

Codi Segur de Verificació:
3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398583
Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47
Pàgina 1 de 67

SIGNATURES
1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35



PROJECTE DE PLA PARCIAL
DEL SUBSECTOR 1Aa DEL SAU-1A
MONT-RAS

AJUNTAMENT DE MONT-RAS
Aquest document es una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/validadorDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

PROMOTOR: JAENDA S.L.
ARQUITECTE REDACTOR: RAMON BOSCH AGUSTÍ

RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1
4-1
Firmado digitalmente por RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1
Fecha: 2026.02.23 10:17:37 +01'00'

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 2 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	

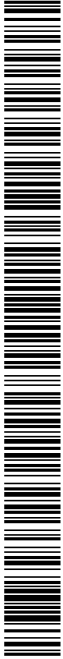
ÍNDEX

1 – MEMÒRIA INFORMATIVA

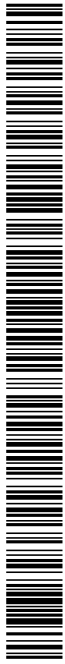
- 1-1 – Antecedents
- 1-2 – Motivació, conveniència i oportunitat
- 1-3 – Àmbit de l'actuació
- 1-4 – Estructura de la Propietat
- 1-5 – Informació cadastral
- 1-6 – Iniciativa, Promoció i formulació
- 1-7 – Característiques naturals del territori
- 1-8 – Planejament vigent i normativa urbanística de referència
- 1-9 – Tramitació a seguir

2 – MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

- 2-1 – Objecte
- 2-2 – Procedència, conveniència i oportunitat
- 2-3 – Justificació de la proposta
- 2-4 – Criteris i propòsits
- 2-5 – Ordenació i solució adoptada
- 2-6 – Compliment del paràmetres urbanístics assenyalats en el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i en les NNSS de Mont-ras i l'Avanç del Pla Parcial amb divisió subsectorial 1Aa i 1Ab.
 - 2-6-1 – Reserva de sòl destinat a espais lliures de domini públic.
 - 2-6-2 – Reserva de sòl per equipaments públics
 - 2-6-3 – Reserva de xarxa viària
 - 2-6-4 – Superfície total de sòl públic destinat a sistemes
 - 2-6-5 – Superfície de sòl privat
- 2-7 – Infraestructures i obres d'urbanització
- 2-8 – Estudi Econòmic financer
 - 2-8-1 – Viabilitat econòmica
 - 2-8-1-1 – Valoració sòl industrial
 - 2-8-1-2 – Estudi de mercat – Sistema comparatiu
 - 2-8-1-3 – Aprofitaments urbanístics
 - 2-8-1-4 – Costos d'urbanització
- 2-9 – Execució – Sistema d'actuació urbanística –Pla d'etapes
 - 2-9-1 – Modo d'Execució
 - 2-9-2 – Sistema d'Actuació Urbanística
 - 2-9-3 – Compromisos a contraure
 - 2-9-4 – Garanties
 - 2-9-5 – Pla d'Etapes



DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 3 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



3 – NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA PARCIAL SAU 1Aa

TÍTOL 1 – DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

- Art. 1 – Àmbit territorial
- Art. 2 – Contingut
- Art. 3 – Vigència
- Art. 4 – Acompliment de la normativa de les NNSS – PDURSNS-LG
- Art. 5 – Acompliment de les normatives sectorials
 - 5.1 – Residus
 - 5.2 – Atmosfera
 - 5.3 – Protecció contra incendis
 - 5.4 – Barreres Arquitectòniques
 - 5.5 – Telecomunicacions
 - 5.6 – Instal.lacions elèctriques
 - 5.7 – Protecció Mediambiental
 - 5.8 – Abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram
 - 5.9 – Activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció – Decret 30/2015 de 3 de març
- Art. 6 – Divisió del sòl
- Art. 7 – Sistemes urbanístics
- Art. 8 – Zones urbanístiques

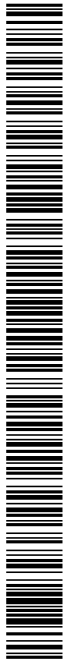
TÍTOL II – SISTEMES URBANÍSTICS

- Art. 9 – Regulació
 - 9.1 – Espais Lliures – Clau EQ
 - 9.2 – Equipaments Comunitaris – Clau EQ
 - 9.3 – Vialitat – Clau V
- Art. 10 – Ordenació
 - 10.1 – Espais Lliures (ZV-ZV/A)
 - 10.2 – Equipaments comunitaris (EQ)

TÍTOL III – REGULACIÓ DE LES ZONES

- Art. 11 – Definició de zones i subzones
- Art. 12 – Ordenació i condicions d'edificabilitat
 - 12.1 – Subzona IA1 – Industrial aïllada en parcel·la de grans dimensions
 - 12.2 – Subzona IA2a – Industria aïllada en parcel·la de petites dimensions
 - 12.3 – Subzona IAp – Industrial aparador
 - 12.4 – Subzona IAL – Industrial alineada a vial
- Art. 13 – Paret de tanca

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 4 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



PLÀNOLS

I-1 – SITUACIÓ ORTOFOTO DEL I.C.G.C.	E: 1/2000
I-2 – SITUACIÓ EN LES NNSS DE MONT-RAS	E: 1/2000
I-3 – SITUACIÓ EN EL PLÀNOL CADASTRAL	E: 1/2000
I-4 – TOPOGRÀFIC I PROPIETARIS	E: 1/2000
I-5 – DIVISIÓ SUBSECTORIAL DE L'AVANÇ DEL P.P. SAU 1A	E: 1/2000
I-6 – ORDENACIÓ DELS SUBSECTORS DE L'AVANÇ DEL P.P. (1Aa i 1Ab)	E: 1/2000
O-7 – ORDENACIÓ SUBSECTOR 1 Aa	E: 1/2000
O-8 – ORDENACIÓ SUBSECTOR 1Aa DAMUNT ORTOFOTO DEL ICGC	E: 1/2000
O-9 – ORDENACIÓ SUBSECTOR 1Aa DAMUNT TOPOGRÀFIC	E: 1/2000
O-10 – INTEGRACIÓ DE L'ORDENACIÓ DEL SUBSECTOR 1Aa EN EL SÒL URBÀ INDUSTRIAL CONFRONTANT	E: 1/2000
O-11 – XARXA VIÀRIA SOBRE TOPOGRÀFIC-PERFILS TRANSVERSALS	E: 1/2000
O-12 – XARXA D'AIGUA POTABLE	E: 1/2000
O-13 – XARXA DE SANEJAMENT – RESIDUALS I PLUJANES	E: 1/2000
O-14 – XARXA DE MITJA TENSIÓ I BAIXA TENSIÓ	E: 1/2000
O-15 – XARXA TELECOMUNICACIONS	E: 1/2000
O-16 – ENLLUMENAT PÚBLIC	E: 1/2000

ANNEX 1 – FITXES CADASTRALS ANNEX 2 – INFORME AMBIENTAL

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 5 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	

MEMÒRIA

1 – MEMÒRIA INFORMATIVA

1-1 – ANTECEDENTS

El present projecte de “Pla Parcial Industrial del subsector 1Aa”, te el seu origen en les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Mont-ras que foren aprovades definitivament per la Comissió d’Urbanisme de Girona en sessió de 9 de maig de 1990 (DOGC 10/9/1990) a on es delimitava el sector a on hi havia les primeres naus de la fàbrica “Marcó-Dachs”, de “Sòl Apta per a Urbanitzar” SAU-1A Paratge de Morena, destinat a ús industrial. Posteriorment i per tal de facilitar la gestió urbanística per la implantació i ampliació de les indústries existents, es va subdividir el SAU-1A en dos sectors (SAU-1C i SAU 1A), mitjançant la tramitació d’una Modificació Puntual de les NNSS que va ser aprovada definitivament per la Comissió d’Urbanisme de Girona en sessió celebrada el 21 d’abril de 1999 (DOGC 7/12/1999).

Posteriorment en data de 6/03/2002 (DOGC 26/03/2014) es va aprovar definitivament per la CTUG una nova Modificació Puntual de les NNSS per tal de sostraure del SAU-1A el solar a on estava implantada la indústria “Plàstics Eumar S.L.”.

En data de 18/6/2003 la Comissió Territorial d’Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el Pla Parcial del Sector SAU-1C (DOGC 2/03/2004) i per acord de l’Ajuntament de Mont-ras de 4/10/2004 va ser aprovat definitivament el projecte d’urbanització del SAU-1C.

Durant l’any 2005 l’àmbit va quedar modificat amb el desdoblament de la carretera C-255, actual C-31, efectuant les corresponents expropiacions ambdues bandes de la carretera que varen quedar afectades de vialitat.

En data de 24/01/2006 es varen publicar en el DOGC el Text Refós de la normativa urbanística de les NNSS de Mont-ras per acord de la C.T.U.G. de 29/06/2005.

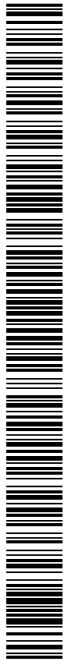
Actualment el sector SAU-1C s’ha esdevingut “sòl urbà” al trobar-se amb totes les obres d’urbanització implantades i recepcionades per l’Ajuntament, amb “Acta de Recepció” de 31/07/2019.

En data de 9/03/2022 (DOGC 25/04/2022) es va aprovar definitivament la modificació de l’alçada màxima de les edificacions en el sòl industrial, passant de 7,5 m a 10,50 m., i fins al carener de 9,50 m a 12,50 m, pel Sector SAU 1C, quedant per la resta del sector industrial amb les altures segons planejament vigent (PB + 1P).

Aquesta és la situació actual en que encara resta per desenvolupar el Pla Parcial industrial Sector SAU-1A, tot i haver transcorregut 34 anys des de l’aprovació de les NNSS de Mont-ras, i que les indústries “Marcó Dachs” (Jaenda S.L.) tenen necessitat de noves ampliacions industrials, que es veuen dificultades per la falta d’interès dels restants propietaris en desenvolupar el sector.

Per dit motiu d’acord amb el que disposa l’article 93 de la LUC i 114 del seu Reglament s’ha procedit a tramitar l’ “Avanç del Pla Parcial SAU 1A i divisió en dos subsector 1Aa i 1Ab” quin expedient es tramita simultàniament al del present Pla Parcial però en expedient separat.





1-2 – MOTIVACIÓ – CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

La motivació de procedir a la redacció del present Pla Parcial Subsector 1Aa, és la necessitat que te l'empresa JAENDA S.L.” (industries Marcó) d'ampliar l'activitat per millorar i augmentar la seva producció, habilitant els mecanismes del desenvolupament dels sectors urbanístics per subsectors previstos en els articles 93 de la LUC (D.L. 1/2010 de 3 d'agost) i 114 del seu Reglament (D. 305/2006 de 18 de juliol), als efectes de poder desenvolupar d'immediat el Subsector 1Aa a on Jaenda te la majoria de la propietat i així poder gestionar còmodament l'execució urbanística evitant la situació de bloqueig actual.

Aquest desenvolupament urbanístic cal entendre'l en l'esperit exposat en el preàmbul del R.D.L. 20/2012 de 13 de juliol (“Mesures per a garantir l'estabilitat pressupostària i de foment de la competitivitat”) i molt especialment en la Llei 5/2017 d'acompanyament dels pressupostos de la Generalitat de “Mesures fiscals, administratives, financeres del sector públic i de creació i regulació dels impostos”, que son un seguit de mesures per tal d'equilibrar l'economia i reforçar el seu creixement. La redacció d'aquest Pla Parcial Subsector 1Aa, ve com a conveniència i oportunitat d'adoptar les mesures necessàries que permetin donar resposta i cabuda a les noves necessitats econòmiques i socials que te el sector, contemplant els interessos públics i privats concurrents (Art. 97 LUC)

1-3 – ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

L'àmbit discontinu de l'actuació és el corresponent al Subsector industrial 1Aa del Paratge de Morena, previst en l'Avanç de Pla Parcial SAU1A, que es tramita en expedient separat, amb una superfície total de 25.495 m² que conformen el subsector discontinu del sòl apte per urbanitzar SAU-1Aa.

L'amidament de l'àmbit s'ha efectuat segons la topografia oficial de l'ICGC, que és la cartografia de referència segons determina la Disposició Addicional cinquena del Reglament de la Llei d'Urbanisme (D. 305/2006 de 18 de juliol)

1-4 – ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La propietat del sòl objecte del present projecte, amb les corresponents referències cadastrals són les següents (tal com figuren en el plànol d'informació I-4 “Topogràfic i Propietaris”):

POPIETARI	CADASTRAL	ADREÇA	MUNICIPI
JAENDA S.L.	2405128EG1420N0001GG	Avda. de la Bisbal 8	Mont-ras
Lluís Coll Juanola	2405131EG1420N0001GG	Av. De la Bisbal núm. 22	Mont-ras
JAENDA S.L.	2505129EG1420N0001QG	Avda. de la Bisbal 8	Mont-ras
JAENDA S.L.	2405138EG1420N0001OG	Avda. de la Bisbal 8	Mont-ras
JAENDA S.L.	2405103EG1420N0001TG	Avda. de la Bisbal 8	Mont-ras
JAENDA S.L.	2405104EG1420N0001FG	Avda. de la Bisbal 8	Mont-ras

Codi Segur de Verificació:
3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583
Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47
Pàgina 7 de 67

SIGNATURES
1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35



TOTAL FINQUES SECTOR SAU 1Aa				
Nº	Cadastral	Propietari	Superfície Cadastral m2	Superfície Subsector 1Aa m2
A	2405128EG1420N0001GG	JAENDA S.L	48.261	3.265
B	2405131EG1420N0001GG	LL. COLL	7.739	6.375
C	2505129EG1420N0001QG	JAENDA S.L	4.421	4.421
I	2405138EG1420N0001OG	JAENDA S.L	5.202	1.675
N	2405103EG1420N0001TG	JAENDA S.L	4.458	4.471
J	2405104EG1420N0001FG	JAENDA S.L	5.375	5.142
	TOTAL FINQUES PRIVADES SAU 1Aa			25.349
	VIALS PÚBLIC EN EL SUBSECTOR SAU-1Aa			146
	TOTAL ÀMBIT SUBSECTOR SAU-1Aa			25.495

La relació de propietari així com la superfícies de les seves respectives propietats, les fixaran de forma definitiva i precisa el projecte de reparcel·lació que preceptivament es redactarà pel Subsector 1Aa, amb l'objecte de la justa distribució de beneficis i càrregues urbanístiques que es desprenguin de l'ordenació urbanística.

1-5 – INFORMACIÓ CADASTRAL

S'acompanyen adjuntes les fitxes cadastral individualitzades

1-6 – INICIATIVA, PROMOCIÓ I FORMULACIÓ

La iniciativa, promoció i formulació del Pla Parcial Industrial Subsector SAU-1Aa, és de JAENDA S.L., NIF B17145764, Avinguda de La Bisbal, 18, Mont-ras(17253).

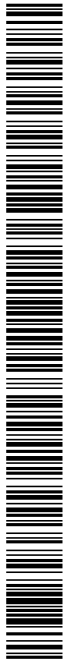
1-7 – CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI

Tal com s'exposa en l' "Avanç del Pla Parcial Urbanístic SAU-1A" es tracte de terrenys destinats a l'ús industrial com ampliacions del actual sòl industrial consolidat (avui sòl urbà a on hi ha instal·lada la indústria "Marcó-Dachs"), per tal de colmetar i completar l'àrea industrial situada al N.W. de la població, junt a l'Avinguda de La Bisbal.

Els terrenys són ascendents a mesura que ens allunyem cap al nord i cap a Llevant.

Amb l'ampliació i desdoblament de la carretera C-255 (actual C-31), a on també es va executar l'Avinguda de La Bisbal, es produïren forts desmunts de terres a tot el llarg del límit de Ponent del SAU-1A, provocant un tal·lus d'entre 3 i 4 metres en la part central de l'Avda. de La Bisbal i un mur de formigó armat de 45 metres de llargada per 4 m. d'altura en l'extrem Sud. També es va

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 8 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



aprofitar el moment del desdoblament de la carretera C-255 per obrir un nou vial d'accés en aquest àmbit, que avui constitueix el C/ Dolors Aleu i Riera (front a les antigues naus de "Perrier Ibèrica").

La major part dels terrenys havien estat destinats a camps de conreu avui erms.

Dins l'àmbit s'hi troben construïdes les antigues masies de "Can Palet" (avui un habitatge unifamiliar amb piscina), "Can Freixes" (avui convertit en un petit Hotel) i "El Castell" (una construcció de l'any 1975 convertida en habitatge i magatzem), així com també en l'extrem Sud-Est les naus industrials que havien estat de "Perrier Ibèrica S.A." (avui de Jaenda S.L.).

Al quedar junt al sòl urbà industrial amb el C/ Dolors Aleu i Riera urbanitzat i executat, compte amb tots els serveis urbanístics a peu del Pla Parcial 1Aa

1-8 – PLANEJAMENT VIGENT I NORMATIVA URBANÍSTICA DE REFERÈNCIA

El planejament vigent actualment són les Normes Subsidiàries de Planejament del Municipi de Mont-ras aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de 9/05/1990 (DOGC 10/09/1990), amb Text Refós de 29 de juny de 2005 (DOGC 24 gener 2006), tal com figura en l'apartat 1-1 "Antecedents".

Les NNSS classifiquen aquests terrenys de "sòl apte per a urbanitzar" dins el sector anomenat SAU-1A, regulat en els articles 3-4 (Regulació del sòl apte per Urbanitzar) i 4-3 (Sòl apte per urbanitzar), de la normativa urbanística els quals disposen:

3.4.- REGULACIÓ DEL SÒL APTE PER URBANITZAR

3.4.1.- Disposicions generals


Aquestes Normes Subsidiàries qualifiquen, com a sòl apte per urbanitzar, els sectors objecte d'urbanització. La delimitació d'aquests es grafia en el plànol normatiu a escala 1:5000 i 1:1000.

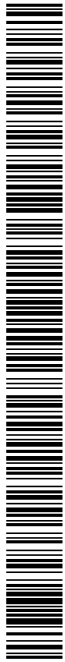
Les Normes amb sòl apte per urbanitzar determinen:

- a) Sistemes generals: xarxa viària bàsica i equips comunitaris.
- b) Delimitació de sectors per al desenvolupament del sòl urbanitzable en pla parcial.
- c) Densitat màxima admesa d'habitatges per ha, en funció de les previsions d'equipaments i de idoneïtat de cada lloc.
- d) Reserves de sòl per a dotacions i zones verdes.

3.4.2.- Edificabilitat dels sectors

S'entén per índex d'edificabilitat bruta o de sector el límit màxim d'edificabilitat, expressat en m² de sostre edificable per m² de sòl, (m²/m²), referits a l'àmbit del sector.

DOCUMENT PROJECTE	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 9 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes corresponents a les plantes que, de conformitat amb les Normes Subsidiàries, tinguin la consideració de baixos i pisos.

També es comptaran per al càlcul d'aquesta superfície les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les edificacions auxiliars i les edificacions existents que es conservin.

No comptaran, en canvi, les superfícies d'accessos públics sota porxadades al carrer, ni les superfícies per a dotacions i equipaments públics.

En cas d'edificacions o usos ja existents, el sostre edificat d'aquelles es deduirà del que resulti de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat sectorial, excepte en el cas de volum disconforme amb el pla.

3.4.3.- Destí del sòl a l'ordenació

A l'ordenació del sector mitjançant el pla parcial, els sols tindran els usos següents:

- a) Carrers i places públiques i espais d'aparcament.
- b) Espais lliures destinats a jardins, places i parcs urbans.
- c) Equipaments i dotacions comunitàries públiques.
- d) Instal·lacions per a serveis tècnics d'interès general.
- e) Susceptibles d'edificació privada per als usos admesos a les Normes Subsidiàries, segons les particularitats que determini el pla parcial.

3.4.4.- Densitat d'habitatges

Els plans parcials per al desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries, en sòl apte per urbanitzar, respectaran les determinacions establertes per a cada zona o subzona, respecte a l'ús d'habitatge, quant al nombre màxim o densitat màxima d'aquestes.

Mai no podrà superar el límit de 75 habitatges per ha.

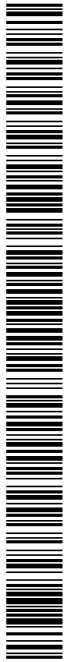
3.4.5.- Aprofitament mitja

De conformitat amb allò que disposa l'article 84, de la Llei del sòl, es determina l'aprofitament mitja del sòl apte per urbanitzar a cada sector aquell que ve donat per l'edificabilitat bruta o sectorial d'aquest.

3.4.6.- Cessions gratuïtes

Les cessions gratuïtes en sòl apte per urbanitzar seran les que s'indiquin en el pla parcial, tindran com a mínim les quantitats fixades a cada sector per a les finalitats següents:

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 10 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



- a) Sol destinat a carrers i estacionaments públic.
- b) Sol destinat a centres públics per a EGB i per a aquells altres serveis públics que el pla parcial determini.
- c) Sol destinat a jardins, espais esportius i recreatius públics.
- d) El 10% d'aprofitament mitja del sector.

3.4.7.- Obres en sòl apte per urbanitzar

En aquest tipus de sòl no es podran realitzar obres aïllades d'urbanització, llevat d'aquelles pròpies del sistema general o d'algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquests terrenys és imprescindible el pla parcial, la delimitació en polígons i el projecte d'urbanització.

Mentre que no es desenvolupi el pla parcial, aquests terrenys quedaran sota el règim de sòl no urbanitzable. Qualsevol actuació urbanística en sentit contrari a allò assenyalat constituirà infracció.

3.3.8.- Tancaments

Els tancaments frontals a vials públics i els que són de separació entre veïns, en cas de realitzar-se, no superaran mai l'alçaria d'1,80 m. A les zones d'habitatges aïllats els tancaments es podran fer amb material opac, a una alçaria de 0,80 m i la resta, fins a 1,80 m amb material vegetal, gelosia o elements metàl·lics calats.

A la resta de zones: cases en filera, illes tancades, podran fer-se amb material opac fins a 1,50 m. A la zona industrial fins a 2,20 m.

3.4.9.- Entitat de conservació

A tot el sòl apte per urbanitzar serà obligada la constitució d'entitats de conservació que actuaran fins a la recepció definitiva, per l'Ajuntament dels serveis urbanístics.

4.3.- SÒL APTE PER URBANITZAR

4.3.1.- Disposicions generals

Les Normes Subsidiàries qualifiquen, com a sòl apte per urbanitzar, aquells sectors que són objecte d'urbanització en el període de vigència de les Normes. La delimitació d'aquests sectors es fa en el plànol normatiu a escala 1:5000 i 1:1000.
Les Normes en el sòl apte per urbanitzar determinen:

- a) Els sistemes generals per a xarxa viària bàsica.
- b) Delimitació de sectors per al desenvolupament del sòl apte per urbanitzar en plans parcials.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 11 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



- c) Densitat màxima admesa d'habitatges per hectàrea, en funció de les previsions d'equipaments i de la idoneïtat de cada lloc o nombre total d'habitatges a cada sector.
- d) Edificabilitat bruta de cada sector.

4.3.2.- Destí del sòl a l'ordenació

A l'ordenació del sector en pla parcial, els sòls afectats tindran un dels destins següents:

- a) Carrers, places públiques i espais d'aparcament.
- b) Espais lliures destinats a jardins urbans.
- c) Equipaments i dotacions comunitàries públiques.
- d) Instal·lacions per a serveis d'interès general.
- e) Superfícies per a edificació privada dins dels usos admesos a les Normes, segons les particularitats assenyalades en el Pla parcial o lliures de titularitat privada al servei i millora de l'edificació.

4.3.3.- Densitat d'habitatges

Els plans parcials, per al desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries, en sòl urbanitzable, respectaran les determinacions establertes per a cada sector, respecte a l'ús de l'habitatge i quant al nombre màxim o densitat màxima d'habitatges en el sector.

4.3.4.- Cessions gratuïtes a sòl apte per urbanitzar

Les cessions gratuïtes i obligatòries seran, en extensió, les que s'assenyalin a les normes del Pla parcial, i, en tot cas, com a mínim, aquelles que compleixin les quanties fixades a cada tipus de sector i per als usos següents:

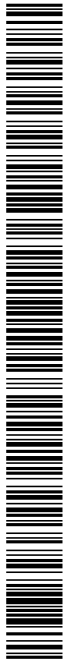
- a) Sol destinat a vials i aparcaments a superfícies públiques.
- b) Sol destinat a centres públics per a EGB i per a altres serveis públics que el Pla parcial determini.
- c) Sol destinat a jardins públics, espais esportius i recreatius públics.
- d) El 10% d'aprofitament del sector.

4.3.5.- Obres en el sòl apte per urbanitzar

En el sòl apte per urbanitzar no es podran realitzar obres aïllades d'urbanització, a menys que es tracti d'executar sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització del sòl apte per urbanitzar són indispensables el Pla parcial, la delimitació en polígons i el projecte d'urbanització.

Per mentre que no es desenvolupi el corresponent pla parcial, el sòl restarà catalogat com a no urbanitzable, previst a l'article 86 de la Llei del sòl reformada.

DOCUMENT PROJECTE	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 12 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



4.3.6.- Tancaments

Els tancaments frontals a vials públics i els que són de separació entre veïns, en cas de realitzar-se, no superaran mai l'alçaria d'1,80 m. A les zones d'habitatges aïllats els tancaments es podran fer amb material opac, a una alçaria de 0,80 m i la resta, fins a 1,80 m amb material vegetal, gelosia o elements metàl·lics calats.

A la resta de zones: cases en filera, illes tancades, podran fer-se amb material opac fins a 1,50 m. A la zona industrial fins a 2,20 m.

4.3.7. Constitució d'entitats de conservació

A tots aquests sòls aptes per urbanitzar serà obligatòria la formació d'entitats de conservació permanents, corresponent al seu càrrec el manteniment i conservació dels serveis urbanístics, el qual passarà a l'Ajuntament a partir de la recepció definitiva de les obres.

4.3.8.- Sectors aptes per urbanitzar SAU

SAU 1

Superfície 178.601 m².

Situació: al sud del cementiri de Palafrugell i a l'esquerra de la C-255 en direcció a Palamós.

SAU 1A

Superfície 76.400 m²

Usos: Els admesos en aquesta zona seran tots els industrials i d'emmagatzematge, segons comptabilització reflectida a l'annex II. Condicions urbanístiques sobre l'ús industrial. En el desenvolupament del Pla parcial es preveuran les connexions amb els vials propis del terme de Palafrugell. La zona verda es situarà, obligatòriament, al costat sud per aconseguir una barrera entre la zona industrial i la residencial.

Edificació bruta: 0,35 m²/m².

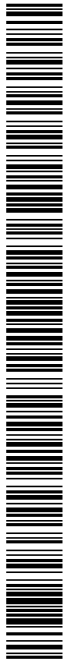
Tipus d'ordenació: edificació aïllada.

Separacions a límits: segons gàlils grafiat en plànols. Ocupació: 60%

Alçaria: 7,5 m total, excepte el cas de construccions especials com ara sitges i torres de recuperació.”

Posteriorment, en data de 9/03/2022 (DOGC 25/04/2022), com ja s'ha exposat en l'apartat 1.1 “Antecedents” la C.T.U.G. va aprovar definitivament la modificació de l'element alçada màxima de les edificacions en el sòl industrial SAU 1C, passant d'una alçada d'arrencada de coberta de 7,5 m. a 10,50 m., i fins el carener passant de 9,50 m. a 12,50 m, per la resta del sector industrial es mantindrà segons la normativa vigent.

L'Avanç del Pla Parcial industrial SAU- 1 A, que es tramita simultàniament amb aquest Pla Parcial però en expedient separat, divideix el SAU 1A en dos subsectors (1Aa i 1Ab),



determinant l'ordenació de la totalitat del sector 1A, i referent al Subsector 1Aa disposa les següents determinacions:


SUBSECTOR 1Aa	Sup. m ²	%		
Espais Lliures (ZV-ZV/A)	4.023	15,78%		
Equipaments (EQ)	1.361	5,34%		
Xarxa viària (V)	4.116	16,14%		
TOTAL SÒL PÚBLIC	9.500	37,26%		
ZONES			Edif m ² st/m ² s	Sostre m ²
IA1	7.283	28,57%	0,400	2.913
IA2a	1.430	5,61%	0,400	572
Iap	2.905	11,39%	0,800	2.324
IAL	4.377	17,17%	0,711	3.112
TOTAL SÒL PRIVAT	15.995	62,74%		8.921
SOTAL SISTEMES I ZONES	25.495	100,00%		

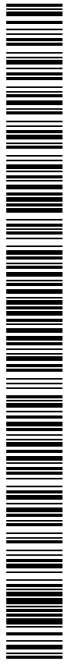
Les ordenacions i normativa urbanística de les zones industrials IA1 i IA2 són les mateixes determinades en el Pla Parcial del Sector SAU-1C, atès que són ampliacions de les zones industrials confrontants ja implantades, la zona IAp és “zona industria-aparador”, i IA1 “industria alineada a vial”, quines normatives referents a parcel·la i edificació (art. 10 de l'Avanç) són les següents:

Claus	Condicions parcel·la		Condicions de l'edificació			m. separacions mínimes	
	m ² Superfície mínima	m Façana mínima	m ² st/m ² s Edificació	ocupació màxima %	Altura màx. i número de plantes m	a vials	a partions
IA1	Ampliació de l'existent		0,400	40	Planejament vigent PB+1	5	5
IA2a	800	25	0,400	40	Planejament vigent PB+1	5	5
IAp	1.000	30	0,800	40	Planejament vigent PB+1	5	5
IAL	1.000	20	0,711	60	Planejament vigent PB+1	0	5

1.9 – TRAMITACIÓ A SEGUIR

La tramitació del present “Pla Parcial subsector 1Aa” serà la regulada en el Capítol II Secció Tercera del D.L. 1/2010 (LUC) articles compresos entre el 85 i 93, així com les disposicions del Capítol III Secció Segona del D. 305/2006 (Reglament de la LUC), articles compresos entre el 110 i el 144.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 14 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



2 – MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

2-1 – OBJECTE

L'objecte del present projecte és el de desenvolupar el subsector industrial SAU-1Aa mitjançant la formulació del Pla Parcial del Subsector 1Aa tramitant-se simultàniament en expedients separats, l'Avanç del Pla Parcial del tot el sector industrial SAU 1A, de conformitat amb el que disposen els articles 93 de la LUC i 114 del seu Reglament (D. 305/2006).

La present formulació es fa als efectes de disposar de sòl industrial per l'ampliació de les indústries ja implantades resolent la important necessitat del seu creixement.

2-2 – PROCEDÈNCIA, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

Les aprovacions dels plans urbanístics implica la declaració d'utilitat pública dels terrenys subjectes a desenvolupament (art. 109 LUC).

Les determinacions de les NNSS vinculen tant l'Administració pública com als particulars (art. 106-2 LUC).

Així les coses la procedència del desenvolupament del SAU-1A, ve donada per imperatiu de les pròpies NNSS de Mont-ras, i la seva conveniència i oportunitat és per tal d'assolir els objectius ja exposats en l'apartat 2.1

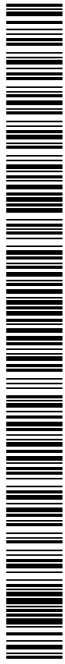
Donats els objectius i característiques del present projecte, i conforme al que estableix la legislació urbanística vigent, procedeix la tramitació del projecte atenent als interessos públics i privats concurrents, amb coherència amb el model d'ordenació establert pel planejament vigent.

2-3 – JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

Donada la necessitat d'ampliar les actuals instal·lacions industrials de JAENDA (Indústries Marcó-Dachs) en aquest sector, és pel que s'ha optat en dividir el SAU-1A en dos subsectors (1Aa i 1Ab), de forma que ordenant tot l'àmbit del SAU-1A mitjançant la redacció de l'Avanç, que es tramita simultàniament amb aquest Pla Parcial però en expedient separat, es pugui desenvolupar ràpidament el Subsector 1Aa per tenir JAENDA S.L. majoria absoluta de terrenys en aquest subsector.

Pel que fa al traçat de la xarxa viària s'ha mantingut la de les NNSS però amb l'amplada total de 14 metres (3 i 2,80 m de voreres laterals i 8,20 m. entre calçada i aparcament), a l'igual que a la resta del Carrer Dolors Aleu i Riera (vial obert en el moment del desdoblament de la C-255).

Amb la tècnica de la divisió per subsectors es manté plenament la finalitat d'unitat de disseny urbanístic que proposa les NNSS, mitjançant l'Avanç d'Ordenació de tot l'àmbit del SAU-1A que juntament amb el Pla Parcial del Subsector 1Aa es tramiten simultàniament en expedients independents (l'Avanç del Pla Parcial Urbanístic SAU-1A amb divisió subsectors, i el present Pla Parcial subsector 1Aa), tal com determina l'article 114 del D. 305/06 (Reglament de la LU).



2-4 – CRITERIS I PROPÒSITS

Els criteris generals d'ordenació venen ja predeterminats tant per les pròpies NNSS, com per l'Avanç del Pla parcial Sector SAU 1A, tal com s'ha exposat en la "Memòria Informativa" tenint present que es tracte d'un sector discontinu. Quins criteris particulars parteixen de:

- Situar les zones verdes front a l'Avinguda de La Bisbal per tal de fer de filtre visual del sector industrial tant des de la carretera C-31 com des de l'Avinguda de La Bisbal, i en l'extrem Sud per separar-se del Sector residencial de sòl urbà a modus de barrera visual.
- Situar el sòl destinat a Equipament públic junt a l'extrem Sud de forma que pugui servir tant al sector industrial com al sector residencial i concentrant tot l'equipament del Subsector 1Aa i 1Ab en un mateix lloc als efectes d'obtenir una major entitat envoltada de zona verda.
- Situar una zona per aparcaments de camions en l'extrem Nord junt a l'Avinguda de La Bisbal, facilitant la maniobrabilitat així com la circulació viària interior.

L'ordenació es desenvoluparà tal com determina l'Avanç en forma d'indústria aïllada amb un índex d'edificabilitat bruta de 0,35 m²st/m²sòl (25.495 x 0,35 = 8.923 m²) i un percentatge màxim d'ocupació neta entre l 40% i el 60%, repartida entre les diferents zonificacions.


2-5 – ORDENACIÓ I SOLUCIÓ ADOPTADA

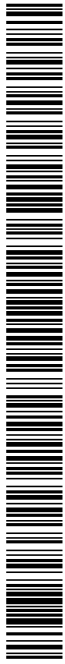
Partint dels criteris d'ordenació exposats en l'Avanç del Pla Parcial del SAU 1A s'ha optat per formalitzar l'ordenació que s'acompanya grafiada en els plànols d'Ordenació (entre l'O-7 i l'O-10) del present Pla Parcial, que urbanísticament resolen satisfactòriament dits objectius.

En el plànols d'ordenació "O7 – Ordenació Subsector 1Aa", "O-8-Ordenació damunt Ortofoto ICGC" i "O9 – Ordenació damunt topogràfic" figuren l'ordenació total del Subsector-1Aa, a on hi consten els diferents sistemes (Espais lliures ZV, Equipaments EQ; Xarxa viària V) i zones (sòl de desenvolupament industrial) quines característiques principals són:

Superfície total Subsector 1Aa	25.495 m ²	
Espais Lliure (ZV)	4.023 m ²	15,78%
Equipaments (EQ)	1.361 m ²	5,34%
Xarxa viària (V)	4.116 m ²	16,14%
Sòl industrial	<u>15.995 m²</u>	<u>62,74%</u>
TOTAL	25.495 m ²	100,00%

El sòl industrial, en tant que ampliacions del sòl urbà avui consolidat (antic SAU 1C) es parteix del criteri que es mantindrà amb les mateixes ordenacions de les actuals zones IA1 i IA2 confrontants, per tal que s'integri en el conjunt industrial existent (plànol n° O10), excepte en l'extrem Nord-Oest que s'ordenarà segons indústria aparador IAp (atès que confronta a nivell amb l'Avda. de La Bisbal) i l'extrem Sud-Est segons indústria alineada a vial IAL (atès l'existència de les anus que havien estat de Perrier Ibèrica S.A.)

DOCUMENT PROJECTE	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 16 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



2-6 – COMPLIMENT DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS ASSENYALATS EN EL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME I LES NNSS DE MONT-RAS

2-6-1 – Reserva de sòl destinat a espais lliures de domini públic.

En el present Pla Parcial Subsector 1Aa es fa una provisió de 4.023 m² (15,78%) de sòl destinat a espais lliures de domini públic (zones verdes) amb la clau ZV. En aquesta superfície s'incorporen la franja situada en paral·lel amb la carretera de C-31 i l'Avda. de La Bisbal. La resta de verd públic s'emplaça junt a la zona d'equipament i el sòl urbà residencial que és límit Sud de l'àmbit, fent de filtre entre el sòl industrial i el sòl residencial.

Aquestes superfícies són superiors a les mínimes del 10% de l'àmbit (2.549 m²) assenyalades en la LUC (art. 65) i el seu Reglament (D. 305/06, art. 81), pel que dins aquests espais lliures, en els àmbits delimitats de clau ZV/A es permetrà l'ocupació per aparcaments de vehicles fins un màxim de 1.473 m², garantint el 10% (2.550 m²) d'espais lliures.

En aquests espais lliures públics situats junt a l'Avinguda de La Bisbal no es computen les parts expropiades pel Departament de Carreteres en el moment del desdoblament de la C-255, quines superfícies es computaran com a superfície viària encara que no formin part de les calçades ni voreres.

2-6-2 – Reserva de sòl per equipaments públics

En el present projecte es fa una provisió de sòl per equipament públics (EQ) de 1.361 m² (5,34%), quines previsions són lleugerament superiors a les del 5% que determina l'article 65-4 de la LUC i article 81 del seu Reglament (D 305/06), a situar en l'extrem Sud del SAU-1A, als efectes de tenir el seu ús compartit entre el sector industrial i el residencial.

2-6-3 – Reserva de xarxa viària


La total superfície destinada a xarxa viària (V) és de 4.116 m² (16,14%), respectant la xarxa existent i amb vials de 14 metres d'amplada necessària per resoldre la mobilitat industrial del sector.

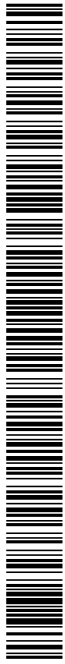
2-6-4 – Superfície total de sòl públic destinat a sistemes

La superfície total de sòl públic destinat a sistemes és de 9.500 m² (37,26%).

2-6-5 – Superfície de sòl privat

La superfície destinada a sòl privat de desenvolupament industrial és de 15.995 m² (62,74%).

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 17 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



2-7 – INFRAESTRUCTURES I OBRES D'URBANITZACIÓ

Les infraestructures i obres d'urbanització a implantar són les corresponents a la “xarxa viària”, “xarxa d'aigua potable-hidrants”, “xarxa separativa de sanejament”, “xarxa elèctrica mitja i baixa tensió”, “xarxa d'enllumenat públic”, “xarxa de telecomunicacions”, quins esquemes figuren grafats en els plànols compresos entre O-11 (xarxa viària) i O-16 (Enllumenat públic) a on consten les diferents infraestructures existents i les noves a implantar.

En el plànol O-11 figura la xarxa viària d'aquest àmbit, formada pel vial interior (actual C/ Dolors Aleu i Riera) que enllaça l'Avda. de La Bisbal amb el C/ de la Morena de 14 m. d'amplada (6 metres de calçada, 2 m. aparcament i 3 metres de voreres laterals), i l'ampliació de la meitat Nord de l' actual Avda. de La Bisbal, per assolir una calçada de 6 m. que permeti la circulació segura de camions (atès que actualment la calçada és solament de 5 m). Dins la xarxa viària d'aquest àmbit del Subsector 1Aa està previst la implantació de dos àrees d'aparcament (independentment dels aparcaments per turismes en filera previstos a tot el llarg del C/ Dolors Aleu i Riera) una per vehicles en front de la zona d'Equipaments i una altra per camions situada en l'extrem Nord junt a l'Avda. de la Bisbal. En el plànol O-11 figuren les rasants dels vials i les cotes topogràfiques del terreny, en els punts més significatius.

En l'extrem Sud-Est del C/ Dolors Aleu en el seu enllaç amb el C/ de la Morena s'ha previst un radi de gir de 17 metres per facilitar el gir a l'esquerra dels camions i per evitar el pas de camions en el sector residencial quedarà prohibit el gir a la dreta.

La calçada estarà preparada per rebre un trànsit tipus T41, amb una secció de ferm tipus 4121 i explanada tipus E2 (30 m. de base granular tot-ú artificial ZA20 Proctor Modificat 100%, rec d'imprimació EB-C50BF4, 5 cm de paviment asfàltic de base tipus AC22 B-50/70G, reg d'adherència EB C60B3ADH, i capa de rodadura asfàltica de 5 cm MB tipus AC-16 SURF BC50/70D) de la Instrucció de Carreteres que acabaran de ser concretades en el projecte d'urbanització que es redactarà i tramitarà una vegada aprovat el Pla Parcial.

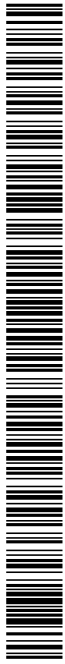
Les voreres estaran formades per una base de Tot-ú de 15 cm i paviment de formigó raspallat, a l'igual que les del Sector Industrial 1C. L'entrega de la vorera amb la calçada es realitzarà mitjançant rigola de morter de ciment blanc 20 x 20 x 8 cm, vorada de formigó remuntable 13 x 25 x 100 cm rematada amb llamborda de formigó 20 x 10 x 8 cm. Quins detalls determinarà el projecte d'urbanització.

En el mateix plànol O-11 apareix la secció transversal dels vials amb les esmentades característiques descrites.

En el plànol O-11 on es pot apreciar l'adaptació de la xarxa viària al terreny existent no alterant les condicions físiques i paisatgístiques del territori.

En el plànol O-12 figura l'esquema de la xarxa d'aigua potable existent (en color blau) amb canonades PED125, i la nova a implantar (en color vermell) que enllaçarà amb la del Sector Industrial 1C i el residencial Sector 1B, a on també figuren els dos nous hidrants de nova implantació. En el projecte d'urbanització es detallaran els càlculs i característiques de la xarxa d'aigua. La instal·lació caldrà assolir un cabdal mínim de 16,6 l/sg per donar compliment a la norma de protecció contra incendis per garantir el bon funcionament de dos hidrants simultanis a que fa referència la NB-CPI R.D. 2.267/2004 i a les exigències del codi tècnic de l'Edificació R.D. 314/2006 i posteriors actualitzacions.

DOCUMENT PROJECTE	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 18 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



La xarxa d'aigua potable municipal (concessionària CAPSA) ja es troba implantada, com ja s'ha dit, en l'inici del C/ Dolors Aleu i Riera, en l'avinguda de La Bisbal, en la resta del sòl industrial del Sector 1C, i en tot el sòl urbà residencial confrontant C/ de La Morena (veure plànol nº O-12 "Xarxa d'aigua potable").

Les capacitats necessàries de dotació d'aigua potable és la corresponent als sectors industrials a raó de 4 litres/m² edificable de sostre industrial i dia, atès que el sostre màxim edificable en el subsector 1Aa és de 25.495 m² x 0,35 m²s/m² = 8.923 m²st, i la dotació diària d'aigua dels 4 l/m²st resulta un consum màxim 8.923 m²st x 4 l/ m²st = 35.692 litres/dia o sigui 36 m³ diaris equivalent a 7.200 m³ any.

En el plànol O-13 figuren els esquemes de la "xarxa de sanejament" de tipus separatiu (aigües negres i aigües plujanes), indicant en diferent color la xarxa existent de la de nova implantació. La xarxa d'aigües plujanes passarà pel centre de les calçades recollint tant l'aigua dels embornals de la calçada com de les parcel·les industrials. La xarxa d'aigües negres ja es troba implantada, a tot el llarg de l'Avda. de la Bisbal i en el C/ Dolors Aleu i Riera pel que s'enllaçarà amb les canonades implantades. En caràcter indicatiu es situen els pous de registre i els embornals, existents i els de nova implantació, si bé serà el propi projecte d'urbanització qui efectuarà el corresponent càlcul de cabals, el dimensionat de les canonades, disposició de pous de registre i demès característiques tècniques. La producció d'aigües residuals serà 36 m³/dia equivalents a 7.200 m³ any.

El destí de les aigües residuals és el de l'Estació Depuradora (EDAR) de Palamós a l'igual que la resta d'aigües residuals del municipi de Mont-ras, quina EDAR es gestionada pel Consorci de la Costa Brava i te capacitat de tractament suficient per absorbir l'increment del cabdal d'aigües residuals de 7.200 m³ any, i en tot cas, es valorarà si s'escau incorporar la taxa per l'excés a les infraestructures de sanejament en alta a que fa referència l'article 11 de la Llei 2/2021 de 29 de desembre.


En el plànol O-14 figura la "Xarxa elèctrica de mitja tensió" amb la xarxa existent, les línies aèries a suprimir, la nova xarxa soterrada a implantar. Tota la zona industrial es subministrarà la seva alimentació elèctrica en mitja tensió.

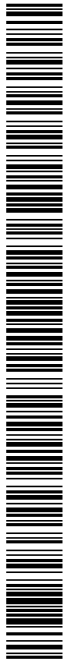
En el mateix plànol O-14 figura la "Xarxa elèctrica de baixa tensió", per alimentar l'enllumenat públic que se subministrarà a partir de l'enllaç amb l'actual xarxa que alimenta l'enllumenat públic ja implantat.

En el plànol O-15 figura la "xarxa de telecomunicacions", indicant la xarxa soterrada existent i la nova xarxa a ampliar amb els corresponents pericons per les escameses.

En el plànol O-16 figura la "xarxa d'enllumenat públic", a on s'indiquen les lluminàries existents i les noves a implantar. El tipus de lluminària seran determinades en el projecte d'urbanització.

Atès que el Subsector 1Aa es troba confrontant amb el sòl urbà, i en part dels vials executats, tots els serveis urbanístic es troben a peu de finca, amb quins serveis s'enllaçaran.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 19 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



2-8 – ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

Tal com s'ha exposat, el Sector SAU-1A, per facilitar-ne el seu desenvolupament urbanístic, es troba dividit actualment en dos subsectors anomenats Subsector 1Aa i Subsector 1Ab, d'acord amb el que disposa l'article 93 de la LUC i el 114 del seu Reglament.

2.8.1 – Viabilitat econòmica

Els Plans Parcial han de contemplar la viabilitat econòmica de la promoció tal com determina l'article 83 del Reglament de la Llei d'Urbanismes (D. 305/06).

La viabilitat econòmica, tal com figura en l'expedient de l'Avanç del Pla Parcial SAU-1A, s'avalua en el present apartat posant en relació el sòl industrial privatiu susceptible d'aprofitament privat, amb les despeses imputables al subsector 1Aa i verificant el seu equilibri amb la proporció de sòl que conté. De tal manera que si el Sector 1Aa era viable en l'Estudi econòmic de l'Avanç del Pla Parcial SAU 1A també ho han de ser el del subsector 1Aa que mantenen la mateixa proporció de beneficis i càrregues derivades de l'ordenació urbanística.

La justificació de la viabilitat econòmica del Subsector 1Aa serà la diferència entre la valoració dels aprofitaments urbanístics i les despeses per les càrregues urbanístiques.

Els aprofitaments urbanístics vindran donats per les vendes del sòl industrial susceptible d'aprofitament privat resultat de l'ordenació urbanística, és a dir, el sòl industrial descomptat el 10% de l'aprofitament urbanístic, de cessió obligatòria a l'Ajuntament (coeficient 0,9). El valor unitari del sòl industrial net i urbanitzat en el mercat immobiliari de Mont-ras estimat és de 175 €/m² de parcel·la neta segons l'Estudi de Mercat de Sòl industrial que es descriu a continuació.

2.8.1.1 Valoració del sòl industrial

Pel que fa a “Valoracions de Sòl” els criteris seran els que disposa la Llei Bàsica estatal RDL. 7/2015 de 20 d'Octubre “Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana” i el seu Reglament R.D. 1492/2011 de 24 d'octubre RDL. 7/2015 “Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana”

“Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

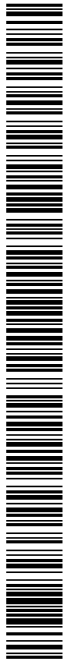
.....

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

.....

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 20 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

Artículo 41. Régimen de la valoración.

La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta Ley:

a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.

b) Con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas, según proceda, en los restantes casos.”

R.D. 1492/2011 – “Reglamento de la Ley de Suelo”

“Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

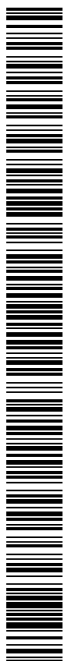
2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la

Codi Segur de Verificació:
3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583
Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47
Pàgina 21 de 67

SIGNATURES
1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35



edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado

.....

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

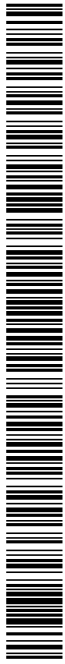
VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 22 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

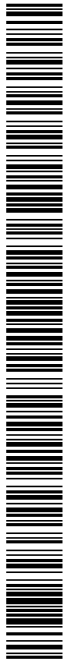
La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.*
- b) Uso.*
- c) Configuración geométrica de la parcela.*
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.*
- e) Superficie.*
- f) Antigüedad y estado de conservación.*
- g) Calidad de la edificación.*
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.*
- i) Fecha de toma de datos del comparable.*

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.”

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 23 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



En quant a l'Ordre del Ministeri d'Economia i Hisenda ECO 805/2003 de 27 de març "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras", en els seus articles 15, 20 i 21 defineixen i regules les valoracions pel mètode de "comparació", de la següent forma:

"Artículo 20. Aplicabilidad del método de comparación.

- 1. El Método de comparación será aplicable a la valoración de toda clase de inmuebles siempre que se cumplan los requisitos que se establecen en el artículo siguiente.*
- 2. En los términos previstos en los artículos 53 (Valoración de inmuebles sobre los que existe derecho de superficie) y 54 (Valoración de concesiones administrativas) de esta Orden podrá ser aplicado igualmente a la valoración del derecho de superficie y de las concesiones administrativas.*
- 3. Mediante este método se determinan dos valores técnicos que se denominarán valor por comparación, que permite determinar el valor de mercado de un determinado bien, y valor por comparación ajustado, que permite determinar su valor hipotecario.*

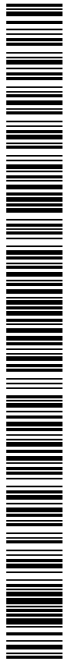
Artículo 21. Requisitos para la utilización del método de comparación.

- 1. Para la utilización del Método de comparación a efectos de esta Orden será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:*
 - a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.*
 - b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.*
 - c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.*
- 2. Adicionalmente, para la utilización del método de comparación a efectos de lo previsto en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación) de la presente Orden serán necesarios, los siguientes requisitos:*
 - a) Disponer de datos adecuados (transacciones, ofertas, etc.) para estimar la evolución de los precios de compraventa en el mercado local de comparables durante al menos los 2 años anteriores a la fecha de la valoración.*
 - b) Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.*
 - c) Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.*

Artículo 22. Procedimiento de cálculo del valor por comparación.

- 1. Para calcular el valor por comparación se seguirán las siguientes reglas generales:*
 - a) Se establecerán las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor.*

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 24 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



En el caso de edificios de carácter histórico o artístico, para establecer dichas cualidades y características, se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confiere ese carácter.

b) Se analizará el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtendrán precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.

c) Se seleccionará entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario.

En la selección indicada se deberá, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados como, cuando se trate de una valoración para la finalidad prevista en el artículo 2.1.a) de esta Orden, los que puedan incluir elementos especulativos.

d) Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.

e) Se asignará el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquél y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

2. Además de las reglas generales señaladas en el apartado anterior, para determinar el valor a que se refiere dicho número se tendrán en cuenta, cuando proceda, las siguientes reglas especiales:

a) En el caso de edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, cuando se determine el valor por comparación para la hipótesis de edificio terminado, se utilizarán los precios existentes en el mercado en la fecha de la tasación para la venta de inmuebles terminados similares. Este valor se podrá corregir razonadamente de acuerdo con la tendencia del mercado para el plazo previsto de terminación de la obra.

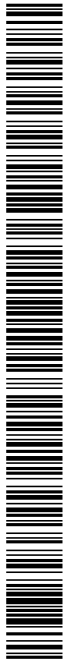
b) En el caso de valoración de fincas rústicas, al utilizar el método de comparación, la homogeneización prevista en el mismo se basará en los valores unitarios por hectárea existentes en el mercado para las distintas clases de tierra, o tipos de cultivos y/o aprovechamiento.”

2.8.1.2 - Estudi de Mercat – Sistema Comparatiu

Havent efectuat el recent “Estudi de mercat” (VM) en el municipi de Mont-ras i a la Comarca del Baix Empordà, per zones industrials similars per tal d’obtenir el valor de substitució del sòl pel “mètode de comparació” segons determinen els articles 27, 22 i 24 del R.D. 1492/2011 i art. 21 i 22 de l’Ordre ECO 805, mitjançant la selecció de sis mostres significatives que siguin comparables, amb l’objectiu d’identificar testimonis que permetin la determinació del valor de substitució en el mercat de l’immoble objecte de valoració.

Es descriuen, a continuació, les sis mostres individualitzades d’ofertes de venda de parcel·les industrials, a on hi consten la seva situació, fons d’informació, data de l’oferta, superfície i preu

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 25 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



MOSTRA 1

Situació: Mont-ras – Sector Industrial SAU-4 – Avda. Catalunya
Font d'informació: habitaclia.com (gener 2024)
Superfície: 3.000 m²
Preu Venda: 750.000 € (250 €/m²)

MOSTRA 2

Situació: Mont-ras – Sector Industrial SAU-4
Font d'informació: idealista.com (gener 2024)
Superfície: 6.014 m²
Preu Venda: 1.500.000 € (249 €/m²)

MOSTRA 3

Situació: Mont-ras – Sector Industrial SAU-4
Font d'informació: idealista.com (gener 2024)
Superfície: 3.202 m²
Preu Venda: 800.500 € (250 €/m²)

MOSTRA 4

Situació: Forallac – Polígon industrial Fonteta – C66
Font d'informació: habitaclia.com (gener 2024)
Superfície: 9.541 m²
Preu Venda: 1.431.150 € (150 €/m²)

MOSTRA 5

Situació: Begur – Polígon industrial Esclanyà – C/ Salinas 9 -Ctra. de Palafrugell a Regencós
Font d'informació: habitaclia.com (gener 2024)
Superfície: 1.372 m²
Preu Venda: 280.000 € (204 €/m²)

MOSTRA 6

Situació: Begur – Polígon industrial Esclanyà
Font d'informació: Fotocasa.com (gener 2024)
Superfície: 4.344 m²
Preu Venda: 760.200 € (175 €/m²)

Quines mostres s'acompanyen a continuació:


DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 26 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



MOSTRA 1

750.000 €

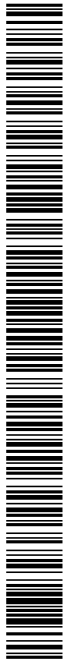
Solar industrial en Mont-ras

 Avinguda de Catalunya

última modificación 16/01/2024

Terreno 3000 m²

Distribución



MOSTRA 2

idealista

Hi ha algun error en aquest anunci?

Informa'ns per corregir-ho i ajudar altres persones.

Explica'ns quin error has vist



Professionals
 COCO Serveis Immobiliaris Professionals



Terreny en venda a Mont-Ras

Baix Empordà, Girona

1.500.000 €

6.014 m²



Desar



Descarregar



Comentari de l'anunciant

TERRENO 1: TERRENY INDUSTRIAL EN ZONA DE PLE CREIXEMENT Compta amb una superfície total de 6.013, 14m2, admet tot tipus d'activitat dedicada al sector Terciari. La seva edificabilitat neta és de 0,74m2st/m2sol. El poble de Mont-ras és tranquil i ben comunicat, en ple procés de creixement i expansió. És el millor moment per invertir en aquesta zona i veure com creix el seu negoci.

Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb **COCO Serveis Immobiliaris Professionals** per xat.

Característiques bàsiques

Codi Segur de Verificació:
3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583
Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47
Pàgina 28 de 67

SIGNATURES
1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35



MOSTRA 3

idealista

Hi ha algun error en aquest anunci?

Informa'ns per corregir-ho i ajudar altres persones.

Explica'ns quin error has vist



Professionals
COCO Serveis Immobiliaris Professionals
Professionals



Terreny en venda a Mont-Ras

Baix Empordà, Girona

800.500 €

3.202 m²



Desar



Descar



Comentari de l'anunciant

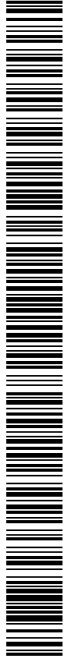
TERRENO 2: TERRENY INDUSTRIAL EN ZONA DE PLE CREIXEMENT Compta amb una superfície total de 3.202m², admet tot tipus d'activitat dedicada al sector Terciari. La seva edificabilitat neta és de 0,74m²st/m²sol. El poble de Mont-ras és tranquil i ben comunicat, en ple procés de creixement i expansió. És el millor moment per invertir en aquesta zona i veure com creix el seu negoci.

Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb **COCO Serveis Immobiliaris Professionals** per xat.

Característiques bàsiques

Codi Segur de Verificació:
3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398583
Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47
Pàgina 29 de 67

SIGNATURES
1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35



MOSTRA 4

1.431.150 €

Solar industrial a pie de carretera en Forallac

A PIE DE CARRETERA

A PIE DE CARRETERA. Parcela de 9.541 m² en Forallac. Permite una edificabilidad de 0,75 m²/m², una ocupación del 60%, una altura máxima de 9 m, y un uso comercial o industrial. Con gran fachada a pie de carretera principal de Girona a la Costa Brava, cerca de la Bisbal d'Empordà. De fácil localización y con excelente visibilidad.

última modificación 09/01/2024

Terreno 9541 m²

Distribución

MOSTRA 5

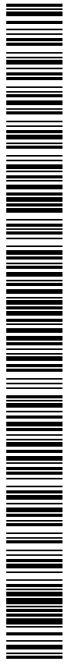
280.000 €

Solar industrial a carrer salincs (dels) a residencial Begur-esclanyà
Begur

Residencial Begur-Esclanyà - Carrer Salincs (dels), 9

1.372 m² 204 €/m²

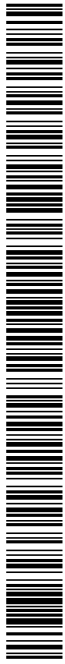
DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 30 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



MOSTRA 6

The screenshot shows a real estate listing on the Fotocasa website. At the top, there is a navigation bar with the Fotocasa logo, a heart icon, and buttons for 'Publica' and 'Accedir'. Below this is a secondary navigation bar with a 'Tornar' button, the Masachs Residential logo (described as 'Experta immobiliària MASACHS RESIDENCIAL'), and a 'Seguint' button. The main content area displays the price '760.200 €' with icons for trash, share, and heart. Below the price are links for 'Calcula la teva hipoteca' and 'Suggerir preu'. A small square icon indicates the area '4344 m²'. The title of the listing is 'Terreny industrial en venda a Residencial Bogur - Escianyolà' with the location 'Begur'. There is a 'Traduir al Català' button. Below this, it says 'Solar industrial en venda en Begur de 4.344 m².' and a 'Demana més dades a l'anunciant' button. A 'Característiques' section shows a house icon and 'Tipus d'immoble Terreny industrial'. The location 'Begur' is listed with the note 'Adreça aproximada per desig de l'anunciant.' At the bottom of the listing are two buttons: 'Troba' and 'Contacta'.

Obtinguts aquests testimonis que permeten determinar el valor de les mateixes i obtenir el valor unitari (€/m²), els quals es disminuiran un 10% en concepte de comissió de vendes i ajustament entre els preus d'oferta i els preus finals de les transaccions i es corregiran mitjançant els diferents coeficients homogeneïtzadors de "Localització", "Superfície", per ajustar més exactament les petites diferències entre la mostra i el bé immoble objecte de valoració, així mateix es ponderaran proporcionalment les mostres segons el pes específic que tingui cadascuna d'elles dintre del conjunt comparable, segons la proximitat de la mostra, obtenint així el "valor unitari homogeneïtzat i ponderat" (€/m²), que serà el que es prendrà en consideració en la present taxació.



Nº Mostra	Situació en la Comarca del Baix Empordà	Font informació	Data informació	Sup. parcel·la	Preu Total	Preu unitari	Preu unitari menys 10%	Coeficients		Valor unitari	Ponderació	Valor unitari ponderat
								homogeneïtzació localit-zació	Superfi.			
					€	€/m2	€/m2			€/m2	%	€/m2
1	Mont-ras Sector Industrial SAU 4	habitaclia	gen-24	3.000	750.000	250	225	0,85	1,00	191	19	36,29
2	Mont-ras SAU 4	idealista	gen-24	6014	150.000	249	224	0,85	1,00	190	19	36,10
3	Mont-ras SAU 4	idealista	gen-24	3202	800.500	250	225	0,85	1,00	191	19	36,29
4	Forallac-fonteta	habitaclia	gen-24	9.541	1.431.150	150	135	0,95	1,05	128	13	16,64
5	Begur Esclanyà-C31	habitaclia	gen-24	1.372	280.000	204	184	0,97	0,98	175	15	26,25
6	Begur Esclanyà-C31	fotocasa	gen-24	4.344	760.200	175	158	0,97	1,00	153	15	22,95
VALOR UNITARI HOMOGENEÏTZAT I PONDERAT												174,52

Així el valor que adoptarem en la present valoració, com a valor unitari del sòl totalment urbanitzat, homogeneïtzat i ponderat serà 175 €/m²

Les càrregues urbanístiques són les corresponents al cost de les obres d'urbanització d'implantació de tots els serveis.

El cost de les obres d'urbanització a Catalunya s'han adoptat els de la revista de la construcció "Eme Dos" nº 185 amb els mateixos criteris adoptats per l'Agència Tributària de Catalunya en l'any 2023 prenent com a referència el quadre de la norma 20 del R.D. 1020/93, a raó de 191,74 €/m² de vial (mitjana entre els vials de 10 m. d'amplada i 16 m. d'amplada (143,18 + 168,29) : 2 = 155,74 €/m², més les despeses de moviments preliminars de terres 16 €/m²) i els de planejament i gestió 20 €/m² total 191,74 €/m²) i 7 €/m² d'espai lliure (zona verda pública).

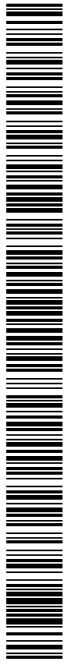
2.8.1.3 - Aprofitaments urbanístics – Valor de les vendes del sòl industrial

Els aprofitaments urbanístics del Subsector 1Aa són els que resulten del següent Quadre segons les respectives superfícies de sòl industrial net:

QUADRE D'APROFITAMENTS URBANÍSTICS					
	Total àmbit	Sòl industrial brut	Sòl industrial net	Valor unitari	Total
	m ²	m ²	m ²	€/m ²	€
Subsector 1Aa	25.495	15.995	90% - 14.395,50	175	2.519.212,50

2.8.1.4 – Costos d'urbanització

Els costos d'urbanització del Subsector 1Aa serà el resultat d'aplicar a la superfície viària el cost unitari de 191,76 €/m² i a la superfície de la zona verda al cost unitari de 7 €/m², quins valors figuren en el següent quadre:



COSTOS D'URBANITZACIÓ:

Àmbit	Vials m ²	Cost €/m ²	Cost vials €	Z. Verdes m ²	Cost €/m ²	Cost Z.V. €	TOTAL €
Subsector 1Aa	4.116	191,74	789.201,84	4.023	7	28.161,00	817.362,84

Atès que la totalitat del sòl industrial susceptible d'aprofitament privat (descomptat el 10% de cessió a l'ajuntament), pels diferents sectors i subsectors és el ja calculat en l'apartat 2.8.1.3 (2.519.212,50), resultarà que la repercussió dels costos unitaris d'urbanització per m² de sòl industrial susceptible d'aprofitament privat per cada àmbit serà:

REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ PER M² DE SÒL INDUSTRIAL:

Àmbit	cost Urb. €	0,90 sòl industrial m ²	Repercussió cost. Urb. Per m ² sòl industrial
Subsector 1Aa	817.362,84	14.395,50	817.362,84€ : 14.395,50 m ² = 56,78 €/m ²

Així el benefici resultant serà la diferència entre l'aprofitament urbanístic i les despeses d'urbanització:

$$2.519.212,50 \text{ €} - 817.362,84 \text{ €} = 1.701.849,66 \text{ €}$$

Que fins i tot estimant un valor inicial del sòl brut (sòl no urbanitzable) a raó de 15 €/m² (25.495 m² x 15 €/m² = 382.425 €), representarà que amb una inversió de 817.362,84 € + 382.425 € = 1.199.787,84 € en resultaria un benefici de:

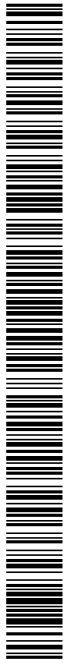
$$2.519.212,50 \text{ €} - 1.199.787,84 \text{ €} = 1.319.424,26 \text{ €}$$

Rendibilitat molt superior a les estimades per les "Primes de risc" de l'annex IV del R.D. 1492/2011, que pels usos industrials estima que el rendiments han de ser superiors al 14% , pel que queda garantida la viabilitat econòmica.

2-9 – EXECUCIÓ – SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA – COMPROMISOS A CONTRAURE ENTRE L'ENTITAT URBANÍSTICA I L'AJUNTAMENT – GARANTIES – PLA D'ETAPES

2.9.1 – Modo d'Execució

Les obres d'urbanització s'executaran d'acord amb el previst en el present Pla Parcial Subsector 1Aa i amb el projecte d'urbanització, que es tramitarà posteriorment, subjectant-se tota la normativa general al que disposen les vigents NNSS de Mont-ras i el D.L. 1/2010 de 3 d'agost (Llei d'Urbanisme) i el seu Reglament D. 305/2006 de 18 de juliol. L'execució de dites obres d'urbanització les portarà a cap la Junta de compensació sota la fiscalització de l'Ajuntament de Mont-ras.



El programa d'actuació i execució serà el d'iniciar dins l'any 2025 la tramitació del "Pla Parcial Subsector 1Aa". Presentació i tramitació del "projecte d'urbanització del Pla Parcial Subsector 1Aa" i "projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial del Subsector 1Aa" dins els sis mesos de la publicació de l'aprovació definitiva de la "Modificació de l'Avanç" i del "Pla Parcial del Subsector 1Aa". Les obres d'urbanització del Subsector 1Aa, s'executaran en el termini d'un any a comptar de l'executivitat del "Projecte d'urbanització del Pla Parcial Subsector 1Aa".

Les cessions de sòl públic i del 10% de l'aprofitament urbanístic del Subsector 1Aa es produirà amb l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació, que es tramitarà simultàniament amb el Projecte d'Urbanització.

2.9.2 – Sistema d'Actuació Urbanística

El sistema d'actuació urbanística que s'adoptarà el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica (promoció privada) regulada en els articles 130 i 134 del DL 1/2010 i articles 130 i següents del Reglament Decret 305/2006.

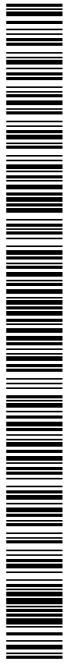
2.9.3 – Compromisos a contraure entre l'entitat urbanística i l'Ajuntament

Els compromisos a contraure entre l'entitat urbanitzadora i l'Ajuntament tractant-se d'un pla urbanístic derivat (Pla Parcial Subsector 1Aa) d'iniciativa privada, els compromisos a contraure seran els especificats en l'article 102-1 i 107-3 D.L. 1/2010.

L'estructura de la propietat del sòl afectat pel present Pla Parcial del Subsector 1Aa és el de propietaris que figuren en el plànol d'Informació I-4 "Topogràfic i propietaris", i és corresponen amb les següents finques:

TOTAL FINQUES SECTOR SAU 1Aa				
Nº	Cadastral	Propietari	Superfície Cadastral m2	Superfície Subsector 1Aa m2
A	2405128EG1420N0001GG	JAENDA S.L	48.261	3.265
B	2405131EG1420N0001GG		7.739	6.375
C	2505129EG1420N0001QG	JAENDA S.L	4.421	4.421
I	2405138EG1420N0001OG	JAENDA S.L	5.202	1.675
N	2405103EG1420N0001TG	JAENDA S.L	4.458	4.471
J	2405104EG1420N0001FG	JAENDA S.L	5.375	5.142
	TOTAL FINQUES PRIVADES SAU 1Aa			25.349
	VIALS PÚBLIC EN EL SUBSECTOR SAU-1Aa			146
	TOTAL ÀMBIT SUBSECTOR SAU-1Aa			25.495

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 34 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



La Junta de Compensació, mitjançant les quotes de participació que a l'efecte establirà el projecte de compensació durà a cap, sota la inspecció Municipal la conservació de les obres d'urbanització fins a la recepció de les obres d'urbanització per l'Ajuntament.

2.9.4 - Garanties

Prèviament a la publicació de l'aprovació definitiva del Pla Parcial Subsector 1Aa, de conformitat amb l'article 107-3 del D.L. 1/2010, es formalitzarà la garantia del 12% de l'import de les obres d'urbanització, quin import es garantirà mitjançant el corresponent aval bancari o qualsevol dels mitjans previstos reglamentàriament. Aquesta garantia del 12% quedarà substituïda per la "quota urbanística" determinada per a cada finca privada a partir de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, quina quota respondrà com a garantia del 100% del costos d'urbanització

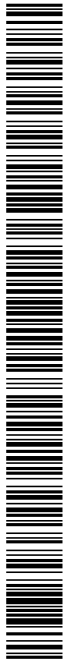
Els mitjans econòmics necessaris per efectuar les obres d'urbanització, procediran de la pròpia entitat promotora i dels crèdits que obtingui de tercers o entitats econòmiques, així com de les entitats urbanitzadores que executin la urbanització.

Com a garantia de dits compromisos, en consonància amb els articles 102-1-d) i 107-3 de la Llei 1/2010 "Llei d'Urbanisme", estarà la garantia del 12% de les despeses d'urbanització mitjançant qualsevol de les modalitats previstes en el Decret 305/2006 i Reglament d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

2.9.5 – Pla d'Etapes

El desenvolupament del present Pla Parcial i l'execució de l'obra urbanitzadora es preveu en una sola etapa, quina duració màxima serà d'un any a comptar de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 35 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



3 – NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA PARCIAL SUBSECTOR 1Aa

TÍTOL I – DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1 – Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquest Pla Parcial correspon a l'àmbit del subsector industrial SAU-1Aa, delimitat en l'Avanç del Pla Parcial Industrial del SAU 1A i divisió subsectorial que es tramita simultàniament en expedient separat.

La superfície d'aquest àmbit és de 25.495 m² i té la consideració de sòl urbanitzable delimitat discontinu d'ús industrial.

Art. 2 – Contingut

La normativa del present Pla Parcial incorpora les determinacions normatives de l'Avanç del Pla Parcial SAU 1A referent al subsector 1Aa amb l'ordenació urbanística incorporada en el plànol normatiu O7 "Ordenació" i descrita en la memòria.

Art. 3 – Vigència

Aquesta normativa entrarà en vigor i serà executiva a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla Parcial Subsector 1Aa i la seva vigència serà indefinida per mentre no es revisin les NNSS de Mont-ras. La interpretació de les determinacions d'aquest Pla Parcial es faran d'acord amb el que disposa l'article 10 de la Llei d'Urbanisme (D.L. 1/2010 de 3 d'agost).

Art. 4 – Acompliment de la normativa de les NNSS – PDURSNS-LG

Tota la normativa de les vigents NNSS de Mont-ras serà d'aplicació universal amb caràcter general, sense que siguin excusable el seu incompliment per motius de manca de reproducció de l'articulat en el present document.

La normativa específica del present Pla Parcial serà d'obligat compliment per les posteriors parcel·lacions, llicències d'obres, usos i construccions que es desenvolupin dintre de l'àmbit del Subsector 1Aa. En tot el que no estigui específicament previst en aquesta normativa serà d'aplicació de forma complementària la normativa urbanística de les NNSS.

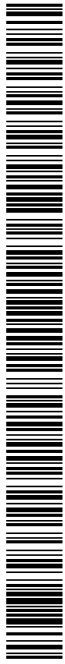
Pel que fa al compliment de la normativa del PDURSNS-LG s'estarà al que determina la Disposició Transitòria Tercera,:

“Disposició transitòria tercera

.....

2. Mentre el planejament general no identifiqui i reguli els ambients edificats i, per tant, mentre el planejament no estableixi un règim diferenciat de protecció, gestió i ordenació del paisatge en els termes que estableixen l'article 1.6 i l'article 2.4.5 de les Directrius del paisatge del PTPCG i amb els objectius de preservació que les Directrius del paisatge estableixen, les figures de planejament, els projectes d'urbanització i les llicències que es

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 36 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



tramitin en desenvolupament dels sòls inclosos dins de l'àmbit d'aquesta normativa d'integració paisatgística s'han de subjectar a les directrius establertes a la secció segona del capítol 23 relatives als ambients edificats que puguin ser aplicables en el marc del planejament vigent, constituint les disposicions de les seccions segona i tercera del capítol 24 com a determinacions d'obligat compliment i aplicació directa.”

Art. 5 – Acompliment de normatives sectorials

5.1.- Residus

Pel que fa als residus que generin les obres d'urbanització i les construccions, s'estarà al que disposa el Decret 89/2010 i RD 105/2008 amb les actualitzacions de 615/2018, gestionats exclusivament en instal·lacions autoritzades per la Junta de Residus de conformitat amb el “Precat 20” (Programa general de prevenció i gestió de residus i recursos de Catalunya 2013-2020), “Progroc” (Programa de gestió de residus de la construcció a Catalunya), i “Progenic” (Programa de gestió de residus municipal).

Així mateix els projectes d'urbanització hauran de preveure l'emplaçament d'instal·lacions per la recollida selectiva de residus domèstics.

5.2.- Atmosfera:

a) Límits d'emissions

Les emissions de les instal·lacions de combustió compliran els límits establerts en la Normativa supramunicipal vigent. Actualment el Decret 319/1998 de 15 de desembre amb les derogacions parcials del Decret 138/2018 de 3 de juliol.

b) Límit sorolls i vibracions

S'aplicaran els límits de l'ordenança municipal, aprovada per l'Ajuntament, d'acord amb la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica.

c) Contaminació lumínica

D'acord amb l'establert a la Llei 6/2001 de 31 de maig (actualitzada el 14/3/2015) d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, i la seva modificació per la Llei 9/2011 de 29 de desembre es preveu pels espais lliures del sector un nivell d'il·luminació general baix.

Les lluminàries s'adequaran a les prescripcions de la citada llei, d'acord amb els criteris d'eficiència energètica sens minva de la seguretat, d'evitar la intrusió lumínica en l'entorn domèstic i prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel nocturn.

5.3.- Protecció contra incendis.

Totes les activitats hauran de complir el previst en els Real Decret 314/2006 de 17 de març (amb les actualitzacions de 26/6/2017), i demés normatives que les substitueixin.

La vialitat complirà amb totes les determinacions del C.T.E. DBSI5 (normativa de protecció contra incendis) i RD 1371/2007.

Caldrà mantenir les franges de protecció per a la prevenció d'incendis forestals d'acord amb la Llei 5/2003 de 22 d'abril.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 37 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



5.4.- Barreres Arquitectòniques

Es complirà tot lo disposat en el Decret 209/2023 de 28 de novembre (Codi d'accessibilitat de Catalunya), així com el que sigui d'aplicació de la Llei 13/2014 de 30 d'octubre "Llei d'Accessibilitat" i l'Ordre VIV/561/2010 de 1 de febrer (Document tècnic de les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació), així com el R.D.L. 1/2013 de 29 de novembre (Text Refós Llei general drets persones amb discapacitat). En els projectes d'urbanització s'haurà d'incorporar en la memòria un apartat justificatiu de compliment de les condicions d'accessibilitat.

5.5.- Telecomunicacions

Es complirà amb el que disposa la Llei 11/2022 de 28 de juny (Llei general de telecomunicacions).

5.6.- Instal·lacions elèctriques

Es donarà compliment a la normativa referent a les instal·lacions elèctriques i en concret:

- R.D. 223/2008 de 15 de febrer Reglament sobre Condicions Tècniques i Garanties de seguretat en línies d'Alta Tensió.
- Servituds de pas R.D. 1955/2000 de 1 de desembre
- Compliment de les condicions de seguretat reforçada de la ITC-LAT-07, així com les especificacions particulars corresponents a Edistribución Redes Digitales SLU.
- Reglament Electrotènic de Baixa Tensió R.D. 842/2002 de 2 d'agost
- Compliment de la ITC-BT-10 "Previsió de càrregues per a subministres en Baixa Tensió"
- Compliment de les instal·lacions en enllumenat exterior de la ITC-BT-09, així com les especificacions particulars corresponents a Edistribución Redes Digitales SLU.
- Compliment de la ITC-LAT-06 del R.D. 223/2008 i Decret 120/1992 de 28 d'abril i modificació Decret 196/1992 de 4 d'agost.
- Prescripcions tècniques xarxa elèctrica soterrània TIC/341/2003 de 22 de juliol.
- Certificats sobre compliment de distàncies reglamentàries obres i construccions a línies elèctriques segons Resolució de 4 de novembre de 1988.

5.7.- Protecció Mediambiental

Les mesures de seguiment i supervisió proposades en l'informe mediambiental, seran d'obligat compliment en el present Pla Parcial.

5.8.- Abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram

No es podrà abocar a la xarxa de clavegueram municipal aigües que no siguin assimilables a domèstiques.

D'acord amb l'article 100.1 del RDL 1/201 resta prohibit amb caràcter general l'abocament directe o indirecte d'aigües i productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del domini públic hidràulic, excepte que es compti amb la prèvia autorització administrativa.



5.9.- Activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció – Decret 30/2015 de 3 de març

Les activitats i centres que estan obligats a adoptar mesures d'autoprotecció són les del Catàleg d'activitats i centres del Decret 30/2015 de 3 de març.

Art. 6 – Divisió del sòl

Aquest Pla Parcial divideix i qualifica el sòl en “sistemes” (sòl públic) i “zones” (sòl privat) tal com determina l'article 65-2-a) de la Llei d'Urbanisme i articles 79 i 80 del seu Reglament (D. 305/06).

Art. 7 – Sistemes urbanístics

Els sistemes urbanístics de sòl públic determinats en aquest Pla Parcial són els previstos en l'Avanç són els “Espais Lliures – clau Z.V.”, “Equipaments – clau EQ”, i “Vialitat – clau V”, quines superfícies totals són les següents:

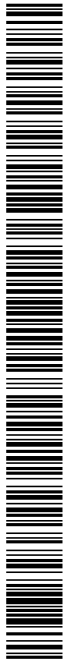
Sistemes	Subsector	1Aa
	Sup. m ²	%
Espais Lliures – Z.V- ZV/A	4.023	15,78
Equipament – E.Q	1.361	5,34
Vialitat - V	4.116	16,14
TOTAL	9.500	37,26

Art. 8 – Zones urbanístiques

Les zones urbanístiques de sòl privat previstes en el present Pla Parcial són les que figuren en el present quadre, a on consten les superfícies i percentatges. El sostre màxim edificable és el que determinen les NNSS (article 4.3.8) a raó de 0,35 m²st/m²s d'edificabilitat bruta que pel subsector 1Aa representa un sostre màxim de 25.495 m² x 0,35 m²st/m²s = 8.923,25 m²sostre.

SUBSECTOR 1Aa				
Clau	Parcel·la mínima m ²	Sòl m ²	sostre m ²	Edif. m ² /m ²
IA1	ampliació del existent	7.283	2.913	0,400
IA2	800	1.430	572	0,400
Iap	1.000	2.905	2.324	0,800
IaL	1000	4.377	3.112	0,711
		15.995	8.921	

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 39 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



TÍTOL II – SISTEMES URBANÍSTICS

Art. 9 – Regulació

La regulació dels sistemes urbanístics són els que venen determinats en les NNSS de Mont-ras en l'article 3-2 "Regulació detallada dels sistemes". I les específiques del present Pla Parcial.

9.1 – Espais Lliures – Clau Z.V.

Són el conjunt dels espais verds públics destinats al lleure i esbarjo dels ciutadans, que s'hauran de materialitzar amb elements vegetals adients que es determinaran en el projecte d'urbanització.

La franja de zona verda situada front a l'Avinguda de La Bisbal es resoldrà amb un arbrat dens i suficient per disminuir l'impacte visual des sector industrial des de dita avinguda.

9.2 – Equipaments comunitaris – Clau EQ

Inclou els sòls de titularitat pública que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris d'interès públic i social.

9.3 – Vialitat – Clau V

Compren els espais reservats al traçat de la xarxa viària i aparcaments que han de permetre la connexió entre les diferents parts del sector industrial i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal.

Aquests espais estan destinats al transit rodat i de vianants, amb les corresponents zones d'aparcaments així com els serveis urbanístics a implantar en el seu subsol.

Les franges de protecció (límits de l'edificació) de l'Avinguda de La Bisbal venen predeterminades en les NNSS.

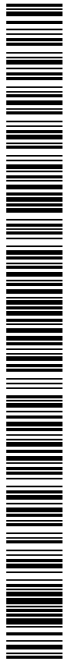
Art. 10 – Ordenació

L'ordenació del sòl destinat a sistemes es concreta en el plànol d'ordenació O-9 que és vinculant, i es regulen amb la normativa específica següent dins el marc de la normativa general de les NNSS.

10.1 – Espais Lliures (ZV-ZV/A)

S'ordenaran amb elements propis a l'ús de lleure i esbarjo, sistematitzant-los amb arbrat i jardineria i el mobiliari urbà corresponent.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 40 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



No s'admeten les edificacions en aquests espais i solament les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva o jocs infantils amb una ocupació màxima del 5% de la superfície total de la zona verda.

L'ordenació tindrà per objecte satisfer les necessitats de lleure i gaudi dels ciutadans i l'ús de paviments durs no permeables, no podrà ser superior al 20%, atès que s'han de prioritzar les superfícies toves de paviments naturals.

En els espais lliures de clau ZV/A, s'admetrà destinar part de la seva superfície a aparcament, fins a un màxim de 1.473 m² als efectes de garantir el 10% (2.550 m²) d'Espais Lliures.

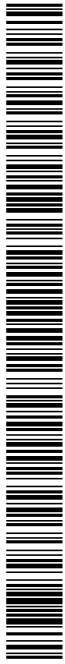
10.2 – Equipaments comunitaris (EQ)

S'ordenarà ajustant-se a les necessitats funcionals de l'ús o usos d'equipament municipal públic, integrant-se paisatgísticament amb l'entorn.

L'edificació serà en ordenació aïllada, havent-se de separar amb una distància mínima a alineacions de vial i partions termeres, de 5 metres. La seva edificabilitat màxima serà de 0,6 m²st/m²s, i una ocupació del 60%, amb una altura reguladora màxima segons planejament vigent o similar.

Si de manera justificada, pel ús d'equipament comunitari, es volgués implantar, es podria modificar l'edificabilitat i l'ocupació mitjançant la tramitació d'un pla especial urbanístic.

Els usos admesos són: docents, sanitari-assistencial, administratius, cultural, social i esportiu, queden exclosos els usos religiosos i ús de cementiris.



TÍTOL III – REGULACIÓ DE LES ZONES

Art. 11 – Definició de zones i subzones

Amb caràcter general venen definides en els articles de les normes urbanístiques de l'Avanç del Pla Parcial Industrial del SAU-1A

En l'Avanç es determinen les normes específiques de les següents subzones industrials:

Subzones Subsector SAU 1Aa	Claus
En parcel·les de grans dimensions	IA1
En parcel·les de petites dimensions	IA2a
En parcel·les per indústries-aparador	IAp
En parcel·les alineades a vials	IAL

Art. 12 – Ordenació i condicions d'edificabilitat

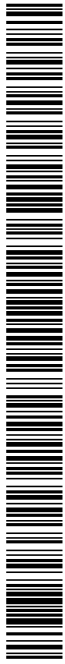
L'ordenació en les diferents subzones i sistemes és la que figura predeterminada en el plànol d'Ordenació O-9 de l'Avanç P.P. SAU 1A i que venen regulades de forma molt més específica en el present Pla Parcial del Subsector 1Aa en el plànol O-7 "Ordenació Subsector 1Aa"

AVANÇ DEL PLA PARCIAL SAU 1A - SUBSECTOR SAU 1Aa							
Claus	Condicions parcel·la		Condicions de l'edificació			m. separacions mínimes	
	m2 Superfície mínima	m Façana mínima	m2st/m2s Edificació	ocupació màxima %	Altura màx. i número de plantes m	a vials	a parts
	IA1	Ampliació de l'existent		0,400	40	Planejament vigent PB+1	5
IA2a	800	25	0,400	40	Planejament vigent PB+1	5	5
IAp	1.000	30	0,800	40	Planejament vigent PB+1	5	5
IAL	1.000	20	0,711	60	Planejament vigent PB+1	0	5

12.1 – Subzona IA1 – Industrial aïllada en parcel·la de grans dimensions

- a) Definició: Parcel·les industrials del Subsector 1Aa quina destinació és la d'agrupar-se amb la del sòl industrial confrontant (antic SAUIC), qualificat de clau IA1 per tal de constituir una parcel·la de grans dimensions.
- b) Ordenació: Edificació aïllada
- c) Superfície mínima de parcel·la: 45.800 m²
- d) Ocupació màxima: 40%
- e) Edificabilitat neta: 0,40 m²st/m²s
- f) Alçada reguladora màxima: Segons planejament vigent (PB + 1P)
- g) Separacions a termeners: 5 m. mínim
- h) Espais no edificables: Es respectarà l'arbrat existent com a mesura de protecció en els espais no edificables assenyalats plànol O-7
- i) Usos: Tots els industrial i de magatzematge.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 42 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



12.2 – Subzona IA2a – Indústria aïllada en parcel·la de petites dimensions

- a) Definició: Parcel·la industrial del subsector 1Aa quina destinació és la d'agrupar-se amb la del sòl urbà industrial confrontant (antic SAU 1C) qualificat de clau IA2
- b) Ordenació: Edificació aïllada
- c) Superfície mínima de parcel·la: 800 m²
- d) Longitud mínima de façana en parcel·la: 25 m.
- e) Ocupació màxima: 40%
- f) Edificabilitat neta: 0,40 m²st/m²s
- g) Alçada reguladora màxima: Segons planejament vigent (PB + 1P)
- h) Separacions a termeners de parcel·la: 5 m. mínim. En cas d'agrupació de parcel·les la
- j) Separació a termeners de 65 m serà la de la parcel·la resultant de l'agrupació
- i) Usos: tots els industrials i els d'emmagatzematge.

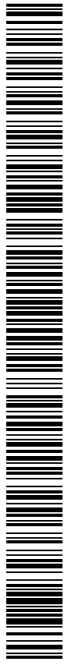
12.3 – Subzona IAp – Industrial aparador

- a) Definició: Parcel·la industrial amb la modalitat industria-aparador
- b) Ordenació: Edificació aïllada segons gèl·lips màxims plànol O7 "Ordenació"
- c) Superfície mínima de parcel·la: 1.000 m²
- d) Longitud mínima de façana en parcel·la: 30 m.
- e) Ocupació màxima: 40%
- f) Edificabilitat neta: 0,80 m²st/m²s
- g) Alçada reguladora màxima: Segons planejament vigent (PB + 1P)
- h) Separacions a termeners: 5 m mínim, segons gèl·lips plànol O7 "Ordenació"

12.4 – Subzona IAL – Industrial alineada a vial

- a) Definició: Parcel·la industrial alineada al vial C/ Dolors Aleu i Riera
- b) Ordenació: Segons alineació a vial C/ Dolors Aleu i Riera
- c) Superfície mínima de parcel·la: 1.000 m²
- d) Longitud mínima de façana en parcel·la: 20 m.
- e) Ocupació màxima: 60%
- f) Edificabilitat neta: 0,711 m²st/m²
- g) Alçada reguladora màxima: Segons planejament vigent (PB + 1P)
- h) Separacions a termeners: a vial 0 m. (alineació a vial C/ Dolors Aleu), restants 5 m. mínim
- i) Usos: Tots els industrials i els d'emmagatzematge.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 43 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



Art. 13 – Paret de tanca

Les parets de tanca seran els regulats per l'article 3.3.7 "Tancaments" de les NNSS de Mont-ras, segons Modificació Puntual de NNSS de data de la C.T.U.G. 225/12/2010 (DOGC 18/2/2011) el qual disposa:

“Art. 3.3.7.- Tancaments

- a) En solars urbans, comercials o industrial, es faran a base de 1 m. de pedra, paret arrebossada pintada amb colors entre el blanc i ocre i el resta, fins a 1,80 mts., amb tanca vegetal filat metàl·lic plastificat o pintat verd.
L'obra especial per deixar-la vista únicament s'admetrà a les zones de l'eixample compreses de les subzona 7 a la subzona 14 de les Normes Subsidiàries.
- b) Els tancats en el nucli antic la part de paret es podrà fer únicament acabada amb paret de pedra natural, i de la mateixa classe que la utilitzada a l'entorn.
- c) Els tancats vegetals no podran envair les propietats veïnes amb el ramatge així com tampoc les voreres, carrers o camins públic”.

Febrer 2026

L'Arquitecte

Codi Segur de Verificació:

3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b

Origen: Ciutadà

Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583

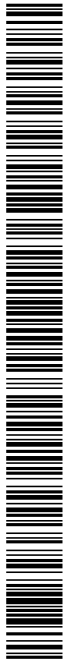
Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47

Pàgina 44 de 67

SIGNATURES

1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17

2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35



PROJECTE DE PLA PARCIAL

DEL SUBSECTOR 1Aa DEL SAU-1A

MONT-RAS

ANNEX 1

FITXES CADASTRALS

PROMOTOR: JAENDA S.L.

ARQUITECTE REDACTOR: RAMON BOSCH AGUSTÍ



SECRETARIA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2405128EG1420N0001GG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
BO MORENA 25
17253 MONT-RAS [GIRONA]

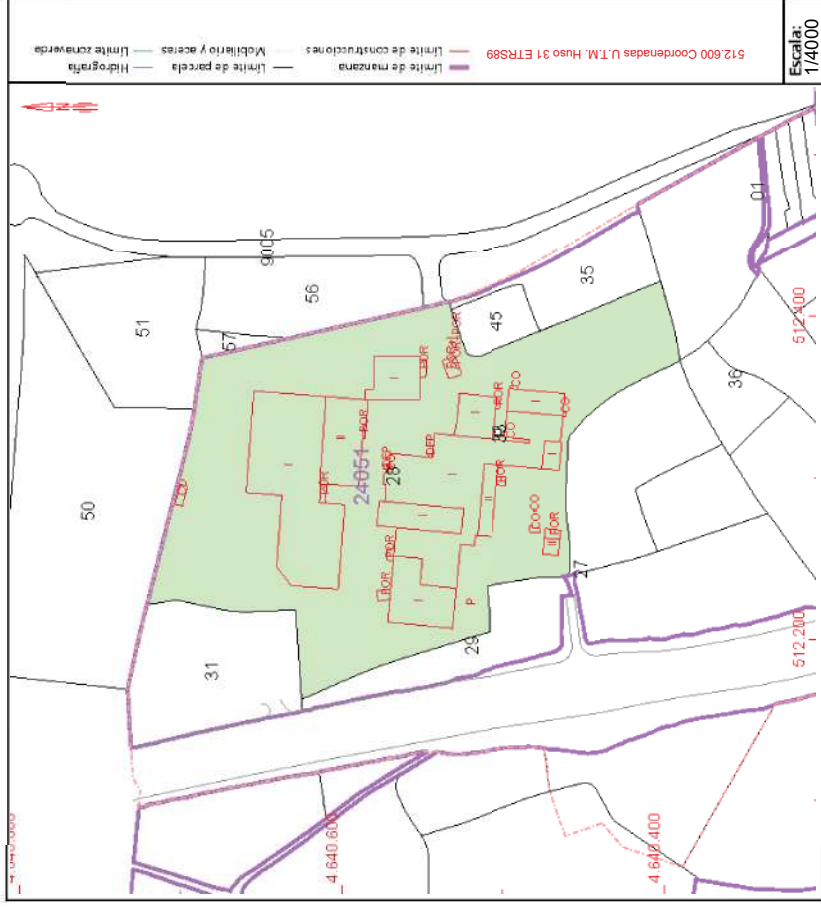
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 18.133 m2
Año construcción: 1969

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/01	1.400
ALMACEN	1/00/02	1.522
ALMACEN	1/00/03	1.349
ALMACEN	1/00/04	820
ALMACEN	1/00/05	1.997
ALMACEN	1/01/03	1.342
ALMACEN	2/00/01	1.338
INDUSTRIAL	2/00/02	4.709
ALMACEN	2/00/03	806
ALMACEN	2/00/04	19
ALMACEN	2/00/05	701
ALMACEN	2/00/06	499
ALMACEN	2/00/07	262
ALMACEN	2/00/08	185
ALMACEN	2/00/09	187
ALMACEN	3/00/01	80
ALMACEN	4/00/01	122
ALMACEN	5/00/01	63
ALMACEN	2/01/07	432
VIVIENDA	4/01/01	94
ALMACEN	6/00/01	58
APARCAMIENTO	7/-/01	47
VIVIENDA	7/00/01	101

PARCELA

Superficie gráfica: 48.261 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 18 de Marzo de 2024





SECRETARIA D'ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2405131EG1420N0001GG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV CATALUNYA 58 B:NC
17253 MONT-RAS [GIRONA]

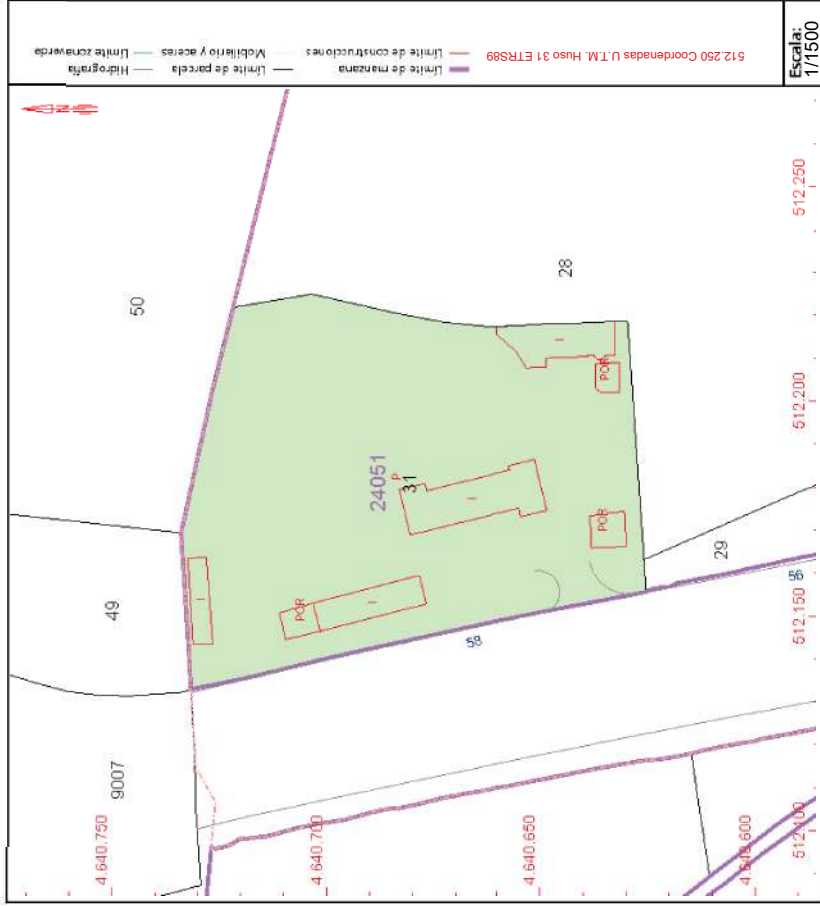
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 875 m2
Año construcción: 1920

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/01	325
ALMACEN	1/00/02	173
ALMACEN	1/00/04	89
ALMACEN	1/00/05	210
SOPORT. 50%	1/00/06	27
SOPORT. 50%	1/00/07	32
SOPORT. 50%	1/00/08	19

PARCELA

Superficie gráfica: 7.739 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 18 de Marzo de 2024





VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARIA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2405138EG1420N00010G

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
BO MORENA 30
17253 MONT-RAS [GIRONA]

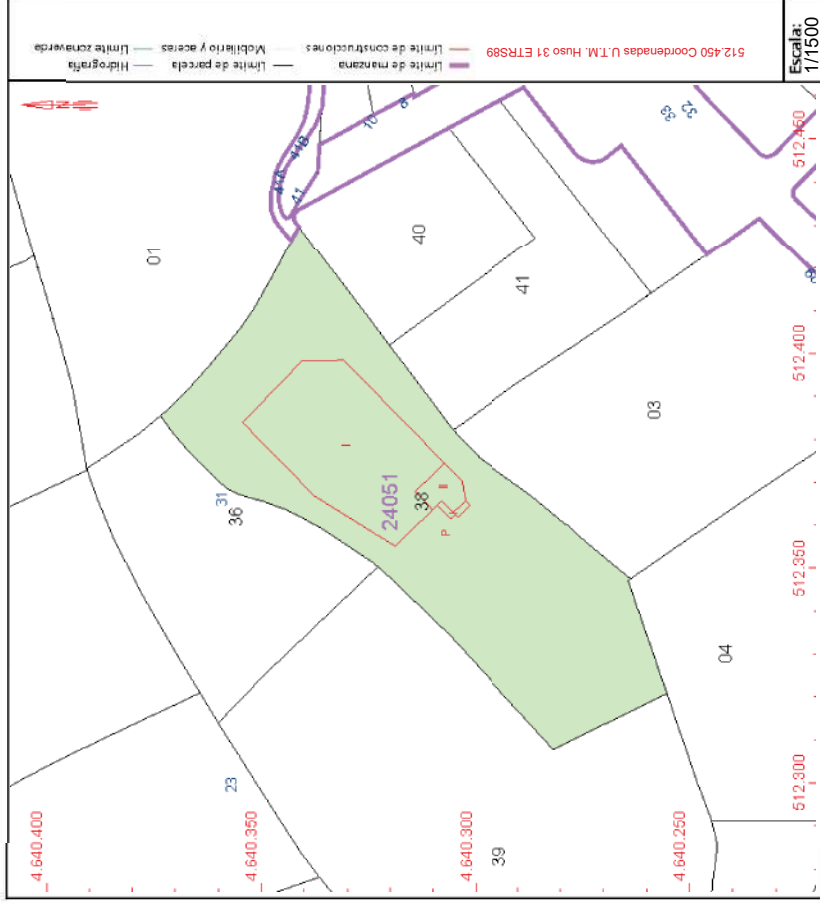
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 1.261 m2
Año construcción: 2023

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	1/00/01	1.185
INDUSTRIAL	1/01/01	76

PARCELA

Superficie gráfica: 5.202 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 18 de Marzo de 2024





SECRETARIA D'ESTAD
DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2405103EG1420N0001TG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
BO MORENA 29 B:NC
17253 MONT-RAS [GIRONA]

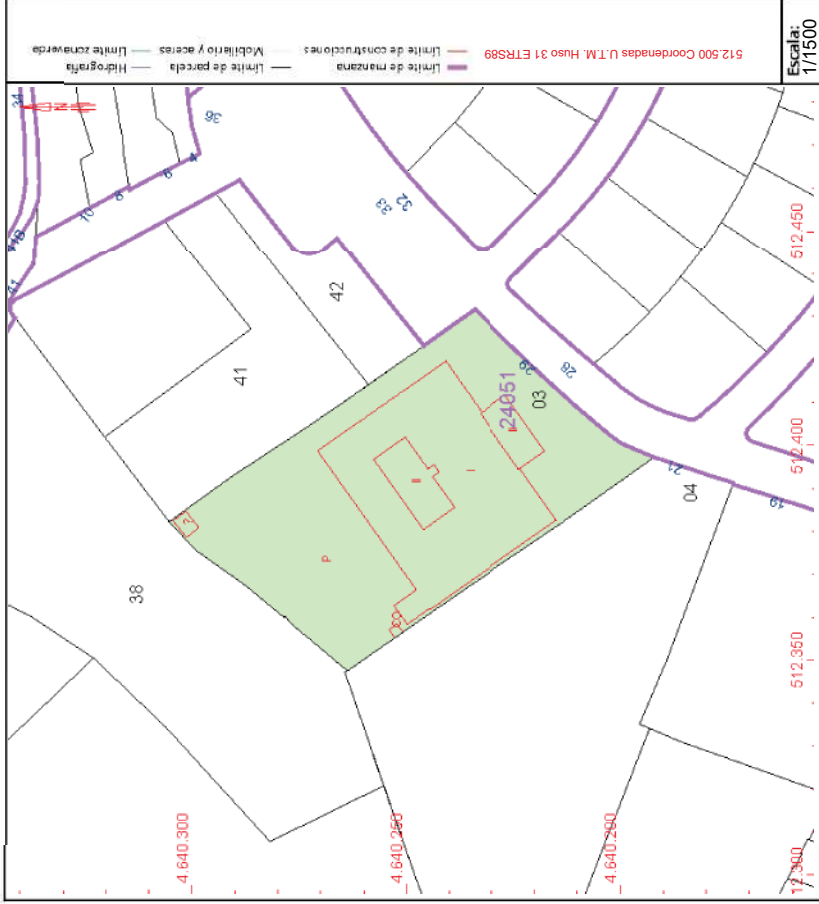
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 1.885 m2
Año construcción: 1980

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	1/00/01	1.620
OFICINA	1/00/02	96
OFICINA	1/01/01	104
ALMACEN	2/00/01	65

PARCELA

Superficie gráfica: 4.458 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 18 de Marzo de 2024





VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2405104EG1420N0001FG

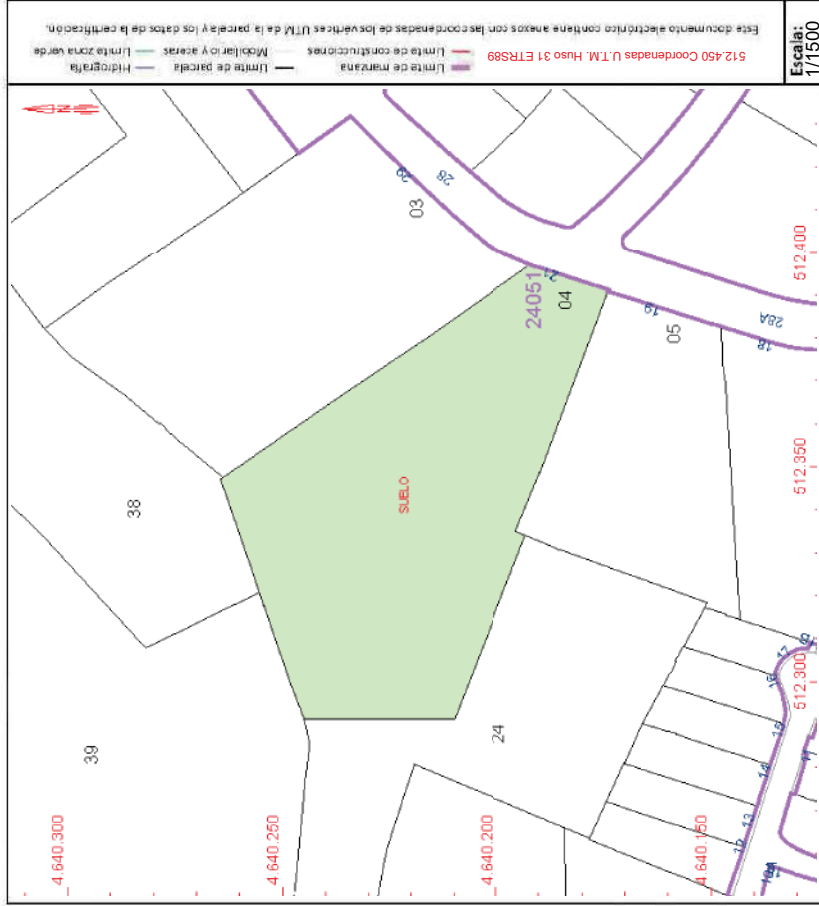
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
BO MORENA 21 Suelo
17253 MONT-RAS [GIRONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA


Superficie gráfica: 5.375 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

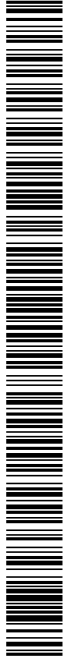


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 18 de Marzo de 2024



DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583 Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47 Pàgina 51 de 67	SIGNATURES 1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35	



**PROJECTE DE PLA PARCIAL
DEL SUBSECTOR 1Aa DEL SAU-1A**

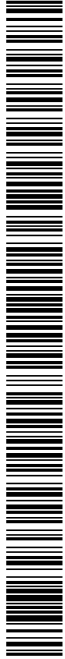
MONT-RAS

PLÀNOLS

**PROMOTOR: JAENDA S.L.
ARQUITECTE REDACTOR: RAMON BOSCH AGUSTÍ**

Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398583
Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47
Pàgina 52 de 67

SIGNATURES
1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35



PROJECTE	PLA PARCIAL SAU 1Aa ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA
SITUACIÓ	MONT-RÀS
ESCALA	1 / 2000
PLANOL N°	1-1
PROMOTOR	JAENDA SL
ARQUITECTE	RAMON BOSCH AGUSTI
DATA	ABRIL 2025
SITUACIÓ EN ORTOFOTO DEL ICCG	



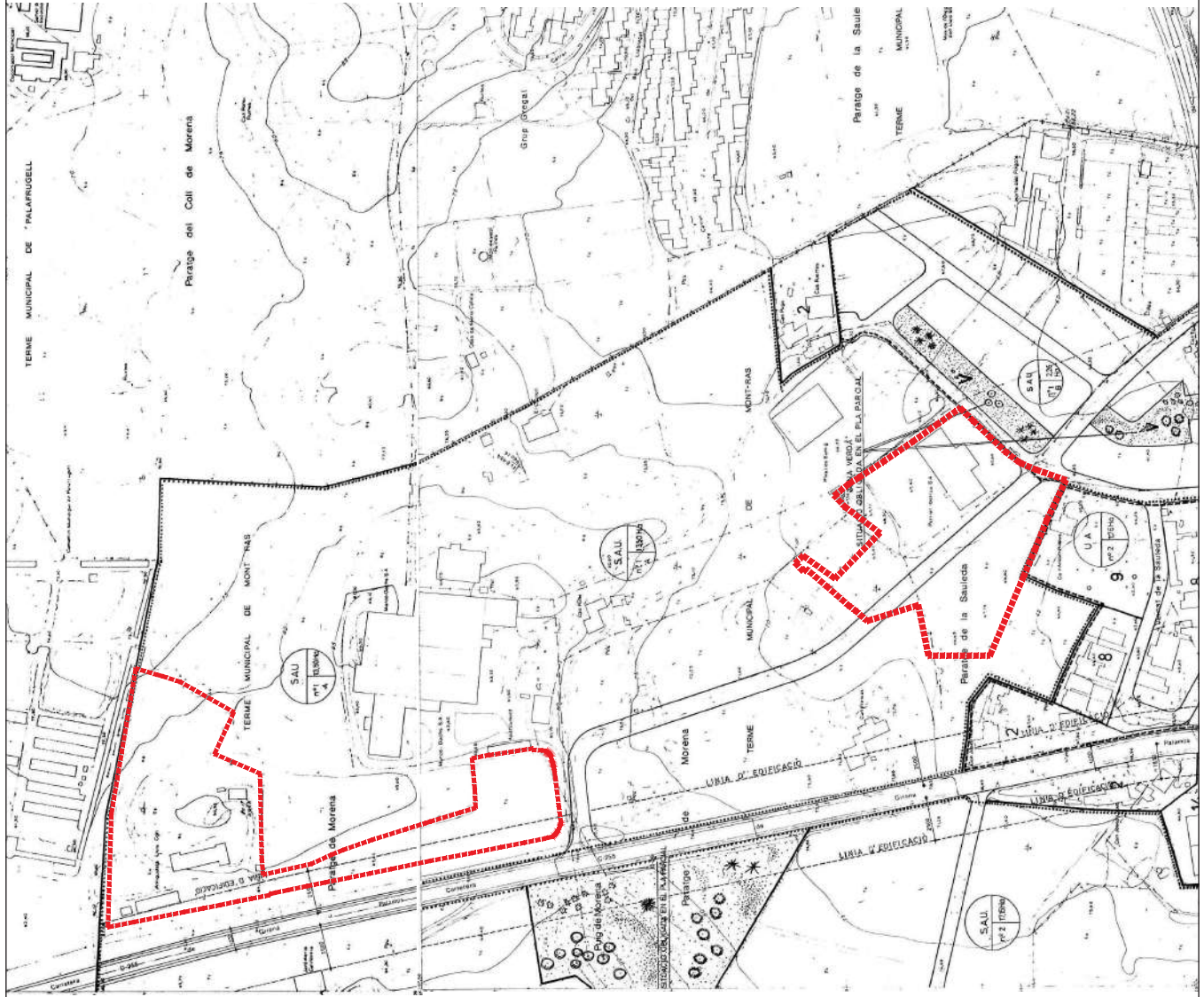
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583
Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47
Pàgina 53 de 67

SIGNATURES
1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35



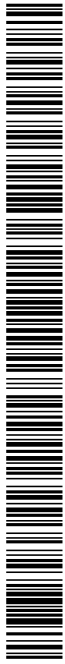
AJUNTAMENT DE MONT-RAS
Aquest document es una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/validadorDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

PROJECTE	PLA PARCIAL SAU 1Aa ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA
SITUACIÓ	MONT-RAS
ESCALA	1/2000
PLANOL N°	I-2
PROMOTOR	JAENDA SL
ARQUITECTE	RAMON BOSCH AGUSTI
DATA	ABRIL 2025
SITUACIÓ EN LES NNSS	

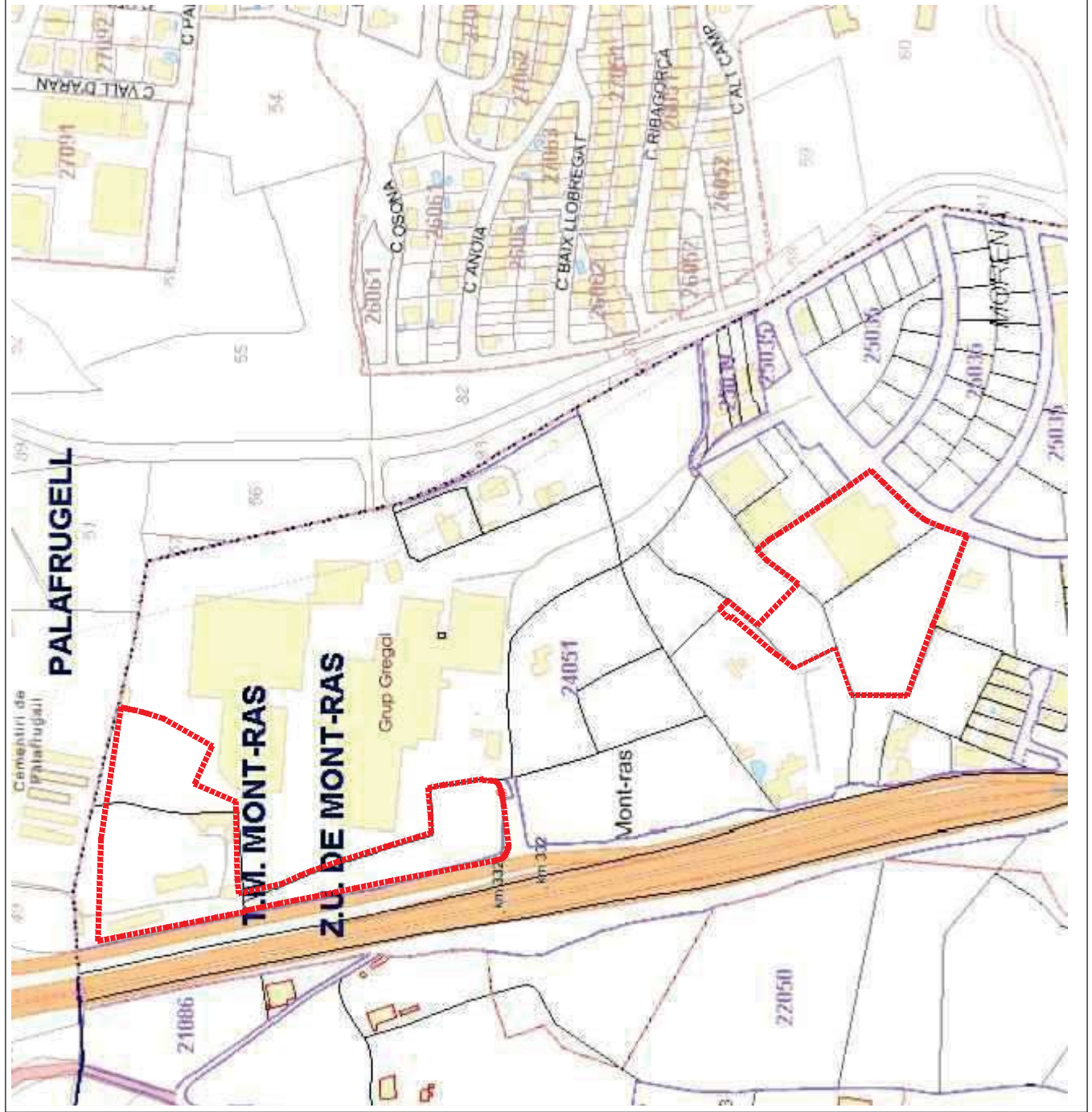


Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398583
Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47
Pàgina 54 de 67

SIGNATURES
1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35



PROJECTE	PLA PARCIAL SAU 1Aa ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA
SITUACIÓ	MONT-RÀS
ESCALA	1/2000
PLANOI N°	I-3
PROMOTOR	JAENDA SL
ARQUITECTE	RAMON BOSCH AGUSTI
DATA	ABRIL 2025
SITUACIÓ EN PLÀNOL CADASTRAL	



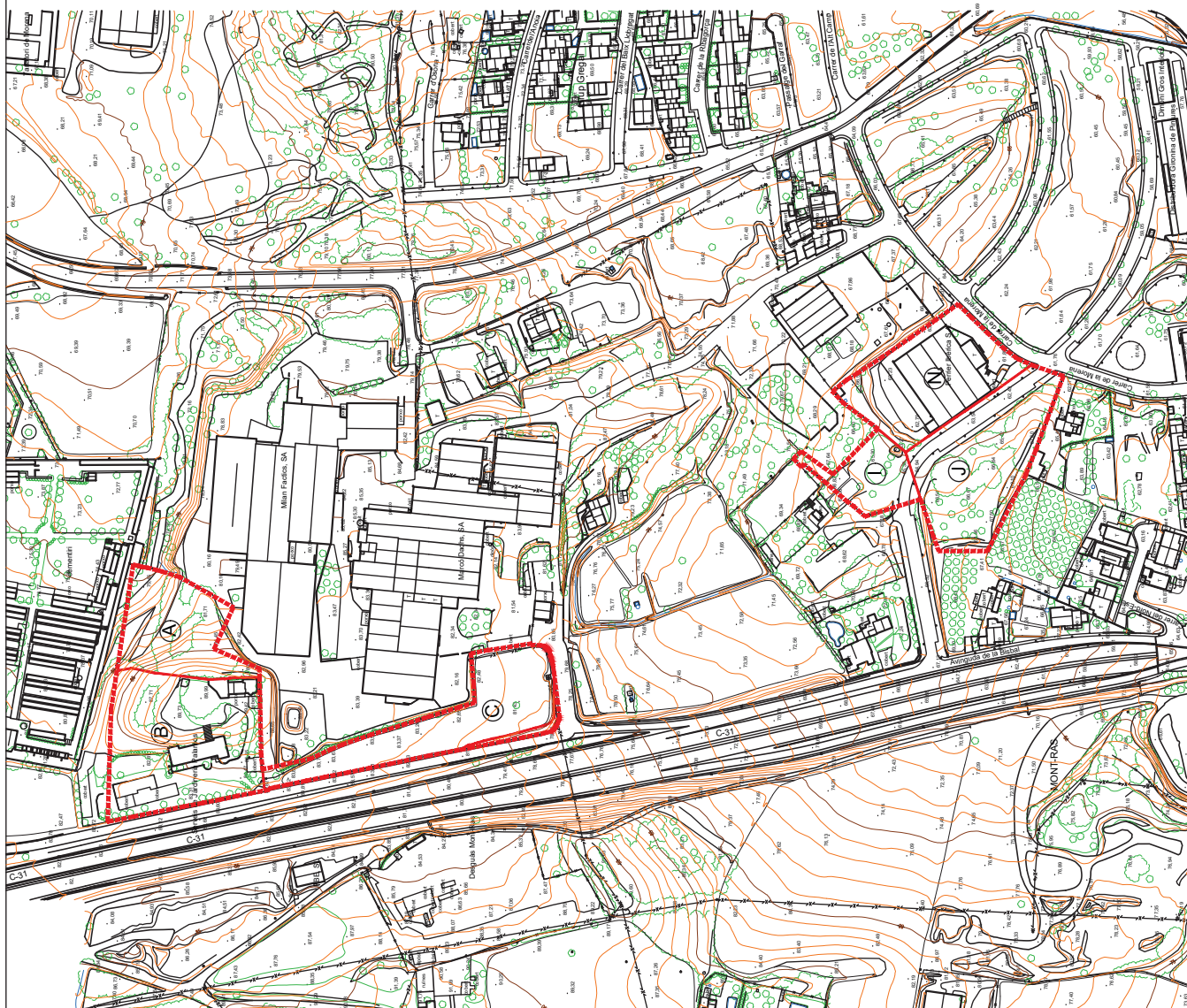
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398583
Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47
Pàgina 55 de 67

SIGNATURES
1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35



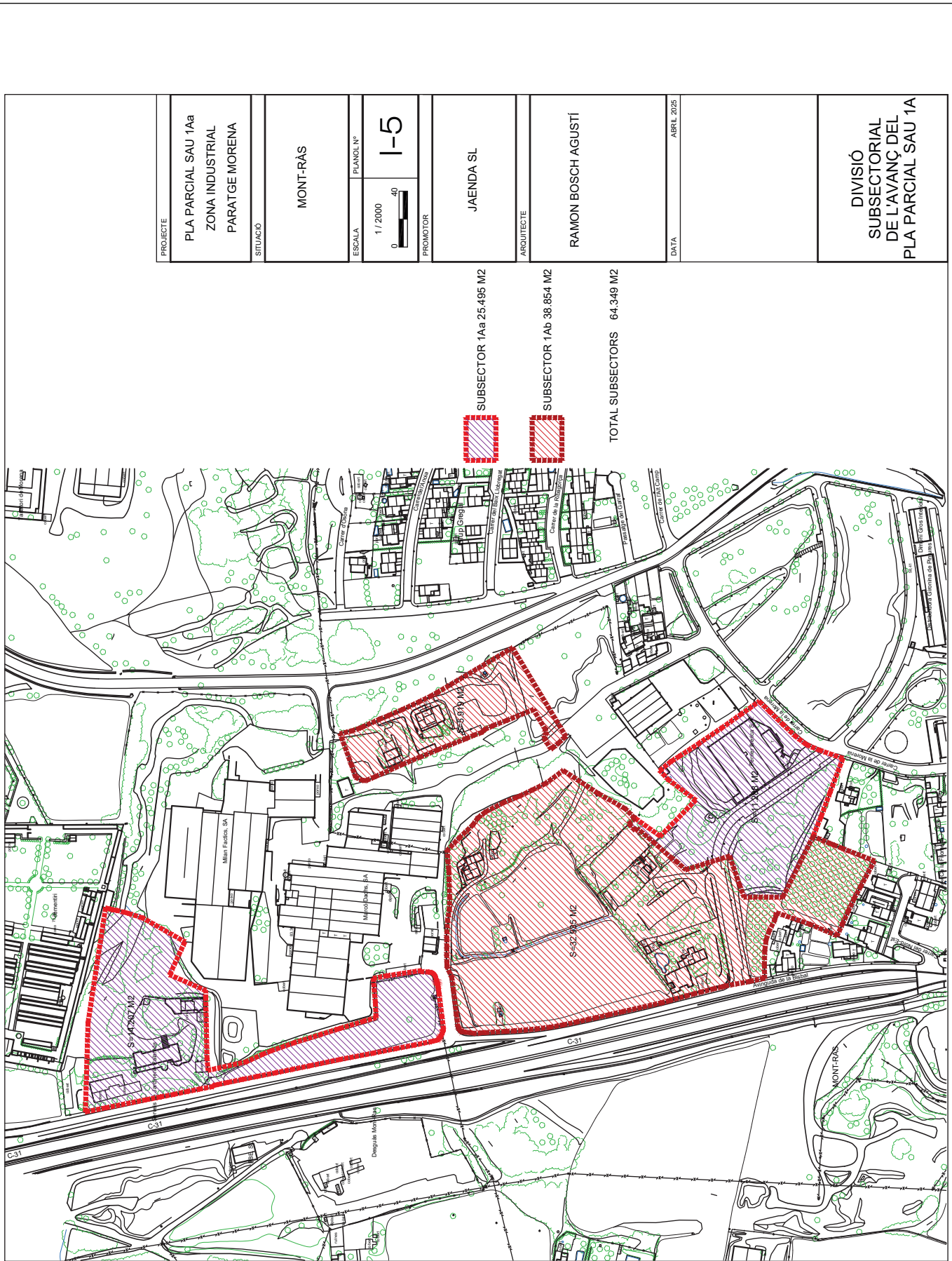
PROJECTE	PLA PARCIAL SAU 1Aa ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA
SITUACIÓ	MONT-RÀS
ESCALA	1 / 2000
PLANOJLNº	I-4
PROMOTOR	JAENDA SL
ARQUITECTE	RAMON BOSCH AGUSTI
DATA	ABRIL 2025
TOPOGRÀFIC I PROPIETARIS	

FINCA	SUPERFICIE
A	3.265 M2
B	6.375 M2
C	4.421 M2
I	1.675 M2
J	5.142 M2
N	4.471 M2
SÒL PRIVAT	25.349 M2
SÒL PÚBLIC	146 M2
TOTAL SAU 1Aa	25.495 M2



Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398583
Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47
Pàgina 56 de 67

SIGNATURES
1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35

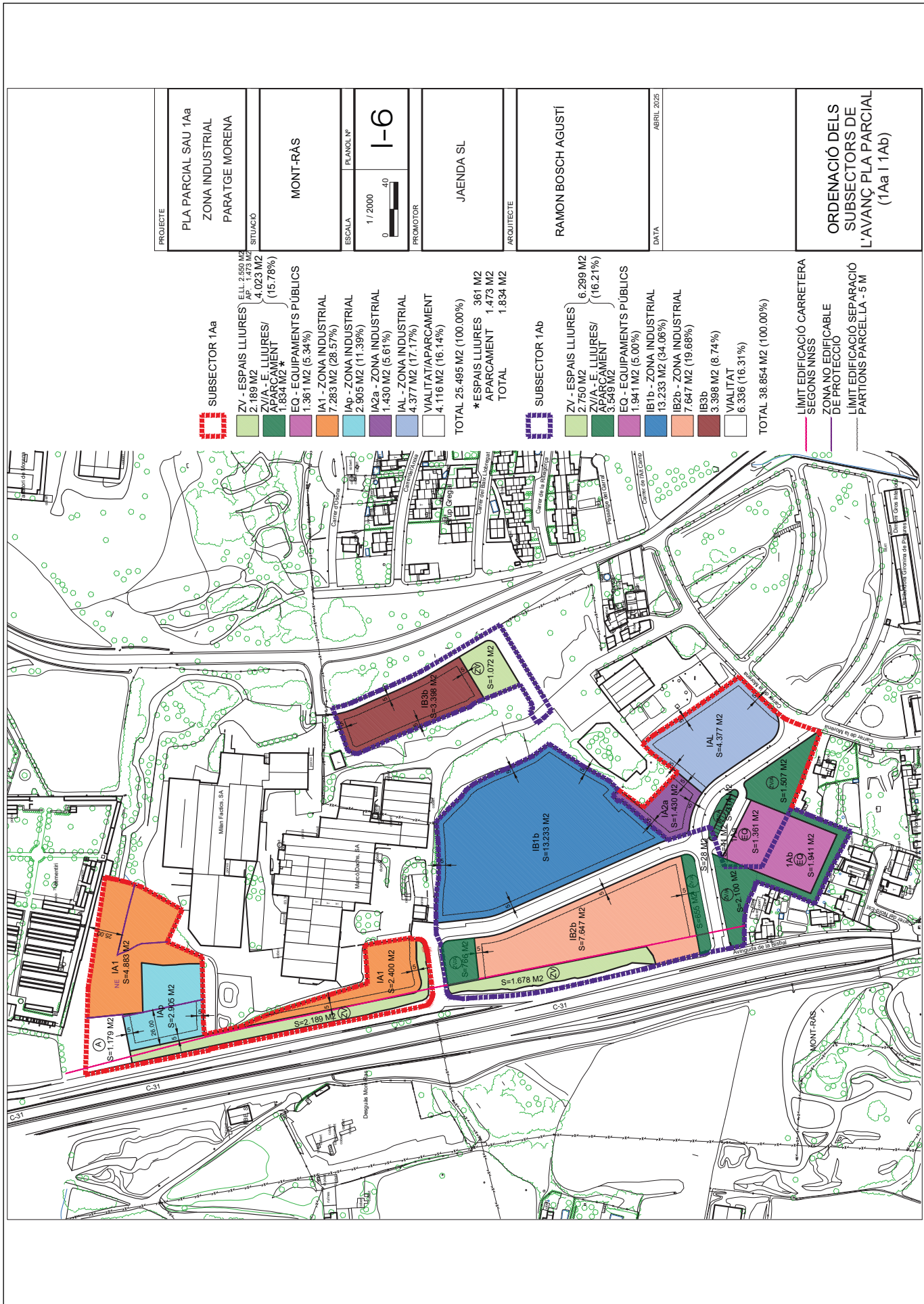


Codi Segur de Verificació:
3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583
Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47
Pàgina 57 de 67

SIGNATURES
1- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17
2- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35



AJUNTAMENT DE MONT-RAS
Aquest document es una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



PROJECTE	PLA PARCIAL SAU 1Aa ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA
SITUACIÓ	MONT-RAS
ESCALA	1/2000
PLANOI Nº	I-6
PROMOTOR	JAENDA SL
ARQUITECTE	RAMON BOSCH AGUSTI
DATA	ABRIL 2026

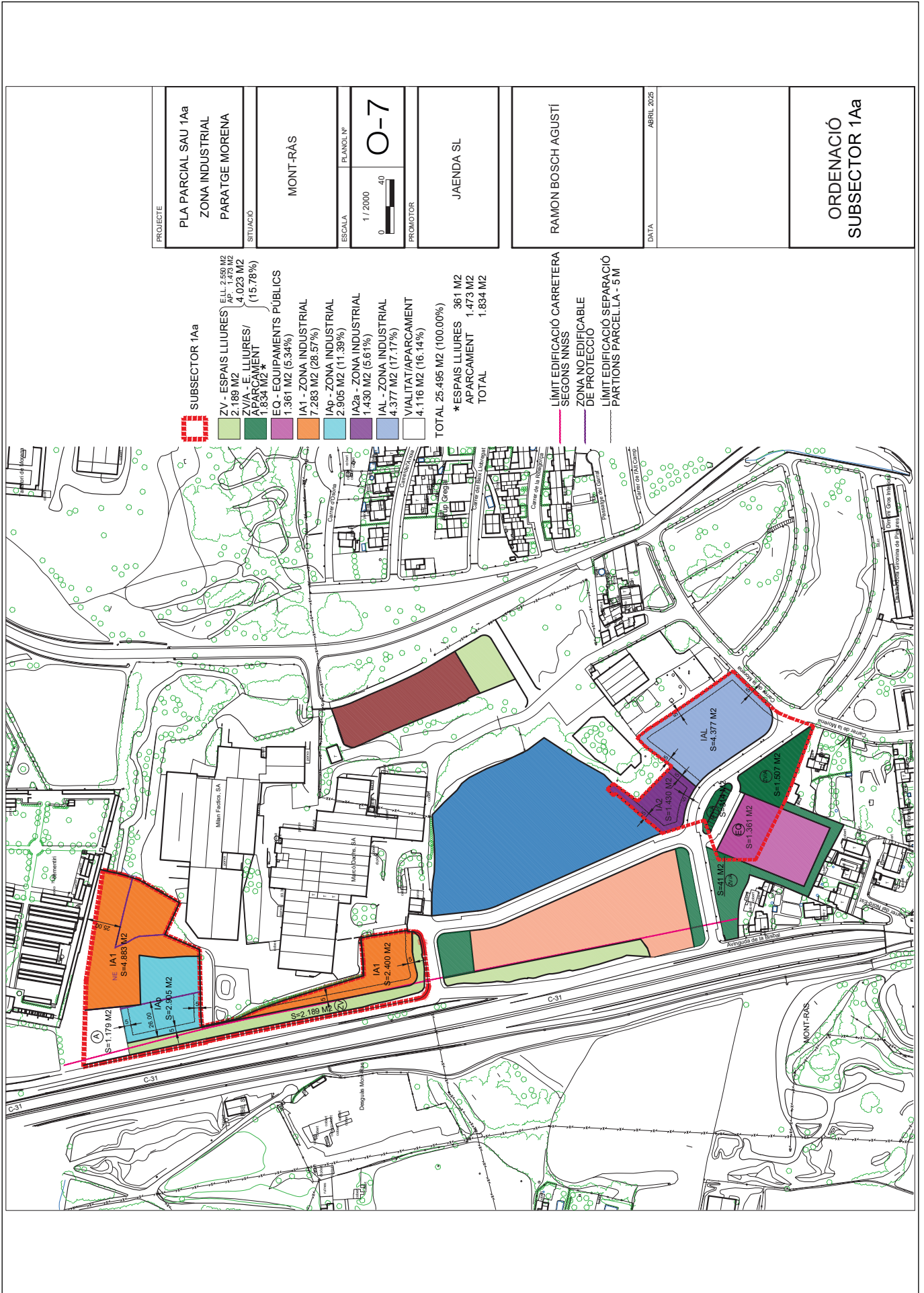
SUBSECTOR 1Aa		SUBSECTOR 1Ab	
ZV - ESPAIS LLIBRES	2.169 M2	ZV - ESPAIS LLIBRES	2.750 M2
ZVA - E LLIBRES/	4.023 M2	ZVA - E LLIBRES/	6.299 M2
ZVAP - APARCAMENT	1.834 M2 *	ZVAP - APARCAMENT	3.549 M2
EQ - EQUIPAMENTS PUBLICS	1.361 M2 (5.34%)	EQ - EQUIPAMENTS PUBLICS	1.941 M2 (5.00%)
IA1 - ZONA INDUSTRIAL	7.283 M2 (28.57%)	IB1b - ZONA INDUSTRIAL	13.233 M2 (34.06%)
IA2a - ZONA INDUSTRIAL	2.905 M2 (11.39%)	IB2b - ZONA INDUSTRIAL	7.647 M2 (19.68%)
IA2a - ZONA INDUSTRIAL	1.430 M2 (5.61%)	IB3b	3.398 M2 (8.74%)
IAL - ZONA INDUSTRIAL	4.377 M2 (17.17%)	VIALITAT	6.336 M2 (16.31%)
VIALITAT/APARCAMENT	4.116 M2 (16.14%)	TOTAL	38.854 M2 (100.00%)
TOTAL	25.495 M2 (100.00%)		
* ESPAIS LLIBRES	361 M2		
APARCAMENT	1.473 M2		
TOTAL	1.834 M2		

LIMIT EDIFICACIÓ CARRETERA SEGONS INNS
ZONA NO EDIFICABLE DE PROTECCIÓ
LIMIT EDIFICACIÓ SEPARACIÓ PARTIONS PARCELA - 5 M

Codi Segur de Verificació:
3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583
Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47
Pàgina 58 de 67

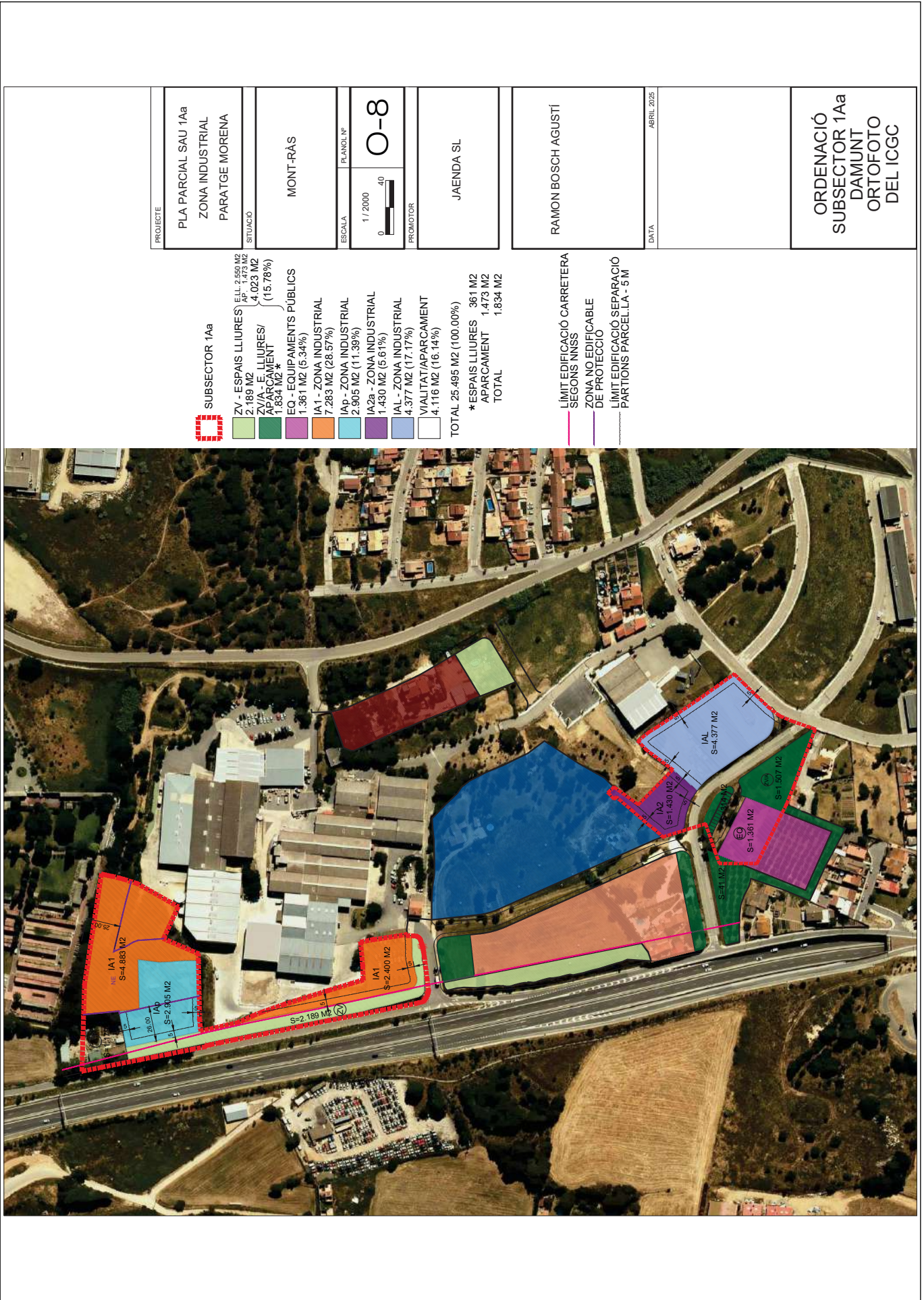
SIGNATURES

1- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17
2- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35



Codi Segur de Verificació:
3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583
Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47
Pàgina 59 de 67

SIGNATURES
1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35



PROJECTE	PLA PARCIAL SAU 1Aa ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA
SITUACIÓ	MONT-RAS
ESCALA	1/2000
PLANOI N°	O-8
PROMOTOR	JAENDA SL
DATA	ABRIL 2026
RAMON BOSCH AGUSTI	
ORDENACIÓ SUBSECTOR 1Aa DAMUNT ORTOFOTO DEL ICCG	

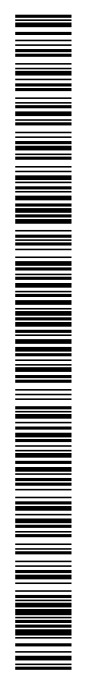
SUBSECTOR 1Aa

ZV - ESPAIS LLIURES	ELL: 2.550 M2 AP: 1.473 M2 4.023 M2
ZONAS LLIURES/ APARCAMENT	1.834 M2* (15,78%)
EO - EQUIPAMENTS PÚBLICS	1.361 M2 (5,34%)
IA1 - ZONA INDUSTRIAL	7.283 M2 (28,57%)
IAP - ZONA INDUSTRIAL	2.905 M2 (11,39%)
IA2a - ZONA INDUSTRIAL	1.430 M2 (5,61%)
IAL - ZONA INDUSTRIAL	4.377 M2 (17,17%)
VIALITAT/APARCAMENT	4.116 M2 (16,14%)
TOTAL	25.495 M2 (100,00%)
*ESP AIS LLIURES	361 M2
APARCAMENT	1.473 M2
TOTAL	1.834 M2

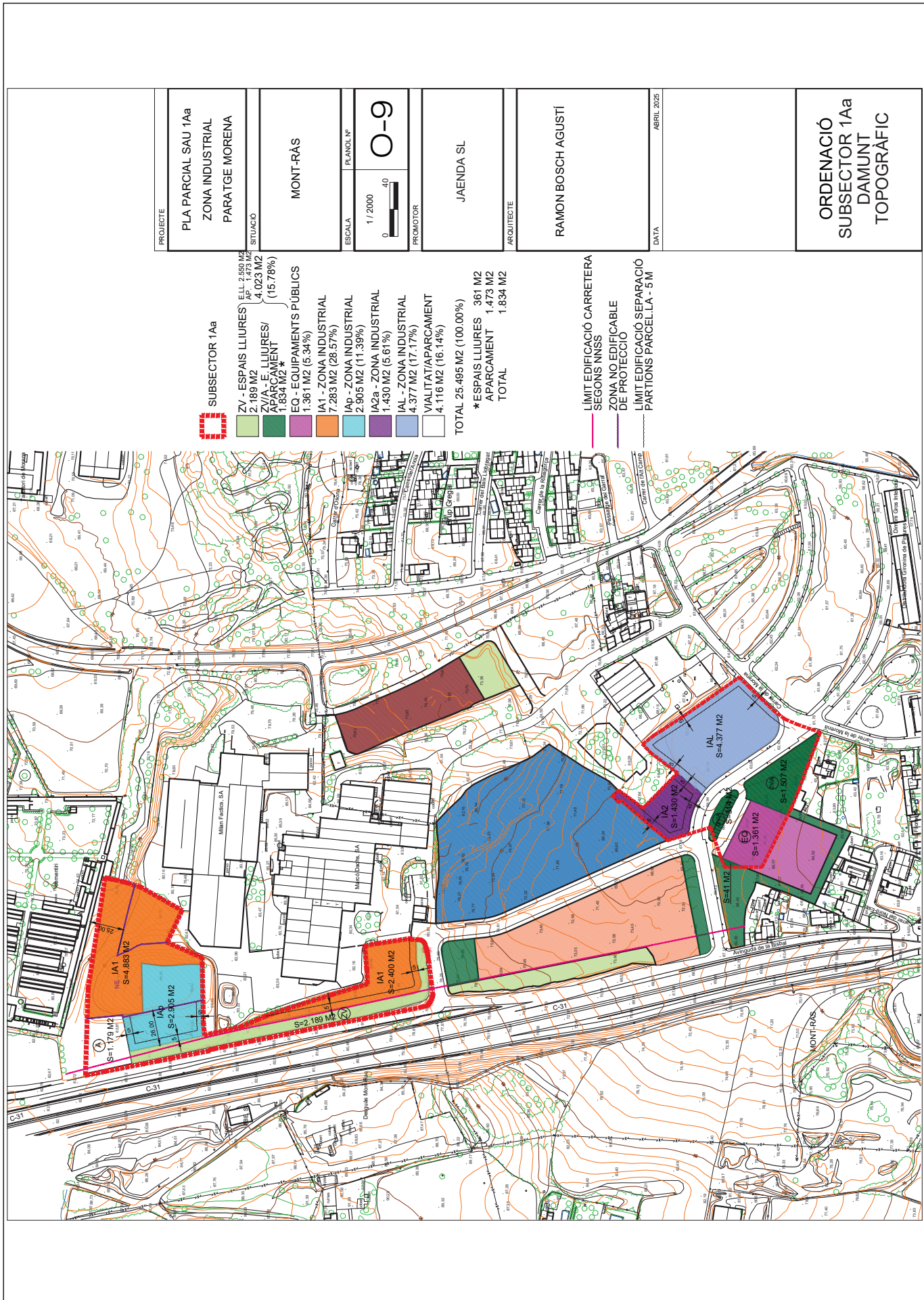
LIMIT EDIFICACIÓ CARRETERA SEGONS NINS
ZONA NO EDIFICABLE DE PROTECCIÓ
LIMIT EDIFICACIÓ SEPARACIÓ PARTIONS PARCEL·LA - 5 M

Codi Segur de Verificació:
3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583
Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47
Pàgina 60 de 67

SIGNATURES
1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35



AJUNTAMENT DE MONT-RAS
Aquest document es una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/Validador.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



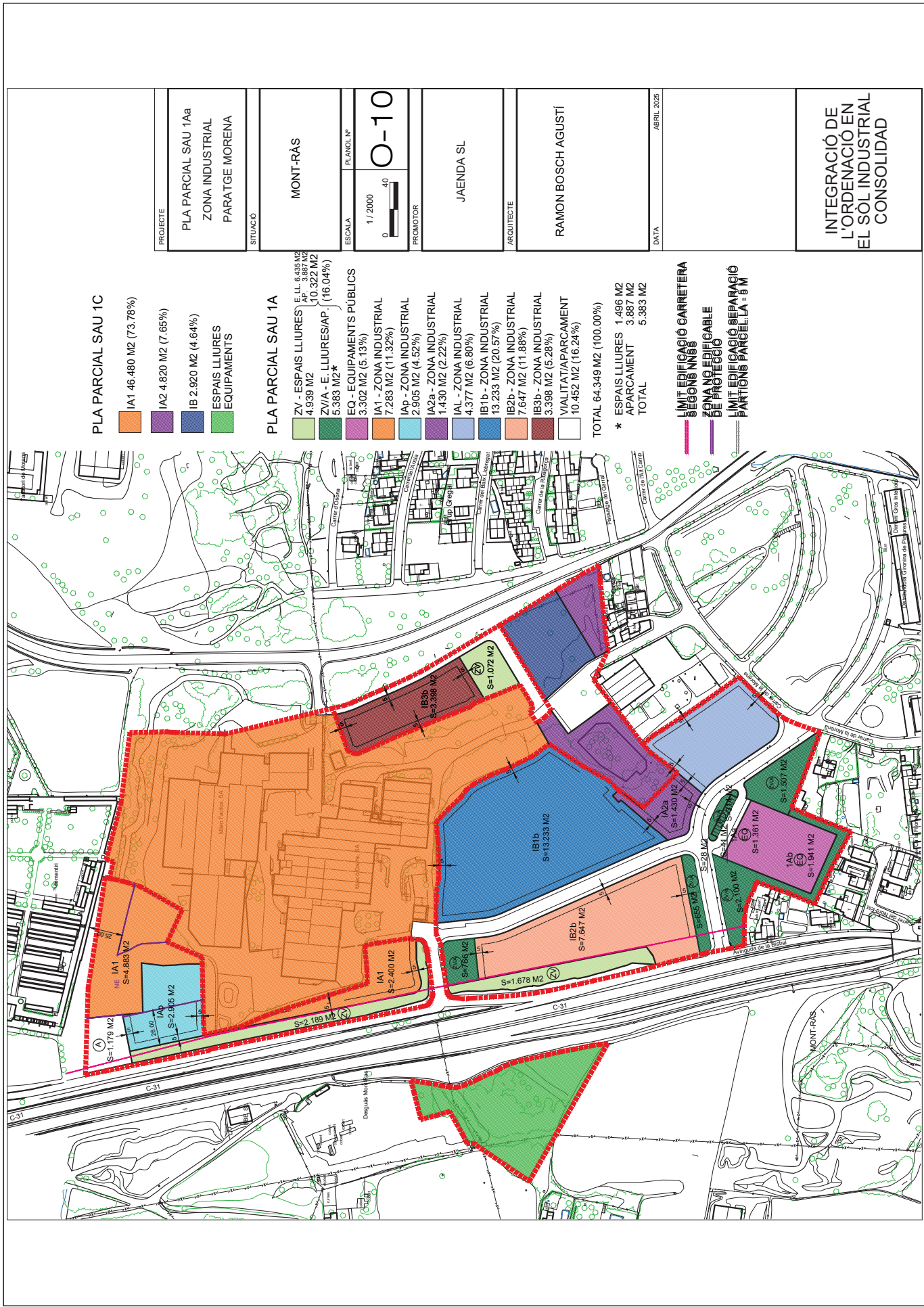
PROJECTE	PLA PARCIAL SAU 1Aa ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA
SITUACIÓ	
MONT-RAS	
ESCALA	1/2000
PLANOI N°	O-9
PROMOTOR	JAENDA SL
ARQUITECTE	RAMON BOSCH AGUSTI
DATA	ABRIL 2026

ORDENACIÓ SUBSECTOR 1Aa DAMUNT TOPOGRÀFIC

- SUBSECTOR 1Aa**
- ZV - ESPAIS LLIBRES 2.559 M2
 - IA1 - ZONA INDUSTRIAL 7.283 M2 (28,57%)
 - IAa - ZONA INDUSTRIAL 2.905 M2 (11,39%)
 - IAAb - ZONA INDUSTRIAL 1.430 M2 (5,61%)
 - IAL - ZONA INDUSTRIAL 4.377 M2 (17,17%)
 - IAp - ZONA INDUSTRIAL 2.169 M2 (8,57%)
 - EO - EQUIPAMENTS PÚBLICS 1.361 M2 (5,34%)
 - ESPAIS LLIBRES 361 M2
 - APARCAMENT 1.473 M2
 - TOTAL 25.495 M2 (100,00%)
 - *ESPAIS LLIBRES 361 M2
 - APARCAMENT 1.473 M2
 - TOTAL 1.834 M2
- LÍMIT EDIFICACIÓ CARRETERA SEGONS NINS**
- ZONA NO EDIFICABLE DE PROTECCIÓ**
- LÍMIT EDIFICACIÓ SEPARACIÓ PARTIIONS PARCEL·LA - 5 M**

Codi Segur de Verificació:
3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583
Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47
Pàgina 61 de 67

SIGNATURES
1 - RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17
2 - Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35



PLA PARCIAL SAU 1C

- IA1 46.480 M2 (73.78%)
- IA2 4.820 M2 (7.65%)
- IB 2.920 M2 (4.64%)
- ESPais LLIURES EQUIPAMENTS

PLA PARCIAL SAU 1A

- ZV - ESPais LLIURES 4.939 M2
- ZV/A - E. LLIURES/AP 5.383 M2*
- EQ - EQUIPAMENTS PÚBLICS 3.302 M2 (5.13%)
- IA1 - ZONA INDUSTRIAL 7.283 M2 (11.32%)
- Iap - ZONA INDUSTRIAL 2.905 M2 (4.52%)
- IA2a - ZONA INDUSTRIAL 1.430 M2 (2.22%)
- IAL - ZONA INDUSTRIAL 4.377 M2 (6.80%)
- IB1b - ZONA INDUSTRIAL 13.233 M2 (20.57%)
- IB2b - ZONA INDUSTRIAL 7.647 M2 (11.86%)
- IB3b - ZONA INDUSTRIAL 3.398 M2 (5.28%)
- VIALITAT/APARCAMENT 10.452 M2 (16.24%)

TOTAL 64.349 M2 (100.00%)

- * ESPais LLIURES 1.496 M2
- APARCAMENT 3.887 M2
- TOTAL 5.383 M2

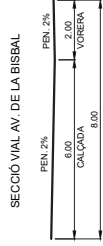
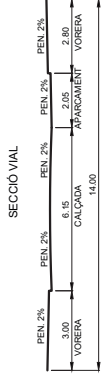
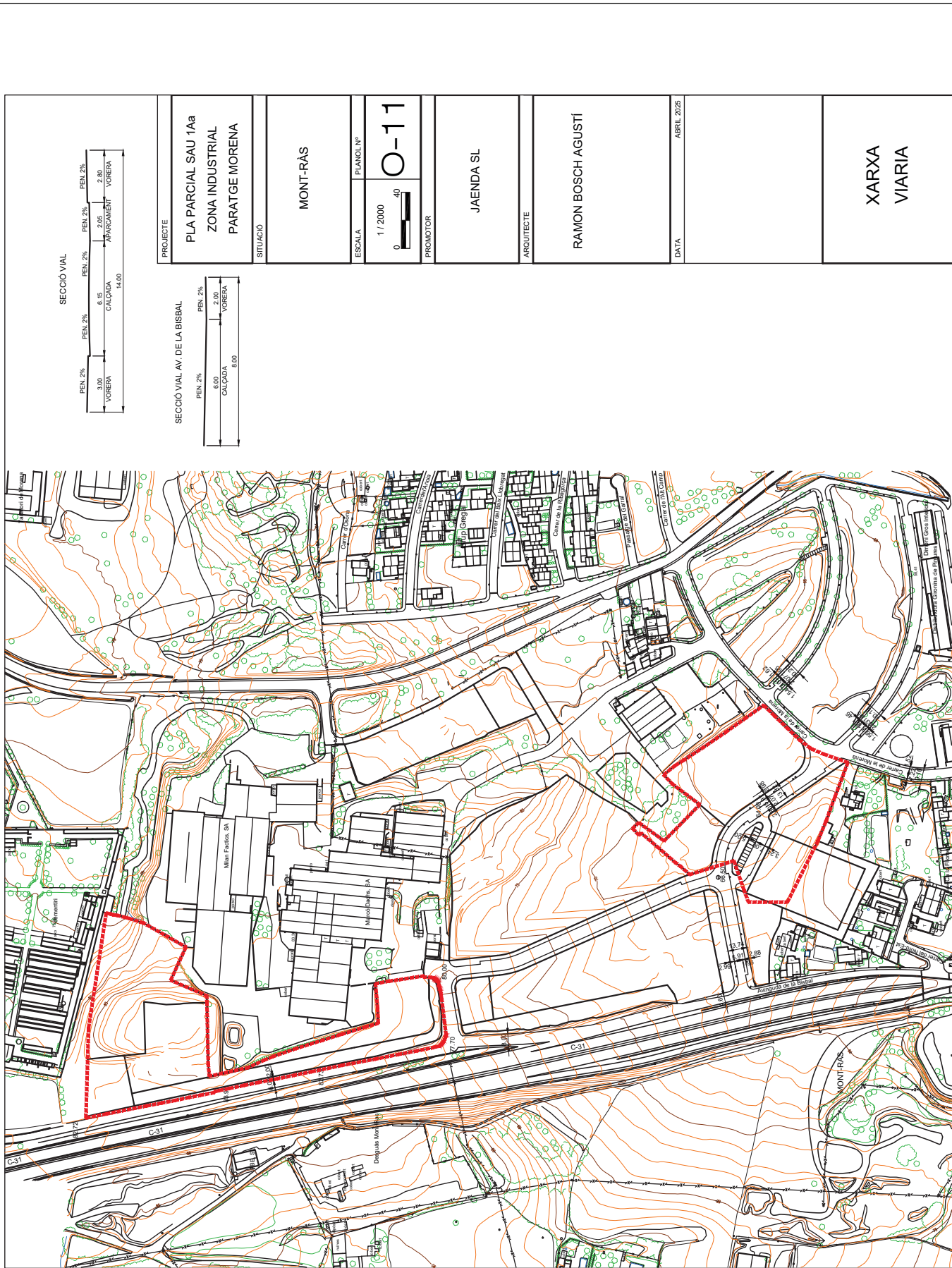
LIMIT EDIFICACIÓ GARRETERA SEGONS NIBS
ZONA NO EDIFICABLE DE PROTECCIÓ
LIMIT EDIFICACIÓ SEPARACIÓ DE PARTONS PARCEL·LA - 8 M

PROJECTE	PLA PARCIAL SAU 1Aa ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA
SITUACIÓ	MONT-RAS
ESCALA	1/2000
PLANOI N°	O-10
PROMOTOR	JAENDA SL
ARQUITECTE	RAMON BOSCH AGUSTI
DATA	ABRIL 2026

INTEGRACIÓ DE L'ORDENACIÓ EN EL SÒL INDUSTRIAL CONSOLIDAD

Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583
Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47
Pàgina 62 de 67

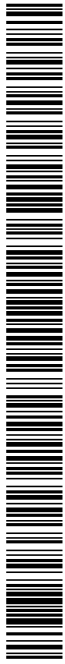
SIGNATURES
1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35



PROJECTE	PLA PARCIAL SAU 1Aa ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA
SITUACIÓ	MONT-RÀS
ESCALA	1 / 2000
PLANOI N°	O-11
PROMOTOR	JAENDA SL
ARQUITECTE	RAMON BOSCH AGUSTI
DATA	ABRIL 2025
XARXA VIÀRIA	

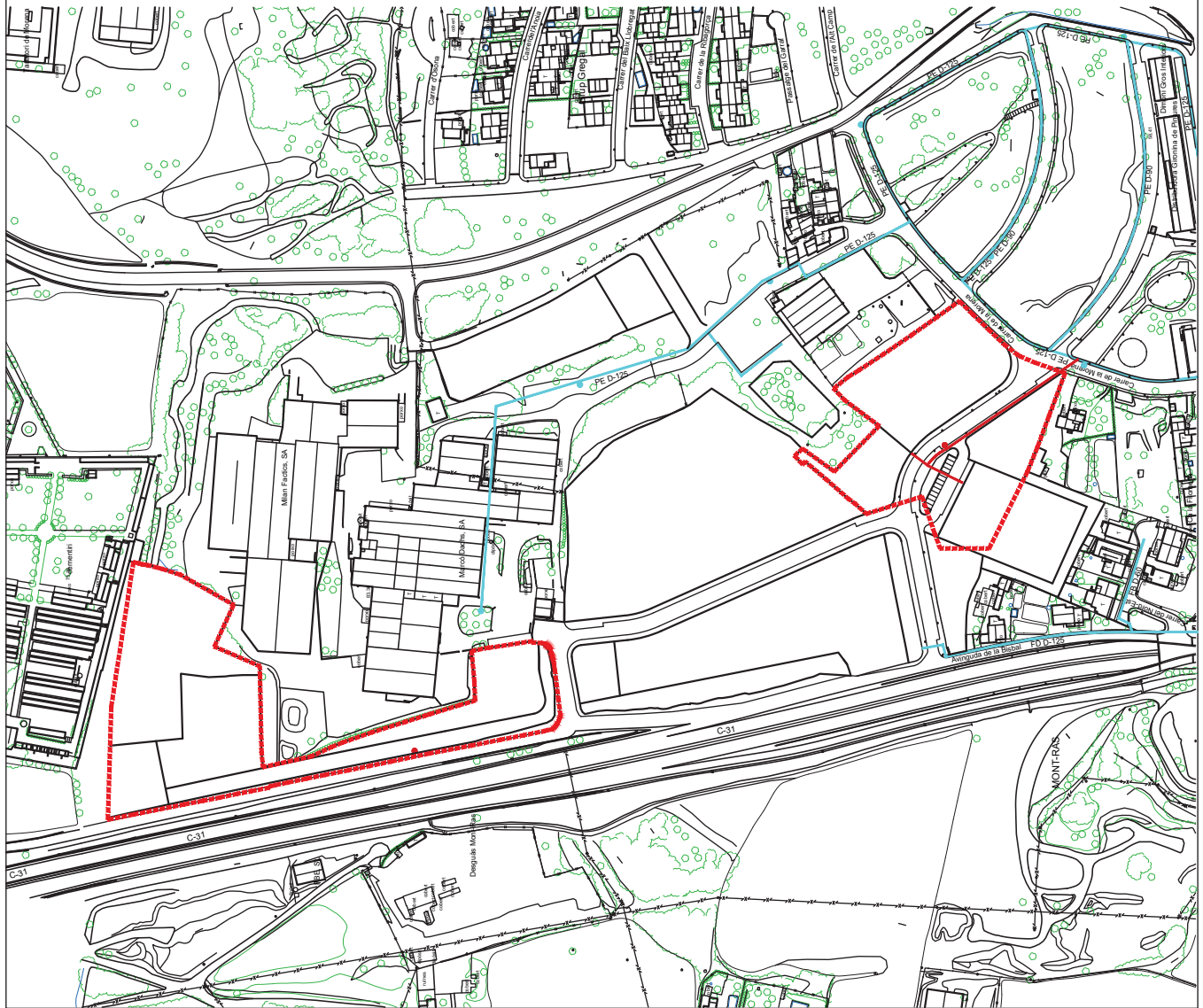
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583
Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47
Pàgina 63 de 67

SIGNATURES
1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35



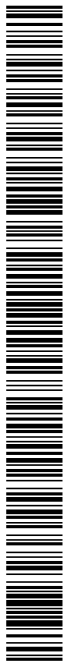
- XARXA D'AIGUA POTABLE EXISTENT
- HIDRANT EXISTENT
- XARXA D'AIGUA POTABLE A IMPLANTAR PE D-125
- HIDRANT A IMPLANTAR

PROJECTE	PLA PARCIAL SAU 1Aa ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA
SITUACIÓ	MONT-RÀS
ESCALA	1 / 2000
PLANOI N°	O-12
PROMOTOR	JAENDA SL
ARQUITECTE	RAMON BOSCH AGUSTI
DATA	ABRIL 2025
XARXA D'AIGUA POTABLE	



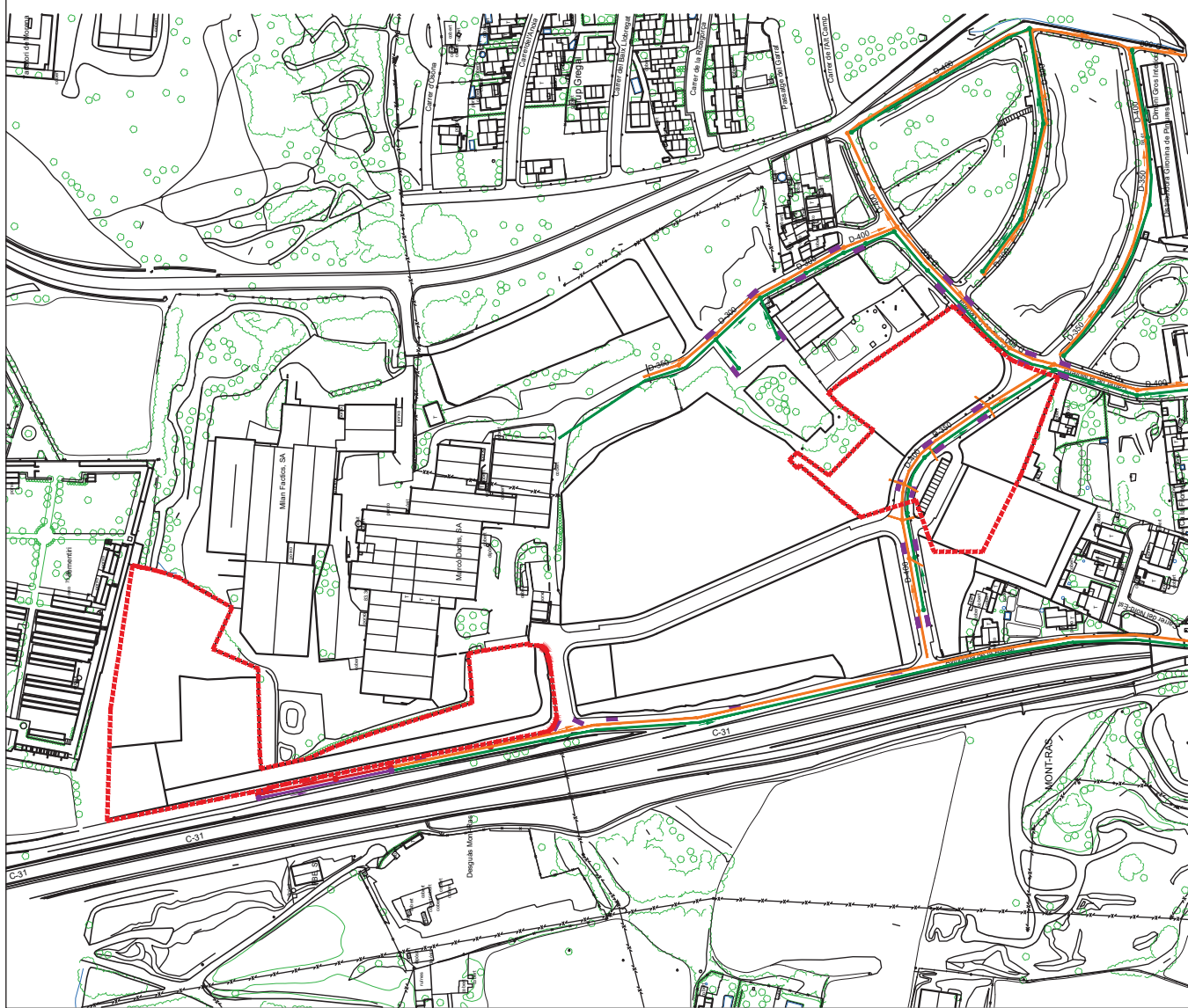
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583
Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47
Pàgina 64 de 67

SIGNATURES
1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35



PROJECTE	PLA PARCIAL SAU 1Aa ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA
SITUACIÓ	MONT-RÀS
ESCALA	1 / 2000
PLANOI N°	O-13
PROMOTOR	JAENDA SL
ARQUITECTE	RAMON BOSCH AGUSTI
DATA	ABRIL 2025
XARXA DE SANEJAMENT	

- CLAVEGUERA RESIDUALS EXISTENT
- POU REGISTRE RESIDUALS EXISTENT
- CLAVEGUERA P LUJANES EXISTENT
- POU REGISTRE P LUJANES EXISTENT
- EMBORNAL EXISTENT
- CLAVEGUERA RESIDUALS A IMPLANTAR
- POU REGISTRE RESIDUALS A IMPLANTAR
- CLAVEGUERA P LUJANES A IMPLANTAR
- POU REGISTRE P LUJANES A IMPLANTAR



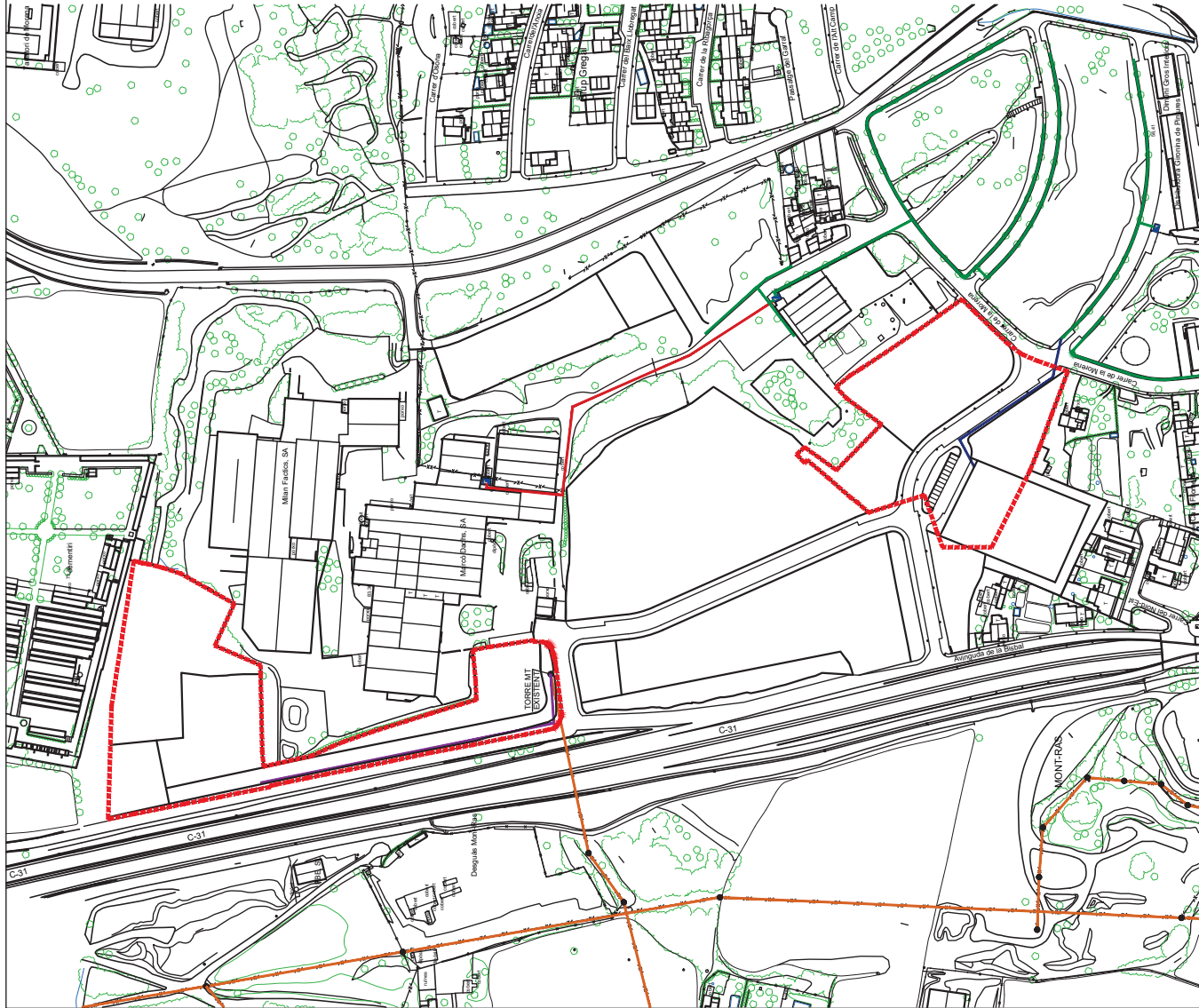
Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398583
Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47
Pàgina 65 de 67

SIGNATURES
1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35



PROIECTE	PLA PARCIAL SAU 1Aa ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA
SITUACIÓ	MONT-RÀS
ESCALA	1 / 2000
PLANOI N°	O-14
PROMOTOR	JAENDA SL
ARQUITECTE	RAMON BOSCH AGUSTI
DATA	ABRIL 2025

- CENTRE DE TRANSFORMACIÓ EXISTENT
- XARXA MITJA TENSIO AERIA EXISTENT
- XARXA MITJA TENSIO SOTERRADA EXISTENT
- XARXA MITJA TENSIO SOTERRADA A IMPLANTAR
- XARXA BAIXA TENSIO SOTERRADA EXISTENT
- XARXA BAIXA TENSIO SOTERRADA A IMPLANTAR

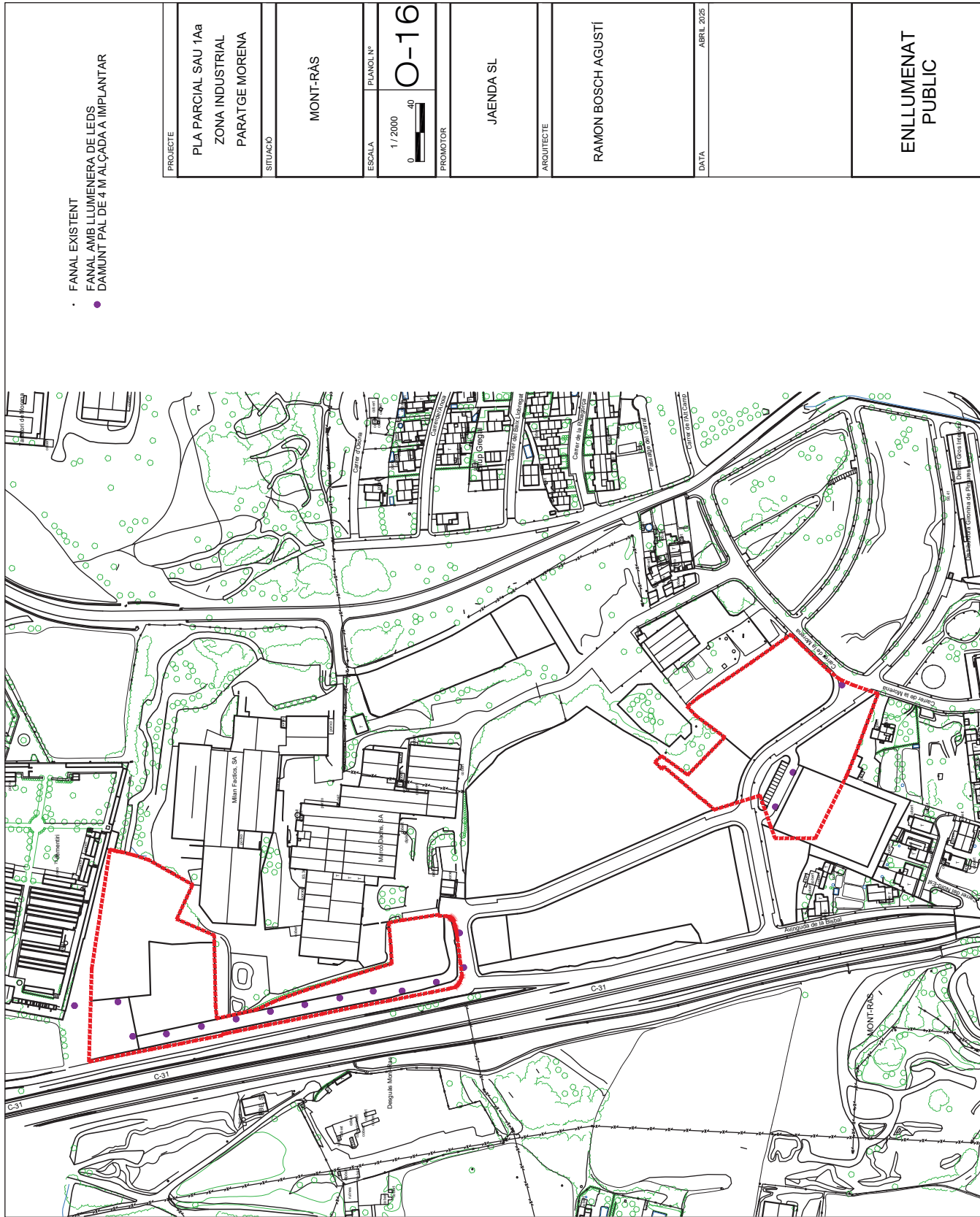


Codi Segur de Verificació: 3891e0bb-0d36-4fb6-9711-de723b0b1b4b
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398583
Data d'impressió: 27/03/2026 08:31:47
Pàgina 67 de 67

SIGNATURES
1.- RAMON BOSCH AGUSTI / num:4234-1, 23/02/2026 10:17
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència.- Per fer constar que el Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A Industrial ha estat aprovat inicialment per acord de la JGL en la sessió de data 23 de març de 2026. Ho certifico. La Secretària - Interventora.), 26/03/2026 13:35



- FANAL EXISTENT
- FANAL AMB LLUMENERA DE LEDS
- DAMUNT PAL DE 4 M ALÇADA A IMPLANTAR



PROJECTE	PLA PARCIAL SAU 1Aa ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA
SITUACIÓ	MONT-RÀS
ESCALA	1 / 2000
PLANOI N°	O-16
PROMOTOR	JAENDA SL
ARQUITECTE	RAMON BOSCH AGUSTI
DATA	ABRIL 2025
ENLLUMENAT PUBLIC	

Codi Segur de Verificació:

7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7

Origen: Ciutadà

Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586

Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47

Pàgina 1 de 135

SIGNATURES

1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12

2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



INFORME AMBIENTAL DEL PLA PARCIAL DEL SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA MONT-RAS - COMARCA DEL BAIX EMPORDÀ - GIRONA

Promotor:

JAENDA SL

MONT-RAS - BAIX EMPORDÀ - GIRONA

Maig de 2025

**Joan Font i Turrats** Enginyer Tècnic Agrícola Col·l.1911
pel Col·legi d'Enginyers Tècnics Agrícoles i Forestals de Catalunya**Aspecte enginyeria sl** C/ de les Escoles, 12 17832 Esponellà, Girona Tel:972597847 aspecte.eng@gmail.com



INFORME AMBIENTAL DEL PLA PARCIAL DEL SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA - MONT-RAS, COMARCA DEL BAIX EMPORDÀ - GIRONA

MEMÒRIA

1.- Preliminar.....	3
2.- Dades del promotor.....	3
3.- Introducció.....	3
4.- Antecedents.....	6
5.- Motivació de la no aplicació del procediment d'avaluació ambiental estratègica.....	7
6.- Dades bàsiques de l'avanç Pla Parcial Urbanístic.....	8
7.- Objectius i tramitació de l'Informe Ambiental.....	13
8.- Marc Legal.....	14
LLEI 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.....	14
9.- Situació geogràfica i descripció de l'àmbit.....	18
10.- Descripció i avaluació de les alternatives.....	25
11.- Estructura general de l'Ordenació d'acord amb l'alternativa adoptada.....	26
12.- Descripció ambiental del planejament resultant d'acord amb l'alternativa adoptada.....	26
13.- Determinació dels requeriments ambientals significatius en l'àmbit de l'avanç Pla Parcial.....	27
13.1.- Descripció dels aspectes ambientalment rellevants.....	27
13.1.1.- Model territorial i ocupació i consum de sòl.....	28
13.1.2.- Cicle de l'aigua.....	39
13.1.3.- Ambient atmosfèric.....	49
13.1.4.- Gestió de materials i residus.....	56
13.1.5.- Sostenibilitat i ecoeficiència en la urbanització i l'edificació.....	58
13.1.6.- Biodiversitat territorial, permeabilitat ecològica i patrimoni natural.....	59
13.1.7.- Qualitat del paisatge.....	68
13.1.8.- Efectes sobre el canvi climàtic.....	88
13.1.9.- Medi socioeconòmic.....	89
13.2.- Objectius i mesures de protecció ambientals establertes per normatives de rang superior.....	89
13.2.1.- Pla Territorial General de Catalunya (PTGC).....	90
13.2.2.- Pla Territorial de les Comarques Gironines (PTCG).....	91
13.2.3.- NNSS de Mont-ras (NNSS Text refós juny 2005).....	93
13.2.4.- Compatibilitat amb les directrius de la Xarxa Natura 2000.....	94
13.3.- Objectius, i criteris ambientals del Pla Parcial.....	94
13.3.1.- Objectius ambientals.....	94
13.3.2.- Criteris ambientals.....	97
13.3.3.- Justificació de l'observança del desenvolupament sostenible de la modificació i compliment dels articles 3 i 9 del TRLU.....	100
14.- Estructura general de l'ordenació adoptada. Descripció i avaluació de les alternatives.....	102
15.- Descripció ambiental del planejament resultant.....	102

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 3 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



15.1.- Demandes addicionals de recursos naturals i d'infraestructures.....	102
15.2.- Mesures previstes per al foment de la preservació i millora del medi ambient prenent en consideració el canvi climàtic.....	104
16.- Càlcul de la petjada de carboni.....	106
17.- Identificació i avaluació dels provables efectes de l'ordenació proposada sobre el medi ambient prenent en consideració el canvi climàtic.....	109
17.1.- Efectes sobre els recursos naturals.....	109
17.2.- Mesures de caràcter general.....	114
17.3.- Conclusió de la caracterització i avaluació dels efectes significatius sobre el medi ambient.....	116
18.- Descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.....	116
19.- Conclusions.....	118

ANNEXES

ANNEX 1.- Relació d'espècies que s'haurien d'evitar en jardineria.

PLÀNOLS

1	Situació	1/ 50.000
2	Emplaçament	1/ 5.000
3	Implantació	1/ 2.500
4	Implantació en el planejament urbanístic vigent (Qualificacions del sòl)	1/ 2.500
5	Implantació proposta sector en el planejament urbanístic vigent (Qualificacions del sòl)	1/ 2.500
6	Proposta d'ordenació	1/ 2.500
7.1	Hàbitats i usos del sòl	1/ 2.500
7.2	Hàbitats i usos del sòl (Annex fotogràfic)	-----
8	Mesures prevenció incendis	1/ 2.500

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 4 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	



MEMÒRIA



INFORME AMBIENTAL DEL PLA PARCIAL DEL SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA - MONT-RAS, COMARCA DEL BAIX EMPORDÀ - GIRONA

MEMÒRIA

1.- Preliminar

Joan Font i Turrats, Enginyer Agrícola, i consultor ambiental en representació de la raó ASPECTE ENGINYERIA, SL, amb domicili al Carrer de les Escoles, núm. 12, 17832 Esponellà – Girona, redacta el present INFORME AMBIENTAL DEL PLA PARCIAL DEL SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA – MONT-RAS, El Baix Empordà, Girona, a petició de JAENDA S.L. amb NIF: B17145764 i domicili a l'Avinguda de la Bisbal número 18 de Mont-ras, que sol·licita el document per a portar a terme el tràmit urbanístic del Pla Parcial.

2.- Dades del promotor

Promotor	NIF.	Adreça	Municipi i comarca
JAENDA SL	B17145764	Av. de la Bisbal, núm. 18	Mont-ras – Baix Empordà – Girona
Codi postal	Telèfon	Correu electrònic	
17253	---	---	

Taula 1: Dades del promotor

3.- Introducció.

El present document s'emmarca en el conjunt de la documentació necessària per al tràmit urbanístic del Pla Parcial d'un sector identificat com sector 1Aa del SAU 1A zona industrial paratge Morena del municipi de Mont-ras, que actualment es troba situat en sòl urbanitzable delimitat.

El Text Refós de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Mont-ras, aprovat pel Ple municipal el 2 de maig de 2005 i donat conformitat per part de la Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 29 de juny de 2005 mitjançant acord. Preveu, en el seu apartat 4.3. Sòl apte per urbanitzar el Pla Parcial S.A.U. 1A, el desplegament del qual queda ordenat al subapartat 4.3.8 Sectors aptes per urbanitzar de les NNSS. Recollint aquest document les NNSS de planejament aprovades a 09/05/1990 i les modificacions a aquestes NNSS relatives al sector SAU 1A, aprovades el 27/10/1999 i el 06/03/2002 i publicada aquesta última el 26/03/2014.

La normativa urbanística i les NNSS preveuen que el desplegament del sòl urbanitzable es porti a terme a través del tràmit de Plans Parcials (PP).



DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 6 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

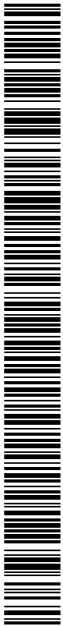
El cas que ens ocupa, a nivell de tramitació s'ajusta al que preveu l'article 114 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, el qual fa esment al desenvolupament per subsectors dels plans parcials urbanístics. Concretament el punt 114.1 preveu la possibilitat de desenvolupar un sector de planejament derivat per subsectors portant a tràmit un avanç del pla que abasti la totalitat del sector, juntament amb el pla urbanístic derivat referit a un subsector.

Previ a la present tramitació s'ha portat a terme l'Avaluació Ambiental Estratègica i el tràmit urbanístic de l'avanç de Pla Parcial del SAU 1A zona industrial paratge Morena, documentació en que s'han establert les bases per la divisió en dos subsectors del SAU 1A. Aquest Informe Ambiental s'emmarca en el tràmit del Pla Parcial urbanístic del subsector 1Aa, com a tràmit en expedient separat de l'avanç de Pla Parcial.

A nivell ambiental el NNSS de planejament de Mont-ras, van ser aprovades el 09/05/1990 i posteriorment s'han portat a terme algunes modificacions, que afecten l'àmbit del present avanç PP del sector SAU 1A, aprovades el 27/10/1999 i el 06/03/2002 i publicada aquesta, a més donat que hi ha hagut diverses modificacions al conjunt de les normes es va portat a tràmit un text refós de les NNSS aprovat, aquest text refós el 2 de maig de 2005 i donat conformitat per part de la Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 29 de juny de 2005, tot el gruix d'aprovacions i tramitacions és anterior a l'1 de gener de 2005, data d'entrada en vigor de la Llei 10/2004) i data considerada a nivell d'avaluació ambiental estratègica l'inici de planejaments avaluats ambientalment, és per aquest motiu que les NNSS de Mont-ras han de tenir la consideració de planejament no avaluat ambientalment, Per aquest motiu s'ha portat a tràmit d'Avaluació Ambiental Estratègica simplificada l'avanç de Pla Parcial del conjunt del sector 1A, per la qual cosa el Pla Parcial urbanístic que s'informa relatiu al subsector 1Aa, ha estat inclòs en l'avaluació ambiental estratègica portada a terme i per tant aquest Pla Parcial del subsector desplega un sector de Planejament que si que ha estat avaluat ambientalment per la qual cosa no l'hi és d'aplicació l'Avaluació Ambiental Estratègica.

En aplicació del que preveu l'article 3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, el desenvolupament urbanístic ha de ser sostenible, i ha de tenir com a objectiu la utilització racional del territori, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures, i comporta entre altres aspectes els següents:

- a) La utilització del sòl atenent a la seva naturalesa de recurs natural no renovable, el què comporta la configuració de models d'ocupació del sòl que afavoreixin la compactació urbana i el creixement en continuïtat amb el teixit urbà existent.
- b) Afavoreixin la preservació i millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i comportin una gestió adequada del sòl no urbanitzable i, particularment del sòl agrari, que reconegui les seves funcions productives, territorials i paisatgístiques.
- c) La protecció i gestió adequada del medi ambient i del patrimoni natural, mitjançant la preservació de les funcions ecològiques del sòl, la millora de la qualitat ambiental, la gestió del paisatge per tal de preservar-ne els valors, la utilització racional dels recursos naturals i el foment de l'eficiència energètica mitjançant l'elecció dels emplaçaments i l'ordenació de manera que tinguin en consideració les condicions geogràfiques i climàtiques que poden influir en l'estalvi energètic i el millor manteniment de les edificacions.



DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 7 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

- d) La protecció del patrimoni cultural, mitjançant la conservació, recuperació i millora dels immobles que l'integren, dels espais urbans rellevants, dels elements i tipologies arquitectònics singulars, dels paisatges de valor cultural i històric i de les formes tradicionals d'ocupació humana del sòl.

També el referit Decret 305/2006, en el seu article 5 estableix, entre altres aspectes, les directrius de preservació front als riscos naturals o tecnològics garantint nivells adequats de protecció enfront dels riscos naturals i tecnològics i han de preservar de la urbanització i l'edificació les zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones que, d'acord amb la normativa sectorial aplicable, siguin totalment incompatibles amb llur urbanització o edificació, llevat que es prevegi l'execució d'obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.

Entre els riscos naturals estableix que en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.

L'article 7 determina que no pot ser objecte d'urbanització el sòl amb pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. No obstant, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu

Estableix també l'article 9 en el seu punt 3 que el planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d'incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.

Tots aquests aspectes han estat provats i descartats els riscos i limitacions en el procés de l'Avaluació Ambiental Estratègica Simplificada que s'ha portat a terme anteriorment amb l'avanç de l'PP del conjunt del sector i per tant, el present PP desenvolupa un sector en que ja s'ha demostrat que no hi ha cap dels riscos ni limitacions esmentats i que ha estat avaluat ambientalment.

El document que s'avalua s'ajusta al que indica l'article 65 relatiu als Plans parcials urbanístics, quin objecte és el de desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.



DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 8 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

Tot i que ens avancem a la justificació a la que fem referència, indicar que el present document es redacta per donar compliment al que indica l'Article 66 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en el que s'indica la documentació dels plans parcials urbanístics, en concret el seu apartat 1,i) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental. També segons el que indica el Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en el seu article 85 indica que la documentació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació ha d'incloure un informe ambiental, amb el contingut que estableix l'article 100 d'aquest mateix Reglament.

4.- Antecedents.

En el Present Document Ambiental s'avaluen les incidències ambientals que pot generar el desplegament del Pla Parcial, en cap cas es contraresta les estipulacions del planejament municipal, tant a nivell d'execució de les obres com en la posterior explotació de la zona urbanitzada i ve a determinar el grau de compliment dels aspectes ambientals establerts en el procés previ d'AAE del avanç de PP del sector 1A que tenen incidència sobre el sector que abasta el Pla Parcial del subsector 1Aa.

Actuen com a antecedents al present informe, el planejament vigent i les directrius de la definició dels futurs usos i obres previstes. Son també actes antecedents a la redacció del present document tots els vinculats a les NNSS de Mont-ras i les modificacions incorporades en els text refós.

El document que serveix de base per al present informe és el document de Projecte de Pla Parcial del subsector SAU 1Aa Paratge Morena, Mont-ras, redactat per l'Arquitecte Sr. Ramon Bosch i Agustí.

En el present document es prenen en consideració també el Projecte de l'avanç de Pla Parcial SAU 1A zona industrial Paratge Morena, Mont-ras redactat per l'Arquitecte Sr. Ramon Bosch i Agustí i els informes de les diferents administracions que en el procés d'avaluació del referit Projecte d'avanç Pla Parcial han aportat requeriments a tenir en consideració en el desplegament del planejament derivat dels subsectors, són els que s'indiquen a continuació:

1.- Requeriment de l'Ajuntament de Mont-ras de 30/10/2024 pel qual es dona trasllat dels requeriments i informes emesos per les administracions consultades i que han estat els següents:

1.1.- Informe de Protecció civil del Departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya de 03/07/2024.

1.2.- Informe Tècnic de l'Agència Catalana de l'Aigua de 23/07/2024.

1.3.- Resolució d'emissió d'Informe Ambiental Estratègic del Pla parcial urbanístic del sector SAU 1A Zona industrial paratge Morena, al terme municipal de Mont-ras (exp.



DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 9 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

OTAAGI20240107), emès per els Serveis Territorials a Girona del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural de 21/08/2024.

5.- Motivació de la no aplicació del procediment d'avaluació ambiental estratègica.

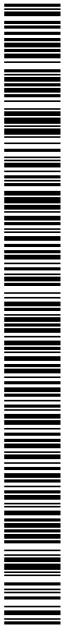
Ja hem avançat que la figura de planejament derivat a la qual es vincula el present document te la necessitat de justificar els aspectes ambientals i de seguretat mínims establerts per la normativa urbanística, i donar compte del nivell de compliment dels objectius ambientals previstos en el planejament general i superior que li és d'aplicació.

Tenim tot un seguit de normativa ambiental que és la que ve a determinar el nivell d'avaluació ambiental que és d'aplicació a un pla, programa o projecte. En concret, davant del document de planejament derivat que estem analitzant, la discussió és determinar si li és d'aplicació o no el tràmit d'Avaluació Ambiental Estratègica prevista per la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i si és el cas, si aquesta serà Simplificada o Ordinària.

Es té també present en aquesta determinació el que estipula la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, i també la Llei d'Urbanisme aprovada per el Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

A nivell ambiental el NNSS de planejament de Mont-ras, van ser aprovades el 09/05/1990 i posteriorment s'han portat a terme algunes modificacions, que afecten l'àmbit del present avanç PP del sector SAU 1A, aprovades el 27/10/1999 i el 06/03/2002 i publicada aquesta, a més donat que hi ha hagut diverses modificacions al conjunt de les normes es va portat a tràmit un text refós de les NNSS aprovat, aquest text refós el 2 de maig de 2005 i donat conformitat per part de la Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 29 de juny de 2005, tot el gruix d'aprovacions i tramitacions és anterior a l'1 de gener de 2005, data d'entrada en vigor de la Llei 10/2004) i data considerada a nivell d'avaluació ambiental estratègica l'inici de planejaments avaluats ambientalment, és per aquest motiu que les NNSS de Mont-ras han de tenir la consideració de planejament no avaluat ambientalment, Per aquest motiu s'ha portat a tràmit d'Avaluació Ambiental Estratègica simplificada l'avanç de Pla Parcial del conjunt del sector 1A, per la qual cosa el Pla Parcial urbanístic que s'informa relatiu al subsector 1Aa, ha estat inclòs en l'avaluació ambiental estratègica portada a terme i per tant aquest Pla Parcial del subsector desplega un sector de Planejament que si que ha estat avaluat ambientalment per la qual cosa no l'hi és d'aplicació l'Avaluació Ambiental Estratègica.

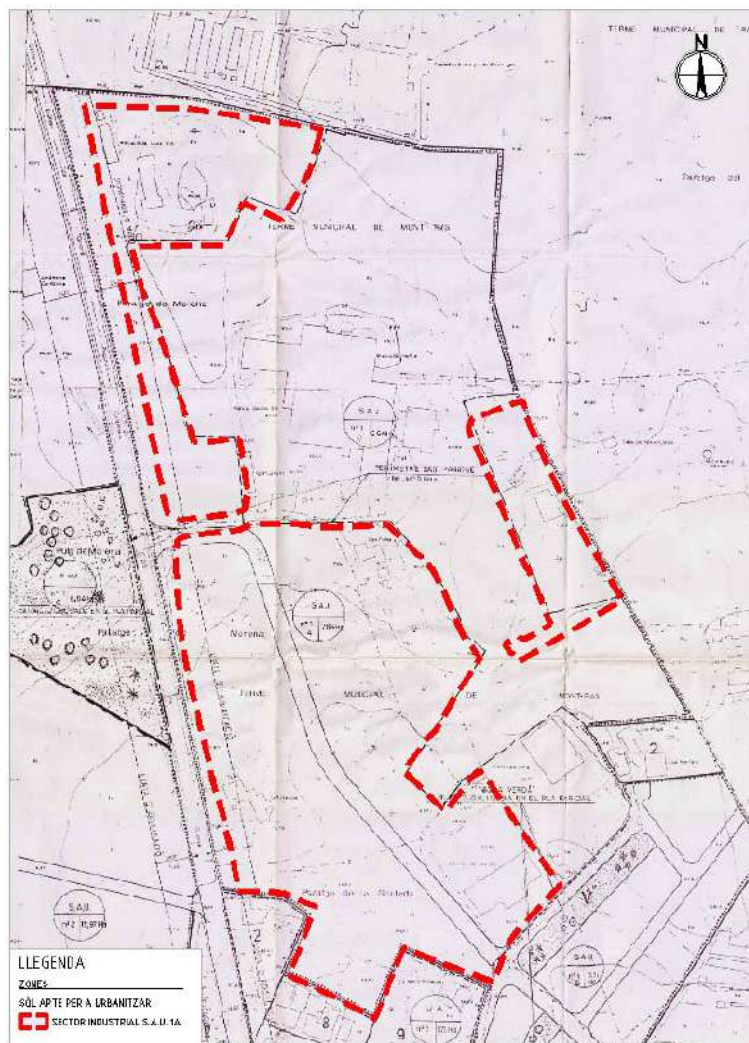
Per tant, atenent al requeriment que la documentació per la tramitació del Pla Parcial ha d'incorporar l'informe ambiental establert a l'article 66.1.i. del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. També segons el que indica el Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en el seu article 85 indica que la documentació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació ha d'incloure un informe ambiental, amb el contingut que estableix l'article 100 d'aquest mateix Reglament, és per aquest motiu que es redacta el present Informe Ambiental.





6.- Dades bàsiques de l'avanç Pla Parcial Urbanístic

La Normativa marc a nivell de planejament queda regulat per les Normes Subsidiàries, en el seu apartat 4.3.8 Sectors aptes per urbanitzar, que ja apareix a les NNSS aprovades a l'any 1998, té les consideracions que es determinen a continuació i que afecten al conjunt del sector SAU 1A, el qual en base a l'avanç del Pla Parcial SAU 1A, va quedar dividit en dos subsectors SAU 1Aa i SAU 1Ab.



SAU 1A

Superfície 76.400 m²

Usos: Els admesos en aquesta zona seran tots els industrials i d'emmagatzematge, segons comptabilització reflectida a l'annex II. Condicions urbanístiques sobre l'ús industrial. En el desenvolupament del Pla parcial es preveuran les connexions amb els vials propis del terme de Palafrugell. La zona verda es situarà, obligatòriament, al costat sud per aconseguir una barrera entre la zona industrial i la residencial.

Edificació bruta: 0,35 m² / m²

Tipus d'ordenació edificació aïllada.

Separacions a límits: segons gàlils grafiats en plànols.

Ocupació: 60%

Alçària: 7,5 m total, excepte el cas de construccions especials com ara Sitges i torres de recuperació.

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 11 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



Aquesta normativa aplicada al conjunt del sector suposa la segant distribució d'espais:

Avanç PP SAU 1A Paratge Morena

Taula 2: Distribució de superfícies de l'avanç del PP

Ús	Superfície m2.
Espais Lliures (ZV – ZV/A)	10.322
Equipaments (EQ)	3.302
Vialitat (V)	10.452
Zona Industrial	40.273
Total superfície de l'avanç PP	64.349

La divisió en subzones dona lloc a la següent distribució:

Ús	Superfície m2.	Descripció
Espais Lliures (ZV-ZV/A)	10.322	
Equipaments (EQ)	3.302	
Zona Industrial (IA1)	7.283	Parcel·les de grans dimensions
Zona Industrial (IAp)	2.905	Parcel·les per indústries-aparador
Zona Industrial (IA2a)	1.430	Parcel·les de petites dimensions
Zona Industrial (IAL)	4.377	Parcel·les alineades a vials
Zona Industrial (IB1b)	13.233	Parcel·les de mitjanes dimensions
Zona Industrial (IB2b)	7.647	Parcel·les de 2.000 m ²
Zona Industrial (IB3b)	3.398	Parcel·les de 1.000 m ²
Vialitat (V)	10.452	
Total superfície de l'avanç PP	64.349	

El resultat de la divisió del sector SAU-1A en dos subsectors: 1Aa i 1Ab, amb la idea de desplegar-los de forma separada aporta la següent distribució dels subsectors:

Taula 3: Distribució de superfícies dels subsectors resultants del PP

Ús	Subsector 1Aa Super. m2.	Subsector 1Ab Super. m2.	Total SAU 1A Super. m2.
Espais Lliures (ZV-ZV/A)	4.023	6.299	10.322
Equipaments (EQ)	1.361	1.941	3.302
Vialitat (V)	4.116	6.336	10.452
Zona Industrial	15.995	24.278	40.273
Total superfície subsector	25.495	38.854	64.349



I distribuïdes en subsectors queda de la següent forma

Ús	Subsector 1Aa Super. m2.	Subsector 1Ab Super. m2.	Total SAU 1A Super. m2.
Espais Lliures (ZV-ZV/A)	4.023	6.299	10.322
Equipaments (EQ)	1.361	1.941	3.302
Zona Industrial (IA1)	7.283	-	7.283
Zona Industrial (IAp)	2.905	-	2.905
Zona Industrial (IA2a)	1.430	-	1.430
Zona Industrial (IAL)	4.377	-	4.377
Zona Industrial (IB1b)	-	13.233	13.233
Zona Industrial (IB2b)	-	7.647	7.647
Zona Industrial (IB3b)	-	3.398	3.398
Vialitat (V)	4.116	6.336	10.452
Total superfície subsector	25.495	38.854	64.349

L'abast del desplegament del subsector 1Aa és el que queda ombrejat en les taules anteriors.

El traçat de la xarxa viària s'ha mantingut el de les NNSS però amb l'amplada total de 14 metres (2 metres de voreres laterals i 10 m. entre calçada i aparcament, igualment que la resta del Carrer Dolors Aleu i Riera (vial obert en el moment del desdoblament de la C-255).

La divisió en subsectors manté plenament la finalitat d'unitat de disseny urbanístic que proposa les NNSS mitjançant l'Avanç d'Ordenació de tot l'àmbit del SAU-1A. Juntament amb el Pla Parcial del Subsector 1Aa. Aquesta divisió permet equilibrar l'execució del planejament, assumint la despesa d'execució en cada subsector de forma que encaixi l'oferta de sol amb la demanda del mercat.

Els criteris generals d'ordenació venen predeterminats per les NNSS vigents, tenint present que es tracte d'un sector discontinu. Els criteris particulars parteixen de:

- a) Situar les zones verdes front a l'Avinguda de La Bisbal per tal de fer de filtre visual del sector industrial des de la carretera C-31 com des de l'Avinguda de La Bisbal, i en l'extrem Sud per separar amb el Sector residencial de sòl urbà a modus de barrera visual.
- b) Situar el sòl destinat a Equipament públic junt a l'extrem Sud de forma que pugui servir tant al sector industrial com al sector residencial i concentrant tot l'equipament del Subsector 1Aa i 1Ab en un mateix lloc als efectes d'obtenir una major entitat envoltada de zona verda.
- c) Situar una zona per aparcaments de camions en l'extrem Nord junt a l'Avinguda de La Bisbal.

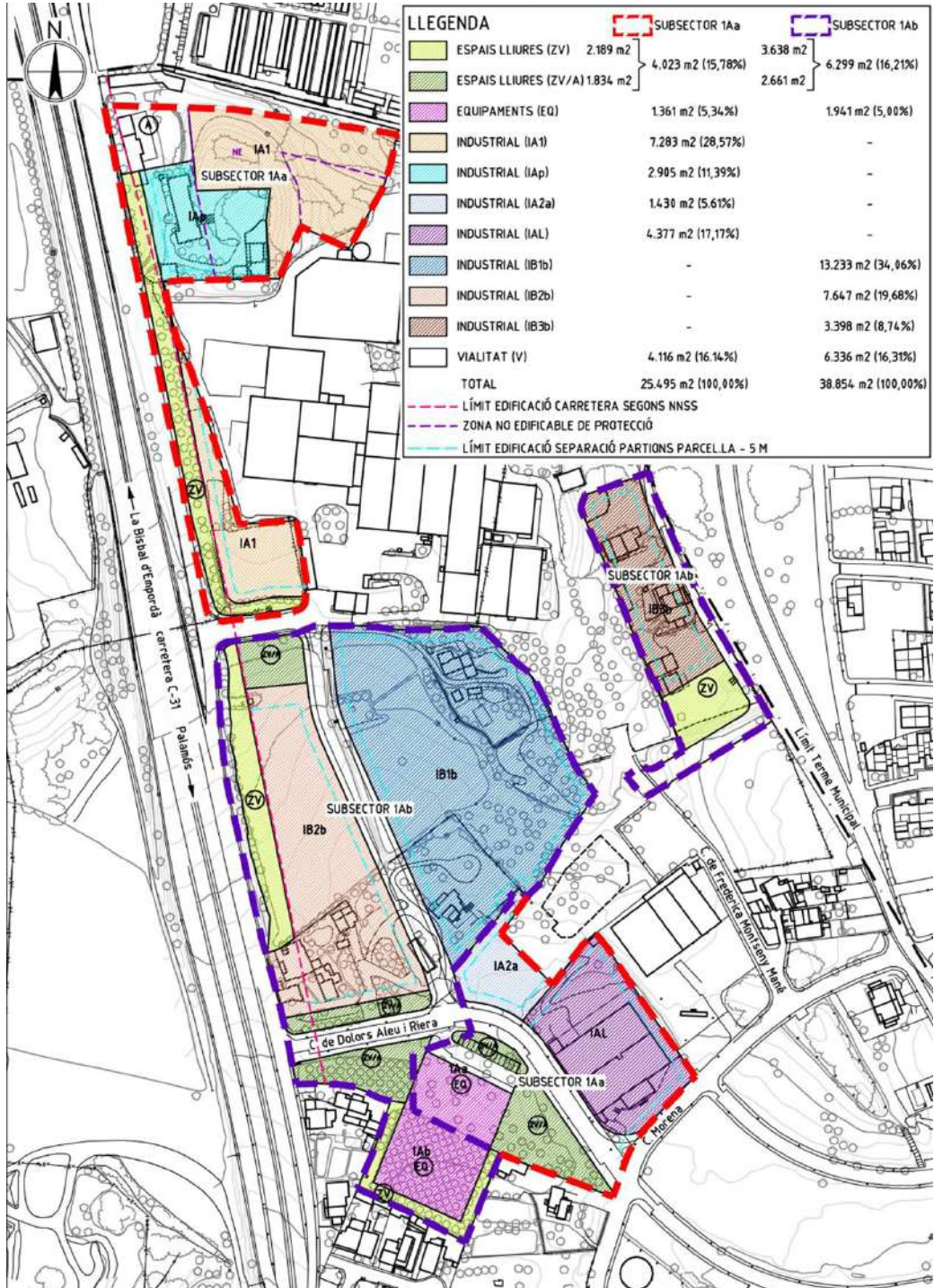
L'ordenació es desenvoluparà en forma d'indústria aïllada amb un índex d'edificabilitat bruta de 0,35 m²st/m²sòl i un percentatge màxim d'ocupació 60%

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 13 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



Divisió en sectors del SAU 1A



Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 14 de 135

SIGNATURES

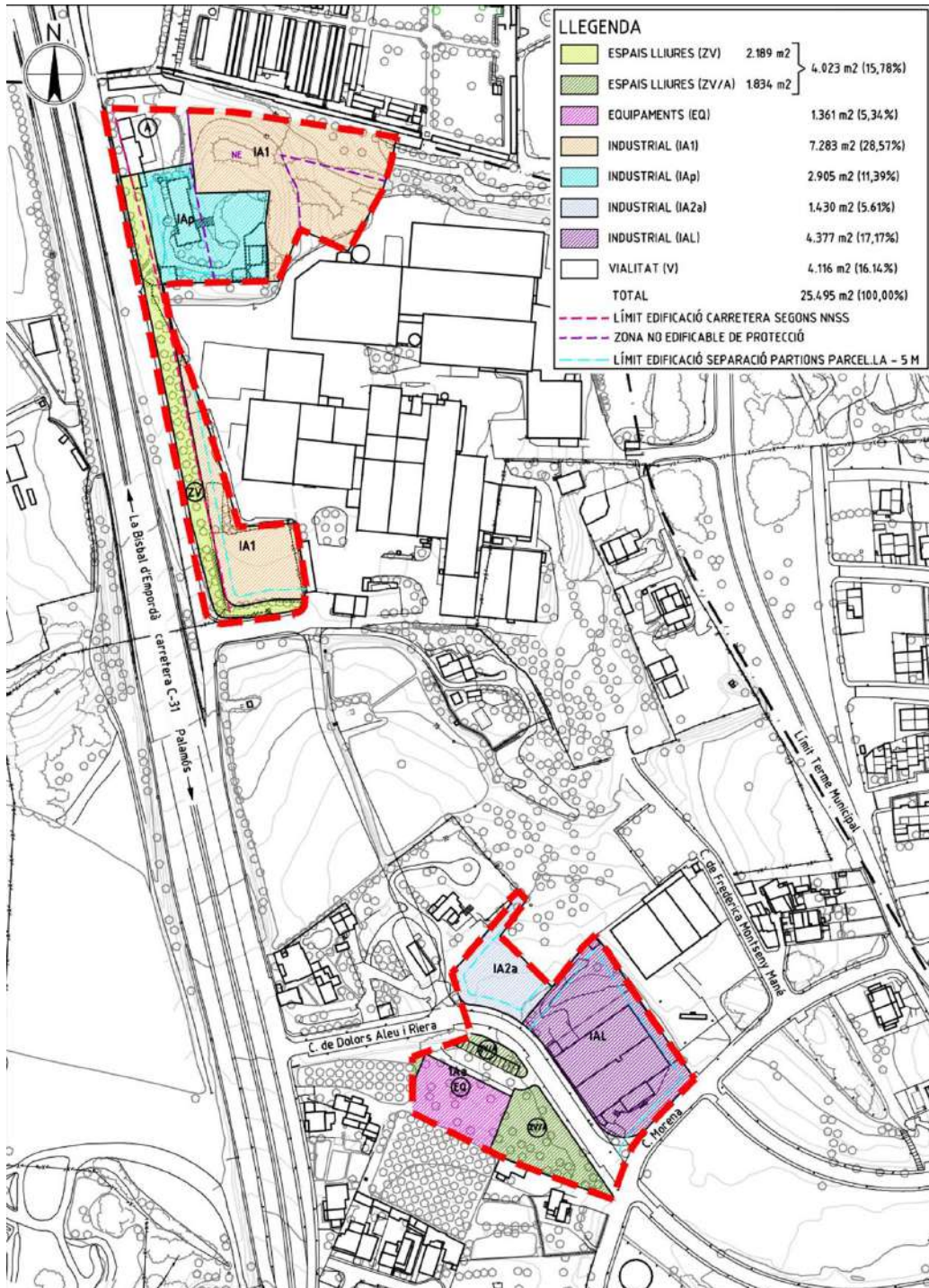
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



INFORME AMBIENTAL DEL PP SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA, MONT-RAS

aspecto_eng

Proposta d'ordenació del subsector 1Aa

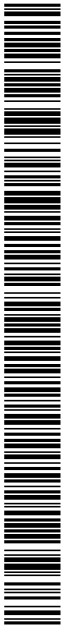


DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 15 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

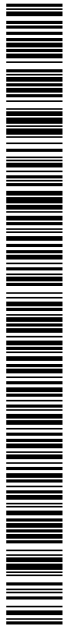
7.- Objectius i tramitació de l'Informe Ambiental

Els objectius generals del present document seran:

- Definir els objectius principals i l'abast de PP, el marc normatiu en què es desenvolupa, la vigència proposada, les relacions amb altres plans o programes i els instruments que el desenvoluparan.
- La descripció dels aspectes rellevants de la situació actual del medi ambient i també de la seva probable evolució en cas de no aplicar el desplegament del PP respecte del seu estat actual.
- Descriure les característiques ambientals de les zones que es poden veure afectades de manera significativa per el desplegament del PP, en les seves condicions prèvies al desenvolupament.
- Identificar tot problema ambiental existent que es consideri transcendent a l'abast del PP i, particularment, els problemes relacionats amb les zones d'importància ambiental i amb els espais naturals protegits designats d'acord amb la legislació sectorial, definint els efectes derivats del desenvolupament del pla sobre el medi ambient.
- Incorporar els objectius de protecció ambiental fixats en l'àmbit internacional, comunitari europeu, estatal, català o local i sorgits dels tràmits urbanístics previs, que tinguin relació amb el pla o programa, inclosos els objectius de qualitat paisatgística que siguin aplicables d'acord amb els catàlegs i les directrius del paisatge.
- Exposar els criteris i els objectius ambientals proposats per a elaborar el pla o programa derivats de l'anàlisi dels aspectes a què fan referència els apartats anteriors que s'han de referir a tots els vectors ambientals afectats i s'han d'exposar d'una manera jerarquitzada en funció de la importància relativa que tenen, i que, en la mesura del que sigui possible, han d'anar acompanyats d'indicadors que permetin verificar-ne el compliment.
- La descripció i l'avaluació de les alternatives seleccionades, entre altres, de l'alternativa zero, amb un resum dels motius de la selecció i una descripció de la manera en què s'ha dut a terme l'avaluació. Aquesta avaluació ha d'incloure la verificació del compliment dels criteris i els objectius esmentats en l'apartat anterior i, en aquest context, la justificació de la idoneïtat ambiental de l'alternativa que ha de considerar també els possibles efectes acumulatius amb altres plans o programes.
- Descriure el desenvolupament previsible del pla.
- Fer una anàlisi de la incidència inicialment previsible sobre els plans sectorials i territorials concurrents.



DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 16 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	



- Descriure les mesures previstes per a prevenir, reduir i corregir els efectes negatius sobre el medi derivats del desplegament del pla, inclosa la incidència d'aquest desplegament sobre el canvi climàtic.
- Descriure les mesures que previsiblement es poden portar a terme per al seguiment ambiental del pla i el seu desplegament.
- Incloure la informació addicional que es consideri raonablement necessària per tal d'assegurar la qualitat de l'informe, tenint en compte els coneixements i els mètodes d'avaluació existents, el contingut i el grau d'especificació del pla o programa i la fase del procés de decisió en què es troba.

El seu objecte és el de descriure a nivell ambiental la present figura de planejament urbanístic i la seva afectació sobre l'entorn que l'ha d'acollir, al temps que analitza el grau de compliment de la legislació ambiental i dels criteris de sostenibilitat establerts en el marc de la normativa urbanística. També es proposen aquelles mesures i tècniques que permetin minimitzar els efectes sobre l'entorn de la figura de planejament, seguint la filosofia de l'esmentada Llei d'Urbanisme.

8.- Marc Legal

AVALUACIÓ AMBIENTAL:

Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental
 LLEI 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
 DIRECTIVA 2001/42/CE de 27 de juny de 2001 relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.
 Directiva 85/337/CEE, del Consejo de 27-06-1985, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

URBANISME:

DECRET 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
 DECRET LEGISLATIU 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
 LLEI 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
 LLEI 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
 Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines.
 Normes Subsidiàries del terme municipal de Mont-ras.

MEDI AMBIENT, ESPAIS NATURALS, FLORA I FAUNA

ACORD de Govern GOV/161/2010, de 14 de setembre, pel qual s'aprova definitivament el Pla especial de la Zona Volcànica de la Garrotxa.

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 17 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

LLEI 12 de 1985 de 13 de juny d'Espais Naturals
 DECRET 123/1987 de 12 març, declaració de reserves naturals parcials per a la protecció d'espècies animals en perill de desaparició a Catalunya
 LLEI 6/1988 de 30 de març, Llei forestal de Catalunya de la Presidència de la Generalitat, publicada al DOGC de 15 d'abril i correcció d'errades en el DOGC de 19 d'octubre.
 DECRET 299/1988, de 12 de setembre, sobre declaració de les Reserves Naturals Parcials
 LEY 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.
 Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
 DECRET 328/1992 de 14 de desembre pel qual s'aprova el Pla d'Espais d'Interès Natural
 DECRET 10/1994, de 16 de juliol, Departament d'Agricultura Ramaderia i Pesca (DOGC del 19 de juliol) d'Adequació de llei 6/1998.
 DECRET 175/1996, de 04-06-1996, pel qual es regula el desarrelament d'arbres i d'arbustos.
 Real DECRETO 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
 Ordre 10-04-1997, per la qual s'amplia la relació d'espècies protegides a Catalunya.
 DECRET 213/1997, de 30 de juliol, de modificació del DECRET 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural.
 Directiva 97/62/CE del Consejo, de 17 de octubre de 1997, por la que se adapta al progreso científico y técnico la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de fauna y flora silvestres.
 Ley 41/1997, de 5 de Noviembre, sobre espacios naturales protegidos-protección de animales y plantas.
 Real DECRETO 435/2004 de 12-03-2004 por el que se regula el Inventario nacional de zonas húmedas.
 RESOLUCIÓ MAH/534/2005, d'1 de març, per la qual es fa públic l'Acord del Govern de 8 de febrer de 2005, pel qual es designen com a zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) alguns dels espais proposats a la Xarxa Natura 2000 com a llocs d'importància comunitària (LIC).
 ORDRE MAH/228/2005, de 2 de maig, de declaració d'arbres monumentals i d'actualització de l'inventari dels arbres i arbredes declarats d'interès comarcal i local.
 Llei 12/2006, del 27 de juliol, de mesures en matèria de medi ambient i de modificació de les lleis 3/1988 i 22/2003, relatives a la protecció dels animals, de la Llei 12/1985, d'espais naturals, de la Llei 9/1995, d'accés motoritzat al medi natural, i de la Llei 4/2004, relativa al procés d'adequació de les activitats d'incidència ambiental.
 ACORD de GOVERN GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària (LIC)
 LLEI 26/2007, de 23 d'octubre, de Responsabilitat Mediambiental.
 LLEI 42/2007, de 13 de desembre, del Patrimoni Natural i de la Biodiversitat.
 DECRET LEGISLATIU 2/2008, de 15 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de protecció dels animals.

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 18 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

INCENDIS FORESTALS

DECRET 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

Real DECRET0-Ley 11/2005, de 22 de julio, por el que se aprueban medidas urgentes en materia de incendios forestales.

Real DECRET 949/2005, de 29 de juliol, pel que s'aproven mesures en relació amb les adoptades en el Real DECRET-llei 11/2005, de 22 de juliol, pel que s'aproven mesures urgents en matèria d'incendis forestals.

DECRET 206/2005, de 27 de setembre, de modificació del DECRET 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

ORDRE MAH/360/2005, de 5 d'agost, sobre mesures urgents per a la prevenció d'incendis forestals.

AIGÜES

Llei 6/1999, de 12-07, d'ordenació, gestió i tributació de l'aigua.

Directiva 2000/60/CE del Parlament Europeu i del Consell de 23 d'octubre de 2000, per la qual s'estableix un marc comunitari d'actuació en l'àmbit de la política d'aigües.

DECRET 304/2006, de 18 de juliol, sobre l'estàndard i la millora en l'eficiència en l'ús de l'aigua, a efectes de la determinació del cànon de l'aigua.

Directiva 2006/118/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa a la protecció de les aigües subterrànies contra la contaminació i el deteriorament.

R D-Llei 4/2007, de 13 d'abril, pel qual es modifica el text refós de la Llei d'Aigües, aprovat pel R D Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol.

RD 907/2007, de 6 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Planificació Hidrològica.

Directiva 2007/60/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 23 d'octubre de 2007, relativa a l'avaluació i gestió dels riscos d'inundació.

RD 1620/2007, de 7 de desembre, pel qual s'estableix el règim jurídic de la reutilització de les aigües depurades.

RD 9/2008, d'11 de gener pel qual es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat pel Reial DECRET 849/86, d'11-04, que aprova el Reglament de Domini Públic Hidràulic.

RD 638/2016 de 9 de desembre, (BOE de 29-12-2016) pel qual es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic (RDPH) aprovat pel Reial Decret 849/1986 d'11 d'abril.

MOBILITAT

LLEI 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.

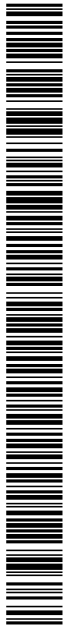
RESIDUS

RD 833/1988, de 20-07, que aprova el reglament per a l'execució de la Llei 20/86. (Estatal)

DECRET 34/96, aprova el Catàleg de Residus de Catalunya

RD 952/1997, de 20-06, que modifica el reglament anterior i incorpora la Directiva 91/689 i la Decisió 94/904.

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 19 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	



Llei 10/1998, de 21-04, de residus.
DECRET 92/99, de 06-04, que modifica el DECRET 34/96, que aprova el Catàleg de Residus de Catalunya.
DECRET 93/99, de 06-04, sobre procediments de gestió de residus
Directiva 2006/12/CE del Parlament Europeu i del Consell de 5 d'abril de 2006, relativa als residus
DECRET 161/2001, de 12 de juny, de modificació del DECRET 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció
DECRET 219/2001, de 01-08, que deroga la disp. Ad. 3ª del DECRET 93/99. (Autonòmica)
Ordre MAM/304/2002, de 08-02, pel qual es publiquen les operacions de valorització i eliminació de residus i la Llista Europea de Residus
LLEI 15/2003, de 13 de juny, de modificació de la Llei 6/1993, del 15 de juliol, reguladora dels residus
Directiva 2006/12/CE del Parlament Europeu i del Consell de 5 d'abril de 2006, relativa als residus.
DECRET LEGISLATIU 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus

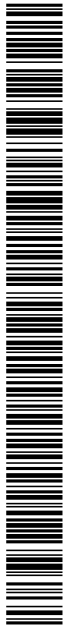
ATMOSFERA

Llei 38/72, de 22-12, de protecció de l'ambient atmosfèric.
DECRET 833/75, de 06-02, de desenvolupament de la Llei 38/72.
Llei 22/83, de 22-11, de protecció de l'ambient atmosfèric.
DECRET 322/87, de 23-09, de desenvolupament de la Llei anterior.
Llei 6/96, de 18-06, de modificació de la Llei 22/83.
DIRECTIVA 96/61/CE DEL CONSEJO, de 24 de Septiembre de 1996, relativa a la prevenció y al control integrados de la contaminación.
DECRET 398/1996, de 12 de desembre, regulador del sistema de plans graduals de reducció d'emissions a l'atmosfera.
Real DECRETO 1066/2001 de 28-09 por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
Directiva 2001/81/CE de 23 d'octubre de 2001 sobre límits nacionals d'emissions de determinats contaminants atmosfèrics.
Ley 16/2002 de 1 de julio de Prevención y Control integrados de la Contaminación (IPPC)
Directiva 2004/35/CE de 21-04-2004 sobre responsabilidad medioambiental en relación con la prevención y reparación de daños medioambientales.
Real DECRETO 812/2007, de 22 de junio, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente.

SOROLL I VIBRACIONS

Directiva 2002/49/CE, sobre avaluació i gestió del soroll ambiental, 25/06/2002
Llei 16/2002, de protecció contra la contaminació acústica.
RD 212/2002, de 22-02, sobre sorolls de maquinària a l'aire lliure
Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido
RD 1513/2005, de 16 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del Soroll, sobre l'avaluació i gestió del soroll ambiental

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 20 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	



RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

DECRET 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els annexos.

CONTAMINACIÓ LLUMINOSA

Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

DECRET 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 3 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

CONTAMINACIÓ DE SÒLS

RD 9/2005, de 14 de gener, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats.

HABITATGE

Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'habitatge

DECRET 202/1998 de 30-07-1998 pel qual s'estableixen mesures de foment per a l'estalvi d'aigua en determinats edificis i habitatges.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Directiva 2002/91/CE de 16-12-2002, relativa a l'eficiència energètica dels edificis.

DECRET 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis.

PAISATGE

Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

Decret343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.

9.- Situació geogràfica i descripció de l'àmbit.

Situació

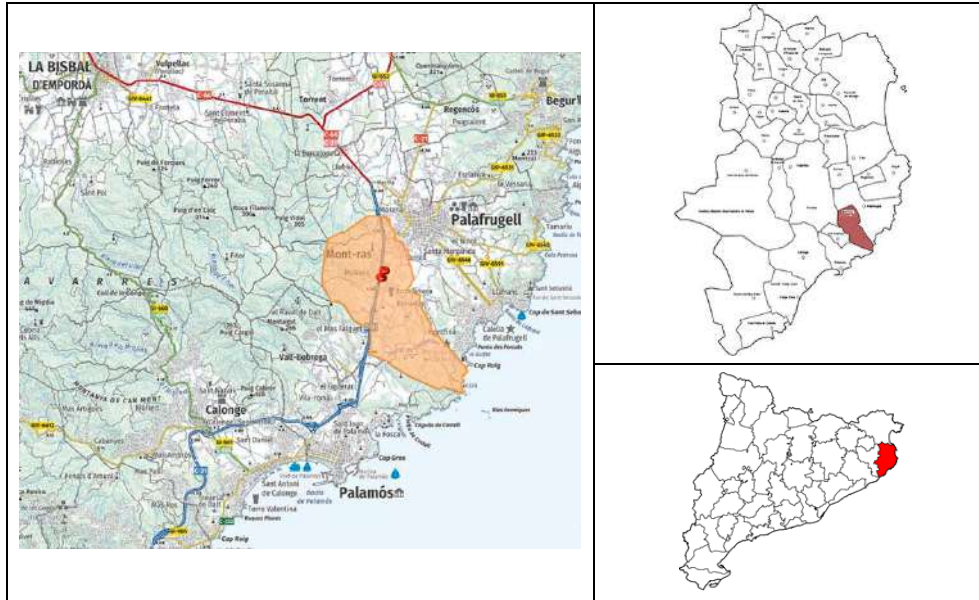
La zona d'actuació es situa a la demarcació de Girona, comarca del Baix Empordà, dins del Terme Municipal de Mont-ras, més concretament s'identifica en el Pla Parcial SAU 1A zona industrial paratge Morena, el subsector 1Aa. El Pla Parcial es troba al Nord de Mont-ras, donant continuïtat al nucli urbà actualment existent. El terme municipal limita al nord amb el municipi de Palafrugell, al sud, amb Palamós i Vall-llobrega; a ponent, amb Forallac, i a llevant amb el terme de Palafrugell.

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 21 de 135

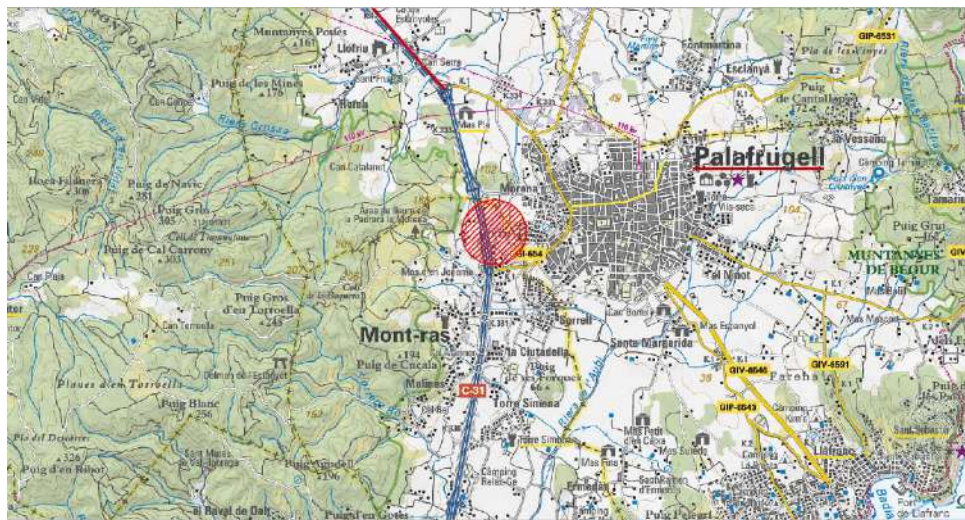
SIGNATURES
1 - JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2 - Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



INFORME AMBIENTAL DEL PP SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA, MONT-RAS aspecto_eng



Mapa 1. Cartografia de situació. Font: ICGC, i elaboració pròpia



Mapa 2: Situació - Font: ICGC i elaboració pròpia

El centroide de l'àmbit del Pla Parcial queda definit segons la quadrícula de coordenades UTMeters89 Fus 31 com:

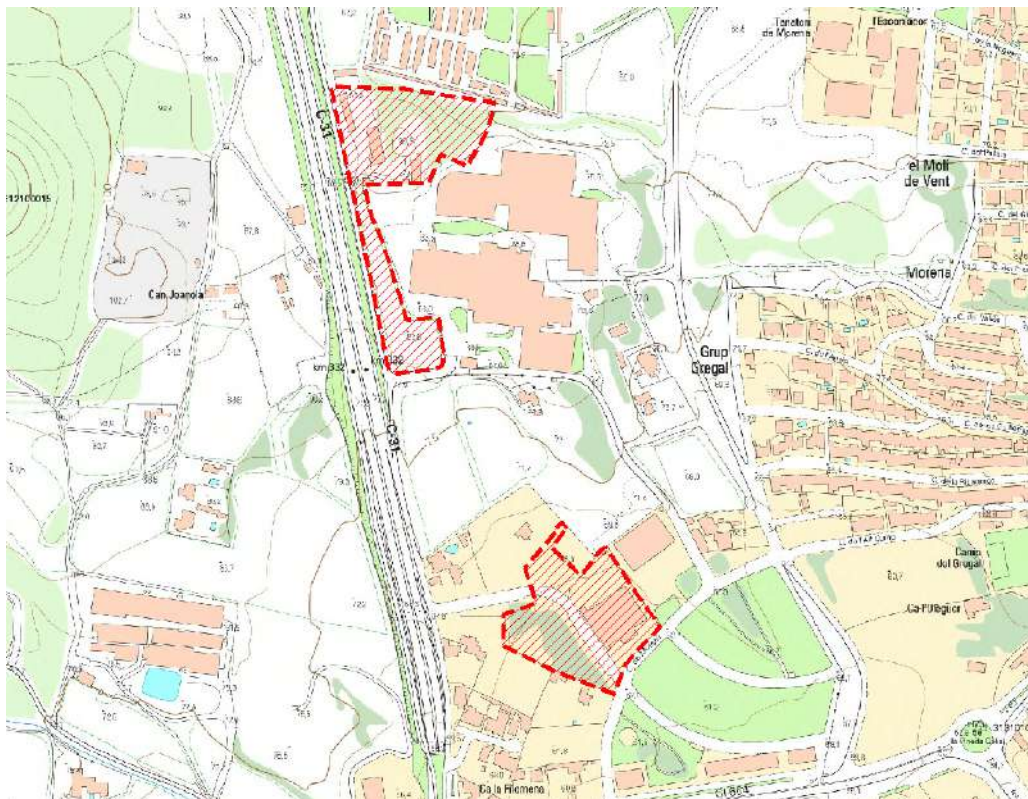
X	Y
512.272	4.640.435

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 22 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



INFORME AMBIENTAL DEL PP SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA, MONT-RAS aspecto_eng



Mapa 3: Emplaçament - Font: ICGC i elaboració pròpia

Topografia

L'àmbit del Pla Parcial es situa a una alçada d'entre 63 (63,69) i 89 (89,99) metres aproximadament sobre el nivell del mar. Aquest ocupa terrenys amb una topografia amb indrets sensiblement plans, situats a les zones urbanitzades i d'activitats industrials i comercials, de camp de conreu i pastura amb arbrat, mentre que a les zones forestals s'hi troben les de més pendent.

Localització geogràfica

El total de l'abast de la figura de planejament afecte el municipi de Mont-ras afectant un total de 25.495 m² (2,55 Ha). L'abast del qual queda definit en el plànol 2 emplaçament i el plànol 3 d'implantació.

La zona d'actuació es troba en part envoltada per carrers existents tal i com es descriu en els accessos a aquesta, a més de la seva proximitat a la carretera de Mont-ras a Palamós C-31. En vista a la bona accessibilitat que presenta el Pla no caldrà fer nous accessos sinó només serà necessari l'obertura de nous vials interiors i enllaçar-los amb carrers existents actualment.

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 23 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



Fotografia 1, 2 i 3: Vista dels terrenys afectats pel Pla Parcial.

La zona d'actuació està formada per dues peces al nord de Mont-ras.

L'àmbit de la primera peça es troba limitada al nord molt proper al límit del terme municipal amb el de Palafrugell, a la zona del cementiri de Palafrugell, a l'oest limita amb la carretera C-31 (eix costaner) i es desplega linealment seguint el traçat de la carretera, i al sud i a l'est, amb accés i zona industrial existent.

La segona peça es situa més al sud que l'anterior i queda limitada al nord i a l'oest per l'àmbit del subsector 1Ab del mateix SAU 1A, quedant comunicat per el carrer de Dolors Aleu i Riera que li dona accés des de la C-31, al sud amb vivendes existents i el carrer Morena, i a l'est amb camps i zona industrial.

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 24 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



INFORME AMBIENTAL DEL PP SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA, MONT-RAS aspecto_eng

Infraestructures i construccions existents

Dins de l'àmbit del pla parcial, format per les dues peces, es troben diverses construccions. A la primera peça, al nord, es troba implantada una activitat de venda d'antiguitats que inclou diverses construccions. A la segona peça, al nord-est hi ha una masia, al sud-oest l'activitat d'allotjament "Le Rondini" i al sud-est naus industrials.



Imatge 1: Vista de les construccions situades a la primera peça de l'àmbit del PP de d'activitat de venda d'antiguitats, al nord.



Fotografia 4: Detall de la construcció venda d'antiguitats.

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 25 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



INFORME AMBIENTAL DEL PP SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA, MONT-RAS aspecto_eng



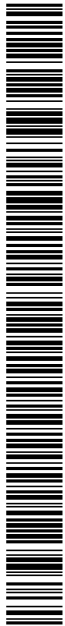
Imatge 2: Vista de les construccions situades en la segona peça de l'àmbit del PP, unes naus industrials situades a l'est.



Fotografies 5: Detall de les construccions situades a la segona peça, naus industrials.

Com a infraestructures existents hi han una sèrie de carrers que donen accés a l'àmbit del PP. Entre la peça primera, al nord, és troba el camí d'accés existent a la indústria MARCO DACHS SL. El carrer de Dolors Aleu i Riera es troba dins de l'àmbit de la segona peça, que es creua, al final amb el carrer Morena, que també dona accés a aquesta.

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 26 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	



INFORME AMBIENTAL DEL PP SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA, MONT-RAS aspecto_eng



Fotografies 6: Vista accés industria MARCO DACHS SL situat a la peça nord del subsector.



Fotografia 7: Vista accés pel carrer de Dolors Aleu i Riera



Fotografia 8: Vista accés encreuament carrer Morena amb carrer de Dolors Aleu i Riera.

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 27 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



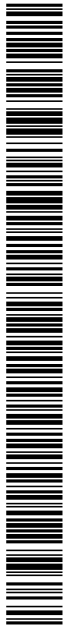
Mapa 4: Ortofoto d'implantació de l'àrea del Pla Parcial Subsector 1Aa.
Font: ICGC i elaboració pròpia

10.- Descripció i avaluació de les alternatives

A nivell d'anàlisi d'alternatives cal distingir diversos aspectes que són els limitants i configuradors de la proposta presentada sense grans possibilitat de variació:

- **A nivell d'implantació:** L'abast del Pla Parcial es situa al lloc i amb la dimensió prevista per el Planejament vigent i que en va fer la qualificació com a sector SAU 1A a desenvolupar i es correspon amb l'abast del subsector 1Aa segons l'avanç de Pla Parcial de divisió en sectors del SAU 1A. per tant no hi opció d'estudi d'alternatives d'ubicació.
- **Distribució dels sectors:** L'avanç Pla Parcial preveu la divisió del sector 1A en dos subsectors 1Aa i 1Ab, aquesta divisió respon a la disponibilitat de propietat de la part promotora del sector 1Aa que és la que s'ordena seguint la distribució aprovada en aquest avanç de Pla Parcial. A més l'ordenació ve marcada per la vialitat i serveis existents amb la que ha d'entroncar, per la qual cosa no hi ha opció d'alternativa.

Cal tenir present que hi ha una ubicació en les zones adequades, a nivell d'integració paisatgística de la nova figura de planejament, dels espais verds i de cessió de manera que en permeten un bon grau d'ocultació i d'integració paisatgística tant del nou sector a desenvolupar com del polígon ja existent, reduint les visuals des de la



carretera C-31 i vies laterals de servei, que esdevé el principal punt d'observació del sector.

11.- Estructura general de l'Ordenació d'acord amb l'alternativa adoptada

És tracta del desplegament a nivell de Pla parcial d'un sector industrial previst en el planejament vigent, aquest és situa en una ubicació molt específica i concreta. l'espai està ubicat en un entorn industrial ja desplegat i recolzat a infraestructures de mobilitat, com és el cas de la carretera C-31. La proposta ha de servir per definir els espais a urbanitzar.

Com ja hem comentat, per la naturalesa del PP, el seu marc concret, ubicació i la seva delimitació suposa un aspecte molt limitat i que no admet grans discussions ni propostes d'alternatives, per els motius assenyalats entenem que hem d'ometre una valoració d'alternatives que de cap forma poden ser objectives i que ja van estar valorades en l'avanç Pla de divisió en subsectors.

12.- Descripció ambiental del planejament resultant d'acord amb l'alternativa adoptada

De forma esquemàtica indiquem les principals diferències entre l'alternativa del desplegament del PP i l'alternativa zero.

Medi	Impacte	Alternativa avanç PP	Alternativa 0
Recursos naturals	Consum de sol	Pot suposar un creixement de les construccions, amb demanda de sol per a la seva implantació, es situa en un àmbit molt concret i definit en el planejament vigent sense ocupació de sol no urbanitzable. La dimensió és la superfície de sol útil aprofitable derivat de l'actuació.	Quedar com està actualment suposa no construir i no consumir sol per tant és l'alternativa més favorable.
	Consum d'aigua	El desplegament porta associat un increment en el consum d'aigua, per els processos industrials i la gestió urbanística de l'àmbit.	No suposa variació respecte dels consums actuals.
	Consum d'energia	Comportar un increment en el consum d'energia per part de les noves activitats i l'enllumenat viari.	No suposa variació respecte dels consums actuals.
	Generació de residus	Hi ha un increment en la generació de residus industrials i assimilables a domèstics.	No suposa variació respecte de la generació actual.
	Generació residuals aigües residuals	Generarà un increment en la generació d'aigües residuals	No suposa variació

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 29 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:55



INFORME AMBIENTAL DEL PP SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA, MONT-RAS aspecto_eng

	procedents dels processos i el sanejament de les noves activitats a implantar.	respecte de la generació actual.
--	--	----------------------------------

Medi	Impacte	Alternativa avanç PP	Alternativa 0
Elements mediambientals	Geologia i edafologia	Les actuacions d'urbanització i edificació comportaran moviments de terres que modificarà el relleu actual.	No comporta variació.
	Usos del sol	Aparició de usos industrials amb ocupació de sol que modificarà la seva actual orientació	No comporta variació.
	Mobilitat	Pot suposar un lleuger increment en la mobilitat de camions i vehicles a les explotacions	No suposa variació respecte del patró de mobilitat actual.
	Hidrologia hidrogeologia	Els processos d'urbanització suposaran una variació en el regim d'infiltració hídrica dels sòl.	No comporta variació
	Gasos i Canvi climàtic	Pot incrementar lleugerament la generació de GEH.	No suposa variació respecte de la generació actual.
	Qualitat del paisatge	Pot comportar una certa intrusió en el paisatge actual per part dels nous volums que poden aparèixer. Permet millorar el nivell d'ocultació i integració paisatgística del polígon actual	No suposa variació respecte de la incidència paisatgística del polígon actual.
	Biodiversitat	No comportarà cap diferència significativa	
	Medi socioeconòmic	Comporta una millora social i en benestar per les famílies que pugin millorar derivada de l'increment d'oferta de treball en la construcció i explotació del polígon.	No aporta millora a la població.
	Activitat econòmica	Generarà un increment de la riquesa derivada de l'implantació de noves activitats.	No aporta riquesa.

13.- Determinació dels requeriments ambientals significatius en l'àmbit de l'avanç Pla Parcial.

13.1.-Descripció dels aspectes ambientalment rellevants.

Es descriuen a continuació els aspectes ambientalment més rellevants i que interaccionaran amb el nou planejament de la situació actual del territori on es desenvolupa el PPU, així com del seu entorn més immediat, d'acord amb els elements definidors del perfil ambiental de l'àmbit.

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 30 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

13.1.1.- Model territorial i ocupació i consum de sòl.

13.1.1.1.- Model territorial.

L'àmbit del Pla Parcial es troba a Mont-ras que és un municipi que pertany a la comarca del Baix Empordà, província de Girona, presenta una població de 1.691 habitants (dades de l'any 2024 facilitades per la Generalitat de Catalunya IDESCAT) que representa el 1,18% de la població de la comarca. La seva superfície, de 12,31 Km², suposa un 1,75% dels 701,69 Km² que té en total la comarca. El municipi té una densitat de població relativament moderada, de 137,4 hab./Km².

La zona està qualificada com a sòl urbanitzable delimitat, immediatament al costat de la zona urbana, esdevenint d'aquest manera una zona de creixement natural del nucli de Mont-ras. La zona està molt ben comunicada amb el nucli, la qual cosa no fa necessària una infraestructura específica per accedir-hi i facilitar els treballs d'equipaments urbanístics.

Dins de l'àmbit no es troba cap dels bens protegits esmentats en l'annex III Escrit del Serveis Territorials del Departament de Cultura, de les NNSS Text refós del març del 1989.

El gran element present a la zona d'influència de l'actuació és la proximitat al nucli urbà que limita amb la major part de l'àmbit del Pla Parcial.

Les distàncies a figures de protecció ambiental com ara l'espai PEIN més proper al Pla Parcial SAU 1A a la zona industrial paratge Morena és de 175 m, corresponent al PEIN les Gavarres i està inclòs a la Xarxa Natura-2000.



Mapa 5: El PEIN de les Gavarres és el més proper a l'àmbit del Pla Parcial - Font: ICGC i elaboració pròpia.

13.1.1.2.- Geomorfologia i Geologia.

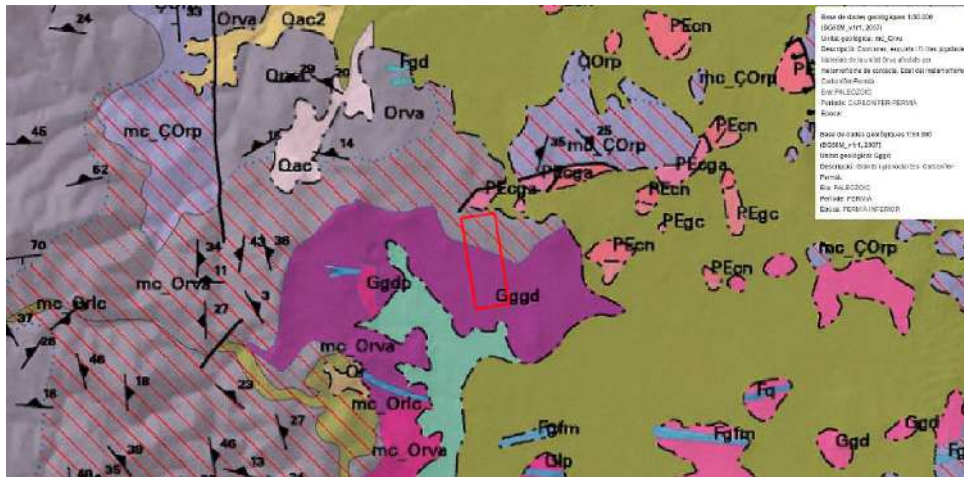
Geològicament Mont-ras està format per roques d'edat paleozoica, amb major rellevància el massís de les Gavarres, situat a l'oest del municipi, i que correspon a una prolongació del massís de les Guilleries i que es troben representats per material d'edat Paleozoica.

L'àmbit del Pla Parcial es troba en les següents litologies:

mc_Orva: Cornianes, esquistis i fil·lites pigallades. Materials afectats per metamorfismes, no s'especifica l'època, era Paleozoic i, període Carbonífer - Permiana.

Gggd: Granits i granodiorites de l'època Permiana inferior, era Paleozoic i, període Permiana.

Dins l'àmbit d'actuació no s'hi troba cap Espai d'Interès Geològic ni Geotop inclòs en Cenozona.



Mapa 6: Mapa de Geologia. Font: ICGC, Departament de Territori i Sostenibilitat.

Geomorfològicament, la caracterització dels sòls de la zona s'agrupen taxonòmicament segons "Soil Taxonomy" en ENTISOLS INCEPTISOLS.

Pel què fa als entisòls, són sòls que presenten un perfil generalment antropitzat per efecte del conreu, situant-se generalment en zones de falde afeixades que històricament s'han modificat per fer una topografia dels camps de conreu planera, sovint amb elements de pedra seca. Aquestes terres de conreu són terrenys de secà, generalment amb conreus extensius l'olivera i la vinya, han suposat terrenys amb baix nivell orgànic i amb poca capacitat de retenció d'humitat, sovint amb un marcat caràcter xèric.

*. Xèric, són sòls amb règim d'humitat propi de sòls de regions amb hiverns freds i humits i estius secs i calorosos, en què no hi ha prou aigua durant el període de creixement de les plantes aportant fertilitats mediocres. Les precipitacions anuals de les quals presenten dos màxims relatius, un a la tardor-hivern i un altre a la primavera, cosa que fa que el sòl estigui humit durant els períodes freds i estigui sec a l'estiu (clima mediterrani).



13.1.1.3.- Usos i cobertes del sòl.

La zona d'actuació es troba ocupada majoritàriament per zones de pineda, i activitat econòmica i industrial implantada.

El subsector es troba en un espai periurbà vinculat a la zona industrial existent de la Morena i a la xarxa viària.

Cal dir que es considera com a positiu el fet que la futura urbanització s'ubiqui en uns terrenys ja classificats com a aptes per urbanitzar, ja que d'aquesta manera s'evita l'ocupació de sòl no urbanitzable amb usos més interessants a nivell ambiental i paisatgístic.



Fotografia 9: Pineda



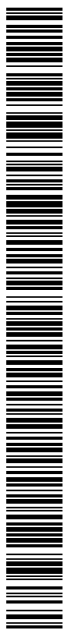
Fotografies 10: Naus industrials

13.1.1.4.- Riscos.

El municipi de Mont-ras no disposa del PBEM PROCICAT (Pla bàsic d'emergència municipal) segons les dades de Protecció Civil a la vista que no en té la obligació segons el que indica el PROCICAT aprovat pel Govern de la Generalitat el 16 de maig de 1995, el qual estableix que és obligatori en els municipis de població superior a vint mil habitants i els

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 33 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



qualificats com a turístics en base a la línia establerta per la Llei 4/1997 de protecció civil de Catalunya en el seu article 17, obligatorietat també recollida a l'article 2 del Decret 210/1999. A continuació es procedeix a fer una avaluació dels riscos naturals associats al sector.

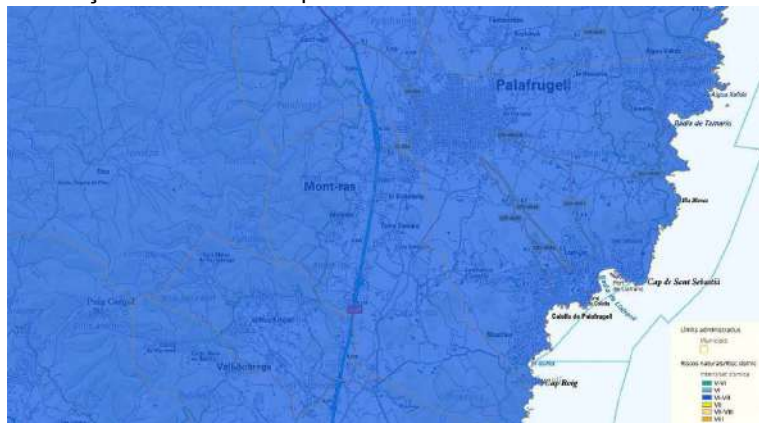
13.1.1.4.1.- Risc d'esllavissades.

D'acord amb el poc pendent del sector es considera que el risc d'esllavissades és nul.

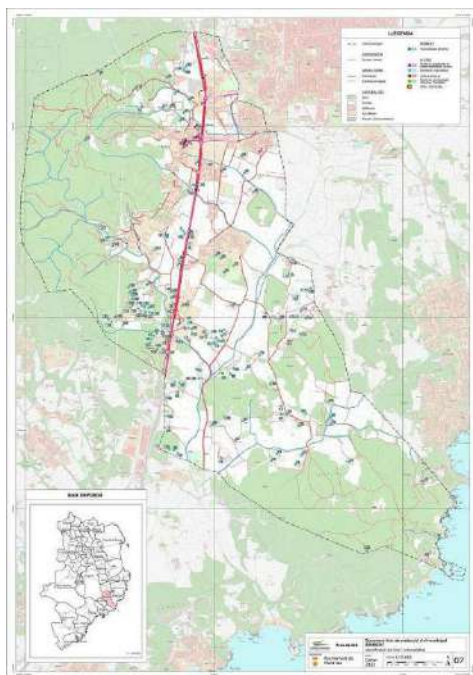
13.1.1.4.2.- Risc sísmic.

D'acord amb el SISMICAT, Pla especial d'Emergències Sísmiques a Catalunya i el Mapa de Protecció Civil de Mont-ras es situa en una zona d'intensitat VI-VII segons l'escala internacional d'intensitat macrosísmica (MSK). D'acord amb aquest Mapa es recomana disposar del pla SISMICAT

El municipi de Mont-ras disposa del Document únic de Protecció Civil Municipal de Mont-ras (DUPROCIM) de data 4 de març de 2022 redactat pels serveis tècnics del Consell Comarcal del Baix Empordà, amb aprovació provisional pel Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària de 7 de març de 2022. El desplegament del PP seguirà en tot moment el que està establert en aquest pla en cas que es produeixi aquest risc.



Mapa 7: Mapa risc sísmic. Font: Mapa de Protecció Civil de Catalunya i elaboració pròpia.



Mapa 8:
Plànol SISMICAT. Font: DUPROCIM Mont-ras.

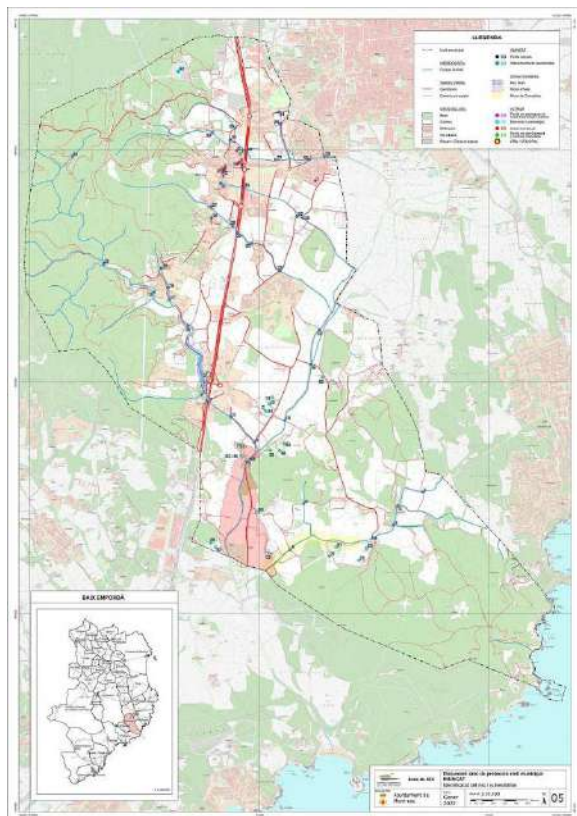
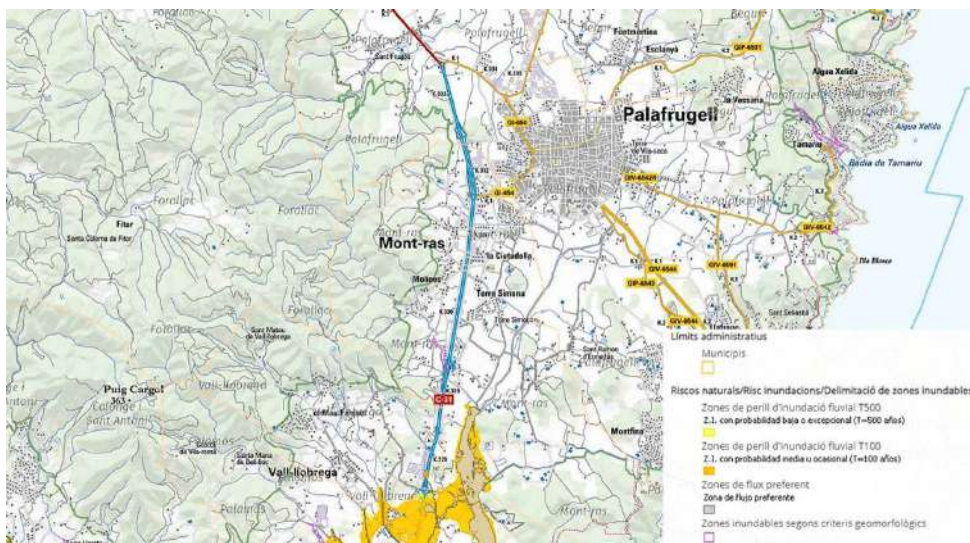
Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 34 de 135

SIGNATURES
1 - JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2 - Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



13.1.1.4.3.- Risc d'inundació.

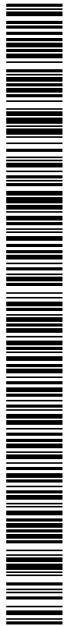
Segons el mapa de Protecció Civil de Catalunya al municipi de Mont-ras el risc d'inundació fluvial es troba situat al sud-oest del terme municipal, com a Zona de perill d'inundació fluvial T100 i T500 que inclou la zona de flux preferent està indicada a la Riera d'Aubí i la Riera de Canyelles i les zones indicades com a inundables segons criteris geomorfològics.



Mapa 9: Mapa risc inundacions. Font: Mapa de Protecció Civil de Catalunya i elaboració pròpia.

Mapa 10:
Plànol INUNCAT. Font: DUPROCIM Mont-ras.

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 35 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	



Pel que fa al risc d'inundació, l'àmbit del PP situat al nord del terme municipal, es conclou que el risc a la zona d'actuació és inexistent.

L'àmbit del Pla Parcial es situa en terrenys sense risc hidrològic i per tant no es troben sotmesos a la limitació d'usos admissibles d'acord amb el Reial Decret 638/2016 de 9 de desembre, (BOE de 29-12-2016) pel qual es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic (RDPH) aprovat pel Reial Decret 849/1986 d'11 d'abril.

Mont-ras, segons el visor del mapa de protecció civil de Catalunya disposa d'un PAM INUNCAT homologat i vigent que assigna un risc mitjà a nivell municipal de Moderat. El PP seguirà en tot moment el que queda establert en aquest pla en cas que es produeixi aquest risc.

13.1.1.4.4.- Risc d'incendis forestals.

D'acord amb l'INFOCAT, i el Mapa de Protecció Civil, Mont-ras presenta un perill alt de risc d'incendis forestals i moderat de vulnerabilitat. El municipi disposa del document DUPROCIIM que inclou aquest risc. El PP seguirà en tot moment el que queda establert en aquest pla en cas que es produeixi aquest risc.



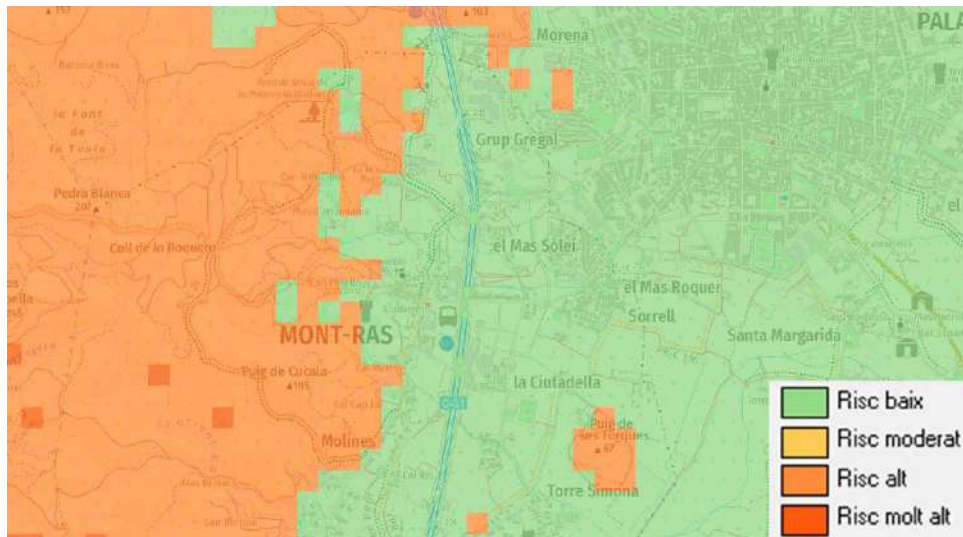
Mapa 11: Mapa de risc d'incendis forestals. Font: Mapa de protecció civil de Catalunya.

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 37 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



El Mapa de perill bàsic d'incendis forestals que defineix un estat del territori estimatiu de la freqüència i la intensitat en que s'hi pot produir el perill d'incendi, indica que l'àmbit d'actuació presenta un risc baix.



Mapa 14: Cartografia amb el perill bàsic d'incendi forestal.
Font: ICGC i Mapa de perill bàsic del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural.

Cal tenir en compte que bona part de l'increment d'aquest risc ve determinat per l'estat d'abandonament dels camps de conreu i que la pròpia urbanització de la zona, amb les mesures correctores de minimització del risc d'incendi (franges perimetrals, etc.) poden alterar aquesta valoració, tot i que queda palès que el risc d'incendi hi és present.

A les proximitats del PP hi ha presència de masses arbòries, per tant, caldrà prendre les mesures necessàries per minimitzar aquest risc, sobretot en aquells espais que limitin directament amb aquestes.

13.1.1.4.5.- Risc de nevades.

El pla NEUCAT estableix que han d'elaborar el Pla d'Actuació municipal els municipis que tinguin més de 20.000 habitants o que es trobin a una alçada de 400 metres o més. Segons el visor del mapa de protecció civil de Catalunya es recomana tenir un PAM NEUCAT homologat. El municipi de Mont-ras disposa del DUPROCIM que inclou aquest risc.

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d717
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 38 de 135

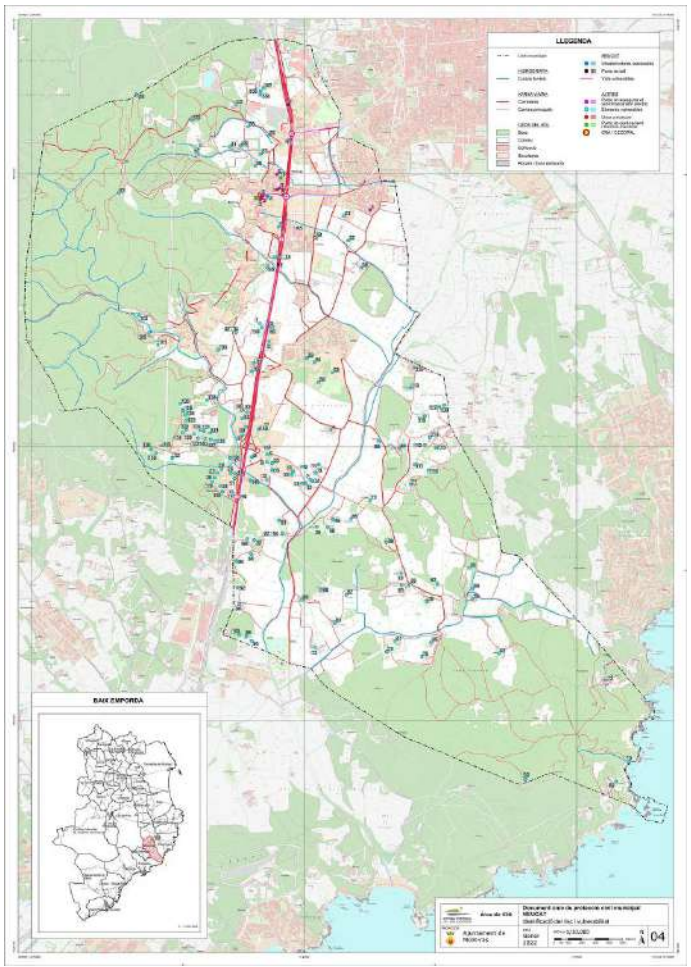
SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



INFORME AMBIENTAL DEL PP SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA, MONT-RAS aspecto_eng



Mapa 15: Mapa risc de nevades. Capes incloses al Pla NEUCAT. Font: Mapa de Protecció Civil de Catalunya i elaboració pròpia.



Mapa 16: Plànol NEUCAT. Font: DUPROCIM Mont-ras.

El PP seguirà en tot moment el que queda establert en aquest pla en cas que es produeixi aquest risc.

13.1.1.4.6.- Risc químic.

Segons el Pla d'emergència exterior del sector químic de Catalunya (PLASEQCAT) del Departament d'Interior, Relacions Institucionals i Participació, que classifica les empreses en funció del seu risc d'acord amb la Directriu SEVESCO, i el Mapa de Protecció Civil de Catalunya al terme municipal de Mont-ras no hi ha cap empresa considerada com a font d'aquest risc.

13.1.1.4.7.- Risc per transport de mercaderies perilloses.

D'acord el Mapa de Protecció Civil de Catalunya al municipi de Mont-ras hi ha risc baix pel transport de mercaderies perilloses.

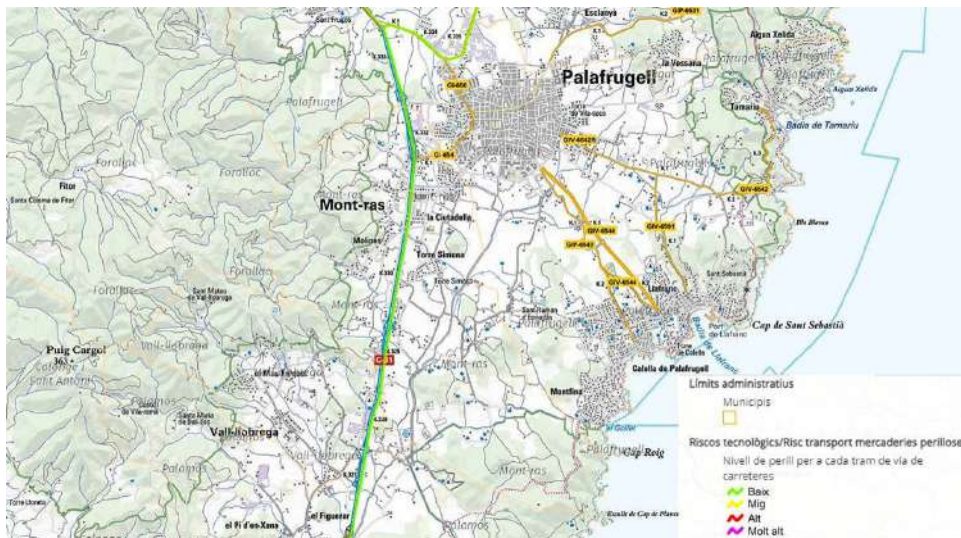
El mateix mapa indica que Mont-ras no disposa de PAM TRANSCAT ni te l'obligació de disposar-ne.



Mapa 17: Mapa risc per transport de mercaderies perilloses. Nivell de perill per municipi per transport viari de MMPP. Font: Mapa de Protecció Civil de Catalunya i elaboració pròpia.

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 40 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



Mapa 18: Mapa risc per transport de mercaderies perilloses. Nivell de perill per a cada tram de via de carreteres
Font: Mapa de Protecció Civil de Catalunya i elaboració pròpia.

L'anàlisi de riscos no comporta la implantació de nous elements vulnerables en el marc de la Resolució IRP/971/2010 i a la Instrucció ITMP, i que a més, el seu àmbit queda fora de les zones d'afectació dels riscos inclosos en aquestes.

La normativa del PPU determina en el seu article 5.9, que les activitats i centres definides en el Decret 30/2015, de 3 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures, hauran d'adoptar mesures d'autoprotecció.

13.1.1.5.- Mobilitat.

L'actual legislació urbanística a Catalunya (la llei d'urbanisme de Catalunya, modificació de la mateixa i el seu corresponent Reglament) estableix la necessitat de justificar en la memòria dels documents de planejament urbanístic general les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible.

Les variacions normatives vinculades al PP no suposen l'increment del sol industrial útil que es pot aprofitar al sector respecte el que està previst en el Planejament general, el qual disposa d'un exhaustiu estudi de mobilitat, essent la freqüentació i la mobilitat esperada exactament la mateixa que estaria vinculada a l'actual model d'ordenació avaluat en el seu moment.

La modificació proposada, per la seva dimensió i pels criteris de sostenibilitat que regeixen el seu desenvolupament, no suposa cap canvi en les lògiques de mobilitat del municipi.

Mont-ras disposa de tota una xarxa viària que enllaça la població mitjançant la via principal C-31 (eix Girona – La Bisbal – Palamós) com a carretera principal que travessa el municipi, i

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 41 de 135

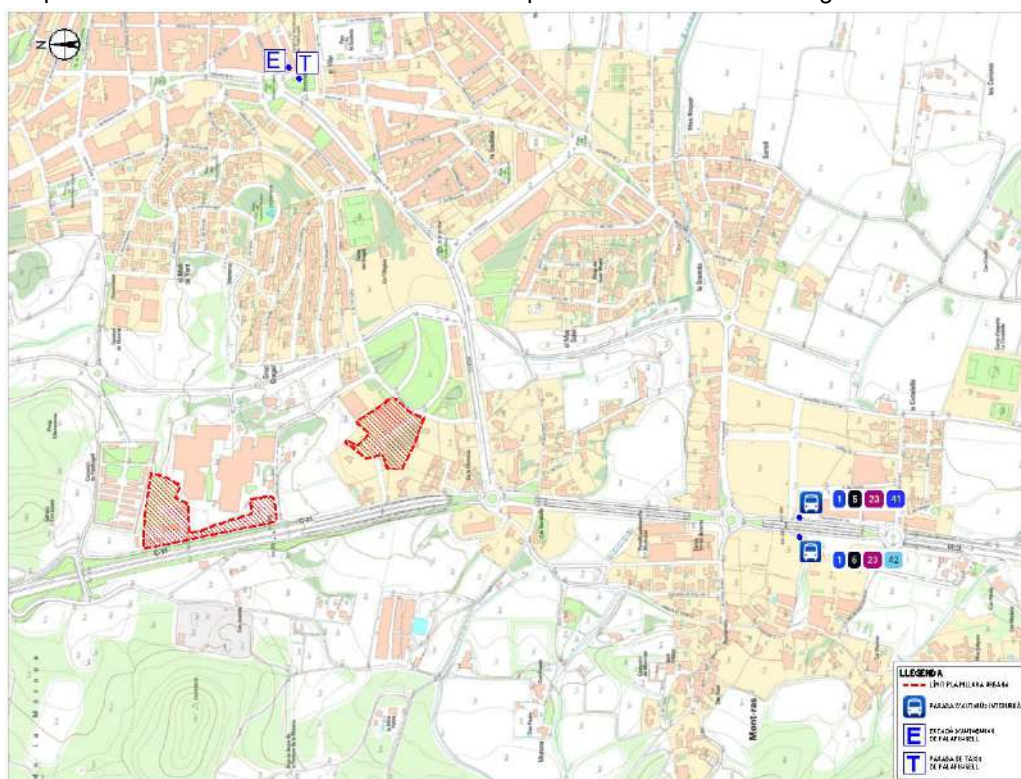
SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



que enllaça amb altres vies com la C-66 (eix Verges – Torroella de Montgrí – Pals – Palafrugell – Palamós).

En referència al transport públic, Mont-ras no hi ha estació d'autobusos, però disposa de 3 línies interurbanes regulars d'autobusos (línies 5, 23 i 41) que tenen parada al municipi a l'avinguda Catalunya, així com una línia de destí a l'Aeroport de Barcelona (línia 1). Totes elles enllacen amb diferents municipis de la Costa Brava i Girona. Totes les línies son operades per l'empresa SARFA SL.

Prop de l'àmbit es troba l'estació d'autobusos i parada de taxis de Palafrugell.



Mapa 19: Mapa parades d'autobús interurbà properes al PP. Font: Elaboració pròpia.

13.1.2.- Cicle de l'aigua.

13.1.2.1.- Caracterització

L'àmbit del PP no afecta cap tipus d'espai fluvial, el més proper es tracta de la bassa de la pedrera de la Morena a 510 metres del límit Oest de l'actuació.

No s'afecta cap punt que estigui inclòs en l'Inventari de zones Humides.

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 42 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

13.1.2.2.- Zonificació

Zonificació d'acord amb el Reglament del Domini Públic hidràulic (RD 9/2008, d'11-01).

D'acord amb el Reial Decret 9/2008, d'11 de gener, pel qual es modifica el Reglament de Domini Públic Hidràulic aprovat pel Reial Decret 846/1986 d'11 d'abril, els usos del sòl estan regulats en funció de l'àmbit específic de la zonificació de l'espai fluvial que es descriu seguidament:

- Zona de llera natural (Domini Públic Hidràulic): és el terreny cobert per les aigües durant les màximes crescudes ordinàries. La determinació d'aquest àmbit es farà atenent a les seves característiques geomorfològiques, ecològiques i tenint en compte les informacions hidrològiques, hidràuliques, fotogràfiques i cartogràfiques que existeixin, així com les referències històriques disponibles. S'entén per riberes les franges laterals de les lleres públiques situades per sobre del nivell d'aigües baixes.
- Zona de servitud de protecció del domini públic hidràulic: és la franja longitudinal de com a mínim 5,00 m d'amplada a ambdós marges que té per finalitat la protecció de l'ecosistema fluvial del domini públic hidràulic, el pas públic per a vianants, i el desenvolupament dels serveis de vigilància, conservació i salvament.
- Zona de flux preferent: és aquella zona constituïda per la unió de la zona o zones on es concentra preferentment el flux durant les avingudes, o via d'intens desguàs, i de la zona on, per a l'avinguda de 100 anys de període de retorn, es puguin produir danys greus sobre les persones i els béns, quedant delimitat el seu límit exterior mitjançant l'envolupant d'ambdues zones. En la delimitació de la zona de flux preferent s'emprarà tota la informació història i geomorfològica existent, per tal de garantir la coherència dels resultats amb les evidències físiques disponibles sobre el comportament hidràulic del riu.

S'entén per via d'intens desguàs la zona per la que passaria l'avinguda de 100 anys de període de retorn sense produir una sobreelevació major de 0,30 m, respecte la cota de làmina d'aigua que es produiria en la mateixa avinguda considerant tota la plana d'inundació existent. En àmbits on l'increment d'inundació pogués produir greus perjudicis, s'haurà de reduir la sobreelevació fins a 0,10 m.

Es considera que poden produir-se danys greus sobre les persones i els béns quan les condicions hidràuliques durant l'avinguda són tals que el calat és superior a 1,00 m, o la velocitat és superior a 1,0 m/s o el producte d'ambdós és superior a 0,5 m²/s.

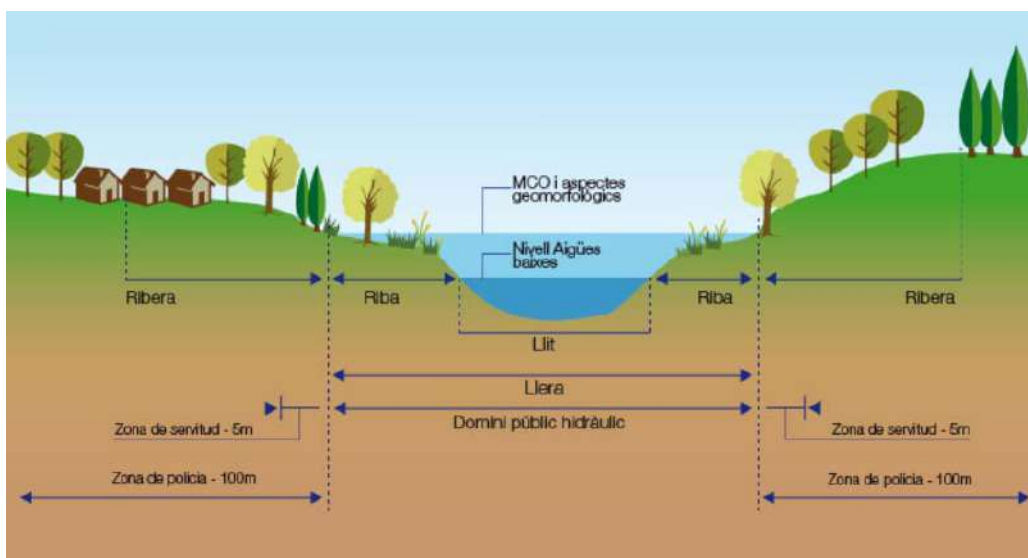
- Zona inundable: es consideren zones inundables les delimitades pels nivells teòrics que assolirien les aigües en les avingudes de període de retorn de

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 43 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



500 anys, atenent a estudis geomorfològics, hidrològics i hidràulics, així com de sèries d'avingudes històriques i documents o evidències històriques de la mateixa.



Zonificació	Objectiu	Delimitació	Usos
DOMINI PÚBLIC HIDRÀULIC	Preservació del DPH, prevenció del deteriorament dels ecosistemes aquàtics i protecció del règim de corrents.	Màximes crescudes ordinàries, característiques geomorfològiques, dades històriques, hidrològiques, hidràuliques, ecològiques, cartogràfiques i fotogràfiques.	En general, no es permet cap ús, llevat dels associats a la preservació ambiental i del règim de corrent.
ZONA DE SERVITUD	Protecció i vigilància DPH.	5 metres des del DPH.	Protecció de l'ecosistema i DPH, accés i vigilància fluvial, pas de vianants, amarratge o varat.
ZONA DE POLICIA	Evitar ocupacions no adequades dels àmbits laterals del DPH.	Mínim de 100 metres des del DPH.	No es permeten usos o activitats que suposin obstacles per la corrent en avingudes.
ZONA DE FLUX PREFERENT	Evitar greus danys a béns i persones.	Unió de la zona de greu dany per a T ₁₀₀ i la via d'intens desguàs.	Usos no vulnerables davant d'inundacions que no redueixin la capacitat de desguàs.
ZONA INUNDABLE	Definir zones inundables per a episodis extraordinaris de baixa probabilitat.	És la delimitació de la zona definida a partir de Q ₅₀₀	Possible construcció o edificació amb condicions, però no serveis o equipaments sensibles.

Font: Agència Catalana de l'Aigua

Les característiques i els riscos associats a cadascuna de les zones de l'espai fluvial condicionen els usos del sòl que poden permetre's.

En l'àmbit de la zona de flux preferent o sistema hídic no s'admet cap nova edificació o construcció ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda.

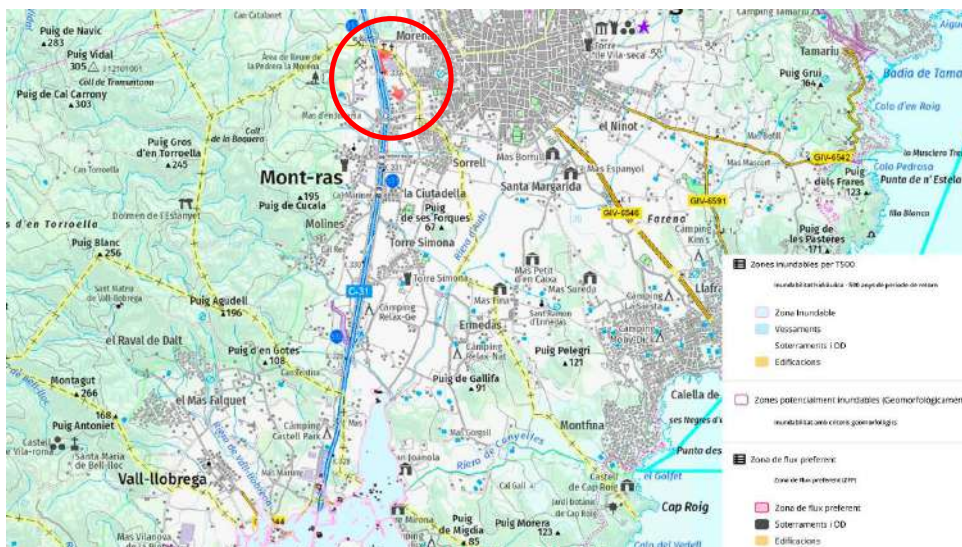
Els usos que es consideren compatibles amb aquestes condicions són:

- Usos agraris, sense que incorporin cap instal·lació o edificació, ni tancament de parcel·les, ni l'establiment d'hivernacles.
- Parcs, espais lliures, zones enjardinades i usos esportius a l'aire lliure, sense edificacions ni construccions.
- Llacunatges i estacions de bombament d'aigües residuals o potables.
- Establiment longitudinal d'infraestructures de serveis i canonades, degudament soterrades i protegides.

En l'àmbit de zona inundable per episodis extraordinaris, el RDPH només condiona els usos a l'adopció de mesures de protecció que no provoquin afeccions a tercers. Així: en aquesta zona no hi ha limitació d'usos admissibles on es produeixi la condició d'inundació lleu, però no es poden admetre alguns usos on es produeixi inundació moderada o greu:

- Àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació on es produeixi la condició d'inundació greu.
- Àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació, amb excepció de les destinades a usos industrials i d'emmagatzematge, on es produeixi la condició d'inundació moderada.

L'actuació es situa sempre fora de totes les figures esmentades.



Mapa 20: Hidrologia amb l'àmbit del PP. Font: ICGC, ACA i elaboració pròpia.

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 45 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

13.1.2.3.- Abastament d'aigua.

L'actuació es situa al costat de la zona urbana de Mont-ras, el que fa que l'escomesa d'aigua no presentarà dificultats. No es creu que hi hagi d'haver problemes d'abastament ni que l'increment del consum comporti la construcció de grans infraestructures d'abastament, més enllà de la xarxa local de distribució de la nova zona a urbanitzar, i la xarxa municipal té capacitat suficient per abastir el cabal necessari per al desplegament del Pla Parcial, aspecte aquest considerat en el moment de qualificar el sòl en les NNSS vigents.

Seguint les indicacions de l'Infomre Tècnic de l'Agència Catalana de l'Aigua de 23/07/2024. Fa requeriments en relació a l'abastament d'aigua que caldrà incorporar i tenir present en la redacció del Planejament derivat dels subsectors resultants:

En aquest sentit el PPU preveu la descripció gràfica detallada de la xarxa d'aigua en el Plànol d'Ordenació O-12 de xarxa d'aigua potable i escrita a la memòria del Pla Parcial en el que s'indica que les canonades previstes són de PED125, i la nova a implantar (en color vermell) que enllaçarà amb la del Sector Industrial 1C i el residencial Sector 1B, a on també figuren els dos nous hidrants de nova implantació. En el projecte d'urbanització es detallaran els càlculs i característiques de la xarxa d'aigua. La instal·lació caldrà assolir un cabdal mínim de 16,6 l/sg per donar compliment a la norma de protecció contra incendis per garantir el bon funcionament de dos hidrants simultanis a que fa referència la NB-CPI R.D. 2.267/2004 i a les exigències del codi tècnic de l'Edificació R.D. 314/2006 i posteriors actualitzacions.

També fa l'estimació de la previsió futura a implantar, que caldrà concretar una vegada es coneguin les indústries concretes a implantar i els seus consums estimats. La xarxa d'aigua potable municipal (concessionària CAPSA) ja es troba implantada, com ja s'ha dit, en l'inici del C/ Dolors Aleu i Riera, en l'Avinguda de La Bisbal, en la resta del sòl industrial del Sector 1C, i en tot el sòl urbà residencial confrontant C/ de La Morena (veure plànol nº O-12 "Xarxa d'aigua potable").

Les capacitats necessàries de dotació d'aigua potable és la corresponent als sectors industrials a raó de 4 litres/m² edificable de sostre industrial i dia, atès que el sostre màxim edificable en el subsector 1Aa és de 25.495 m² x 0,35 m²/m² = 8.923 m²st, i la dotació diària d'aigua dels 4 l/m²st resulta un consum màxim 8.923 m²st x 4 l/ m²st = 35.692 litres/dia o sigui 36 m³ diaris equivalent a 7.200 m³ any.

En el tràmit del projecte d'urbanització preveu la obtenció per part de l'ens gestor de l'abastament municipal, d'un certificat que conforme aquesta xarxa garanteix el FUTUR volum d'aigua (m³/any) que demandarà el nou àmbit urbanístic, en cas de connectar-se a xarxa. En el cas d'usar fonts pròpies caldrà acreditar el títol concessional.

Cal recordar a més que els aprofitaments d'aigua procedents de pous o de lleres públiques, hauran de regularitzar la situació davant l'Organisme de Conca (en cas de no disposar de Resolució). En qualsevol cas, s'estarà al que estableix el RDPH, tenint en compte el RD 606/2003 de 23 de maig pel que es modifica el RDPH, i el RDL 1/2001 de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües.

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 46 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

En tot moment s'estarà a allò establert en l'Acord GOV/1/2020, de 8 de gener, pel qual s'aprova el Pla especial d'actuació en situació d'alerta i eventual sequera (DOGC núm. 8039 de 10 de gener de 2020), modificat per l'Acord GOV/18/2024, de 16 de gener (DOGC 9082 de 18 de gener de 2024), o aquells que els puguin substituir.

En el cas d'una manca de recurs o d'infraestructura per cobrir la nova demanda d'aigua caldrà que el planejament derivat defineixi les noves actuacions a realitzar per assegurar un correcte abastament del futur àmbit urbanístic, i que en prevegi la corresponent reserva econòmica.

13.1.2.4.- Sanejament.

El Projecte de Pla Parcial preveu en el seu plànol O-13 de xarxa de sanejament, la definició concreta de la nova xarxa de sanejament a implantar. Definida com una xarxa de tipus separatiu (aigües negres i aigües plujanes), indicant en diferent color la xarxa existent de la de nova implantació. La xarxa d'aigües plujanes passarà pel centre de les calçades recollint tant l'aigua dels embornals de la calçada com de les parcel·les industrials. La xarxa d'aigües negres ja es troba implantada, a tot el llarg de l'Avda. de la Bisbal i en el C/ Dolors Aleu i Riera pel que s'enllaçarà amb les canonades implantades. En caràcter indicatiu es situen els pous de registre i els embornals, existents i els de nova implantació, si bé serà el propi projecte d'urbanització qui efectuarà el corresponent càlcul de cabals, el dimensionat de les canonades, disposició de pous de registre i demès característiques tècniques. La producció d'aigües residuals serà 36 m³/dia equivalents a 7.200 m³ any.

El destí de les aigües residuals és el de l'Estació Depuradora (EDAR) de Palamós a l'igual que la resta d'aigües residuals del municipi de Mont-ras, quina EDAR es gestionada pel Consorci de la Costa Brava i te capacitat de tractament suficient per absorbir l'increment del cabdal d'aigües residuals de 7.200 m³ any, i en tot cas, es valorarà si s'escau incorporar la taxa per l'excés a les infraestructures de sanejament en alta a que fa referència l'article 11 de la Llei 2/2021 de 29 de desembre.



Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 47 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



Agència Catalana
de l'Aigua



Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Climàtica,
Alimentació i Agenda Rural

Fitxa de sistema de sanejament en alta

PALAMÓS (DPAM)



Descripció del sistema

El sistema de sanejament, gestionat pel Consorci Costa Brava, està constituït per una Estació Depuradora d'Aigües Residuals (EDAR) que disposa d'un tractament biològic de fangs activats de mitja càrrega i un tractament terciari. Una xarxa de col·lectors que recull les aigües residuals dels municipis de Begur, Calonge, Mont-Ras, Palafrugell, Palamós i Vall-Llobrega, i les porta fins a l'EDAR a través de dues branques principals amb les seves ramificacions associades. Aquesta xarxa es complementa amb vint-i-cinc estacions de bombament associades que impulsen les aigües residuals fins a la depuradora, un col·lector i emissari que condueixen les aigües tractades fins al punt de restitució de les mateixes al medi (mar mediterrània) i un bombament que recull les aigües residuals de Tamariu i les impulsa directament al mar a través d'una canonada.

Descàrrega de dades de sistema de sanejament en alta

Dades

http://aca.gencat.cat/web/ content/20_Aigua/02_infraestructures/05_estacions_depuradores_daigues_residuals/ListatEDAR_Servei.xlsx

Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
 Origen: Ciutadà
 Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
 Pàgina 48 de 135

SIGNATURES
 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



Dades generals del sistema

Tipus d'informació	Dades o resultats
Generació de la fitxa	18/09/23
Administració actuant	Consorci d'Aigües Costa Brava Girona
Empresa explotadora	SOCIEDAD GENERAL DE AGUAS DE BARCELONA, SA
Municipi EDAR	VALL-LLOBREGA
	BEGUR(St.Josep; Terme, el; Argiles, les; Blanquers; Colomina; Esclanyà; Mas Domingo; Rajolerias, les); CALONGE(Mas Ambrós, Calonge; Camp de l'Hort, el; Castell de Madeleine, el; Mas Felet, el; Mas Pallí dels Vilars, el; Mas Vila, el; Nord-est de Treumal, el; Pineda I, la; Puigsesforques; St. Antoni de Calonge; Torre Valentina; Treumal, Treumal de Dalt; Urbanització Balitra Puig); MONT-RAS(Molines; Mont-ras; Morena; Roqueta, la; Sadumí; Torre-simona); PALAFRUGELL (Barceloneta, la; Bruguerol, el; Calella de Palafrugell; Cantallops; Estació, l.; Llafranc; Palafrugell; Poble; Tamarit; Vila-seca); PALAMOS(Cala Margarida; Fosca, la; Palamós; St.Joan de Palamós; Vila-romà); VALL-LLOBREGA(Vall-Llobrega, Mas Falquet; Urb. Vall-llobrega)
Municipis assistits	
Any de posada en marxa	1985
Any incorporació	-
Any d'ampliació	-
Conca	Rieres de la costa entre la frontera amb França i Lloret de Mar
Punt d'abocament	Mar Mediterrani
Km de col·lectors	44,54
Nre. de bombaments	26
Nre. de fosses sèptiques	0
Nre. d'emissaris	2
Km d'emissaris	2

Dades de disseny de la depuradora

Tipus d'informació	Dades o resultats
Tipus tractament	Biològic
Cabal de disseny (m3/dia)	33.072
Habitants equivalents (h-e)	165.450
MES de disseny (mg/l)	450
DBO5 de disseny (mg/l)	380
DQO de disseny (mg/l)	-
N de disseny (mg/l)	-
NH4 de disseny (mg/l)	-
P de disseny (mg/l)	-

Dades de procés de la depuradora

Tipus d'informació	Dades o resultats
Obra arribada	Gravetat i bombament
Pretractament	Desbast, dessorador, sepa
Primari	Decantador primari
Secundari	Flux pistó
Decantació	Decantació
Aeració	Turbines
Terciari	
Espessiment	Gravetat
Digestió	Anaeròbia
Deshidratació	Centrífuga

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 49 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



13.1.2.5.- Hidrologia-Hidràulica. Inundabilitat.

La zona objecte del present informe es situa a cavall dels àmbits de les conques del riu Daró i les conques de les rieres del Cap de Begur-Blanes, unes de les conques internes de Catalunya, identificada amb els números 8 i 9 respectivament.

Mapa de conques hidrogràfiques de Catalunya



Mapa 21: Conques hidrogràfiques de Catalunya. Font ACA.

13.1.2.6.- Caracterització

L'àmbit de l'actuació hidrològicament queda situat a cavall de la conca del Riu Daró i les conques de les rieres del Cap de Begur-Blanes, com elements que ordenen el desguàs de totes les aigües de la zona tenim al Nord la riera de les Brugueres, d'Esclanyà i de Llofriu vesen aigües al Daró i d'aquest al Ter. La part més al Sud escorre en aquest sentit cap a la Riera de l'Aubí, de règim torrencial, que va recollint tots els torrents i rieres que li tributen les aigües fins a desembocar a la platja de Castell.

No s'afecta cap punt que estigui inclòs en l'Inventari de zones Humides.

Tal com es pot veure a la cartografia publicada per l'ACA, els terrenys no es troben sotmesos a cap limitació d'usos admissibles d'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència. Catalana de l'Aigua de 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006, i la directriu de preservació front al risc d'inundacions (art. 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol) sobre l'ocupació de la zona inundable (ZI).

La conca hidrogràfica on es situa l'actuació és la de Rieres del Cap de Begur - Blanes. A l'interior de l'àmbit del Pla no discorre cap riera, torrent o rec pel que l'actuació no afecta cap zona de policia d'aigües (ja que s'ubica a més de 100m dels cursos superficial) segons el que indica la legislació sectorial en matèria d'aigües:

RD leg. 1/2001, de 20-07 pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües.

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 50 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

RD 849/86, d'11-04, que aprova el Reglament de Domini Públic Hidràulic. Es fa l'anàlisi de les zones inundables i dels punts crítics per risc d'inundació d'acord amb el que indica INUNCAT, de l'Agència Catalana de l'Aigua del Departament de Medi Ambient i Habitatge, l'àmbit d'actuació no es troba en cap zona inundable amb períodes de retorn de 50, 100 o 500 anys. A més a més, segons la cartografia de delimitació geomorfològica d'àrees potencialment inundables, s'observa que la Mod. Puntual es situa fora de la zona potencialment inundable.

13.1.2.7.- Hidrogeologia.

Dins de l'àmbit dels terrenys ubicats al terme municipal de Mont-ras (Baix Empordà) no es troba cap massa d'aigua subterrània, per tant aquest no queda afectat per l'article 42 Directrius específiques per a la protecció de determinades masses d'aigua subterrània, ni en el seu llistat de l'annex 1.6 del Decret 91/2023 de 16 de maig pel qual s'aprova el Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya per al període 2022-2027.

L'àmbit es troba dins dels següent aqüífer que no pertanyen a cap massa d'aigua subterrània:

Codi de l'aqüífer: 303G21

Nom de l'aqüífer: Medi de baixa permeabilitat amb aqüífers locals a les pissarres de les Gavarres - Begur

Règim hidràulic: Lliure

Geologia principal: Formacions de gresos, pissarres i esquistos paleozoics.

Usos principals de l'aigua subterrània: -

Codi de l'aqüífer: 303H01

Nom de l'aqüífer: Medi de baixa permeabilitat amb aqüífers locals als granits de la baixa Costa Brava

Règim hidràulic: Lliure

Geologia principal: Formacions granítiques

Usos principals de l'aigua subterrània: -

Segons el Decret 476/2004 de 28 de desembre la zona on es troba l'àmbit de l'actuació no està declarada vulnerable per contaminació per nitrats procedents de fonts agràries.

Des del punt de vista hidrogeològic, i sempre i quan es duiguin a terme les mesures necessàries per a garantir que no es produeixin abocaments al medi, la modificació de l'avanç del Pla Parcial, no ha de comportar, previsiblement, cap risc per a l'aqüífer de la zona.



13.1.3.- Ambient atmosfèric.

13.1.3.1.- Climatologia.

D'acord amb la caracterització de la climatologia comarcal feta pel Servei Meteorològic de Catalunya del departament de Medi Ambient i Habitatge, la climatologia del Baix Empordà és la següent:

El clima del Baix Empordà és Mediterrani Litoral Nord, i localment a l'interior Mediterrani Prelitoral Nord. Les precipitacions són regulars al llarg de tot l'any, amb un màxim destacat a la tardor i escàs la resta de l'any, amb valors mitjans anuals de 605,5 mm.

Els hiverns moderats, amb mitjana de 11,8 °C, i els estius càlids, amb 19,2 °C, amb una amplitud tèrmica baixa. El període lliure de les possibles glaçades va del mes d'abril a l'octubre.

L'estació meteorològica de Palafrugell de la Comarca del Baix Empordà és la que presenta un clima més similar al de la zona d'actuació. S'ubica a una alçada de 36 m sobre el nivell del mar i en les coordenades UTM 513.298 (X), 4.639.472 (Y).

Segons els Resums Meteorològics per Estació de l'any 2022 fets pel Servei Meteorològic de Catalunya, els vents predominants en aquest període provenen del NE. La força però queda bastant repartida en tots els punts cardinals i la velocitat mitjana seria aproximadament de 2,4 m/s.

La temperatura mitjana per l'any 2022 es va situar entorn els 16,2 °C. El mes de gener va ser el que tenir unes mitjanes mensuals de temperatura més baixes, amb -4,6 °C mentre que a l'agost es va assolir una mitjana mensual de temperatura de 34,5 °C. La precipitació acumulada al llarg del 2022 va ser de 381,3 mm. El mes més plujós va ser el març amb 116,3 mm, mentre que el juliol va ser el mes sec amb 0,6 mm.

La distribució mensual de les pluges, les pèrdues d'aigua degudes a l'evapotranspiració potencial i el balanç hídric es distribueixen de la manera en que queden reflectits en les següent taules:

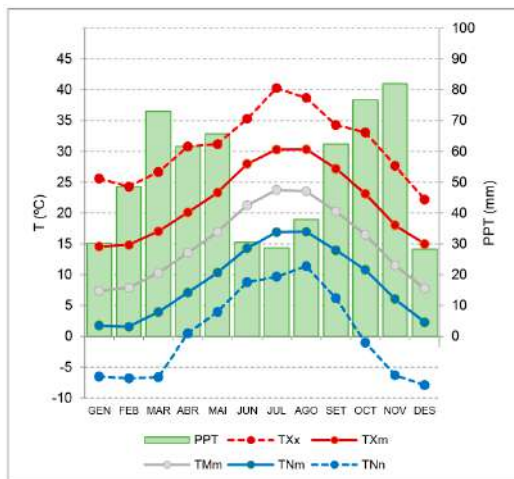
Variable	GEN	FEB	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OCT	NOV	DES	ANY
PPT	30.2	48.6	73.0	61.7	65.7	30.5	28.7	37.9	62.4	76.7	82.1	28.3	626.0
PPTx24h	25.6	57.6	66.1	40.9	42.0	37.0	64.4	74.0	78.7	61.8	87.2	44.6	87.2
d PPTx24h	29-01-11	17-02-07	05-03-13	03-04-14	14-05-09	13-06-08	26-07-11	22-08-14	14-09-16	12-10-16	17-11-13	26-12-08	17-11-13
PPTx1h	8.3	22.8	15.0	11.7	27.4	17.1	30.7	20.1	43.5	41.6	29.2	16.5	43.5
d PPTx1h	31-01-09	17-02-07	22-03-12	03-04-14	14-05-09	05-06-09	20-07-14	22-08-14	14-09-16	27-10-11	30-11-14	26-12-08	14-09-16
dPPT>0.2	5.5	5.9	7.7	9.3	8.0	5.1	4.3	5.5	5.9	6.2	7.3	3.9	74.6
dPPT>5.0	1.7	2.2	3.4	3.6	3.7	1.6	1.3	2.1	2.6	2.9	3.7	1.5	30.3
dPPT>10.0	0.9	1.4	2.1	1.8	2.2	1.2	0.8	1.1	1.8	1.9	2.1	0.7	18.0

Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
 Origen: Ciutadà
 Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
 Pàgina 52 de 135

SIGNATURES
 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



INFORME AMBIENTAL DEL PP SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA, MONT-RAS aspecto_eng



Taules 4 i 5: mesos més plujosos i més secs (període de referència 2007-2016) segons l'estació de la Bisbal d'Empordà. Font: Meteocat.

Com es pot observar els mesos més plujosos coincideixen bastant amb la primavera i la tardor, mentre que els més secs solen coincidir bastant amb l'estiu i l'hivern, fet que es correspondria amb el clima mediterrani.

L'Índex de Continentalitat Pluvial segons Angot, que relaciona la pluviometria dels 6 mesos més càlids amb els 6 mesos més freds, es situa, segons les dades anteriors en 0,84 pel que la qualificació seria de no continentalitat al situar-se per sota de 1.

REGIM TERMOMÈTRIC

Les dades de temperatura expressades en °C són:

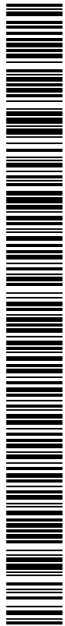
Taula 6 : Dades de temperatura mensuals (període de referència 2007-2016) de l'estació de la Bisbal d'Empordà. Font: Meteocat.

Variable	GEN	FEB	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OCT	NOV	DES	ANY
TMm	7.4	7.9	10.3	13.6	17.0	21.3	23.8	23.6	20.3	16.5	11.5	7.8	15.1
TXm	14.6	14.9	17.1	20.1	23.4	28.0	30.3	30.4	27.2	23.2	18.1	15.0	21.8
TNm	1.8	1.6	4.0	7.1	10.4	14.3	16.9	17.0	14.0	10.8	6.1	2.3	8.8
TXx	25.6	24.3	26.7	30.8	31.2	35.3	40.3	38.7	34.3	33.1	27.7	22.2	40.3
d TXx	05-01-13	15-02-07	30-03-12	08-04-11	24-05-11	13-06-14	05-07-15	19-08-09	05-09-08	12-10-11	10-11-15	08-12-10	05-07-15
TNn	-6.5	-6.8	-6.6	0.5	4.0	8.8	9.7	11.4	6.2	-1.0	-6.3	-7.9	-7.9
d TNn	25-01-11	12-02-12	11-03-10	17-04-12	01-05-16	21-06-10	18-07-09	27-08-11	28-09-08	29-10-12	17-11-07	20-12-09	20-12-09

Aspectes que cal observar com a elements de diversitat en l'observació tèrmica és el nombre d'hores d'insolació que rep cada indret. En les dades obtingudes per l'estació s'obté un nivell d'insolació bastant elevat durant tot l'any, fet que reforça la conclusió del que el municipi es situa en clima mediterrani, que es caracteritza per tenir un gran nombre de dies amb el cel descobert.

L'amplitud tèrmica anual es situa entorn els 11.7 segons les dades que s'han pogut consultar de l'estació meteorològica. Es tracta d'un valor que altra vegada confirma que el municipi es troba dins el considerat clima mediterrani, ja que l'amplitud tèrmica és considerablement inferior a la d'indrets que es troben més a l'interior de Catalunya. L'efecte

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 53 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	



termoregulador que produeix el mar Mediterrani i que arriba fins el municipi és el causant que aquesta amplitud sigui baixa.

En funció de les dades tèrmiques analitzades, la classificació bioclimàtica utilitzada per Rivas Martínez, segons l'índex de termicitat, situaria la zona en un horitzó "Eucolino" o "Colino mitjà".

RÈGIM DE GELADES

La configuració orogràfica oberta dificulta la instal·lació d'una inversió tèrmica d'irradiació a baixa altitud. Aquest fenomen preveu com a poc probable un elevat nombre de dies amb possibilitat d'ocurrència de gelada. Segons les dades de l'estació a l'any 2022 hi van haver 33 dies.

RÈGIM EÒLIC

Els vents regionals són de febles a moderats amb afectacions puntuals de fort, donada la protecció que li donen les serralades més properes la virulència d'aquests no és tant important. La mitjana del vent sol ser d'uns 2,4 m/s i de dominància Nord.

A continuació es recullen les dades de l'estació meteorològica de Palafrugell com a referència de l'any 2022.

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 54 de 135

SIGNATURES

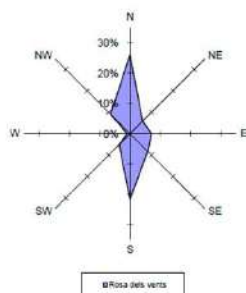
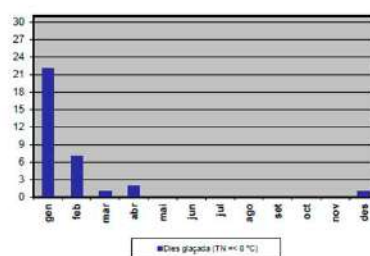
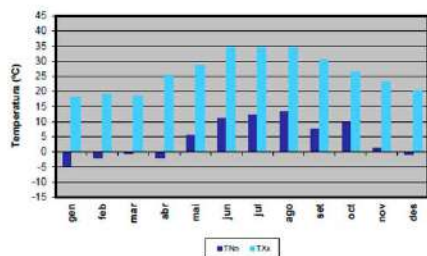
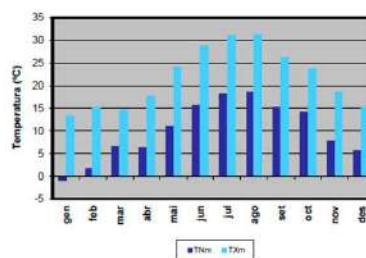
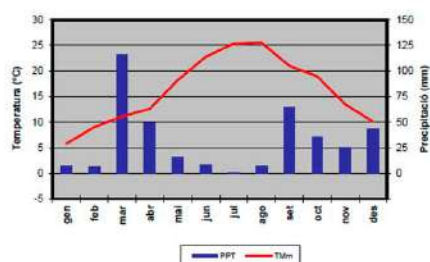
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



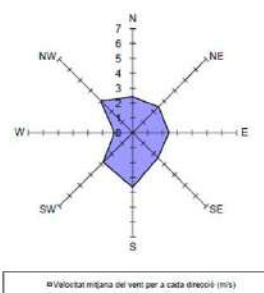
INFORME AMBIENTAL DEL PP SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA, MONT-RAS

aspecto_eng

PALAFRUGELL - YP (Baix Empordà)



Percentatge de calmes: 15,7%



Resum any 2022

Precipitació acumulada (PPT):	381,3 mm
Temperatura mitjana (TMM):	16,2 °C
Temperatura màxima mitjana (TXM):	21,8 °C
Temperatura mínima mitjana (TMM):	10,1 °C
Temperatura màxima absoluta (TXX):	34,5 °C (01/08/2022)
Temperatura mínima absoluta (TNN):	-4,6 °C (16/01/2022)
Velocitat mitjana del vent (a 10 m):	2,4 m/s
Direcció dominant (a 10 m):	N
Humitat relativa mitjana:	77 %
Mitjana de la irradiació solar global diària:	15,7 MJ/m2

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 55 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



13.1.3.2.- Contaminació de l'aire.

13.1.3.2.1.- Balanç de la qualitat de l'aire.

D'acord amb l'Estat de la qualitat de l'aire a la zona de les comarques de Girona, Mont-ras es troba a la Zona de Qualitat de l'Aire 9 (Empordà).

Com a dades es pot agafar com a referència l'aire mesurat en l'estació situada a Begur, on els nivells de qualitat d'aire pels paràmetres de diòxid de nitrogen es bona, i ozó i Partícules de diàmetre inferior a 10 micres són raonablement bones, la resta de paràmetres no se'n disposa de valors.

Última actualització de l'estació: 18/01/2024 17:00

● O3	79 µg/m3	Raonablement bona
● NO	1 µg/m3	Sense valor objectiu
● PM10	31 µg/m3	Raonablement bona
● NO2	5 µg/m3	Bona
● NOX	6 µg/m3	Sense valor objectiu

En relació amb l'avaluació dels nivells de la resta de contaminants, d'acord amb l'inventari d'emissions i les condicions de dispersió de la zona, s'estima que els nivells són inferiors als valors límit.

Es pot dir que el sector de l'àmbit es troba en una zona sense vulnerabilitat significativa per contaminants atmosfèrics, per la qual cosa no existeix a priori risc d'augmentar les emissions fins a nivells no permesos.

13.1.3.2.2.- Impacte Sobre la qualitat de l'aire.

Degut a la poca dimensió de l'àmbit on s'haurà d'intervenir i a l'ampliació i edificacions i instal·lacions necessàries, no es considera que s'hagin de generar grans moviments de terres per a dur a terme les esplanades d'edificació i la vialitat interior.

Les accions que es donen com a conseqüència de l'actuació i que poden constituir impacte sobre el medi atmosfèric varien durant la construcció i l'exploatació:

Fase de construcció:

- La producció de pols deguda als treballs de moviments de terres i edificació, incrementarà el nivell de partícules en suspensió i sedimentables.
- Producció de fums per part de les màquines de treball.

Els impactes sobre la fase de construcció seran de caràcter temporal i desapareixeran en acabar aquestes.

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 56 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



Fase d'exploació:

- Emissió de fums procedents dels sistemes dels vehicles privats en els processos de mobilitat
- Emissions derivades de les noves activitats a implantar en el nou polígon i que seran avaluades en el marc dels processos de comunicació, llicència o autorització ambiental de les activitats a implantar o a ampliar.

Aquesta tipologia d'efectes tindran un caràcter permanent i constant. Tot i això la contaminació produïda no es preveu excessivament important donades les dimensions del PP.

13.1.3.3.- Contaminació acústica.

El municipi de Mont-ras disposa de Mapa de Capacitat Acústica amb aprovació inicial segons Ple en la sessió ordinària de 5 de setembre de 2005, les aprovacions per modificacions en data 7 de setembre de 2009 i data 7 de novembre de 2011, i aprovació definitiva segons Visor dels Mapes de capacitat acústica municipals l'1 de gener de 2012

Segons el visor dels mapes de capacitat acústica municipals l'àmbit del Pla Parcial estaria en Zona de sensibilitat acústica moderada (B), concretament (B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents, i la Zona de sensibilitat acústica baixa (C), concretament (C2) Predomini del sòl d'ús industrial .



Mapa 22: Mapa de capacitat acústica de Mont-ras. Font: ICGC, Cartografia del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

Els Valors límit d'immissió en dB(A) més propers a l'àmbit del PP, serien amb Zona de sensibilitat acústica Moderada (B1) i Baixa (C2).

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 57 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



Els valors segons la sensibilitat acústica, són els següents:

Taula 7 Nivells d'immissió acústica

Zona de sensibilitat	Descripció	Valors límit d'immissió en dB(A)		
		Ld (7h-21h)	Le (21h-23h)	Ln (23h-7h)
B1	Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents	65	65	55
C2	Predomini de sòl d'ús industrial	70	70	60

El desenvolupament del planejament avaluat no comportarà una variació en la zona de sensibilitat, ja que aquest continuarà sent moderada o baixa degut al tipus d'activitats que s'hi desenvoluparan.

Anàlisi acústica de l'actuació

Com a fonts susceptibles de generar molèsties en l'entorn sensible de l'activitat es poden considerar les pròpies de l'obra de construcció (la qual estarà limitada en el temps, i amb una data de caducitat) i la pròpia de l'activitat industrial, el desplegament de la zona a ampliar no suposa incrementar el nivells sonors existents ni la seva tipologia. Per tant, es pot dir que no hi haurà un nou impacte, més enllà del que ja va preveure l'avaluació acústica del mapa acústic del municipi.

13.1.3.4.- Contaminació lluminosa.

L'àmbit de la zona de projecte es situa principalment en zona de protecció moderada E3, que es descriu a continuació:

Zona de protecció moderada: Les zones de protecció moderada E3 són les àrees que el planejament urbanístic les qualifica com a sòl urbà o urbanitzable.

La il·luminació artificial que es derivarà dels fanals i de la llum de les edificacions comportarà una alteració de l'equilibri del medi, ja que es tracta d'un efecte no natural. Aquesta alteració no vindrà de nou, ja que és la mateixa que es produeix degut a la il·luminació de la indústria existent. És necessari fer compatibles les activitats residencials que es poden donar en horaris nocturns amb la preservació de l'estat natural del medi ambient a la nit.

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 58 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



INFORME AMBIENTAL DEL PP SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA, MONT-RAS aspecto_eng



Mapa 23: Mapa de la Protecció envers la Contaminació Lumínica de Mont-ras. Font: ICGC, Cartografia del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

13.1.3.5.- Contaminació electromagnètica.

Actualment encara no existeix suficient informació sobre la incidència dels camps electromagnètics sobre les persones que hi estan exposades durant llargs espais de temps.

L'actuació proposada, com a procés de transformació urbana, no incideix de cap manera en aquest tipus de contaminació, aquesta caldrà que sigui avaluada per les activitats específiques que calgui implantar en el seu procés de comunicació, llicència o autorització ambiental.

13.1.4.- Gestió de materials i residus.

La intervenció comporta que durant la seva fase de construcció generi residus de la construcció, els quals són possible tractar en els abocadors especialitzats per aquesta mena de residus que hi ha a la zona, aquesta producció serà limitada al temps de durada de les obres d'urbanització i de construcció de les activitats que s'implantin al polígon.

Pel que fa a la fase d'explotació serà una infraestructura que generarà residus, aquests es caracteritzaran de tres menes: aigües residuals, residus industrials i assimilables a residus sòlids urbans i afins (RSU).

Pel que fa a les aigües residuals, es tractaran a la EDAR que ja té en funcionament actualment la població de Mont-ras. No es preveu que aquest sistema hagi de tenir problemes per tractar el nou volum d'aigües residuals a la vista que ja hem indicat que la capacitat és per a una població de 165.450 habitants, i en aquest moment són una mitjana de 60.000 pel que és perfectament capaç de gestionar el potencial increment estimat derivat del desplegament del PP.



Pel que fa a les aigües residuals en l'apartat de sanejament s'ha fet esment de l'estimació del cabal general anualment.

Els residus assimilables a urbans es tractaran a través dels sistemes de recollida d'escombraries i de les campanyes de recollida selectiva que es porten a terme. Es considera una acció compatible, essent una mesura directament derivada d'aquesta acció la incorporació de contenidors de recollida selectiva.

Segons les dades de que es disposa de mitja a Catalunya es produeix un total de 1.22 Kg/hab.dia de Residus Municipals Ordinaris, atenent a la possible implantació d'una activitat existent i com a molt 1 de nova considerem 2 noves activitats empresarials per una mitjana de 5,20 treballadors/empresa que hi ha de mitjana al municipi i a 0,5 h.e. per treballador no resident suposa 5,2 h.e.

RESIDUS		Resultat	Estimació anual
Producció de RSU s'estima en :	5,2 h.e. x 1,22 Kg/dia =	6,34 Kg/dia	El que suposa unes 2,13/any

A més segons les dades de generació de residus del municipi publicades per l'agència de residus de Catalunya per a l'any 2022 la producció de residus industrials és:

Empreses	Residus Perillosos (t)	Residus no perillosos (t)	Residus totals (t)
8	10	185	195

En base a aquesta estimació i a la vista de la capacitat del polígon d'allotjar 2 noves activitats l'increment estimat en residus industrials pot ser de:

Empreses	Residus Perillosos (t)	Residus no perillosos (t)	Residus totals (t)
2	2,53	46	49

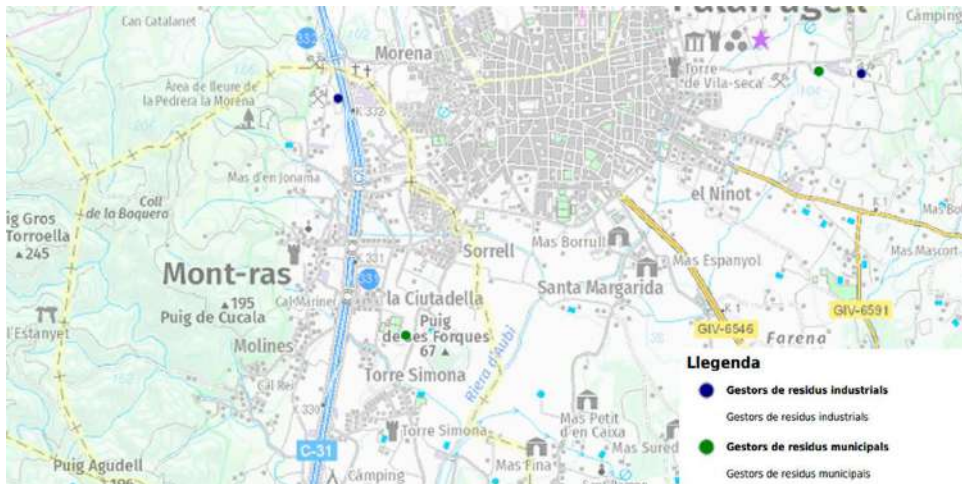
Mont-ras disposa d'equipaments per tal de poder fer front a aquesta producció de residus.

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 60 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



INFORME AMBIENTAL DEL PP SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA, MONT-RAS aspecto_eng



Mapa 24: Cartografia amb la ubicació dels gestors de residus més propers.
Font: ICGC, Cartografia del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

13.1.5.- Sostenibilitat i ecoeficiència en la urbanització i l'edificació.

Per tal de mantenir els nivells que la legislació exigeix en matèries com l'estalvi energètic, la recollida i evacuació de residus, qualitat de l'aire interior, o subministrament i evacuació de les aigües, es faran servir les regles i procediments recollits al Codi Tècnic de l'Edificació del mes de març del 2007.

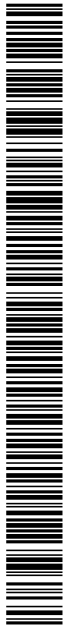
Aquests procediments es troben publicats a les seccions, de "Estalvi d'Energia" (HE), i de "Salubritat" (HS) que persegueixen "que (els edificis) no deteriorin el medi ambient del seu entorn immediat, com conseqüència de les característiques del seu projecte, construcció, ús i manteniment"; i "aconseguir un ús racional de l'energia necessària per a la utilització dels edificis, reduint a límits sostenibles el seu consum i aconseguir, tanmateix que una part d'aquest consum procedeixi de fonts d'energia renovable, com a conseqüència de les característiques del seu projecte, construcció, ús i manteniment"; respectivament.

Pel que fa a la sostenibilitat i ecoeficiència de la urbanització també cal tenir en compte els següents preceptes normatius:

- Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- Decret 111/2009, de 14 de juliol, de modificació del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

La construcció i ús d'edificis a Catalunya genera més del 40% de les emissions de CO₂ a l'atmosfera i actualment es constata, en un gran nombre d'edificis, una tendència al creixement del consum d'energia primària provinent de fonts no renovables. Aquest consum i les emissions produïdes pot ser reduït mitjançant la utilització d'energies renovables.

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 61 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	



Atès l'augment progressiu del consum d'aigua dels edificis i el malbaratament d'aquest recurs, cal prendre mesures per racionalitzar el consum i la reutilització de l'aigua que sigui aprofitable.

D'altra banda, es detecta una important resistència a dur a terme estratègies actives per fer efectiva una gestió racional dels residus que genera el sector de la construcció, així com per facilitar la implantació de la política de recollida selectiva dels residus que es generen en els edificis.

Amb la finalitat de fer front a aquesta problemàtica el Decret fixa uns paràmetres d'ecoeficiència que s'agrupen en quatre àmbits: aigua, energia, materials i sistemes constructius i residus. Com a forma operativa, el Decret preveu que tots els projectes d'edificació dels edificis que s'hi contemplan han d'integrar criteris, sistemes constructius, tecnologies i mesures que facin possible un desenvolupament sostenible del sector de l'edificació. Complementant el Codi tècnic de l'edificació, que és l'instrument previst per establir el marc normatiu per al compliment dels requisits bàsics de l'edificació

L'afectació produïda per l'edificació a diversos valors ambientals, queda reflectida en cada vector analitzat en el present informe i es descriuen les accions i mesures preses per minimitzar l'impacte produït fomentant l'estalvi i la reutilització.

13.1.6.- Biodiversitat territorial, permeabilitat ecològica i patrimoni natural

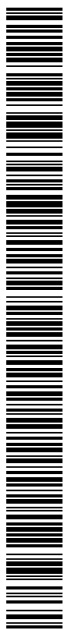
13.1.6.1.- Espais naturals protegits.

La zona d'actuació no està inclosa dins de cap espai PEIN segons:

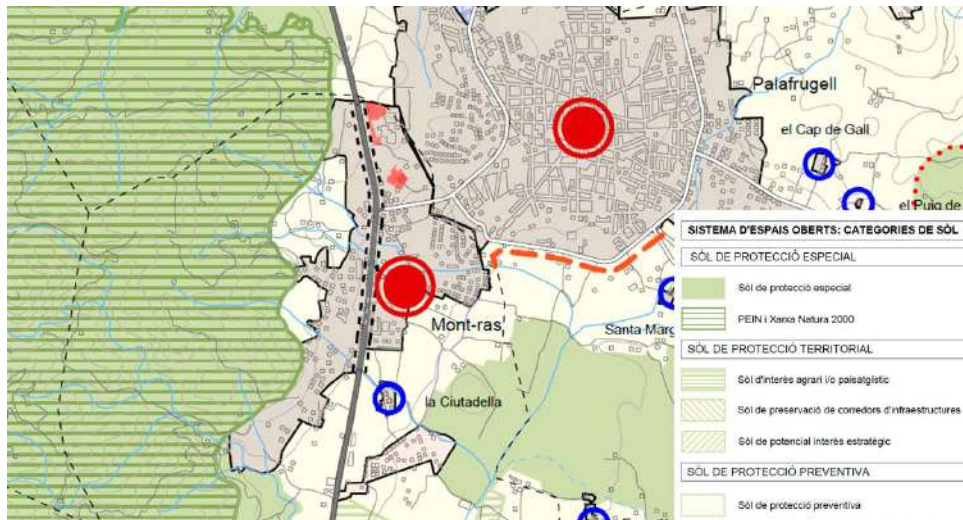
- *DECRET 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural.*
- *CORRECCIÓ D'ERRADES al Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espai d'interès natural (DOGC núm. 1714, pàg. 1544, d'1-3-1993).*

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 62 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



INFORME AMBIENTAL DEL PP SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA, MONT-RAS aspecto_eng

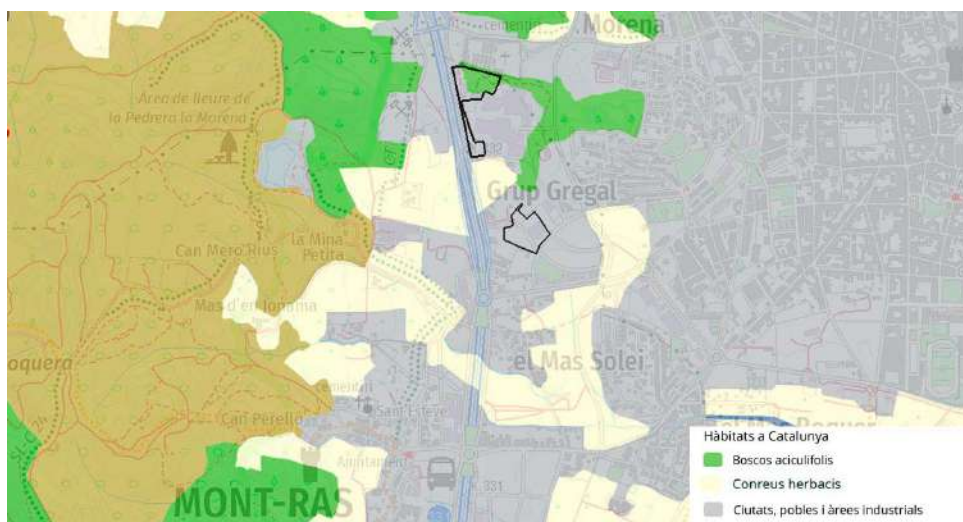


Mapa 25: Del Pla territorial de les Comarques Gironines, amb indicació de la situació de l'avanç Pla Parcial.

13.1.6.2.- Hàbitats i Hàbitats d'Interès Comunitari.

Hàbitats

En la següent imatge podem veure quins són els hàbitats que queden inclosos dintre del sector, segons la cartografia dels hàbitats de Catalunya.



Mapa 26: Cartografia hàbitats.
Font: ICC, Cartografia del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia

D'acord amb la Cartografia dels hàbitats de Catalunya dins de l'àmbit del Pla Parcial queden inclosos els hàbitats en la seva majoria Àrees urbanes i industrials, inclosa la vegetació

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 63 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



ruderal associada i Conreus herbacis extensius de secà, i en menor incidència Pinedes de pi pinyer (*Pinus pinea*), sovint amb sotabosc de brolles o de bosquines acidòfiles, de la terra baixa catalana.

Els hàbitats més importants que trobem al sector es recull en els següents quadres:

Taula 8: Hàbitats

Codi: 42y																																									
Descripció	Pinedes de pi pinyer (<i>Pinus pinea</i>), sovint amb sotabosc de brolles o de bosquines acidòfiles, de la terra baixa catalana																																								
Aspecte	Poblacions de pi pinyer que sovint porten sota seu brolles d'estepes o bosquines, corresponents a estadis regressius dels alzinars.																																								
Ecologia																																									
Àrea biogeogràfica	Terra baixa																																								
Ambients que ocupa	Indrets diversos, sobretot als vessants solells.																																								
Clima	Mediterrani.																																								
Substrats i sòl	Principalment terrenys silicis i especialment sòls sorrencs.																																								
Flora principal:																																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>dom.</th> <th>ab.</th> <th>sign.</th> <th>sec.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Estrat arbori</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Pinus pinea</i> (pi pinyer)</td> <td>•</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Estrat arbusti</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Quercus ilex</i> (alzina)</td> <td></td> <td></td> <td>•</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Cistus salviifolius</i> (estepa negra)</td> <td></td> <td></td> <td>•</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Cistus monspeliensis</i> (estepa negra)</td> <td></td> <td></td> <td>•</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Erica arborea</i> (bruc boal)</td> <td></td> <td></td> <td>•</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		dom.	ab.	sign.	sec.	Estrat arbori					<i>Pinus pinea</i> (pi pinyer)	•				Estrat arbusti					<i>Quercus ilex</i> (alzina)			•		<i>Cistus salviifolius</i> (estepa negra)			•		<i>Cistus monspeliensis</i> (estepa negra)			•		<i>Erica arborea</i> (bruc boal)			•	
	dom.	ab.	sign.	sec.																																					
Estrat arbori																																									
<i>Pinus pinea</i> (pi pinyer)	•																																								
Estrat arbusti																																									
<i>Quercus ilex</i> (alzina)			•																																						
<i>Cistus salviifolius</i> (estepa negra)			•																																						
<i>Cistus monspeliensis</i> (estepa negra)			•																																						
<i>Erica arborea</i> (bruc boal)			•																																						
Distribució	Territoris ruscínic, olositànic i catalanídic septentrional i central; penetra al territori ausosegàrric. Més localment, als Prepirineus centrals.																																								
Gestió, usos i problemes de conservació	42.8315 Pinedes de pi pinyer (<i>Pinus pinea</i>), sovint amb sotabosc de brolles o de bosquines acidòfiles, de la terra baixa catalana																																								
Hàbitats CORINE	41.714 Boscos de roures (<i>Quercus pubescens</i> , Q. x <i>cerritoides</i>) sovint amb alzines (Q. <i>ilex</i>) de terra baixa.																																								
Tipus d'Hàbitat d'Interès Comunitari	9540 Pinedes mediterrànies																																								

Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
 Origen: Ciutadà
 Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586
 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
 Pàgina 64 de 135

SIGNATURES
 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



INFORME AMBIENTAL DEL PP SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA, MONT-RAS aspecto_eng

Codi: 82c																																																																																																															
Descripció	Conreus herbacis extensius de secà																																																																																																														
Aspecte	Extensions de conreus herbacis, principalment de cereals i més rarament de farratges, de vegades afeixats amb marges de pedra. Solen presentar poblacions de males herbes, de desenvolupament principalment primaveral, que aprofiten els espais que deixa la planta cultivada; la composició de la flora arvense és diversa i depèn més del tipus de conreu i dels tractaments agrícoles aplicats que no pas del clima general. Les àrees elevades i els indrets de més pendent solen portar taques de vegetació natural.																																																																																																														
Ecologia																																																																																																															
Àrea biogeogràfica	Terra baixa i muntanya mitjana.																																																																																																														
Ambients que ocupa	Terres de poc pendents i fons de vall obertes.																																																																																																														
Clima	Medioeuropeu o mediterrani muntanyenc.																																																																																																														
Substrats i sòl	Sobretot sòls argilosos relativament profunds																																																																																																														
Flora principal:	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>dom.</th> <th>ab.</th> <th>sign.</th> <th>sec.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5">Plantes cultivades</td> </tr> <tr> <td><i>Hordeum sp. (ordi)</i></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Avena sativa (civada)</i></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Triticum sp. (blat)</i></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Secale cereale (sègol)</i></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Medicago sativa (alfals)</i></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Helianthus annuus (gira-sol)</i></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Onobrychis viciifolia (trepadella)</i></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Linum usitatissimum (lli)</i></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="5">Males herbes</td> </tr> <tr> <td><i>Lolium rigidum (margall)</i></td> <td></td> <td>•</td> <td>•</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Papaver rhoeas (rosella)</i></td> <td></td> <td>•</td> <td>•</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Bromus spp.</i></td> <td></td> <td>•</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Adonis spp. (ull de perdiu)</i></td> <td></td> <td></td> <td>•</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Lithospermum arvense (mill del sol petit)</i></td> <td></td> <td></td> <td>•</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Scandix pecten-veneris (agulles de pastor)</i></td> <td></td> <td></td> <td>•</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Polygonum aviculare (passacamins)</i></td> <td></td> <td></td> <td>•</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Fallopia convolvulus (fajol bord)</i></td> <td></td> <td></td> <td>•</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Anchusa azurea (buglossa)</i></td> <td></td> <td></td> <td>•</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Coronilla scorpioides (herba de l'escorpi)</i></td> <td></td> <td></td> <td>•</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Hypocoum spp. (ballarida)</i></td> <td></td> <td></td> <td>•</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		dom.	ab.	sign.	sec.	Plantes cultivades					<i>Hordeum sp. (ordi)</i>					<i>Avena sativa (civada)</i>					<i>Triticum sp. (blat)</i>					<i>Secale cereale (sègol)</i>					<i>Medicago sativa (alfals)</i>					<i>Helianthus annuus (gira-sol)</i>					<i>Onobrychis viciifolia (trepadella)</i>					<i>Linum usitatissimum (lli)</i>					Males herbes					<i>Lolium rigidum (margall)</i>		•	•		<i>Papaver rhoeas (rosella)</i>		•	•		<i>Bromus spp.</i>		•			<i>Adonis spp. (ull de perdiu)</i>			•		<i>Lithospermum arvense (mill del sol petit)</i>			•		<i>Scandix pecten-veneris (agulles de pastor)</i>			•		<i>Polygonum aviculare (passacamins)</i>			•		<i>Fallopia convolvulus (fajol bord)</i>			•		<i>Anchusa azurea (buglossa)</i>			•		<i>Coronilla scorpioides (herba de l'escorpi)</i>			•		<i>Hypocoum spp. (ballarida)</i>			•	
	dom.	ab.	sign.	sec.																																																																																																											
Plantes cultivades																																																																																																															
<i>Hordeum sp. (ordi)</i>																																																																																																															
<i>Avena sativa (civada)</i>																																																																																																															
<i>Triticum sp. (blat)</i>																																																																																																															
<i>Secale cereale (sègol)</i>																																																																																																															
<i>Medicago sativa (alfals)</i>																																																																																																															
<i>Helianthus annuus (gira-sol)</i>																																																																																																															
<i>Onobrychis viciifolia (trepadella)</i>																																																																																																															
<i>Linum usitatissimum (lli)</i>																																																																																																															
Males herbes																																																																																																															
<i>Lolium rigidum (margall)</i>		•	•																																																																																																												
<i>Papaver rhoeas (rosella)</i>		•	•																																																																																																												
<i>Bromus spp.</i>		•																																																																																																													
<i>Adonis spp. (ull de perdiu)</i>			•																																																																																																												
<i>Lithospermum arvense (mill del sol petit)</i>			•																																																																																																												
<i>Scandix pecten-veneris (agulles de pastor)</i>			•																																																																																																												
<i>Polygonum aviculare (passacamins)</i>			•																																																																																																												
<i>Fallopia convolvulus (fajol bord)</i>			•																																																																																																												
<i>Anchusa azurea (buglossa)</i>			•																																																																																																												
<i>Coronilla scorpioides (herba de l'escorpi)</i>			•																																																																																																												
<i>Hypocoum spp. (ballarida)</i>			•																																																																																																												
Distribució	Gairebé tot el territori català																																																																																																														
Gestió, usos i problemes de conservació	Tradicionalment, dedicat al conreu de cereals i, eventualment, d'altres plantes herbàcies com l'alfals o el gira-sol. La intensificació agrícola ha comportat la pràctica desaparició de les espècies lligades als conreus del lli i de cereals d'hivern. Les pràctiques agrícoles que hi tenen lloc sovint ocasionen la contaminació del sòl i de l'aigua freàtica a causa de l'ús de nutrients o pesticides. A les àrees de muntanya, l'aplicació de tècniques agrícoles tradicionals com a conseqüència de la mida petita de les parcel·les i de la diversitat de plantes cultivades, entre altres raons, ha convertit aquests conreus en un reservori de flora arvense que caldria preservar.																																																																																																														
Hàbitats CORINE	82.32+ Conreus herbacis extensius de secà de terra baixa. 82.33+ Conreus herbacis extensius de seca, de muntanya.																																																																																																														
Tipus d'Hàbitat d'Interès Comunitari	Cap.																																																																																																														

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 65 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

Hàbitats d'interès comunitari

D'acord amb la Cartografia dels hàbitats d'interès comunitari a Catalunya 1/50.000 l'àmbit del Pla afectaria a una petita part de l'hàbitat d'interès comunitari Pinedes de pi pinyer (*Pinus pinea*), amb sotabosc de brolles o bosquines acidòfiles (9540 Pinedes mediterrànies)



Mapa 27: Cartografia mapa d'hàbitats d'interès comunitari a Catalunya
Font: ICGC, Cartografia del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia

No s'ha observat afectació d'arbres o arbredes monumentals (*Ordre 2/8/1992, Ordre de 19/4/91 i Ordre 6/7/200, etc.*).

13.1.6.3.- Fauna.

Aquest vector ambiental és probablement dels de menor incidència en tant que en el sector hi ha un elevat grau de foragitació de la fauna, conseqüència de la pressió antròpica i de les infraestructures i vials ja existents.

Per tant, la major part de la fauna que es pot trobar a la zona d'actuació és precisament la corresponent als hàbitats de zones ruderals i arvensis. Els fragments de bosc situats al perímetre del sector tenen unes dimensions reduïdes i es troben envoltats en gran part per camps de conreu on s'hi desenvolupa l'activitat humana presenta un grau de foragitació de la fauna considerable. És important destacar que els sectors no es troben dins de cap zona de protecció per la fauna, ni de cap zona de reserva per aquesta.

L'àmbit forestal:

L'espai PEIN més proper a l'actuació es troba a 175 m a l'oest de l'àmbit, i es tracta del PEIN de les Gavarres i està inclòs a la Xarxa Natura 2000.

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 66 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

Els espais P.E.I.N. i de la Xarxa Natura 2000 acullen una diversitat d'espècies notables, tot i que la distància respecte l'actuació fa que aquesta no s'hagi de veure afectada. Els boscos continguts en aquesta massa forestal i els boscos que ocupen els terrenys adjacents són els que presenten una major riquesa faunística, i els poblaments més importants, tant d'ocells com de mamífers. Aquestes zones serveixen com a punts de refugi per a les espècies d'ocells hivernants.

A les immediateses dels sectors, les taques de bosc no formen grans extensions, i es troben voltades per infraestructures, camps de conreu, plantacions d'arbres i nuclis habitats. Aquestes àrees serveixen de refugi per a espècies de mida petita i sense gaires exigències (com és el cas d'alguns passeriformes, d'alguns rèptils i petits mamífers).

Les zones de conreu o erm:

El mosaic de zones de conreu i les petites taques de bosc constitueixen un hàbitat amb caràcter propi, usat per nombrosos grups de fauna com a zones de repòs, alimentació i hivernada per part de fringíl·lids, o per alguns grups de mamífers com el senglar (*Sus scrofa*), la geneta (*Genetta genetta*), el toixó (*Meles meles*), la guineu (*Vulpes vulpes*) i el conill (*Oryctolagus cuniculus*).

Entre les espècies ornitològiques més destacades per la seva escassetat cal citar el duc (*Bubo Bubo*), el mussol banyut (*Asio otus*), el falciot pàl·lid (*Apus palidus*) i la merla blava (*Monticola solitarius*).

També són usades per determinades espècies d'amfibis. Per contra, aquestes zones no solen ser utilitzades com a llocs de nidificació. Entre els amfibis més comuns s'hi troba la granota verda (*Rana perezi*), la salamandra (*Salamandra salamandra*), el gripau comú (*Bufo bufo*), el gripau corredor (*Bufo calamita*).

Aquestes zones de conreu constitueixen una important àrea de caça per a espècies de rapinyaires diürns que nidifiquen a les zones forestals adjacents.

Els entorns urbans:

Els encavalcaments urbans (com és el cas dels sectors objecte del present estudi) es situen al sud del municipi, tant en forma de nuclis urbans pròpiament dits, com en urbanitzacions i cases o nuclis aïllat. La fauna associada a aquests entorns està constituïda per espècies típicament antròpiques, com les garses, els pardals, els estornells, els rosegadors, el dragó comú o la sargantana ibèrica.

Aquesta de segur serà la fauna més típica present a l'àmbit d'actuació, ja que el grau de foragitació hi és considerable.

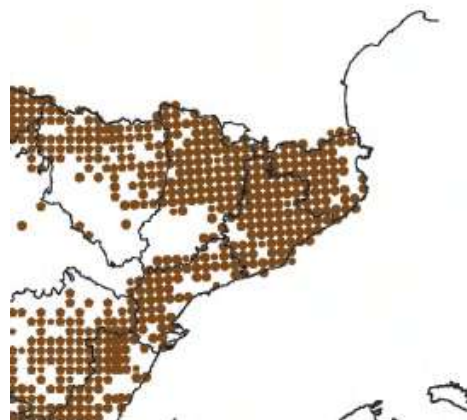
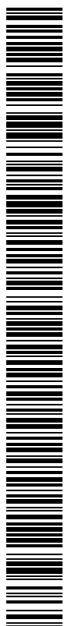
Incidència sobre hàbitats d'espècies protegides:

Segons el que es pot observar en el Catàleg Nacional d'Espècies Amenaçades, al municipi s'hi descriu la presència de dues espècies protegides:



Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 67 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



- Gamarús (*Strix aluco*)

Es una espècie típicament forestal, apareixen en llocs con arbrat, que poden ser boscos, preferiblement caducifolis (rouredes, fagedes y castanyers), ocupant també boscos de coníferes: *Pinus halepensis*, *P. pinea*, *P. nigra*, *P. sylvestris*, *Abies alba*. També poden ser freqüents en sureres y alzinars, parcs campestres y urbans, zones fluvials (sobretot en zones desforestades), etc. Inclòs a vegades en zones con edificis en ruïnes, cingles y camps descoberts con arbres salpicats. Nidifica en forats d'arbres, encara que també pot fer-ho en nius d'altres aus, en esquerdes a les roques, es estrany que ho faci en edificis urbans, i inclòs en el terra y excepcionalment, en el sud peninsular, en palmeres.

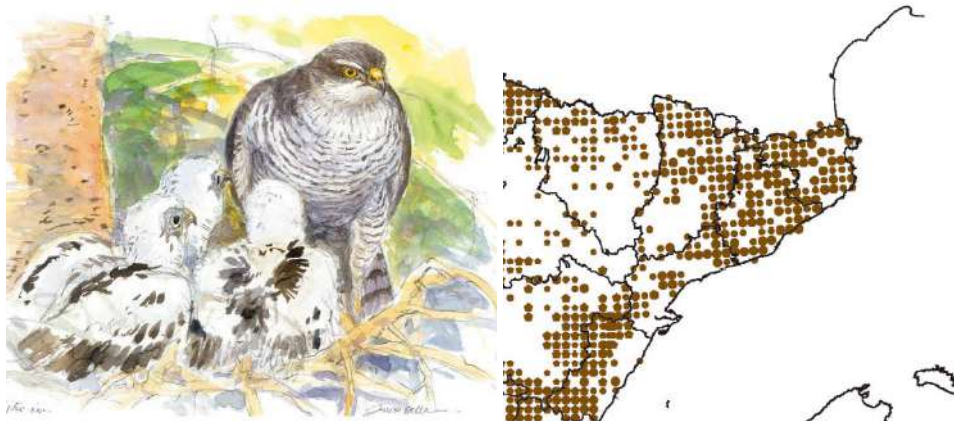
S'han documentat poques amenaces per la seva població. Pot parlar-se d'amenaques locals degut a la desaparició de zones arbrades, però es tracta d'una espècie molt adaptable a un gran rang de canvis ambientals que es produeixen en el seu hàbitat, ja que es capaç de nidifica en llocs diversos (arbres, roques, en el terra,...). La seva adaptabilitat li permet ocupar hàbitats subòptims.

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 68 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



INFORME AMBIENTAL DEL PP SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA, MONT-RAS aspecto_eng



- Esparver (vulgar) (*Accipiter nisus*)

L'esparver vulgar, és un ocell rapinyaire que fa entre 27 i 37 centímetres de longitud i entre 60 i 80 centímetres d'envergadura i pesa entre 150 i 320 g, això fa que sigui unes de les més petites d'aquesta tipologia. Nidifica als arbres, amb preferència els boscos de coníferes, especialment els de rajollet i pinassa; també els caducifolis com el roure i el faig, i també nidifica en suredes, alzinars i, més escassament, en alzines i boscos de pi blanc (*Pinus halepensis*). La seva alimentació es basa en altres ocells de mida petita com coloms, merles, gaigs, tudons, etc...

A la Catalunya Nord i a la resta el Principat l'espècie és realment comuna, especialment als boscos de la muntanya mitjana; però també es pot trobar a les zones del mediterrani de pi blanc i alzina.

La seva principal amenaça és la caça il·legal, els plaguicides, així com la tala abusiva d'arbres i els incendis forestals.

La incidència de l'actuació sobre l'hàbitat d'aquestes espècies es preveu que sigui de poca consideració a la vista de:

- La zona a ordenar constitueix una part molt petita respecte el conjunt del terme municipal i més encara segons les zones on és possible la existència de l'espècie.
- L'abast de la proposta d'actuació es situa prop de la zona urbana desenvolupada actualment la qual cosa comporta que el nivell de foragitació de les espècies ja és existent derivat de l'activitat humana actual i la proposta, amb el seu petit abast no es preveu comporta un increment d'aquest fenomen.
- Els costums i hàbits de les espècies no es veuran afectats donat que els principals aspectes referents als seus hàbits alimentaris, de caça no es solen desenvolupar en espais com el que s'ocupa sinó que cerquen espais oberts i extensos.

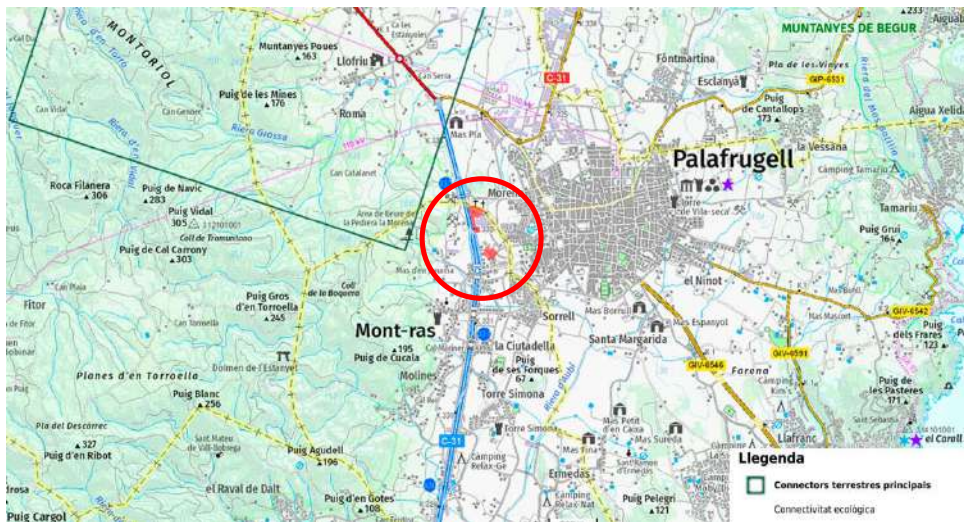
DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 69 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

- Pel que fa a la nidificació, les espècies no s'afectaran ja que per realitzar els nius busquen zones boscoses amb presència de pins, sureres o alzines, els quals l'actuació no afectarà, ni es produirà cap alteració en les zones boscoses del voltant.

13.1.6.4.- Connectivitat.

Per tal de protegir la biodiversitat i els processos evolutius de les espècies es fa necessari la protecció d'un sistema de connectors que faci possible l'intercanvi entre diferents espais protegits.

D'acord amb el visor de Connectivitat ecològica la zona d'actuació no es situa sobre cap tipus de corredor per tant l'impacte sobre la connectivitat ecològica serà nul.



Mapa 28: Mapa connectors. Font: ICGC, Cartografia del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia

A nivell local, el flux connector dominant és el terrestre del espai natural protegit del Montgrí, les Illes Medes i el Baix Ter / Les Gavarres, situat al nord-oest del terme municipal. Aquest connector queda apartat del sòl urbà de Mont-ras, de tal manera, que no queda afectat pel PP.

A l'àmbit del sector no hi ha cursos d'aigua superficial ni elements amb valor connector local.

13.1.6.5.- Patrimoni cultural.

Al Text refós de les NNSS, en el seu Annex III, s'adjunta un escrit dels Serveis Territorials del Departament de Cultura on s'inclou un llistat de paratges, jaciments arqueològics i construccions a preservar i protegir. Cap d'aquests està situat al sector objecte de la present figura de planejament i no es genera cap efecte en cap dels valors catalogats.

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 70 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



13.1.7.- Qualitat del paisatge.

La normativa actual vigent sobre paisatge a Catalunya es basa en la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya; desenvolupada pel Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística. Aquesta normativa té l'objectiu d'harmonitzar la preservació dels valors ambientals patrimonials, culturals i econòmics, tots ells parts indispensables del paisatge, amb un desenvolupament sostenible.

Descripció:

D'acord amb la divisió dels plans territorials parcials, que és a la que s'adapten els catàlegs de paisatge de Catalunya, la zona objecte de l'actuació es troba en l'àmbit de les Comarques Gironines. El Catàleg ha estat aprovat definitivament d'acord amb l'EDICTE de 30 de novembre de 2010, sobre la Resolució d'aprovació definitiva del Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines”.



Mapa 29: Catàlegs de Paisatges de Catalunya
Font: Observatori del Paisatge de Catalunya

D'acord amb aquest catàleg i amb el Mapa de paisatges de Catalunya, l'àmbit d'actuació es situa en la Unitat de paisatge Costa Brava, que és la que es procedirà a analitzar que es correspon amb la unitat 7 del Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines.



Mapa 30: Unitats de paisatges de les comarques Gironines. L'actuació es situa en la unitat .
Font: Observatori del Paisatge de Catalunya.



D'acord amb el Mapa 7.1 Valors estètics del catàleg. Dins l'àmbit del Pla es troben petites zones de conreu de secà.

Trets distintius i principals valors en el paisatge:

Els trets distintius i principals valors en el paisatge de la zona on es situa el Pla Parcial d'acord amb el catàleg són:

Títol	<i>Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines (aprovació definitiva: 30/11/2010).</i>
Unitat paisatge de	Costa Brava (UP-7)

Les característiques d'aquesta unitat són les següents:

COMARQUES S'EXTEN	QUE	Baix Empordà
SUPERFÍCIE		11,799 Ha.
MUNICIPIS		Begur, Calonge, Castell-Platja d'Aro, Cruïlles, Monells i Sant Sadurní de l'Heura, Mont-ras , Palafrugell, Palamós, Pals, Regencós, Santa Cristina d'Aro, Torrent i Vall-llobrega.
PAISATGE D'ATENCIÓ ESPECIAL		Aquesta unitat comprèn part del Paisatge d'Atenció Especial Litoral de Girona.

Taula 9: Descripció del paisatge

Trets distintius

- a. Alternança de serres, valls i planes que formen el front marítim de l'extrem septentrional de la serralada Litoral.
- b. Costa generalment escarpada, rocosa, amb penya-segats, que s'obre per donar lloc a cales i badies.
- c. Coberta forestal densa, de pinedes, alzinars i suredes, que arriba fins a la mateixa línia de costa.
- d. Paisatge agrícola localitzat a la vall d'Aro, a la plana de Calonge i al corredor de Palafrugell a Palamós, en regressió.
- e. Litoral amb un gran desenvolupament turístic, articulat pels nuclis de Castell-Platja d'Aro, Palamós, Palafrugell i Begur, i que condiona les infraestructures viàries, molt desenvolupades en els darrers anys.

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 72 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

Principals valors en el paisatge

1. Els espais d'interès natural de les Muntanyes de Begur i de Castell-Cap Roig.
2. Els valors estètics de les de les morfologies litorals: grans penya-segats, cales estretes, agulles, foradades, i esculls, en combinació amb els canvis de color del mar i de la vegetació.
3. Els valors històrics del paisatge del suro.
4. Els nuclis de la franja litoral que encara mantenen una fesomia singular, com sa Tuna, Calella de Palafrugell i Tamariu.
5. El valor simbòlic i identitari dels elements relacionats amb les activitats marineres: fars com el de Sant Sebastià i el del cap de Begur, llotges, tinglados, etc.
6. Els camins de ronda com el de Platja d'Aro o Palamós o el de Begur a Palafrugell.
7. Els valors productiu del paisatge litoral, especialment de les cales i platges, els principals recurs del sector turístic.

Font: Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines.

Dins de l'abast del Pla Parcial es troba el valor d'àrea de paisatges agroforestals amb terrassa de conreu i bosc articulats per masies.

Dins de l'abast del Subsector 1Aa es troba el valor el valor d'àrea de paisatges agroforestals amb terrassa de conreu i bosc articulats per masies.

El paisatge de la Costa Brava, es caracteritza per un seguit de serres i turos boscosos que delimiten tres planes. Al nord la plana que conforma el corredor Palamós-Palafrugell està confinada pels estreps més nord-orientals de les Gavarres i per les muntanyes de Begur i els torrents i rieres que drenen cap a la riera Aubi, es tracta d'una plana agrícola envoltada per turons, principalment de roques. A la zona central es situa la vall de Calonge amb relleus a les Gavarres per la riera i al sud la vall d'Aro que separa les Gavarres del massís de Cadiretes-l'Ardenya, i on el Ridaura discorre pel fons de la vall.

La unitat també està formada pel relleu costaner d'una costa alta i retallada, amb grans penya-segats a la zona centre-nord, i per una costa baixa en el sector centre i sud. El relleu costaner està modelat en roques en el sector com el de les muntanyes de Begur, amb una línia de costa molt retallada.

El clima mediterrani litoral està caracteritzar per hiverns suaus, curs i secs amb estius càlids sobretot al juliol, on la presència del mar condiona a una elevada humitat i que produeix



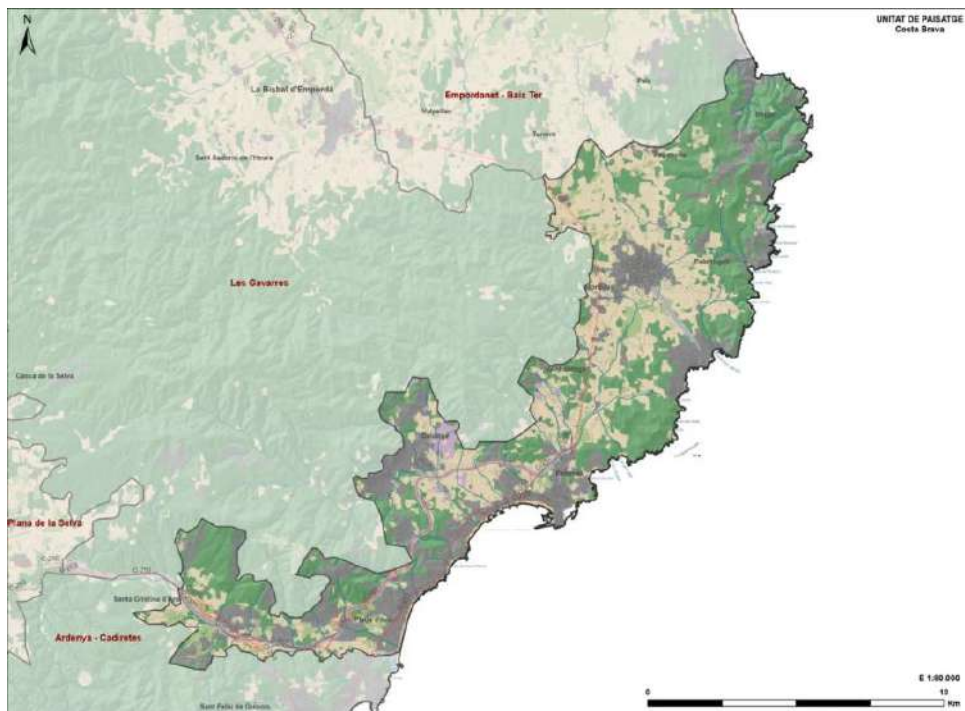


que el risc de gelades sigui baix. Les precipitacions són més habituals duran els mesos de primavera i tardor.

La xarxa hídrica està formada pels cursos de major cabal com el Daró, la riera d'Aubi, la riera de Calonge i el Ridaura. La resta de xarxa està formada per recs i torrents de curt recorregut, que connecten directament amb el mar, i que el seu cabal és estacional, augmentant amb les pluges i que els pendents pronunciats del terreny fan que agafin força i velocitat i provoquin inundacions en les planes costaneres.

El paisatge vegetal és forestal, les suredes predominants a les Gavarres marítimes, les pinedes de pi pinyer i de pi blanc a les muntanyes de Begur, son els elements dominants, així com els alzinars, però en menor nombre. Aquest paisatge s'ha vist modificat per les plantacions de pi marítim (*Pinus pinaster*) i l'eucaliptus (*Eucaliptus sp.*)

La fauna pròpia del litoral mediterrani, està formada per ocells propis de boscos, de les brolles i màquies, com els diferents tipus de tallarols (*Sylvia sp.*), el capsigrany (*Lanius senator*), la mallerenga cuallarga (*Aegithalos caudatus*), el gaig (*Garrulus glandarius*), el pit-roig (*Charadrius morinellus*) i les mallerengues (*Parus sp.*). Els rapinyaires més presents són l'astor (*Accipiter gentilis*), l'esparver (*Accipiter nisus*), l'àliga marcenca (*Circaetus gallicus*) i el xorriquer. Pel que fa als mamífers, abunden espècies com la geneta (*Genetta genetta*), la mostela (*Mustela nivalis*), el teixó (*Meles meles*) o la guineu (*Vulpes vulpes*), sense oblidar el senglar (*Sus scrofa*).



Mapa 31: La unitat del paisatge de la Costa Brava - Font: Observatori del Paisatge de Catalunya.

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 74 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35

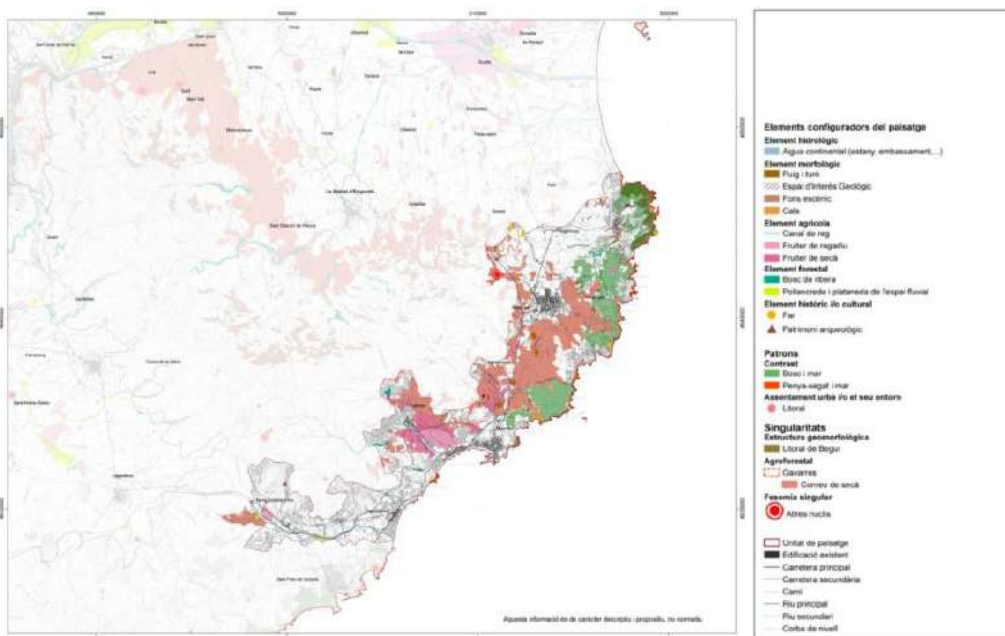


Elements naturals que constitueixen el paisatge a la zona del Pla parcial són:

Els elements a la zona del Pla Parcial són el paisatge majorment format per camps de conreus cultivats i petites àrees de bosc.

Els elements a la zona del Subsector 1Aa són el paisatge majorment format per camps de conreus cultivats i petites àrees de bosc.

La seva proximitat a la zona indústrial i nucli urbà de Mont-ras, confereix a la zona d'actuació d'un caràcter periurbà de baixa pressió.



Mapa 32: Valors estètics de la zona d'implantació. Font: Observatori del Paisatge.

Les cartes del paisatge són instruments de concertació d'acords entre agents d'un territori per tal de promoure accions i estratègies de millora i valoració del paisatge. Les cartes poden ser impulsades per la Generalitat de Catalunya, per les administracions locals (consells comarcals, mancomunitats, municipis) i/o per entitats.

El Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, estableix quins han de ser els continguts de les cartes del paisatge. Les cartes es concreten mitjançant la signatura pública d'un document on s'estableixen els compromisos que s'adopten cadascuna de les parts signants en favor del paisatge i el calendari per assolir els objectius. Aquest tipus d'instrument s'ha demostrat útil en altres països, amb contextos similars.

La Carta de paisatge no és una simple declaració testimonial de principis, sinó que és un document de caràcter públic i de compromís a favor del paisatge on les parts signants es comprometen davant la societat a formar part d'un projecte col·lectiu i a treballar, en

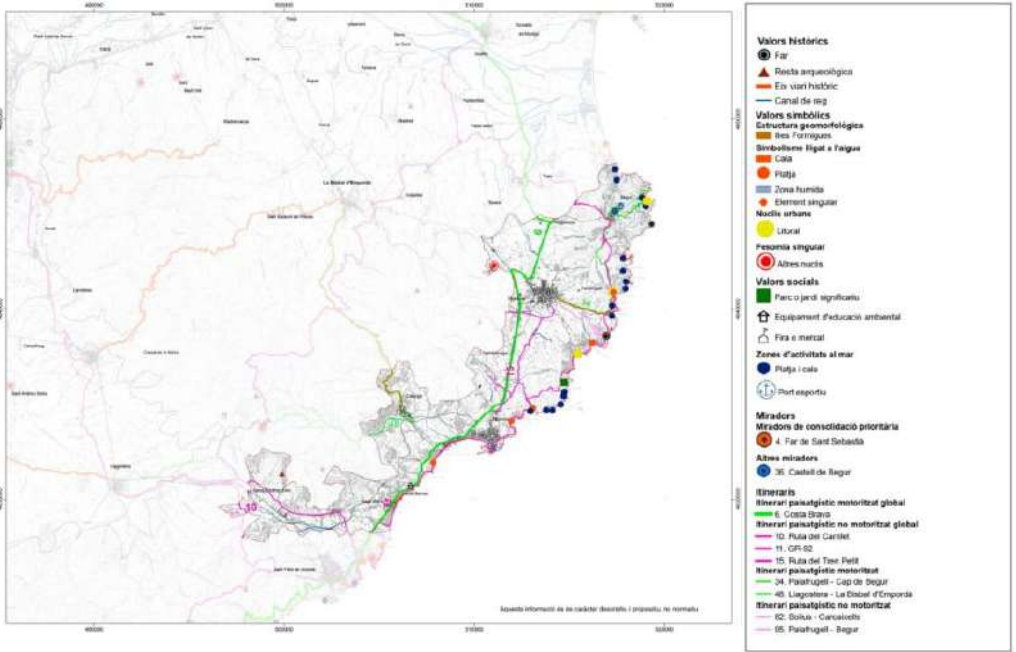


conseqüència, per a assolir els compromisos signats. Les cartes del paisatge iniciades des de l'any 2005 compten amb el seguiment de l'Observatori del Paisatge, que vetlla perquè siguin coherents amb el Catàleg de paisatge del seu àmbit d'actuació.

L'àmbit del present projecte no està inclòs en cap carta del paisatge.

Dins de l'abast del Pla Parcial no es troba cap dels valors inclosos en la unitat.

Dins de l'abast del Subsector 1Aa no es troba cap valor inclosos en la unitat.



Mapa 33. Valors històrics simbòlics i socials i miradors i itineraris. Font: Observatori del Paisatge.

Paisatge actual:

La Costa Brava és un territori altament humanitzat, amb el creixement de construccions adossades o aïllades separades dels nuclis urbans han trencat la forma urbana tradicional. Els boscos es troben en zones de turons i interiors com costaneres, aquests van ser altament explotats per la producció de suro que un cop abandonada van ser substituïdes gradualment per pinedes de pi pinaster, pi pinyoner i pi blanc, per aquesta raó les masses forestals estan formades per espècies aciculifolies i, en menor representació esclerofil·les i caducifòlies. Les bosquines i els prats solen ser camps de conreu abandonats, els que encara estan vigents solen ser de cultiu de conreu herbaci de seca i en menor quantitat de regadiu. És pot destacar la zona de Calonge dedicada a la vinya de la Denominació d'Origen Empordà, mentre que els conreus de fruiters de secà i de regadiu son gairebé inexistent.

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 76 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



INFORME AMBIENTAL DEL PP SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA, MONT-RAS aspecto_eng



Imatge 3: Vista del municipi de Mont-ras amb la carretera C-31 travessant aquest. Al nord-est de la carretera, proper a aquesta, és troba l'àmbit del PP.

Els principals nuclis poblacionals que estructuren la Costa Brava són Begur, Palafrugell, Palamós, Calonge, Castell-Platja d'Aro i Santa Cristina d'Aro.

El poble de Begur està situat al voltant del seu castell medieval. Està format per un nucli antic aturonat, amb carrerons estrets, sinuosos i empedrats, i arquitectònicament manté l'essència d'una vila medieval, amb cases de pedra i una plaça central.

Cal esmentar també els antics barris de pescadors de Sa Riera, Sa Tuna, Aiguafreda i Fornells, avui petits nuclis urbans clarament turístics amb identitat pròpia. Entremig, apareixen una quarantena d'urbanitzacions que fragmenten i esquitxen d'edificacions les masses forestals que caracteritzen l'entorn.



Imatge 4: Paisatge del nucli urbà de Mont-ras

Valors en el paisatge:

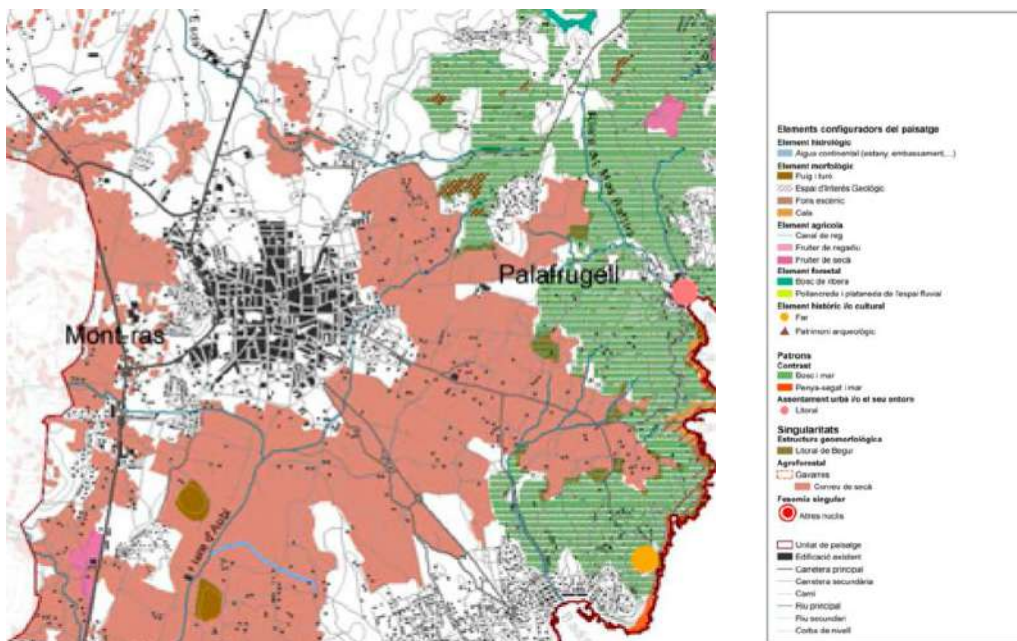
La Costa Brava es troba envoltada d'espais protegits de valors naturals i ecològics, dels quals son més destacats les Muntanyes de Begur i el Castell de Cap Roig, delimitats com Espais d'Interès Natural.

L'espai protegit de major extensió és Muntanyes de Begur, repartides entre els municipis de Begur, Mont-ras, Palafrugell i Palamós, i es troba situat a l'extrem septentrional de la serralada litoral i constitueix la prolongació vers el litoral de les Gavarres. Estan formades per turons de poca alçada que afronten el mar amb pronunciats penya-segats. Des del 1993 es va protegir la zona de Ses Negres, una franja litoral situada entre a cala Riera i la cala d'Aiguafreda com a reserva marina integral, per la seva riquesa en fauna aquàtica.

Com a valor ecològic cal destacar el sector dunar interior entre Begur i Regencós, i el litoral que presenta una reducció com a la platja de Castell degut que es tracta d'un ecosistema en regressió a la major part de la costa.

La vegetació predominant en la zona muntanyosa son sureres ,pinedes i brolles d'estepes i brucs. Les bosquines de pi blanc ocupen gran part del territori litoral fins arribar pràcticament a ran de mar. Darrerament , les plantacions de pi marítim (Pinus pinaster) i eucaliptus (Eucaliptus sp.) han introduït una nota discordant en el paisatge forestal del sector.

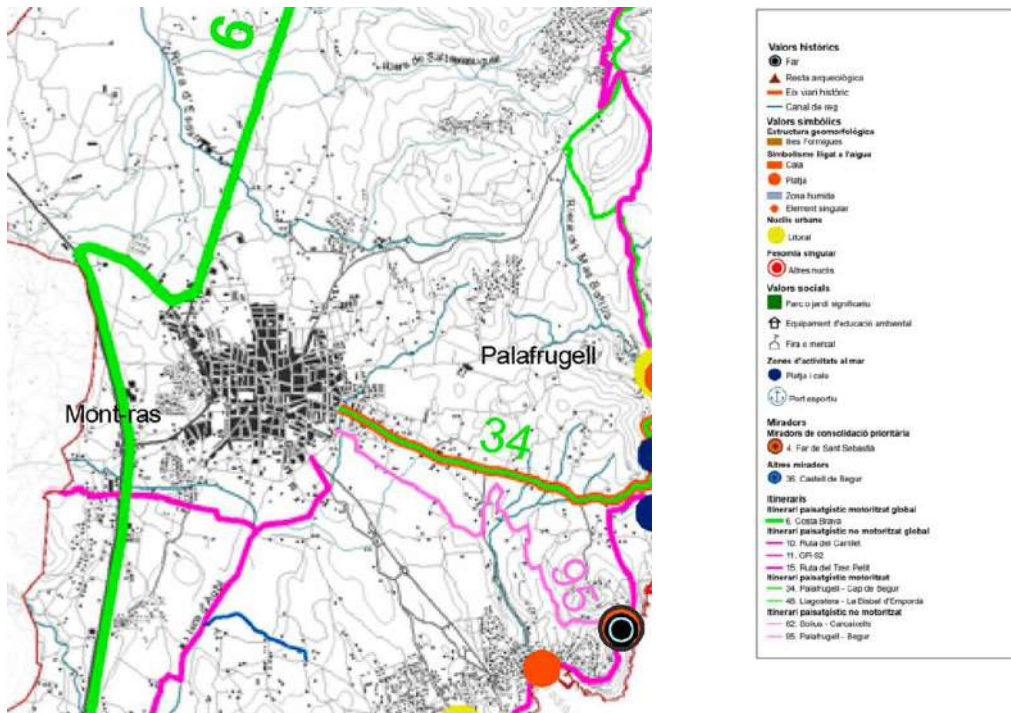
La fauna característiques es la mallerenga petita i emplomallada, bruel, colltort, falciot pàl·lid i rats-penats.



Mapa 34: Valors estètics, patrons i elements configuradors del paisatge de la zona d'implantació del PA. Font: Observatori del Paisatge.

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 78 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



Mapa 35: Valors històrics simbòlics i socials i miradors i itineraris de la zona d'implantació del PA. Font: Observatori del Paisatge.

Els valors estètics estan formats pels contrastos de colors i textures entre la plana agrícola i la muntanya, el mar i la terra, els recs i rieres, i els pobles del litoral, son els valors principalment actius que constitueixen els mosaics paisatgístic.

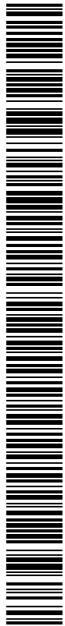
Aquests contrastos predominen al corredor de Palafrugell – Palamós, a la vall de Calonge i a la vall d'Aro, entre les suaus ondulacions d'aquests i els forts pendents que assoleixen els vessants colindants de les Muntanyes de Begur, de les Gavarres i de l'Ardenya-Cadiretes.

La façana litoral es caracteritzada per la presència de penya-segats de litologia singular, que donen lloc a abundants coves, retallats per in comptables cales i caps, que presenten un contrast cromàtic entre els boscos de pinedes i el mar. Cal destacar igualment com un valor estètic les illes Formigues.

Els nuclis costaners tenen una qualitat escènica i estètica diferent als d'interior, amb el predomini de les façanes blanques i passejos marítics com Tamariu i de sa Tuna. Terra endins els colors ocres de la terra amb la pedra de les construccions es barregen amb els masos enmig de camps llaurats o conreats, o petits nuclis al voltant del castell o l'església com a Regencós o Mont-ras, i destacar el nucli de Llofriu per la seva integració en l'entorn del peu de mont de les Gavarres, entre la massa forestal del massís i els camps oberts de l'Empordanet.

Com a valor estètic i històric trobem el Jardí Botànic de Cap Roig a Calella de Palafrugell, catalogat com a Bé Cultural d'Interès Local l'any 1972, amb la qualitat de ser un jardí que

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 79 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	



acull més de 500 espècies de flora mediterrània i exòtica, i que la seva ubicació ha ajudat a preservar els penya-segats i les pinedes del litoral de la Costa Brava.

Els valors històrics fan referència a d'elements que destaquen per la seva diversitat i antiguitat, com el dolmen de San Mina dels Torrents, un sepulcre megalític que es localitza en el municipi de Palafrugell, o el poblat ibèric del far de Sant Sebastià.

Carreteres com la GI-660 entre Calonge i la Bisbal, i la GIV-6542 entre Palafrugell i Tamariu, segueixen trajectes de corredors d'arrel històrica, que encara que amb el temps s'han anat adaptant als mitjans de transports, conserven, la seva majoria, un traçat original o semblant, així com elements d'elevat valor patrimonial.

Cal destacar l'aparició de corsaris i pirates cap a l'Edat Mitjana, que va donar peu a la construcció de torres de guaita, castells i masos fortificats, que son d'exemple el castell de Calonge fundat pels comtes de Girona en el segle VIII i refet durant els segles X i XI, el mas fortificat del Castell de Torre Lloreta, Castell de Begur o el Castell de Vila-romà dins del terme de Palamós, així com les torres de guaita de Torre Valentina o de Sant Sebastià a Palafrugell declarada bé cultural d'interès nacional, construïda en el segle XV i ubicada sobre el nivell del mar, la qual servia per a controlar les mars entre Mont-ras, Torroella de Montgrí i Platja d'Aro, i on aboí dia s'aixeca el far de Sant Sebastià.

El principal valor productiu és l'activitat turística, atreta per la qualitat de les platges i el paisatge, i deixant relegada l'antiga activitat de la indústria del suro a petits sectors situats a Palafrugell o Palamós.

L'activitat agrícola ha quedat circumscrita als camps de la plana del corredor de Palafrugell-Palamós i de la vall del Ridaura, i una part a Calonge, que es manté el conreu de vinya per la vinculació de la producció del vi.

A Platja d'Aro l'explosió turística es troba de forma més evident, ja que gairebé el 90% de la població activa treballa en el turisme o els sectors relacionats amb el comerç, serveis i la construcció.

Altres activitats com el senderisme en camins interiors entre camps i pistes forestals, el cicloturisme o els camins de ronda que voregen les cales de la Costa Brava, tenen també l'origen per la demanda d'esportistes i visitants que volen gaudir del paisatge i dels diferents punts d'observació d'aquest.

Principals rutes i punts d'observació i gaudi del paisatge:

La Costa Brava està formada per diversos camins de senderisme i cicloturisme, així com carreteres d'interès paisatgístic que permeten gaudir de les visuals que ofereix la costa rocosa.

Cal destacar els camins de ronda, com itineraris que voregen la costa i que permeten realitzar trams entre Begur i Palafrugell, o entre Mont-ras i Palamós a peu i que coincideixen parcialment amb els itineraris de gran recorregut.

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 80 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

Com a carretera d'interès paisatgístic destacar la GIV-6542 que enllaça el nucli de Palafrugell, passant per les cales de Tamariu i diverses urbanitzacions, amb la GIP-6531 que va al cap de Begur.

A Begur un dels miradors a destacar és el seu castell, on es pot accedir a peu i que permet veure a part de la població i les seves muntanyes, la costa que es perfila entre Begur i l'Estartit, amb les illes Medes i el Massís del Montgrí com a elements protagonistes.

Dinàmica actual del paisatge:

Els paisatges de la Costa Brava es veuen afectats per la dinàmica de l'urbanització indeterminada, on la frontera entre el camp i les construccions han quedat diluïdes, a diferència dels nuclis urbans.

El pas del turisme al residencialisme ha implicat una expansió de la producció d'habitatges i una disminució de la planta hotelera. S'han desenvolupat nous eixamples de densitat mitjana o baixa com a Begur, i emplenat urbanitzacions ja existents.

La saturació de la costa ha provocat que el creixement residencial és dirigeixi cap els nuclis interiors com a Regencós, Mont-ras o Vall-llobrega, amb actuacions residencials de baixa densitat.

La principal problemàtica que ha d'encarar la unitat és el fet que la façana litoral ja està molt saturada, com és el tram entre Palamós i Sant Feliu de Guíxols, les cales de Begur de Sa Riera o Sa Tuna o els antics nuclis de pescadors de Calella de Palafrugell i Llafranc, on el creixement ha estat sobredimensionat en relació al preexistent. Amb l'aprovació del PEIN i el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, aquests espais del litoral encara no urbanitzats, han quedat protegits.

En el cas de la superfície de conreu hi ha un clar decreixement, així i tot cal destacar l'augment de la vinya a Calonge, i. l'increment de les superfícies forestals que han ocupat els camps abandonats i que es troben fragmentades per les urbanitzacions.

La Costa Brava és veu afectada en època d'estiu degut a que és una zona altament turística, això provoca que hi hagi un alt risc d'incendis, una afectació en l'àmbit marítim pels abocaments, les embarcacions, i la necessitat del filtratge de les sorres per mantenir la qualitat de les platges, produint una destrucció dels ecosistemes sorrencs, degradant un paisatge de valor natural i ecològic.

Els riscos a la Costa Brava estan vinculats en l'ocupació territorial dels possibles nous creixements urbans i ampliacions de les infraestructures. La predisposició és contenir la urbanització per preservar les zones del litoral, i la segona línia per mantenir l'espai agrícola original dels paisatges poc alterats. i que la pressió urbanística quedi resituada a l'interior, allunyada del mar.

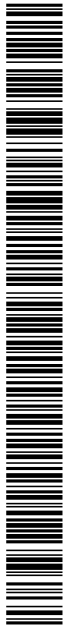
Avaluació

DEBILITATS:

- L'existència de continus urbans entre algunes poblacions de la costa fa disminuir la diversitat i atractiu del paisatge coster, principalment entre Platja d'Aro i Palamós.



DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 81 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	



- La contínua disminució de la superfície agrícola davant la pressió urbanitzadora.
- La poca qualitat dels paisatges periurbans, de les entrades a aquests i la freqüència dels fenòmens de carretera–aparador, com els accessos a Platja d’Aro i la C-31 a Mont-ras.
- Urbanitzacions amb un paisatge de baixa qualitat, tant a nivell interior com en relació a l’entorn. Els casos més destacats són les urbanitzacions entre Begur, Palafrugell i Santa Cristina d’Aro.
- L’estacionalitat de la temporada turística provoca sobresaturació d’espai i recursos a l’estiu.
- Existència de ports esportius que han fragmentat el litoral eliminant la qualitat paisatgística i ecològica del molts ecosistemes marins.
- Uns espais PEIN sense figura de gestió.

AMENACES:

- La millora de les infraestructures i l’ampliació de les àrees urbanes existents pot arribar a saturar la Costa Brava, amb els conseqüents efectes col·laterals sobre el paisatge.
- Impacte directe de les infraestructures de transport sobre el paisatge, tant a nivell estètic com a nivell d’alteració dels fluxos ecològics.
- Fragilitat del paisatge litoral, sotmès a molta pressió durant l’estiu.
- Modificacions en les corrents i episodis de tempesta deguts, per una banda, als canvis en el clima i, per l’altre, a les construccions massa properes al mar i a les estructures que modifiquen les corrents locals.

FORTALESES:

- Un paisatge de qualitat, amb una alta heterogeneïtat paisatgística que combina extenses i denses masses forestals amb planes agrícoles i espai urbanitzat.
- La presència dels espais naturals protegits de les Muntanyes de Begur, Castell-Cap Roig i les Gavarres.
- Es mantenen paisatges emblemàtics i espais de gran riquesa patrimonial i natural.
- Gran potencial per a ofertes de turisme de qualitat.

OPORTUNITATS.

- La possible creació de la reserva marina d’interès pesquer de les Illes Formigues.
- Existència de figures de planificació de caràcter territorial i supramunicipal (PDTE, PDUSC I i II), que poden ser de gran utilitat en una millor ordenació del paisatge i en superar la dinàmica existent fins ara.



- Gran potencial per a la creació de noves rutes de gaudi del paisatge, tant cultural com natural, esdevenint un factor de desenvolupament local.
- Elevada presència de propostes culturals ofertes pels diferents municipis, fet que pot revaloritzar el paisatge.

Taula 10: Objectius Font: Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines.

Objectius de qualitat paisatgística	
7.1	. Uns assentaments de Platja d'Aro, Calonge, Palamós, Palafrugell i Begur ordenats i que no comprometin els valors del paisatge que alberga, ni els valors dels espais circumdants, i amb unes entrades als nuclis de qualitat.
7.2	. Unes urbanitzacions dels municipis de Castell-Platja-d'Aro, Palafrugell, Santa Cristina d'Aro, Palamós, Calonge, Vall-llobrega i Begur amb uns límits clars, ordenades i integrades en el paisatge, de manera que es minimitzi el seu impacte visual.
7.3	. Una façana marítima de Begur, Palafrugell, Mont-ras, Palamós, Calonge i Castell-Platja d'Aro, amb penya-segats, platges, cales i dunes ben preservats i gestionats, que mantingui el seu valor escènic, històric i la identitat paisatgística de cada lloc i els valors i elements propis de caràcter natural, històric, cultural i etnològic (espais naturals, camins de ronda, fars, edificis d'estil modernista i colonial, passejos marítics, «tinglados» i instal·lacions portuàries).
7.4	. Un paisatge de muntanya litoral amb extensos boscos de suros, alzines i pins productius i ben gestionats, lliure de transformacions i processos d'artificialització, que mantingui l'escenari de gran valor escènic que conforma.
7.5	. Un sistema de restes arqueològiques, castells i torres de guaita ben preservats i gestionats dintre d'un context forestal, urbà o rural que permeti la seva accessibilitat, descobriment i gaudi per part dels seus usuaris.
7.6	. Un paisatge agrícola de les planes i dels entorns de les Gavarres preservat i ben gestionat, que mantingui la diversitat d'elements que el caracteritzen i el doten d'identitat pròpia.
7.7	. Un sistema d'itineraris i miradors que emfatitzin les panoràmiques més rellevants i permetin descobrir i interactuar amb la diversitat i els matisos dels paisatges de la Costa Brava.

Taula 11: Criteris i accions (Font: Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines)

Criteris i accions	
Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a la protecció	
7.1	. La morfologia litoral a la unitat Costa Brava es defineix per una costa escarpada i rocosa, que eventualment es retalla per generar el paisatge de cales i platges tan característic d'aquests indrets, i generadores d'una intensa activitat turística. Les formacions rocoses, derivades de zones d'interès geològic com les Muntanyes de Begur, Castell- Cap Roig i el Massís de les Gavarres, constitueixen també un important valor estètic afermat principalment pels contrastos amb el mar. Els grans penya-segats conformats fonamentalment per roques ignies i metamòrfiques es perllonguen dintre del mar, generant el fons rocós que alberga una àmplia diversitat de fauna i flora marina.

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 83 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



	Aquest entorn arrelat en l'imaginari popular s'ha de potenciar i mantenir com a element fortament representatiu de la imatge del lloc. Cal recuperar els ecosistemes naturals associats als penya-segats marins, i a la resta de comunitats submarines relacionades amb la línia de costa.
7.2	. Impulsar per mitjà dels NNSS mesures de protecció del sòl als espais d'interès natural i connector de les Gavarres - muntanyes de Begur; muntanyes de Quermany i dunes interiors de Pals i de Begur; salt de Sesegues i entorn; connector salt de Sesegues - muntanyes de Begur; corredor Puig Roí - puig de les Pasteres; puig ses Forques, Ermedàs, puig Pelegrí, el Rodonell i puig Gallifa; connector puig del Migdia - puig d'en Gotes; riera de Canyelles, plans de Torre Mirona, platja del Castell i la Serra; cap Gros; el Pla - conca del Tinar - Sant Nazari; els Vilars; de la riera de Fenals a la riera de Can Carboner (el Treumal); el Ridaura; Bell-lloc- torrent de la Coma- torrent de Canyet; vall de Solius (veure mapa 5 de la cartografia general).
7.3	. Mantenir i revaloritzar a través de les eines de desplegament dels NNSS els elements arquitectònics singulars (fars, torres de defensa, casetes de pescadors, etc.) com a elements de referència històrica de la façana marítima, posant èmfasi en els municipis que concentren més exponents, com Palafrugell, Begur i Palamós.
7.4	. Proposar la inclusió en el PEIN «Muntanyes de Begur» del sector de dunes continentals fixades per pins que pertany al municipi de Regencós, per tal de mantenir la integritat de tot el conjunt de la formació geomorfològica i paisatgística singular formada pel camp de dunes interior.
Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a la gestió	
7.5	. Mantenir el Jardí de Cap Roig pel seu valor històric i patrimonial.
7.6	. La densitat de la coberta forestal a la unitat, conformada fonamentalment per pinedes, alzinars i suredes que arriben pràcticament arran de mar, ocupa el 40% de la unitat. El seu valor productiu encapçalat per la generació històrica de suro, es troba en la actualitat en un procés d'abandó progressiu que es podria reduir amb la seva promoció com a indústria de qualitat. Cal promoure el paisatge productiu del suro, com a sistema de gestió de les masses forestals a més de la generació d'un element d'alta qualitat comercial.
7.7	- Un dels principals valors generats pels boscos de la Costa Brava és de tipus estètic, a través dels patrons de contrast establerts entre els bosc i la seva relació amb el mar. Caldria estructurar i definir el desenvolupament de les masses boscoses, principalment als seus límits, on es produeix la trobada amb els fronts marítics, i potenciar la seva marca visual.
7.8	- Les planes i els entorns de les Gavarres han conformat històricament uns paisatges agrícoles que barregen cultius de secà i regadiu, situats al corredor de Palafrugell, la vall d'Aro, i la plana de Calonge fonamentalment, on és significatiu el cultiu de vinya. Es tracta d'un paisatge en franca regressió, accelerat per l'avanç de les

	masses forestals, la creixent urbanització i l'abandonament de moltes zones de cultiu, el que fa perillar la permanència d'aquest important mosaic paisatgístic. Cal promoure i gestionar els paisatges agrícoles de les planes de Calonge, el corredor de Palafrugell, i la vall d'Aro.
7.9	- Garantir la bona integració paisatgística i la permeabilitat de les infraestructures viàries de la Costa Brava, posant èmfasi en les ampliacions de carreteres ja existents, com és el cas de la C-31.
7.10	- Preservar el valor patrimonial de les carreteres GIV-6542 (Palafrugell-Tamarü i el tram que es dirigeix cap al far de Sant Sebastià) i la GI-660 (Calonge-La Bisbal d'Empordà). Es tracta de carreteres històricament ben inserides al territori.
7.11	- Promoure accions per tal de millorar la qualitat estètica i ambiental de les urbanitzacions de la Costa Brava (municipis de Castell-Platja d'Aro, Palafrugell, Santa Cristina d'Aro, Palamós, Calonge, Vall-llobrega i Begur). Les actuacions aniran encaminades a la millora dels accessos, perifèries, la regulació de les tipologies constructives i dels tipus de cobertes, i els codis cromàtics en les edificacions, així com a l'asfaltat de carrers, l'enllumenat públic, la recollida de residus, o la creació i rehabilitació dels espais públics.
7.12	- Millorar els perímetres de les urbanitzacions, amb dues finalitats: estètica i de protecció davant els incendis forestals. Amb uns límits definits i identificables, i zones d'integració amb l'entorn natural ordenades i dissenyades per fer front als incendis forestals.
7.13	- Promoure el control i definició de les masses forestals per tal de reduir el risc d'incendi forestal.
7.14	- Històricament, les necessitats de protecció dels sectors costaners, van forçar l'aparició de certes tipologies arquitectòniques específiques per a la defensa. És el cas dels castells d'Esclanyà, Begur, i de Calonge, a més de nombroses torres de guaita i masos fortificats com la Torre Simona, la Torre de Sant Sebastià i Torre Valentina entre altres. Aquestes edificacions, per la seva necessitat de defensa i vigilància, es situaven en punts emblemàtics de control sobre la resta del territori, convertint-se així en fites significatives dintre del paisatge. La necessitat de rehabilitar aquestes peces i condicionar-les per l'aprofitament dels seus potencials com a elements de percepció del territori, podria afermar el seu caràcter simbòlic, educatiu i turístic. Fomentar el caràcter emblemàtic i emfàtic dels castells i les torres de guaita dintre de la totalitat del territori com a possibles peces de foment del turisme i la percepció del paisatge. En aquest sentit, generar estratègies de restauració i promoció de les torres de guaita com a patrimoni cultural específic de la regió.
7.15	- Evitar la desfiguració de les fites paisatgístiques dels fars de Sant Sebastià i del cap de Begur i els nuclis històrics de Llofrü, Sa Tuna, Tamarü i Calella de Palafrugell, amb construccions, infraestructures, i en general, amb barreres visuals que impedeixin o dificultin considerablement la percepció de les imatges més interessants, per causa de la seva dimensió, forma o color.

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 85 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



7.16	- Impulsar iniciatives que promoguin les vinculacions dels punts de principal interès arqueològic amb els itineraris paisatgístics com a suplementes pedagògics de la xarxa de recorreguts.
7.17	- Vetllar perquè les restauracions ambientals de les activitats extractives també responguin a criteris d'integració paisatgística amb l'entorn, especialment en el cas d'aquelles que es localitzen en espais naturals protegits o a les seves immediacions, com és el cas de les sorreres establertes en les dunes interiors al municipi de Regencós.
Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació	
7.18	- El paisatge litoral a la unitat de la costa Brava ha estat definit des de la segona meitat del segle XX per una vocació turística de masses impulsora de l'activitat econòmica. Castell-Platja d'Aro, Palamós, Palafrugell i Begur són alguns dels principals nuclis litorals que es van expandir o fundar per allotjar el creixement massiu de l'activitat a la línia costanera. El principal problema que ha estat associat a aquestes activitats, va a ser el creixement ràpid, sumat al descontrol urbanístic sense criteris d'ordenació territorial. Addicionalment, la sobrecàrrega que suposa l'activitat turística durant l'estiu tendeix a saturar i col·lapsar les infraestructures i els ecosistemes. Per tot això, cal afavorir unes límits clars i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions no aptes en sòl agrícola per tal de preservar-ne la seva qualitat.
7.19	- Els principals casos de continus en la façana litoral de la unitat Costa Brava són: Platja d'Aro- S'Agaró, Sant Antoni de Calonge sud, Sant Antoni de Calonge-Palamós, La Fosca- Palamós, Calella sud, Llafranc, Tamariu i Cap de Begur, Sa Punta (cartografiats en el mapa 11, de la cartografia general, relacionat amb les dinàmiques paisatgístiques). Evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge i les extensions urbanes que modifiquin figures, perfils i escenaris urbans tradicionals, particularment en els casos en que puguin contribuir a l'aparició de fenòmens de conurbació, o carretera-aparador.
7.20	- Establir pautes de control en l'ordenació i criteris d'edificació (volums, tipologies de construccions i materials, colors) per tal de minimitzar l'impacte de les edificacions disperses incloses en els àmbits visuals dels penya-segats i dels vessants boscosos que arriben fins al mar.
7.21	- Incloure en les modificacions i revisions dels NNSSS i en els plans derivats, aspectes paisatgístics en les seves determinacions per la via dels plànols d'ordenació i en la normativa, amb l'objectiu de millorar la percepció i la valoració del conjunt. -Begur: sòl urbà zona entre Aiguafreda i sa Tuna -Palamós: sòl urbà a l'est de la cala de la Fosca, a la cala s'Alguer. -Calonge: sòl urbà de l'àrea del càmpings de Treumal. -Castell-Platja d'Aro: sòl urbà del puig Pinell.

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 86 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



INFORME AMBIENTAL DEL PP SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA, MONT-RAS aspecto_eng

7.22	- Impulsar en la revisió dels plans d'ordenació urbanística municipal de Castell-Platja d'Aro, Santa Cristina d'Aro, Palafrugell i Palamós un apartat específic sobre el tractament paisatgístic de les vies d'accés a aquestes poblacions amb l'objectiu de garantir uns accessos als nuclis urbans ordenats i que facilitin la transició entre els espais oberts i els paisatges urbans, a la vegada que reforcin el caràcter i la identitat dels nuclis urbans als quals estan vinculats.
7.23	- Es consideren zones prioritàries d'actuació les franges costaneres amb continus urbans de Platja d'Aro-S'Agaró, Sant Antoni de Calonge sud, Sant Antoni de Calonge-Palamós, La Fosca- Palamós, Calella sud, Llafranc, Tamariu i Cap de Begur, Sa Punta (cartografiats en el mapa 11, de la cartografia general, relacionat amb les dinàmiques paisatgístiques). Els plans especials haurien d'incloure estudis de visibilitat en les vessants de les zones més exposades visualment, per tal de regular els processos d'edificació nous, a més de promoure la remoció d'elements no desitjats com antenes, i equipaments d'instal·lacions.
7.24	- Impulsar l'elaboració d'un pla especial d'ordenació del paisatge de les activitats comercials associades als eixos viaris de les entrades als nuclis amb incidència visual (edificis, exposicions a l'aire lliure, instal·lacions adjacents, cromatismes, retolació). Aquesta actuació és prioritària a l'accés a Platja d'Aro per Castell d'Aro i per Sant Feliu de Guíxols, i a l'accés a Mont-ras.
7.25	- Promoure una xarxa d'itineraris paisatgístics i de miradors accessibles a peu o amb vehicles, on la percepció i interacció amb el paisatge és més àmplia i suggerent. Aquesta xarxa, que comprèn miradors i camins existents, i d'altres a consolidar, hauria de rebre, allà on correspongui, les actuacions necessàries de condicionament, senyalització, manteniment i difusió per tal de potenciar la funció de facilitar la percepció dels valors del paisatge i el coneixement del territori. Són els miradors del far de Sant Sebastià i el castell de Begur; i els itineraris paisatgístics a peu o bicicleta de la ruta del Carrilet, la ruta del Tren Petit, el GR-92, Solius-Carcaixells i Palafrugell-Begur; i els motoritzats de Palafrugell-Cap de Begur i Llagostera-la Bisbal d'Empordà (veure mapa 7.2, al final de la fitxa). Integrar el conjunt de miradors i itineraris al Pla territorial parcial de les Comarques Gironines.
7.26	- Promoure l'existència d'un recorregut continu al llarg de tota la façana marítima gironina relligant els trams de camins de ronda existents i utilitzant una senyalització adequada.
7.27	- Prestar, en els NNSSS d'aquesta unitat de paisatge, una especial atenció a aquells altres miradors i itineraris accessibles, a aquells que es troben en els espais periurbans i també als camins de ronda.
7.28	- Garantir el compliment estricte a la façana litoral de la Costa Brava de les normes establertes per la Llei de Costes, tant pel que fa a l'ocupació del domini públic per instal·lacions privades no autoritzades, com pel control efectiu de les limitacions a la propietat

privada (prohibició de les ampliacions de volum i superfície construïda) dins la zona de protecció que defineix la Llei.

El Pla Parcial, respecte dels Objectius de qualitat paisatgística tan sols queda inclòs els següents:

17.4. Un paisatge complex estructurat per elements agraris, urbans i industrials, amb escasses zones ocupades per la vegetació, ben ordenat i amb uns eventuais creixements que no comprometin els valors del paisatge del lloc ni dels espais circumdants.

El Pla Parcial respecte el present objectiu de qualitat urbanística no altera el fons del paisatge que esdevé la Costa Brava, i no incorpora nou sòl urbà, sinó que ordena una part del sòl urbanitzable delimitat existent amb criteris de sostenibilitat i integració paisatgística.

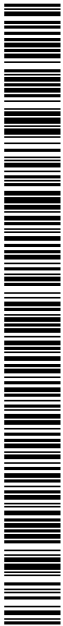
Pel que fa als Criteris i accions previstos per a la millora de la qualitat paisatgística de la unitat de paisatge, i que poden afectar el terme municipal on s'implanta el present pla es poden considerar en menor o major mesura que els que es veuen afectats són els següents:

Criteris i accions	
Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a la protecció	
17.2	. Protegir els redutes de boscos fruit de la inversió tèrmica d'aquesta zona, que afavoreix la distribució dels alzinars a una altitud superior a la de les rouredes.
Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a la gestió	
17.6	. Mantenir i promoure les fileres arbrades als accessos viaris amb espècies arbòries adaptades a l'indret.
Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació	
17.18	. Augmentar la densitat d'espais verds als nuclis de més població i incorporar els cursos fluvials, si n'hi ha, com un espai verd més.
17.19	. Ordenar les zones de polígons industrial i logístics a nivell municipal i supramunicipal així com altres infraestructures de serveis com les depuradores i deixalleries.

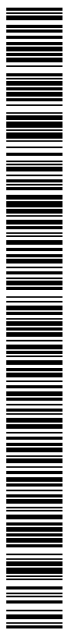
Per tant es pot dir que l'actuació no va en contra dels objectius de qualitat paisatgística ni dels criteris i accions establerts pel catàleg i que s'ajusta als seus requeriments que li són d'aplicació.

Paisatge del lloc

El paisatge en la zona d'actuació ve dominat per la distribució de mosaic amb alternança entre masses de bosc i camps de conreu, annex al sòl urbà, essent un espai de transició entre el nucli urbà amb un elevat grau d'urbanització i el límit del sòl urbanitzable delimitat on es troba l'actuació.



DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 88 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	



La zona objecte de l'estudi, està configurada per una zona de camps de conreu, i de vestigis de masses boscoses que han quedat aïllades en els actuals camps de conreu,, i que en la distribució que es proposa, queden majoritàriament integrades en les zones verdes o en l'àmbit d'equipaments.



Imatge 5: Vista aèria de l'àmbit del Pla Parcial amb el nucli urbà de Mont-ras al centre i el pas de la carretera C-31.



Imatge 6: Vista aèria zones afectades per l'àmbit del Pla Parcial.

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 89 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



Fotografies 11,12 i 13: Imatges del paisatge que es troba a l'interior del Pla.

Tota la part modificada antropogènica, ja sigui per les edificacions, com per les activitats que s'hi duen a terme, esdevé un àmbit amb un interès paisatgístic molt limitat i de poc valor biòtic absolut. Pel que fa a la influència de l'activitat humana s'ha de dir que aquesta ha estat determinant per a la configuració de l'actual paisatge municipal. Els nuclis principals nucli es situen a les zones planes, aprofitant la millor topografia per implantar-hi camps de conreu.

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 90 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

Les zones amb una orografia més accidentada es troben ocupades per les masses forestals, on sovint la vegetació potencial (roureda i alzinar) ha estat substituïda per espècies amb major valor econòmic. Aquestes zones muntanyoses es troben esquitxades per diferents masies.

13.1.8.- Efectes sobre el canvi climàtic.

Es preveu en aquest apartat fer una reflexió sobre els efectes que pot tenir el projecte avaluat sobre el canvi climàtic, respecte del seu estat actual.

Els efectes sobre aquest canvi s'han de considerar des del punt de vista en que el projecte pot introduir una variació en el balanç energètic que rep la terra des del sol i la que emet la superfície terrestre. Aquestes energies, d'entrada i sortida han d'estar en equilibri energètic, qualsevol factor que generi una alteració en l'equilibri entre l'energia d'entrada al sistema terra-atmosfera i l'energia que en surt pot generar un canvi climàtic.

Les causes que poden generar desequilibris energètics i, per tant, provocar efectes de canvi climàtic s'agrupen en dues categories:

- Causes naturals: on hi trobem els efectes aliens a l'activitat de l'home i que poden generar alteracions energètiques, entre ells vulcanisme, canvis en l'energia que arriba del sòl, efectes climàtics interns, etc.
- Causes antròpiques. Són derivades de l'activitat humana, inclou els efectes d'escalfament global, combustió de combustibles fòssils, tala de boscos, etc.

En el nostre cas i en base a l'abast del projecte que ens ocupa, l'abast de l'estudi s'ha de limitar en les causes de tipus antròpic que pugui generar l'activitat vinculada al projecte, a la vista que les causes naturals sobrepassen l'abast d'aquest estudi.

Dins de les causes antròpiques podem apuntar els següents aspectes de caràcter específic:

- Escalfament global
- Augment dels gasos que incrementen l'efecte hivernacle natural (GEI)
 - o Diòxid de Carboni CO2
 - o Metà CH4
 - o Òxid Nitrós NO2
 - o Vapor d'aigua H2O
 - o Ozó O3
 - o Aerosols
 - o Gasos F (CFC, HCFC, HFCs, PFC, SF6)

De la revisió de les causes d'alteració climàtica directament vinculades al projecte cal dir que l'actual planejament per al sector preveu un aprofitament de sol industrial útil de 10,22 Ha, essent realment el previst en el avanç del PPU de 9,74 Ha, això suposaria una disminució de la incidència respecte de la previsió del planejament actual, per la qual cosa no hi ha efecte negatiu respecte del previst. Tot i això aquest paràmetre dependrà de la tipologia



DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 91 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	



d'activitats industrials que s'implantin al sector, serà en el moment de la seva implantació quan es pot determinar amb exactitud la previsió de la seva incidència.

La seva incidència:

- Escalfament global:

La proposta no contempla cap mena d'increment dels potencials sistema de combustió, ni d'evaporador ni refrigerador, ni cap reacció ni altra acció que generi un alliberament d'energia calorífica directament a l'atmosfera respecte dels que ja podia preveure l'actual ordenació. Per la qual cosa aquest efecte serà nul.

- Increment de l'efecte hivernacle:

L'activitat, que es podrà desenvolupar en el marc de l'avanç PPU, i a la vista dels processos i emissions que ja podien ser derivats de l'actual planejament serà nul donar que no hi ha increment de l'aprofitament de sol industrial útil, és més hi ha una certa disminució respecte del potencial màxim previst per el planejament vigent de cap dels gasos esmentats anteriorment que puguin tenir incidència en l'increment de l'efecte hivernacle i l'alteració de la capa d'ozó.

13.1.9.- Medi socioeconòmic.

El desplegament del nou PP comporta l'ampliació del polígon industrial del paratge Morena existent, amb la possibilitat de incrementar el potencial productiu municipal i la creació de nous llocs de treball derivat de la implantació de noves activitats industrials o de l'ampliació de les actuals, suposant la contractació de nous treballadors.

El teixit productiu municipal segon dades de l'IDESCAT 2023, el configuren unes 83 empreses amb compte de cotització da la SS i uns 170 autònoms i professionals, essent molt majoritaris el sector de la industria, la construcció i els serveis, que ocupen prop de 430 treballadors d'un cens laboral de unes 700 persones afiliades a la SS en empreses de mida petita i mitjana, per sota dels 50 treballadors. Per tant ja veiem que Mont-ras té un marcat caràcter del sector productiu industrial, construcció i serveis.

A nivell turístic l'activitat principal és la de càmping amb un càmping de capacitat total de 1.600 places, i el sector hotelier és pràcticament inexistent.

Més testimonial és l'activitat agrària del municipi amb només 18 explotacions agràries que gestionen un total de 231 Ha de SAU. La ramaderia és encara més residual amb tant sols un cens de 41 cabres i 68 pics d'aviram.

13.2.-Objectius i mesures de protecció ambientals establertes per normatives de rang superior.

L'avanç del Pla Parcial Urbanístic s'ha redactat d'acord amb la normativa urbanística vigent, la legislació sectorial i els principals instruments legals aplicables. A més, es tindran en compte les directrius i objectius fixats en les figures de planejament superior.

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 92 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

13.2.1.- Pla Territorial General de Catalunya (PTGC).

El pla va ser aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, defineix set àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials, basats en la funcionalitat territorial.

El Pla inclou les determinacions següents:

- La definició de les zones del territori amb característiques homogènies per raó del potencial de desenvolupament i de la situació socioeconòmica.
- La indicació dels nuclis de població que, per les seves característiques, hauran d'exercir una funció impulsora i reequilibradora.
- La determinació dels espais i dels elements naturals que cal conservar per raó d'interès general referida a tot el territori.
- La definició de terres d'ús agrícola o forestal d'especial interès que cal conservar o ampliar per les característiques d'extensió, de situació i de fertilitat.
- La previsió de l'emplaçament de grans infraestructures, especialment de comunicació, de sanejament i energètiques i d'equipaments d'interès general.
- La indicació de les àrees del territori en les quals cal promoure usos específics.
- La definició dels àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials que s'hauran d'adequar als àmbits establerts en la divisió territorial de Catalunya; es poden agrupar unitats comarcals, però en cap cas no es poden dividir.

Objectius i caràcter del Pla

Els principals objectius del pla són:

- 1.- Fomentar una distribució equilibrada del creixement per assolir nivells de renda adequats al territori.
- 2.- Promoure un creixement ordenat per les implantacions sobre el territori per tal d'afavorir una eficàcia més gran de les activitats econòmiques i una millor qualitat de vida.
- 3.- Afavorir el creixement econòmic de Catalunya i lluitar contra l'Atur.

Les seves disposicions es desenvolupen a través dels Plans Territorials Parciais, el Plans Sectorials i els Plans Directors. D'aquests, el de major importància jeràrquica a l'àrea de Mont-ras és el Pla Territorial de les Comarques Gironines.

Mont-ras està inclòs en l'àmbit territorial de les Comarques Gironines, el que significa que marca les directrius per al planejament territorial i urbanístic de rang inferior en aquesta zona.

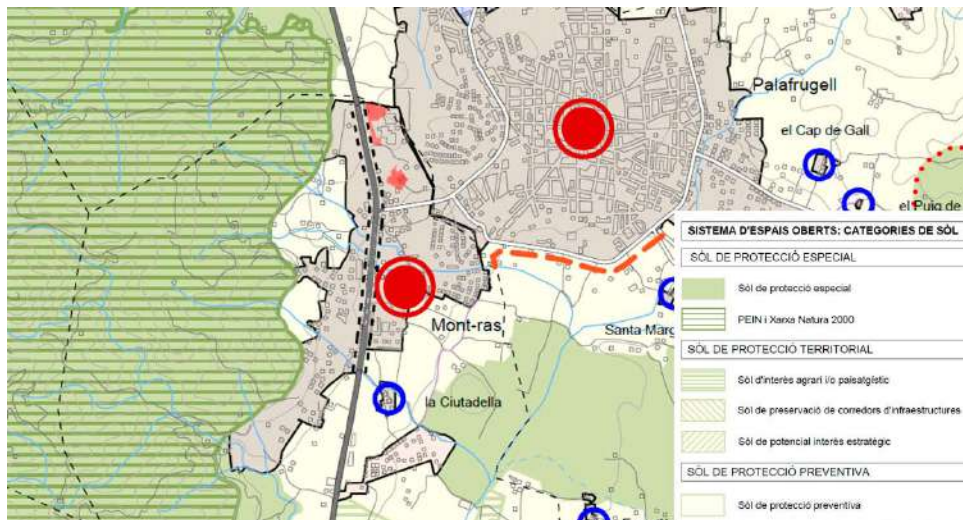
El PP no entra en contradicció amb cap dels objectius marcats pel pla, sinó que compleix amb diversos dels objectius, ja que es basa en un creixement equilibrat preservant el medi, creix ordenadament annexa a sòl urbà existent i assegura la disponibilitat de serveis i equipaments que garanteixen una millor qualitat de vida.





13.2.2.- Pla Territorial de les Comarques Gironines (PTCG).

L'àmbit del Pla parcial SAU 1A es troba situat dins el territori regulat per el PTCG, aprovat definitivament en data de 14 de setembre de 2010 i no afecta sòl de protecció especial inclosa a PEIN i Xarxa natura 2000.



Mapa 36: Del Pla territorial de les comarques gironines, amb indicació de la situació de l'avanç Pla Parcial.

Els objectius ambientals del PTCG són:

1. Afrontar els factors causants del canvi climàtic i preparar-se per a afrontar-ne els efectes.

1.1. Preveure accions encarades a no incrementar les emissions de gasos d'efecte hivernacle.

1.2. Preparar la regió per adaptar-se al canvi climàtic i minimitzar-ne els efectes.

2. Aconseguir un aprofitament sostenible dels recursos naturals, amb especial atenció a l'aigua i l'energia.

2.1. Afavorir les formes d'implantació i directrius pel planejament urbanístic menys consumidores de recursos, especialment d'aigua i energia.

2.2. Protegir els sòls de valor per la seva funció en el cicle de l'aigua, amb especial atenció a les àrees de recàrrega dels aqüífers i a les zones afectades per la contaminació per nitrats.

3. Fer front a totes les formes de contaminació i restaurar els ambients i àrees ja degradats, inclosos el sòl, les aigües i l'atmosfera.

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 94 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

4. Aturar la pèrdua de biodiversitat dels ecosistemes, els hàbitats i les espècies

4.1. Protegir els espais de valor ecològic tant a escala nacional, com regional o comarcal i evitar la pèrdua de biodiversitat, tant d'ecosistemes, com d'hàbitats o espècies.

4.2. Garantir la connectivitat territorial i ecològica mitjançant un sistema continu i funcional d'espais oberts i protegint els cursos fluvials pel seu paper de connectors ecològics.

5. Protegir i gestionar adequadament el paisatge.

5.1. Protegir específicament les àrees de major valor paisatgístic, amb especial atenció als paisatges rurals i als de valor identitari.

5.2. Establir directrius per a la preservació dels paisatge en el plans directors urbanístics i en els planejament urbanístic municipal.

6. Avançar cap a un model de mobilitat sostenible, basat en la prioritització dels vianants, la bicicleta, el transport públic i la intermodalitat.

6.1. Establir les condicions per a l'augment de l'autocontenció comarcal i frenar el creixement de les necessitats de mobilitat obligada.

6.2. Establir les condicions per a assegurar la competitivitat del transport públic i dels modes de transport més eficients energèticament i per un canvi modal que disminueixi el pes del vehicle privat en favor de modes més eficients i socialment equitatius.

6.3. Maximitzar l'aprofitament de les infraestructures existents mitjançant la millora o renovació i optimització del traçat i l'encaix territorial de les noves infraestructures.

7. Apostar per processos d'urbanització i transformació basats en un ús eficient del sòl i el benestar i la seguretat dels residents.

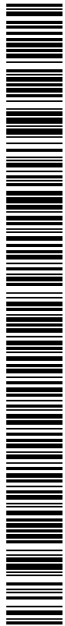
7.1. Evitar la creació de nous assentaments i apostar per les formes compactes de creixement, minimitzant la dispersió i la fragmentació territorial.

7.2. Actuar sobre les àrees especialitzades localitzades en sòls ambientalment inadequats per a la seva consolidació, mitjançant la seva desclassificació o reubicació, o bé amb la formulació de directrius específiques per al planejament urbanístic que garanteixin llur adequació als objectius del Pla, amb especial atenció als referents a la mobilitat sostenible, la misticitat d'usos i la cobertura de serveis.

7.3. Protegir els sòls més fèrtils o de valor agrari pel seu paper de sustent de la producció alimentària.

7.4. Deixar lliures les zones subjectes a riscos naturals, amb especial atenció al risc d'incendi i al risc d'inundació, i les zones subjectes a risc inacceptable d'origen antròpic, en concret el risc d'accident en el transport de mercaderies perilloses i el risc d'accident greu en instal·lacions que manipulen substàncies perilloses.





El Pla es desplega de forma que dona compliment als criteris bàsics del PTCG.

El pla s'estructura territorialment en tres sistemes bàsics del territori:

- Sistema d'espais oberts
- Sistema d'assentaments
- Sistema d'infraestructures de mobilitat

L'àmbit del Pla Parcial SAU 1A es situa dins del Sistema d'assentaments (es troba classificat com a Tipologies de teixits, Nuclis històrics i les seves extensions).

Sistema d'assentaments

L'àmbit d'actuació es situa sobre el sistema d'assentaments d'ús industrial d'acord amb el pla.

Les premisses d'aquest planejament per a al sistema d'assentaments són:

Taula 12: Premisses del PTCG pel sistema d'assentaments

Afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes.
Protegir i potenciar el patrimoni urbanístic que vertebrava el territori.
Propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris.
Vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements.
Reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà.
Atendre especialment la vialitat que estructura territorialment els desenvolupaments urbans.

El PP no té incidència negativa sobre cap d'aquestes premisses ja que l'actuació que es proposa compatibilitza el creixement d'un polígon industrial preexistent amb els criteris d'ordenació establerts al planejament i en l'entorn industrial amb un creixement moderat en l'àmbit industrial. Suposa una cohesió en l'entorn amb una ordenació racional generant continuïtat i compacitat en fer el creixement en un entorn d'igual naturalesa.

13.2.3.- NNSS de Mont-ras (NNSS Text refós juny 2005).

Text refós de les NNSS de Mont-ras aprovat pel Ple en sessió 2 de maig de 2005, i acord de conformitat per part de la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió 29 de juny de 2005.

Aquestes normes no fan cap referència ambiental ni defineixen objectius ambientals.

A nivell general el SAU 1A preveu alguns aspectes que van encarats a assolir un bon nivell d'integració ambiental i a l'acompliment d'objectius ambientals de figures de planejament superiors, com ara:

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 96 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

Ordenació

- Es qualificaran com a verd públic: La franja situada en paral·lel a la carretera C-31
- L'àmbit situat a la zona prevista d'equipaments es qualificarà com a verd públic i els espais més exteriors de l'àmbit conjunt entre el sector SAU 1A i el polígon ja desplegat aconseguint espais d'apantallament paisatgístic i amb funció tampó de transició cap al no urbanitzable.
- Les naus industrials es desenvoluparan en forma d'indústria aïllada.
- Paràmetres bàsics:

Reserves mínimes de sòl públic:

Zones verdes: les determinades pel TRLUC amb les condicions d'ordenació establertes anteriorment.

Equipaments: Acumulats el dels dos subsectors en una mateixa implantació suposant el 5% del sol amb les condicions d'ordenació fixades en els paràmetres de les NNSS.

Condicions d'ordenació

Índex d'edificabilitat bruta (IEB) 0,35 m²st/m²sol
Percentatge màxim se sòl privat 62,29%

13.2.4.- Compatibilitat amb les directrius de la Xarxa Natura 2000.

El PP no comporta l'afectació a cap espai definit a la xarxa Natura 2000, recollides en l'Acord de Govern GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària (pLIC), en aplicació de la Directiva 92/43/CE o Directiva d'Hàbitats. En particular, amb les directrius relatives als espais d'aigües continentals (apartat II.9.1.).

13.3.- Objectius, i criteris ambientals del Pla Parcial.

Un cop realitzada la diagnosi i identificació dels condicionats ambientals de l'àmbit d'actuació, identificant els valors ambientals més rellevants, de les seves interrelacions, fragilitats i vulnerabilitats, cal establir els objectius ambientals que han d'orientar les actuacions urbanístiques en el territori, per tal d'integrar els condicionants ambientals en els processos de presa de decisions.

13.3.1.- Objectius ambientals.

El desenvolupament del PPU representa una part reduïda del territori municipal, inserida en Sòl Urbanitzable.





Els aspectes a tenir en compte en l'anàlisi dels criteris de sostenibilitat directament vinculats a l'acció, seran derivats de la zona d'implantació en base al recolzament que té l'actuació al nucli urbà de Mont-ras. La consolidació d'aquesta actuació es basa en el desplegament del creixement natural del nucli urbà actual ja previst en el planejament general i ho fa d'una forma compacta i relacionada seguint els objectius ambientals establerts en el NNSS, de forma sostenible.

Cal fer esment que el desplegament de la PPU es durà a terme en un sol que ja es troba molt antropitzat i que s'implanta en un terreny ruderals i propers a la zona industrial ja desplegada on hi podem trobar camps de conreu, i vegetació ruderal amb activitats implantades de tipus industrial i comercial en bona part del sector.

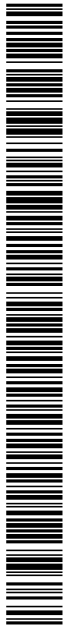
Preveu un desplegament d'aquesta zona amb una certa qualitat, degut a la incidència de l'equipament i a la zona prevista de creixement d'aquest. També es podrà delimitar els espais i els usos permetent la limitació del desenvolupament periurbà de poca qualitat amb activitats i usos poc interessants pel nucli (barraquisme, abocadors, estacionament incontrolat de vehicles, etc.).

Un segon element a tenir en compte lligat a la proximitat de la zona urbana i a la vialitat existent, és l'accessibilitat que planteja la zona, disposant de suficients vials per a accedir-hi sense necessitat de realitzar-hi obres de connexió, tant sols és necessària les actuacions per a l'ordenació interior.

A continuació es defineixen els següents objectius ambientals, ordenats jeràrquicament per ordre d'importància:

Taula 13: Objectius ambientals

Aspectes que cal considerar segons la legislació	Aspectes ambientals rellevants del territori	Objectius ambientals	Ordre dels objectius ambientals
Sostenibilitat global del model d'Ordenació perseguit per el PPU	Necessitat d'ampliació de sòl que incrementarà la superfície construïda i la d'instal·lacions associades. No suposa canvi de classificació del sòl	Garantir una ordenació urbanística compacta i eficient pel que fa a funcionalitat i consum de recursos i adaptada a les característiques ambientals de l'entorn	1
		Reduir la transformació de sòl a la mínima i imprescindible per assolir l'objectiu urbanístic	3
Cicle de l'aigua	Increment de la demanda d'aigua	Fomentar l'estalvi i la reutilització de l'aigua en l'espai urbanitzat	6
		Fomentar l'estalvi i la reutilització de l'aigua en l'edificació	7
	Amb la urbanització tot i que mol moderada en superfície, s'incrementarà la impermeabilització del sector.	Preservar i millorar la continuïtat del flux i la qualitat de l'aigua Urbanitzar fora de zona inundable	8 4
Ambient atmosfèric	Tot i que de forma molt reduïda, s'incrementarà l'emissió de gasos d'efecte hivernacle procedents dels	Optimitzar l'eficiència energètica de l'ordenació i l'edificació garantint la reducció d'emissions	12



Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 98 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



INFORME AMBIENTAL DEL PP SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA, MONT-RAS aspecto_eng

	sistemes productius i de calefacció del sector	Fomentar l'ús d'energies netes i la reducció de l'ús de les no renovables	11
	Possibilitat de produir contaminació acústica i lluminosa	Preservar la qualitat de l'ambient atmosfèric minimitzant la contaminació acústica i lluminosa derivada del PPU	12 13
Gestió de materials i residus en la urbanització i en l'edificació	Major generació de residus	Preveure l'emplaçament d'instal·lacions per a la recollida selectiva.	13
		Gestionar correctament els materials (utilitzant-ne de reutilitzables i reciclats quan sigui possible) i els residus de la construcció (destinant-los a tractaments de valorització, p. ex.)	11
			14 15
Biodiversitat territorial, permeabilitat ecològica i patrimoni natural en general	Increment de superfície edificada i urbanitzada	Ubicar les noves edificacions i instal·lacions en aquells indrets amb menor valor florístic i faunístic. Dissenyar uns espais lliures que esdevinguin una zona de transició entre el no urbanitzable i el sòl urbà i garanteixin la connectivitat.	2 5 18 19
		Protegir les planes amb valor agrícola	
		Mantenir en les zones afectades la vegetació arbòria existent, en la mesura del possible. Restituir la vegetació afectada en futures plantacions.	5
Sostenibilitat i ecoeficiència	Necessitat d'incorporar paràmetres ambientals i d'ecoeficiència en els edificis	Preveure mesures d'eficiència energètica	9 10
Qualitat del paisatge (ús sostenible d'aquest recurs)	Transformació d'una petita zona de conreus amb arbres per passar a formar part del sòl urbà	Integrar el paisatge en el procés de planejament urbanístic i garantir-ne la qualitat i preservar els valors paisatgístics existents	20
Medi socioeconòmic	Cohesió social i millora de les condicions de vida de la població.	Creixement sostenible, aportació de llocs de treball.	1
		Mobilitat sostenible	2
Canvi climàtic	No increment dels efectes de canvi climàtic.	Ampliar el sòl industrial de forma sostenible i sense alteració del canvi climàtic.	16
Patrimoni cultural	No afectar elements amb valor cultural.	No hi ha cap element en l'àmbit amb necessitat de ser preservat pel seu valor de patrimoni cultural del catàleg de bens protegits.	6

A part dels objectius descrits a la taula degudament jerarquizats segons la seva importància, també es tindran en consideració els següents:

13.3.1.1.- Model territorial i ocupació del sòl.

- Preservar els elements i espais rellevants del territori.
Respectar els espais i elements de valor rellevant de la resta del terme municipal com són els espais protegits o els elements patrimonials i culturals.
Evitar la pèrdua de sòl fèrtil.

13.3.1.2.- Cicle de l'aigua.

- Prevenir riscos hidrològics, evitant l'afectació a béns i a persones.

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 99 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

Minimitzar l'efecte de l'augment del llinar d'escorrentiu provocat per la urbanització del sector.

- Fomentar l'estalvi i reutilització de l'aigua en l'espai urbanitzat.
- Facilitar la infiltració i retenció de l'aigua de la pluja.

13.3.1.3.- Ambient atmosfèric. Contaminació acústica lluminosa i electromagnètica.

- Mantenir la població exposada a nivells acústics permesos per la legislació.
Prendre les mesures necessàries per tal que els valors límit d'immissió siguin adequats a l'ús que es planteja.
- Limitar la generació de necessitats d'enllumenat exterior (públic i privat) i evitar-ne els fluxos a l'hemisferi superior, la intrusió lluminosa i l'impacte negatiu sobre els éssers vius.
- Minimitzar els efectes de les instal·lacions de radiocomunicació i energia elèctrica.

13.3.1.4.- Biodiversitat, connectivitat ecològica i patrimoni natural.

- Evitar l'afectació als espais naturals d'interès i la connectivitat ecològica.
- Mantenir els elements d'estructuració i connectivitat i controlar-ne la fragmentació.
- Fomentar la naturalització de l'espai urbà.

13.3.1.5.- Qualitat del paisatge.

- Assolir i mantenir unitats paisatgístiques ben conservades, gestionades i ordenades, independentment de la seva tipologia.
- Preservar els valors paisatgístics d'interès especial i el patrimoni cultural.
- Integrar el paisatge en el procés de planejament urbanístic i garantir-ne la qualitat.
- Establir les mesures d'integració paisatgística del sector amb l'entorn immediat.

13.3.1.6.- Canvi climàtic.

- Evitar l'emissió d'energia calorífica a l'atmosfera que puguin afavorir els fenòmens d'escalfament global.
- Evitar la generació i/o emissió de gasos d'efecte hivernacle.

13.3.2.- Criteris ambientals.

Prenent com a marc de referència els objectius ambientals establerts i per a una correcta implementació dels mateixos, el desplegament del PPU proposa l'aplicació dels següents criteris.



DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 100 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

MODEL TERRITORIAL I OCUPACIÓ DEL SÒL.

Objectiu específic 1: Limitar la transformació de sòl a la mínima i imprescindible per assolir l'objectiu urbanístic descrit.

- Realitzar un bon disseny de les edificacions i infraestructures previstes per tal que s'adaptin a la morfologia del terreny existent reduint el possible impacte que es pugui causar.
- Conjuminar l'assignació dels usos del sòl i l'edificació amb el manteniment i millora de la qualitat del paisatge i amb el manteniment dels signes d'identitat del territori.
- Evitar la urbanització i l'edificació de les zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones.

Objectiu específic 2: Fomentar un creixement moderat i compacte del teixit urbà.

- Adequar-se a les determinacions dels plans territorials parcials, plans territorials, plans directors urbanístics i el NNSS vigents.

Objectiu específic 3: Preservar els espais i elements de valor rellevant del territori.

- No suposa cap reclassificació de SNU en SU i aquests són terrenys d'escàs o nul interès natural, ja degradats per l'home i sense presència de massa forestal de consideració.
- Evitar la pèrdua de sòl fèrtil.

CICLE DE L'AIGUA.

Objectiu específic 4: Prevenir els riscos hidrològics que poden ocasionar períodes importants d'avingudes, i evitar l'afectació a béns i persones.

- Facilitar la infiltració de l'aigua de pluja i compensar la creació de superfícies impermeables, garantint la permeabilitat de les zones verdes.

Objectiu específic 5: Preservar i millorar la qualitat de l'aigua.

- Preveure la xarxa de sanejament suficient per absorbir l'increment dels cabals d'aigües residuals procedents de la nova activitat i per garantir-ne la viabilitat

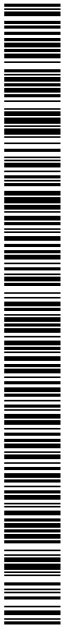
Objectiu específic 6: Fomentar l'estalvi i la reutilització de l'aigua.

- Implantar mesures per a l'estalvi i la reutilització de l'aigua mitjançant l'establiment de sistemes de consum d'aigua més eficients (d'acord amb el decret d'ecoeficiència).
- Introduir criteris d'estalvi en la jardineria, com a la reutilització d'aigües per a reg i plantar espècies vegetals adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona, que per tant, no requereixen un reg intensiu.

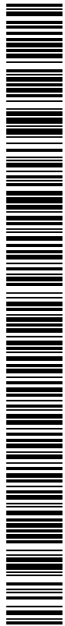
AMBIENT ATMOSFÈRIC.

Objectiu específic 7: Prevenir i corregir les immissions i les fonts contaminants.

- Justificar els usos previstos en funció de la informació continguda als Mapes de vulnerabilitat i capacitat del territori de Catalunya.



DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 101 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	



- Regular els usos als límits màxims d'emissions i d'immissions establerts per la legislació ambiental.

Objectiu específic 8: Reduir la població exposada a nivells acústics no permesos per la legislació.

Objectiu específic 9: Limitar la generació de necessitat d'enllumenament exterior i evitar els fluxos a l'hemisferi superior, la intrusió lluminosa i l'impacte negatiu sobre els organismes vius.

- Dissenyar el nou enllumenat necessari d'acord amb la Llei 6/2001, de manera que es previngui la contaminació lumínica i es fomenti l'estalvi energètic.

Objectiu específic 10: Minimitzar els efectes de les instal·lacions de radiocomunicació i energia elèctrica.

- Establir les determinacions necessàries per als soterraments de les línies elèctriques.

GESTIÓ DE MATERIALS I RESIDUS.

Objectiu específic 11: Procurar el control dels contaminants i dels abocaments.

- Gestió i tractament dels residus generats en instal·lacions autoritzades.

Objectiu específic 12: Minimitzar l'impacte de la urbanització sobre el medi ambient.

- En la urbanització es fomenta utilització de materials respectuosos amb el medi.

BIODIVERSITAT. CONNECTIVITAT I PATRIMONI CULTURAL.

Objectiu específic 13: Conservar i millorar la connectivitat ecològica.

- Mantenir, sempre que sigui possible, la vegetació arbòria existent dins l'àmbit del PPU.

Objectiu específic 14: Preservar la vegetació potencial del sector, evitant l'aparició d'espècies invasives.

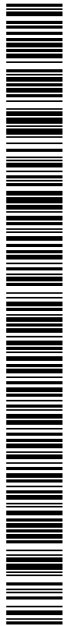
- Fer servir espècies vegetals pròpies de la zona i de baix requeriment hídric en futures actuacions de plantació.
- No introduir espècies invasores com les que es fa esment a l'annex 1 del present document.

QUALITAT DEL PAISATGE.

Objectiu específic 15: Integar el paisatge en el procés de planejament urbanístic i garantir-ne la qualitat.

- Prendre mesures d'integració i reducció de l'impacte paisatgístic de les noves construccions i instal·lacions.
- Utilitzar els materials i les tonalitats d'acord amb l'entorn i la normativa urbanística existent.

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 102 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	



CANVI CLIMÀTIC.

Objectiu específic 16: Urbanitzar i edificar de forma sostenible i sense alteració del canvi climàtic.

- No emetre energia calorífica a l'atmosfera.
- No emissió de gasos d'efecte hivernacle.

13.3.3.- Justificació de l'observança del desenvolupament sostenible de la modificació i compliment dels articles 3 i 9 del TRLU.

Respecte la justificació de l'observança del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte, respectivament, dels articles 3 i 9, cal esmentar que la modificació que es tramita és coherent amb el concepte de desenvolupament sostenible contingut en l'article 3. També ho és amb les directrius establertes a l'article 9.

Dins de l'àmbit del Pla Parcial Urbanístic no hi ha cap dels elements inclosos en el Catàleg de Patrimoni (annex 2A) del NNSS, els quals relacionen aquelles construccions, edificis, jardins o altres elements que han de ser objecte de protecció.

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 103 de 135

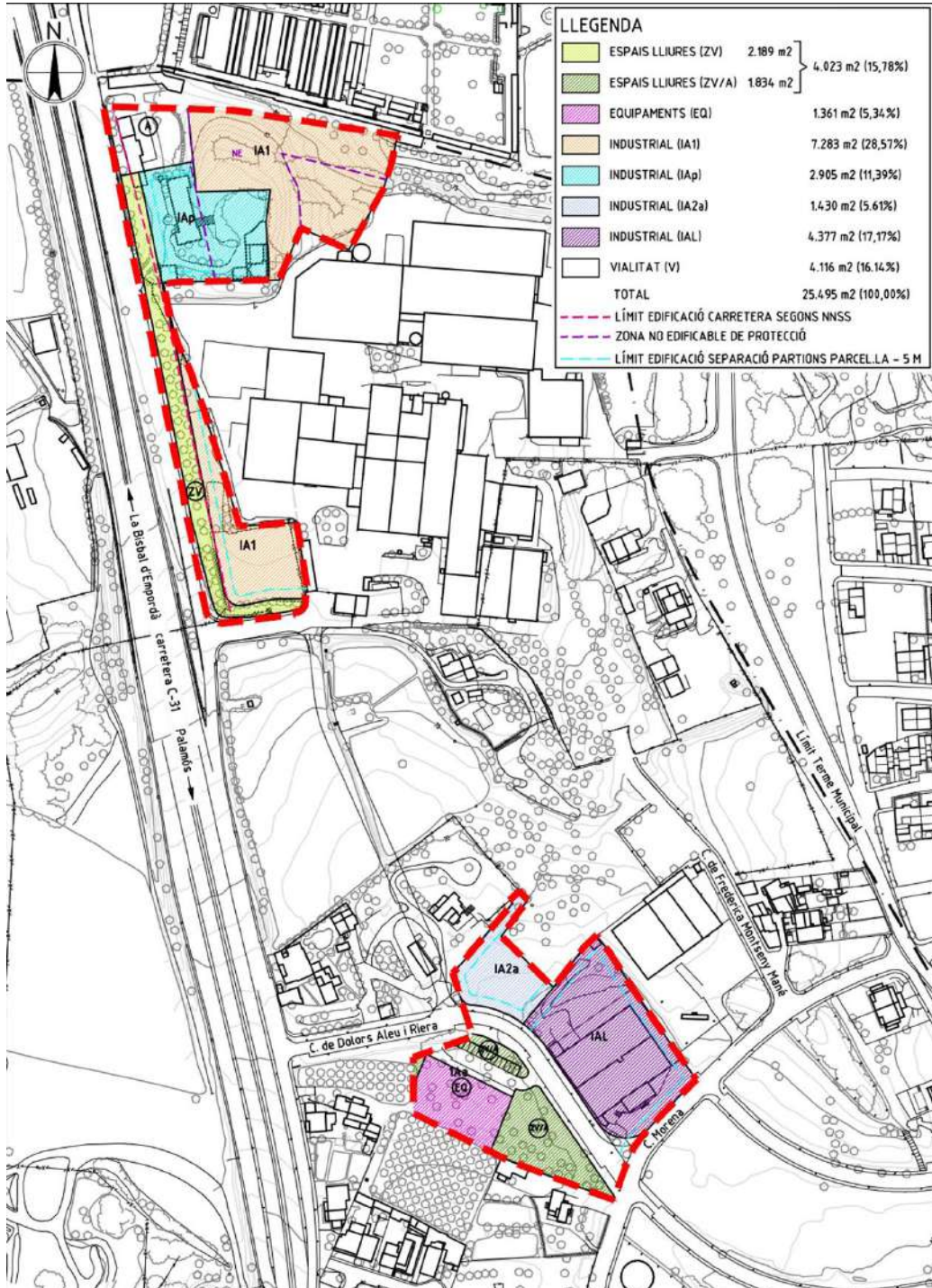
SIGNATURES

1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



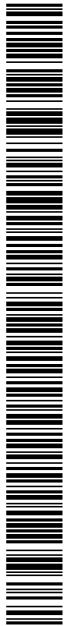
INFORME AMBIENTAL DEL PP SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA, MONT-RAS

aspecto_eng



Proposta modificació PP Subsector 1Aa del SAU 1A polígon industrial paratge Morena

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 104 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	



14.- Estructura general de l'ordenació adoptada. Descripció i avaluació de les alternatives.

La present proposta d'avanç de Pla Parcial no aporta alternatives de situació a la vista que desenvolupa un planejament general ja ubicat, delimitat i definit, fet que no permet una discussió a nivell de la seva potencial ubicació.

Per la qual cosa el planejament proposat, resulta ser, en qualsevol cas la solució més sostenible i presenta menys incidència en el medi que l'ha d'acollir, si ho comparem respecte de qualsevol alternativa de situació que per acollir la mateixa activitat necessària ocupar sòls amb major valor i necessària noves xarxes d'abastament amb majors repercussions sobre el paisatge i el medi ambient.

15.- Descripció ambiental del planejament resultant.

15.1.-Demandes addicionals de recursos naturals i d'infraestructures.

Respecte als hàbitats i la flora:

- No s'ha observat cap possible afectació, de cap espècie de vegetació protegida (segons el "Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el qual se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres", BOE 310 de 28/12/1995 i modificacions posteriors).
- Tampoc s'ha observat afectació d'arbres o arbredes monumentals (ordre 2/8/1992, Ordre de 19/4/91 i Ordre 6/7/200, etc.).
- No hi ha afectació a cap HIC

Respecte a la fauna:

- No hi ha cap motiu per pensar que el PP pot generar cap afectació a cap espècie de fauna protegida per la legislació vigent (annexos del "Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el qual se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres", BOE 310 de 28/12/1995 i modificacions posteriors, i la Llei 3/1998).
- No afecta cap espai inclòs a la Xarxa Natura 2000 segons el que es preveu en la Directiva 92/43/CEE del Consell, de 21 de maig de 1992, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres, la Directiva 97/62/CE, de 27 d'octubre de 1997 per la que s'adapta al progrés científic i tècnic, la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de fauna i flora silvestres i l'Acord de Govern GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per la les aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària (LIC). Aquesta Xarxa determina espais que poden haver

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 105 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

estat proposats com a Zones d'Espacial Protecció per a les Aus (ZEPA), d'acord amb la Directiva 79/409/CEE, o com a Llocs d'Importància Comunitària (LIC), d'acord amb la Directiva 92/43/CEE.

Respecte a espais PEIN:

La zona d'actuació no està inclosa dins de cap espai PEIN, segons:

- DECRET 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural.
- CORRECCIÓ D'ERRADES al Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espai d'interès natural (DOGC núm. 1714, pàg. 1544, d'1-3-1993).

Consum energètic

El consum energètic vinculat a les noves indústries que es possible construir en base al desplegament del PPU no tindrà diferències a la vista que el sol industrial útil resultant de l'avanç PPU és inferior al potencial previst en el NNSS, pel que la demanda de consum energètic serà igual o inferiors als previst inicialment. Tot i això serà un aspecte lligat a la tipologia de les activitats que s'implantin al sector.

El Foment de l'ús d'energies alternatives i renovables i del consum responsable pot ajudar a disminuir el consum d'energia

Consum i tractament d'aigües

Abastament:

El consum d'aigua vinculat al nou desplegament del PPU no tindrà diferències a la vista que l'abast és ja el previst en el planejament general aprovat i la seva cobertura està garantida, en tant que el sol industrial útil proposat és inferior al previst en el planejament general.

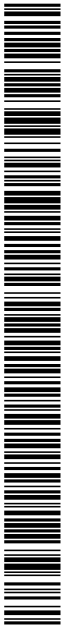
El foment de l'estalvi d'aigua a través de mesures d'ecoeficiència en edificació poden contribuir a l'estalvi d'aigua.

Sanejament:

La generació d'aigües residuals vinculada al nou desplegament n tindrà diferències a la vista que l'abast és lleugerament inferior al ja previst en el planejament general i que la infraestructura d'EDAR existent és suficient per absorbir el cabal generat.

Producció, recollida i tractament de residus

En la fase d'urbanització i de construcció, el potencial de producció de residus de la construcció no es veu modificat respecte del que preveu el planejament general i que va estar avaluat ambientalment.



DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 106 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

El mateix s'ha d'esperar en la fase d'explotació on la generació de residus, les infraestructures de recollida i l'abast del seu tractament serà el ja previst.

15.2.-Mesures previstes per al foment de la preservació i millora del medi ambient prenent en consideració el canvi climàtic.

En aquest apartat s'exposen algunes de les mesures previstes a adoptar per tal de fomentar la preservació del medi ambient i millorar-ne els vectors que s'afectaran amb la implantació d'aquesta PPU.

Ocupació i consum de sòl

- El desplegament no consumeix sòl no previst en el planejament general.
- S'aposta per un model urbanístic compacte, polivalent i racional, que evita els problemes de dispersió d'infraestructures, vinculat a la població i que la modificació afavoreix la concentració i la mobilitat de la població.
- La vinculació al sòl urbà, suposa la disminució i l'abast d'obres de connexió, vialitat i escomeses que poden generar una major incidència i fragmentació del territori.

Sistema hidrològic

- L'actuació d'acord amb la informació obtinguda de l'ACA no es situa en zona inundable, minimitzant el risc d'afectació a la població.
- Els cursos torrencials del sector queden en la seva totalitat en espais lliures que no es veuran afectats per la urbanització, igualment que en el planejament actual.

Estalvi i reutilització de l'aigua

- Es recomanable que el desplegament del PPU via Projecte d'urbanització prevegi una xarxa separativa d'aigües de forma que les pluvials puguin ser retornades en bon estat al medi.
- La vegetació que hagi d'incorporar el projecte d'urbanització com arbrat viari han de ser espècies autòctones, sense utilitzar espècies invasores (s'adjunta la llista de les plantes prohibides com annex) ni amb gran demandes d'aigua, s'aplicarà la xerojardineria.

Eficiència energètica i ecoeficiència en la construcció

- Promoure la implantació d'energia solar tèrmica per a la producció d'aigua calenta o altres finalitats en edificis.
- Promoure la implantació d'energia solar fotovoltaica per a la producció d'electricitat en el les ubicacions que sigui possible, viable i convenient.



DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 107 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

- Adopció de criteris d'arquitectura bioclimàtica com per exemple: aïllament tèrmic dels edificis, ventilació creuada natural, etc.
- Enllumenat d'espais comunitaris amb detectors de presència i lluminàries de baix consum energètic.
- Si es preveu la instal·lació d'aparell rentavaixelles, haurà d'existir en l'espai previst una presa d'aigua freda i una altra d'aigua calenta.

Biodiversitat i connectivitat ecològica

- L'alternativa seleccionada suposa una millora respecte l'estat actual pel que fa la preservació de la biodiversitat i la connectivitat ecològica. El disseny dels espais lliures, la no afectació dels entorns dels torrents suposa que no hi ha d'haver alteracions dels connectors, amb la preservació dels HIC.
- En la fase d'explanació es comprovarà l'existència dels arbres que cal mantenir, sempre que sigui possible amb la ordenació prevista.
- En cas que es cregui convenient es restituirà la vegetació afectada en futures plantacions.
- Per a noves plantacions, evitar les espècies invasores relacionades en l'Annex d'aquest IA.

Qualitat del paisatge

- Proposar una solució unitària i homogènia, mitjançant tractament cromàtic o altres tècniques per tal de donar un uniformitat al conjunt dels edificis, tanques, façanes... El PPU incorpora les determinacions en les condicions d'edificació per tal que la coberta i façanes s'integrin correctament amb l'entorn i el cromatisme sigui l'adequat per l'indret on es situa.
- La pròpia situació del sector a continuació de l'actual sòl urbà garanteix els compliment dels criteris i objectius de protecció del paisatge.
- Els aspectes d'intrusió, efecte barrera, fraccionament i canvi cromàtic del sector són molt limitats i no suposa la presset modificació una diferència respecte de la que poden generar en base al planejament vigent.
- La situació de les zones verdes a la perifèria del sector permet un nivell d'ocultació important del polígon respecte de les vies més transitades properes que poden esdevenir el principal punt d'observació.

Canvi climàtic

- Aspecte a valorar per a cada una de les noves incorporacions en el seu tràmit de comunicació o llicència ambiental d'acord amb la tipologia de l'activitat.



Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d77f
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 108 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



16.- Càlcul de la petjada de carboni.

Portem a terme una estimació de la petjada de carboni de l'alternativa proposada per la figura de planejament, els resultats obtinguts són els que aportem a continuació:

RESULTATS A1



Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
 Origen: Ciutadà
 Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586
 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
 Pàgina 109 de 135

SIGNATURES
 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35

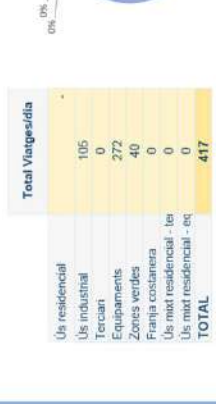


INFORME AMBIENTAL DEL PP SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA, MONT-RAS [aspecto_eng](#)

AJUNTAMENT DE MONT-RAS
 Aquest document es una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

B. Emissions relacionades amb el transport i la mobilitat.

Desplaçaments al dia per tipus de sòl



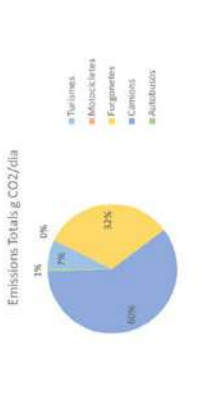
C. Emissions relacionades amb el consum d'aigua

Emissions globals a l'any



D. Emissions lligades a la generació de residus

Emissions globals a l'any



E. Afectació per canvis d'ús del sòl

Emissions globals a l'any



F. Emissions relacionades amb el consum d'energia

Emissions globals a l'any



G. Emissions relacionades amb el transport i la mobilitat

Emissions globals a l'any



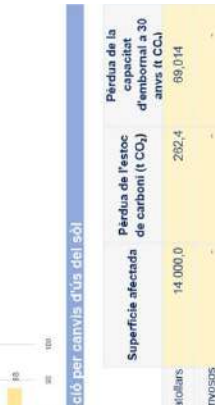
H. Emissions relacionades amb el consum d'energia

Emissions globals a l'any



I. Emissions relacionades amb el consum d'energia

Emissions globals a l'any



Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d77f
 Origen: Ciutadà
 Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
 Pàgina 110 de 135

SIGNATURES
 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



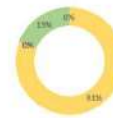
RESULTATS DE L'ALTERNATIVA ESCOLLIDA

Nom del pla Municipal Comarca	PLA PARCIAL SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A Mont-ras Baix Empordà	Superfície	310.112,00 m ²	Població	-	persones	Alternativa escollida:	A1
-------------------------------	--	------------	---------------------------	----------	---	----------	------------------------	-----------

CÒMPUT D'EMISSIONS EN FASE D'APROVACIÓ INICIAL

Emissions	Total	Per càpita	Per m ²
Emissions consums energètics	12.510,42	0,00	0,04
Emissions mobilitat generada	0,00	0,00	0,00
Emissions cicle de l'aigua	41,23	0,00	0,00
Emissions residus	2.913,58	0,00	0,01
Emissions lligades a la fase de construcció (només per a planejament derivat)	0,00	0,00	0,00
TOTAL (t CO₂/any)	15.465,23	0,00	0,05

Resum d'emissions



- Emissions consums energètics
- Emissions mobilitat generada
- Emissions cicle de l'aigua
- Emissions residus
- Emissions lligades a la fase de construcció (només per a planejament derivat)

Estoc de carboni i balanç de la capacitat d'embornal	Total	Per càpita	Per m ²
Pèrdua de l'estoc de carboni (t Cg)	0,00	0,00	0,00
Pèrdua de la capacitat d'embornal en 30 anys	0,00	0,00	0,00
Guany de la capacitat d'embornal en 30 anys	0,00	0,00	0,00
Guany de la capacitat d'embornal en 30 anys B2	0,00	0,00	0,00
Guany de la capacitat d'embornal en 30 anys A2	0,00	0,00	0,00
Balanç en la capacitat d'embornal a 30 anys vista segons condicions climàtiques actuals (t CO ₂)	0,00		

Estoc de carboni i balanç de la capacitat d'embornal



Emissions reduïdes amb les mesures de mitigació	Total	Per càpita	Per m ²
Eficiència energètica	0,00	0,00	0,00
Metabolisme urbà	0,00	0,00	0,00
Solucions basades en la natura	0,00	0,00	0,00
Mobilitat	0,00	0,00	0,00
TOTAL (t CO₂/any)	0,00	0,00	0,00

Resum de mesures

0%

- Eficiència energètica
- Metabolisme urbà
- Solucions basades en la natura
- Mobilitat

TOTAL CONSIDERANT PÈRDUA ESTOC DE CARBONI I MESURES (t CO ₂ /any)	Total	Per càpita	Per m ²
	15.465,23	0,00	0,05

El còmput global no té en compte el balanç en la capacitat d'embornal a 30 anys. S'han considerat només les emissions, la pèrdua d'estoc de carboni i les emissions reduïdes amb les mesures de mitigació.

MESURES D'ADAPTACIÓ AL CANVI CLIMÀTIC DEL PLA



COMPARATIVA AMB ELS PAESC I AMB ELS INVENTARIS D'EMISSIONS DE LES DEMARCACIONS

	Any base	PAESC 2030	Demarcació	Alternativa escollida	Alt. escollida considerant pèrdua estoc de carboni i mesures
Emissions totals	12.078,0	5.313,0	-	15.465,2	15.465,2
Emissions totals per càpita	6,6	2,9	6,1	-	-
Variació respecte any base (%)	-	-50%	-7%	-100%	-100%
Variació respecte PAESC 2030 (%)	-	-	-	191%	191%

Dels resultats obtinguts tenim:

Resum emissions Totals:	1.456,42 T CO₂/any
Pèrdua de l'estoc de carboni:	262,66 T CO₂
Pèrdua de la capacitat d'embornal en 30 anys:	69,01 T CO₂

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 111 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

17.- Identificació i avaluació dels provables efectes de l'ordenació proposada sobre el medi ambient prenent en consideració el canvi climàtic.

En aquest apartat es posa èmfasi en els possibles efectes negatius (alguns també positius) sobre el medi ambient derivats de l'ordenació proposada respecte de la vigent. Així mateix també s'especifiquen les mesures previstes per a prevenir-los, reduir-los i, en la mesura d'allò que sigui possible, contrarestar-los.

En resum, les principals afectacions ambientals que es poden donar són:

- **Consum de sòl:** No hi ha nova qualificació de sòl no urbanitzable, per tant no hi ha alteració respecte del que ja preveu el planejament actual.
- **Augment en el consum de recursos:** aigua i energia. No hi ha increment de sòl edificat, per tant no hi ha variacions respecte l'actual planejament en quan als consums esperats de recursos.
- **Augment en la generació d'emissions i residus:** No hi ha increment de sòl edificat ni de potencials activitats respecte del planejament actual, per tant no hi ha variacions respecte l'actual planejament en quan a la generació de residus esperada.
- **Impermeabilització del sòl:** La urbanització de l'àmbit comporta la impermeabilització d'una part dels sector degut a l'establiment d'edificacions i infraestructures relacionades, disminuint així la capacitat de recàrrega dels aqüífers si l'aigua caiguda sobre el sòl urbanitzat no és reconduïda de nou a sòl permeable. De totes maneres, en aquest cas la nova superfície impermeabilitzada és menor que la prevista en el planejament actual a la vista que s'incrementen els espais lliures,
- **Afectació a la connectivitat i la biodiversitat:** Com s'ha anat repetint, el disseny dels espais lliures pot contribuir a millorar la preservació d'aquests elements, l'alliberament de les zones vinculades als torrents elimina la incidència respecte a aquests vectors.
- **Alteració del paisatge actual:** El PPU no proposa ampliar usos existents en el paisatge que no siguin previstos en l'actual planejament, suposa una certa compactació i un increment dels espais lliures, per tant la seva incidència serà menor que la que generaria l'actual planejament.

Aspectes tots aquests que s'ajusten a la previsió del NNSS.

17.1.-Efectes sobre els recursos naturals.

La Directiva 2001/42/CE, del Parlament Europeu i del Consell, en el seu cinquè article, determina que l'Document Ambiental ha d'identificar, descriure i avaluar els probables efectes en el medi ambient, inclosos aspectes com la biodiversitat, la població, la salut humana, la fauna, la flora, la terra, l'aigua, l'aire, els factors climàtics, els béns materials, el patrimoni cultural, el patrimoni arquitectònic, el patrimoni arqueològic, el paisatge, i la

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 112 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

interrelació entre aquest factors. S'han d'incloure els efectes secundaris, acumulatius, sinèrgics, a curt, mitjà i llarg termini, permanents i temporals, positius i negatius.

A continuació s'identifiquen i avaluen els probables efectes sobre el medi ambient.

El risc es caracteritza d'acord als conceptes prefixats del Reial Decret 1131/1988, de 30 de setembre, pel que s'aprova el reglament per a l'execució del Reial Decret Legislatiu 1302/1986, de 28 de juny, d'avaluació d'impacte ambiental.

- **SIGNE (±):**
 - **Positiu (+):** Aquell admès com a tal, tant per la comunitat tècnica i científica com per la població en general, en el context d'una anàlisi completa dels costos i beneficis genèrics i de les externalitats de l'actuació contemplada.
 - **Negatiu (-):** Aquell que es tradueix en pèrdua de valor naturalístic, estètic, cultural, paisatgístic, de productivitat ecològica, o en l'augment dels perjudicis derivats de la contaminació, de l'erosió o rebliment i de la resta de riscos ambientals en discordança amb l'estructura ecològica/geogràfica, el caràcter i la personalitat d'una localitat determinada.
 - **Neutre (=):** Correspon als efectes que no presenten cap caràcter beneficiós o perjudicial amb l'actuació.

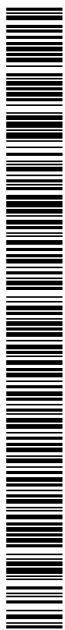
- **EFFECTE:**
 - **Directe (A1):** Aquell que té una incidència immediata en algun aspecte ambiental.
 - **Indirecte o secundari (A2):** Aquell que representa una incidència immediata respecte a la interdependència, o, en general, respecte a la relació d'un sector ambiental amb un altre.

- **ACUMULACIÓ:**
 - **Simple (B1):** Aquell que es manifesta sobre un sol component ambiental, o que el seu mode d'acció és individualitzat, sense conseqüències en la inducció de nous efectes.
 - **Acumulatiu (B2):** Aquell que en prolongar-se en el temps l'acció de l'agent inductor, incrementa progressivament la seva gravetat, per la manca de mecanismes d'eliminació amb efectivitat temporal semblant a la de l'increment de l'agent causant del dany.
 - **Sinèrgic (B3):** Aquell que es produeix quan l'efecte conjunt de la presència simultània de diversos agents significa una incidència ambiental més gran que l'efecte suma de les incidències individuals contemplades aïlladament; Així mateix, s'inclou en aquest tipus aquell efecte el mode d'acció del qual induïx en el temps l'aparició d'altres nous.

- **Moment:**
 - **Curt termini (C1):** Es considera un termini de temps d'un any.
 - **Mig termini (C2):** Es considera un termini de temps de menys de 5 anys.
 - **Llarg termini (C3):** Es considera partir dels 5 anys.

Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
 Origen: Ciutadà
 Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
 Pàgina 113 de 135

SIGNATURES
 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



- **Persistència:**
 - **Permanent (D1):** Aquell que suposa una alteració indefinida en el temps de factors d'acció predominant en l'estructura o en la funció dels sistemes de relacions ecològiques o ambientals presents al lloc.
 - **Temporal (D2):** Aquell que suposa una alteració no permanent en el temps, amb un termini temporal de manifestació que pot estimar-se o determinar-se.

D'acord amb aquesta caracterització s'avaluen els diversos efectes significatius produïts per les actuacions proposades que poden ser:

- **Compatible (C):** Aquell la recuperació del qual és immediata un cop finalitzada l'activitat i no necessita pràctiques protectores o correctores.
- **Moderat (M):** Aquell la recuperació del qual no precisa de pràctiques protectores o correctores intensives i en el que la consecució de les condicions ambientals inicials requereix cert temps.
- **Sever (S):** Aquell en el que la recuperació de les condicions del medi exigeix l'adequació de mesures protectores i correctores, i en el que, tot i aquestes mesures, aquella recuperació precisa un període de temps dilatat.
- **Crític (CR):** Aquell la magnitud del qual és superior al llindar acceptable. Amb aquest es produeix una pèrdua permanent de la qualitat de les condicions ambientals, sense recuperació possible inclòs amb l'adopció de mesures protectores o correctores.

Taula 14: Efecte sobre els recursos naturals.

Medi		Avaluació de l'impacte	
Consum d'aigua		COMPATIBLE	
Impacte sobre el medi ambient	Caracterització	Mesures per minimitzar l'impacte i observacions	
Increment de la demanda d'aigua	-, A1, B1, C2, D1	Preveure xarxes de sanejament separatives que faciliten la reutilització i protegir les aigües pluvials. Distribució d'aigua regenerada per a jardineria i neteges. Seguiment i monitoratge de les xarxes de distribució 'per evitar pèrdues. Ús de vegetació en jardineria de baixes demandes hídriques, és de tècniques de xerojardineria. Utilització de sistemes de control volumètric en la xarxa interior (aixetes, cisternes, etc.) Fomentar l'estalvi d'aigua i el reaprofitament d'aigües de processo industrials (neteges, refrigeració...)	

Medi		Avaluació de l'impacte	
Consum d'energia		COMPATIBLE	
Impacte sobre el medi ambient	Caracterització	Mesures per minimitzar l'impacte i observacions	
Consum d'energia	-, A1, B2, C2, D1	Incorporar sistemes d'il·luminació de baix consum i LED. Fomentar l'ús d'energies alternatives i renovables i la regeneració. Promoure el consum responsable d'energia.	

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 114 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



Medi		Avaluació de l'impacte
Generació de residus		COMPATIBLE
Impacte sobre el medi ambient	Caracterització	Mesures per minimitzar l'impacte i observacions
Generació de residus provinents de les obres d'execució de l'urbanització i edificació.	-, A1, B1, C1, D2	Les runes produïdes per l'execució de les obres hauran de seguir allò que disposa el Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció; modificat pel Decret 161/2001, de 12 de juny. També es portarà a terme una recollida selectiva de materials.
Generació de residus industrial i assimilables a domèstics.	-, A1, B1, C2, D1	Recollida selectiva. Foment del reciclatge, la reutilització i reparació. Contractes de recollida de residus industrials a gestors autoritzats.

Medi		Avaluació de l'impacte
Generació d'aigües residuals		COMPATIBLE
Impacte sobre el medi ambient	Caracterització	Mesures per minimitzar l'impacte i observacions
Aigües residuals	=, A1, B1, C1, D1	Introduir sistemes de neteja de baix cabal i alta pressió. Reutilització d'aigües de neteja i de processos. Distribució d'aigües regenerades.

Taula 15: Efectes sobre els elements mediambientals

Medi		Avaluació de l'impacte
Model d'ocupació i consum de sòl		COMPATIBLE
Impacte sobre el medi ambient	Caracterització	Mesures per minimitzar l'impacte i observacions
<ul style="list-style-type: none"> • Ocupació del sòl per part de les noves instal·lacions 	-, A1, B3, C2, D1	Fer les instal·lacions mínimes imprescindibles, ocupant el mínim espai possible. Justificació de les necessitats d'ocupació en el Projecte.

Medi		Avaluació de l'impacte
Geologia i edafologia		COMPATIBLE
Impacte sobre el medi ambient	Caracterització	Mesures per minimitzar l'impacte i observacions
Moviment de terres superficials.	-, A1, B3, C1, D1	En la mesura que sigui possible, els moviments de terres han de quedar compensats per adaptar-se a la topografia del terreny. Aprofitar els volums procedents d'excavació per fer els terraplens necessaris i no generar un impacte diferit al generar préstecs de terres.

Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
 Origen: Ciutadà
 Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586
 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
 Pàgina 115 de 135

SIGNATURES
 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



Medi		Avaluació de l'impacte
Usos del sòl		COMPATIBLE
Impacte sobre el medi ambient	Caracterització	Mesures per minimitzar l'impacte i observacions
Canvi en els usos del sòl.	-, A1, B3, C1, D1	La incidència és molt reduïda, ja que els indrets ocupats són els que presenten un menor valor ambiental. No s'afecta sòl forestal ni amb valors ambientals No afectar sòl productiu.

Medi		Avaluació de l'impacte
Mobilitat		COMPATIBLE
Impacte sobre el medi ambient	Caracterització	Mesures per minimitzar l'impacte i observacions
Incidència en la mobilitat per el desplegament de la MP	-, A1, B3, C2, D1	La incidència sobre la mobilitat és reduïda que no es proposen mesures correctores per minimitzar l'impacte.

Medi		Avaluació de l'impacte
Cicle de l'aigua Hidrologia i hidrogeologia		COMPATIBLE
Impacte sobre el medi ambient	Caracterització	Mesures per minimitzar l'impacte i observacions
Contaminació de les aigües.	-, A1, B3, C2, D2	Evitar la contaminació de les aigües superficials durant l'execució de les obres i en els processos industrial de les activitats a implantar que serà verificat en el tràmit de llicència ambiental. Sistema separatiu d'aigües pluvials i fecals.
Impermeabilització del sòl, conseqüència dels processos d'urbanització i edificació.	-, A1, B3, C2, D1	La superfície impermeabilitzada serà la mínima imprescindible.

Medi		Avaluació de l'impacte
Ambient atmosfèric Emissions de gasos i partícules a l'atmosfera		COMPATIBLE
Impacte sobre el medi ambient	Caracterització	Mesures per minimitzar l'impacte i observacions
Emissió de pols i gasos derivats de l'activitat industrial.	-, A1, B3, C2, D1	Tractaments preventius de pols en els processos d'urbanització i edificació. Minimització i correcció de les emissions, dels processos industrials a definir en el procés de llicència d'activitat.

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 116 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



Medi		Avaluació de l'impacte
Biodiversitat territorial, permeabilitat ecològica i patrimoni natural en general Vegetació, fauna, hàbitat i connectivitat		COMPATIBLE
Impacte sobre el medi ambient	Caracterització	Mesures per minimitzar l'impacte i observacions
Afectacions a flora, fauna, hàbitats i connectors	=, A1, B3, C1, D1	No hi ha previsió d'afectació, no s'afecta cap HIC ni zona protegida ni connector ecològic.

Medi		Avaluació de l'impacte
Medi socioeconòmic activitat econòmica		COMPATIBLE
Impacte sobre el medi ambient	Caracterització	Mesures per minimitzar l'impacte i observacions
Increment d'activitats productives.	+, A1, B3, C2 D1	Ampliació de llocs de treball. Creació de riquesa.

Medi		Avaluació de l'impacte
Qualitat del paisatge		COMPATIBLE
Impacte sobre el medi ambient	Caracterització	Mesures per minimitzar l'impacte i observacions
Impacte paisatgístic.	-, A1, B3, C2 D1	Incorporar mesures d'ocultació i minimització de l'impacte paisatgístic. Ús de la vegetació com a element d'ocultació. Tractament de paraments i cobertes que en facilitin la seva integració en el paisatge. Observació de les directrius del paisatge del PTPCG.

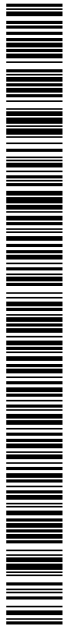
Medi		Avaluació de l'impacte
Canvi climàtic		COMPATIBLE
Impacte sobre el medi ambient	Caracterització	Mesures per minimitzar l'impacte i observacions
Increment de l'escalfament i d'emissió de gasos d'efecte hivernacle	-, A1, B3, C2 D1	Les activitats a implantar poden ser font de emissió de calor, de CO2 i de GEH. Control de les emissions en el tràmit de llicència d'activitat.

17.2.-Mesures de caràcter general.

Per a cadascun dels elements ambientals i recursos naturals identificats i avaluats s'han proposat un seguit de normes i mesures preventives per tal d'eliminar o minimitzar els efectes ambientals de l'actuació, tot i això es poden fer una sèries de recomanacions de caràcter general que poden ajudar a evitar o minimitzar possibles impactes sobre el medi.

Es planteja un recull de mesures de caràcter general, que van dirigides a la integració global del PPU i que afecten a diferents factors ambientals d'una forma interactiva:

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 117 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	



- A nivell de correcció general cal executar les obres i fer una gestió del nou equipament seguint criteris de sostenibilitat i respecte al medi, seguint pautes de minimització per a l'entorn on s'implanta la nova infraestructura i els seus agents i factors ambientals.
- Ésser curós en la minimització de l'extensificació dels impactes i de la petjada sobre l'entorn no alterant espais que no sigui del tot imprescindibles.
- Plantejar solucions integrades pel que fa a l'obra o a la posterior explotació de la zona planejada, en aquest sentit és interessant plantejar solucions que permetin la utilització de materials reciclats, que garanteixin minimitzar la generació de recursos naturals escassos i plantegin infraestructures que afavoreixin un funcionament seguint aquests aspectes.
- Potenciar l'apantallament dels equipaments de les obres i les infraestructures amb barreres vegetades tot preservant i potenciant la vegetació existent.
- Cercar la reducció sistemàtica de la zona d'impacte paisatgístic.
- No considerar l'ordenació paisatgística com una disfressa sistemàtica, sinó més aviat el contrari, com aquella cosa que es pot variar segons les circumstàncies locals entre diferents opcions.
- Incorporar en la redacció del Pla la recerca arquitectònica sostenible.
- Plantejar solucions constructives que vagin encaminades a la reducció de consums de bens escassos com són el consum energètic (tècniques que millorin l'eficiència energètica de les construccions) i d'aigua potable (aixetes de doble cabal, recs localitzats, etc.), reduint sistemàticament de forma simultània la generació de residus.
- Cercar la restauració de zones degradades valoritzant aquests indrets d'una forma indirecta.

Integració paisatgística

- Preservar totalment la vegetació autòctona dels torrents existents al sector, sense que aquesta no es vegi afectada per les actuacions.
- Actuar amb arbrat viari per integrar les noves construccions i donar una qualitat paisatgística a l'entorn.

Un factor interessant a tenir en consideració per ser un dels que genera major impacte a nivell de paisatge i de la modificació morfològica de la zona, és la gestió de les terres i en especial de les terres vegetals i els seus decapats donat que és un dels aspectes que permet cicatritzar de la millor forma una vegada acabades les obres.

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 118 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

Particularment la gestió de la maquinària durant les obres és un dels elements que pot garantir un menor nivell d'intervenció, en el cas d'una important presència d'aquesta cal fer una gestió del parc de màquines de forma curosa (impermeabilitzant-lo si fos necessari).

17.3.-Conclusió de la caracterització i avaluació dels efectes significatius sobre el medi ambient.

Un cop s'han identificat, avaluat i caracteritzat els efectes sobre el medi ambient i s'han definit mesures per minimitzar l'impacte, l'actuació es pot qualificar de **COMPATIBLE** amb el seu entorn sense que generi un impacte ambiental o pèrdua de valors naturals irreparable o de gran incidència.

Com s'ha comprovat, no s'ha detectat un impacte sobre cap vector ambiental que requereixi de grans mesures correctores i els possibles efectes significatius s'han eliminat a través d'una bona planificació del sector. La pròpia ordenació i les mesures correctores garanteixen que el PPU, a nivell ambiental, s'integri correctament en el seu entorn i garanteixi la preserva dels valors ambientals del mateix.

18.- Descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.

Entenen que el Planejament general de Mont-ras, que la present proposta desplega, en les condicions previstes per les NNSS un sector definit en aquestes i que no suposa cap nova qualificació de sòl no urbanitzable, a la vista que es confirma de forma completa el compliment dels paràmetres i condicions de desplegament previstes per al sector i s'ajusta als paràmetres i objectius ambientals del PTPCG, considerem que no és necessari portar a terme cap pla de seguiment i supervisió ambiental.

D'acord amb la normativa vigent d'avaluació ambiental, el promotor del Pla és el responsable de dur a terme el seguiment dels efectes sobre el medi ambient que comportarà l'execució del pla o programa. Així mateix, el Departament competent en matèria ambiental de la Generalitat de Catalunya, com a òrgan ambiental corresponent, ha participat en el seguiment d'aquest Pla i en la seva avaluació ambiental estratègica, en base als recursos i participacions que li atorga la legislació vigent en matèria urbanística i d'avaluació ambiental de plans i programes.

En el cas que ens ocupa hi ha altres aspectes a tenir en consideració i que garanteixen una vigilància i intervenció ambiental per part de diferents agents:

- Cal tenir present que el que s'avalua és una figura de planejament derivat que desplega planejament general avaluat ambientalment, fet que comporta que esporti a terme una intervenció i seguiment ambiental, i que en els cas que ens ocupa cal confirmar l'efectiva aplicació dels condicionants ambientals que afecten el sector. Que posteriorment cal portar a tràmit el projecte d'urbanització, esdevenint un punt d'intervenció ambiental de les administracions locals i autonòmica. Així mateix, les activitats que s'han d'implantar al nou polígon tindran una tramitació ambiental per a



DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 119 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	



la comunicació, llicència o autorització ambiental que esdevé un tràmit d'intervenció ambiental específic a la naturalesa de l'activitat.

- Els projectes de les activitats a implantar seran els que han de definir la incidència ambiental de les noves activitats i estaran subjectes a la tramitació ambiental i sectorial següent:

Llicència urbanística d'Obres i instal·lacions, subjecte a la normativa urbanística, en la que s'inclou el planejament general i aquest PP, i amb el seguiment dels paràmetres de seguretat i ambientals que li són propis i que alguns d'elles són d'aplicació en compliment del que indica el Codi Tècnic de l'Edificació RSIEI, i per tant amb la comprovació dels seus documents amb incidència de seguretat i ambientals.

Per altra part, les ampliacions de les activitats estaran sotmeses al tràmit previst per la Llei 20/2009 de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, legislació de marcat caràcter ambiental, i que ve a constituir una nova oportunitat de control des desplegament de la figura de planejament, i per tant un nou punt de seguiment i vigilància ambiental.

- A nivell de correcció general cal executar les obres i fer una gestió del nou equipament basat en criteris de sostenibilitat i respecte per a l'entorn, seguint pautes de respecte i minimització per a l'entorn on s'implanta la nova infraestructura i els seus agents i factors ambientals.

En aquest sentit ésser curós en la minimització de l'extensificació dels impactes i de la petjada sobre l'entorn no alterant espais que no siguin del tot imprescindibles.

- Plantejar solucions integrades pel que fa a l'obra o a la posterior explotació de la zona planejada. En aquest sentit és interessant plantejar solucions que permetin la utilització de recursos naturals escassos i plantegin infraestructures que afavoreixin un funcionament seguint aquests aspectes.

Pel que hem indicat veiem que hi ha encara un moment en que l'administració ambiental o local pot intervenir i per tant són punts en que es garanteix l'acció de vigilància.

Per un bon seguiment de les actuacions es considera interessant una supervisió de les actuacions a nivell de desplegament del planejament per tal de garantir que els criteris i objectius ambientals es puguin anar portant a terme d'acord amb les previsions del Pla. Per aquest motiu és convenient, en la fase de desplegament, nomenar una Direcció Ambiental que pugui fer la preparació i el seguiment per tal de confirmar l'avaluació ambiental feta en el marc de l'avaluació ambiental estratègica de l'avanç del PP i que no es produeixi impactes negatius sobre el medi que no hagin estat previstos, i, en el cas de donar-se aquests establir el criteri ambiental idoni per poder corregir aquestes incidències.

Per aconseguir aquesta finalitat s'establiran reunions prèvies a l'inici de l'obra per tal de determinar que les accions que es porten a terme respecten al màxim els criteris i objectius

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 120 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

d'aquest document, per exemple la definició de l'abast de les obres, en l'emplaçament del parc de maquinària o dels materials per a la construcció. Durant l'execució de l'obra es controlarà el desenvolupament d'aquesta per tal que es respectin els condicionants ambientals.

Del desenvolupament ambiental de les obres se'n donarà compte a l'administració competent en matèria de medi ambient per tal de garantir el correcte desenvolupament de la figura de planejament.

19.- Conclusions.

Un cop vistes les dades bàsiques del PPU del subsector a desenvolupar, feta la descripció dels aspectes ambientalment rellevants inclosos els riscos de protecció civil, analitzats els plans territorials i sectorials, definits els objectius i criteris ambientals, vistes i valorades les alternatives i avaluats els possibles efectes sobre els recursos naturals i les mesures correctores previstes per corregir-los, atenent a que el PPU informat no suposa requalificar nous terrenys, i no hi ha variacions en les superfícies de sòl urbà o urbanitzabl, emmarcant-se en el que va quedar definit el el avanç de Pla Parcial avaluat ambientalment i desplegant el subsector d'acord amb aues i les previsions de les NNSS per al sector 1A podem establir les següents conclusions:

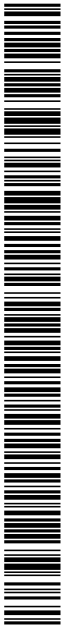
1.- La voluntat dels promotors és l'aprovació de Pla Parcial per la qual cosa es redacta el present INFORME AMBIENTAL DEL PLA PARCIAL DEL SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA - MONT-RAS, COMARCA DEL BAIX EMPORDÀ - GIRONA. Aquest document dona compliment als requeriments en matèria d'informació ambiental previstos en la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost i el Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

2.- En l'àmbit objecte del present IA no s'ha identificat, ni cap figura normativa que comporti un nivell de protecció especial de la zona, ni cap risc, ni tampoc s'ha identificat cap element d'importància ambiental, que es pugui veure alterat per l'actuació.

3.- Es justifica que el desplegament del PPU es compatible amb els objectius ambientals que tenen incidència en el sector segons el planejament superior com són el PTPCC i les NNSS de Mont-ras.

4.- L'ordenació en base al PPU informat comparada amb el planejament vigent, en no portar associada una variació en el potencial urbanístic, essent el mateix abast i orientació ja previst i ajustant-se als objectius ambientals del planejament director, local i derivat previ, no es detecten variacions significatives en la incidència ambiental del PPU respecte de la previsió que es deriva del Planejament general vigent.

5.- Amb l'adopció de les recomanacions i les mesures correctores i de minimització que s'estableixen en l'apartat corresponent del present estudi, es considera que es pot assolir un bon nivell d'integració i per tant, un bon grau d'immersió en el medi.



DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 121 de 135	SIGNATURES 1 - JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2 - Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

6.- En base als valors i usos del sòl actuals l'actuació es pot qualificar de COMPATIBLE en el seu entorn sense que generi un impacte ambiental o pèrdua dels valors naturals irreparable o de gran incidència. A més cal tenir en compte que el sector ja es troba en sòl apte per urbanitzar amb continuïtat directa amb sòl urbà consolidat, el que significa que no s'ha de classificar nou sòl com urbanitzable, evitant la dispersió d'infraestructures, serveis i instal·lacions i minimitzant l'impacte ambiental i territorial que es produiria.

Per la qual cosa entenem que en base a la documentació i informació a que s'ha tingut accés, el desplegament planteja un bon nivell d'integració ambiental, atenent que, en el cas de millorar aquest coneixement o documentació pot ser possible millorar aquest nivell d'integració.

Mont-ras, a Maig de 2025.

ELS AUTORS DE L'IA

Per Aspecte enginyeria sl:

Joan Font i Turrats

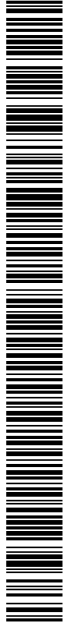
Enginyer Agrícola

C. E. Impacte Ambiental

90001589J
JOAN FONT
TURRATS
(R:
B17903626)

Firmado digitalmente por 90001589J
JOAN FONT TURRATS (R: B17903626)
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, ou=ASPECTE ENGINYERIA S.L.,
ou=SOCIETAT LIMITADA,
title=Administrador solidario,
sn=FONT TURRATS,
givenName=JOAN,
serialNumber=DCE5-90001589J,
cn=90001589J JOAN FONT TURRATS
(R: B17903626), 2.5.4.07=+ATES-
B17903626, 2.5.4.13=certificado del
Registro Mercantil de Girona, datos
registrales Hoja GI-41314 Tomo 2460
Folio 111
Fecha: 2025.06.06 15:12:58 +02'00'

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 122 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	



ANNEXES A LA MEMÒRIA

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 123 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	



ANNEX 1: RELACIÓ D'ESPÈCIES QUE S'HAURIEN D'EVITAR EN JARDINERIA.

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 124 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	



ANNEX. Relació d'espècies que s'haurien d'evitar en la jardineria i revegetació

S'hauria d'evitar qualsevol espècie, tant en jardins públics com privats, que tingui un comportament expansiu o invasor demostrat i així s'haurien de descartar els següents tàxons.

De la mateixa manera, la detecció d'aquestes espècies, i les de l'apartat final, en un jardí, finca o espai natural hauria de requerir el seu control o la seva retirada immediata per evitar-ne la propagació. Al seu torn, la gestió dels residus vegetals s'ha de fer de manera que no generi noves dispersions.

Arbres

acàcia (*Robinia pseudoacacia*)
 ailant (*Ailanthus altissima*)
 freixe americà (*Fraxinus pennsylvanica*)
 freixe de flor (*Fraxinus ornus*)
 Acàcia de tres punxes (*Gleditsia tracanthos*)
 mimosa (*Acacia dealbata*)
 morera del paper (*Broussonetia papyrifera*)
 negundo (*Acer negundo*)
 troana (*Ligustrum lucidum*)

Arbusts

Amporpha fruticosa
Baccharis halimifolia
 budlèia (*Buddleja davidii*)
 cornera de la Xina (*Cotoneaster lacteus*)
Cotoneaster tomentosus
 carolina o coronil·la glauca (*Coronilla valentina* ssp *glauca*)
 piracant (*Pyracantha angustifolia*) i (*P. crenatoserrata*)
 pitospor (*Pittosporum tobira*)

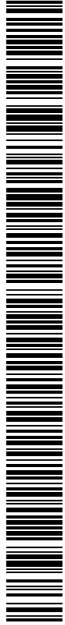
Plantes entapissants i reptants

Campanetes (*Ipomoea cf. indica*)
 miraguà (*Araujia sericifera*)
 bàlsam, ungl de gat o dits de bruixa (*Carpobrotus edulis*) i (*C. acinaciformis*)
 bàlsam emparrador (*Boussingaultia cordifolia*) o (*Anredera cordifolia*)
 cabellera de la reina (*Aptenia cordifolia*)
Delairea odorata (= *Senecio mikanoides*)
 lligabosc (*Lonicera japonica*)
Senecio angulatus / *Senecio tamoides*
Sicyos angulatus
 tradescantia *Tradescantia fluminensis*
 vinya del Tibet (*Fallopia baldschuanica* = *Bilderdyckia aubertii*)
 vinya verge (*Parthenocissus quinquefolia*)

Plantes crasses i assimilables

aloe maculat (*Aloe maculata*)
 atzavares o figuerasses (*Agave sp.*)
Bryophyllum daigremontianum (= *Kalanchoe daigremontiana*)
 figueres de moro (*Opuntia ficus-indica* / *O. maxima* *O. stricta* i *O. linguiformis*)
Einadia nutans

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 125 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	



Plantes aquàtiques

Azolla sp.
Cyperus eragrostis
Elodea canadensis
jacint d'aigua *Eichhornia crassipes*
Ludvigia grandiflora
Myriophyllum aquaticum

Gramínies per a hidrosembra

Paspalum sauræ
Eragrostis curvula

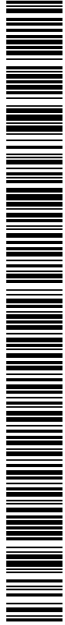
Altres espècies (ornamentals, etc.)

acant (*Acanthus mollis*)
Arctotheca calendula
bambú o canya americana *Phyllostachys, Bambusa*,
canya (*Arundo donax*)
Erigeron karvinskianus
gasània (*Gazania sp.*)
herba de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
nyàmera *Helianthus tuberosus*
ràim de moro *Phytolacca americana*
Senecio angulatus

Plantes que haurien de comportar la seva retirada immediata d'un terreny atesa la seva demostrada capacitat invasora / de dispersió

Aster pilosus
Aster squamatus
Datura stramonium
Oxalis pes-caprae
Tabac de jardí *Nicotiana glauca*
Seneci del Cap *Senecio inaequidens*
Solanum chrysotrichum

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000456
Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586 Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47 Pàgina 126 de 135	SIGNATURES 1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12 2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35	

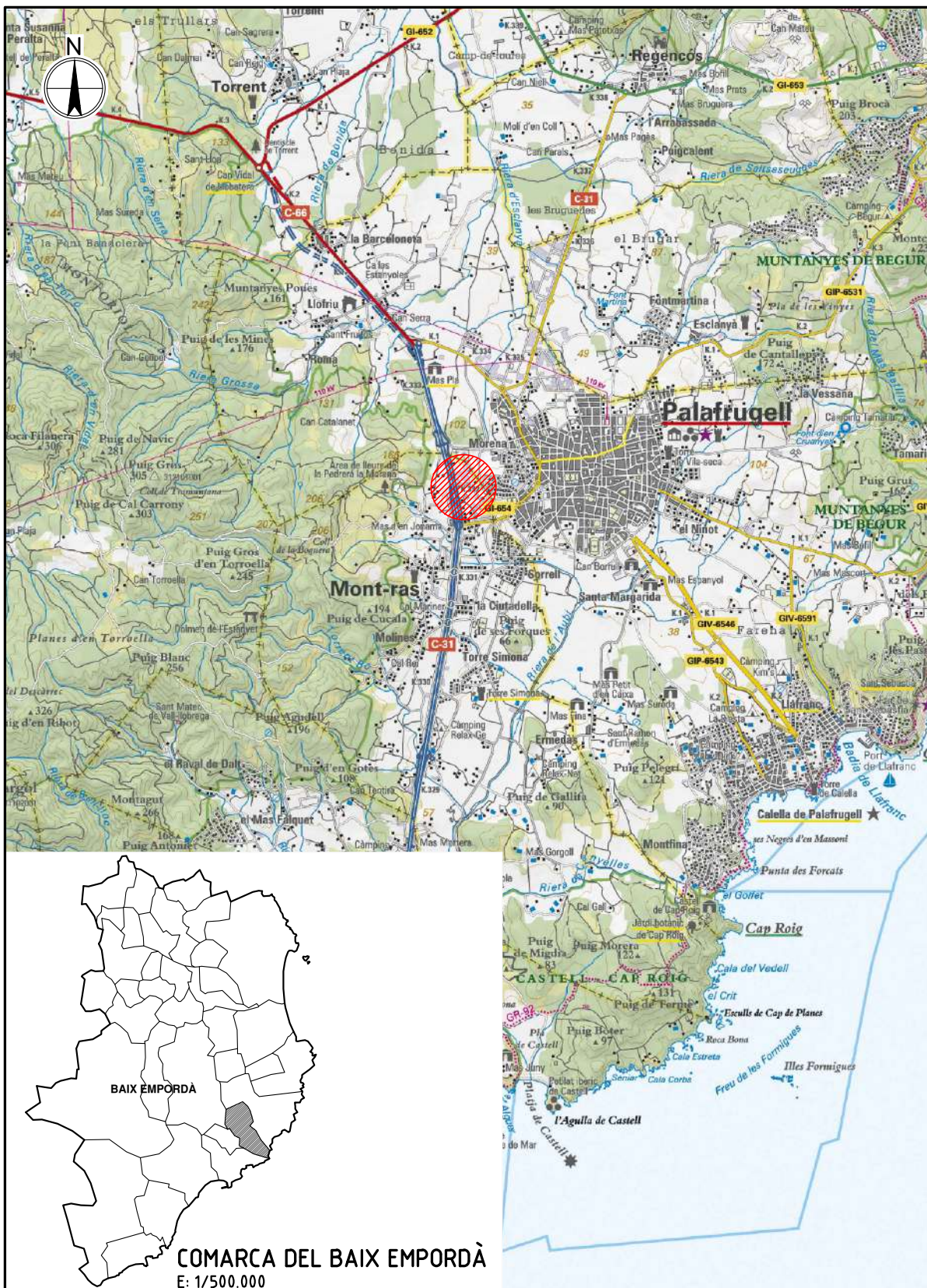


PLÀNOLS

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 127 de 135

SIGNATURES

1 - JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2 - Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



PROMOTOR:

JAENDA S.L.

**INFORME AMBIENTAL DEL PLA PARCIAL DEL SUBSECTOR 1Aa
DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA**
MONT-RAS - BAIX EMPORDÀ - GIRONA



L'ENGINYER TÈC. AGRÍCOLA:

JOAN FONT I TURRATS Col·l 1911

MAIG-2025

SITUACIÓ

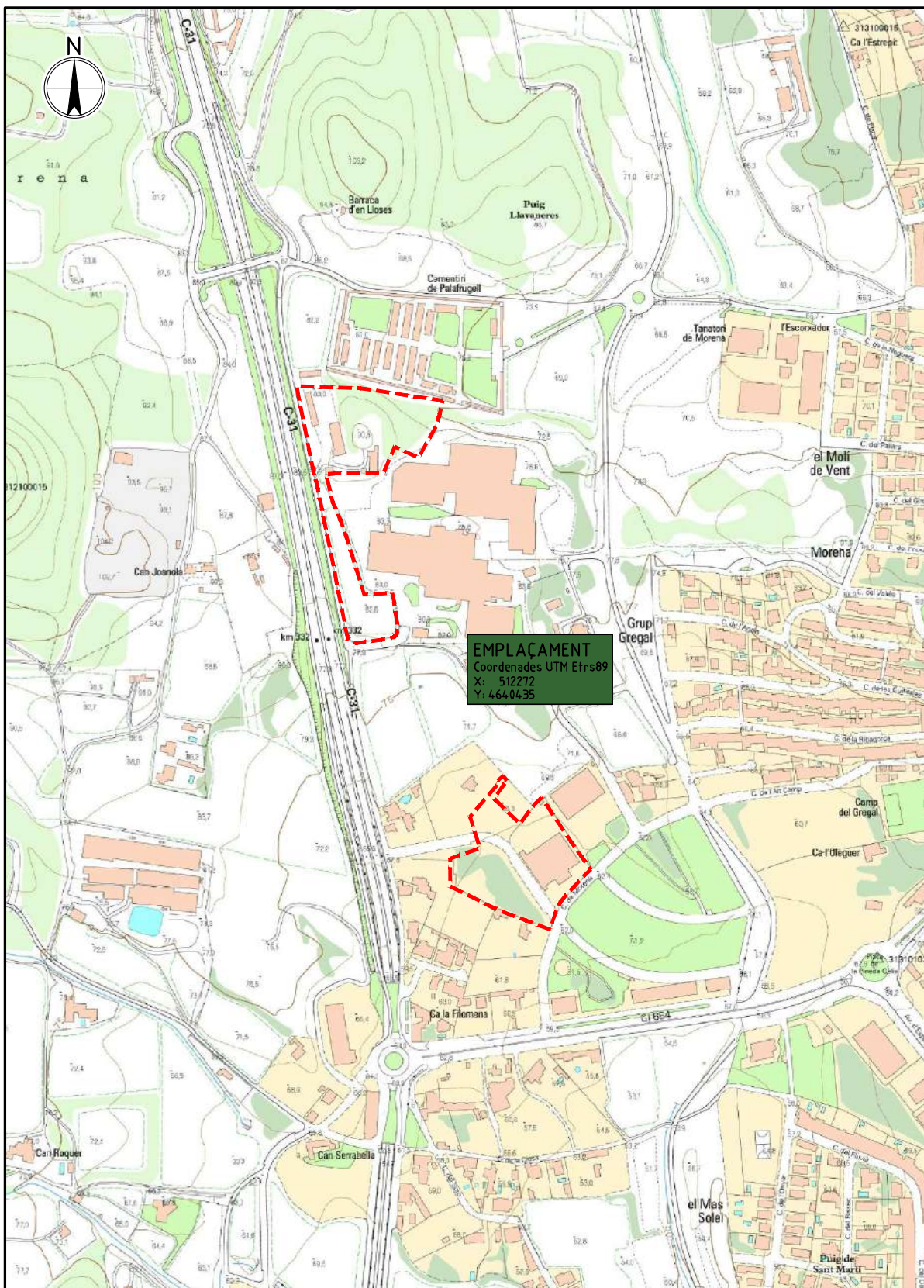
ESCALA: 1/ 50,000

PLÀNOL: 1

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d717
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 128 de 135

SIGNATURES

1 - JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2 - Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



PROMOTOR:

JAENDA S.L.

INFORME AMBIENTAL DEL PLA PARCIAL DEL SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA

MONT-RAS - BAIX EMPORDÀ - GIRONA



L'ENGINYER TÈC. AGRÍCOLA:

JOAN FONT I TURRATS

Còh 1911

MAIG-2025

EMPLAÇAMENT

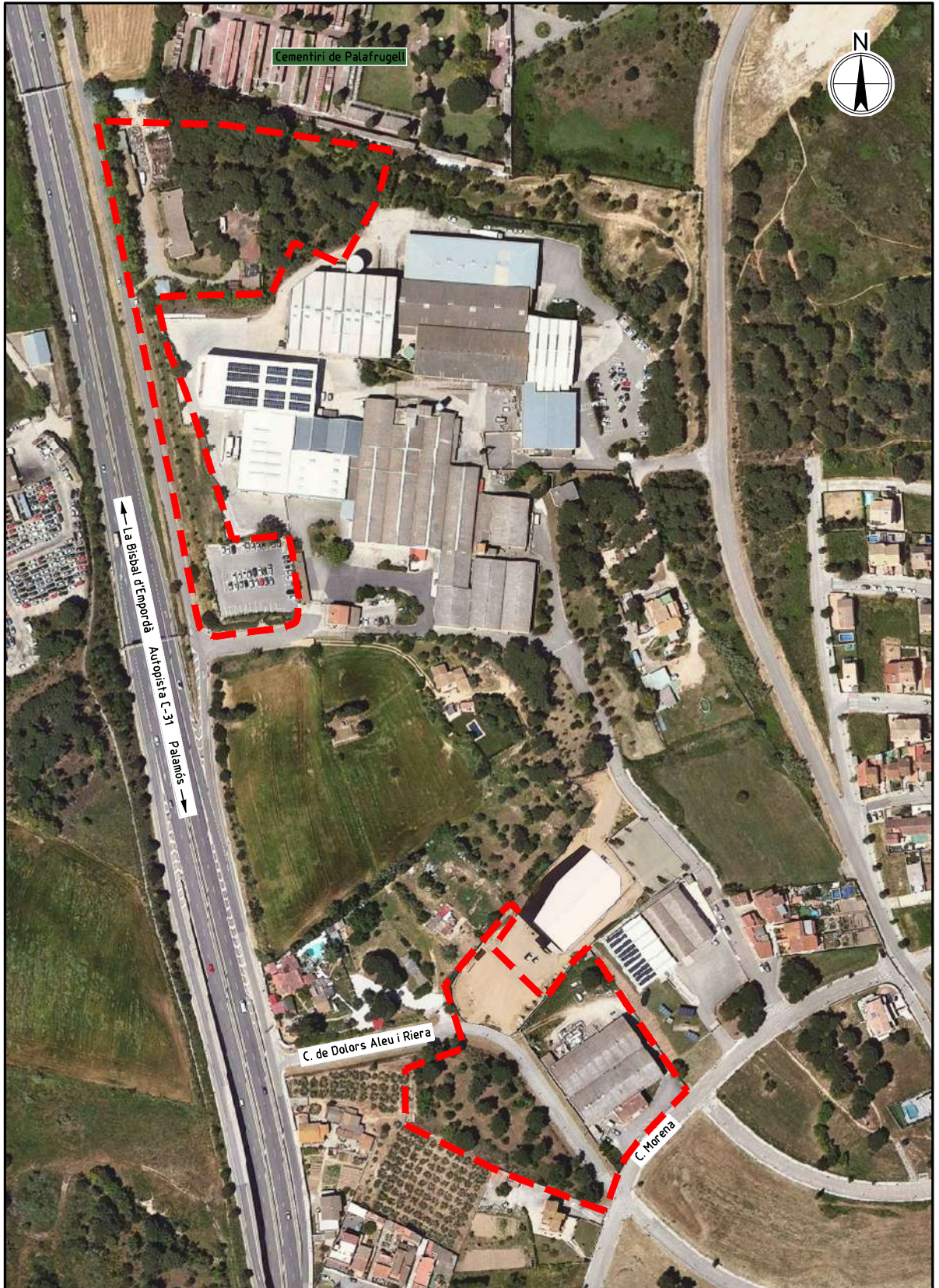
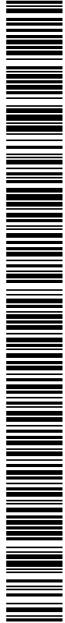
ESCALA: 1/ 5.000


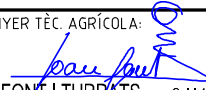
PLÀNOL: 2

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 129 de 135

SIGNATURES

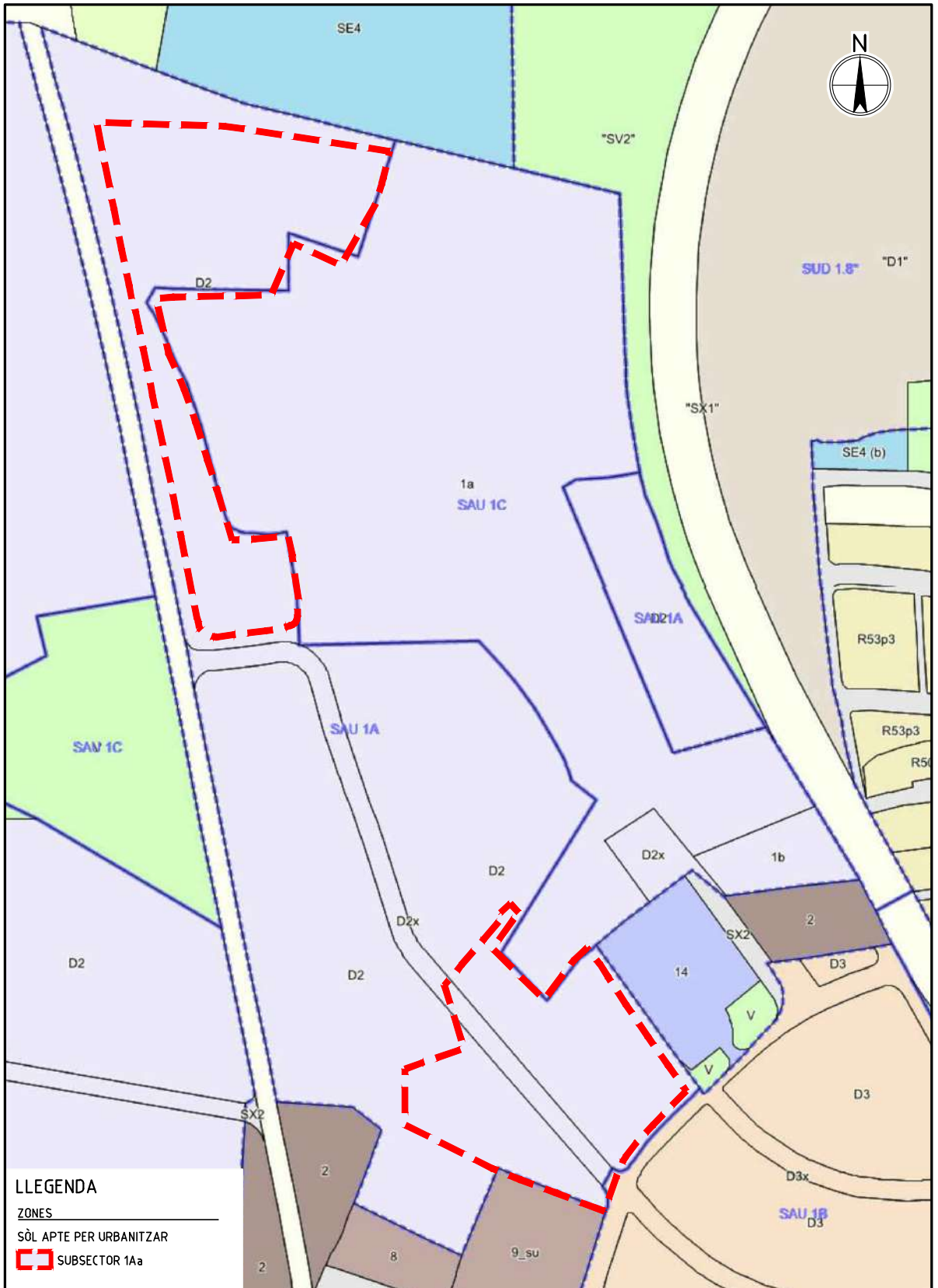
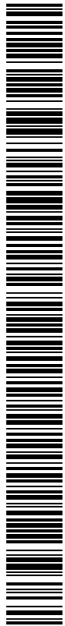
1 - JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2 - Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



PROMOTOR: JAENDA S.L.	INFORME AMBIENTAL DEL PLA PARCIAL DEL SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA MONT-RAS - BAIX EMPORDÀ - GIRONA
	L'ENGINYER TÈC. AGRÍCOLA:  JOAN FONT I TURRATS Col·l 1911
IMPLANTACIÓ ESCALA: 1/ 2.500	PLÀNOL: 3

Codi Segur de Verificació: 7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 130 de 135

SIGNATURES
1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



LLEGGENDA
ZONES
SÒL APTÉ PER URBANITZAR
 SUBSECTOR 1Aa

PROMOTOR:
JAENDA S.L.

INFORME AMBIENTAL DEL PLA PARCIAL DEL SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA
MONT-RAS - BAIX EMPORDÀ - GIRONA

aspecte eng

L'ENGINYER TÈC. AGRÍCOLA:

JOAN FONT I TURRATS Còh 1911

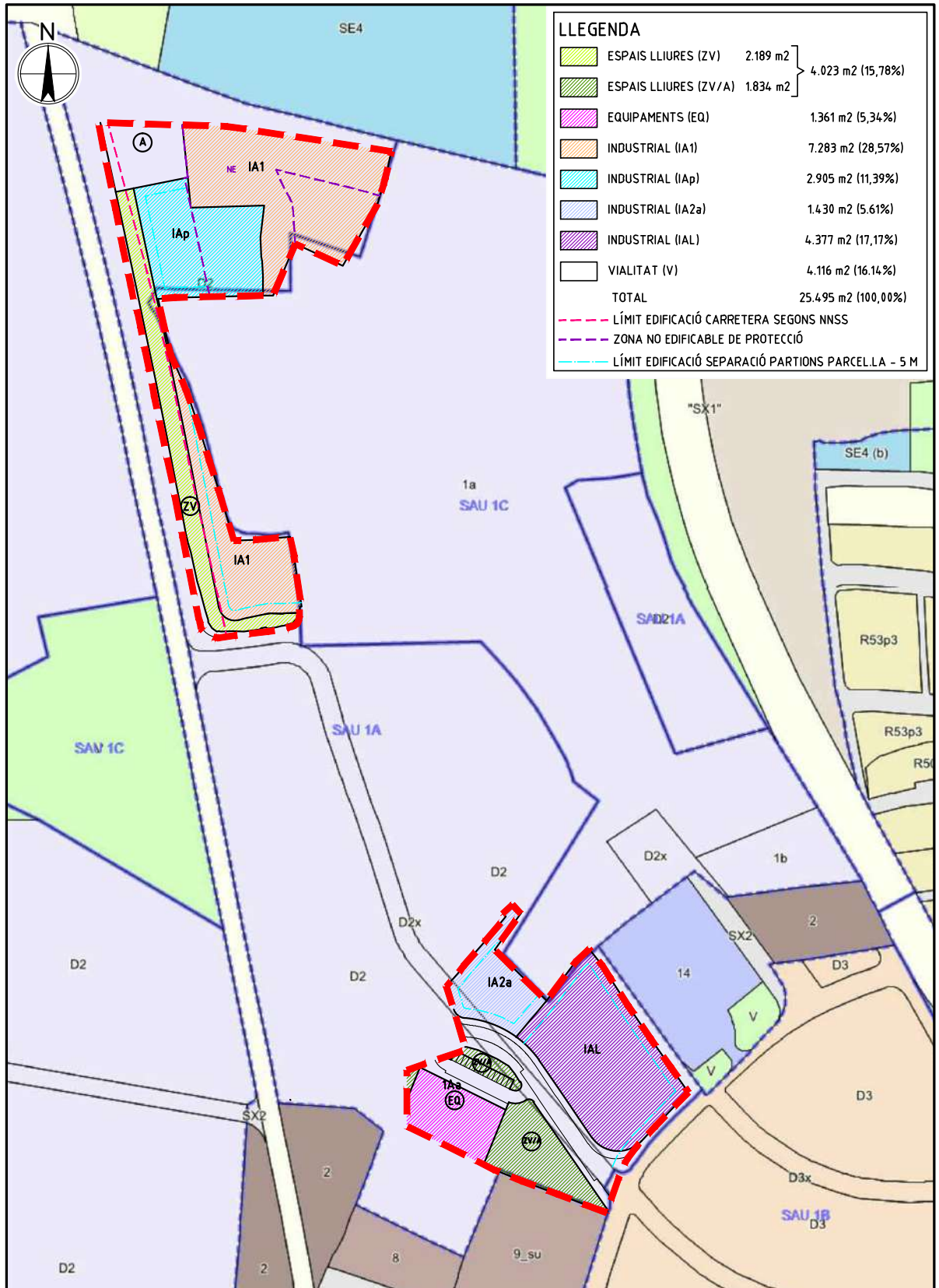
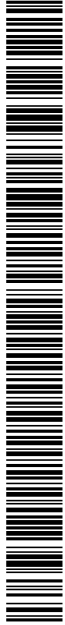
IMPLANTACIÓ EN EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT (QUALIFICACIONS DEL SÒL)
MAIG-2025 ESCALA: 1/ 2,500 PLÀNOL: 4

AJUNTAMENT DE MONT-RAS
Aquest document es una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 131 de 135

SIGNATURES

1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



PROMOTOR:

JAENDA S.L.

**INFORME AMBIENTAL DEL PLA PARCIAL DEL SUBSECTOR 1Aa
DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA**
MONT-RAS - BAIX EMPORDÀ - GIRONA



L'ENGINYER TÈC. AGRÍCOLA:

JOAN FONT I TURRATS CòH 1911

IMPLANTACIÓ PROPOSTA EN EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT
(QUALIFICACIONS DEL SÒL)

MAIG-2025

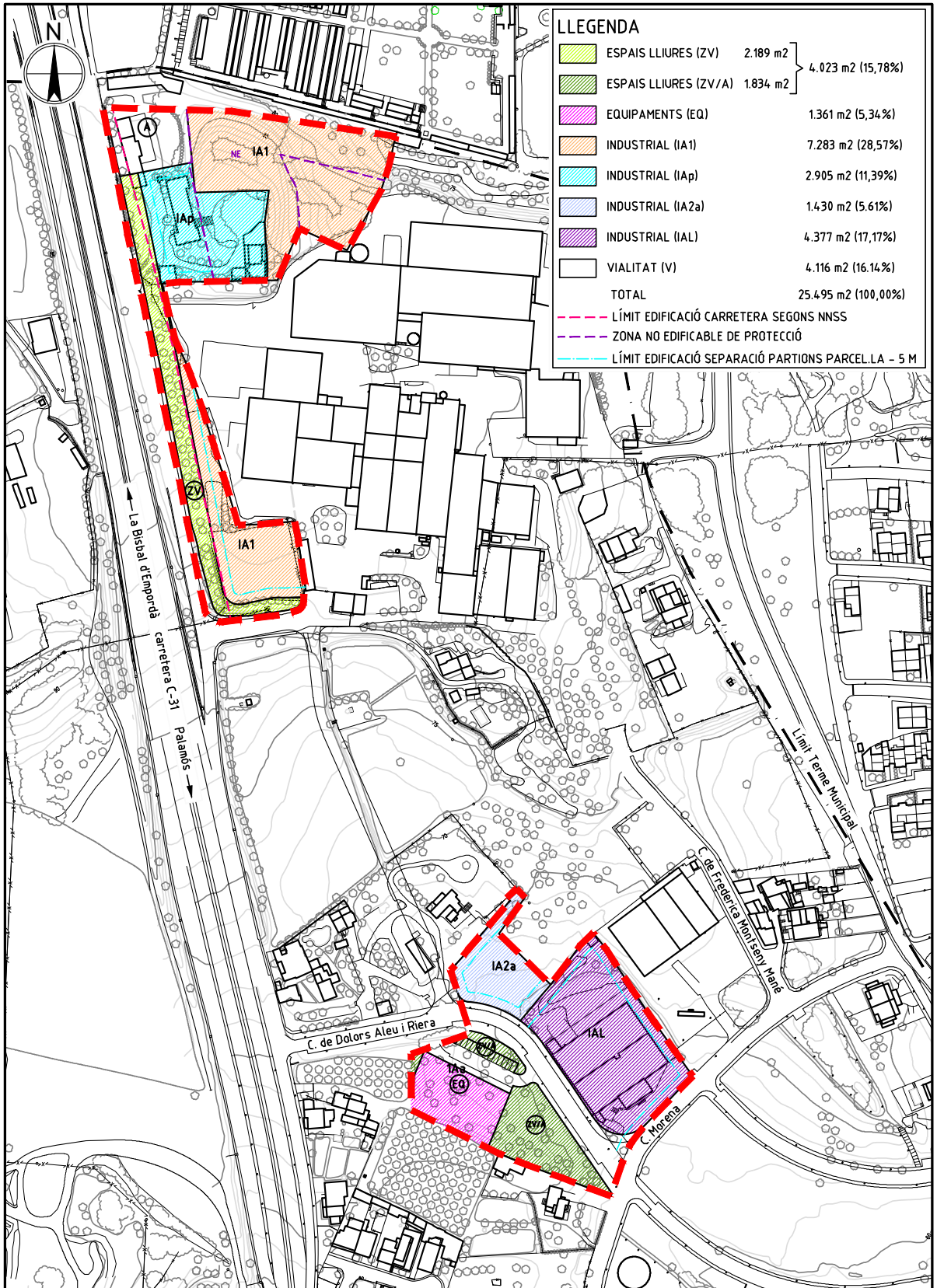
ESCALA: 1/ 2.500

PLÀNOL: 5

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d717
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 132 de 135

SIGNATURES

1 - JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2 - Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



PROMOTOR:

JAENDA S.L.

INFORME AMBIENTAL DEL PLA PARCIAL DEL SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA

MONT-RAS - BAIX EMPORDÀ - GIRONA



L'ENGINYER TÈC. AGRÍCOLA:

JOAN FONT I TURRATS

CòH 1911

MAIG-2025

PROPOSTA D'ORDENACIÓ

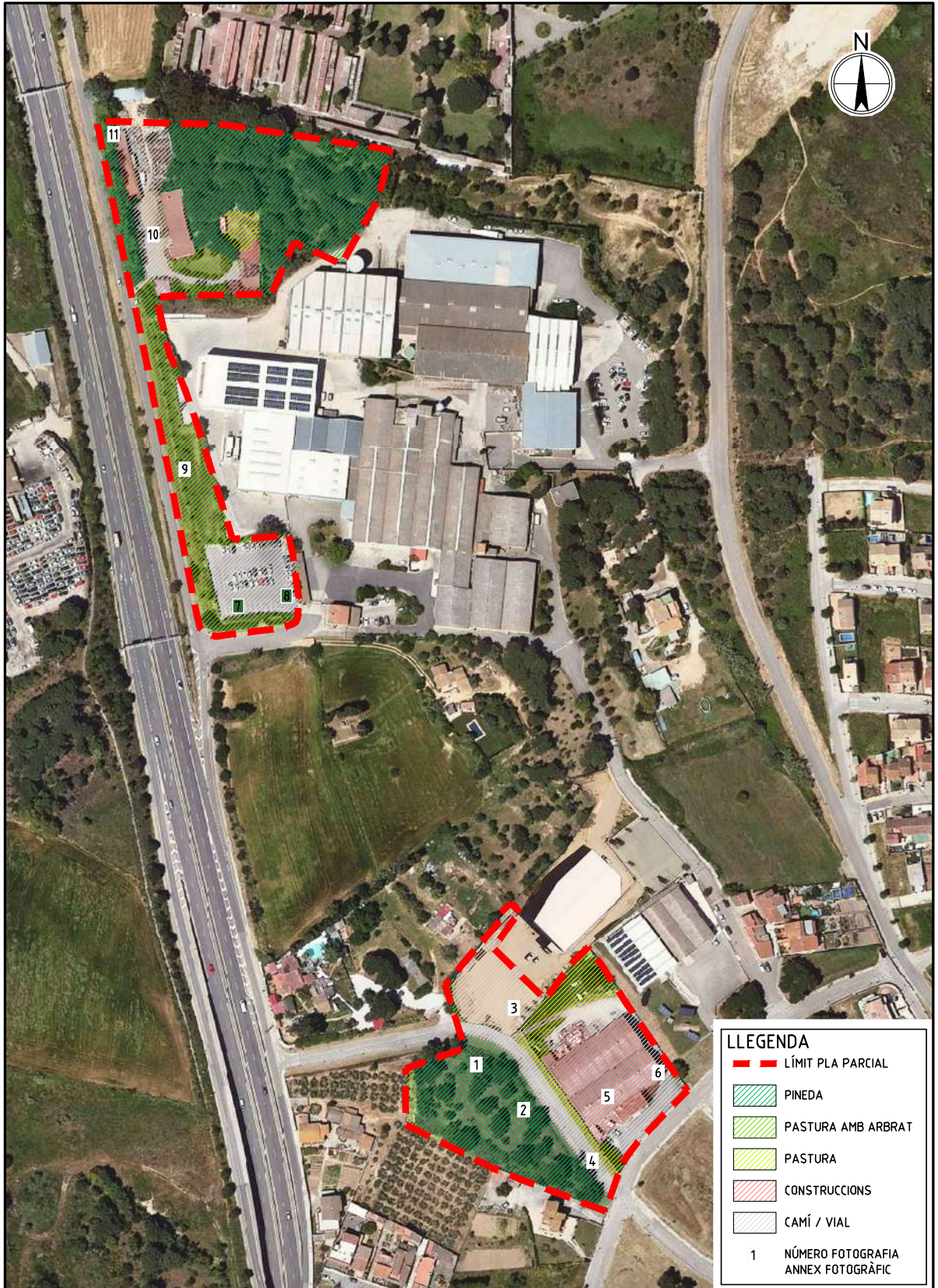
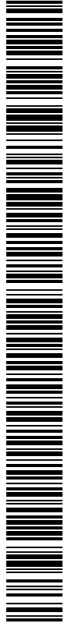
ESCALA: 1/ 2.500

PLÀNOL: 6

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 133 de 135

SIGNATURES

1 - JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2 - Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



PROMOTOR:

JAENDA S.L.

INFORME AMBIENTAL DEL PLA PARCIAL DEL SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA

MONT-RAS - BAIX EMPORDÀ - GIRONA



L'ENGINYER TÈC. AGRÍCOLA:

JOAN FONT I TURRATS

Còh 1911

MAIG-2025

HÀBITATS I USOS DEL SÒL

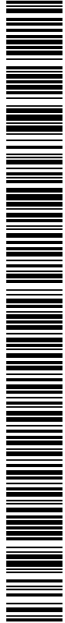
ESCALA: 1/ 2.500

PLÀNOL: 7.1

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d7f7
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 134 de 135

SIGNATURES

1.- JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2.- Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



FOTOGRAFIA 1



FOTOGRAFIA 2



FOTOGRAFIA 3



FOTOGRAFIA 4



FOTOGRAFIA 5



FOTOGRAFIA 6



FOTOGRAFIA 7



FOTOGRAFIA 8



FOTOGRAFIA 9



FOTOGRAFIA 10



FOTOGRAFIA 11

PROMOTOR:	INFORME AMBIENTAL DEL PLA PARCIAL DEL SUBSECTOR 1Aa DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA
JAENDA S.L.	MONT-RAS - BAIX EMPORDÀ - GIRONA



L'ENGINYER TÈC. AGRÍCOLA:

JOAN FONT I TURRATS

CòH 1911

MAIG-2025

HÀBITATS I USOS DEL SÒL
(ANNEX FOTOGRÀFIC)

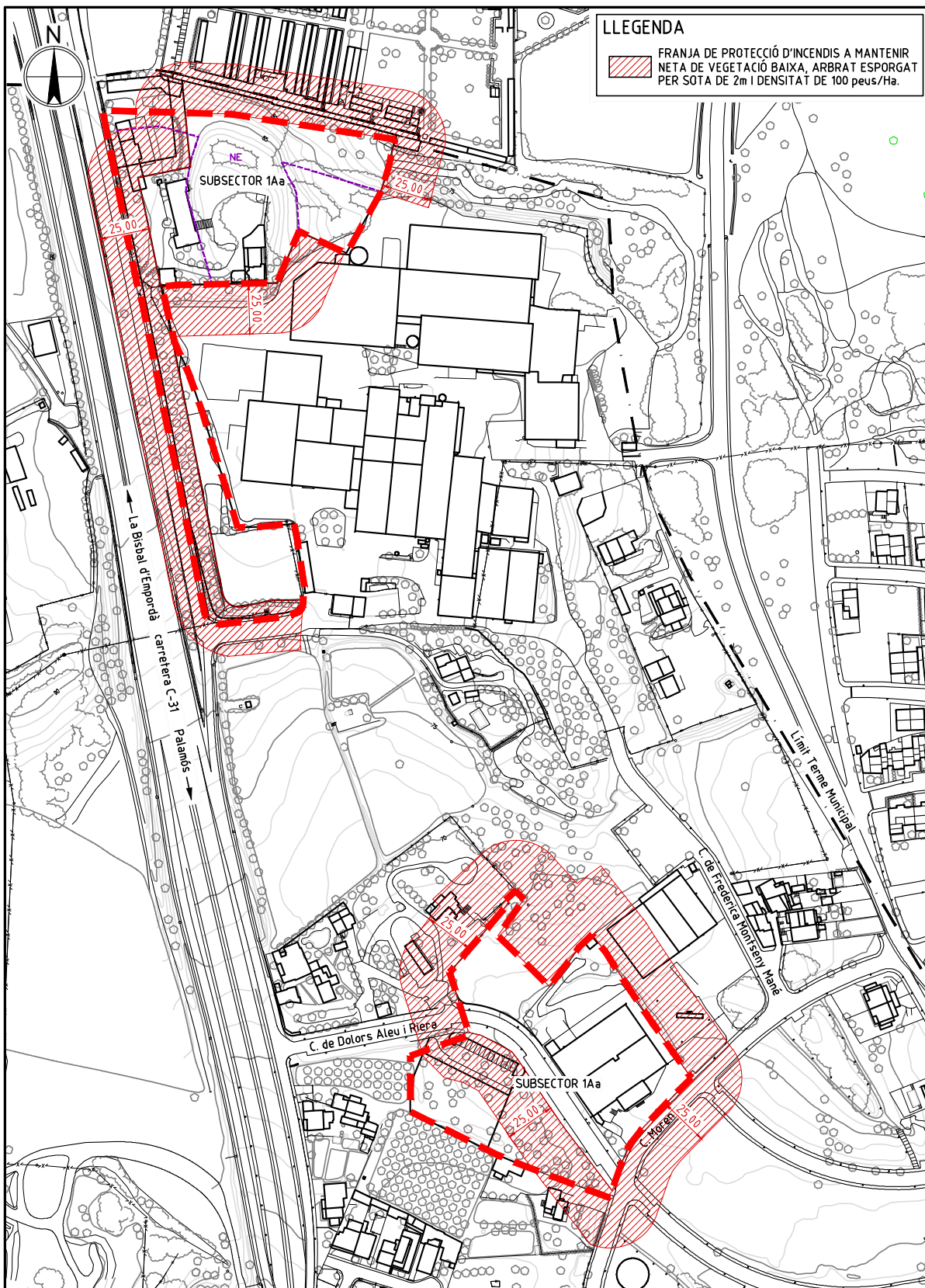
ESCALA: -

PLÀNOL: 7.2

Codi Segur de Verificació:
7472b720-4049-4257-b802-59203394d717
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171100_2026_34398586
Data d'impressió: 27/03/2026 08:32:47
Pàgina 135 de 135

SIGNATURES

1 - JOAN FONT TURRATS (R: B17903626), 06/06/2025 15:12
2 - Ana Cobos Alsina (TCAT) (Diligència - Per fer constar que aquest informe ambiental del Pla Parcial del subsector 1Aa del SAU 1A industrial, ha estat aprovat inicialment juntament amb el projecte del PP. Ho certifico. La Secretària - Interventora), 26/03/2026 13:35



PROMOTOR:

JAENDA S.L.

**INFORME AMBIENTAL DEL PLA PARCIAL DEL SUBSECTOR 1Aa
DEL SAU 1A ZONA INDUSTRIAL PARATGE MORENA
MONT-RAS - BAIX EMPORDÀ - GIRONA**

L'ENGINYER TÈC. AGRÍCOLA:

JOAN FONT I TURRATS

Còh1911

MAIG-2025

MESURES PREVENCIÓ INCENDIS

ESCALA: 1/ 2.500

PLÀNOL: 8