel càlcul dels costos d'urbanització s'utilitzen les dades del banc BEDEC de l'ITEC, any 2021, seleccionant l'àmbit de Barcelona, als preus del qual també li resulten d'aplicació el decrement del 7%, que en base a la localització a Girona de les actuacions s'especifica en el BEC.

A aquests efectes es considera d'aquell banc:

- Per les zones residencials, la secció de carrer tipus L.4, d'1 m de llargària i 10 m d'amplada, per un trànsit mig, pel que fa a la vialitat, per la que s'assenyala un cost de 1.229,34 €, fa que el cost unitari sigui de:

$$1.229,34 \text{ €/m}^2 / 10\text{m} = 122,93 \text{ €/m}^2$$

La secció adoptada, 12 m, el tipus de trànsit, mig, pel que fa a les zones residencials, l'increment del cost per carrers de menor amplada, que resulten de major cost unitari que els de 10 m d'amplada, es compensa amb el menor cost que en resultaria d'estimar un tipus de transit baix propi del municipi de Fornells de la Selva.

- Per les zones industrials, es considera la secció del carrer tipus M4 d'1 m de llargària i 15 m d'amplada, entès com a mínima, el que fa que el cost unitari sigui superior als de major amplada, i per una intensitat de trànsit mitja, per la que el cost unitari resultant és de 1.808,82 €/m², el que fa que el cost unitari sigui de:

$$1.808,82 \text{ €/m}^2 / 15 \text{ m} = 120,59 \text{ €/m}^2$$

- En els sòls urbanitzables, les dotacions de vialitat s'estimaran individualment en base als condicionants que de la proposta es puguin considerar, afectació per xarxa viària bàsica, o majors dotacions per aparcament...etc.

- Pel que fa als espais lliures, el cost unitari que es justifica en aquell banc de dades és de 72,04 €/m², per un jardí de 100 m de superfície.

El desenvolupament del espais lliures de nova implantació seran de major superfície, el que permet aplicar un coeficient reductor de 0'90, , pel que el cost a considerar és de:

$$72,04 \text{ €/m}^2 \times 0,9 = 64,84 \text{ €/m}^2$$

Els costos referenciats inclouen les despeses generals d'empresa, 13%, i el benefici industrial, 6%, corresponent.

Altrament l'estudi incorpora com a costos les imputacions que per cada sector assenyalen els estudis de les xarxes de sanejament i abastament d'aigua potable que el POUM incorpora com annexes.

De precisar preus unitaris de capítols individualitzats, s'obtindran d'aquells preus unitaris globals, d'acord amb els percentatges següents, explicitats en aquella base de dades pel carrer tipus L4 seleccionat:

Paviments	33,56 % = 41,25 €/m ²
Sanejament	15,36 % = 18,87 €/m ²
Instal·lació d'aigua	10,18 % = 12,50 €/m ²
Instal·lació elèctrica	13,92 % = 17,11 €/m ²
Enllumenat	11,54 % = 14,18 €/m ²
Instal·lació de gas	4,95 % = 6,09 €/m ²
Instal·lació de telecomunicacions	2,06 % = 2,53 €/m ²
Jardineria	4,08 % = 5,02 €/m ²
Equipament	2,42% = 2,97 €/m ²
Gestió de residus	0,48% = 0,59 €/m ²
Seguretat i salut	1,48% = 1,82 €/m ²

Aquests costos inclouen el corresponent 13% de despeses generals i 6% de benefici industrial.

2.2.3 Pel que fa als valors venda pels sòls amb aprofitaments quantificats per coeficients d'edificabilitat a aplicar sobre sòls nets, urbans o urbanitzables, es consideraran els unitaris que es dedueixen dels estudis de mercat que s'assenyalen per cada tipologia, amb mostres del propi municipi, o d'altres propers de les mateixes característiques, que s'han assolit.

Sòls per habitatges aïllats, (solars):

Situació	Font	Sup. Solar (m²)	Preu (€)	€/m²
Camí vell de Palau	Habitaclia	600,00	250.000,00	417,00
Camí vell de Palau	Habitaclia	600,00	263.600,00	439,00
Fornells Parc	Habitaclia	900,00	350.000,00	389,00
C/ Albera	Habitaclia	310,00	190.000,00	613,00
Fornells Parc	Habitaclia	600,00	243.500,00	406,00
Camí vell de Palau	Habitaclia	800,00	340.000,00	425,00
Camí vell de Palau	Habitaclia	631,00	268.561,00	426,00

El valor mig d'aquests sòls, deduïts els major i menor, es de 422,00 €/m²

Solars per a habitatges adossades i en filera:

Situació	Font	Sup. Solar (m²)	Preu (€)	€/m²
Mas Busquets	Habitaclia	650,00	250.000,00	384,61
Carrer Bassegoda	Habitaclia	1.290,00	540.000,00	419,00
Mas Busquets	Habitaclia	610,00	250.000,00	409,83

El valor mig d'aquets sòls, de oferta, es de 404,48 €/m²

Atesa l'escassa oferta de solars d'ús residencial adossat o en filera, es complementa la recerca amb valors de repercussió a partir de preus de mercat d'habitatges d'obra nova amb aquesta tipologia, pels que el valor del sol net es deduirà mitjançant l'aplicació del mètode residual estàtic que preveu el "Reglament de valoracions de la Ley del suelo", RVLS, RD 1.492/2.011, de 24 d'octubre, en el article 22, de valoracions en situació de sol urbanitzat, sobre el sol net que defineix l'aprofitament urbanístic de cada polígon o sector, d'acord amb la següent expressió:

$$V_{rs} = (V_v / K) - V_c$$

en la que,

V_{rs} = valor de repercussió del sòl en €/m².

V_v = valor en venda, sobre la base d'un estudi de mercat, en €/m².

K = coeficient que pondera la totalitat dels gestos generals, inclosos els de financiació, gestió i promoció i benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient té, amb caràcter general, un valor d'1'4, que pot reduir-se fins a 1'2 en el cas de sòls destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars, en municipis amb escassa activitat immobiliària.

Així, i atenent que les densitats i alçades de l'edificació previstes ho són per la potenciació del habitatge unifamiliar, majorment aparellat o adossat, i a la concurrència en l'edificabilitat bruta admesa en els sòls amb aprofitament residencial, de les diferents tipologies d'habitatges, renta lliure o habitatge protegit, en base a l'ajustament del coeficient K en 1'20, atesa l'escassa activitat immobiliària del municipi, es pot concloure:

Valors de repercussió del sòl sobre el metre quadrat edificat, d'obra nova, en habitatges adossades o en filera:

Situació	Font	Sup. constr. (m²)	Valor venda (€)	Valor venda €/m²	Valor repercussió sòl (€/m²)	Sup. Solar (m²)
C/ Puigsacalm	Habitacília	200,00	460.000,00	2.300,00	139.713,00	310,00
C/ Albera	Habitacília	243,00	435.000,00	1.790,12	66.501'00	305,00
C/ Albera	Habitacília	250,00	455.000,00	1.820,00	74.641,67	315,00
C/ Albera	Habitacília	200,00	445.000,00	2.225'00	127.213'00	320,00
Can Serra (1)	Fotocasa	200,00	425.000,00	2.125,00	110.546'00	310,00

(1) Sant Gregori.

El valor de repercussió mig resultant és de 331,97 €/m²

En conseqüència, el valor mig a considerar es de

$$(331,97 \text{ €/m}^2 + 404,48 \text{ €/m}^2) / 2 = 368,23 \text{ €/m}^2$$

que pondera l'estimació d'oferta de l'anterior.

Sòl Industrial (valor unitari):

Situació	Font	Sup. Solar (m²)	Preu (€)	€/m²
Pla de la Seva	Habitaclicia	1.197,00	230.000,00	188,00
Pla de la Seva	Habitaclicia	2.900,00	1.162.800,00	401,00
Pla de la Seva	Habitaclicia	3.945,00	815.000,00	207,00
Pla de la Seva	Habitaclicia	1.692,00	212.000,00	125,35
Monfullà - Salt	Habitaclicia	1.022,00	210.500,00	205,48
Mas Xirgo - Girona	Habitaclicia	2.983,00	850.000,00	284,94

El valor mig d'aquests sòls, deduïts els major i menor, es de 221,35 €/m².

El valor venda dels habitatges protegits, (DL. 50/2020 del 9 de desembre), considerant per la superfície construïda un increment del 15% sobre la superfície útil, son:

	s/sup/útil	s/sup/cons/
HPO de règim general:	1.938,32 €/m²	1.685,50 €/m²
annexes	969,16 €/m²	842,75 €/m²
HPO de règim concertat	2.183,04 €/m²	1.898,30 €/m²
annexes	873,22 €/m²	732,83 €/m²

Criteris de valoració

Pel que fa als sòls urbanitzables residencials, per tractar-se de sòls no urbanitzats, que el R.D. 1492/2011 de 24 d'octubre, pel que s'aprova el "Reglamento de valoracions de la Ley del Suelo", no contempla la plusvàlua que a priori en resulta d'una classificació del sòl com a urbanitzable, entenent solament la valoració d'aquests sòls en base a la seva situació de sòl rural, el valor residual del sòl per cada sector o polígon, considerats de gestió integrada, s'obtindrà a partir del rendiment de l'aprofitament urbanístic possible, en base als valors de venda del sostre per assolir valors de repercussió d'acord amb l'article 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, i deduir el valor residual descomptant els costos d'urbanització, i els costos assenyalats.

En el cas de sòls industrials, les especials característiques de la situació dels disponibles en el municipi, creuats per vialitat de la xarxa territorial bàsica, que els fa diferenciabls dels d'altres municipis propers, així com la inexistència de mostres de mercat, amb referencia als sostres edificables, en el municipi, motiven que la determinació en ells del aprofitament urbanístic es faci a partir del valor unitari del sòl.

En aquests sòls per ús residencial en els que l'aprofitament resulta d'una edificabilitat bruta sobre la totalitat del àmbit del sector, amb una simulació de sòls urbanitzats, és d'aplicació el mètode residual estàtic, de manera que, a partir dels preus de venda i construcció permeti assolir els valors de repercussió del sòl per, descomptant els costos d'urbanització, arribar als valors residuals del sòl. A partir d'aquella edificabilitat, es consideraran els costos de construcció i preus de venda per cada tipologia d'ús, 70% per habitatge lliure, 20% per habitatge protegit de règim general i 10% de preu concertat, en que, d'acord amb la Llei., es distribueix l'aprofitament brut que els hi confereix el POUM, a l'objecte d'ajustar les valoracions a aquelles diferents tipologies.

En tots el supòsits es contempla la intervenció de tercers.

Respecte dels àmbits dels **SUD-1** i **SUND-4**, la identitat de paràmetres que regulen el seu aprofitament i ordenació, permeten fer extensives a cada un d'ells les consideracions i resultats que s'obtenen.

Per aquells, les aplicacions de les dades de costos i preus de venda referenciats en els aparats anteriors per cada una de les tipologies dels habitatges previstos, a l'edificabilitat bruta dels sòls urbanitzables, 0,35 m²/m² per habitatge, i 0,05 m²/m² per sostre complementari, que es desglossa, a aquets efectes, en 0,245m²/m², per habitatges lliures, 0,07 m²/m² per l'habitatge d'HPO de règim general, 0,035 m²/m² per HPO de preu concertat i 0,05 m²/m² per el sostre complementari, fa que el costos a considerar per l'edificabilitat bruta siguin de:

- cost mitja d'execució, per m², de l'aprofitament brut possible, (0,245m²/m² x 1.304,96 €/m²) + (0,07m²/m² x 1.059,22 €/m²) + (0,035m²/m² x 1.186,03 €/m²) + (0,05m²/m² x 500,00 €/m²) = 460,37 €/m²

En base al 15% de cessió a l'administració, aquest cost, pel que fa a l'aprofitament privat és de:

$$460,37 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 391,31 \text{ €/m}^2$$

.- cost mitja del valor de venda, per m² de sòl brut, (0,245 m²/m² x 2.052,24 €/m²) + (0,07 m²/m² x 1.685,50 €/m²) + (0,035 m²/m² x 1.898,30 €/m²) + (0,05 m²/m² x 732,83 €/m²) = 723,86 €/m², que en base també a les cessions, 15%, el valor venda a considerar per l'aprofitament privat és de:

$$723,86 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 615,29 \text{ €/m}^2,$$

pel que el valor de repercussió, sobre el sòl brut, d'acord amb l'article 22 de l'assenyalat RVLS, és de:

$$V_r = (615,29 \text{ €/m}^2 / 1'20) - 391,32 \text{ €/m}^2 = 121,18 \text{ €/m}^2 \text{ €/m}^2$$

Aquest valor de repercussió incorpora els costos d'urbanització, que pel que respecta al **SUD-1**, de 27.810 m² de superfície, es valoren unitàriament, en:

Vialitat (28%)	$0,28 \times 122,93 \text{ €/m}^2 =$	34,42€/m ²
Espais lliures	$0,10 \times 64,84 \text{ €/m}^2 =$	6,48 €/m ²
Imputació xarxa de sanejament	$295.540,73 \text{ €} / 27.810,00 \text{ m}^2 =$	10,63 €/m ²
Imputació xarxa abastament A.P.	$138.412,77 \text{ €} / 27.810,00 \text{ m}^2 =$	4,98 €/m ²
Cost unitari imputable per urbanització		56,51€/m ²

En conseqüència, considerant un 20% de benefici promoció, 5% finançament i un 5% per despeses de gestió, en el supòsit d'adquisició per tercers, 30 % en total, en resulta pels sòls urbanitzables residencials, SUD 1, el valor residual , és de:

$$(121,18 \text{ €/m}^2 - 56,51 \text{ €/m}^2) \times 0,70 = \mathbf{45,27 \text{ €/m}^2}$$

Respecte del **SUND-4**, d'acord amb l'assenyalat anteriorment, identitat de paràmetres d'aprofitament i usos, el valor de repercussió del sòl és coincident amb l'obtingut pel SUD 1, de 121,18 €/m².

Pel que fa als costos d'urbanització, es valoren unitàriament en:

Vialitat (28%)	$0,28 \times 122,93 \text{ €/m}^2 =$	34,42 €/m ²
Espais lliures (10%)	$0,10 \times 64,84 \text{ €/m}^2 =$	6,48 €/m ²
Imputació xarxa de sanejament	$348.294,55 \text{ €} / 39.122,00 \text{ m}^2 =$	8,90 €/m ²
Imputació xarxa abastament A.P.	$193.777,87 \text{ €} / 39.122,00 \text{ m}^2 =$	4,95 €/m ²
Cost unitari d'urbanització		54,75 €/m ²

En conseqüència, per aplicació del 30% de reducció per, benefici promoció, finançament i gestió, el valor residual del sòl brut del SUND-4, també residencial, és de:

$$(121,18 \text{ €/m}^2 - 54,75 \text{ €/m}^2) \times 0,7 = \mathbf{46,50 \text{ €/m}^2}$$

Respecte dels sòls industrials, en els que la referència de mercat de l'aprofitament ve lligada al valor del sòl net, els preus resultants de l'estudi de mercat, referents al sòl net, permet conèixer el valor del sòl deduït d'aquell els

costos de gestió, finançament i d'urbanització. El sòl sobre el que aplicar els costos d'urbanització en resultarà de l'estimació optimitzada d'aquells percentatges de cessió reglats, espais lliures 11%, equipaments 6%, 10% i 5% segons la Lu, i l'estimació de la superfície per vialitat previsible en aquets sols, 25%, avalada per els que en resulten del sector SUD 3, d'ordenació recentment aprovada, tot i que pendent de satisfer certs requeriments, que quantifica aquestes cessions en un 10%, 5,55% i 24,48% respectivament.

Tot i això, els diferents paràmetres ,edificabilitats, cessions i usos previstos en cada sector obliga a referenciar l'estudi de forma individualitzada per cada un dels seus àmbit

SUD-2.- Superfície total 62.047,00 m²

Edificabilitat bruta:	0,64 m²/m²
Cessions: vialitat i aparcament	7.201.00 m²
espais lliures	11.935,00 m²
equipaments	3.650'00 m²
sistemes de protecció	25.258,00 m² (1)
Total cessions	48.044,00 m² (76,91%)
Edificabilitat neta	2,54 m²/m²
Superfície edificable total	14.369'00 m²
Sostre edificable total	36.497,00 m²

(1) No subjectes a urbanització.

Costos d'urbanització:

Vialitat i aparcament	7.201,00 m² x 120,59 €/m² =	868.368,59 €
Espais lliures (2)	11.935,00 m² x 32'42 €/m² =	386.932,70 €
Imputació xarxa de sanejament		86.427,36 €
Imputació xarxa abastament aigua potable		97.128,13 €
Total costos		1.438.857,48 €

(2) La localització dels espais lliures immediats al sòl no urbanitzable permeten estimar una reducció del 50% en el seu cost d'urbanització.

Aquets costos d'urbanització, incrementats en un 30% per beneficis promoció, gestió i finançament, son de 1.870.514,72 €, que suposa una repercussió sobre el sòl d'aprofitament privat de:

$$1.870.514,72 \text{ €} / (14.369,00 \text{ m}^2 \times 0,90) = 144.64 \text{ €/m}^2$$

Els aprofitaments privats resultants, considerant el 10% d'aprofitament a l'administració son de 36.497,00 m² de sostre i 14.369,00 m² de sòl, que es correspon amb una edificabilitat neta de 2,78 m²/m², superior en mes d'un 250% a la que motiva la del sòl considerat inicialment amb el valor de mercat de 221,35 €/m². A la vegada també reforça aquell increment les condicions d'ús d'aquest sector, que admeten activitats econòmiques, terciàries i hoteleres a més de les industrials. Per tot, s'estima el valor de mercat a considerar en un mínim de 300,00 €/m², que suposa un increment d'aquell en un 35,6%.

Aquella repercussió sobre sòl net privat de 144,64 suposa un valor residual d'aquest sòl, estimant el preu de mercat en 300,00 €/m² de:

$$300,00 \text{ €/m}^2 - 144,64 \text{ €/m}^2 = 155,36 \text{ €/m}^2$$

Amb el que el valor residual del sòl brut del SUD-2 és de:

$$(155,36 \text{ €/m}^2 \times 14.369,00 \text{ m}^2 \times 0,9) / 62.467,00 \text{ m}^2 = \mathbf{35,74 \text{ €/m}^2}$$

Pel que fa al **SUD-3**, de superfície 111.466,00 m², aplicant aquelles cessions, 42% en total i 15% d'aprofitament sobre el metre quadrat de superfície neta, l'aprofitament privat, en tant per 1, és de:

$$(1 - 0,42) - (0,58 \times 0,15) = 0,493$$

És a dir l'aprofitament privat és del 49,30 %, tot i que en el cas del SUD 3, de satisfer aquells requeriments, la cessió d'aprofitament solament seria del 10 %, amb el que l'aprofitament privat seria del 52'20 % ((1-0,42) x 0.9)

Els costos d'urbanització resulten:

Vialitat	$(111.466,00 \text{ m}^2 \times 0,25) \times 120,59 \text{ €/m}^2 =$	3.360.421,24 €
Espais lliures	$(111.466,00 \text{ m}^2 \times 0,11) \times 64,84 \text{ €/m}^2 =$	795.020,10 €
Repercussions xarxa de sanejament		376.282,55 €
Repercussions xarxa abastament aigua potable		421.532,38 €
Total costos		4.953.256,27 €

que, incrementats amb el 30% per beneficis promoció, finançament i gestió, suposa una repercussió sobre sòl d'aprofitament net privat de:

$$(4.953.256,27 \text{ €} \times 1,3) / (111.466,00 \text{ m}^2 \times 0,493) = 117,18 \text{ €/m}^2$$

amb el que el valor residual d'aquest sòl és de:

$$221,35 \text{ €/m}^2 - 117,18 \text{ €/m}^2 = 104,17 \text{ €/m}^2$$

Pel que el valor residual del sol brut del SUD-3, és de:

$$(104,17 \text{ €/m}^2 \times 111.466,00 \text{ m}^2 \times 0,493) / 111.466,00 \text{ m}^2 = \mathbf{51,36 \text{ €/m}^2}$$

En relació al **SUND-5 i 6** cal posar de relleu que es tracta de sectors previstos per activitats terciàries i logístiques, sense cap interferència d'usos industrials, a l'objecte de donar satisfacció a aquelles activitats que precisin parcel·les de grans dimensions no disponibles en els sòl urbans previstos, o també en evitació d'interferències a la xarxa local bàsica, que es condicionen normativament de manera fortament restrictiva, tant pel que fa a les condicions d'ordenació com per la seva destinació a parcel·les úniques i baixos aprofitaments, o també condicions tècniques, exigències de l'EDAR, depuracions autònomes, i paisatgístiques, en atenció a la seva localització e una àrea estratègica al sud de la conurbació urbana de Girona.

Aquells condicionants motiven les següents consideracions i estimacions:

- La reducció del preu de venda del sòl net, inexistent en el mercat, en un 35% en relació al considerat per la zona industrial del municipi, en atenció als condicionants normatius que s'imposen ($221,35 \text{ €/m}^2 \times 0,65 = 143,88 \text{ €/m}^2$)
- La minimització de la superfície de vialitat pública en base a la seva localització, immediata a la xarxa bàsica territorial, el que fa que solament resulti exigible l'adequació d'aquesta d'acord amb la grafia dels plànols d'ordenació, amb un 5% i un 3% respectivament pels SUND-5 i 6, ampliables amb la superfície necessària per l'accés als espais lliures perimetrals, fins un total del 10%, en ambdós resultant del cost d'execució de la part proporcional del giratori. La resta de superfície de la parcel·la permetrà en tot cas la satisfacció de les necessitats d'aparcament que generi l'activitat a desenvolupar-hi, així com l'accés a aquells espais lliures.
- La localització dels espais lliures perimetral al àmbit, els usos admesos en ells i la immediatesa amb elements de la xarxa viària bàsica, permeten estimar una reducció del seu cost d'urbanització del 25%
- La consideració com a valor imputable al cost d'urbanització, el de les EDAR de cada sector, en substitució de la no connexió a la xarxa pública que en

principi obliga la normativa. El cost d'aquestes depuradores, d'acord amb el cabdal considerat en els estudis de les xarxes, 6,60 m3/dia i 30,20 m3/dia pels SUND-5 i 6, son respectivament de 60.000,00 € i 180.000,00 €.

- L'abonament a l'administració municipal del 15% d'aprofitament, atesa la indivisibilitat del sòl d'aprofitament, a que obliga també la normativa.

Respecte del **SUND-5**, de superfície 39.185,00 m², es consideren:

Edificabilitat bruta.	0,40 m ² /m ²	
Cessions:	10% Vialitat i aparcament	3.918,50 m ²
	10% Espai lliures	3.918,50 m ²
	5% Equipament	1.959,25 m ²
	Total cessions 25%	9.796,25 m ²
Superfície edificable		29.388,75 m ²
Sostre edificable		15.674,00 m ²
Valor del sòl d'aprofitament: (65 % sobre 221,35 €/m ²)	143,88 €/m ²	

Costos d'urbanització:

Vialitat i aparcament	3.918,50 m ² x 120,59 €/m ² =	427.531,92 €
Espais lliures	3.918,50 m ² x 64,84 €/m ² x 0,8 =	203.260,43 €
Construcció EDAR		60.000,00 €
Imputació xarxa abastament A.P.		18.816,43 €

Valoració 15% aprofitament:

(0,15 x 29.388,75 m ²) x 143,88 €/m ² =	634.268,00 €
Total	1.388.876,78 €
Beneficis promoció, gestió i finançament (30%)	416.663,03 €
Total costos	1.805.539,81 €

Repercussió sobre sòl net: 1.805.539,81 € / 29.388'75 m²= 61,43 €/m², el que fa que la repercussió sobre del sòl brut sigui de:

$$(61,43 \text{ €/m}^2 \times 29.388,75 \text{ m}^2) / 39.185 \text{ m}^2 = 46,07 \text{ €/m}^2$$

Tota vegada que el valor unitari de l'aprofitament sobre el sòl brut sigui de:

$$(143,88 \text{ €/m}^2 \times 29.388,75 \text{ m}^2) / 39.185 \text{ m}^2 = 107,91 \text{ €/m}^2,$$

el valor residual del sòl brut del sector SUND-5, es de:

$$107,91 \text{ €/m}^2 - 46,07 \text{ €/m}^2 = \mathbf{61,84 \text{ €/m}^2}$$

Respecte del **SUND-6**, de superfície 71.905,00 m², es consideren:

Edificabilitat bruta 0,40 m²/m²

Cessions:

10% Vialitat i aparcament 7.190,50 m²

10% Espai lliures 7.190,50 m²

5% Equipament 3.595,25 m²

15% Aparcament perifèric 1.078,58 m²

Total cessions 40% 28.762,00 m²

Superfície edificable 43.143,00 m²

Sostre edificable 28.762,00 m²

Estimació unitària aprofitament: (65% sobre 221,35 €/m²) 143,88 €/m²

Costos d'urbanització:

Vialitat i aparcament 7.190,50 m² x 120,59 €/m² = 867.102,40 €

Espais lliures 7.190,50 m² x 32,42 €/m² = 372.905,62 €

Construcció EDAR 180.000,00 €

Imputació xarxa abastament A.P. 86.635,60 €

Valoració 15% aprofitament

(0,15 x 43.143,00 m²) x 143,88 €/m²= 931.112,23 €

Total 2.437.755,85 €

Beneficis promoció, gestió i finançament (30%)	731.326,85 €
--	--------------

Total costos	3.169.082,61 €
--------------	----------------

Repercussió sobre sòl net: $3.169.082,61 \text{ €} / 43.143 \text{ m}^2 = 73,45 \text{ €/m}^2$,

I sobre sòl net $3.169.082,61 \text{ €} / 71.905,00 \text{ m}^2 = 44,07 \text{ €/m}^2$

Tota vegada que el valor unitari del aprofitament sobre el sòl brut és de:

$(143,88 \text{ €/m}^2 \times 43.143 \text{ m}^2) / 71.905,00 \text{ m}^2 = 86,33 \text{ €/m}^2$,

el valor residual del sòl brut del sector SUND-6 es de:

$86,33 \text{ €/m}^2 - 44,07 \text{ €/m}^2 = \mathbf{42,26 \text{ €/m}^2}$

Per la resta d'àmbits de gestió, tots ells en el sòl urbà, amb qualificacions homogènies a tot l'àmbit dels sectors, en que l'actuació pressuposa complementar els serveis urbanístics, la informació econòmica ponderarà la repercussió del cost de la complementació dels serveis urbanístics necessaris sobre l'aprofitament urbanístic resultant, sobre sòl o sostre en funció de la qualificació o grau de consolidació del sòl, tota vegada que en aquests àmbits de sòl urbà, el valor del sòl no es pot entendre com a residual.

Pel que fa al **PMU-1**, de 12.236,00 m² de superfície, la proposta suposa la urbanització de la vialitat necessària per l'enllaç dels àmbits de l'antic sector Mas Pla, de sòl urbà, amb el previst SUD 3, afectant a una superfície total de 2.524,00 m², equivalent al 20,63% de la superfície total de l'àmbit. Per la resta de sòl, 9.712,00 m², la qualificació proposada és la Industrial, subzona b, clau 7b.

Per tot, cal considerar:

La cessió del 10% del aprofitament urbanístic a l'Ajuntament, que a resultes del grau de consolidació de l'edificació existent, aproximadament un 50% industrial i la resta residencial, el que motiva la substitució de l'aprofitament pel seu valor econòmic, de 221,35 €/m², segons valor de mercat.

Sostre possible:	$9.712,00 \text{ m}^2 \times 1,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$	11.168,00 m ²
------------------	---	--------------------------

Cessions

vialitat (20,63%)	2.524,00 m ²
-------------------	-------------------------

Aprofitament (10% s/ 4.856,00 m ²)	485.60 m ²
--	-----------------------

Costos d'urbanització:

Vialitat	2.524,00 m ² x 120,59 €/m ²	304.369,00 €
Repercussió xarxa de sanejament		59.457,12 €
Repercussió xarxa abastament A. P.		66.778,17 €
Valoració 10% aprofitament	485,60 m ² x 221,35 €/m ²	107.487,56 €
Total costos		531.098,85 €

que incrementats amb el 30% per beneficis promoció, finançament i gestió, i considerant el 10% de cessió a l'Ajuntament suposa una repercussió sobre el sòl edificable del PMU-1 de

$$531.098,85 \text{ €} \times 1,3 / 9.712,00 \text{ m}^2 = 71,09 \text{ €/m}^2$$

I sobre l'increment del sostre industrial previst de:

$$531.098,85 \text{ €} \times 1,3 / 4.856,00 \text{ m}^2 = \mathbf{142,18 \text{ €/m}^2}$$

Respecte del **PAU-1**, de superfície 13.446,00 m²

L'actuació suposa l'arranjament de la superfície de vialitat existent, de 4.060.00 m², i el tractament de l'espai lliure previst, de 516,00 m² de superfície.

La superfície edificable, clau 7h, és de 8.395,00 m²

Als efectes de costos el tractament per la pavimentació es valorarà en un 40% del costos unitaris inicialment assenyalats, per les partides intervinents,

Costos d'urbanització:

Paviments	4.060,00 m ² x (0,40 X 120,59 €/m ²)	195.838,00 €
Espais lliures	516,00 m ² x 64,84 €/ m ²	33.457,44 €
Gestió de residus	4.060,00 m ² x 0,59 €/m ²	2.395,40 €
Seguretat i salut	4.060,00 m ² x 1,82 €/m ²	7.389,20 €
Total costos		239.080,04 €

Amb l'increment del 30% corresponent, suposa una repercussió sobre el sòl edificable del PAU-1 de:

$$(239.080,40 \text{ €} \times 1,30) / 8.395,00 \text{ m}^2 = 37,02 \text{ €/m}^2$$

I sobre el aprofitament sostre de:

$$(239.080,40 \times 1,30) / (8.395,00 \text{ m}^2 \times 1,30 \text{ m}^2/\text{m}^2) = \mathbf{28,48 \text{ €/m}^2}$$

En relació al **PAU-2**, de superfície total 29.493 m²

L'àmbit d'actuació d'aquest polígon si bé abasta la totalitat del vialitat que conforma el seu límit est, aquest vial dona accés al grup d'habitatges unifamiliars aïllats que es localitzen entre ell i la xarxa convencional del servei ferroviari, que disposen de la totalitat dels serveis urbanístics que possibilitaren la seva implantació, en conseqüència, als efectes del càlcul de la repercussió buscada, es considerarà a càrrec del PAU 2 la urbanització del 50% de la superfície de vialitat inclosa en el seu àmbit, tota vegada que la cessió del sòl necessari ja és efectiva.

El sector es troba subjecte a la cessió gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament.

Superfície aprofitament,	25.753,00 m ²
--------------------------	--------------------------

Superfície vialitat,	3.740,00 m ²
----------------------	-------------------------

Costos urbanització.

Vialitat 0,50 x 3.740,00 m ² x 120,59 €/m ²	451.006,60 €
---	--------------

5% aparcament (0,05 x 25.753,00 m ²) x 120,59 €/m ²	155.277,71 €
--	--------------

Repercussió xarxa de sanejament	61.135,40 €
---------------------------------	-------------

Repercussió xarxa abastament A.P.	136.383,60 €
-----------------------------------	--------------

Total costos	803.803,31 €
--------------	--------------

Als que afegint-hi el corresponent 30% per beneficis, gestió i finançament, i considerant l'obligat 10% de cessió d'aprofitament a l'Ajuntament, suposa una repercussió sobre el sòl d'aprofitament privat del PAU-2 de.

$$(803.803,31 \text{ €} \times 1,30) / (25.753,00 \text{ m}^2 \times 0,90) = 45,08 \text{ €/m}^2$$

I sobre el sostre edificable privat de:

$$(803.803,31 \text{ €} \times 1,30) / (25.753,00 \text{ m}^2 \times 1,15 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 0,90) = \mathbf{39,20 \text{ €/m}^2}$$

Respecte del **PAU-3**, de superfície total 9.435,00 m²

Paràmetres de l'ordenació:

Qualificació, zona industrial, subzones a i g, 7a i 7g

Sostres màxims: zona 7a 7086.00 m²,

zona 7g 1.214,00 m²

Es troba subjecte a la cessió gratuïta a l'Ajuntament del 10% del increment de l'aprofitament urbanístic, $(8.297,00 \text{ m}^2 - 2.880,00 \text{ m}^2) / 1,3 = 4.166,92 \text{ m}^2$ de sòl), que serà substituït per l'equivalent del seu valor econòmic.

Resulta totalment urbanitzat, i solament resta subjecte al abonament de les quotes que per les xarxes de sanejament i subministrament d'aigua potable genera l'increment d'aprofitament derivat de les noves determinacions, de 4.166,92 m²

Costos:

Repercussió xarxa de sanejament	15.495,63 €
---------------------------------	-------------

Repercussió xarxa abastament A.P.	17.832,13 €
-----------------------------------	-------------

Valoració 10% aprofitament $(4.166,92 \text{ m}^2 \times 221,35 \text{ €/m}^2 \times 0,10)$	92.236,85 €
---	-------------

Total costos	125.564,61 €
--------------	--------------

que incrementats pel 30% per beneficis, gestió i finançament, suposa una repercussió sobre sol d'aprofitament privat de,

$$125.564,61 \text{ €} \times 1,3 / 9.435,00 \text{ m}^2 = 17,30 \text{ €/m}^2$$

i sobre l'increment d'aprofitament en sostre, de

$$125.564,61 \text{ €} \times 1,3 / 8.300,00 \text{ m}^2 = \mathbf{19,66 \text{ €/m}^2}$$

Pel que fa al **PAU-4**, de superfície total 13.869.00 m²

Paràmetres d'ordenació a considerar,

Increment del aprofitament en sòl resultant	1.817.50 m ²
---	-------------------------

Cessions:

Vialitat (paviments voreres)	334,00 m ²
--------------------------------	-----------------------

Espais lliures	2.580,00 m ²
----------------	-------------------------

Es troba subjecte a la cessió gratuïta del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic respecte de 1.817,50 m² que atès la consolidació de l'edificació haurà de ser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic.

Costos d'urbanització:

Pavimentació voreres	334,00 m ² x 41,25 €/m ²	13.777,50 €
Espais lliures	2.580,00 m ² x 64,84 €/m ²	167.287,20 €
Repercussió xarxa de sanejament		11.033,28 €
Repercussió xarxa abastament A.P.		12.496,84 €
Valoració 15 % aprofitament (0.15 x 1.817,50 m ²) x 221,35 €/m ² =		60.345,54 €
Total costos		264.940,36 €

que incrementats amb el 30% per beneficis, gestió i finançament, suposa una repercussió sobre el total sol qualificat del àmbit de:

$$(264.940,36 \text{ €} \times 1,3) / 10.955,00 \text{ m}^2 = 31,44 \text{ €/m}^2$$

i sobre el total sostre edificable de:

$$(264.940,36 \text{ €} \times 1,3) / 12.598,25 \text{ m}^2 = \mathbf{27,34 \text{ €/m}^2}$$

Respecte del **PAU-5**, de superfície 7.271,00 m², solament suposa la reordenació dels espais lliures inicialment previstos, de 1.095,00 m² de superfície als efectes de la seva urbanització i cessió a l'Ajuntament, sense que aquesta cessió suposi cap càrrec pel polígon.

Els paràmetres a considerar son:

Qualificació: zona industrial, codi 7b

Edificabilitat neta:	1,15 m ² /m ²
Superfície edificable:	6.069,00 m ²
Espais lliures:	1.095,00 m ²
Sostre edificable:	6.979,35 m ²

En conseqüència els costos d'urbanització a considerar son de,

$$1.095,00 \text{ m}^2 \times 64,84 \text{ €/m}^2 = 70.999,80 \text{ €}$$

que incrementats en un 30% per beneficis , gestió i finançament suposa una repercussió sobre el sòl d'aprofitament urbanístic de:

$$(70.999,80 \text{ €} \times 1,30) / 6.069,00 \text{ m}^2 = 15,21 \text{ €/m}^2$$

i sobre el sostre edificable:

$$(70.999,80 \text{ €} \times 1,30) / 6.979,35 \text{ m}^2 = \mathbf{13,22 \text{ €/m}^2}$$

Del **PAU 6**, de superfície total 16.505,00 m², cal considerar:

Qualificació: zona industrial codis 7a, 10.712,00 m², i 7g, 4.281,00 m².

Vialitat: 1.512,00 m²

Sostres màxims: 13.925,00 m² codi 7a i 1.320,00 m² codi 7g

Es troba subjecte a la cessió gratuïta a l'Ajuntament, de 282,10 m², corresponents al 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic (2.821,00 m²), que en resultar impossible la individualització en superfície de sòl, serà substituït per l'equivalent del seu valor econòmic.

Costos d'urbanització:

Vialitat (1.512,00 m ² x 120.59 €/m ²)	182.332,08 €
Repercussió xarxa de sanejament	24.518,40 €
Repercussió xarxa abastament A.P.	27.661,51 €
Valoració 10% aprofitament (282,10 m ² x 221,35 €)	62.442,84 €
Total costos	296.954,83 €

que incrementats en un 30% per beneficis de la promoció, gestió i finançament, suposa una repercussió sobre el sòl edificable del polígon de:

$$(296.954,83 \text{ €} \times 1,3) / (10.712,00 \text{ m}^2 + 4.281,00 \text{ m}^2) = 25,74 \text{ €/m}^2$$

i sobre el sostre edificable de:

$$(296.954,83 \times 1.3) / (13.925,00 \text{ m}^2 + 1.320,00 \text{ m}^2) = \mathbf{25,32 \text{ €/m}^2}$$

El **PAU-7**, de 8.394,00 m², té per objecte la finalització de la urbanització del tram final del carrer Canyet per resoldre l'enllaç amb el sector del Pla de la

Seva i l'enjardinament de l'espai lliure previst, superfícies ambdues que foren cedides a l'Ajuntament.

Els paràmetres que defineixen, als efectes d'aquest anàlisi, l'ordenació són:

Qualificació: zona industrial, codi 7b, de superfície 6.692,00 m²

Edificabilitat neta: 1,15 m²/m²

Vialitat: 895,00 m²

Espais lliures: 807,00 m²

Costos d'urbanització:

Vialitat	895,00 m ² x 120,59 €/m ²	107.928,05 €
Espais lliures	807,00 m ² x 64,84 €/m ²	52.325,88 €
Total costos		160.253,93 €

que incrementats amb el 30% per benefici de la promoció, gestió i finançament, suposa una repercussió sobre el sòl edificable del PAU-7 de:

$$160.253,93 \text{ €} / 6.692,00 \text{ m}^2 = 23,95 \text{ €/m}^2$$

i sobre el sostre edificable de:

$$160.253,93 \text{ €} / (6.692,00 \text{ m}^2 \times 1.15) = \mathbf{20,83 \text{ €/m}^2}$$

El **PAU-8.1** de superfície total 5.206,00 m², té per objecte la cessió i urbanització del vial resultant de l'ordenació detallada del sòl urbà.

Els paràmetres a considerar són:

Qualificació: industrial, codi 7b,	4.413,00 m ²
vialitat	793,00 m ²
Edificabilitat	1,15 m ² /m ²

Costos d'urbanització:

Vialitat	793,00 m ² x 120,59 €/m ² =	95.627,87 €
----------	---	-------------

que incrementats en el 30% de benefici de la promoció, gestió i finançament, suposa una repercussió sobre el sòl edificable de:

$$(95.627,87 \text{ €} \times 1,30) / 4.413,00 \text{ m}^2 = 28,17 \text{ €/m}^2$$

i sobre el sostre edificable de:

$$(95.627,87 \text{ €} \times 1,30) / (4.413,00 \text{ m}^2 \times 1,15 \text{ m}^2/\text{m}^2) = \mathbf{24,50 \text{ €/m}^2}$$

El **PAU-8.2**, de superfície total 7.286,00 m², complementa l'anterior als efectes d'urbanitzar el mateix vial, i l'espai lliure previst essent aquest l'objecte del mateix.

Els paràmetres a considerar son:

Qualificació:	industrial, codi 7b,	6.057,00 m ²
	espais lliures	433,00 m ²
	vialitat	796,00 m ²
Edificabilitat		1.15 m ² /m ²

Costos d'urbanització:

Espais lliures	433,00 m ² x 64.84 €/m ²	28.075,00 €
Vialitat	796,00 x 120,59 €/m ²	95.989,64 €
Total costos		124.064,64 €

que incrementats en el 30% per benefici de la promoció, gestió i finançament, suposa una repercussió sobre sòl edificable de,

$$(124.064,64 \text{ €} \times 1,30) / 6.057,00 \text{ m}^2 = 26,63 \text{ €/m}^2$$

i sobre el sostre edificable de:

$$(124.064,64 \text{ €} \times 1,3) / (6.057,00 \text{ m}^2 \times 1,15 \text{ m}^2/\text{m}^2) = \mathbf{23,15 \text{ €/m}^2}$$

PAU-9. La superfície d'aquest polígon es de 12.242,00 m², amb les següents qualificacions i paràmetres

Zona industrial, codi 7a,	5.950,00 m ²	edificabilitat 1,30 m ² /m ²
Espais lliures	4.876,00 m ²	
Vialitat	1.416,00 m ²	

Subjecte a la cessió lliure i gratuïta a l'Ajuntament del 10% de l'aprofitament urbanístic.

Costos d'urbanització:

Espais lliures	4.876,00 m² x 64,84 €/m²	316.159,84 €
Vialitat	1.416,00 m² x 120,59 €/m²	170.755,44 €
Repercussió xarxa de sanejament		36.777,60 €
Repercussió xarxa abastament A.P.		40.911,25 €
Total costos		564.604,13 €

que incrementats en el corresponent 30% per beneficis de la promoció, gestió i finançament, i considerant la cessió del 10% a l'Ajuntament, suposa una repercussió sobre el sòl d'aprofitament privat de:

$$(564.604,13 \text{ €} \times 1,30) / (5.950,00 \text{ m}^2 \times 0,9) = 137,07 \text{ €/m}^2$$

i sobre el sostre edificable privat de,

$$(564.604,13 \text{ €} \times 1,30) / (5.950,00 \text{ m}^2 \times 0,9 \times 1,30) = \mathbf{105,43 \text{ €/m}^2}$$

PAU-10 Per aquest polígon s'actualitzen les dades de costos tot i l'aprovació definitiva del corresponent projecte d'urbanització assolida el 8 de novembre del 2.007.

Als efectes, es consideren les següents qualificacions i paràmetres:

Superfície total	71.982,00 m²		
Zona industrial, codi 7b	2.996,00 m²	edificabilitat	1,15 m²/m²
7c	29.883,00 m²	edificabilitat	1,00 m²/m²
7d	10.497,00 m²	edificabilitat	1,047 m²/m²
Total aprofitament	43.176,00 m²		
Espais lliures	6.598,00 m²		
Vialitat	18.901,00 m²		

Subjecte, a aquets efectes, a la cessió a l'Ajuntament del 10% de l'aprofitament urbanístic.

Costos d'urbanització:

Espais lliures	6.598,00 m ² x 64,84 €/m ²	427.814,00 €
Vialitat	18.901,00 m ² x 120,59 €/m ²	2.279.271,59 €
Repercussió xarxa de sanejament		266.024,64 €
Repercussió xarxa abastament A.P.		298.246,48 €
Total costos		3.271.356,71 €

que incrementats un 30% per beneficis de promoció, finançament i gestió, i considerant el 10% de cessió, homogeneïtzat en superfícies (1,0217 m²/m²), suposa una repercussió sobre el sòl d'aprofitament privat de:

$$(3.271.356,71 \text{ €} \times 1,30) / (43.176,00 \text{ m}^2 \times 0,9) = 109,44 \text{ €/m}^2$$

I sobre el sòl brut de,

$$(3.271.356,71 \text{ €} \times 1,30) / (43.176,00 \text{ m}^2 \times 0,9 \times 1,0217) = \mathbf{107,115 \text{ €/m}^2}$$

Respecte del **PAU-11**, el carrer Avellaners que li dona façana disposa de la totalitat de serveis urbanístics a excepció de la xarxa de sanejament d'aigües residuals, subministrament d'energia, telèfons, gas, i la reposició del paviment afectat serveis exigibles per la catalogació com a solars dels terrenys fronterers. La disponibilitat d'aquests serveis motivarà, atesa la pavimentació de la vorera immediata, d'1,50 m d'amplada i la reposició del paviment de vorera afectat. Aquestes actuacions, fins a la connexió amb els serveis existents, tindran una longitud de 175,00 m.

El preu unitari d'aquestes actuacions, segons la base de dades inicial, inclosos els apartats de gestió de residus i seguretat i salut, importen 98,23 €/m, que per la poca entitat de l'actuació en relació a la que motivà aquells costos unitaris cal incrementar-los en un 25%, el que fa que el cost unitari a considerar sigui de 122,79 €/m.

Cal considerar les següents qualificacions i paràmetres:

Superfície del polígon	6.804,00 m ²
Qualificació	zona urbana tradicional, codi 2.
Sostre màxim	3.630,00 m ²
Nombre màxim d'habitatges	20 u.
Longitud de l'actuació,	175,00 m

En conseqüència, els costos d'urbanització son,

175,00 m x 122,79 €/m	21.488,25 €
Repercussió xarxa de sanejament	53.123,20 €
Repercussió xarxa abastament A.P.	39.546,50 €
Total costos	114.157,95 €

que incrementats un 30% per beneficis de promoció, finançament i gestió, suposen una repercussió sobre el sòl edificable de

$$(114.157,95 \text{ €} \times 1,30) / 6.804,00 \text{ m}^2 = 21,81 \text{ €/m}^2$$

i sobre el sostre edificable de

$$(114.157,95 \text{ €} \times 1,30) / 3.630,00 \text{ m}^2 = \mathbf{40,88 \text{ €/m}^2}$$

PAU-12. La delimitació d'aquest polígon, de superfície 7863,00 m², té per objecte la cessió i urbanització de la vialitat afectada, que abasta a les voreres dels carrers Antoni Gaudí, d'1,95 m d'amplada, amb implantació de la vorada, recollida de plujanes, enllumenat, xarxa d'abastament d'aigua potable, subministrament d'energia, telecomunicacions i subministrament de gas per el primer, amb una longitud de 105,00 m, i solament la col·locació del panot d'acabat de la vorera en el carrer Sant Cugat, també amb 105,00 m de longitud i 1,55 m d'amplada,

Es correspon per tant amb el preu unitari pel tipus de carrer L.4, per us residencial, amb un cost unitari de 122,93 €/m² pel que respecta al carrer Antoni Gaudí i al 65% del cost unitari corresponent a la pavimentació assenyalat en la descomposició de preus pel carrer Sant Cugat.

Als efectes del estudi, cal considerar:

Superfície total del PAU: 7.863,00 m²

Qualificació zona de cases agrupades, codi 5a 7.095,00 m²

Edificabilitat : 1,00 m²/m²

Per tot, els costos d'urbanització, incloses les repercussions de les xarxes de sanejament i abastament d'aigua potable, resulten de:

c/ A. Gaudí	105,00 m x 1,95 m x 122,93 €/m ²	25.169,92 €
c/ Sant Cugat	105,00 m x 1,55 m X 0,65 x 122,93 €/ m ²	13.004,46 €

Repercussió xarxa de sanejament	42.498,56 €
Repercussió xarxa abastament A.P.	31.637,20 €
Total costos	112.310,14 €

que incrementats amb el 30% per beneficis de la promoció, tramitació i gestió, suposen una repercussió sobre el sol, i sobre el sostre edificable, tota vegada que l'edificabilitat es d'1,00 m²/m²de

$$(112.310,14 \text{ €} \times 1,30) / 7.095,00 \text{ m}^2 = \mathbf{20,58 \text{ €/m}^2}$$

El **PAU-13**, de superfície 5.891,00 m² dona continuïtat a la necessària urbanització que afecta al PAU 12, solament pel que respecta al carrer Antoni Gaudí, amb una longitud de 101,00 m, i en es motiu de la seva delimitació, i faculta la mateixa estimació del cost unitari d'urbanització per aquell carrer de 122,93 €/m²

Els paràmetres a considerar son:

Qualificació: zona de cases aparellades, codi 5a, 5.403,00 m²

Edificabilitat 1,00 m²/m²

Vialitat 232,00 m²

Costos d'urbanització:

232,00 m x 122,93 €/m²	28.519,76 €
Repercussió xarxa de sanejament	31.873,92 €
Repercussió xarxa d'abastament A.P.	23.727,90 €
Total costos	84.121,58 €

que incrementats amb un 30% per beneficis de la promoció, finançament i gestió suposen una repercussió sobre el sòl i sostre edificables de:

$$(84.121,58 \text{ €} \times 1,30) / 5.403,00 \text{ m}^2 = \mathbf{20,24 \text{ €/m}^2}$$

Cal posar de relleu que, d'acord amb el text refós de la "Ley de Suelo" aprovada per R.D.L. 2/2008 de 20 de juny, l'article 12, els sòls urbanitzables que es valoren es troben en la situació bàsica de sòl rural i d'acord amb el que s'especifica en el Capítol III del reglament que la desplega, els terrenys es valoraran mitjançant la capitalització de la renda anual, real o potencial, de la seva explotació.

A aquets efectes, i a títol comparatiu, cal posar de relleu que valoració dels sòls no urbanitzables d'acord amb aquella legislació i en base a que:

Els valors de rendiments de cultius s'han extret del bolletí "Valors bàsics immobles rústics, cultius, aprofitaments, construccions agràries i índexs correctors" editat per l'Agència Tributària de Catalunya.

Taxa de capitalització de rendes aplicat, 2%.

Factor de localització, 2,92

La valoració resultant per cada tipus de sòl en la situació bàsica de sòl rural és:

1) Valor sòl rústic:

- Rendiment per Ha del conreu de secà primera: 281,20 €/Ha.
- Valor de capitalització de renda anual, 1,41 €/m²
- Valor final $1,41 \text{ €} \times 2,92 = 4,18 \text{ €/m}^2$

2) Valor sòl forestal

- Rendiment per Ha boscos primera: 43,52 Ha/m²
- Valor de capitalització de renda anual: 0,22 €/m²
- Valor final: $0,22 \text{ €} \times 2,92 = 0,64 \text{ €/m}^2$

3) Valor sòl regadiu, horta (banda baixa)

- Rendiment per Ha conreu regadiu primera: 441,6 €/m²
- Valor de capitalització de renda anual: 2,20 €/m²
- Valor final: $2,20 \text{ €/m}^2 \times 2,92 = 6,42 \text{ €/m}^2$

4) Valor sòl regadiu, horta (banda alta)

- Rendiment per Ha conreu regadiu primera: 819,42 €/m²
- Valor de capitalització de renda anual: 4,10 €/m²
- Valor final: $4,10 \text{ €/m}^2 \times 2,92 = 11,96 \text{ €/m}^2$

3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

3.1 Introducció

El Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, en el seu article 12, afegeix una nova lletra d) a l'article 59.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que comporta l'obligatorietat d'incorporar a la documentació de la memòria dels plans d'ordenació urbanística municipal l'informe de sostenibilitat econòmica.

Atenent al contingut del referit article 59.3.d) del Text refós de la Llei d'urbanisme, l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir:

- La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- La ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'anterior determinació, emana de l'adaptació catalana al que establia l'article 15 "evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano", dins del Títol II sobre bases de règim del sòl, de "la Ley del suelo 8/2007", de 28 de maig, avui "Real Decreto Legislativo 2/2008", de 20 de juny, pel que s'aprova el Text refós de "la Ley del Suelo". Aquest text legal en la seva part d'exposició de motius manifesta el següent:

"Correlativos de los derechos de las personas son los deberes básicos de las Administraciones con que la Ley abre su Título II.

Los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticas tienen una trascendencia capital, que desborda con mucho el plano estrictamente sectorial, por su incidencia en el crecimiento económico, en la protección del medio ambiente y en la calidad de vida. Por ello, la Ley asegura unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente.

La efectividad de estos estándares exige que las actuaciones urbanizadoras de mayor envergadura de impacto, que producen una mutación radical del modelo territorial, se sometan a un nuevo ejercicio pleno de potestad de ordenación. Además, la Ley hace un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes.

Esta integración favorecerá, a un tiempo, la utilidad de los procesos de que se trata y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan”

3.2 Capacitat financera i d'inversió de l'ajuntament

3.2.1 Evolució dels pressupostos municipals

Les dades econòmiques que fonamenten aquest apartat han estat facilitades pel servei d'intervenció municipal de l'Ajuntament de Fornells de la Selva. A tal efecte i per una millor comprensió del estudi s'han analitzat els pressupostos dels darrers anys 2014, 2015, 2016 i 2017, tant pel fa al ingressos com a les despeses, i els comptes de resultat econòmic-patrimonial dels mateixos exercicis.

Els pressupostos liquidats d'ingressos corrents de l' Ajuntament de Fornells de la selva pels exercicis de 2014-2017, se situen entre els 2,4 i els 3,2 milions d'euros i entre els 2,0 i els 2,1 milions d' euros els corresponents a les despeses corrents, tal com mostren les dades que es detallen als quadres següents:

DESPESES		Imports liquidats despeses						
CAP	CONCEPTE	2017	2016	var2016-2017	2015	var2015-2017	2014	var2014-2017
1	PERSONAL	589.211,77	595.634,91	-1,08%	560.157,61	5,19%	544.288,91	8,25%
2	BENS I SERVEIS	1.049.933,49	1.161.330,70	-9,59%	1.248.788,47	-15,92%	1.302.775,55	-19,41%
3	FINANCERES	0,00	0,00	0,00%	107,44	-100,00%	652,80	-100,00%
4	TRANSFERENCIES CORRENTS	406.760,94	377.257,65	7,82%	311.287,42	30,67%	304.759,78	33,47%
	total operacions corrents	2.045.906,20	2.134.223,26	-4,13%	2.120.340,94	-3,50%	2.152.477,04	-4,95%
	TOTAL DESPESES ORDINARIES	2.045.906,20	2.134.223,26	-4,13%	2.120.340,94	-3,50%	2.152.477,04	-4,95%
6	INVERSIONS	236.164,22	276.161,05	-14,48%	502.765,66	-53,03%	277.218,91	-14,81%
7	TRANSFERENCIES CAPITAL	18.856,37	81.422,37	-76,84%	0,00	-	6.000,00	214,27%
	Total operacions de capital	255.020,59	357.583,42	-28,68%	502.765,66	-53,03%	283.218,91	-9,96%
9	PASSIUS FINANCERS (AMORTITZACIONS)	0,00	0,00	0,00%	155.836,57	-100,00%	47.213,63	-100,00%
	Total operacions financeres	0,00	0,00	0,00%	155.836,57	100,00%	47.213,63	-100,00%
	TOTAL	2.300.926,79	2.491.806,68	-7,66%	2.778.943,17	-17,20%	2.482.909,58	-7,33%

INGRESSOS		Imports liquidats ingressos						
CAP	CONCEPTE	2017	2016	var2016-2017	2015	var2015-2017	2014	var2014-2017
1	IMPOSTOS DIRECTES	1.364.334,64	1.388.490,08	-4,74%	1.278.157,82	6,74%	1.299.864,91	4,96%
2	IMPOSTOS INDIRECTES	170.536,50	262.992,87	-35,16%	74.877,30	127,75%	37.505,78	354,69%
3	TAXES I ALTRES	433.168,07	430.696,04	0,57%	426.102,90	1,65%	433.431,86	-0,06%
4	TRANSFERENCIES CORRENTS	708.005,58	673.980,26	5,05%	734.038,56	-3,55%	698.901,96	1,30%
5	INGRESSOS PATRIMONIALS	7.923,53	14.088,54	-43,76%	19.978,81	-60,34%	13.850,11	-42,79%
	TOTAL INGRESSOS CORRENTS	2.683.968,32	2.770.247,79	-31,14%	2.533.155,39	5,95%	2.483.554,62	8,07%
	+CE+QU	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	+ INGRESSOS NO RECURRENTS CAP 5						244.752,92	
	+ INGRESSOS NO RECURRENTS CAP 3				711.660,97			
	TOTAL INGRESSOS ORDINARIS	2.683.968,32	2.770.247,79	-31,14%	3.244.816,36	-17,28%	2.728.307,54	-1,63%
6	ALIENACIO D'INVERSIONS (VENDA)	0,00	0,00	0,00%	0	0,00%	2.382.045,05	-100,00%
7	TRANSFERENCIES DE CAPITAL	35.297,38	92.082,82	-61,67%	175.060,34	-79,84%	148.211,99	-76,18%
	Total ingressos de capital	35.297,38	92.082,82	-61,67%	175.060,34	-79,84%	2.530.257,04	98,60%
9	PASSIUS FINANCERS	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	Total operacions financeres	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	TOTAL	2.719.265,70	2.862.330,61	-5,00%	2.708.215,73	-20,49%	5.013.811,66	-48,29%

En termes per càpita la població de 2.613 habitants a 1 de gener de 2017, i la xifra de 2.683.968,32 euros d'ingressos corrents liquidats de l'exercici 2017 ve a representar 1.027,16 euros habitant; i respecte de les despeses corrents liquidades 2.045.906,20 euros totals representa una despesa per càpita de 782,98 euros i respecte de les inversions amb unes despeses executades de 255.020,59 euros en resulta una inversió/habitant de 97,60 euros i uns ingressos de 13,51 euros habitant

La diferencia entre els ingressos i les despeses corrents municipals anyalment ha donat lloc a un estalvi brut i també el net positiu en tots i cadascun dels quatre darrers exercicis amb pressupostos liquidats (2014-2017), així com uns resultats positius de capacitat financera calculada amb els criteris SEC, d'acord amb la normativa d'estabilitat pressupostaria i sostenibilitat financera en els pressupostos liquidats (2014-2017), tal com mostren les dades que es detallen al quadre següent:

EXERCICI	2017	2016	var2016- 2017	2015	var2015- 2017	2014	var2014- 2017
ESTALVI BRUT (ingrés corrent- despesa corrent-CE-QU- interessos - ingressos no recurrents)	638.062,12	636.024,53	0,32%	412.921,89	54,52%	331.730,38	92,34%
ESTALVI NET (estalvi brut - passius financers)	638.062,12	636.024,53	0,32%	412.921,89	54,52%	290.841,30	119,38%
ESTALVI NET AJUSTAT (estalvi net + despeses finançades amb romanent de tresoreria general)	638.062,12	667.573,54	-4,42%	452.113,45	41,13%	290.841,30	119,38%
CAPACITAT DE FINANÇAMENT (ESTABILITAT PRESSUPOSTARIA)	405.844,47	308.747,15	31,45%	731.386,61	-44,51%	2.750.918,26	-85,25%

tenint en compte l'evolució de les xifres durant tot el període 2014-2018 es pot observar que:

Respecte de l'ingrés corrent :

1. Durant el quadrienni comparat cal destacar que durant l'exercici 2014 i 2015 aquest Ajuntament va tenir uns ingressos no recurrents durant l'exercici 2014 de servituds de pas en terrenys municipals per l'Obra del Tren d'alta Velocitat per part d'ADIF de 244.752,92 euros i durant l'exercici 2015 uns ingressos en el cap 3 per interessos de demora de l'expropiació de terrenys municipals que també varen provenir per l'Obra del Tren d'alta Velocitat per part d'ADIF d'import 711.660,97 euros.

Si es tenen en compte aquests ingressos atípics la variació del 2017 respecte els anys 2014 i 2015 es manté creixent , es detecta un decreixement respecte del 2016, principalment donada per el cap 2 dels impostos indirectes , per la seva naturalesa de variables com son els impostos per obres i les plus-valsies.

2. Respecte de la despesa corrent:

Al llarg del període 2014-2017, la despesa corrent manté constant durant els anys 2014 a 2016 (2,1 milions d'euros , i el 2017 es redueixen les despeses respecte el 2016 en un 4,13 %., obtenint així una major capacitat de finançament per a despeses d'inversió en futurs pressupostos, si aquesta despesa es manté o creix de forma constant.

3. Respecte dels ingressos i despeses de capital:

La desigual evolució anyal que presenten les taxes de creixement dels ingressos i despeses de capital acostuma a ser un fenomen que es produeix sovint en les hisendes municipals, degut a la pròpia naturalesa econòmica de les seves principals partides, com són les inversions reals i el seu finançament extern i l'amortització dels corresponents préstecs amb períodes de realització i maduració quasi sempre superiors als d'un exercici comptable i, per tant, amb repercussions molt diferents segons els anys que es considerin.

El crèdit viu a 1 de gener del 2015 o el que es el mateix al final del 2013 amb préstecs a curt i llarg termini era de 155.836,57 euros, un 6,27%, amb un nivell d'endeutament molt inferior al límit del 110 % dels seus ingressos corrents.

Durant l'exercici 2015 varen ser amortitzats tots els préstecs vigents, tenint actualment endeutament zero.

La suma d'ingressos per impostos i taxes respecte a les despeses corrents en concepte de personal i compra de bens i serveis; es a dir, la capacitat que tenen els ingressos fiscals propis per absorbir les despeses relativament fixes de funcionament del darrer l'exercici amb pressupostos liquidats 2017, resulta que els ingressos regulars i propis de l' Ajuntament estaven un **20% per sobre de les despeses també regulars** – capítols 1 i 2 de despeses corrents.

La inversió municipal per el conjunt dels quatre darrers anys amb pressupostos liquidats, (2014 – 2017) suma 1.292.309,84 euros; o sigui, una mitjana d' uns 325.000 euros anuals i que, en termes per càpita - utilitzant una xifra mitjana de població resident en aquests anys de 2.540 habitants – ve a resultar d'uns 128 euros/any/habitant.

Pel que fa a l'objectiu de la sostenibilitat econòmica que ens ocupa, les despeses de capital que se'n poguessin derivar de les càrregues urbanístiques imputables al l'aprofitament urbanístic adjudicat a l'Ajuntament en concepte de cessió gratuïta i obligatòria desapareixen, i no tenen cap impacte en la seva Hisenda Municipal.

Del anàlisi de la hisenda municipal interessa destacar les característiques essencials del 'evolució previsible dels ingressos corrents i les despeses de funcionament, posant de relleu dos elements fonamentals per avaluar la capacitat financera de l'Ajuntament:

- 1.El recurs al crèdit, és a dir, la possibilitat d'obtenir recursos aliens mitjançant l'endeutament.
- 2.L'estalvi municipal, o sigui, la part dels ingressos corrents que resten lliures d'aplicació a despeses de funcionament i, per tant, resulten disponibles per a la inversió.

La major i menor quantitat de recursos que es puguin destinar al finançament dependrà, en última instància, de l'estat actual de les finances del municipi i, concretament, del nivell i característiques de la càrrega financera compromesa i del comportament de les principals magnituds dels ingressos i despeses ordinàries. En qualsevol cas, la base de partida és el pressupost ordinari, del qual neix l'estalvi esmentat i sobre el qual recau la càrrega financera de l'endeutament.

Les hipòtesis de creixement dels recursos ordinaris es desenvolupen a partir de dos elements principals: d'una banda, el comportament previsible de certa component pressupostària sobre el qual existeix una sòlida base per validar la seva projecció en el temps i, per l'altra banda, el de les opcions polítiques de

l'Ajuntament que, a priori, defineix quin ha de ser el comportament i la magnitud de certes variables en el període de programació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Fornells de la Selva.

3.2.2 La projecció del recursos municipals durant els propers sis anys:

3.2.2.1 Opcions bàsiques de comportament

L'estimació dels recursos lliures d'aplicació durant el primer sexenni és fonamental en els següents criteris escollits per l'Ajuntament:

1. Ingressos municipals. Es preveu mantenir cada any el nivell d'ingressos actual ajustat al creixement de l'IPC.
2. Despeses municipals. Tota la despesa s'incrementarà en el seu conjunt, en la mateixa proporció que ho faci l'IPC.
3. Endeutament municipal. Es fixa com a sostre màxim d'endeutament el 20 % durant els 6 anys propers.

3.2.2.2 Projecció d'ingressos i despeses ordinàries

Amb aquests criteris i l'estimació dels components més importants del pressupost ordinari, la projecció de recursos per al primer quadrienni queda definida de la següent manera:

1. Ingressos corrents:

- L'evolució esperada del capítol primer es preveu que es situï un punt per sobre del creixement previsible de l'IPC.

Pel que fa a l'IBI com a fonament de la imposició municipal, és probable que es produeixi un increment en la recaptació, ja que amb l'aprovació del Pla d'ordenació el municipi disposarà de sòl per a nous usos industrials i residencials, amb una clara demanda al mercat local i comarcal.

Atesa la importància que l'IBI té en el capítol d'ingressos corrents, i per tal d'ajustar-la a la realitat que es desprèn de la proposta d'ordenació urbana que fa aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, s'ha previst que per a tot el sòl urbà i urbanitzable del municipi de Fornells de la Selva, es procedirà a la revisió del padró d'urbana amb les noves dades urbanístiques necessàries que es desprenen del nou planejament.

- Els impostos indirectes i les taxes i altres ingressos s'ha considerat que creixeran un punt pe sobre de l'IPC. Aquests dos capítols són els que

s'adapten més bé al procés d'inflació pel fet d'incrementar les bases i tarifes anualment.

- Les transferències de l'Estat, principal component dintre l'estructura dels recursos ordinaris, és considera que es mantindran en la seva magnitud actualitzant-se amb l'IPC corresponent.
- Els ingressos patrimonials i les subvencions s'estima que creixeran d'acord amb l'IPC, constant en termes reals.

2.Despeses ordinàries

- Les remuneracions de personal experimenten un creixement que es fixa en l'increment del nivell general de preus.
- Les transferències corrents creixeran en el seu conjunt d'acord amb l'IPC, especialment pel que fa a la despesa voluntària.
- S'ha suposat un creixement en termes monetaris d'acord amb l'IPC.
- La càrrega financera compromesa per les operacions vigents es preveu que es mantingui en les condicions pactades.

3.2.2.3 Estimació dels recursos disponibles

Els recursos que resten lliures d'aplicació a despeses ordinàries, es poden obtenir via endeutament o per generació d'estalvi intern. En aquest apartat s'ha estimat quina és la quantitat que es pot assolir, posant en joc aquests dos instruments, en termes que econòmicament siguin suportables pel pressupost ordinari. Això vol dir estimar els nous préstecs que es poden obtenir i comprovar repercussió sobre la resta de les despeses i l'estructura pressupostària global.

No sembla raonable cobrir el potencial d'endeutament fins a nivells elevats. La hipòtesi escollida suposa incrementar la càrrega financera durant els propers sis anys fins a un màxim del 16 % dels ingressos ordinaris, als efectes de les actuacions programades en l'Agenda d'actuació del Pla d'ordenació urbanística municipal.

3.3 Impacte de la gestió dels sectors en les finances locals.

3.3.1 Actuacions residencials i industrials

En aplicació del que disposa l'article 59.3.d del TRLU es valoren els impactes sobre les finances de l'Ajuntament de Fornells de la Selva en tant que administració responsable de la implantació i del manteniment de les infraestructures i dels serveis que resulten de les actuacions residencials i industrials previstes del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

En concret el POUM contempla les següents actuacions:

3.3.1.1 Polígons d'actuació urbanística industrials i d'activitats:

Actuacions	Superfície s (m2)	Superfície sòl privat (m2)	Superfície vials (m2)	Superfície espais lliures (m2)	Execució (sexenis)	10 % AU (m2)
PAU-1.	13.446	8.395	4.060	516	1	0
PAU-2.	29.493	25.681	3.812	0	2	2.568
PAU-3.	9.435	9.435	0	0	1	943
PAU-4.	13.869	10.955	324	2.580	1	1.095
PAU-5.	7.271	6.069	107	1.005	1	606
PAU-6.	16.505	14.993	1.512	0	1	1.499
PAU-7	8.394	6.692	807	0	1	0
PAU-8,1	5.206	4.413	793	0	2	441
PAU-8.2	7.286	6.057	796	433	3	605
PAU-9	12.242	5.950	1.416	4.876	2	595
PAU-10	71.867	43.376	18.901	6.598	1	4.337
TOTAL	195.014	142.016	32.528	16.008		12.689

3.3.1.2 Polígons d'actuació urbanística residencials:

Actuacions	Superfícies (m2)	Sostre (m2)	Superfície vials (m2)	Superfície espais lliures	Execució (sexenis)	10 % AU (m2)
PAU-11	6.804	3.630	2.586	0	1	0
PAU-12	7.863	7.095	555	0	2	0
PAU-13	5.891	5.403	232	0	3	0
TOTAL	20.558	16.128	3.373	0		0

3.3.1.3 Sectors de millora urbana industrials:

Actuacions	Superfície s (m2)	Superfície sòl privat (m2)	Superfície vials	Superfície espais lliures	Execució	10%AU (m2)
PMU-1	12.236	9.712	2.524	0	2	971

3.3.1.4 Sectors urbanitzables residencials

Actuacions	Superfícies (m2)	Sostre (m2)	Densitat (hab)	Superfície vials (m2)	Superfície (m2) espais lliures	Execució (sexenis)	15 % AU (m2)
SUD-1.	27.810	11.124	69	4.171	5.562	2	1.668
SUND-4	39.122	15.649	98	5.868	7.824	3	2.347
TOTAL	66.932	26.773	167	10.039	13.386		4.015

3.3.1.5 Sòls urbanitzables industrials i d'activitats:

Actuacions	Superfícies (m2)	Superfície sòl privat (m2)	Superfície vials (m2)	Superfície (m2) espais lliures	Execució (sexenys)	10-15 % AU (m2)
SUD-2.	62.467	14.369	11.172	11.935	2	1.437
SUD-3	111.466	78.026	27.107	11.212	1	7.803
SUND-5	39.185	27.429	5.877	3.918	3	4.114
SUND-6	71.905	50.333	7.190	10.785	3	9.608
TOTAL	285.023	170.157	51.346	37.850		22.962

La gestió dels diferents àmbits urbanístics descrits comporta necessàriament la seva urbanització, reparcel·lació i construcció. Un cop executades les obres d'urbanització i realitzades les cessions corresponents, els espais lliures, vials i equipaments passaran a formar part del patrimoni i domini públic municipal, el que implicarà per l'Ajuntament de Fornells de la Selva l'obligació de conservar les urbanitzacions recepcionadas, de conformitat amb el previst en l'article 29 del RLU.

L'obtenció de les cessions obligatòries i dels corresponents aprofitaments urbanístics així com de la urbanització per part de l'Ajuntament i la prestació dels serveis

municipals que se'n deriven, comportarà un impacte important en les finances locals que han de ser analitzats.

3.3.2 Anàlisi del Impacte de la gestió dels sectors en les finances locals

De la gestió dels sectors es deriven per l'Ajuntament de Fornells de la Selva determinats drets i obligacions que es tradueixen per la hisenda municipal en ingressos i despeses que cal analitzar.

Tan mateix, cal tenir en compte que de conformitat amb el que es preveu en l'agenda de desenvolupament del Pla, s'estima l'execució dels diferents àmbits en tres sexennis, que assolirien el total desenvolupament en condicions molt optimistes, l'any 2040.

Aquest fet té repercussió directa sobre l'estudi d'ingressos i despeses derivats de la gestió dels àmbits, en tant que molts no es verificaran fins que s'iniciï la construcció i aniran creixent conforme es vagin consolidant els usos. És el cas dels ingressos derivats del import sobre construccions, instal·lacions i obres, o

bé els derivats del impost de bens immobles, que augmentaran conforme avanci l'execució dels diferents sectors. El mateix succeeix amb les despeses que es deriven dels sectors, doncs els costos de prestació de serveis aniran augmenten progressivament fins a la total consolidació dels diferents àmbits.

- Despeses derivades del planejament i la gestió dels àmbits de planejament:

Un cop recepcionadas per l'Ajuntament les obres d'urbanització i demèssions derivades de la gestió dels àmbits edificables, començarà l'obligació de conservació i manteniment de la urbanització. A més, a mesura que es vagin executant els diferents sectors i polígons i implantant les diferents construccions residencials, o industrials i comercials, la corporació municipal haurà de fer-se càrrec de la prestació dels serveis corresponents.

Les principals despeses es deriven del increment de les superfícies de vials i de les superfícies d'espais lliures públics a mantenir.

El POUM de Fornells de la Selva contempla, pel conjunt de polígons i sectors, 55.244 m2 d'espais lliures i 99.810 m2 destinats a vialitat, que suposen un total de 155.054 m2 d'espais a mantenir.

Pel que fa a les despeses de manteniment de l'espai públic, ja que no cal considerar l'obra d'urbanització, per rebre l'Ajuntament els sòls ja urbanitzats després de les actuacions urbanístiques que es proposen, la present actuació urbanística no comportarà cap increment de la despesa pública en el manteniment dels carrers i dels espais lliures, ja que la mateixa vindrà compensada pel ingrés en termes de IBI i d'altres ingressos que generarà el nou assentament residencial.

- Ingressos derivats del planejament i la gestió dels àmbits de planejament:

Els ingressos que deriven del desenvolupament del planejament previst en el POUM de Fornells de la Selva venen principalment deguts a:

- Ingressos patrimonials com a resultant de l'obtenció del 10/15 % de l'aprofitament urbanístic dels diferents sectors i que equivaldran al valor de 36.622 m2 de sòl destinat a usos industrials i d'activitats i 4.015 m2 destinat a usos residencials.

- Ingressos derivats del Impost de Bens Industrials (IBI)

- Ingressos derivats de la recaptació del Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO)

- Ingressos derivats de la recaptació d'altres taxes municipals, com aigua, clavegueram i recollida d'escombraries.

3.4 Ponderació del impacte de les actuacions previstes

En conjunt, el POUM estableix actuacions que es poden considerar en part "d'extensió urbana" i, en part, de renovació urbana, ja que es delimiten diversos àmbits de renovació en sòl urbà consolidat i no consolidat i també es proposen sòls urbanitzables. En total, i tal i com s'ha explicat anteriorment, amb l'actuació hi haurà més espais lliures, en una quantitat equivalent als 55.244 m² de sòl, i de vialitat equivalent als 99.810 m² de sòl. Respecte aquestes dades caldria aplicar un cost de manteniment de les mateixes entre 2,20 i 2,50 euros/m² i anys per la vialitat i entre 1,80 i 2,00 euros/m² i any pels espais lliures, el que en la seva totalitat vindrà a comportar, pel conjunt de l'actuació, una necessitat d'inversió en termes de manteniment segons els que s'assenyala en el quadre següent:

Concepte	Cost manteniment Unitari m2/any	Cost manteniment Anual	Cost manteniment Anual
1. Manteniment espai lliures	1,80 i 2,00 €/m ²	99.439 €/any	110.488 €/any
2. Manteniment espai vialitat	2,20 i 2,50 €/m ²	219.582 €/any	249.525 €/any

Dels diferents valors anteriors, la mitjana del cost del manteniment del sistema d'espai lliure i la nova vialitat es situa en la quantitat de 339.516 €/any.

Total manteniment mitjana anual339.516 €/any.

El cost del manteniment dels nous espais lliures i vialitat que es generen en les noves actuacions del POUM tindran un manteniment, que entre d'altres fons d'ingressos, procediran de la recaptació en concepte de Impost de Bens Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions (no es comptabilitzen en aquest cas el import de les llicències, ni dels possibles impostos d'activitats a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal).

Imports de recaptació de l'impost de bens immobles segons dades municipals

ANY	NUM REBUTS	TOTAL.VALOR CATASTRAL	RECAPTACIÓ IBI
2013	1767	95.589.421,14 €	820.475,13 €
2014	1775	97.230.780,63 €	835.310,08 €
2015	1766	96.293.251,68 €	832.602,23 €
2016	1770	96.558.544,40 €	815.979,97 €
2017	1782	100.878.893,64 €	819.621,50 €
2018	1806	110.067.923,87 €	899.944,68 €

En termes generals la mitjana de valors procedents del IBI es situa en la major part dels municipis en un valor mitjà de 1,50 €/m² sostre i any. Si aquests valors es centren sobre els sòls destinats a usos residencials i en situacions de barris de nova generació aquests valors són molt més elevats situant-se per sobre dels 3,00 €/m² sostre i any. Si s'apliquen els valors unitaris d'ingressos sobre la totalitat del sostre dels polígons i sectors de desenvolupament urbanístic previstos pel POUM de Fornells de la Selva, amb una mitjana de 2,00 €/m² i any, s'obtenen uns ingressos de 729.572 €/anuals que cobreixen de manera suficient el import de la despesa de manteniment.

Per tant, s'estima que l'execució dels sectors i polígons és econòmicament sostenible pel que afecta al impacte que en la hisenda municipal causarà la implantació i manteniment de les infraestructures necessàries que se'n deriven i de la prestació dels serveis que comporta la implantació dels usos previstos.

3.5 Conclusions de l'informe de sostenibilitat econòmica i financera

El Pla d'ordenació urbanístic del municipi de Fornells de la Selva planteja a grans trets el manteniment de la trama urbana definida en les Normes Subsidiàries fins avui vigents, contemplant però el creixement residencial del nucli urbà, d'acord amb el previst pel planejament territorial (PTPCG i PDUSUG) i en atenció a la situació estratègica del municipi dins l'estructura metropolitana de la ciutat de Girona. Tanmateix un dels objectius del POUM es el de afinar i posar ordre a la gestió urbanística. A tal efecte es delimiten diferents àmbits de gestió: polígons d'actuació urbanística (PAU), consolidats i no consolidats, sectors subjectes a plans de millora urbana (PMU), en urbans no consolidats, i sectors urbanitzables delimitats (SUD) i no delimitats (SUND).

Així un dels objectius bàsics d'aquestes àrees de gestió es evitar els costos no imputables a l'ajuntament, garantint d'aquesta manera una bona gestió econòmica pel municipi. Dit d'altre forma, el desenvolupament d'aquests àmbits de planejament correspon a la iniciativa privada, i en tot cas la seva urbanització tendeix a la millora de la hisenda del municipi, com a resultat de l'obtenció gratuïta del 10-15 % de l'aprofitament urbanístic, així com dels futuribles impostos (de construcció i de bens immobles) que suposaran. Tanmateix, el seu desenvolupament, lògicament, comporta el l'obligació del manteniment dels espais lliures i vials públics generats. Aquets costos, valorats en l'apartat anterior, s'estimen viables i sostenibles econòmicament per l'ajuntament de Fornells de la Selva.

V. PLÀNOLS

1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I.1	Situació.	E: 1/50.000
I.2.1	Ortofotomapa.	E: 1/10.000
I.2.2	Topografia del municipi.	E: 1/10.000
I.3	Comunicacions.	E: 1/10.000
I.4	Altimetria i pendents.	E: 1/10.000
I.4.1	Topografia sòl urbà residencial (vista 1 i 2).	E: 1/2.000
I.4.2	Topografia sòl urbà industrial (vista 3).	E: 1/2.000
I.4.3	Topografia sòl urbà industrial (vista 4 i 5).	E: 1/2.000
I.5.1.1	Infraestructura existent xarxa en alta-sanejament	E: 1/10.000
I.5.1.2	Infraestructura existent xarxa de sanejament	E: 1/4.000
I.5.1.3	Infraestructura existent xarxa de sanejament	E: 1/4.000
I.5.2 1	Infraestructura xarxa aigua potable.	E: 1/4.000
I.5.2 2	Infraestructura xarxa aigua potable.	E: 1/4.000
I.5.3	Infraestructura xarxa elèctrica alta tensió.	E: 1/10.000
I.5.4 1	Infraestructura xarxa gas.	E: 1/4.000
I.5.4 2	Infraestructura xarxa gas.	E: 1/4.000
I.5.5.1	Infraestructura existent xarxa telefonia.	E: 1/4.000
I.5.5.2	Infraestructura existent xarxa telefonia.	E: 1/4.000
I.5.6	Xarxa hidrogràfica.	E: 1/10.000
I.6.1 1	Planejament vigent. Règim del sòl NNSS.	E: 1/10.000
I.6.1 2	Planejament vigent. Sòl urbà NNSS (Full 1).	E: 1/2.000
I.6.1 3	Planejament vigent. Sòl urbà NNSS (Full 2).	E: 1/2.000

I.6.1 4	Planejament vigent. Sòl urbà NNSS (Full 3).	E: 1/2.000
I.6.1 5	Planejament vigent. Sòl urbà NNSS (Full 4).	E: 1/2.000
I .6.2	Planejament vigent. Règim del sòl. PDUSUG.	E: 1/2.000
I.7.	Catàleg de bens a protegir	E: 1/5.000

2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O.1.1	Estructura general i orgànica. Règim del sòl no urbanitzable.	E: 1/10.000
O.1.2	Estructura general i orgànica. Règim del sòl no urbanitzable.	E: 1/5.000
O.1.3	Estructura general i orgànica. Règim del sòl no urbanitzable.	E: 1/5.000
O.1.4	Estructura general i orgànica. Règim del sòl no urbanitzable.	E: 1/5.000
O.2	Estructura general i orgànica. Règim del sòl urbà i urbanitzable.	E: 1/5.000
O.3.1	Proteccions del sistema general viari i ferroviari	E: 1/5.000
O.3.2	Proteccions del sistema general viari i ferroviari	E: 1/5.000
O.3.3	Proteccions del sistema general viari i ferroviari	E: 1/5.000
O.4.1	Ordenació detallada del sòl urbà.	E: 1/1.000
O.4.2	Ordenació detallada del sòl urbà.	E: 1/1.000
O.4.3	Ordenació detallada del sòl urbà.	E: 1/1.000
O.4.4	Ordenació detallada del sòl urbà.	E: 1/1.000
O.4.5	Ordenació detallada del sòl urbà.	E: 1/1.000
O.4.6	Ordenació detallada del sòl urbà.	E: 1/1.000
O.4.7	Ordenació detallada del sòl urbà.	E: 1/1.000
O.4.8	Ordenació detallada del sòl urbà.	E: 1/1.000
O.4.9	Ordenació detallada del sòl urbà.	E: 1/1.000
O.4.10	Ordenació detallada del sòl urbà.	E: 1/1.000
O.4.11	Ordenació detallada del sòl urbà.	E: 1/1.000
O.4.12	Ordenació detallada del sòl urbà.	E: 1/1.000
O.5	Catàleg de béns a protegir.	E: 1/10.000

O.6.1	Servituds d'operacions aeronàutiques.	E: varies
O.6.2	Servituds d'operacions aeronàutiques.	E: varies
O.7.1	Mapes estratègics de soroll de la Xarxa de Carreteres de l'Estat	E: 1/25.000
O.7.2	Mapes estratègics de soroll de la Xarxa de Carreteres de l'Estat	E: 1/25.000

ANNEX 1: ANÀLISI D'AFECTACIONS AGRÀRIES

1. INTRODUCCIÓ:

L'article 9 de la Llei 3/2019 del 17 de juny dels espais agraris fa referència a les Relacions entre la planificació territorial sectorial agrària, el planejament urbanístic i la protecció ambiental, i concretament diu:

1. El planejament urbanístic ha d'ésser coherent amb les determinacions de la planificació territorial sectorial agrària i n'ha de facilitar el compliment.

2. En la redacció dels plans generals d'ordenació urbanística municipal (POUM), s'ha de tenir en compte, quan es defineixen quins terrenys es reclassifiquen i passen d'ésser no urbanitzables a urbanitzables, el que estableix el pla territorial sectorial agrari específic de la zona de què es tracta i l'afectació, directa i indirecta, que es produeix a les explotacions agràries existents.

3. La reclassificació a què fa referència l'apartat 2 requereix un informe del departament competent en matèria agrària i de desenvolupament rural.

4. Les declaracions d'espais naturals per acord del Govern, els plans de gestió i ús d'aquests espais, els plans especials que els regulen i la planificació territorial sectorial agrària han d'ésser coherents entre si, amb la integració de tots els béns jurídics.

Així mateix l'article 10 que fa referència a l'Anàlisi d'afectacions agràries diu:

1. Les figures de planejament territorial i urbanístic que afecten els espais agraris i els projectes d'obres que s'hi hagin de desplegar han d'incorporar en les memòries corresponents, d'una manera total o parcial, una anàlisi d'afectacions agràries que avaluï les afectacions sobre els espais agraris que poden derivar del pla o el projecte que es vol dur a terme. Resten exempts d'aquesta obligatorietat els projectes que tenen com a únic objecte la protecció civil en supòsits d'emergència o que deriven de situacions hidrològiques extremes declarades per l'administració competent o de desastres naturals com els incendis forestals.

2. Per a elaborar una anàlisi d'afectacions agràries, s'han de tenir en compte els factors a què fa referència l'article 6.4.a.

3. El contingut de l'informe d'anàlisi d'afectacions agràries és vinculant per al promotor del document objecte d'anàlisi, en els termes que estableix l'informe mateix.

4. Els instruments d'aprovació de les obres i les infraestructures subjectes a la Llei 3/2007, del 4 de juliol, de l'obra pública, han d'incorporar, si escau, una anàlisi d'afectacions agràries, d'acord amb el que estableix l'article 12.

Concretament en el POUM de Fornells de la Selva, els sectors de creixement que afecten sòl no urbanitzable són:

SUD-1 Sòl urbanitzable Delimitat de tipologia Residencial amb una superfície total de 27.810 m² i on es proposa la construcció de 69 habitatges i un sostre total de 11.124 m².

SUD-2 Sòl urbanitzable Delimitat de tipologia industrial –terciari amb una superfície total de 62.467 m² i un sostre total de 35.868 m². A hores d'ara ja està classificat com a sòl urbanitzable

SUD-3 Sòl urbanitzable Delimitat de tipologia industrial –activitat econòmica amb una superfície total de 111.464 m² i un sostre total edificable de 78.026 m². A hores d'ara ja està classificat com a sòl urbanitzable delimitat i aprovat definitivament el pla parcial pel seu desenvolupament

SUND-4 Sòl urbanitzable No Delimitat de tipologia Residencial amb una superfície total de 39.122 m² i on es proposa la construcció de 97 habitatges i un sostre total de 15.619 m².

SUND- 5 Sòl urbanitzable No Delimitat de tipologia Industrial –terciari amb una superfície total de 39.185 m².

SUND- 6 Sòl urbanitzable No Delimitat de tipologia Industrial –terciari amb una superfície total de 71.905 m²

Segons informe que es va presentar per part dels Serveis Territorials de Girona del Departament d'Agricultura Ramaderia, Pesca i Alimentació en data 3 de maig de 2018 es diu que:

“el municipi de Fornells de la Selva no està comprés actualment en cap Pla sectorial agrari”

Segons dades del CREAM la superfície agrícola total actual del municipi de Fornells de la Selva és de 768,53 Ha

Tot seguit analitzem de manera individualitzada les possibles afectacions agràries que pot comportar el desenvolupament urbanístic de cada sector

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT 1 (SUD-1)



Descripció de l'estat actual

- Situació: a l'est del nucli urbà de Fornells, en el límit amb el sòl no urbanitzable, entre la zona poliesportiva municipal i les carreteres de Fornells a Quart com a extrem nord i de Campllong com a límit oest. Actualment correspon a un camp de conreu de secà de mida gran

El límit est del sector s'ha situat fora de l'espai connector de l'anella verda de Girona i els plans de l'Onyar

- Coordenades UTM: X: 484.545 Y: 4.641.965 Z: 99 metres

- Superfície: 27.810 m²

- Límits: nord: carretera de Fornells a Quart i Llambilles camí del riu Onyar

Sud: zona poliesportiva municipal

Est: camp de conreu i marge amb vegetació per on passa un petit rec

Oest: trama urbana (nord) i carretera de Campllong

- Usos actuals: correspon exclusivament a un camp de conreu de secà que s'explota de manera habitual que quedaria fragmentat. Correspon a un únic camp de conreu que pedreria una bona part de la seva superfície actual (aprox el 85%)

1/ Factors socioeconòmics

Aquest camp de conreu de cereals de secà presenta una productivitat semblant a la mateixa tipologia de camps de conreu de secà, d'una superfície important d'aquest entorn del Pla de Girona, per tant no presenta un valor agronòmic especialment destacable.

No correspon a terrenys que s'englobin en cap denominació d'origen

No forma part de cap indicació geogràfica protegida

No correspon a cap marca de qualitat.

No correspon a un conreu que comporti una diversificació econòmica ni en el municipi ni en la comarca, ja que és la tipologia de conreu més habitual de tot aquest entorn.

Per la seva situació, per la tipologia de conreu i per la seva superfície, la pèrdua d'aquest conreu no suposa una pèrdua gens significativa de ma d'obra agrària.

2/ Factors ambientals:

Segons consulta de l'Hipermapa editat per la Generalitat de Catalunya, tot aquest sector no està inclòs en cap espai connector terrestre ni principal ni secundari. Però per altra part, segons figura en el plànol d'espais connectors del Pla Territorial de les comarques gironines, una part del sector, la més allunyada del nucli urbà està inclòs dins l'espai connector de l'Anella verda de Girona. Malgrat això, el fet de trobar-se a continuació del nucli urbà i envoltat de dues vies de comunicació condiciona de manera molt significativa la seva funció connectora.

Els hàbitats presents dins el sector, un d'únic, concretament camps de conreu herbacis extensius de secà (codi 82c) que és de baix interès ambiental, que no correspon a cap hàbitat d'interès comunitari ni prioritari ni no prioritari i presenta un estat de conservació correcte, amb un baix nivell de degradació.

No està inclòs dins dels límits de cap figura de protecció ambiental com pot ser xarxa natura 2000 o Espai d'interès natural (PEIN)

L'interès que presenta el sector i fem referència a la geologia, la vegetació i la fauna no és especialment significatiu per la proximitat al sòl urbà, però sí que presenta un cert interès paisatgístic i sobre tot com espai connector ja que fa de límit est dels Plans Al·luvials de l'Onyar. El desenvolupament del sector comportarà un canvi significatiu per la pèrdua d'espai agrícola i la construcció de 69 nous habitatges, però que es preveu situar-les en les façanes properes al nucli urbà i que donin continuïtat al mateix per tant no aportaran afectacions en els vectors ambientals especialment significatives, a excepció d'una certa pèrdua de superfície agrícola de conreu de secà, l'exposició visual esmentada. No hi ha afectació de zona forestal o peus arboris d'interès tot i que hi haurà un cert canvi en el paisatge d'aquest sector

3/ Factors territorials:

En el planejament vigent a nivell municipal correspon a sòl no urbanitzable.

La qualitat agrològica del sòl es valora com a mitjana ja que no presenta cap valor especialment destacable.

És un sector que per la seva proximitat al nucli urbà es pot considerar com a periurbà i que pateix una important pressió antròpica pel fet d'estar envoltat de zones urbanes (zona poliesportiva al sud i la trama urbana a ponent) o infraestructures de pas de vehicles (carretera de Fornells a Quart i Llambilles).

Presenta un relleu molt planer amb una lleugera pendent cap a l'est en direcció al riu Onyar i també cap el nord.

Correspon a una tipologia de paisatge periurbà agrícola amb una forta exposició visual tant des del nucli urbà de Fornells com des de la carretera de Llambilles i no presenta uns valors del paisatge especialment destacables.

Només presenta una certa connectivitat com espai agrari cap el nord (tot i fragmentat pel pas de la carretera de Llambilles) i parcialment cap a l'est.

En el Pla Territorial de les Comarques Gironines està considerat com un sòl d'alt valor agrari.

La transformació d'aquesta superfície agrícola representaria una reducció del 0,36% de la superfície agrícola municipal (en base a les dades del CREAM).

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT 22 (SUD-2)



Descripció de l'estat actual

- Situació: a l'oest del municipi de Fornells de la Selva, al sud del polígon industrial del Pla de la Seva. Just a l'oest de la rotonda d'inici del sector industrial-comercial, davant del restaurant Altamira

- Coordenades UTM: X: 482.870 Y: 4.642.195 Z: 122 metres

- Superfície: 56.045 m²

- Límits: nord: camí vell de Fornells a Aiguaviva

Sud: camps de Can Massot

Est: carretera N-IIa

Oest: límit municipal amb Aiguaviva i línia del TAV

- Catalogació urbanística actual: sòl urbanitzable delimitat

- Usos actuals: sector on es combina una part agrícola amb 2 camps de conreu a l'extrem nord, una petita parcel·la d'horta i un camp a on hi ha una plantació d'oliveres. També hi ha un camí a la part central del sector i a peu del mateix un magatzem.

Concretament, dins tot l'àmbit del sector hi trobem 2 camps de conreus de secà i una parcel·la amb plantacions forestals, concretament plàtans que es fragmenta. Les superfícies aproximades d'aquestes parcel·les agrícoles són:

Camp gran proper a la carretera 1,32 Ha

Camp petit més proper a via tren 0,74 Ha

Plantació de plàtans 0,83 Ha (es fragmenta i s'afecta un 75%, unes 0,64 h de la superfície de la parcel·la)

Superfície total agrària incorporada al sector: 2,89 Ha (2,06 Ha de camps de conreu de secà i 0,83 Ha de plantacions forestals)

1/ Factors socioeconòmics

Es preveu una pèrdua de 2,89 Ha de terreny agrícola el que representa el 0,38% del total de superfície agrícola del municipi

No correspon a terrenys que s'englobin en cap denominació d'origen

No forma part de cap indicació geogràfica protegida

No correspon a cap marca de qualitat.

No correspon a un conreu que comporti una diversificació econòmica ni en el municipi ni en la comarca, ja que és la tipologia de conreu més habitual de tot aquest entorn.

Per la seva situació, per la tipologia de conreu, dimensions de les parcel·les i per la possible pèrdua de superfície, la conversió en sòl urbanitzable (ja previst en el planejament actual) d'aquestes parcel·les no suposa una pèrdua gens significativa de ma d'obra agrària i no comporta cap mena d'afectació significativa sobre el sector primari municipal.

2/ Factors ambientals:

Segons consulta de l'Hipermapa editat per la Generalitat de Catalunya, tot aquest sector no està inclòs en cap espai connector terrestre ni principal ni secundari. Però per altra part, segons figura en el plànol d'espais connectors del Pla Territorial de les comarques gironines, aquest sector queda fora de l'espai connector de l'Anella verda de Girona, tot i que fa de límit nord de la mateixa.

Els hàbitats presents dins el sector, segons Hipermapa, correspon a l'hàbitat de conreus herbacis extensius de secà (codi 82c) que és de baix interès ambiental, que no correspon a cap hàbitat d'interès comunitari ni prioritari ni no prioritari i presenta un estat de conservació correcte, amb un baix nivell de degradació. La massa forestal que forma part del sector correspon a Boscos mixtos d'alzina (*Quercus ilex*) i roures (*Quercus faginea*, *Q. pubescens*...), de terra baixa i de l'estatge submontà (codi 45g) que està considerat com hàbitat d'interès comunitari d'alzinars i carrascars (9340).

Valor ambiental del sector Mitjà per l'afectació d'un hàbitat d'interès comunitari, però el valor ambiental dels camps de conreu i la plantació de plàtans es considera com a BAIX. En general tant la vegetació com la fauna present no són especialment interessants per la forta pressió antròpica que suporta. La qualitat del paisatge es valora com a mitjana i presenta un nivell de transformació en el sector més proper a la carretera i millora a mesura que ens allunyem de la mateixa.

No està inclòs dins dels límits de cap figura de protecció ambiental com pot ser Xarxa Natura 2000 o Espai d'interès natural (PEIN)

3/ Factors territorials:

En el planejament vigent a nivell municipal correspon a sòl urbanitzable.

La qualitat agrològica del sòl es valora com a mitjana ja que no presenta cap valor especialment destacable.

És un sector que per trobar-se a continuació del polígon industrial i limitat per dues infraestructures importants (carretera N-IIa a l'est i tren d'alta velocitat a ponent) es pot considerar com a periurbà i que pateix una important pressió antròpica.

Les dues parcel·les agrícoles afectades presenten un relleu planer que facilita el seu treball però per altra part són de dimensions molt reduïdes fet que complica la seva mecanització.

Correspon a una tipologia de paisatge periurbà agrícola amb una forta exposició visual sobre tot des de la carretera N-IIa i també des del tren d'alta velocitat, però que no presenta uns valors del paisatge especialment destacables.

No presenta cap valor o interès connector (encerclat de vies de comunicació) malgrat haver-hi un pas inferior sota el TAV que és útil com a pas de fauna

En el Pla Territorial de les Comarques Gironines està considerat com un sòl d'alt valor agrari.

Per la seva situació i pel fet de tenir un valor ambiental, socioeconòmic i territorial poc destacable, la transformació com a sòl urbanitzable d'aquest àmbit no suposa cap pèrdua o impacte significatiu pel sector primari municipal.

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT 3 (SUD 3)

Com que és un sector que en el planejament vigent ja està classificat com Sòl Urbanitzable Delimitat i a més ja té fins i tot aprovat definitivament el pla parcial que l'ordena, considerem que no correspon al POUM analitzar la possible afectació agrària que podria comportar el seu desenvolupament quan ja hi ha l'aprovació definitiva del Pla Parcial per desenvolupar-ho i és de suposar que ja es va valorar en el seu moment abans de l'aprovació l'afectació agrària que podria comportar.

SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT 1 (SUND-4)



Descripció de l'estat actual

- Situació: a l'est del nucli urbà de Fornells, en el límit amb el sòl no urbanitzable, entre el carrer dels Avellaners, el camí del Riu i la carretera de Fornells a Quart com a extrem sud. Actualment correspon a un camp de conreu de secà de mida gran

- Coordenades UTM: X: 484.600 Y: 4.642.140 Z: 96 metres

- Superfície: 39.122 m²

- Límits: nord: camí del riu Onyar

Sud: carretera a Quart i Llambilles

Est: camp de conreu

Oest: trama urbana (nord) i carrer dels Avellaners

- Usos actuals: correspon exclusivament a un camp de conreu de secà que s'explota de manera habitual que quedaria fragmentat.

1/ Factors socioeconòmics

Aquest camp de conreu de cereals de secà presenta una productivitat semblant a la mateixa tipologia de camps de conreu de secà, d'una superfície important d'aquest entorn del Pla de Girona, per tant no presenta un valor agronòmic especialment destacable.

Correspon a un únic camp de conreu d'una extensió important que pedreria menys de la meitat (un 40%) de la seva superfície actual de conreu

No correspon a terrenys que s'englobin en cap denominació d'origen

No forma part de cap indicació geogràfica protegida

No correspon a cap marca de qualitat.

No correspon a un conreu que comporti una diversificació econòmica ni en el municipi ni en la comarca, ja que és la tipologia de conreu més habitual de tot aquest entorn.

Per la seva situació, per la tipologia de conreu i per la seva superfície, la pèrdua d'aquest conreu no suposa una pèrdua gens significativa de ma d'obra agrària.

2/ Factors ambientals:

Segons consulta de l'Hipermapa editat per la Generalitat de Catalunya, tot aquest sector no està inclòs en cap espai connector terrestre ni principal ni secundari. Però per altra part, segons figura en el plànol d'espais connectors del Pla Territorial de les comarques gironines, aquest sector queda fora de l'espai connector de l'Anella verda de Girona.

Els hàbitats presents dins el sector, un d'únic, concretament camps de conreu d'herbacs extensius de secà (codi 82c) que és de baix interès ambiental, que no correspon a cap hàbitat d'interès comunitari ni prioritari ni no prioritari i presenta un estat de conservació correcte, amb un baix nivell de degradació.

No està inclòs dins dels límits de cap figura de protecció ambiental com pot ser Xarxa Natura 2000 o Espai d'interès natural (PEIN)

L'interès que presenta el sector i fem referència a la geologia, la vegetació i la fauna no és especialment significatiu per la proximitat al sòl urbà, però sí que presenta un cert interès paisatgístic i secundàriament també com espai connector ja que fa de límit est dels Plans Al·luvials de l'Onyar. El desenvolupament del sector comportarà un canvi significatiu per la pèrdua d'espai agrícola i la construcció de 96 nous habitatges, amb una baixa edificabilitat i que es preveu situar-les en les façanes properes al nucli urbà i que donin continuïtat al mateix per tant no aportaran afectacions en els vectors ambientals especialment significatives, a excepció de la pèrdua de superfície agrícola de conreu de secà (3,9 Ha), una exposició visual significativa tant des del nucli urbà (casc antic) com també des de la carretera de Llambilles. No hi ha afectació d'àrees forestals o peus arboris d'interès, però si comportarà un canvi notable en el paisatge d'aquest entorn.

3/ Factors territorials:

En el planejament vigent a nivell municipal correspon a sòl no urbanitzable.

La qualitat agrològica del sòl es valora com a mitjana ja que no presenta cap valor especialment destacable.

És un sector que per la seva proximitat al nucli urbà es pot considerar com a paisatge periurbà i que pateix una important pressió antròpica pel fet d'estar envoltat de zones urbanes (la trama urbana a ponent) o infraestructures de pas de vehicles (carretera de Fornells a Quart i Llambilles al sud).

Presenta un relleu molt planer amb una lleugera pendent cap a l'est en direcció al riu Onyar i també cap el nord.

En el Pla Territorial de les Comarques Gironines està considerat com un sòl d'alt valor agrari

No presenta uns valors del paisatge especialment destacables.

La transformació d'aquesta superfície agrícola representaria una reducció del 0,51% de la superfície agrícola municipal (en base a les dades del CREAM).

SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT (SUND-5)



Descripció de l'estat actual

- Situació: al sud del municipi de Fornells de la Selva. Correspon a un bucle que hi ha entre les connexions de la carretera N-II, N-IIa d'accés a Girona per Fornells i el vial de la variant de Girona i que té com a extrem la rotonda de connexió entre aquestes tres carreteres. Sector gran de forma més o menys ovalada i de terrenys erms sense cap funció encerclat per les vies de comunicació esmentades.

- Coordenades UTM: X: 483.100 Y: 4.641.900 Z: 124 metres

- Superfície: 39.185 m² (51.557 m² si s'inclou la zona de servitud de carreteres)

- Límits: nord: vial que connecta rotonda N-IIa amb la variant de Girona

Sud: vial de connexió entre la variant de Girona i la N-IIa direcció Fornells

Est: bucle accés a la variant de Girona des de la N-IIa

Oest: carretera N-II

- Catalogació urbanística actual: sòl No urbanitzable

- Usos actuals: terrenys erms sense cap ús concret. Pel fet d'estar tancats i encerclats dins les vies de comunicació que l'envolten i no haver-hi cap accés, no té cap ús agrícola com havia tingut dècades enrere.

1/ Factors socioeconòmics

No correspon a cap terreny agrícola

No correspon a terrenys que s'englobin en cap denominació d'origen

No forma part de cap indicació geogràfica protegida

No correspon a cap marca de qualitat.

No correspon a cap conreu que comporti una diversificació econòmica ni en el municipi ni en la comarca. Són terrenys a dia d'avui sense valor productiu.

La seva conversió en sòl urbanitzable no comporta cap mena d'afectació sobre el sector primari municipal ni possible pèrdua de ma d'obra.

2/ Factors ambientals:

Segons consulta de l'Hipermapa editat per la Generalitat de Catalunya, tot aquest sector no està inclòs en cap espai connector terrestre ni principal ni secundari. Però per altra part, segons figura en el plànol d'espais connectors del Pla Territorial de les comarques gironines, aquest sector queda fora de l'espai connector de l'Anella verda de Girona, tot i que fa de límit nords de la mateixa.

Els hàbitats presents dins el sector, segons Hipermapa, correspon a l'hàbitat Fenassars (prats de *Brachypodium phoenicoides*), amb *Euphorbia sensata*, *Gasiu lucífug* (espunyidella blanca)..., xeromesòfils, de sòls profunds de terra baixa i de la baixa muntanya mediterrània (codi 34 g) de baix valor ambiental i que correspon a antics camps de conreu que es van abandonar quan van quedar tancats dins de les

carreteres que l'envoltes i s'han quedat sense accés des de l'exterior. A dia d'avui, com que fa molts anys que no es treballen aquestes parcel·les hi trobem només vegetació ruderal amb domini de la comunitat de ripoll i olivarda. Dins el sector ha començat a sortir nombrosos peus de pollancre (*Populus nigra*) a dia d'avui de mida reduïda i només a la part central del sector hi queden alguns peus aïllats de roures (*Quercus humilis*), alguns d'ells de mida mitjana-gran. En algun punt concret també hi ha algun pollancre de mida més gran (est). Bona part del sector, sobre tot a les zones més baixes hi ha molta presència de canyes. També en les parts perimetrals hi ha algun peu de pi blanc de mida mitjana que es van plantar com enjardinament en les obres de la carretera.

No hi ha presència d'hàbitats d'interès comunitari ni tampoc presència de peus arboris interessants.

Valor ambiental del sector BAIX o fins i tot mínim ja que tant la vegetació com la fauna present són molt poc interessants i la qualitat del paisatge també, i a més presenta un nivell de transformació molt alt.

No està inclòs dins dels límits de cap figura de protecció ambiental com pot ser Xarxa Natura 2000 o Espai d'interès natural (PEIN)

3/ Factors territorials:

En el planejament vigent a nivell municipal correspon a sòl no urbanitzable.

La qualitat agrològica del sòl es valora com a mínima ja que es va deixar de treballar des de fa anys i per la seva situació envoltat d'infraestructures és difícilment recuperable.

És un sector que per la seva proximitat a tot el sector industrial de Fornells i pel fet d'estar envoltat de carreteres es pot considerar com a paisatge periurbà amb un nivell de transformació molt alt i una qualitat paisatgística mínima.

Terreny format per diverses terrasses amb un relleu planer. Les terrasses més altes a l'entorn de la rotonda i va baixant cap a l'extrem sud-est.

En el Pla Territorial de les Comarques Gironines està considerat com un sòl d'alt valor agrari, tot i que la realitat actual n'és una altra i el seu valor agronòmic és mínim

Per la seva situació i pel fet de tenir un valor ambiental, socioeconòmic i territorial mínim, la transformació com a sòl urbanitzable d'aquest àmbit no suposa cap pèrdua pel sector primari municipal ni tampoc una pèrdua de ma d'obra agrícola.

SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT 6 (SUND 6)



Descripció de l'estat actual

- Situació: a l'oest del municipi de Fornells de la Selva, al sud del sector industrial del Pla de la Seva i limitant pel nord amb el futur sector SUD 2 del polígon industrial. Sector molt extens localitzat entre el polígon industrial i l'estació de peatge de l'autopista. Inclou els terrenys situats a l'entorn de l'antiga masia de Mas Massot. Sector conegut com els camps de Mas Massot.

- Coordenades UTM: X: 482.800 Y: 4.641.974 Z: 125 metres

- Superfície: 71.905 m² (97.128 m² si s'inclou la franja de protecció de carreteres)

- Límits: nord: futur sector industrial SUD 2

Sud: enllaç i estació de peatge de l'autopista Ap-7

Est: carretera N-IIa

Oest: límit del terme municipal amb Aiguaviva i línia del tren d'alta velocitat.

Catalogació urbanística actual: Sòl No Urbanitzable

- Usos actuals: sector on es combina una part agrícola amb diversos camps de conreu de secà de mida diversa, sobre tot en el sector nord i est, mentre que a l'extrem nord-oest s'afecta parcialment una massa forestal (bosc mixt de roures, alzines i pins). Al mig del sector hi ha les ruïnes de la masia de Mas Massot i també de l'antiga Rajoleria. A dia d'avui, l'accés a les mateixes, és complicat per la densa vegetació que l'envolta.

Concretament, dins tot l'àmbit del sector hi trobem 4 camps de conreus de secà d'unes superfícies aproximades de:

Camp gran 3,31 Ha

Camp paral·lel a la carretera 1,97 Ha

Camp de l'extrem de ponent: 0,31 Ha (es fragmenta i s'afecta un 50% aprox de la parcel·la)

Camp petit extrem sud-oest 0,22 Ha

Superfície total agrària incorporada al sector: 5,81 H

1/ Factors socioeconòmics

Tot aquest futur sector engloba diversos camps de conreu de secà tant de mida mitjana com petita que presenta una productivitat mitjana o fins i tot inferior a conreus semblants de l'entorn municipal i del Pla de Girona penalitzat per les dimensions d'algunes de les parcel·les, per tant no presenta un valor agronòmic especialment destacable.

No correspon a terrenys que s'englobin en cap denominació d'origen

No forma part de cap indicació geogràfica protegida

No correspon a cap marca de qualitat.

No correspon a una tipologia de conreus que comportin una diversificació econòmica ni en el sector primari del municipi ni de la comarca, ja que és la tipologia de conreu més habitual de tot aquest entorn.

Per la seva situació, per la tipologia de conreu, no tant per la seva superfície, la pèrdua d'aquesta superfície agrícola, a nivell municipal no suposa una pèrdua especialment significativa, tot i que representa el 8,95% de la superfície agrícola total del municipi.

2/ Factors ambientals:

Segons consulta de l'Hipermapa editat per la Generalitat de Catalunya, tot aquest sector no està inclòs en cap espai connector terrestre ni principal ni secundari. Per altra part, segons figura en el plànol d'espais connectors del Pla Territorial de les comarques gironines, aquest sector queda fora de l'espai connector de l'Anella verda de Girona.

Els hàbitats presents dins el sector, un d'únic, concretament camps de conreu d'herbacs extensius de secà (codi 82c) que és de baix interès ambiental, que no correspon a cap hàbitat d'interès comunitari ni prioritari ni no prioritari i presenta un estat de conservació correcte, amb un baix nivell de degradació.

No està inclòs dins dels límits de cap figura de protecció ambiental com pot ser Xarxa Natura 2000 o Espai d'interès natural (PEIN)

L'interès que presenta el sector i fem referència a la geologia, la vegetació i la fauna no és especialment significatiu per la proximitat al sector industrial, ni tampoc presenta una funció connectora destacable malgrat fer de límit amb l'anella verda de Girona, però clarament penalitzat en la seva funció connectora pel fet d'estar envoltat de 3 vies de comunicació que limiten la mobilitat de la fauna. El desenvolupament del sector no comportarà afectacions en els vectors ambientals especialment significatives, a excepció de la pèrdua de superfície agrícola de conreu de secà i una exposició visual significativa des de la carretera de N-IIa. Mínima pèrdua de massa forestal però de baixa qualitat ambiental. El seu desenvolupament pot comportar un canvi significatiu en el paisatge d'aquest entorn.

3/ Factors territorials:

En el planejament vigent a nivell municipal correspon a sòl no urbanitzable.

La qualitat agrològica del sòl es valora com a mitjana ja que no presenta cap valor especialment destacable.

És un sector que es troba a l'extrem sud del polígon industrial de Fornells i encerclat per diverses infraestructures i que es pot considerar que forma part del paisatge agrícola-periurbà però que pateix una important pressió antròpica pel fet d'estar envoltat per 3 infraestructures (est, oest i sud).

Presenta un relleu bastant planer amb una lleugera pendent cap el nord i presència de diversos marges a l'interior del sector separant les diverses parcel·les, fet que

facilita el treball dels conreus tot i que hi ha parcel·les petites de baixa rendibilitat per treballar-les.

En el Pla Territorial de les Comarques Gironines està considerat com un sòl d'alt valor agrari

No presenta uns valors del paisatge especialment destacables. Penalitza també el fet d'haver hi algunes construccions en ruïnes a l'interior del sector. Forta exposició visual des de la carretera N-IIa malgrat es troba a una cota lleugerament inferior

La transformació d'aquesta superfície agrícola representaria una reducció del 0,75% de la superfície agrícola municipal (segons dades del CREAM és de 768,53 Ha).

CONCLUSIONS

La probable pèrdua de superfície agrària que podria comportar el desenvolupament del POUM de Fornells de la Selva s'estima en:

	Camps conreu Secà (Ha)	Plantacions Forestals (Ha)	TOTAL (Ha)
SUD-1	2,78	0	2,78
SUD-2	2,06	0,83	2,89
SUD-3			
SUND-4	3,91	0	3,91
SUND-5	0	0	0
SUND-6	5,81	0	5,81
Total	14,56	0,83	15,39

Segons dades del CREAM la superfície agrícola total del terme municipal de Fornells de la Selva és de 768,53 Ha, de manera que, amb el desenvolupament total del

POUM la pèrdua de superfície agrícola total representaria només el 2,00% de la superfície agrícola total del municipi que no és un valor especialment significatiu.

A més cal tenir present tots els terrenys que es poden veure afectats corresponen a camps de conreu de secà d'un valor agrològic mitjà-baix i gaire be tots es troben a continuació ja sigui del nucli urbà o del polígon industrial i en cap cas són parcel·les d'una gran extensió fet que complica el seu treball.

Per tant podem concloure que el desenvolupament del POUM de Fornells de la Selva no hauria de comportar unes afectacions agràries significatives.



Josep Domingo Roura
Biòleg col·legiat número 14084-C

Col·legi de Biòlegs de Catalunya

ANNEX 2: PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA



PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA DEL POUM DE FORNELLS DE LA SELVA



Febrer 2012



BARCELONA

Aristides Maillol, 7 C2 1a 08028 – tel 934 906 466 fax 934 906 681 – deplan@deplan.es

L'ESCALA (GIRONA)

Enric Serra, 18 1r 17130 – tel 972 774 457 fax 934 906 681 – deplan.gi@deplan.es

VALÈNCIA

Gascons, 3 ent. 46002 – tel 963 106 516 fax 963 106 517 – deplan.val@deplan.es

ZARAGOZA

Pl. Emperador Carlos V, 2 6 C 50009 – tel 976 553 376 fax 934 906 681 –
deplan.aragon@deplan.es

www.deplan.cat

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS	3
2. METODOLOGIA	3
2.1. Fase prèvia al període d'informació pública	3
2.2. Període d'informació pública	5
2.3. Fase posterior al període d'informació pública	5
3. EL PROCÉS	6
4. PLA DE COMUNICACIÓ	7
5. TALLERS DE PARTICIPACIÓ	10
5.1. Reunió inicial informativa	10
5.2. Taller de treball conjunt	11
5.3. Presentació de conclusions	17

1.INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS

El decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme estableix l'elaboració d'un programa de participació ciutadana que acompanyi la redacció del POUM.

Aquest programa s'ha aprovat en el ple de data de 24 de novembre de 2011.

Els objectius del programa de participació ciutadana del POUM de Fornells de la Selva són:

1. Fomentar i garantir els drets d'informació, iniciativa i participació ciutadana en tot el procés de planejament del municipi.
2. Facilitar la divulgació i la comprensió dels objectius i continguts dels treballs de planejament.
3. Facilitar la formulació d'al·legacions, suggeriments o propostes alternatives en el marc del tràmit d'informació pública.

2. METODOLOGIA

2.1. FASE PRÈVIA AL PERÍODE D'INFORMACIÓ PÚBLICA

1. Informació ciutadana

Els elements d'informació ciutadana a utilitzar en la fase prèvia al període d'informació pública seran els següents:

- Elaboració i publicació de material informatiu i de difusió que expliqui de forma genèrica els conceptes del POUM i el planejament vigent.
- L'Ajuntament utilitzarà els mitjans de què disposa per a difondre a tota la ciutadania la informació sobre el POUM (web, revista municipal, fulls informatius i qualsevol altre mitjà que garanteixi una difusió general).
- Realització d'un espai dins la pàgina web de l'Ajuntament per tal d'informar i presentar resultats del procés.
- Es posaran a disposició dels ciutadans els mitjans per a la recollida de suggeriments i propostes: a través del Registre General de l'Ajuntament o via internet a través del correu electrònic.

2. Reunió inicial informativa

L'equip tècnic del POUM convocarà a tota la població a una reunió oberta per tal d'informar a la població sobre l'inici de redacció del POUM i del programa de participació ciutadana. S'explicarà la terminologia urbanística, l'evolució del planejament en els últims anys i les possibles alternatives pel POUM de Fornells de la Selva.

3. Taller de treball conjunt

Es realitzarà un taller de participació ciutadana en el qual es treballarà conjuntament els tècnics amb la població de Fornells de la Selva. Per a la realització del taller es farà una convocatòria oberta a tota la població. Aquest taller es realitzarà mitjançant la prèvia inscripció dels assistents per tal de garantir un bon funcionament del mateix.

L'objecte del taller és facilitar una participació oberta i plural i promoure la participació de la ciutadania no associada. En el taller s'impulsarà el debat i la reflexió, per tal que els ciutadans i ciutadanes puguin posar de manifest els seus suggeriments i les seves propostes.

4. Presentació de conclusions

Es realitzarà una jornada de presentació de l'Avanç Pla, juntament amb l'informe ambiental preliminar, el qual serà presentat a la Comissió de medi ambient i d'urbanisme de Girona per a l'elaboració del document de referència.

Després de la presentació a les administracions corresponents, els documents del Pla estaran sotmesos a informació pública pel termini de 45 dies.

5. Creació de l'oficina del pla

L'Oficina del Pla és l'instrument que ha de permetre l'atenció personalitzada de tots els dubtes i demandes informatives de la ciutadania en relació amb el nou planejament i el seu estat d'elaboració i tramitació.

L'Oficina del Pla s'obrirà a la informació, participació i divulgació ciutadana per a posar a l'abast de la població la totalitat dels documents inventariats, de manera que es faciliti una exhaustiva informació de totes les actuacions realitzades, o d'aquelles incidències que poden afectar al planejament.

L'Oficina del Pla estarà a l'Ajuntament i s'obrirà al públic amb una periodicitat i hores concretes.

2.2. PERÍODE D'INFORMACIÓ PÚBLICA

A partir de tots els treballs realitzats en la fase d'inici, els tècnics presentaran els documents del POUM per tal que, d'acord amb la llei 2/2002, se sotmetin al ple de la corporació, que haurà de fer l'aprovació inicial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Després de l'aprovació inicial, els documents del Pla romandran sotmesos a informació pública pel termini d'un mes.

En aquest període es desenvoluparan les actuacions següents:

- a) S'exposaran públicament els treballs que contenen els criteris generals del nou ordenament del municipi, a través dels mitjans descrits en la primera fase.
- b) Es presentarà als mitjans de comunicació i es publicarà la informació relativa a l'obertura d'aquest període d'exposició pública.
- c) Es mantindran els mitjans creats en la primera fase de participació, per a fer la presentació de les propostes i suggeriments ciutadans (pàgina web i registre general).
- d) S'establiran, mitjançant l'Oficina del Pla, els mecanismes per a rebre informació i assessorament, i fer la consulta directa dels documents que contenen aquests treballs.

2.3. FASE DE POSTERIOR AL PERÍODE D'INFORMACIÓ PÚBLICA

Quan finalitzi el període d'exposició pública es desenvoluparan les següents actuacions:

- a) Es donarà resposta individualitzada a les al·legacions presentades que contindrà:
 - Informe tècnic, elaborat per l'equip redactor
 - Resolució municipal
 - Modificacions derivades de l'al·legació, si s'escau.

L'informe a les al·legacions i la resolució municipal s'inclouran com a document del pla, que serà públic i podrà ser consultat en la fase posterior a l'aprovació provisional.

- b) Es realitzarà un informe de valoració de les propostes i iniciatives presentades en totes les fases del procediment d'elaboració i es donarà publicitat del contingut de l'informe de valoració a través dels mitjans municipals (web, revista, etc.)
- c) L'Ajuntament informarà als ciutadans del municipi de l'aprovació provisional del Pla d'ordenació urbanística municipal utilitzant els mitjans abans citats: web, revista municipal i qualsevol altre mitjà que garanteixi una difusió general.

3. EL PROCÈS

Durant els mesos de gener i febrer de 2012 s'han realitzat les jornades de participació ciutadana per a tota la població, per tal d'explicar l'inici dels treballs, recollir les opinions ciutadanes i explicar els treballs tècnics.

Reunió inicial informativa	Dissabte, 14 de gener	10:00 h	Ajuntament
Taller de treball conjunt	Dissabte, 21 de gener	10:00 h	Ajuntament
Presentació de conclusions	Dissabte, 11 de febrer	10:00 h	Ajuntament

L'objecte dels tallers de participació ciutadana de l'Avanç POUM és treballar conjuntament entre tècnics i ciutadans i posar de manifest els suggeriments i propostes sobre el futur desenvolupament de Fornells de la Selva.

En aquests tallers és a on tots els ciutadans i ciutadanes poden dialogar i reflexionar sobre el tipus de municipi que volem.

4. PLA DE COMUNICACIÓ

La comunicació s'ha realitzat per tal d'assolir la màxima difusió entre tots els ciutadans. S'han realitzat uns díptics informatius els quals s'han repartit a totes les cases de Fornells de la Selva.

PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Reunió inicial informativa

En aquesta jornada es presentarà el Programa de Participació Ciutadana, s'explicarà la terminologia urbanística, l'evolució del planejament en els últims anys i les possibles alternatives pel POUM de Fornells de la Selva.

Taller de treball conjunt

Es realitzarà un taller de participació ciutadana en el qual s'impulsarà el debat i la reflexió, per tal que els ciutadans i ciutadanes puguin posar de manifest els seus suggeriments i propostes.

Cal que els assistents facin una inscripció prèvia a l'Ajuntament abans del dijous 19 de gener, per tal de garantir un bon funcionament del mateix.

Presentació de conclusions

Finalment, es presentaran les conclusions de taller de treball conjunt així com la proposta del POUM de Fornells de la Selva.

Oficina del Pla

Aquesta oficina estarà a l'Ajuntament i s'obrirà al públic amb una periodicitat i hores concretes per tal de permetre l'atenció personalitzada de tots els dubtes i demandes informatives.

www.fornellsdelaselva.cat

POUM DE FORNELLS DE LA SELVA

Participa

POUM FORNELLS DE LA SELVA



Reunió inicial informativa

Dissabte, 14 de gener de 2012

Taller de treball conjunt

Dissabte, 21 de gener de 2012

(Cal prèvia inscripció dels assistents a l'Ajuntament)

Presentació de conclusions

Dissabte, 11 de febrer de 2012

Tots els actes seran de 10 a 12 del matí a l'Ajuntament

PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Terminologia urbanística

1. Plans

Són instruments o documents d'ordenació del territori, que abasten diferents extensions de territori, segons sigui el pla. Són instruments jerarquizats, és a dir, el superior obliga als que estan per sota.

2. Plans territorials

Són els que, des d'un punt de vista jeràrquic, es situen en la posició més elevada. El seu àmbit o zona d'influència, són les comarques i fins i tot les províncies. En base a la seva extensió, les seves determinacions tenen un caràcter molt general.

3. Plans directors

Es situen un esgraó per sota als plans comarcals i el seu àmbit d'actuació és més acotat. El grau de definició és superior als anteriors i pot definir els assentaments residencials, habitatges, activitats econòmiques, industrials, temes ambientals, pel que fa a localització de zones a protegir, espais connectors, que enllacen espais d'interès, temes hidrològics, i xarxes de comunicacions.

4. Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)

Són els antics plans generals. Ordenen un o varis municipis i el nivell de detall normatiu és important. Tenen per objecte:

- Classificar el sòl: sòl no urbanitzable, urbanitzable i urbà.
- Definir el model de ciutat que es vol implantar.

5. Sòl no urbanitzable

Sòl que pels seus valors ambientals o paisatgístics cal protegir de la seva incorporació al procés urbà. No s'hi pot edificar, excepte temes d'interès públic o temes agropecuaris, en general.

6. Sòl urbanitzable

Sòl que per la seva classificació precisa d'una evolució demogràfica. En aquest sòl es podrà edificar després de definir la seva ordenació mitjançant un Pla Parcial, redactar un Projecte de Reparcel·lació i al corresponent Projecte d'Urbanització. Aquest sòl queda subjecte a unes cessions de zones verdes, equipaments i un 10% d'aprofitament per l'administració, que rep de forma totalment gratuïta.

7. Sòl urbà consolidat

És aquell sòl que té tots els serveis i està ben definit el que s'hi pot fer, per tant les llicències d'obres són directes.

8. Sòl urbà no consolidat

És el sòl que li falten serveis, ordenació o cessions. Els àmbits es delimiten i es tracten mitjançant Polígons d'Actuació Urbanística (PAU) o Plans de Millora Urbana (PMU).

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Fornells de la Selva

També s'han realitzat pòsters els quals s'han penjat als punts de més concurrència dels ciutadans.

Participa

POUM FORNELLS DE LA SELVA



Reunió inicial informativa

Dissabte, 14 de gener de 2012

Taller de treball conjunt

Dissabte, 21 de gener de 2012
(Cal prèvia inscripció dels assistents a l'Ajuntament)

Presentació de conclusions

Dissabte, 11 de febrer de 2012

Tots els actes seran de 10 a 12 del matí a l'Ajuntament

www.fornellsdelaselva.cat

PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA



JORNADA DE TREBALL I AJUNTAMENT

QUIN MODEL DE POBLE T'AGRADARIA

POUM FORNELLS DE LA SELVA



VINE I PARTICIPA

LA TEVA OPINIÓ ENS INTERESSA

DISSABTE 21 DE GENER DE 10 A 12

(Cal inscripció prèvia a www.fornellsdelaselva.cat o al correu: ajuntament@fornellsdelaselva.cat o mateix ajuntament)

PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA



Participa

POUM Fornells de la Selva



Presentació de conclusions

Dissabte, 11 de febrer de 2012

De 10 a 12 del matí a l'Ajuntament

Després de la primera reunió inicial informativa i de la segona sessió del Taller de treball conjunt arriba la tercera i darrera sessió en la qual se presentaran les conclusions del taller així com la proposta del POUM de Fornells. T'hi esperem!!

www.fornellsdelaselva.cat

PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Des de l'Ajuntament també s'ha informat de tot el procés a través de la pàgina web de l'Ajuntament de Fornells de la Selva.

Mapa web | Contacte | Plànol municipi

Ajuntament de Fornells de la Selva

Inici | Comex | Guia del poble | L'Ajuntament | Tràmits | Entitats del Municipi | La Revista | Agenda | Notícies

Ubicació actual: L'Ajuntament

L'Ajuntament

- Alcalde
- Equip de govern
- Informació al contribuent
- Simulador d'impostos
- Cercador AOC
- Grups municipals
- Agenda 21
- Edificis
- Perfil de contractant
- Fons estatal
- Licítacions obertes
- Licítacions adjudicades
- Planjament en Tràmit
- POUM

Dades generals

Adreça: c/ Antoni Gaudí, 45

Codi Postal: 17458

Comarca: Gironès

Telèfon: 972 476 163

Fax: 972 476 531

Adreça web: www.fornellsdelaseva.cat

Adreça electrònica: ajuntament@fornellsdelaseva.cat

Horari d'atenció al públic: De dilluns a divendres de 10:00 a 14:00 hores

Secretari: Joaquim Carriz / Pedrosa

Xifres

Nombre d'habitants:

Superfície Km²: 12

L'Ajuntament a un clic!

Dades Ajuntament

Tràmits

Edificis ROP

Perfil de contractant

Destacats:

- POUM AMBIC**
- POUM PARTICIPA**
Participació ciutadana
- CONSORCI PER A LA NORMALITZACIÓ LINGÜÍSTICA**
- GI**
GIRONÉS, CENTRE DE VISITANTS
- CV 18**
PORTAL DE FEINA
- AOC**
CERCADOR Administracions públiques

5. TALLERS DE PARTICIPACIÓ

A continuació, s'explica el desenvolupament i les conclusions dels tallers de participació ciutadana realitzats.

5.1. Reunió inicial informativa

La reunió inicial informativa s'ha realitzat el dissabte 14 de gener a les 10 del matí a l'Ajuntament de Fornells de la Selva.

En primer lloc, la Sra. Ester Rafel, Regidora de Participació Ciutadana, ha donat la benvinguda als assistents i ha presentat els tècnics redactors del POUM i del programa de participació, així com els tècnics municipals.

Seguidament, el Sr. Mateu Parera, Alcalde de Fornells de la Selva, ha explicat l'inici de tramitació del POUM i l'objecte de redacció del POUM el qual és ordenar els usos del sòl del municipi.

La Sra. Marta Vayreda, responsable del Programa de Participació Ciutadana, ha explicat als assistents la motivació del Programa i el desenvolupament del mateix mitjançant una presentació power-point (veure Annex II: Presentació Power-Point).

El Sr. Pere Fina, director del POUM, ha explicat la terminologia urbanística, l'evolució del planejament en els últims anys i les possibles alternatives pel POUM de Fornells de la Selva, mitjançant els plànols exposats a la sala.

Finalment, els assistents s'han aixecat per tal de veure d'aprop els plànols i consultar possibles dubtes amb els tècnics.

En aquesta jornada han assistit un total de 28 persones.



En aquest taller s'ha entregat la butlleta per tal que les persones que vulguin participar en el següent taller s'inscriguin i poder organitzar les taules de treball (Veure Annex III: Butlleta d'inscripció). Els ciutadans s'han pogut inscriure a la jornada durant tota la setmana a través de les butlletes presents a l'Ajuntament i per correu electrònic.

5.2. Taller de treball conjunt

El taller de treball conjunt s'ha realitzat el dissabte 21 de gener a les 10 del matí a l'Ajuntament de Fornells de la Selva.

La Sra. Ester Rafel, Regidora de Participació Ciutadana, ha agraït els assistents la seva presència i ha presentat els tècnics del POUM, els tècnics de participació i els tècnics municipals presents a la jornada.



La Sra. Marta Vayreda, responsable del Programa de Participació Ciutadana, ha fet un breu resum del programa de participació i seguidament ha explicat el funcionament de la present jornada.



Els assistents s'han assegut en 3 taules de treball, segons el color del gomet que se'ls ha donat a l'entrada. Hi havia 3 dinamitzadores una per a cada tema a treballar: Ordenació, Mobilitat i Equipaments i dotacions. Aquestes han passat per totes les taules per tal que tothom pogués donar la seva opinió sobre els diferents elements. Finalment, s'ha fet una posada en comú de les aportacions realitzades (veure Annex IV: Fitxes de Participació Ciutadana).



El Sr. Mateu Parera, Alcalde de Fornells de la Selva, ha fet el tancament de la sessió convidant als assistents a participar a la pròxima jornada de conclusions.

En aquesta jornada han assistit un total de 24 persones.

A continuació es presenten els resultats de les taules de treball:

1. ORDENACIÓ

1. Zona industrial

- Ampliar el polígon però amb més esponjament i cablejat soterrat.
- Primer, omplir el polígon antic i adequar-lo, com per exemple la il·luminació.
- És prioritari emplenar el polígon existent.
- Caldria canviar la llei de comerços per tal que grans comerços es poguessin instaurar al polígon industrial.
- No urbanitzar més del que hi ha.
- Ampliar el polígon industrial per la zona sud.
- Potenciar el polígon industrial, per exemple promoure un polígon temàtic de l'automòbil.
- Garantir que el trànsit pesant no interfereixi el nucli urbà.

2. Nucli urbà

- En cas d'ampliar el municipi segons les previsions del Pla Director, INT-1, abans caldria preveure una comunicació d'aquest nou sector amb el nucli urbà.
- No es veu malament fer una expansió a l'est del municipi, però el propietari no vol urbanitzar els seus terrenys a l'est del municipi per tant és molt difícil realitzar aquesta actuació.
- El model de municipi seria habitatges unifamiliars de màxim 3 plantes, tot i que aquest model expansiu és poc sostenible.
- Els aparcaments a l'interior del poble seran inexistents quan s'urbanitzin les parcel·les que s'utilitzen actualment, per tant cal preveure aparcaments a la perifèria.
- Calen voreres més amples sense faroles i soterrar cables. Els llums es poden posar a les façanes.
- No ampliar el nucli urbà.
- Realitzar un bon creixement del que encara queda per urbanitzar.
- No fer un creixement cap a dalt. L'altura màxima no hauria de sobrepassar l'alçada del campanar.
- Una proposta seria densificar el centre del poble i baixar la densitat cap a la perifèria.
- Una altra proposta és només fer planta baixa + 2 plantes a per tot el municipi.

3. Urbanització Fornells Park

- Últimament s'han millorat molt els serveis.
- Cal reduir la mobilitat externa que passa per la urbanització.
- Evitar l'edificació de la parcel·la que proposa el Pla Director.
- Consolidar lo que hi ha per optimitzar els serveis.
- Continuar amb vivendes unifamiliars.
- En el cas que es faci la zona sanitària, preveure un Hotel pels acompanyants dels malalts.
- Acabar bé lo que queda per fer.

- Utilitzar la zona que proposa el Pla Director per a créixer INT-2 i INT-1.

4. Altres

- Mantenir la primera corona del poble intacte per protegir els espais connectors.
- Tenir en compte la visual del poble des de les diferents infraestructures com són tren, carreteres, etc.
- Tenir en comptes mesures d'eficiència energètica, per exemple no cal il·luminar l'església en hores nocturnes, 3 del matí, i es podria reduir la il·luminació del camp de futbol.
- Introduir el WIFI a tot el municipi.
- La variant quedarà molt col·lapsada, encara més, de trànsit extern.

2. MOBILITAT

1. Vies principals

- Hi ha masses carreteres
- La NII en el tram fins a BCN s'ha de millorar
- L'accés a l'autopista: hi ha gent que el demana en els dos sentits i gent que considera que no cal.
- Es demana que el tram d'autopista fins a Girona nord sigui gratuït.
- Posar passos de vianants a l'antiga NII

2. Vies secundàries

- En general es consideren totes les carreteres que connecten amb Campllong, Llambilles i Quart perilloses, molt transitades, els vehicles van molt depressa i són estretes. S'ha de regular d'alguna manera (radars, bams).
- No fer més vies.
- Realitzar un estudi de la destinació dels vehicles que entren a Fornells des de la carretera que ve de Campllong per determinar quina de les dues variants és prioritària i és millor.
- Respecte a les dues variants que estan al Pla Director:
 - Són un perill totes i anirà a pitjor el trànsit per la carretera de Campllong
 - Variant Est sí, la sud no.
 - Es consideren bones per disminuir el pas pel mig del municipi, i es troba prioritària la de l'est però és la que impacta més visualment. Es planteja l'opció d'escurçar-la i tancar-la al pas per darrere l'església.
 - S'ha de desviar el trànsit pesat per la variant que connectarà amb el polígon, i aquesta hauria de tenir diverses connexions d'entrada amb el municipi.

3. Zones peatonals

- S'ha de prioritzar sempre el vianant.
- Hi ha carrers (ex. Sant Cugat) amb les voreres molt estretes.
- Fer accés còmode per poder anar a peu del nucli urbà al polígon.
- Plaça Catalunya i església haurien de ser zona peatonal.
- Millorar el que tenim.
- Fer voreres més amples amb soterrament de les línies i senyals i fanals a les façanes.

4. Carril bici-via verda

- S'ha de connectar amb carrils bici amb Quart, Girona, Llambilles i Riudellots.
- Passeig de l'Onyar: està bé que es pugui anar a peu i amb bici però amb poca intervenció, no s'ha de fer malbé l'entorn natural.
- S'han de fer carrils bici en les vies secundàries però sense ampliar la carretera (els cotxes anirien més ràpid), s'han de fer desdoblats i sense compartir vial.
- S'han de potenciar camins i llocs per gaudir de l'entorn.

5. Transport públic

- Falta freqüència de trens. Els diumenges no hi ha bus i és el que fa servir el jovent
- Millorar la freqüència del L10, posar bus cada mitja hora a les hores punta, i potser es podria posar el bus petit.
- Fer una parada al polígon de la línia L10.

6. Altres

- Canviar topalls davant església. No canviar-los perquè afavoreix la gent circuli més a poc a poc.
- Normalitzar bams (no compleixen normativa) i n'hi ha masses
- Millorar el pont dels carros, que travessa la via del tren, fer en un únic costat una vorera doble pels vianants.

2. EQUIPAMENTS I DOTACIONS

1. Esportius

- Es proposa un conserge al pavelló perquè s'encarregui d'obrir i tancar, dels llums,... (sobretot per als caps de setmana). Si no és possible, es proposa que els usuaris siguin responsables de fer un bon ús.
- Es considera que és important fer un bon manteniment de totes les instal·lacions esportives que hi han. El pavelló vell està poc cuidat.
- Es proposa de fer la piscina coberta (climatitzada o no) per poder rentabilitzar l'ús i el cost.

- Els participants creuen que cal millorar els accessos al medi natural. Adequar la zona del riu per poder anar-hi a fer activitat física (caminar, córrer, bicicleta,...). Aconseguir que els carrils bicicleta tinguin connexió i continuïtat. Oferir una xarxa variada de camins i senders que estiguin ben senyalitzats.
- Es proposa millorar el camp de futbol amb l'ampliació de vestuaris i de grades.
- Es demana més varietat d'equipaments esportius per poder practicar diferents esports com el tennis, padel, ...(que podria ser de gestió privada) Es proposa que el camp del Pla de Deulonder sigui un camp de golf.
- Es comenta que el pavelló nou no està prou aprofitat i que es podrien oferir més activitats.
- Comenten que les persones grans s'animen cada cop més a fer activitat física i per això es creu necessària una ampliació del gimnàs del pavelló nou.
- Concentrar al màxim els espais esportius en un sol punt del municipi.

2. Culturals

- Es comenta que el centre social està perdent activitat i quedant en un segon terme. Es proposa dinamitzar activitats perquè torni a ser un punt de trobada per a la gent.
- Es proposa oferir més serveis a La Sitja perquè aquesta pugui ser aprofitada al màxim. Oferir activitats que siguin rentables econòmicament.
- Es proposa traslladar el centre social i centralitzar totes les activitats a La Sitja per poder rentabilitzar-la.
- Oferir una xarxa WI-FI al poble, que funcioni bé amb més informació per a tots els ciutadans i ciutadanes.
- Es proposa mantenir els equipaments existents sempre i quan siguin viables econòmicament.

3. Educació

- Es considera que la llar d'infants està justa de places i es proposa una nova llar d'infants o ampliar la que ja hi ha.
- Es proposa ampliar l'escola i canviar els barracons per un edifici.
- Es comenta que a les hores d'entrada i sortida a l'escola és una mica caòtic i es proposa separar l'entrada de la llar d'infants i de l'escola i que tinguin entrades per diferents carrers.

4. Administratiu

- Els participants pensen que les dotacions en aquest àmbit estan molt i molt bé, però es proposa que el servei d'atenció al públic de l'ajuntament obri una tarda perquè la gent que treballa pugui fer les seves gestions.
- Es comenta la falta de policia.

5. Altres

- Es proposa la creació d'un centre de dia per a les persones grans.
- Mancomunar més serveis.
- Adequar el poble per a la instal·lació de la fibra òptica.
- Es proposa que hi hagi mobilitat entre els diferents equipaments, que estiguin més connectats.
- Es demana que es prioritzi la millora dels equipament educatius abans que els equipaments esportius, que en general pensen que estan prou bé.
- Es comenta que no cal més equipaments ni dotacions, sinó que cal mantenir el que hi ha, i que faltaria personal per encarregar-se d'aquest manteniment.

5.3. Presentació de conclusions

El dissabte 11 de febrer s'ha realitzat la jornada de presentació de conclusions a les 10 del matí a l'Ajuntament de Fornells de la Selva.

La Sra. Ester Rafel, Regidora de Participació Ciutadana, ha presentat la jornada i ha disculpat la no assistència de l'Alcalde i de l'arquitecte redactor del POUM.



Seguidament, la Sra. Marta Vayreda, responsable del Programa de Participació Ciutadana, ha presentat les conclusions del taller de treball conjunt de les taules d'ordenació, mobilitat, i equipaments i dotacions. Cal tenir present que l'objectiu de les taules de treball era agafar totes les opinions encara que puguin ser contradictòries les unes amb les altres. Totes aquelles accions que no es poden treballar des del planejament s'han traslladat a l'Ajuntament (veure Annex V: Presentació de conclusions en Power-Point).



El Sr. Manel Moreno, arquitecte tècnic de l'Ajuntament, en substitució del Sr. Pere Fina, va explicar com es traslladen les propostes en la proposta de planejament que està realitzant l'equip redactor del POUM.



Finalment, es va obrir un torn de preguntes, entre les quals es va comentar el bon funcionament de la variant o les entrades i sortides de l'autopista.

La Sra. Ester Rafel, va fer la cloenda de l'acte agraïnt la participació de tots els assistents.

En aquesta jornada han assistit un total de 20 persones.

