

AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

**PLA DE MILLORA URBANA
SECTOR PAU α2.5**

DOCUMENT UNITARI



**SECTOR PAU α2.5
HOTEL AIGUA XELIDA**

Aprovació Inicial

Desembre 2023



OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Promotor:

SALOMON REAL ESTATE SSF 1965

Equip redactor:



OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Direcció tècnica

Jordi Artigas Masdeu Arquitecte

Mauro Mas Pujó, Arquitecte

Núria Noguer Pujadas, Arquitecte

Direcció i coordinació de processos GIS

Carles Cabellos Pruna, Arquitecte

Coordinació

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Equip tècnic Urbanisme

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Clara Alvau Morales, Urbanista

Equip tècnic Avantprojecte d'Arquitectura

Andreu Franquesa, Arquitecte

Sofia Houtman Gerbaudo, Arquitecta

Col·laboradors:

*Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada,
Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística*

Anthesis Lavola - Consultoría en Sostenibilidad

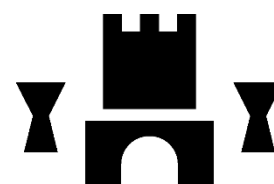
Alba Daranas Llopart, Coordinadora de projectes d'avaluació ambiental

Sandra García Pérez, Responsable del servei d'Estratègia Urbana

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica

VIA, Economia i Urbanisme, SLP

Enric González Duran, arquitecte



AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

**PLA DE MILLORA URBANA
SECTOR PAU α2.5**

**DOCUMENT DE MEMÒRIA I
NORMATIVA**



**SECTOR PAU α2.5
HOTEL AIGUA XELIDA**

Aprovació Inicial

Desembre 2023



OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Promotor:

SALOMON REAL ESTATE SSF 1965

Equip redactor:



OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Direcció tècnica

Jordi Artigas Masdeu Arquitecte

Mauro Mas Pujó, Arquitecte

Núria Noguer Pujadas, Arquitecte

Direcció i coordinació de processos GIS

Carles Cabellos Pruna, Arquitecte

Coordinació

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Equip tècnic Urbanisme

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Clara Alvau Morales, Urbanista

Equip tècnic Avantprojecte d'Arquitectura

Andreu Franquesa, Arquitecte

Sofia Houtman Gerbaudo, Arquitecta

Col·laboradors:

*Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada,
Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística*

Anthesis Lavola - Consultoría en Sostenibilidad

Alba Daranas Llopart, Coordinadora de projectes d'avaluació ambiental

Sandra García Pérez, Responsable del servei d'Estratègia Urbana

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica

VIA, Economia i Urbanisme, SLP

Enric González Duran, arquitecte

El document de planejament derivat de **PLA DE MILLORA URBANA** del sector de sòl urbà **PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida**, al municipi de Palafrugell, té el següent contingut:

ÍNDIX

1. MEMÒRIA INFORMATIVA	7
1.1 SITUACIÓ DEL PLA DE MILLORA	9
1.1.1 Encaix Territorial. Palafrugell.....	9
1.1.2 Encaix Local. Tamariu - Aigua Xelida.....	11
1.2 ANÀLISI I DIAGNOSI DEL SECTOR.....	12
1.2.1 Situació i àmbit del sector	12
1.2.2 Topografia, estat actual, usos i entorn.....	12
1.2.3 Condicionants i riscos	15
1.2.4 Estructura de la propietat i promoció del planejament	16
1.3 INFORMACIÓ URBANÍSTICA	17
1.3.1 Planejament d'àmbit superior. PTCG i PTPCG	17
1.3.2 Plans directors urbanístics.....	17
1.3.3 Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.....	18
1.4 MARC LEGAL URBANÍSTIC	21
2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	23
2.1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS	25
2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	25
2.2.1 Iniciativa del planejament	25
2.2.2 Justificació de la conveniència i oportunitat.....	25
2.3 CRITERIS I OBJECTIUS.....	25
2.4 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ	27
2.4.1 Estructura general de l'ordenació	27
2.4.2 Qualificacions del sòl. Zones i Sistemes	27
2.4.3 Aprofitament previst	30
2.4.4 Ordenació de l'edificació sobre rasant	31
2.4.5 Ordenació de l'edificació sota rasant i previsió de places d'aparcament.....	35
2.4.6 Cessions i compromisos dels propietaris	35
2.4.7 Gestió de l'àmbit i sistema d'actuació.....	36
2.4.8 Afectació de la vegetació	36
2.5 DESCRIPCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ	37
2.5.1 Tractament de l'espai públic.....	37
2.5.2 Pressupost estimatiu	39
2.5.3 Xarxa d'abastament d'aigua potable	39
2.5.4 Xarxa de sanejament	40
2.5.5 Xarxa d'enllumenat públic.....	40
2.5.6 Xarxa de telecomunicacions.....	41
2.6 JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE	42
2.6.1 Justificació del contingut documental.....	42
2.6.2 Justificació i compliment del marc legal aplicable	43

2.6.3	Adequació de l'ordenació a les directrius del Planejament Territorial	44
2.6.4	Adequació de l'ordenació a les determinacions del planejament general vigent.	44
2.6.5	Observança de l'objectiu de l'adequació de l'ordenació en relació a la perspectiva de gènere i l'urbanisme inclusiu així com a les necessitats de les persones que realitzen tasques de cura i gestió domèstica	46
2.7	QUADRE RESUM I COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT VS PMU	48
2.8	PARTICIPACIÓ CIUTADANA	49
2.8.1	Mesures relacionades amb l'aprovació inicial del document	49
2.8.2	Mesures posteriors a l'exposició pública del document d'aprovació	49
3.	GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA I PLA D'ETAPES	51
3.1	DIVISIÓ POLIGONAL	53
3.2	SISTEMA D'ACTUACIÓ	53
3.3	PLA D'ETAPES.....	54
3.4	DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	54
3.5	CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC	55
3.5.1	Justificació de la cessió del 10% de l'aprofitament mig del sector	55
3.5.2	Concreció i condicions de la cessió del sòl amb aprofitament.	55
3.5.3	Cessions de sòl i obra d'urbanització.....	55
3.6	LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ	56
4.	NORMATIVA	57
article 1.	Objecte	59
article 2.	Àmbit	59
article 3.	Marc legal.....	59
article 4.	Documentació	60
article 5.	Obligatorietat i interpretació de les determinacions del PMU	60
article 6.	Règim urbanístic del sòl	60
article 7.	Modificacions del PMU	61
article 8.	Ajustos i precisió de límits.....	61
article 9.	Desenvolupament de l'àmbit.....	63
article 10.	Sistema d'actuació i condicions de gestió	63
article 11.	Tipus d'obres d'urbanització i projectes d'urbanització	63
article 12.	Règim relatiu a les obres i al projecte d'urbanització.....	63
article 13.	Altres condicions relatives al projecte d'urbanització	63
article 14.	Edificació simultània a les obres d'urbanització.....	64
article 15.	Llicències	64
article 16.	Qualificació del sòl. Zones i Sistemes.....	65
article 17.	Disposicions Generals del sòl destinat a sistemes	67
article 18.	Sistema Viari. Clau SX.....	67
article 19.	Sistema d'espais verds. Clau SV	67
article 20.	Disposició general	69
article 21.	Zona d'activitat econòmica. Serveis: Residencial temporal. Hotel Tamariu Clau A2111	69
article 22.	Zona de Verd Privat, Clau Vp	70
article 23.	Urbanisme inclusiu, perspectiva de gènere i vida quotidiana.....	73
article 24.	Disposicions comuns ambientals a l'edificació	74
article 25.	Materials i minimització de residus de la construcció	75

article 26.	Distintius ambientals i acreditacions dels materials	76
article 27.	Cobertes i acabats	76
article 28.	Elements tècnics.....	76
article 29.	Recollida d'aigües	76
article 30.	Vegetació afectada	76

ANNEXES

- Annex I – Documentació gràfica
- Annex II – Estudi Informe Ambiental
- Annex III – Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
- Annex IV – Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística
- Annex V – Estudi Viabilitat econòmica i financera
- Annex VI – Estudi Sostenibilitat econòmica
- Annex VII – Avantprojecte no vinculant

1.1 SITUACIÓ DEL PLA DE MILLORA

1.1.1 Encaix Territorial. Palafrugell

L'àmbit del Pla de Millora que es presenta es situa al Municipi de Palafrugell. Palafrugell és un municipi de la comarca del Baix Empordà, dins la província de Girona, amb una extensió de 26,88 Km².

La vila de Palafrugell és el centre del municipi, on també hi ha els nuclis rurals de Santa Margarida i Ermedàs, el poble de Llofriu, a peus de les Gavarres, juntament amb els nuclis costaners de Calella, Llafranc, Tamariu i Aigua Xelida. D'aquesta manera, el municipi viu dividit entre el mar i l'interior.



El municipi de Palafrugell té una forma irregular, al nord limita amb els termes de Torrent, Regencós i Begur, a l'est amb el mar, a sud amb Mont-ras i finalment a l'oest amb Forallac.

El municipi té un accés directe, a la part nord, des de la C-31, que connecta la vila de Palafrugell i el poble de Llofriu amb el seu entorn. Resulten de gran importància també l'Avinguda del Mar (GIV-6546), que connecta la vila amb els nuclis de Santa Margarida, Calella de Palafrugell i Llafranc i el Carrer del Bruguerol (GIV-6542) que connecta la vila amb els nuclis costaners de Tamariu i Aigua Xelida.

La població de Palafrugell és actualment de 23.396 habitants (IDESCAT, 2022) repartits entre la vila i els nuclis esmentats. És el municipi més poblat de la comarca. La densitat de població és de 870,4hab/km², segons dades d'IDESCAT de l'any 2022 i s'observa com la població ha anat augmentat de manera més o menys constant durant els últims anys, tot i que els darrers 13 anys la població ha crescut poc, mantenint-se pràcticament estable.

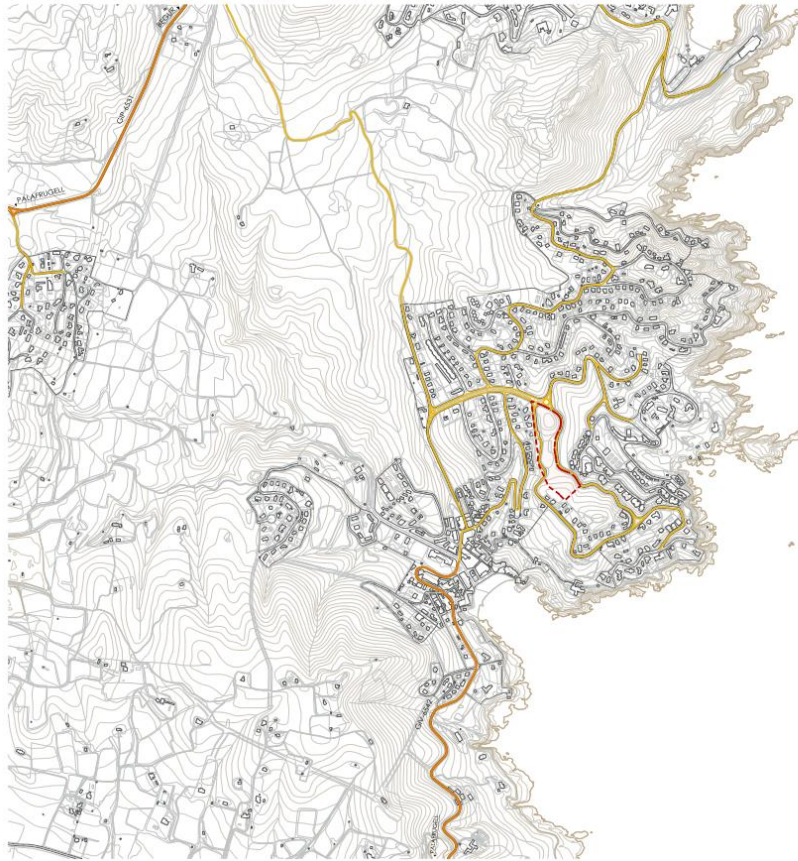
La població activa registrada ha passat de 9.901 al 2012 a 10.500 al 2022, amb 7.752 ocupats al 2012 i 9.528 al 2022. Sigui les empreses, sigui l'activitat ramadera, s'han mantingut estables en els últims 10 anys aproximadament: el municipi comptava amb 803 empreses al 2012 i 806 al 2020, així com 14 unitats ramaderes sigui al 2009, sigui al 2020.

Cal esmentar que a partir del segle XVIII el municipi, com moltes altres poblacions de l'Empordà, va especialitzar-se en el conreu de la vinya, que va ocupar terres improductives fins llavors, a prop dels penya-segats i del mar. També aquests nous productes van possibilitar un increment dels intercanvis amb els mercats europeus i les colònies d'ultramar. Així, Calella va esdevenir el port natural dels productes agrícoles i artesanals d'algunes poblacions empordaneses de l'interior.

Però, sens dubte, va ser l'aparició de la manufactura surera l'autèntica protagonista del redreçament econòmic. El suro i les indústries derivades van convertir-se entrat el segle XIX en la principal activitat econòmica del municipi i la seva mecanització, ara fa cent anys, va transformar un vila agrària en una ciutat industrial. Actualment, una de les principals fonts de riquesa és la indústria surera, enfocada en bona part a l'exportació de taps de suro arreu del món.

A dia d'avui, un altre sector important és el turístic. A partir de la segona meitat de segle XX va començar a arribar el turisme, i, en pocs anys, es va convertir en la principal font de creixement. A les principals platges es van consolidar nous nuclis turístics, de manera que les antigues cases de pescador van donar lloc a un nou skyline litoral en alçada, format per hotels i blocs d'apartaments. Als municipis amb una costa més abrupta, més retallada, com el litoral comprès entre Begur i Palafrugell, la façana costanera es va veure menys afectada, i els desenvolupaments urbanístics s'han basat en una expansió del teixit preexistent amb segones residències. Aquesta realitat s'intensifica sobretot a partir de mitjans de la dècada de 1980, on el turisme s'accentua d'acord amb un model basat en l'allotjament en habitatge en propietat.

Palafrugell és una de les destinacions turístiques i de segona residència més gran de les comarques gironines. Això fa que la població al pic de l'estiu se situï al voltant dels 60.000 habitants, pràcticament triplicant la població censada.



- Ambit
- Vies secundaries
- Vies locals

Salomon 1965



PLA DE MILLORA URBANA
PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"

plànol d'informació	
nr	i.03
plànol	ENCAIX LOCAL
escala	a3: 1/10.000
aprovació tècnica	
data	Desembre 2023
equip redactor	DUIA
col·laboradors	

Encaix local



- Ambit

Salomon 1965



PLA DE MILLORA URBANA
PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"

plànol d'informació	
nr	i.02
plànol	SITUACIÓ
escala	a3: 1/10.000
aprovació tècnica	
data	Desembre 2023
equip redactor	DUIA
col·laboradors	

Plànol situació PAU a2.5

1.1.2 Encaix Local. Tamariu - Aigua Xelida

En una aproximació d'escala i en una lectura d'escala local, l'àmbit del present Pla de Millora es situa en el nucli costaner de Tamariu, denominat Aigua Xelida. El nucli es situa a la zona nord-est del municipi. L'accés principal des de la vila de Palafrugell és el Carrer del Bruguerol (GIV-6542), mentre que la part nord de Tamariu té una connexió amb l'entorn gràcies a la GV-6532 que en proximitat del nucli costaner agafa el nom de Carrer Cova del Bisbe.

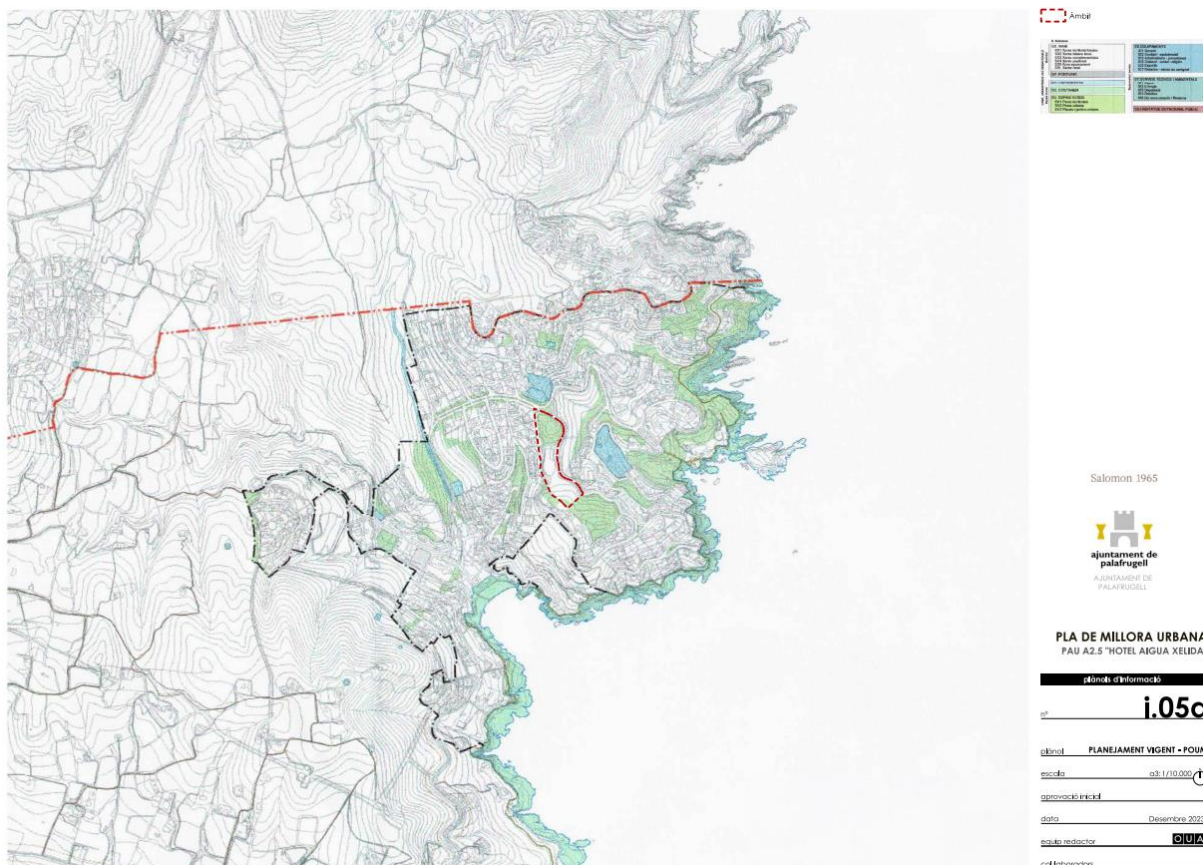
També hi consta un camí per arribar al poble més proper, Llafranc, seguint la platja, a la part dreta de la muntanya, anomenat camí de ronda.

El primer document en el qual apareix documentat Tamariu és de l'any 1039, tot i que en aquest moment no hi constava cap nucli de població. Efectivament, durant segles Tamariu era únicament una cala.

Entre els segles XVIII i XIX van aparèixer les primeres barraques, destinades al control sanitari. Els guàrdies que les ocupaven eren els encarregats de detectar qualsevol persona que arribés per mar i pogués estar infectada d'alguna malaltia infecciosa.

Les primeres famílies de pescadors es van començar a instal·lar a mitjans del segle XIX, originant el poble de Tamariu. Per això, antigament era un nucli de pescadors al voltant de la cala de Tamariu, però a partir dels anys 80, gràcies a l'afluència de turisme a la zona, s'ha convertit en un centre turístic, amb càmpings, diversos hotels i molts apartaments i torres de residència i estiuieg. Es caracteritza pels carrers estrets derivats de les primeres cases de pescadors i la posterior urbanització originada per l'arribada del turisme massiu.

Ja amb el Pla General d'Ordenació de 1983 Tamariu, i en particular Aigua Xelida estaven classificats com a Sol Urbà Consolidat. Posteriorment, amb el Pla D'Ordenació Urbanística Municipal s'identifiquen, diversos àmbits que s'hauran de desenvolupar mitjançant un PAU, entre els quals el PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida, que és el que es desenvolupa en el present document.



Límit PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida. POUM 2015

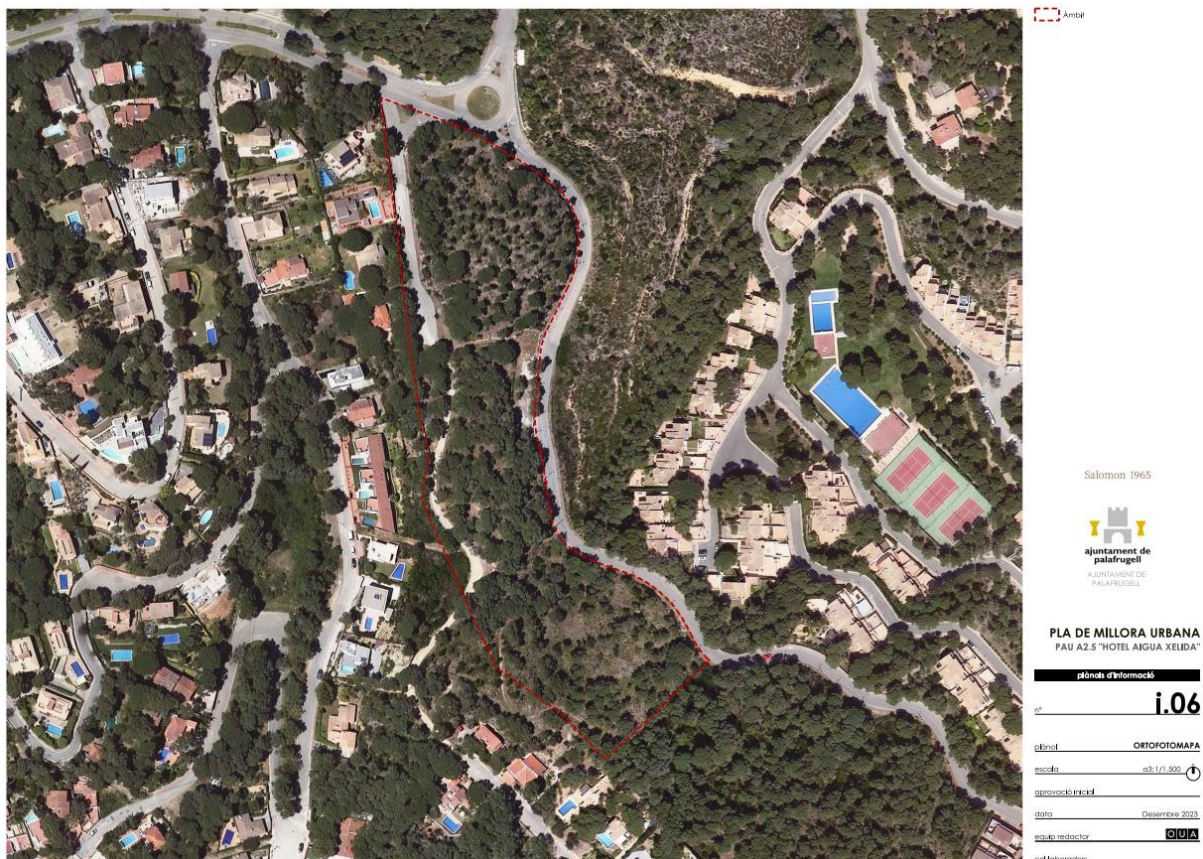
1.2 ANÀLISI I DIAGNOSI DEL SECTOR

1.2.1 Situació i àmbit del sector

L'àmbit del PMU es localitza a l'est del terme municipal de Palafrugell, a la urbanització d'Aigua Xelida, sobre el vessant nord-oest del Puig de la Trona, al qual s'hi accedeix principalment al llarg de la carretera GIV-6542 des de Palafrugell, travessant el nucli de Tamariu, direcció Aigua Xelida fins arribar al carrer Capsacosta.

L'àmbit es troba en mig entre Tamariu i Cala Xelida, en posició central entre dues de les cales més importants: Cala d'Aigua Xelida i la Platja de Tamariu.

Es troba ben connectat amb Tamariu gràcies a l'accés des del Carrer d'Aigua Blava i l'Avinguda de Vicenç Bou.



Plànol localització i delimitació àmbit

1.2.2 Topografia, estat actual, usos i entorn.

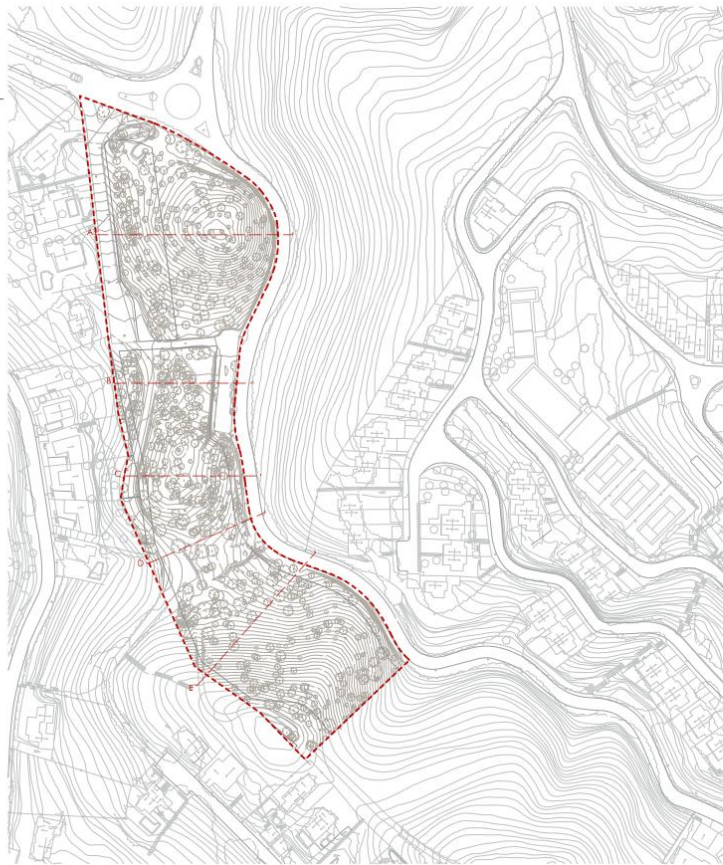
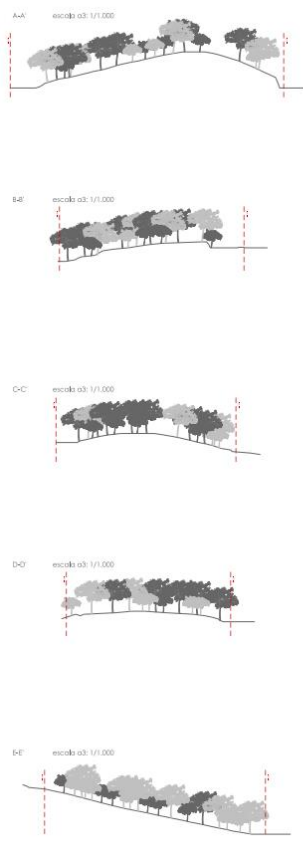
Topografia

L'àmbit d'actuació té un pendent pronunciat que varia en els diferents punts. L'àmbit en el seu conjunt forma un petit turó

La part nord de l'àmbit, destinada a verd públic, compta amb una porció, a la part de llevant, on el pendent supera el 20%. Així com la part sud de l'àmbit, qualificada com a verd privat, també supera el 20% de pendent. La restant part de l'àmbit, tot i comptar amb un pendent considerable, no arriba a superar el 20% a excepció de dues petites porcions de terreny, a tocar del Carrer del Puigventós.

Estat actual i usos

Actualment, l'àmbit està totalment sense edificar i presenta una cobertura forestal arbrada bàsicament corresponent a pineda de pi blanc. L'àmbit es troba limitant amb altres zones urbanitzades, de baixa intensitat, caracteritzades principalment per habitatges unifamiliars aïllats, amb pineda abundant. Es tracta doncs, d'un espai força artificialitzat i antropitzat com a conseqüència del desenvolupament urbanístic fruit de l'auge del turisme residencial.



Salomon 1965

ajuntament de palafregell
AJUNTAMENT DE PALAFREGELL

PLA DE MILLORA URBANA
PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"

plànol d'informació

nº **i.07**

plànol **TOPOGRÀFIC**

escala: 1/1.000

aprovació inicial

data: Desembre 2023

equip redactor: **OJIA**

col·laboradors:

Plànol de topografia existent



Salomon 1965

ajuntament de palafregell
AJUNTAMENT DE PALAFREGELL

PLA DE MILLORA URBANA
PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"

plànol d'informació

nº **i.10**

plànol **VEGETACIÓ EXISTENT**

escala: 1/1.000

aprovació inicial

data: Desembre 2023

equip redactor: **OJIA**

col·laboradors:

Plànol de vegetació existent

Entorn

La zona d'Aigua Xelida es caracteritza per un seguit de turons boscosos que fan que el litoral presenti l'aspecte abrupte i retallat característic d'aquest sector de la Costa Brava, amb nombrosos penya-segats i cales de reduïda extensió encaixonades entre les roques. Aquest relleu està modelat per roques ígnies i metamòrfiques, també en calcàries d'edat paleozoica, en la zona de les muntanyes de Begur. En aquest sector, cal destacar el Puig de la Trona (101 m), que a més coincideix parcialment amb l'emplaçament del Projecte, el Montcal (233 m) al nord-oest, o la Muntanya de Ses Felgues (178 m), al nord.

La part nord de l'àmbit limita amb l'Avinguda de Vicenç Bou, que el separa de un gran sòl destinat a equipament administratiu o cultural – social - religiós. A llevant limita amb el Carrer de Capsacosta, que també delimita l'àmbit del PAU a2.1 Aigua Xelida. A sud, amb una gran zona verda que deixa pas, seguint direcció costa, a un conjunt residencial de cases aïllades. Finalment, a ponent, l'àmbit limita amb el Carrer del Puigventós que dona pas a una franja de verd privat i posteriorment a un altre conjunt residencial de cases aïllades.

Pel que fa les vies de comunicació, aquestes estan constituïdes bàsicament per vials d'accés o carrers als diferents habitatges o a punts d'interès turístic i paisatgístic, com és el cas de la cala d'Aigua Xelida o del mirador del mateix nom. Al nord de la urbanització, el carrer Cova del Bisbe dona accés a l'àmbit d'Aiguablava, direcció Begur. Al sud, per la seva banda, el carrer d'Aiguablava enllaça amb el nucli de Tamariu, on es pot agafar la GIV-6542 direcció Palafrugell. Cal destacar també el pas del GR-92, coincident amb el traçar del Camí de Ronda, resseguint la façana litoral de l'àmbit. Es tracta d'un itinerari per fer a peu amb un reclam paisatgístic i turístic important i que en alguns trams, com aquest d'Aigua Xelida, s'ha habilitat amb escales i baranes, bancs per seure i contemplar el paisatge.



Carrer del Puigventós



Carrer de Capsacosta

1.2.3 Condicionants i riscos

Pendents. L'àmbit objecte d'aquest PMU inclou alguns terrenys amb pendents superiors al 20% que s'han de desenvolupar d'acord amb la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLUC i RLUC).



Plànol pendents PAU a2.5 Hotel Xelida

Sismicitat. Segons el Mapa de Protecció Civil de Catalunya, Palafrugell, així com l'àmbit del PMU, es troba situat a una zona d'intensitat sísmica amb grau VI-VII per a períodes de retorn de 500 (MSK que va de I al XIII), intensitat lleugera a l'escala catalana. Tot i que el risc sísmic es considera baix, es recomana adoptar les recomanacions indicades a la Norma de Construcció Sismorresistent NCSE-02 i realitzar un estudi geotècnic d'acord amb les directrius actuals del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) en el moment de redactar el projecte.

Incendis. Segons el Mapa de Protecció Civil de Catalunya, Palafrugell, així com l'àmbit del PMU, el risc d'incendi forestal és alt. El perill d'incendi dins l'àmbit i el seu entorn és alt i la vulnerabilitat molt alta. Aquesta és una classificació bàsica, i el risc real d'incendi forestal varia dia a dia segons les condicions climàtiques, el grau de sequedat, la humitat i la intensitat del vent.

Inundabilitat. L'àmbit del PMU del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida no està subjecte a cap tipus de risc d'inundabilitat.

Contaminació lumínica. Segons el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, l'àmbit forma part de la zona E3 de protecció moderada envers la contaminació lumínica. El decret determina les característiques de les instal·lacions lumíniques d'acord amb la zona de protecció i regula el seu funcionament.

Risc químic pel transport de mercaderies perilloses. Segons el Mapa de Protecció Civil de Catalunya, Palafrugell, així com l'àmbit del PMU, el risc químic pel transport de mercaderies perilloses (ITMMPP), és baix.

1.2.4 Estructura de la propietat i promoció del planejament

En l'àmbit del PMU del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida, hi ha incloses dues parcel·les cadastrals segons detall del plànol adjunt.



Estructura de la propietat PAU a2.5

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT					
FINCA	CADASTRE	ADREÇA	SUPERFÍCIE CADASTRAL	PARTICIPACIÓ	DRETS
A	7414201EG1471S	C/ Puigventós	2253 m ²		
B	7512101EG1471S	C/ Capsacosta	10454 m ²		

Quadre de l'estructura de la propietat PAU a2.5

Les dues parcel·les, tal com s'especifica en la fitxa del POUM, són del mateix propietari, essent per tant, el desenvolupament del sector, de propietari únic.

La promoció del planejament que es desenvolupa és d'iniciativa privada.

La proposta d'ordenació es formula i presenta exercint el dret a la iniciativa privada en el planejament, i de conformitat amb el que disposa l'article 101 del TRLUC, aquesta formulació de l'instrument s'efectua als efectes de que l'Ajuntament de Palafrugell assumeixi expressament la iniciativa pública.

1.3 INFORMACIÓ URBANÍSTICA

1.3.1 Planejament d'àmbit superior. PTCG i PTPCG

Els documents d'ordenació i planejament territorial que afecten al municipi de Palafrugell són:

- Plans territorials Generals – Pla Territorial General de Catalunya (PTGC)
- Plans territorial Parcial – Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG)

El **PTGC** és el document marc de referència per la planificació a Catalunya assegurant l'equilibri territorial i de desenvolupament econòmic i social.

Les seves disposicions es desenvolupen a través dels Plans territorials Parcial, els Plans Sectorials i els Plans Directores.

El **PTCG**, aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010, i publicat en el DOGC el 15 d'octubre de 2010 s'estructura al voltant de tres eixos diferenciats; el sistema d'assentaments urbans, el sistema d'espais lliures i el sistema de les infraestructures de comunicació. El Pla avarca un territori extens establert criteris i objectius per àmbits funcionals.

1.3.2 Plans directores urbanístics.

Els Plans directores urbanístics que afecten el municipi de Palafrugell són:

- Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC)
- Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí (PDUSNSLG)

El **PDUSC**, aprovat definitivament l'1 d'agost de 2014, i publicat en el DOGC el 7 d'octubre de 2014, és un instrument per ordenar el sistema costaner de Catalunya des dels principis que inspiren el desenvolupament urbanístic sostenible i la defensa de l'interès general.

El **PDUSNSLG**, aprovat definitivament el 28 de gener de 2021 i publicat al DOGC el 15 de febrer de 2021. Té per objectiu general l'avaluació d'aspectes bàsics de desenvolupament sostenible dels sòls d'extensió urbana previstos pels planejaments municipals no adaptats al PTPCG, per tal d'adaptar-los als principis i directrius de sostenibilitat establerts per la legislació i el planejament vigents i l'adaptació paisatgística de l'ordenació i l'edificació dels sòls que es desenvolupen en edificació aïllada, en tots els municipis, tant amb planejament general no adaptat com adaptat al PTPCG, a fi de preservar els valors naturals, patrimonials, culturals, socials i econòmics del paisatge del litoral gironí, en el marc del desenvolupament sostenible, i d'acord amb la pròpia legislació paisatgística vigent.

El PAU a2.5 "Hotel Aigua Xelida" no es troba afectat pel PDUSNSLG ni per les actuacions de modificació o extinció previstes en el mateix, per la qual cosa el seu desenvolupament es considera compatible segons els criteris de sostenibilitat del planejament.

Ara bé, l'àmbit i la parcel·la sí que resulten afectats per la normativa d'integració paisatgística dels sòls no ordenats en edificació aïllada, d'acord amb allò que estableixen els articles 61 a 104 de la normativa del PDUSNSLG, en particular el que estableixen els articles 61 i 79.2.

Segons l'article 79. Naturalesa dels sòls no ordenats i ordenats, l'àmbit del present PMU queda inclòs dins la categoria de sòls no ordenats ja que està inclòs dins un polígon d'actuació urbanística no executat i que està parcialment emplaçat en terrenys amb un pendent superior al 20% d'acord amb el mapa de pendents de l'ICGC.

En concret, en el present cas resultaran aplicables les disposicions generals d'aquesta normativa, així com les disposicions específiques per als sòls no ordenats, del que ha de destacar-se el següent:

- S'estableixen principis i criteris d'integració paisatgística que hauran d'observar-se en la implantació dels projectes i que l'Administració haurà de prendre en consideració en realitzar l'estudi de compatibilitat urbanística i paisatgística d'aquests. Es posa especial atenció a evitar els sòls amb major pendent i les localitzacions més visibles o exposades, així com a una ordenació i tractament dels volums que eviti la seva acumulació i la implantació de grans plataformes horitzontals.

- S'estableix l'obligació que mitjançant una modificació de planejament general o l'aprovació d'un instrument de planejament derivat, hagi de donar-se compliment a les disposicions en matèria d'integració paisatgística del PDULG.
- S'obliga al fet que el planejament derivat incloïa criteris específics d'integració paisatgística propis dels estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.
- S'estableixen disposicions específiques respecte la documentació a incloure en els projectes per a sol·licitar les llicències d'obres.
- L'apartat 3 de l'article 80 de la normativa el PDULG estableix de manera expressa que, amb caràcter general, l'aplicació de les disposicions de la normativa d'integració paisatgística no pot suposar una reducció de l'edificabilitat o de l'aprofitament urbanístic respecte el planejament vigent.

1.3.3 Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

Número d'expedient: 2012 / 049054 / G

El **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell** va ser aprovat definitivament per la Comissió territorial d'Urbanisme de Girona el 22 de gener de 2015. En data 30 de març de 2015, va ser publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

L'àmbit del PAU a2.5 es va delimitar amb la primera proposta del POUM l'any 2006, qualificant-se de Zona a33; anteriorment l'àmbit provenia de les zones a43, aVP, aVA, aLP. Posteriorment per l'aprovació inicial del POUM, al 2012, l'àmbit es va delimitar com a PAU a2.5.

El **PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida**, engloba una part de zona verda destinada a parcs urbans (SV2), una de serveis – residencial temporal (A21t1), una de verd privat (Vp) i una part de vialitat: xarxa peatonal (SX4) i àrea d'aparcament (SX5).

Els objectius principals del PAU a2.5 Hotel Xelida, definit en el POUM (Document III Annex 1A: Fitxes PAU) és la construcció d'un hotel a Tamariu de categoria mínim 4 estrelles, que podrà incloure usos complementaris a l'activitat principal.

Segons la fitxa del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida del POUM, l'àmbit té una superfície de 22.249,00 m², amb una superfície destinada a sistemes de 12.014,46 m² i una superfície destinada a zones de 10.234,54 m². Tanmateix, per poder estudiar amb major detall l'àmbit, s'ha adaptat el planejament vigent seguint un topogràfic a escala 1:500, que ha permès definir amb major detall les superfícies i els respectius àmbits. Això ha permès també desglossar també en subzones els sistemes i els equipaments, que no venien definits en la fitxa del POUM.



Delimitació PAU a2.5 Hotel Xelida del POUM de Palafrugell aprovat l'any 2015. Fitxa del PAU.

Redibuixant i adaptant el planejament vigent a la topografia real de l'àmbit (aixecament realitzat al 2021 amb detall 1/500), així com a la realitat física de l'entorn, i estructura parcel·lars, en resulta un ajust de límit i un ajust de superfícies tal i com es mostra en la taula següent:

QUADRE RESUM SECTOR PAU a2.5 HOTEL AIGUA XELIDA Tamaríu, Palafrugell				PLANEJAMENT VIGENT Fitxa POUM		PLANEJAMENT VIGENT Redibuixat Topo 1/500	
				SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
Àmbit PAU a2.5				22.249,00 m²s	100,0%	22.366,00 m²s	100,5%
SISTEMES				12.014,46 m²s	54,0%	11.912,00 m²s	53,26%
SISTEMA D'EQUIPAMENTS	SE		0,00 m ² s	0,0%	0,00 m ² s	0,00%	
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES	SV		7.564,66 m ² s	34,0%	7.572,00 m ² s	33,85%	
SISTEMA VIARI	SX		4.449,80 m ² s	20,0%	4.340,00 m ² s	19,40%	
Vialitat	SX2				2.914,00 m ² s	13,03%	
Vialitat i aparcament	SX5				419,00 m ² s	1,87%	
Vialitat Peatonal	SX4				1.007,00 m ² s	4,50%	
ZONES				10.234,54 m²s	46,0%	10.454,00 m²s	46,74%
Activitat Econòmica	A21H				6.846,00 m ² s	30,61%	
Verd Privat	Vp				3.608,00 m ² s	16,13%	
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA				0,234 m²s/m²st		0,232 m²s/m²st	
SOSTRE PRINCIPAL				5.200,00 m²st		5.200,00 m²st	
Sostre Complementari				1.560,00 m²st	30,0%	1.560,00 m²st	30,0%

Quadre comparatiu de superfícies

Les condicions d'ordenació del PAU a2.5 Hotel Xelida queden definides a la corresponent fitxa d'ordenació i a l'Article 166 de les Normes urbanístiques del POUM que es transcriuen a continuació:

PAU a2.5 HOTEL XELIDA

Situació	Terreny situat entre els carrer de Capsacosta i del Puigventós			
Objectius	Construcció d'un hotel a Tamaríu.			
Antecedents urbanístics	Zones a43, aVP, aVA, aLP / Adapt. Cartogràfica 1999.			
Superfície	22.249 m ²			
Ús principal	Hoteler			
Usos compatibles	Zones A24			
Sostre màxim edificable	0,23 m ² st/m ² s	5.200 m ² s		
Densitat d'habitatges	0 hab/ha	0 hab		
Sòl públic per sistemes	Total	V	E	X
	53%	34%	0%	20%
Sostre residencial	Habitatges de protecció			
	Protegit		Concertat	
0%	0m ²	0%	0m ²	0%
Incidències/Observacions	Només s'admetrà una única activitat destinada a un hotel de categoria mínim 4 estrelles que podrà incloure usos complementaris a l'activitat principal. L'edificació es resoldrà en un màxim de PB+2PP a la part central i s'anirà adaptant als extrems a la topografia existent. S'admetrà que la planta baixa tingui el doble d'alçada i incorpori parcialment			

altells que comptabilitzaran en el càlcul del sostre edificable. S'admetrà una planta soterrani que, com a mínim, contemplarà en nombre de places d'aparcament corresponents a raó d'una plaça per cada 2 habitacions. S'admetrà una edificabilitat complementària del 30% de l'establerta sempre que aquest sostre es destini a usos que no són els ordinaris d'un establiment hoteler, com són zones de piscina coberta i spa, àrees esportives especialitzades, etc. Si en el termini de dos anys des de l'aprovació definitiva del POUM no s'han presentat la reparcel·lació i el projecte bàsic de l'establiment hoteler, es podrà procedir a tramitar una modificació del POUM que redueixi el sostre edificable fins a la dimensió contemplada al planejament anterior.

Mesures ambientals

Al sol·licitar la llicència d'obres s'aportarà un estudi d'integració visual i paisatgístic amb les mesures correctores adequades, amb especial referència a la reposició d'arbrat. Tota la plantació que sigui necessària talar es substituirà en la resta de la finca o en altres d'espai lliure públic.

Proteccions patrimonials

-

Processos desenvolupament

Projecte d'urbanització

Projecte de reparcel·lació de propietari únic

Sexeni

1er

Sistema d'actuació

Reparcel·lació per compensació bàsica

Article 166. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, subzona residencial temporal. Clau A21.

1. Definició

Correspon a les àrees d'hotels i/o altres modalitats d'allotjament col·lectiu temporal. També s'inclou l'habitatge assistit o de temporers de titularitat privada.

2. Regulació

En funció que cada activitat deriva de casos molt particulars, no es fa una regulació genèrica i s'estableix una regulació específica per a cada activitat concreta, amb el ben entès que, mitjançant un Pla de millora urbana, se'n poden establir regulacions complementàries que poden contemplar increments de paràmetres d'edificació sense que sigui necessària una modificació del POUM sempre que justifiqui l'interès públic de l'actuació en la seva promoció turística del municipi.

En aquestes activitats, els usos dominants i exclusius són: residència col·lectiva, establiment hoteler i apartament turístic, però s'admetran, com a usos complementaris, aquells que siguin propis de l'activitat principal.

3. Especificitats

(...)

1.4 MARC LEGAL URBANÍSTIC

El present Pla de Millora Urbana s'ha redactat i s'ha d'executar d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística que es detalla a continuació, alhora que les determinacions que no restin explicitades per aquest pla seran regulades pels planejaments i les normatives de rang superior següents (les referències s'entenen fetes a les versions consolidades de les normes):

- **Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, pel que s'aprova el **Text Refòs de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana**.
- **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, pel que s'aprova el **Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl**.
- **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refòs de la Llei d'urbanisme de Catalunya**.
- **Decret Llei 17/2019**, del 23 de desembre, de **mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge** (en endavant, "Text Refòs de la Llei d'urbanisme" o "Llei d'urbanisme", indistintament).
- **Llei 18/2007**, de 28 de desembre, del **dret a l'habitatge**.
- **Decret 305/2006**, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**.
- **Decreto 64/2014**, de 13 de maig, pel que s'aprova el **Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística**.
- **Llei 21/2013**, de 9 de desembre, **d'avaluació ambiental**.
- **Llei 6/2009**, de 28 d'abril, **d'avaluació ambiental de plans i programes**.
- **Disposició addicional vuitena de 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.
- **Llei 8/2005**, de 8 de juny, de **protecció, gestió i ordenació del paisatge**.
- **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**.
- **Reial Decret Legislatiu 1/2001**, de 20 de juliol, pel que s'aprova el **text refòs de la Llei d'aigües**.
- **Reial Decret 849/1986**, d'11 d'abril, pel que s'aprova el **Reglament del Domini Públic Hidràulic**, que desenvolupa els títols preliminars I, IV, V, VI i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'Aigües.
- **Decret 344/2006**, de 19 de setembre de regulació dels **estudis d'avaluació de la mobilitat generada**.
- **Llei 37/2015**, de 29 de setembre, de **Carreteres**.
- **Reial Decret 1812/1994**, de 2 de setembre, pel que s'aprova el **Reglament General de Carreteres**.
- **Decret Legislatiu 2/2009**, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refòs de la Llei de carreteres**.
- **Decret 293/2003**, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el **Reglamento General de Carreteres de Catalunya**.
- **Llei 4/1997**, de 20 de maig, de **protecció civil de Catalunya**.
- **Llei 1/1995**, de 16 de març, pel qual s'aprova el **Pla Territorial General de Catalunya**.
- **Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines**. Aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010.
- **Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner**. Aprovat definitivament l'1 d'agost de 2014.
- **Pla Director Urbanístic de Revisió dels Sòls No Sostenibles del Litoral Gironí**. Aprovat definitivament el 28 de gener de 2021.
- **El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell**, per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 22 de gener de 2015, i publicat en el DOGC en data de 30 de març de 2015.

MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2

2.1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

El present Pla de Millora Urbana desenvolupa les determinacions establertes en el POUM de Palafrugell, en l'àmbit de l'Hotel Aigua Xelida, aprovat definitivament el 22 de gener de 2015 i publicat al DOGC el 30 de març del mateix any.

L'objectiu principal del POUM pel qual es delimita un primer grup de PAU's entre els quals també el que és objecte d'aquest PMU, és el de determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals, d'acord amb l'article 70.2a del TRLU i, en conseqüència, tenen l'obligació de preveure reserves d'habitatges de protecció i de fer cessions d'aprofitament urbanístic. S'identifiquen amb el subíndex "a".

Són objectius del PAU a2.5, segons la fitxa del POUM, la construcció d'un hotel a Tamariu, d'una categoria de mínim 4 estrelles que podrà incloure usos complementaris a l'activitat principal.

2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

2.2.1 Iniciativa del planejament

La proposta de desenvolupament del PMU del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida és d'iniciativa privada.

La proposta d'ordenació es formula i presenta exercint el dret a la iniciativa privada en el planejament, i de conformitat amb el que disposa l'article 101 del TRLUC, aquesta formulació de l'instrument s'efectua als efectes de que l'Ajuntament de Palafrugell assumeixi expressament la iniciativa pública.

2.2.2 Justificació de la conveniència i oportunitat

Tal i com ja s'ha exposat, el POUM aprovat definitivament el 22 de gener de 2015 i publicat al DOGC el 30 de març del mateix any, delimita el PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida.

La conveniència i oportunitat del desenvolupament del present Pla de Millora Urbana es justifica en la concurrència de l'interès públic i privat, i de forma preferent, per les següents raons d'utilitat pública i interès social:

- Desenvolupar l'àmbit segons les determinacions del POUM
- Completar la trama urbana, amb un nou servei i noves zones verdes.

2.3 CRITERIS I OBJECTIUS

El PMU es redacta sota el marc dels objectius generals ja definits en el POUM que s'han detallat en l'apartat de la memòria informativa i que es poden resumir en la voluntat d'implantar dins l'àmbit un hotel de categoria mínima 4 estrelles que podrà incloure usos complementaris a l'activitat principal.

Es tracta d'un hotel que, d'acord amb el compromís pres per el promotor amb el consistori municipal; garantirà la seva obertura i la seva activitat 10 mesos l'any, assegurant per tant el desenvolupament actiu i funcional d'aquest àmbit, no només en temporada d'estiu i en un marc temporal reduït, si no quasi la totalitat de l'any i per tant, garantint la des estacionalitat turística de temporada.

La clau A21, que és la que s'assigna en el sòl privatiu de l'àmbit, es correspon, d'acord amb la normativa del POUM, amb les àrees d'hotels i/o altres modalitats d'allotjament temporal col·lectiu.

D'acord amb l'indicat a l'apartat 2 de l'article 166 de les Normes Urbanístiques del POUM, no es proposa una regulació genèrica i s'estableix una regulació específica per a cada activitat concreta, considerant que mitjançant un **Pla de millora urbana**, es poden establir regulacions complementàries que poden contemplar increments de paràmetres d'edificació sense que sigui necessària una modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre que es justifiqui l'interès públic de l'actuació en la promoció turística del municipi.

Tot i aquesta consideració, el PMU que es redacta per desenvolupar el PAU a2.5 Aigua Xelida no contempla un increment de cap dels paràmetres de l'edificació, ans el contrari, el present PMU preveu una reducció del sostre total (principal i complementari) previst en el POUM, garantint que es

materialitzarà el sostre mínim necessari per garantir la viabilitat de l'explotació hotelera alhora que garanteix un menor impacte sobre el territori disminuint el consum de sòl.

A més, el present PMU contempla un increment de la superfície destinada a espais lliures respecte el mínim fixat en el POUM. D'aquesta manera es garanteix una major protecció de l'entorn natural. En particular, la carena al sud de l'àmbit es qualifica d'espais lliures incrementant les cessions dels sòls de sistema.

Per altra banda i tal i com s'ha esmentat en la memòria informativa, l'àmbit del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida, resulta afectat per la normativa d'integració paisatgística dels sòls no ordenats en edificació aïllada, d'acord amb allò que estableixen els articles 61 i 79.2 de la normativa del PDULG.

Les determinacions del PDULG sí que condicionen el disseny de la tipologia de l'edificació a implantar, que haurà de ser compatible amb els principis i directrius d'integració paisatgística establerts. Això no implica l'obligació de complir i adaptar-se a cadascun dels criteris o determinacions, però sí que el projecte, valorat en conjunt, sigui compatible amb els principis i criteris indicats, així com la necessitat de justificar adequadament qualsevol impacte negatiu que en aquest sentit pugui tenir el projecte.

Per altra banda, d'acord amb el planejament vigent d'afectació i regulació de l'àmbit, per al desenvolupament de l'àmbit s'obliga a la tramitació i aprovació prèvia d'un pla de millora urbana, per a incloure i justificar el compliment de les directrius de paisatge, incorporant un estudi d'impacte i integració paisatgística (això últim per exigència directa del planejament municipal, que ja el contemplava amb anterioritat).

Així, d'acord amb aquest context i aquestes premisses de regulació i tramitació, el present PMU fixa una reducció del sostre potencial, una reducció de la intensitat de l'ús (reducció de nombre d'habitacions) i un increment de zones verdes. Així mateix, el PMU preveu una ordenació volumètrica integrada amb l'entorn i la topografia existent minimitzant l'impacte visual i el consum de sòl. Dins l'àmbit es preveu una zona verda pública, a part d'una privada, que permet integrar el teixit urbà de l'entorn, amb el medi natural.

L'ordenació resultant s'ha d'adaptar a la topografia existent, minimitzant l'impacte de l'edificació sobre el terreny existent i respectant les prescripcions incloses dins el POUM i el Pla Director Urbanístic de Revisió dels Sòls No Sostenibles del Litoral Gironí. És per això que es proposa un model d'implantació difús i permeable, proposant quatre volums, que generen un impacte sobre l'entorn clarament inferior al que en resultaria d'una implantació en volum únic.

Aquests objectius, de forma més específica es poden resumir en els següents:

1. **Ordenació i concreció volumètrica** d'un àmbit pendent de desenvolupar d'acord amb les previsions del POUM amb la incorporació de nous usos de serveis residencials temporals de categoria mínim de 4 estrelles.
2. **Reducció del sostre total previst** en el POUM per tal de garantir la viabilitat de l'explotació hotelera i generar un menor impacte sobre l'entorn edificat.
3. **Definició de l'ordenació volumètrica** detallada de l'àmbit en coherència amb l'entorn edificat consolidat i l'entorn projectat pendent de consolidació incorporant criteris de permeabilitat i integració que garanteixin que es minimitzi l'impacte sobre l'entorn edificat.
4. **Concreció i cessió dels sòls de sistema** de cessió gratuïta i obligatòria que han de servir per reforçar la connectivitat cívica del desenvolupament segons les determinacions fixades en el POUM.
5. **Compleció i reordenació del sistema viari** dins l'àmbit amb zones peatonals, i altres d'estacionament per vehicles privats garantint la correcta accessibilitat al hotel i l'àmbit. Alhora, assumint com a càrrega externa la reurbanització del c/ del Puigventós (actualment camí de sorra) fins al c/ Illa negra (actualment asfaltat) millorant així la funcionalitat del sistema viari a escala local.
6. **Compleció i concreció dels espais lliures**, amb la previsió d'una nova zona verda que permet la integració del teixit urbà amb el medi natural.
7. **Minimització dels moviments de terres** promovent la màxima adaptació a la morfologia natural del terreny així com un tractament adequat dels talussos que es puguin generar.

8. **Preservació, potenciació i integració**, el màxim possible, **de la pineda existent** dins l'àmbit, amb valor paisatgístic i ambiental.

2.4 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

2.4.1 Estructura general de l'ordenació

L'àmbit s'ordena en base als objectius principals exposats anteriorment, garantint la preservació del medi natural i les zones verdes, integrant la topografia i fixant l'ordenació i la concreció de la qualificació del sòl d'acord amb els paràmetres definits al planejament vigent.

Així, l'estructura general de l'ordenació prevista, en tant que qualificació del sòl, és quasi coincident amb la prevista en el POUM. Respecte aquest, s'han introduït petits ajustos en el límit de les qualificacions, que son resultat de l'adaptació als límits físics actuals, concretats en base a una topografia de major detall, s'ha ampliat la superfície de zona verda i s'ha diversificat el sistema viari, distingint entre la xarxa local, la xarxa complementària i la peatonal.

2.4.2 Qualificacions del sòl. Zones i Sistemes

La qualificació dels sòls objecte d'aquest Pla de Millora Urbana parteixen del que estableix la fitxa del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida inclosa en el POUM de Palafrugell. Tal com s'ha esmentat en la memòria informativa, per poder estudiar amb major detall l'àmbit, s'ha adaptat el planejament vigent seguint un topogràfic a escala 1:500, que ha permès definir amb major detall la delimitació de les respectives qualificacions. Això ha permès també desglossar en subzones els sistemes i els equipaments, que no venien definits en la fitxa del POUM.

Així, la proposta del PMU parteix de l'adaptació del planejament vigent al topogràfic a escala 1:500.

SISTEMES

Els sistemes de la proposta per el Pla de Millora Urbana sumen un total de 13.030,01 m² (57,16%). Es corresponen amb el sistema viari i el sistema d'espais lliures.

Sistema viari (Clau SX2)

El sistema viari, xarxa bàsica local es qualifica amb la Clau SX2 i partint de l'ordenació proposada en la relativa fitxa del POUM, es reserva un total de 2.125,00 m². Segons l'Article 71 de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell, el sistema viari de comunicacions del municipi de Palafrugell comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal.

Sistema viari (Clau SX3)

La xarxa complementària de vialitat, es qualifica amb la clau SX3 i compta amb 736,26 m². Segons l'Article 71 de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell, la xarxa complementària de vialitat, comprèn espais complementaris, amb diferents finalitats en funció de la categoria de sòl al qual complementen, ja sigui espais per a vianants en les àrees dels carrers o espais de protecció i complementaris de la vialitat en el cas de les carreteres i vialitat territorial. És aquest últim el cas el que aplica en l'àmbit del present PMU. La delimitació d'aquesta zona, ha substituït una part de la zona qualificada de xarxa bàsica local (SX2). S'inclou en aquesta zona una franja, al sud de l'àmbit, entre la zona privada i el sistema viari, xarxa bàsica local. Es tracta d'una franja de protecció natural, de forma irregular, que protegeix el talús i també inclou una zona d'infiltració d'aigües.

Sistema viari (Clau SX4)

La xarxa peatonal i de carrers de prioritat invertida es qualifica amb la Clau SX4 o Xp, i partint de l'ordenació proposada en la relativa fitxa del POUM, es reserva un total de 1.310,95 m², respecte als 1.007,00 m² del planejament vigent. Segons l'Article 71 de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell, la xarxa peatonal i de carrers de prioritat invertida, està formada pel conjunt de carrers en

els quals, o bé és exclusivament de vianants, o bé es considera prioritària la mobilitat dels vianants respecte de la rodada.

Del total dels 1.310,95 m² previstos per aquest sistema, una superfície de 409,21 m², es corresponen amb l'adaptació de l'àmbit a la part de ponent, amb els habitatges colindants, resseguint els murs perimetrals de les edificacions.

La xarxa peatonal, en general, per la part del carrer del Puigventós connecta la zona verda a nord de l'àmbit amb la zona destinada a la implantació de l'hotel, i es connecta finalment al carrer de Capsacosta, donant així una gran accessibilitat i connexió, en les diferents parts de l'àmbit.

Sistema viari (Clau SX5)

La xarxa d'aparcament es qualifica amb la Clau SX5 i es reserva un total de 444,49 m². Segons l'Article 71 de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell, els aparcaments, clau X5 comprèn els sòls específicament destinats a aquesta finalitat d'aparcament.

Sistema d'espais verds (SV2)

El sistema d'espais verds, en particular els parcs urbans, es qualifica amb la Clau SV2. Segons l'Article 88 de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell, formen el sistema de parcs urbans tots els parcs situats en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.

La proposta preveu un increment de zona verda. El total d'espais lliures previstos en l'ordenació de l'àmbit és d'un 36,91%, corresponent a 8.413,31 m², respecte als 7.564,66 m² equivalents al 34% que es fixa en la fitxa del POUM. Les zones verdes es disposen a la part nord i sud de l'àmbit. En particular, a la part nord hi consta una gran zona, de 6.879,66 m², entre l'Avinguda de Vicenç Bou i el vial peatonal dins l'àmbit del PMU, i delimitada pel Carrer de Puigventós i el Carrer de Capsacosta, mentre que al sud s'hi emplaça un altra zona verda de 1.465,78 m², que limita amb la zona verda privada de l'àmbit.

Tal com s'ha vist, el 57,16% de tot l'àmbit es destina a sistemes. Resulta important destacar que d'aquests 57,16%, la major part (el 45,89%) es destinen a espais verds o sistemes de vialitat de prioritat invertida.

Amb el desenvolupament d'aquest PMU es vol potenciar, per una banda, la mobilitat interna i la connexió amb l'entorn, sigui a través de la mobilitat rodada, però sobretot la peatonal. Per altra banda, considerant l'entorn on s'emplaça l'àmbit, i la forta importància ambiental que recobreix, resulta prioritari potenciar els espais lliures, verds i respectuosos del medi natural.

És per això que es proposa incrementar la superfície destinada a espais verds, i maximitzar la presència i l'ús de materials naturals, drenants, permeables i amb acabats tous, en els espais lliures i sobretot en aquells destinats a la vialitat de prioritat invertida.

Es genera així una xarxa d'espais interconnectats que permeten maximitzar l'accessibilitat en tot l'àmbit, prioritzant el vianant, generant recorreguts accessibles, segurs, ben connectats i naturals.

ZONES

Les zones del present Pla de Millora sumen 9.766,99 m² que es corresponen al 42,84% de la superfície de l'àmbit (22.797,00 m²), dels quals 1.983,00 m² es qualifiquen amb la clau A21t1 – Zona d'activitat econòmica, subzona residencial temporal, que prové de l'Hotel Tamariu, i 7.783,99 m² es qualifiquen amb la clau Vp - verd privat.

Zona activitat econòmica. Serveis: Residencial temporal. Hotel Tamariu (Clau A21t1)

Segons l'Article 166 de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell, la clau A21 correspon a les àrees d'hotels i/o altres modalitats d'allotjament col·lectiu temporal. També s'inclou l'habitatge assistit o de temporers de titularitat privada. En particular, a la subzona A21t1, que prové de l'Hotel Tamariu, segons el mateix article de la normativa s'aplicaran els següents paràmetres: queda adscrit al pla d'actuació urbanística PAU a 2.5 Hotel Aigua Xelida i, per tant, amb les determinacions contemplades a la fitxa d'ordenació. Es qualifiquen amb aquesta clau 1.983,00 m² que es destinen a la implantació d'un hotel, que tal com es fixa en la fitxa del POUM, serà de 4 estrelles.

Tanmateix, es modifica el límit entre el verd privat i la zona d'activitat hotelera, per tal de garantir una millor adaptació de l'hotel a la topografia del terreny, proposant que l'edifici es col·loqui paral·lel a les corbes de nivell i limitant el moviment de terres.

Verd Privat (Clau Vp)

Als plànols d'ordenació es representen unes àrees que es qualifiquen com Vp, d'espai lliure d'edificació privat. Tal com s'indica en l'article 113 del POUM de Palafrugell, aquesta clau no constitueix plenament una zonificació autònoma atès que s'integra a la zonificació de la parcel·la i té la voluntat d'impedir i/o regular la implantació de construccions en aquests espais per motivacions topogràfiques, ambientals i/o de controls visuals.

Es qualifiquen de Vp 7.783,99 m², fent però una distinció en tres graus diferents: Verd privat protegit – Vp(p); Verd privat genèric – Vp(g); Verd privat complementari – Vp(c).

- Verd privat protegit. Vp(p): és el verd privat que s'ha de mantenir intacte, on no es permet cap mena d'actuació, corresponent a 2.340,24 m².
- Verd privat genèric. Vp(g): és el verd privat que haurà de ser obligatòriament dedicat a espai verd o accessos a les edificacions, passos, rampes, camins etc, amb caràcter privat o col·lectiu, i no podrà ser edificat i correspon a 3.604,25 m².
- Verd privat complementari. Vp(c): és el verd privat que pot estar alterat per les construccions i elements de servei a les edificacions principals i on es pot emplaçar el sostre complementari previst per la zona d'activitat econòmica; es correspon a 1.839,50 m².

SUPERFÍCIES DE LA PROPOSTA

QUADRE RESUM SECTOR PAU a2.5 HOTEL AIGUA XELIDA Tamarit, Palafrugell						
		PLANEJAMENT VIGENT Redibuixat Topo 1/500		PROPOSTA		DIFERÈNCIA
		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE
Àmbit PAU a2.5		22.366,00 m²s	100,5%	22.797,00 m²s	100,0%	431,00 m²s
SISTEMES		11.912,00 m²s	53,26%	13.030,01 m²s	57,16%	1.118,01 m²s
SISTEMA D'EQUIPAMENTS	SE	0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,0%	0,00 m ² s
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES	SV2	7.572,00 m ² s	33,85%	8.413,31 m ² s	36,91%	841,31 m ² s
SISTEMA VIARI	SX	4.340,00 m ² s	19,40%	4.616,70 m ² s	20,25%	276,70 m ² s
Vialitat	SX2	2.914,00 m ² s	13,03%	2.125,00 m ² s	9,32%	-789,00 m ² s
Vialitat i complements	SX3	0,00 m ² s	0,00%	736,26 m ² s	3,23%	736,26 m ² s
Vialitat i aparcament	SX5	419,00 m ² s	1,87%	444,49 m ² s	1,95%	25,49 m ² s
Vialitat Peatonal	SX4	1.007,00 m ² s	4,50%	1.310,95 m ² s	5,75%	303,95 m ² s
ZONES		10.454,00 m²s	46,74%	9.766,99 m²s	42,84%	-687,01 m²s
ACTIVITAT ECONOMICA	A2111	6.846,00 m ² s	30,61%	1.983,00 m ² s	8,70%	-4.863,00 m ² s
VERD PRIVAT	Vp	3.608,00 m ² s	16,13%	7.783,99 m ² s	34,14%	4.175,99 m ² s
Verd privat protegit	Vp(p)			2.340,24 m ² s	10,27%	2.340,24 m ² s
Verd privat genèric	Vp(g)			3.604,25 m ² s	15,81%	3.604,25 m ² s
Verd privat complementari	Vp(c)			1.839,50 m ² s	8,07%	1.839,50 m ² s



Plànol de planejament proposat

2.4.3 Aprofitament previst

Tal i com s'ha exposat en els criteris i objectius d'aquesta memòria d'ordenació, el present Pla de Millora urbana, que desenvolupa les previsions del POUM de Palafrugell en l'àmbit del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida proposa una reducció del sostre potencial previst d'acord amb detall adjunt.

QUADRE RESUM SECTOR PAU a2.5 HOTEL AIGUA XELIDA Tamaríu, Palafrugell					
	PLANEJAMENT VIGENT Redibuixat Topo 1/500		PROPOSTA		DIFERÈNCIA
	SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE
Àmbit PAU a2.5	22.366,00 m²s	100,5%	22.797,00 m²s	100,0%	431,00 m²st
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA	0,232 m²s/m²st		0,175 m²s/m²st		-0,057 m²st
SOSTRE PRINCIPAL	5.200,00 m²st		4.000,00 m²st		-1.200,00 m²st
Sostre Complementari	1.560,00 m²st	30,0%	600,00 m²st	15,0%	-960,00 m²st

Tal i com s'ha exposat anteriorment, aquesta reducció de sostre, s'ajusta al mínim sostre necessari per tal de garantir la rendibilitat de l'explotació hotelera i alhora garantir una reducció del volum construït reduït i minimitzant l'impacte sobre l'entorn consolidat, afavorint la integració paisatgística i minimitzant el consum de sòl.

2.4.4 Ordenació de l'edificació sobre rasant

L'ordenació de l'edificació es defineix a partir de les condicions d'ordenació i edificació contingudes en la fitxa del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida que s'han transcrit en l'apartat informatiu d'aquesta memòria i que queden recollides en la normativa gràfica i escrita del document així com també d'acord amb les condicions fixades en el PDUSNSLG en relació als sòls no ordenats i també d'acord amb les determinacions pròpies del POUM de Palafrugell.

Tal com s'ha vist, l'àmbit es situa en una zona de pendent considerable, tot i no arribar al líndar del 20%. Per tal d'adaptar-se a aquesta topografia existent, per la implantació de l'edificació és necessari fer algun moviment de terres, modificant el perfil del terreny natural.

Respecte aquest punt, i per tal de donar compliment a la normativa del PDUSNSLG, tal com s'indica a l'article 85, que reglamenta els sòls no ordenats, l'emplaçament dels volums ha de minimitzar l'impacte en el terreny i el relatiu moviment de terres, seguint el que s'indica en l'article 94.

En particular, l'edificació ha d'estar ben integrada amb l'entorn, i s'ha de minimitzar l'impacte en el terreny i la topografia existent. És per això que per a la implantació de l'edificació s'haurà de mantenir una separació mínima de 3m dels líndars veïns, i les plataformes d'anivellament no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt ni a 2,20 metres per sota de la cota natural del terreny actual.

Tanmateix, el POUM de Palafrugell, en l'article 272, també estableix que en l'interior de la parcel·la podran disposar-se plataformes d'anivellament amb una diferència màxima de cotes d'1,5 metres per sobre respecte de les rasants dels pendents naturals o homogenis del terreny, prenent de referència les rasants més baixes del terreny natural o homogeni, segons correspongui a aquesta condició.

Amb l'avantprojecte de l'Hotel Aigua Xelida, que s'adjunta a aquest document de forma indicativa ja que no és vinculant, també s'ha tingut en consideració, que amb el moviment de terres, especialment amb el desmunt, hi ha més riscos d'afectar la vegetació existent. És per aquest motiu, que seguint el que ja s'indica en el POUM del municipi, en l'article 290, la cota del paviment de la planta baixa de cada volum se situa, com a màxim, a 1 m per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat i definitiu del projecte.

Addicionalment, tal i com s'ha mostrat en la descripció de l'estat actual, l'àmbit compta amb una gran cobertura forestal arbrada corresponent a pineda de pi blanc i per tant resulta de gran importància preservar aquest alt valor paisatgístic, procurant talar el menor nombre possible d'arbres i garantint que la implantació serà respectuosa amb la topografia i la vegetació existent, minimitzant l'impacte sobre aquests dos elements.

Així, tal com s'ha exposat anteriorment, per tal de minimitzar l'impacte visual i ambiental, i adaptar la proposta a la topografia i a l'entorn en general, es proposa que la implantació sigui fragmentada, proposant 4 volums que generen un impacte sobre l'entorn inferior del que en resultaria d'una implantació en volum únic.

Es generen així, per tal de regular la implantació d'aquests 4 volums, 5 plataformes d'anivellament, d'acord amb la topografia existent i amb la premissa de donar compliment a la normativa del PDUSNSLG minimitzant l'impacte sobre el terreny natural així com el moviment de terres i la preservació de la vegetació existent.

Tal i com es detalla en el plànol següent, la implantació respecta al màxim la topografia existent, preveient petits ajustos en els vèrtex de cada una de les plataformes a fi de garantir que cada un dels volums proposats tingui la mateixa cota de planta baixa i per tant la mateixa cota de coronació de l'edificació.

S'han generat cinc plataformes:

- El volum principal, on també s'hi emplacen els espais comuns, es distribueix en dos plataformes amb les cotes +74,5 i +78,5.
- La plataforma d'implantació dels altres tres volums i que es distribueixen de sud cap a nord, a les cotes +75,2, +79,4 i +76,4.



Plànol normatiu anivellaments i rasants

A aquestes plataformes, que indiquen la cota de paviment de la planta baixa, se'ls dona una flexibilitat de 1 m cap a munt i 1 m cap avall, per tal de no limitar, dins dels límits descrits prèviament i respectant les prescripcions normatives, el projecte arquitectònic, podent-se adaptar amb la solució més convenient i favorable en el terreny, sempre i quan es respecti el moviment de terres màxim permès (d'1,50 metres per damunt i a 2,20 metres per sota de la cota natural del terreny actual) establert en el PDUSNSLG.

Tanmateix, en el volum principal al sud de l'àmbit, s'han previst franges flexibles entre les 2 plataformes d'anivellament, d'un ample màxim de 5m. Aquesta franja és l'espai en el qual pot modificar-se la línia que limita les dues plataformes d'anivellament, sempre i quan, tal com s'ha esmentat anteriorment, es respecti el moviment de terres màxim permès d'acord amb la normativa del PDUSNSLG.

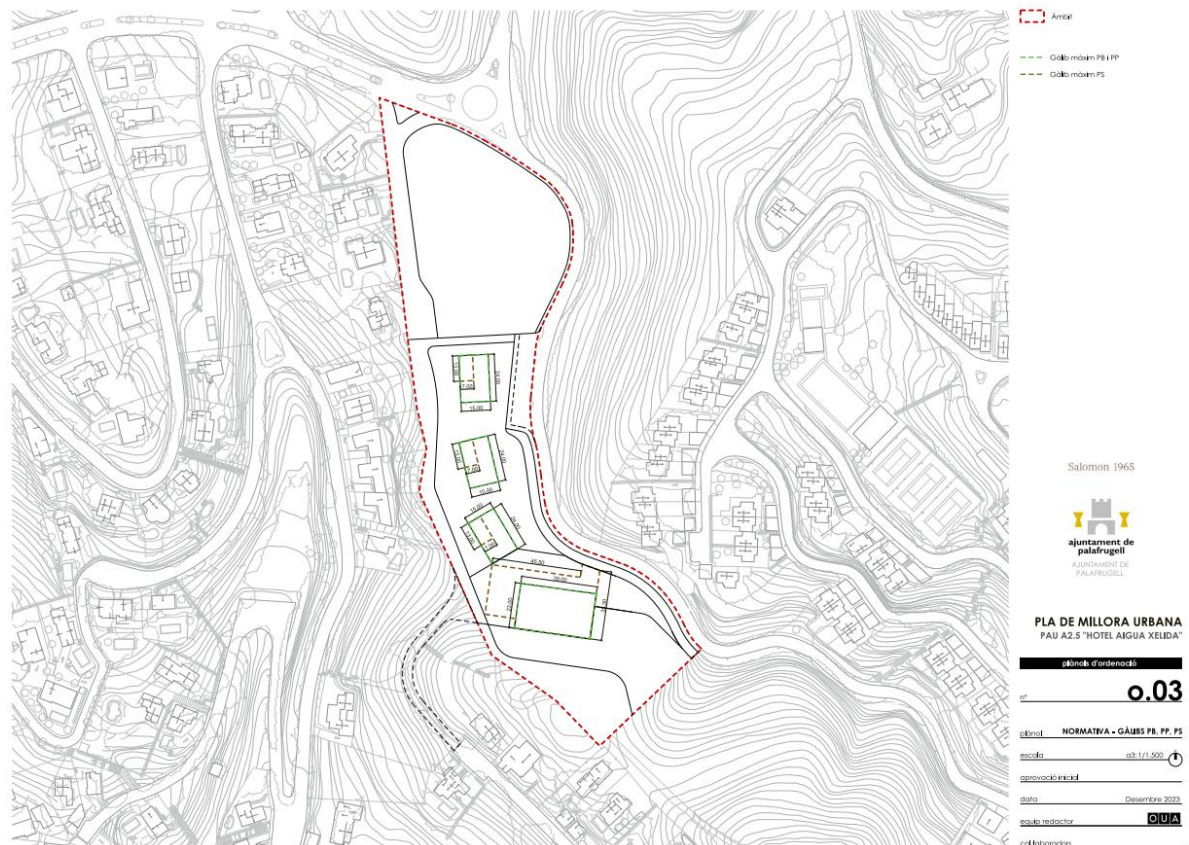
La fitxa del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida, inclosa en el POUM, ja indica que l'edificació s'ha de resoldre en un màxim de PB+2PP, tal com es pot veure en el plànol d'ordenació 0.05, tot i que s'admet que la planta baixa tingui doble alçada i incorpori parcialment altells que comptabilitzaran en el càlcul del sostre edificable.

Així, s'ha fixat una ARM gairebé per la totalitat dels 4 volums de 10 m, que és el resultat de contemplar 4 m d'alçada per la planta baixa, i 3 m d'alçada per les plantes pis. Tal i com es mostra, els gàlils són coincidents amb les plataformes d'anivellació del terreny anteriorment descrites, a excepció del volum principal. En aquest volum, respecte aquest màxim de 10 m, es contemplen dues situacions diferenciades: en el volum que s'implanta a la plataforma d'anivellament amb cota +74,5, es permet una ARM de 10m, mentre en el volum que s'implanta a la plataforma d'anivellament amb cota +78,5, l'alçada màxima es limita a 6m, que és el resultat de contemplar la planta baixa i la planta pis de 3 m.

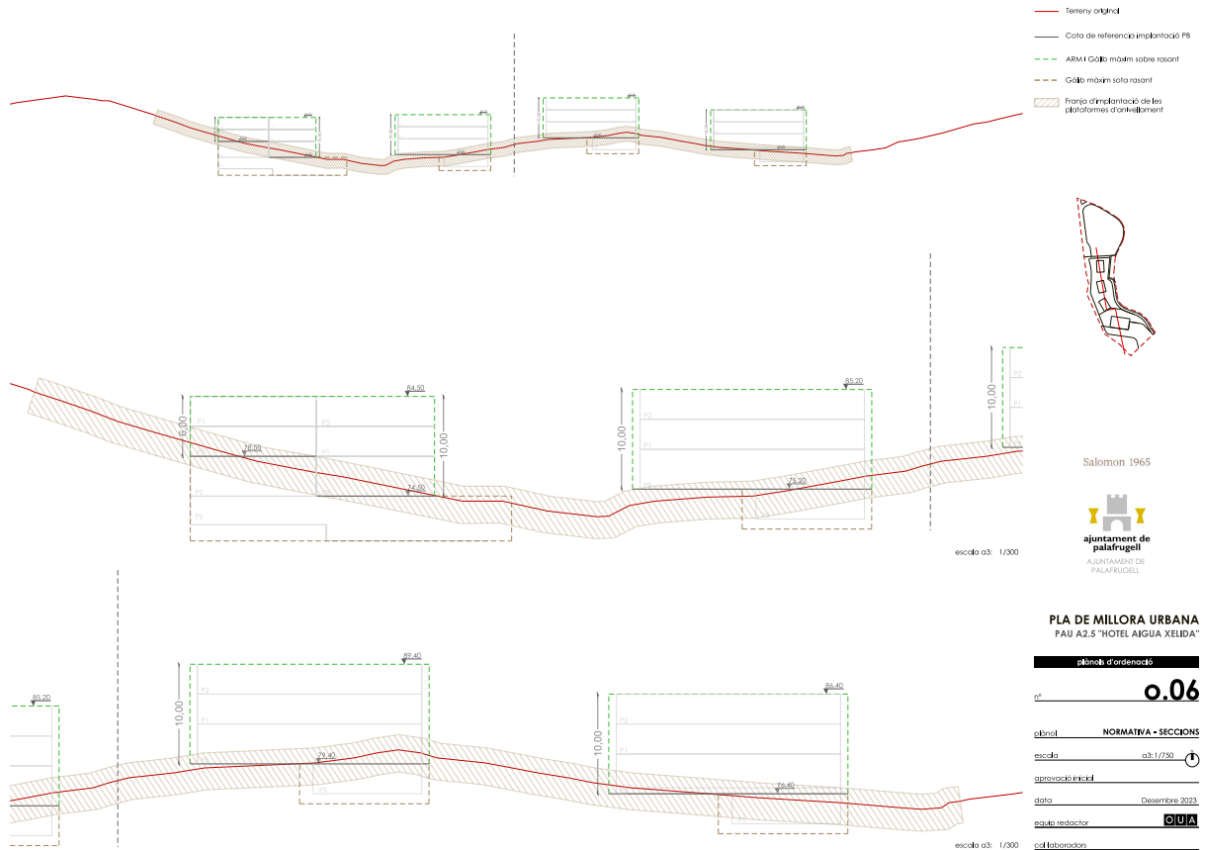


Plànol normatiu ARM

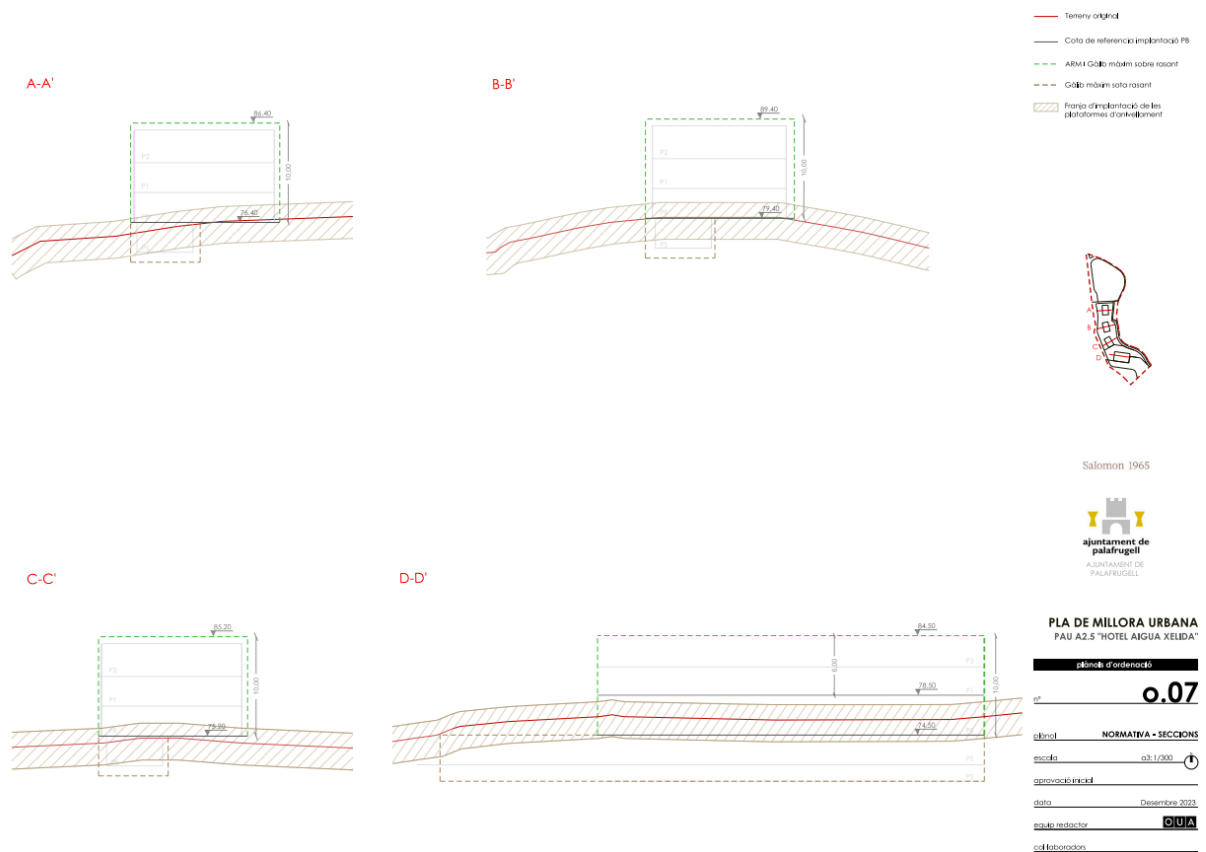
En el següent plànol es pot veure la concreció dels gàlibs edificables a partir de les plataformes d'anivellament i les alçades màximes contemplades.



Plànol normatiu gàlibs PB+PP+PS



Plànol seccions normatives



Plànol seccions normatives

2.4.5 Ordenació de l'edificació sota rasant i previsió de places d'aparcament

La fitxa del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida, també indica que s'admetrà una planta sotterrani que, com a mínim contemplarà el número de places d'aparcament corresponent a raó d'una plaça per cada 2 habitacions. L'avantprojecte de l'Hotel Aigua Xelida, que s'adjunta amb aquest document de forma indicativa ja que no és vinculant, preveu un total de 51 places en planta sotterrani i un total de 21 places en planta baixa, colindants al c/ de Puigventós, per un total de 72 places.

Tot i que el Decret no estableix una necessitat de reserves de places per a hotels, considerant l'àmbit on es situa el sector, la tipologia d'hotel d'alta categoria i el perfil dels usuaris, molts d'ells hi accediran amb vehicle privat. Per altra banda, l'entorn de l'àmbit no disposa d'oferta d'estacionament a la via pública i per tal de reduir l'impacte al voltant de l'àmbit, és per això que el present Pla de Millora Urbana preveu 72 places. Aquesta dotació d'estacionament, destina 65 places per als usuaris i 7 places per a les persones treballadores.

Per tal de minimitzar l'impacte sobre el terreny, i en línia al exposat anteriorment respecte el moviment de terres, es preveu una regulació específica sota rasant, establint també un plànol normatiu de gàl·lils màxims en aquest nivell, tal com s'ha vist anteriorment (Plànol o.03). El volum principal té una dimensió major, ja que és el que contemplarà l'aparcament. Tanmateix, hi ha una part de la planta baixa d'aquest mateix bloc, que també es considera planta sotterrània, seguint el que s'exposa en l'article 290 del POUM de Palafrugell, ja que, en particular, la part de planta baixa semisoterrada o la part de planta sotterrània que sobresurti, computaran a partir de què la cota de paviment de la planta immediatament a sobre es situï a més de 1,50 m de la cota exterior del terreny. Això permet una major conservació del terreny natural, adaptant el màxim possible el projecte a la topografia del terreny natural i integrant-lo en el entorn.

Els altres tres volums també compten amb una planta sotterrània, però en aquest cas molt menor, tal com s'indica en el plànol dels gàl·lils de la planta sotterrània. D'acord amb l'avantprojecte no vinculant, aquest espai s'ha previst com a espai de servei pels treballadors, per poder emmagatzemar material pel manteniment i la higiene de les habitacions, per tal d'evitar grans desplaçaments continus entre el volum principal i els altres tres.

2.4.6 Cessions i compromisos dels propietaris

Es preveu la urbanització de tots els sistemes de l'àmbit així com la cessió de la porció d'espai lliure que actualment encara no és pública (d'acord amb plànol d'estructura de la propietat).

Els sòls de sistemes d'espais lliures i vialitat es cediran urbanitzats segons els criteris que es defineixin en el corresponent projecte d'urbanització.

Tal i com s'ha exposat anteriorment, el desenvolupament de l'àmbit preveu una càrrega externa d'urbanització del c/ Puigventós en la seva totalitat fins al c/ Illa Negra.



Estat actual c/ Puigventós en el tram fora àmbit fins c/ Illa Negra

La urbanització de c/ Puigventós fora àmbit és un tram de 631,57 m² que es qualifica com a SX4 "Xarxa viària peatonal" així com la part del carrer Puigventós dintre de l'àmbit.

Amb aquest compromís, es garanteix una millor integració del desenvolupament amb l'entorn, a l'hora que es dona continuïtat estètica i formal a un recorregut peatonal existent, millorant-ne la seva qualitat paisatgística.

D'acord amb l'article 43 del TRLUC, el desenvolupament queda subjecte a la cessió també del 10% de l'aprofitament. La concreció de la cessió es fixarà amb el projecte de reparcel·lació posterior.

2.4.7 Gestió de l'àmbit i sistema d'actuació

L'àmbit del present Pla de Millora Urbana en el seu conjunt determina un únic Polígon d'actuació PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida que es desenvoluparà mitjançant projecte de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.

2.4.8 Afectació de la vegetació

Tal com s'indica en l'article 81 del PDUSNSLG, el present Pla de Millora Urbana, pel que fa a la vegetació, haurà d'incorporar un estudi de jardineria on es mapegin els arbres existents, els arbres a conservar i aquells de nova plantació dels sòls de sistemes, amb especial atenció al tractament dels límits del sector, així com els criteris per a l'enjardinament de l'espai privat i dels límits entre parcel·les.

En particular, tal com ja s'ha esmentat anteriorment, l'edificació ha d'estar ben integrada amb l'entorn, i s'ha de minimitzar l'impacte sigui en el terreny i la topografia existent, sigui amb el seu entorn natural.

Ja que l'àmbit compta amb una gran cobertura forestal arbrada, tal com s'ha vist en el plànol i.10 vegetació existent, la implantació de les plataformes d'anivellament i dels gàlils, ha tingut en consideració el menor impacte possible sobre l'entorn natural, ja que resulta una prerrogativa d'aquest pla preservar aquest alt valor paisatgístic, procurant talar el menor numero possible d'arbres.

En total, es preveu afectar 178 arbres (162 pins i 16 alzines), tal com es pot veure en el següent plànol, dels 618 presents dins l'àmbit, que correspon a un 28,8% del total.

Tanmateix, totes les alzines afectades seran trasplantades dins la mateixa parcel·la.



Plànol de la vegetació afectada

2.5 DESCRIPCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

2.5.1 Tractament de l'espai públic

A continuació es donen una sèrie d'indicacions per tal de redactar el posterior projecte d'urbanització de l'espai públic del present PMU. El projecte busca proporcionar una millora paisatgística pel sector d'acord amb l'entorn que l'envolta. Concretament, el tractament de l'espai públic es detalla per a tres àrees diferenciades: els vials, els espais lliures i els espais complementaris de vialitat.

El Projecte d'Urbanització haurà de preveure el compliment de les condicions especificades a la Secció 5 del Document Bàsic de Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 314/2006.

- Carrers

Els carrers que confronten amb l'àmbit del present PMU corresponen al Carrer del Puigventós i el Carrer de Capsacosta, i el vial que separa la zona verda de la zona destinada a l'hotel.

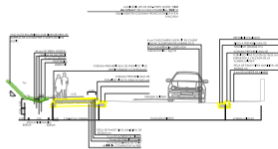
La proposta passa per urbanitzar aquests vials amb les relatives voreres en consonància amb la imatge urbana de l'entorn, i amb el disseny dels seus carrers confrontants.

D'aquesta manera, al carrer de Puigventós en la part nord, es proposa una única filera d'enllumenat públic, d'acord amb els vials ja executats en el seu entorn més proper (c/de la Punta de l'Estela, c/de la Musclera). Mentre que la part més a sud del c/ de Puigventós, que delimita la zona destinada a l'hotel, serà de prioritat invertida, per generar un espai peatonal i acollidor, que es desenvoluparà en un únic planer, i donarà accés a la filera d'aparcaments en superfície de l'hotel, prevista en sòl privat.

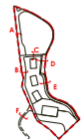
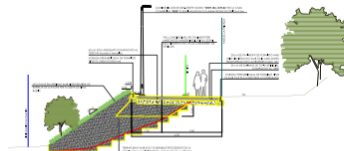
Al c/de Capsacosta, també, seguint el tram de carrer ja executat, a la part sud, i el projecte d'urbanització aprovat per la part nord, es proposa una única filera d'enllumenat públic.

Tanmateix, també es proposa fer-se càrrec de la urbanització del tram de vial que connecta l'àmbit del PMU amb la urbanització del Carrer Illa Negra, a través del carrer del Puigventós, tot i tractar-se d'un tram de vial fora de l'àmbit, donant així continuïtat i màxima connexió a l'àmbit. Seguint el tram ja executat del c/Illa Negra i el de Puigventós, es proposa una única filera d'enllumenat públic.

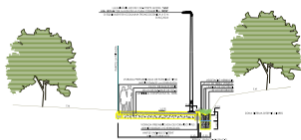
A-A'



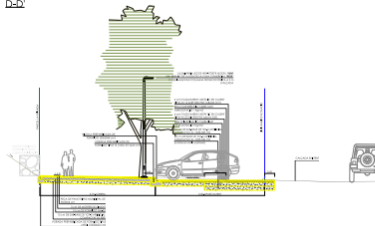
B-B'



C-C'



D-D'

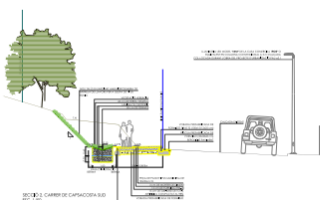


* (Proposta no vinculada)

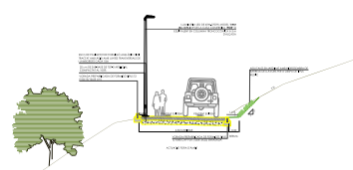
Salomon 1965



E-E'



E-E'



PLA DE MILLORA URBANA

PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"

plànol d'urbanització

u.01

tipus URBANITZACIÓ - SECCIONS VIÀRIES

escala 0:1/1/50

aprovació inicial

data Desembre 2023

equip redactor OUIA

col·laboradors

Seccions tipus Carrer

- **Zona verda pública**

El projecte de la zona verda es basa principalment en desbrossar l'espai i dotar-lo d'enllumenat públic, com tal de permetre una seva fruïció amb seguretat, i generant un espai acollidor i el més natural possible. Es tracta de dos espais emplaçats respectivament als extrems nord i sud de l'àmbit. El primer és un àmbit de grans dimensions, al nord del sector, amb el tram més a llevant que compta amb un desnivell superior al 20%, que comunica l'Avinguda de Vicenç Bou, el c/de Puigventós i el c/de Capsacosta i alhora permet l'accés al nou espai de serveis de l'àmbit. El segon, de dimensions inferiors, permet donar continuïtat a l'accessibilitat peatonal del carrer de Puigventós, i limita amb la zona verda privada.

- **Espais complementaris de vialitat**

Els espais complementaris de vialitat, que s'emplacen a la part de llevant de l'àmbit, al carrer Capsacosta, entre la part qualificada de vial i les zones privades, comprenen espais de protecció de la zona verda i dels espais naturals. En concret, és una franja de protecció natural, on el vianant no pot circular, que inclou i protegeix el nou talús enjardinat amb hidrosembra i alhora inclou una zona d'infiltració d'aigües, la rasa d'infiltració, naturalitzant molt més l'àmbit.

Amb les obres d'urbanització previstes, es defineix un àmbit enriquit de paviments i acabats naturals, tous i respectuosos amb l'entorn on s'emplaça el projecte, garantint sempre que es pugui, un conjunt de materials i acabats vegetals i naturals. Alhora, es garanteix l'accessibilitat per als vianants, i sobretot espais de prioritat invertida en quasi tot l'àmbit, per tal de generar un espai segur i acollidor, on queden ben integrades les zones verdes i els espais de lleure.

Tal com s'ha esmentat anteriorment, la proposta d'ordenació vol potenciar la mobilitat peatonal, i maximitzar les relatives connexions, per una banda, i per l'altra incrementar la superfície de zones verdes i espais lliures, per l'esbarjo i la fruïció del vianant, respectant l'entorn natural en el qual s'emplaça l'àmbit. És per aquest motiu, que les obres d'urbanització preveuen l'ús de materials naturals, drenants, permeables i amb acabats tous, en els espais lliures i sobretot en aquells destinats a la vialitat de prioritat invertida, quan això sigui possible.



Plànol dels acabats i recorreguts

2.5.2 Pressupost estimatiu

El pressupost estimat (PEM) per les obres d'urbanització del PMU del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida es fixa en 1.038.947,42€ d'acord amb les previsions detallades al quadre adjunt.

Cost d'urbanització extern		PEM	19% PEC	
Urbanització fora àmbit fins c/ Illa Negra	631,57 m ²	69,00 €/m ² s	82,11 €/m ² s	51.858,21 €
Cost d'urbanització intern		PEM	19% PEC	
Re-urbanització de vialitat existent	2.569,49 m ²	69,00 €/m ² s	82,11 €/m ² s	210.980,82 €
Espai lliure - vialitat cívica	736,26 m ²	106,50 €/m ² s	126,74 €/m ² s	93.309,91 €
Vialitat Nova	1.310,95 m ²	181,00 €/m ² s	215,39 €/m ² s	282.365,52 €
Espai lliure	8.413,31 m ²	5,00 €/m ² s	5,95 €/m ² s	50.059,19 €
Portada electricitat				90.666,00 €
Gestió i Altres				
Canon ACA				70.350,00 €
Despesa gestió		15%		103.286,05 €
Tases / avals / llicències / permisos		2,5%		17.214,34 €
Imprevistos		10%		68.857,37 €
Despesa TOTAL				1.038.947,42 €

	Vialitat Nova	Vialitat Existent	Ampliació	Vialitat Cívica
	RATIO (€/m²)	RATIO (€/m²)	RATIO (€/m²)	RATIO (€/m²)
ENDERROCS	5,50	5,50	5,50	5,50
MOVIMENT DE TERRES	15,00	0,00	15,00	15,00
PAVIMENTACIÓ	45,00	45,00	45,00	45,00
XARXA DE CLAVEGUERAM D'AIGÜES PLUVIALS	22,00	0,00	0,00	0,00
XARXA DE CLAVEGUERAM D'AIGÜES RESIDUALS	12,00	0,00	0,00	0,00
XARXA D'AIGUA POTABLE	8,00	0,00	0,00	0,00
XARXA DE REG	7,50	0,00	0,00	0,00
XARXA ELÈCTRICA DE MITJA TENSÍO	15,00	0,00	0,00	0,00
XARXA ELÈCTRICA DE BAIXA TENSÍO	7,50	0,00	0,00	7,50
XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC	15,00	0,00	0,00	15,00
XARXA DE TELECOMUNICACIONS	7,50	0,00	0,00	0,00
XARXA DE GAS	2,50	0,00	0,00	0,00
ENJARDINAMENT EN VIALS	5,00	5,00	5,00	5,00
SENYALITZACIÓ	1,00	1,00	1,00	1,00
MOBILIARI URBÀ I CONTENIDORS	7,50	7,50	7,50	7,50
SEGURETAT I SALUT	5,00	5,00	5,00	5,00
	181,00	69,00	84,00	106,50

2.5.3 Xarxa d'abastament d'aigua potable

El sector del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida es troba actualment ben abastit pel que fa a xarxa d'aigua potable definida pel POUM.

La xarxa bàsica passa per tot el c/Puigventós, arribant fins l'Avinguda de Vicenç Bou, mentre pel que fa el c/de Capsacosta, la xarxa arriba fins al límit amb la zona verda, deixant descobert únicament el tram que el connecta amb l'Avinguda de Vicenç Bou. Per tal de donar servei a les noves edificacions del sector, es faran les connexions convenientes a la xarxa existent.

Hi haurà les vàlvules de seccionament necessàries per al correcte funcionament de la xarxa i també els hidrants soterrats necessaris per tal de complir amb la vigent normativa anti-incendis.

Durant l'execució de la xarxa d'aigua potable, per tal de facilitar la posterior recepció de la mateixa, caldrà realitzar els següents treballs:

- Proves d'estanqueïtat i pressió sobre les canonades.
- Proves de funcionament comprovant tots els elements de la xarxa.

- Comprovació de l'absència de fuites.
- Neteja interior de les canonades fent circular l'aigua lliurement.
- Desinfecció de les canonades amb hipoclorit càlcic al 70% o sodi líquid entre el 5-15% fins que s'obtingui en el punt més llunyà 25 mg/l transcorregudes 24 hores. El clor residual en dit punt estarà per sobre dels 10 mg/l

La nova xarxa d'aigua potable connectarà amb la xarxa existent en tres punts que s'especificaran en el relatiu projecte d'urbanització.

El tram de la xarxa existent que es prolonga en el camí del Puigventós sud, es retirarà i en el seu lloc es col·locarà una canonada PE-100 DN-125 PN-10.

Al llarg del camí es col·locaran 4 previsions de escomeses enfront de cada edifici de l'Hotel.

Per a complir amb la normativa d'incendis, apartat 1.2, del Decret 241/1994 de 26 de juliol de protecció contra incendis, segons el qual, els hidrants han d'estar emplaçats a una distància tal que qualsevol punt d'una façana estigui a menys de 100 metres d'un hidrant, es col·locarà una boca d'incendis al carrer del Puigventós sud.

2.5.4 Xarxa de sanejament

Actualment la urbanització disposa d'una xarxa de clavegueram unitària. Al carrer Puigventós nord la xarxa s'estén amb un col·lector PEAD 250 a través dels pous PRE01-02-03. A partir del pou PRE04, la xarxa es desenvolupa en l'antic camí Puigventós. El pou PRE06 és el punt de captació del tacte anteriorment descrit procedent del carrer Puigventós, i del tram procedent del camí Illa Negra format pels pous PRE11-10-9-8-7. Des del pou PR06, de 2,30 metres de profunditat, el desguàs de tota aquesta zona descrita, transcorre soterrat pel talús fins al pou esmorteïdor situat en el carrer del Port de Malaespina; aquest pou permet la connexió amb la xarxa unitària existent.

Pel costat del carrer Capsacosta, un col·lector descendeix per la calçada.

Excepte en la zona sud del carrer Capsacosta i el carrer Illa Negra on es localitza algun embornal, no s'han detectat elements de drenatge superficial.

Amb la impermeabilització dels vials que es preveurà amb el projecte d'urbanització, es preveu un flux d'aigües superficials que ha de dirigir-se a una xarxa de clavegueram. Atès que la xarxa unitària existent té diàmetres de col·lectors petits, la principal proposta és dissenyar una xarxa separativa per a les aigües pluvials i residuals. Les aigües pluvials es conduiran a punts d'infiltració anomenats SUDS (sistema urbà de drenatge sostenible).

Les rases d'infiltració d'amplària variable que s'indicaran en el relatiu projecte d'urbanització es col·locaran en el lateral de les noves voreres al llarg del carrer Capsacosta i del carrer Puigventós. Aquestes rases serveixen per a recollir i infiltrar l'aigua procedent dels nous talussos generats i de les noves voreres.

Pel que fa la xarxa residual, la principal implantació consisteix en donar continuïtat a la xarxa existent desviant-la pel nou traçat del camí de Puigventós, traçant un nou col·lector pel nou camí que donarà servei a les escomeses en quatre punts de la parcel·la (coincidint amb la ubicació dels diferents edificis de l'Hotel).

2.5.5 Xarxa d'enllumenat públic

Els punts de llum a utilitzar en els futurs carrers de la urbanització seguiran la tipologia que més s'adeqüi als criteris de l'Ajuntament de Palafrugell.

De les futures ETs a situar dins el nostre àmbit sortirà una línia de baixa tensió específica per alimentar els quadres d'enllumenat públic.

L'alimentació dels punts de llum des del quadre es farà amb conductor de coure del tipus RV 0,6/1 KV, és a dir, amb aïllament de polietilè reticulat i coberta de PVC. Als trams sota vorera haurà d'estar soterrat en el terreny i dins un tub de PEAD de 90mm de diàmetre i, en els trams de calçada, col·locat en canalització soterrada i formigonada. En concret, ens referim a línies de quatre cables (tetrapolars: tres

fases i el neutre) que en el nostre cas seran de 4x6 mm². Mentre que el cable que puja per la columna fins la lluminària serà de 3x2,5 mm².

Al fons de totes les canalitzacions de les línies d'enllumenat, s'hi col·locarà, en contacte directe amb el terreny, un conductor de Cu nu de 35 mm² de secció, que a la vegada es connectarà als elements metàl·lics dels bàculs i/o columnes, i a les piquetes de terra ubicades al costat de cada una de les columnes.

L'encesa es fa mitjançant un interruptor horari astronòmic; dispositiu electrònic que realitza automàticament la maniobra d'apagada i encesa, variant automàticament l'hora d'encesa i apagada al llarg de l'any, segons les coordenades geogràfiques.

En el projecte d'urbanització es proposa col·locar nous punts de llum, que estaran alimentats per línies soterrades. En el tram de camí fins al carrer Illa Negra, que queda fora de l'àmbit del projecte, es mantindrà la situació actual, és a dir, sense punts de llum. Es respecten els nivells lumínics del Real decreto 1890/2008 en funció de la tipologia de via; tanmateix, es col·locarà un punt de reforç en el pas de vianants a petició de l'ajuntament.

Amb les obres de soterrament de la línia de BT es preveu la retirada dels pals de formigó als quals pengen els punts de llum existents. En particular, al Carrer Capsacosta és necessària una coordinació amb el "projecte d'urbanització PAU a2.1 Aigua Xelida", on es preveu la col·locació unilateral de punts de llum a la vorada del costat est a una distància de 20 metres en una columna de 5 metres. L'estudi lumínic demostra que aquests punts, regulats amb una potència adequada, a la mateixa posició plantejada per PAU a2.1 poden complir amb els requisits relatius als nivells d'il·luminació a la calçada i també a la vorera del projecte; per tant, no es preveu la col·locació de nous punts de llum al costat oest (projecte d'urbanització d'aquest PMU). La retirada dels pals de formigó amb les llums associades es realitzarà només quan es confirmi la posició i la col·locació dels punts en el projecte PAU a2.1.

2.5.6 Xarxa de telecomunicacions

L'àmbit compta amb una xarxa de telecomunicacions subterrània formada per un prisma de 2 tubs de PVC al llarg del Carrer de Capsacosta i l'Avinguda Vicenç Bou i dues línies aèries al Carrer Ullastre i entre els Carrers de Puigventós i del Montgrí.

Davant de la necessitat de dotar d'un servei de telefonia bàsica i de preveure un pas per possibilitar el servei de telecomunicacions a totes les parcel·les d'aquesta urbanització, es dissenyarà una infraestructura de conductes de canalització soterrada. El traçat escollit, respon a la necessitat de connectar la parcel·la privada de l'Hotel a aquesta xarxa, intentant que els recorreguts siguin els mínims possibles.

Avui en dia, amb la implantació general de la fibra òptica, els criteris de disseny de les xarxes de telecomunicacions han canviat i per exemple es demana que el diàmetre dels conductes sigui de 75mm enlloc dels 125mm ó 110mm que es demanaven abans i amb un ús generalitzat d'arquetes del tipus mitja D.

La nova xarxa de telecomunicacions connectarà amb la xarxa existent a l'arqueta general existent ID11537828 situada a l'inici del Carrer de Puigventós i s'estendrà pel mateix carrer i el nou camí fins a donar servei a la parcel·la privada de l'hotel, en quatre punts, coincidint amb la ubicació dels quatre edificis que conformen l'Hotel.

Es preveu un prisma formigonat format per 4 conductes de PE de DN=75mm, que sortirà del punt de connexió amb la xarxa existent i la col·locació de 4 arquetes DM, de mides interiors 900mmx475mmx1.000mm, per les escomeses de la parcel·la i arquetes del tipus MF, de mides interiors 300x300x610mm, a les corbes, creuaments i pel registre i enfilat dels cables.

2.6 JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE

2.6.1 Justificació del contingut documental

Segons estableix l'article 70. Plans de Millora Urbana del TRLUC, els PMU contenen els documents regulats en l'article 66 del mateix, llevat que algun d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes.

L'article citat fa la següent numeració de documents: memòria i estudis justificatius i complementaris; plànols d'informació, d'ordenació; les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl; l'avaluació econòmica i financera; pressupost de les obres i serveis; pla d'etapes; estudi de la mobilitat generada i la documentació ambiental.

En aquesta **memòria** s'especifica l'objecte i l'abast del PMU, identificant l'àmbit i els aspectes gràfics i normatius que cal concretar. En els plànols d'informació s'hi representa la situació actual i les determinacions previstes en el planejament urbanístic general, mentre que en els plànols d'ordenació es concreten els paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica.

En les **normes urbanístiques** s'estableixen les especificacions que s'introdueixen en aquest PMU: en el títol 1 es precisen els preceptes generals, en el títol 2 s'especifica el desenvolupament i la gestió del pla i finalment en els títols 3, 4 i 5 es regulen els paràmetres bàsics i els paràmetres de l'ordenació detallada i volumètrica.

Pel que fa a l'**avaluació econòmica i el pla d'etapes**, segons l'article 89 del TRLUC, el document d'avaluació econòmica de la promoció, del qual forma part el pressupost de les obres d'urbanització i dels serveis previstos en el pla, consisteix en una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del pla. El punt 3 – Gestió del Pla de Millora i Pla d'Etapes- i el punt 5–avaluació econòmica i financera- d'aquest document detalla aquesta informació per al present PMU.

Respecte al llistat de **plànols d'informació i d'ordenació**, s'estableix un llistat d'acord amb allò establert als articles 86 i 87 del RLUC.

Informe Ambiental. L'informe o estudi d'avaluació ambiental té per objecte integrar els diferents vectors ambientals en el procés de formulació del planejament, ja sigui a escala territorial o bé local (planejament urbanístic general oi derivat). Tanmateix, d'acord amb el que estableix la Llei 6/2009, de 28 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat (disposició addicional vuitena), no és necessari sotmetre el present Pla de Millora Urbana al tràmit d'avaluació ambiental estratègica, atès que els efectes ambientals han estat ja avaluats en el moment de redacció del POUM. Tanmateix, d'acord amb la legislació urbanística, és necessari que els plans urbanístics continguin un informe ambiental. És per això que el present Pla de Millora Urbana incorpora dins de la seva documentació el corresponent Informe Ambiental.

Estudi d'impacte i integració paisatgística. Aquest estudi té per objecte, tal com s'exposa a l'article 81 del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, garantir la bona integració paisatgística de l'ordenació dels sistemes i de les edificacions i poder valorar correctament el compliment de la normativa del Pla director. És per això que el present PMU haurà d'establir, a més del contingut propi del pla, els criteris específics d'integració de l'actuació en compliment d'aquesta normativa d'integració paisatgística, els quals es corresponen als criteris propis dels estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, regulats a l'article 21 del Decret 343/2006 de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada. Segons el que disposa el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, en el seu article 3, a l'apartat 3.1c, els estudis d'avaluació de la mobilitat s'han d'incloure com a document independent en el planejament urbanístic derivat que tingui per objecte la implantació de nous usos o activitats. És per aquest motiu que el present PMU inclou un EAMG que analitza l'impacte que el desenvolupament del Pla de Millora tindrà en la mobilitat del municipi.

Memòria Social. Atès que el present PMU no preveu sostre d'habitatge, no s'estima necessària la realització d'una memòria social en aquest sector.

2.6.2 Justificació i compliment del marc legal aplicable

- A l'article 3 del TRLU - Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible - i l'article 9 -directrius per al planejament urbanístic - es determinen els principis que ha de garantir l'exercici de les competències urbanístiques.
- L'article 9 del TRLU - Directrius per al planejament urbanístic - els sòls amb pendent superior al 20% s'han de preservar de la urbanització. No obstant, tal i com estableix l'article 7 punt 1b del RU, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendents superiors al 20% en sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables a efectes de compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.
- L'article 31 del TRLU - Concepte de sòl urbà no consolidat - al seu apartat 2 determina que un sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general ho incorpora en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b (assenyalades alineacions i rasants) i d (susceptibles de llicència immediata per no estar inclosos a PAU) de l'article 29 com a conseqüència de la nova ordenació.
- L'article 43 del TRLU - Deure cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat - al seu apartat 1 determina que els propietaris de sòl urbà subjectes a un pla de millora o dels polígons d'actuació, només en els casos en què aquestes delimitacions tenen per objecte alguna de les finalitats al fet que fa referència l'article 70.2, incloent una sèrie de supòsits en els quals determina i modifica el valor o forma en què es determina aquest percentatge, han de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector:

Al seu apartat 3 concreta la possibilitat de substitució d'aquesta cessió pel seu valor econòmic en cas de ser no ser viable la seva materialització dins de l'àmbit.

3. la cessió de sòl al fet que es refereix l'apartat 1 pot ser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fos del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament a cedir. En aquests dos últims supòsits, la cessió pot ser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent ha de destinar-se a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

Al seu torn, l'article 70.2 del TRLU concreta aquests objectius: la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o la compleció del teixit, i per tant determina el tipus d'actuacions incloses en polígons d'actuació subjectes a cessió del 10% d'aprofitament urbanístic.

- L'article 117 del TRLU - Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada - al seu apartat 1 determina que són els polígons d'actuació urbanística i els àmbits territorials mínims per definir la gestió urbanística integrada d'un àmbit. Aquesta gestió urbanística integrada abasta el conjunt d'actuacions per repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística i per executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris.

Atenent als preceptes normatius abans esmentats i prenent en compte el supòsit que ens ocupa cal tenir present el següent:

- El Pla de Millora Urbana PAUa2.5 Hotel Aigua Xelida compleix amb el principi del desenvolupament urbanístic sostenible i directrius de planejament urbanístic en tant que conjuga necessitats de creixement i conservació dels valors naturals i paisatgístics, històrics i culturals. El PMU proposa una ordenació que no comporta un impacte negatiu sobre el paisatge i el caràcter existent en l'entorn i permet, així mateix, en benefici del benestar de les persones, ampliar els àmbits destinats a espais lliures amb una ordenació coherent i una distribució equitativa i funcional dels mateixos.
- L'àmbit que es desenvolupa incorpora sòls amb pendent superior al 20% però aquests en cap cas s'ordenen i no son edificables.
- El Pla de Millora Urbana PAUa2.5 Hotel Aigua Xelida s'articula sobre un sòl urbà no consolidat, amb la finalitat d'incorporar-ho a un àmbit de gestió urbanística integrada.

- El Pla de Millora Urbana PAUa2.5 Hotel Aigua Xelida estableix un únic polígon d'actuació urbanística, que garanteix la gestió urbanística integrada i cessió efectiva dels terrenys de sistemes de dotació de l'àmbit segons ordenació detallada en els plànols d'ordenació annexos, així com la concreció del deure cessió del 10 % de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Tal i com s'especifica a l'apartat 3 de l'article 43 del TRLU, la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic podrà ser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o l'equivalent del seu valor econòmic, en tots els casos l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic del sòl.
- D'acord amb la base de dades de l'Institut Geològic de Catalunya, l'àmbit no es troba afectat per cap tipus de probabilitat d'inundació.

Per tot l'anterior cal considerar que el planejament en tràmit respecta l'establert en la legislació vigent en quant a matèria urbanística.

2.6.3 Adequació de l'ordenació a les directrius del Planejament Territorial

En relació a les determinacions del Pla Director Urbanístic d'ordenació dels sòls no sostenibles del litoral gironí, indicar que no es deriva cap afectació o incompatibilitat amb les determinacions d'aquest Pla de Millora i que aquest té en compte la normativa de sòls no ordenats que li és d'aplicació.

2.6.4 Adequació de l'ordenació a les determinacions del planejament general vigent.

El planejament general d'aplicació en l'àmbit és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell que va ser aprovat definitivament per la Comissió territorial d'Urbanisme de Girona el 22 de gener de 2015 i en data 30 de març de 2015, va ser publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

A continuació es justifiquen cadascuna de les determinacions establertes al POUM pel sector de referència:

Ajust de la superfície de l'àmbit del PMU

Amb la redacció del present Pla de Millora Urbana, es disposa de plànols topogràfics detallats de l'àmbit, amb una precisió més acurada, i s'ajusta el límit de l'àmbit d'acord amb les diferents realitats físiques.

L'àmbit que s'establia en la fitxa del PMU en el POUM era de 22.249 m², amb la redacció del PMU, i a partir de la informació topogràfica detallada, l'àmbit passa a ser de 22.366 m² i l'àmbit finalment adoptat d'acord amb la delimitació física de les parcel·les adjacents, de **22.797 m²**.

Aquest augment de la superfície, de 431 m² respecte l'àmbit redibuixat i de 548 m² respecte l'àmbit que es quantificava en la fitxa normativa del POUM, representa un augment d'aproximadament el 2,5% i ha vingut motivat per disposar d'un topogràfic de major detall, que ha permès delimitar acuradament els límits amb la realitat física i l'estructura de la propietat.

Aquest ajust de l'àmbit del PMU compleix amb les determinacions de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell, concretament amb l'article 10. Interpretació dels documents, que disposa el següent:

Article 10. Interpretació dels documents

[...]

4. *En tot allò no previst o insuficientment regulat en el planejament executiu que desenvolupi aquest POUM s'aplicarà, amb caràcter subsidiari, la Normativa Urbanística del POUM. Quan la delimitació dels polígons o sectors presenti algunes incoherències urbanístiques, es podrà ajustar degudament justificat, com seria ajustar-se als límits de la propietat, en un percentatge màxim d'un 3% de l'àmbit i, en aquest cas, prevaldran els paràmetres relatius sobre els absoluts.*

Així doncs, l'ajust proposat queda recollit dins el marc del POUM vigent. No obstant això, s'han pres les següents consideracions en relació als paràmetres del PMU:

- Tot i haver-se reduït la superfície de verd privat, s'ha mantingut el sòl privat, amb clau A21t1, resultant de redibuixar el planejament vigent amb el topogràfic de detall i per tant, respecte el global, s'ha incrementat percentualment i quantitativament la superfície destinada a sistemes.

El detall dels ajustos proposats a l'àmbit, son els que es detallen a continuació:

- El límit del lateral de ponent de l'àmbit, que llinda amb el carrer del Puigventós, s'ha adaptat al tancament físic existent dels habitatges colindants, en particular resseguint els murs perimetrals de tancament, garantint així la correcta urbanització del carrer Puigventós en tota la seva superfície de domini públic.

Reserva de sòl per sistemes

Tal i com es detalla en el quadre que segueix, les reserves de sistemes previstes en la proposta són superiors a les previstes en la fitxa del POUM i també a les previstes del resultat de redibuixar la fitxa gràfica del POUM amb el topogràfic actual.

QUADRE RESUM SECTOR PAU a2.5 HOTEL AIGUA XELIDA Tamarit, Palafirugell								
		PLANEJAMENT VIGENT Fitxa POUM		PLANEJAMENT VIGENT Redibuixat Topo 1/500		PROPOSTA		DIFERÈNCIA
		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE
Àmbit PAU a2.5		22.249,00 m²	100,0%	22.366,00 m²	100,5%	22.797,00 m²	100,0%	431,00 m²st
SISTEMES		12.014,46 m²s	54,0%	11.912,00 m²s	53,26%	13.030,01 m²s	57,16%	1.118,01 m²s
SISTEMA D'EQUIPAMENTS	SE	0,00 m ² s	0,0%	0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,0%	0,00 m ² s
SISTEMA D'ESPAYS LLIURES	SV2	7.564,66 m ² s	34,0%	7.572,00 m ² s	33,85%	8.413,31 m ² s	36,91%	841,31 m ² s
SISTEMA VIARI	SX	4.449,80 m ² s	20,0%	4.340,00 m ² s	19,40%	4.616,70 m ² s	20,25%	276,70 m ² s
Vialitat	SX2			2.914,00 m ² s	13,03%	2.125,00 m ² s	9,32%	-789,00 m ² s
Vialitat i complement	SX3			0,00 m ² s	0,00%	736,26 m ² s	3,23%	736,26 m ² s
Vialitat i aparcament	SX5			419,00 m ² s	1,87%	444,49 m ² s	1,95%	25,49 m ² s
Vialitat Peatonal	SX4			1.007,00 m ² s	4,50%	1.310,95 m ² s	5,75%	303,95 m ² s

Edificabilitat, usos i sostre màxim

Tal i com s'ha detallat al llarg d'aquest document, el sostre previst i ordenat en el present PMU, és inferior al previst al POUM. Es limita el sostre previst en 4.000 m² de sostre destinat als usos principals, i 600 m² (un 15% addicional) per a usos complementaris.

El POUM preveia un sostre màxim de 5.200 m² i un sostre complementari del 30% i per tant de 1.560m²st. Per tant, el present PMU redueix el sostre principal en 1.200m² i el sostre complementari en 960m²

QUADRE RESUM SECTOR PAU a2.5 HOTEL AIGUA XELIDA Tamarit, Palafirugell							
	PLANEJAMENT VIGENT Fitxa POUM		PLANEJAMENT VIGENT Redibuixat Topo 1/500		PROPOSTA	DIFERÈNCIA	
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA	0,234 m²s/m²st		0,232 m²s/m²st		0,175 m²s/m²st	-0,057 m²st	
SOSTRE PRINCIPAL	5.200,00 m²st		5.200,00 m²st		4.000,00 m²st	-1.200,00 m²st	
Sostre Complementari	1.560,00 m²st	30,0%	1.560,00 m²st	30,0%	600,00 m²st	15,0%	-960,00 m²st

Pel que fa als usos, el present PMU s'adapta als usos previstos en la fitxa del POUM sense cap modificació, limitació o concreció expressa.

Alçades màximes

El POUM preveu una alçada màxima de PB+2PP que és el que s'ha recollit normativament com a màxim en l'ordenació prevista. Les alçades es regulen en el plànol normatiu o.05.

2.6.5 Observança de l'objectiu de l'adequació de l'ordenació en relació a la perspectiva de gènere i l'urbanisme inclusiu així com a les necessitats de les persones que realitzen tasques de cura i gestió domèstica

L'urbanisme és una eina clau per a dissenyar, transformar i establir l'equilibri vital i sostenible entre el territori i les persones. Aleshores, l'urbanisme amb perspectiva de gènere aspira a articular una ordenació i disseny de la ciutat que tingui en compte les demandes que sorgeixen en la vida quotidiana de les persones, on la ciutadania forma part activa del procés.

Les diferents qüestions que s'han de tenir en compte per a introduir-la correctament són: que hi haja transports públics suficients i adequats; que s'estableixi una cobertura de les necessitats de l'habitatge; crear espais que facilitin la conciliació de la vida personal, familiar i laboral; adequar els espais als temps que marquen la nostra quotidianitat perquè hi hagi una relació equilibrada entre l'oci i el treball; que es potencii la corresponsabilitat en les tasques de cura; que hi hagi una provisió de serveis bàsics per a totes les persones; que hi hagi un accés universal a espais i habitatges; establir mesures per a potenciar la seguretat cap a les dones, etc. En definitiva, es tracta de què la localitat sigui més habitable i cobreixi les necessitats de les dones i els homes en tota la seva diversitat.

L'urbanisme inclusiu considera igual de transformadores les petites actuacions a la ciutat, com ara la forma de col·locar els bancs o on es posa un pas zebra, que la renovació d'un barri o d'una gran avinguda. La ciutat es pot transformar radicalment a partir de la suma de moltes petites actuacions que repercuteixen en al vida quotidiana dels seus habitants.

Aquest tipus d'urbanisme ha de tenir en compte el planejament, l'espai públic, la mobilitat i el medi ambient.

En el cas concret d'aquest pla de millora urbana PMU del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida l'ordenació proposada ha estat elaborada en base als criteris d'un ús del teixit urbà còmode per als seus usuaris, tenint especial cura en l'accessibilitat, la mobilitat i la seguretat.

En concret, potencia i propicia la conservació i renovació d'un teixit urbà en part obsolet, afavorint la recuperació de l'activitat econòmica afavorint la mixtura d'usos, la promoció d'una nova activitat econòmica i espais lliures per la ciutadania.

L'ordenació proposada ha estat elaborada en base a aquests criteris alhora que proposa configurar noves zones de verd urbà i vials peatonals, per les persones que es desplacen a peu afavorint les distàncies curtes i la multifuncionalitat amb la millora de les relacions de proximitat integrant els usos i les funcions com els serveis, les zones verdes i l'habitatge de l'entorn.

Es pot afirmar que l'ordenació proposada combina les funcions adequades per tal de facilitar la gestió de la vida diària.

Seguint les directrius ja fixades pel POUM, en concret aquest PMU estableix les següents **recomanacions**:

- Promoure un espai públic el més acollidor possible
 1. El disseny del nou espai públic, ha de ser prou flexible per acollir simultàniament col·lectius diversos, sense barreres ni sectoritzacions.
 2. Es recomana un arbrat adequat al tipus d'espai públic.
 3. Pel que fa a la seguretat es promourà complir amb el veure i ser vist sense obstacles que obstaculitzin visuals en aquests i afavorir les relacions visuals transversals, en els nous espais urbans que es generen amb la proposta. A més, per afavorir aquestes relacions visuals, es recomana mantenir obertures entre les edificacions i les alineacions.
 4. Es recomana, amb l'aprovació inicial d'aquest pla de millora urbana, que es comenci la redacció de l'avantprojecte de la urbanització del sector, el més aviat possible, per a poder donar criteris d'ordenació en els espais públics i privats lliures edificació en contacte directa amb l'espai lliure i la vialitat.
 5. Es recomana instal·lar cabines de telèfon i també punts de trucades d'emergència.
 6. Es recomana que, per al disseny definitiu dels espais lliures, es tingui en compte la participació del veïnat, especialment de les dones, no solament perquè aquest respongui als seus desigs i necessitats, sinó també perquè la participació i la implicació de la població a la concepció d'un

espai contribueix perquè posteriorment l'espai el sentin més segur i propi, i també s'incrementi el sentit de la corresponsabilitat en la conservació i el manteniment d'aquest espai.

- Mesures per millorar les qualitats ambientals i paisatgístiques dels espais urbans
 1. Transformar alguns carrers destacats perquè siguin veritables trajectes per a vianants, de recorreguts tranquils i de lectura clara, i emanin sensació de seguretat.
 2. Dotar de prou il·luminació i disposició eficaç dels llums, més per a les persones que per als cotxes.
 3. Disposar el mobiliari urbà correctament per evitar una sensació d'inseguretat.
 4. Dissenyar correctament les amplades de les voreres (ni massa estretes ni massa amples). Estudiar-ne la proporció amb l'amplada de la calçada. Cal considerar que l'encreuament de dues persones amb cadira de rodes necessita 1,80 m.
 5. Aplicar un tractament per aïllar físicament i visualment els espais buits o en desús.
- Aparcaments
 1. Fomentar la construcció d'aparcaments subterranis públics o privats per alliberar sòl per a les persones que es desplacen a peu.
 2. Tractament específic de la seguretat als aparcaments, tant a l'interior com a l'exterior dels edificis, perquè:
 - Estiguin ben il·luminats de manera racional, és a dir, posant els punts de llum sobre les places d'aparcament i als camins de comunicació amb l'exterior, i no només, com se sol fer, sobre les vies de circulació, que normalment il·lumina el mateix vehicle amb els fars.
 - Siguin projectats amb una configuració clara i sense obstacles.
 - Tinguin dimensions petites o bé es creïn subdivisions si és molt gran, amb accessos independents al carrer.
 - Siguin fàcilment identificables els accessos de vehicles i persones.
 - Tinguin instal·lació de càmeres de seguretat i també punts de trucada d'emergència.
 - Siguin com més alegres millor. Això es pot aconseguir pintant les parets amb colors vius, fet que augmentarà la sensació de seguretat.
- Accessibilitat i mobilitat
 1. Dotar de guals adequats i no perillosos, és a dir, sense arestes, totes les voreres.
 2. Redissenyar els recorreguts per a vianants per alliberar-los de qualsevol obstacle que dificulti el pas, com ara cotxes, motos, faroles, pals, cabines telefòniques o bústies.
 3. Crear llocs per ubicar-hi contenidors d'escombraries a la xarxa de recorreguts per a vianants, però en andanes pròpies segures i protegides del trànsit rodat.
 4. Fer l'estudi del sistema de comunicació interior del barri, àrea urbana o vila per proposar noves xarxes de transport públic en cas de deficiència o noves definicions de recorreguts i de parades en cas de no complir les necessitats de la vida quotidiana.
- Ampliar el nomenclàtor amb noms de dones

Quan es creïn carrers, places o altres vies i espais urbans, cal donar visibilitat a l'obra de dones i, per tant, un lloc just a la història.

- Afavorir la creació d'espais intermedis entre el domini privat i el públic

L'espai intermedi afavorirà el joc de nens i nenes i de persones joves del veïnat i el retrobament entre persones adultes. Ha de respectar la tranquil·litat i la seguretat de les dones i de les persones grans. L'espai intermedi ha de respectar l'estada i el passeig.

- Estudiar els mecanismes de control

És necessari per fer complir les lleis i les normatives sobre el manteniment de façanes i d'edificis. Cal una adaptació successiva als criteris de gènere del disseny urbà en la remodelació i la readaptació a les necessitats i als canvis poblacionals futurs de carrers, places, altres vies i espais i jardins.

2.7 QUADRE RESUM I COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT VS PMU

QUADRE RESUM SECTOR PAU a2.5 HOTEL AIGUA XELIDA Tamaríu, Palafrugell							
		PLANEJAMENT VIGENT Redibuixat Topo 1/500		PROPOSTA		DIFERÈNCIA	
		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
Àmbit PAU a2.5		22.366,00 m²s	100,5%	22.797,00 m²s	100,0%	431,00 m²st	
SISTEMES		11.912,00 m²s	53,26%	13.030,01 m²s	57,16%	1.118,01 m²s	
SISTEMA D'EQUIPAMENTS	SE	0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,0%	0,00 m ² s	
SISTEMA D'ESPAYS LLIURES	SV2	7.572,00 m ² s	33,85%	8.413,31 m ² s	36,91%	841,31 m ² s	
SISTEMA VIARI	SX	4.340,00 m ² s	19,40%	4.616,70 m ² s	20,25%	276,70 m ² s	
Vialitat	SX2	2.914,00 m ² s	13,03%	2.125,00 m ² s	9,32%	-789,00 m ² s	
Vialitat i complements	SX3	0,00 m ² s	0,00%	736,26 m ² s	3,23%	736,26 m ² s	
Vialitat i aparcament	SX5	419,00 m ² s	1,87%	444,49 m ² s	1,95%	25,49 m ² s	
Vialitat Peatonal	SX4	1.007,00 m ² s	4,50%	1.310,95 m ² s	5,75%	303,95 m ² s	
ZONES		10.454,00 m²s	46,74%	9.766,99 m²s	42,84%	-687,01 m²s	
ACTIVITAT ECONOMICA	A21H	6.846,00 m ² s	30,61%	1.983,00 m ² s	8,70%	-4.863,00 m ² s	
VERD PRIVAT	Vp	3.608,00 m ² s	16,13%	7.783,99 m ² s	34,14%	4.175,99 m ² s	
Verd privat protegit	Vp(p)			2.340,24 m ² s	10,27%	2.340,24 m ² s	
Verd privat genèric	Vp(g)			3.604,25 m ² s	15,81%	3.604,25 m ² s	
Verd privat complementari	Vp(c)			1.839,50 m ² s	8,07%	1.839,50 m ² s	
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA		0,232 m²s/m²st		0,175 m²s/m²st		-0,057 m²st	
SOSTRE PRINCIPAL		5.200,00 m²st		4.000,00 m²st		-1.200,00 m²st	
Sostre Complementari		1.560,00 m²st	30,0%	600,00 m²st	15,0%	-960,00 m²st	



Planejament vigent



Planejament proposat

2.8 PARTICIPACIÓ CIUTADANA

2.8.1 Mesures relacionades amb l'aprovació inicial del document

La segona fase de participació es refereix a l'aprovació inicial d'aquest document de Modificació Puntual del POUM, que d'acord amb allò que estableix l'article 85.4 TRLU "un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de transmetre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial". El termini d'exposició pública es computa des de la darrera publicació en el butlletí o diari oficial o en el diari de més divulgació al municipi.

La convocatòria d'aquesta informació pública es convoca mitjançant un edicte que es publica "al diari oficial o butlletí oficial que correspongui i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal", d'acord amb allò que estableix l'article 23.1.b del RU. Aquesta convocatòria també es donarà a conèixer per mitjans telemàtics, mitjà pel qual també es podrà consultar el document exposat.

D'acord amb allò establert en l'article 8 TRLU – Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics-, conjuntament amb el document de modificació s'exposa un document comprensiu que conté:

Primer: Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que es suspenen.

Segon: Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

Durant el període d'exposició pública totes les persones físiques o jurídiques podran:

- Consultar i obtenir còpia de la documentació, escrita i gràfica, que integra el document de modificació inicialment aprovat, així com el document comprensiu anteriorment referit.
- Presentar al·legacions, així com els informes o documents que consideri oportú en relació amb aquest document de modificació puntual sotmès informació pública.

2.8.2 Mesures posteriors a l'exposició pública del document d'aprovació

Les al·legacions presentades durant el període d'exposició pública seran convenientment relacionades i estudiades per valorar la seva incorporació al document d'aprovació provisional. A tal efecte s'elaborarà un informe de valoració de les mateixes i es determinarà de forma justificada si aquestes han quedat recollides o no, i en quins termes, en el document proposat per la seva aprovació provisional.

En la memòria del document proposat per a l'aprovació provisional, a l'apartat corresponent a la participació ciutadana, a més de les mesures adoptades i les actuacions realitzades amb la finalitat de fomentar la participació ciutadana, s'incorporarà una síntesi de les aportacions i resultats derivats de les al·legacions i informes presentats durant el període d'informació pública, així com de les modificacions i aspectes incorporats a aquest document a partir de les aportacions realitzades en el procés d'exposició pública del document d'aprovació inicial.

GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA I PLA D'ETAPES

3

3.1 DIVISIÓ POLIGONAL

Tal com estableix l'art. 118 punt 1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, els sectors de planejament urbanístic derivat:

Article 118. Polígons d'actuació urbanística

1. *Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada. Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir un únic polígon d'actuació urbanística o bé subdividir-se en dos polígons o més. Els sectors de planejament urbanístic derivat i els polígons d'actuació urbanística poden ésser físicament discontinus. Es poden concretar per reglament els supòsits de discontinuïtat.*
2. *Si un sector de planejament urbanístic es desenvolupa mitjançant més d'un polígon d'actuació, el sistema d'actuació, o bé la modalitat del sistema de reparcel·lació, pot ésser diferent per a cadascun dels polígons.*
3. *Els polígons d'actuació urbanística es delimiten tenint en compte els requisits següents:*
 - a) *Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.*
 - b) *Que, dins el mateix sector, estiguin equilibrats uns respecte als altres, pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; a aquest efecte, s'ha d'aplicar, si escau, el que estableix l'article 93.b.*
 - c) *Que tinguin entitat suficient per justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.*
4. *La delimitació de polígons d'actuació urbanística inclosos en un sector de planejament es pot efectuar per mitjà de les figures del planejament urbanístic general o derivat, o bé subjectant-se als tràmits fixats per l'article 119.*
5. *En sòl urbà la delimitació de sectors subjectes a un pla de millora urbana o de polígons d'actuació urbanística que no hi siguin inclosos s'ha d'efectuar per mitjà del pla d'ordenació urbanística municipal o del programa d'actuació urbanística municipal, sens perjudici del que estableix l'article 70.4.*
6. *La delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es pot efectuar d'acord amb el que disposa l'article 119. La cessió es pot fer mitjançant escriptura pública atorgada per les persones propietàries, que l'han de sotmetre a l'acceptació de l'ajuntament corresponent.*

Donades les característiques i el caràcter de l'actuació així com les condicions de la propietat del sòl, s'estableix **un únic polígon d'actuació urbanística** per a desenvolupar la totalitat del sector PMU del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida del municipi de Palafrugell.

3.2 SISTEMA D'ACTUACIÓ

Tal i com determina la fitxa del POUM dins l'àmbit del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida que regula les condicions de gestió del sector, el sistema d'actuació serà de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, de conformitat amb els articles 124 a 134 de la LUC, i els articles 130 a 143 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, en aquest cas concret, té per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, d'acord amb el present document de planejament urbanístic derivat.

La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o propietàries de finques de les quals la seva superfície representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.

Segons l'article 124 del RLUC, l'objecte de la reparcel·lació és el següent:

Art. 124. Objecte de la reparcel·lació

La reparcel·lació és necessària per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística per als que s'estableix aquest sistema d'actuació i té per objecte les següents finalitats:

- a) *La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.*
- b) *La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.*
- c) *La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.*
- d) *La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el què estableix el planejament.*

- e) *La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.*

3.3 PLA D'ETAPES

El Pla d'Etapes determina la temporalització de l'execució de la urbanització. Donades les característiques i el caràcter de l'actuació, així com que s'executarà en un sòl polígon d'actuació urbanística la totalitat del sector, es determina una sola etapa d'execució de les obres d'urbanització.

En virtut del que disposa l'art. 83 de la Llei d'Urbanisme, els plans parcials urbanístics han d'establir, mitjançant el pla d'etapes, les previsions temporals de l'execució de les obres d'urbanització i de l'edificació. En aplicació de l'esmentat article s'estableix el següent pla d'etapes, el qual s'inicia amb la publicació de l'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana a efectes d'executivitat:

Primera etapa:

- Aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació i inscripció de les finques resultants al Registre de la Propietat.
- Aprovació definitiva del projecte d'urbanització, licitació i adjudicació de les obres d'urbanització.

Calendari previst: 12 mesos

Segona etapa:

- Execució de les obres d'urbanització
- Redacció Projecte d'edificació
- Llicència d'edificació

Calendari previst: 10 mesos

Tercera etapa:

- Recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament

Calendari previst: 2 mesos

Quarta etapa:

- Inici de les obres d'edificació
- Llicències

Calendari previst: 18 mesos

3.4 DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Tal com estableix l'art. 44 TRLU, els deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat són els següents:

Article 44. Deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat

1. *Els propietaris de sòl urbà no consolidat i els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:*

Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.

Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertogui, d'una manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:

Primera. En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana, que poden ésser físicament discontinus.

Segona. En sòl urbanitzable delimitat, l'àmbit d'actuació és el sector del pla parcial urbanístic corresponent, que també pot ésser físicament discontinu.

Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertogui, d'una manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general

inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què els terrenys siguin compresos o en què estiguin adscrits per a l'obtenció del sòl.

Costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demani per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracti. La participació en els costos d'implantació d'aquestes infraestructures es determina d'acord amb la legislació sobre mobilitat.

Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.

Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, abans de l'edificació, únicament els terrenys, destinats a carrers o a qualsevol altre tipus de via del sistema de comunicació o a les ampliacions, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.

2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, abans de l'edificació, únicament els terrenys, destinats a carrers o a qualsevol altre tipus de via del sistema de comunicació o a les ampliacions, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.

3.5 CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

3.5.1 Justificació de la cessió del 10% de l'aprofitament mig del sector

Segons l'article 43 TRLU, els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana.

Article 43. Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents.

3.5.2 Concreció i condicions de la cessió del sòl amb aprofitament.

La cessió corresponent a l'aprofitament urbanístic del sector és lliure de càrregues, tal com determina l'article 46 TRLU:

Article 46. Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament.

L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1, els quals s'han de cedir urbanitzats.

3.5.3 Cessions de sòl i obra d'urbanització

En compliment de l'article 169 RU, l'Ajuntament es compromet a rebre la totalitat de sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres del present PMU en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió per part de la propietat de l'acta de cessió corresponent.

Si transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos en el projecte d'urbanització prèviament aprovat.

En el cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

La propietat s'obliga a la cessió de la totalitat de les obres d'urbanització dels sòls qualificats de sistemes en el moment en què l'Ajuntament signi l'acta de cessió a la qual es fa referència en el punt anterior.

Segons l'art. 127.a TRLU, la cessió de dret al municipi en què s'actua, en ple domini i lliures de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el pla d'ordenació urbanística.

3.6 LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ

L'art. 127 RU, estableix el següent:

Article 127. Càrregues d'urbanització

A través dels instruments de gestió urbanística, i en especial de la reparcel·lació, les persones propietàries que integren la comunitat de reparcel·lació assumeixen les càrregues d'urbanització establertes pel planejament d'acord amb l'article 114 de la Llei d'urbanisme. En el sistema d'expropiació les indicades càrregues d'urbanització es dedueixen del valor de l'aprofitament urbanístic del sòl en els termes establerts per la legislació aplicable.

Les obres d'urbanització a càrrec de les persones propietàries inclouen en tot cas les obres d'urbanització bàsiques i totes aquelles altres obres que estableixi el planejament urbanístic i el projecte o projectes d'urbanització corresponents.

Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les següents:

- a) Les despeses que calgui atendre per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions dels seus propietaris o propietàries. A aquests efectes, són accions o omissions que comporten actuacions no assumibles per la comunitat de reparcel·lació les obres, les instal·lacions, els moviments de terres, els abocaments, les extraccions d'àrids, les alteracions topogràfiques i morfològiques i qualsevol altra variació objectiva dels terrenys que s'hagin executat sense les llicències, ordres o autoritzacions administratives adients o sense ajustar-se a aquestes.*
- b) Aquest règim també s'aplica quan les obres de preparació dels terrenys siguin conseqüència de les obligacions imposades a les persones propietàries de sòl per la normativa relativa a sòls contaminats, o de l'incompliment de l'obligació de dur a la pràctica programes de restauració imposats per les llicències o autoritzacions atorgades, així com quan aquesta obligació s'hagi imposat per resolució administrativa dictada per l'administració competent d'acord amb la legislació sectorial que sigui d'aplicació.*
- c) Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, si es tracta de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats directament pel planejament general, o amb posterioritat a l'aprovació inicial del planejament, si es tracta de sectors objecte d'un pla derivat o bé de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats mitjançant una modificació puntual del planejament general. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti.*

En aquests supòsits, el projecte de reparcel·lació ha d'imputar les despeses corresponents més elevades a les persones propietàries responsables com una càrrega individual, i així s'ha de reflectir al compte de liquidació del projecte de reparcel·lació. Si l'execució és pel sistema d'expropiació, les despeses que, d'acord amb l'apartat 3 d'aquest article, constitueixen una càrrega individualitzada es dedueixen de la valoració de l'immoble expropiat corresponent.

El projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació inclourà les despeses d'urbanització del propi àmbit de planejament.

TÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS

article 1. Objecte

L'objecte del present Pla de Millora Urbana és el de desenvolupar els objectius marcats pel POUM aprovat definitivament el 22 de gener de 2015 i que delimita el sector de planejament derivat que ara es desenvolupa. Aquests objectius, en línies generals, són els següents:

1. **Ordenació i concreció volumètrica** d'un àmbit pendent de desenvolupar d'acord amb les previsions del POUM amb la incorporació de nous usos de serveis residencials temporals de categoria mínim de 4 estrelles.
2. **Reducció del sostre total previst** en el POUM per tal de garantir la viabilitat de l'explotació hotelera i generar un menor impacte sobre l'entorn edificat.
3. **Definició de l'ordenació volumètrica** detallada de l'àmbit en coherència amb l'entorn edificat consolidat i l'entorn projectat pendent de consolidació incorporant criteris de permeabilitat i integració que garanteixin es minimitzi l'impacte sobre l'entorn edificat.
4. **Concreció i cessió dels sòls de sistema** de cessió gratuïta i obligatòria que han de servir per reforçar la connectivitat cívica del desenvolupament segons les determinacions fixades en el POUM.
5. **Compleció i reordenació del sistema viari** dins l'àmbit amb zones peatonals, i altres d'estacionament per vehicles privats garantint la correcta accessibilitat al hotel i l'àmbit. Alhora, assumint com a càrrega externa la reurbanització del c/ del Puigventós (actualment camí de sorra) fins al c/ Illa negra (actualment asfaltat) millorant així la funcionalitat del sistema viari a escala local.
6. **Compleció i concreció dels espais lliures**, amb la previsió d'una nova zona verda que permet la integració del teixit urbà amb el medi natural.
7. **Minimització dels moviments de terres** promovent la màxima adaptació a la morfologia natural del terreny així com un tractament adequat dels talussos que es puguin generar.
8. **Preservació, potenciació i integració**, el màxim possible, **de la pinada existent** dins l'àmbit, amb valor paisatgístic i ambiental.

article 2. Àmbit

Aquestes normes són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del PMU del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida, definit en el POUM, segons la delimitació que consta als plànols del present document i que correspon a una superfície de 22.797 m².

article 3. Marc legal

1. El present Pla de Millora Urbana desenvolupa les determinacions del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida definides a la relativa fitxa normativa del POUM, així com les disposicions en matèria d'integració paisatgística del PDULG
2. El present Pla de Millora Urbana s'ha redactat a l'empara de la legislació urbanística vigent:
 - Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme
 - Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
 - Decret 64/2014, de 13 de maig, pel que s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística

3. En tot allò no previst expressament en aquest Pla de Millora Urbana, seran d'aplicació les normes urbanístiques del POUM de Palafrugell.

article 4. Documentació

El present document incorpora la següent documentació:

- Memòria informativa
- Memòria de l'ordenació
- Gestió i pla d'etapes
- Normativa urbanística
- Plànols Informació
- Plànols Ordenació
- Plànols Urbanització
- Annex I – Documentació gràfica
- Annex II – Estudi Informe Ambiental
- Annex III – Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
- Annex IV – Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística
- Annex V – Estudi Viabilitat econòmica i financera
- Annex VI – Estudi Sostenibilitat econòmica
- Annex VII – Avantprojecte no vinculant

article 5. Obligatorietat i interpretació de les determinacions del PMU

1. Les determinacions i disposicions d'aquestes normes són vinculants a tots els efectes tant per els particulars com per l'Administració. Conseqüentment, qualsevol actuació en el sector objecte de planejament, tant si és pública com privada, haurà d'ajustar-se a les esmentades disposicions.
2. Les presents Normes reguladores urbanístiques, juntament amb els Plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic del Pla de Millora Urbana PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida, i prevalen sobre els restants documents del Pla.
3. La resta de documents d'aquest Pla de Millora Urbana s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria de l'ordenació.
4. En el cas d'imprecisió o contradicció en les determinacions dels documents vinculants d'aquest Pla, prevaldran aquelles que s'ajustin a algun dels criteris següents:
 - Les que resultin més favorables a la menor edificabilitat i a la major dotació d'espais públics i equipaments comunitaris.
 - Si hi ha contradicció gràfica entre plànols de diferent escala, s'estarà al que consti als plànols que reflecteixin més detalladament l'ordenació, a escala més detallada.
5. En tot allò que no quedi explícitament definit en aquestes normes reguladores, s'entendrà que són aplicables les determinacions contingudes en el POUM que siguin d'aplicació al sector així com llurs modificacions i la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

article 6. Règim urbanístic del sòl

Els sòls inclosos en l'àmbit del present Pla de Millora Urbana tenen la consideració de sòl urbà consolidat, de conformitat amb l'article 30 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

article 7. Modificacions del PMU

1. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es podrà dur a terme sempre que es justifiqui expressament la seva necessitat i no contradigui els seus objectius i finalitats principals.
2. Qualsevol modificació del present PMU s'ajustarà al que prescriuen els articles 96 i 97 del Text refós de la Llei d'urbanisme i llurs modificacions i als articles 117 i 118 del Reglament que la desenvolupa.
3. No suposaran modificació del PMU els petits ajustos establerts en l'Article 8 de les presents normes urbanístiques.

article 8. Ajustos i precisió de límits

Les normes gràfiques d'interpretació que hauran de permetre els ajustos necessaris dels límits del PMU, així com de les zones i sistemes del sector de desenvolupament, podran precisar-se en els documents de gestió (projecte de reparcel·lació i/o projecte d'urbanització), sempre i quan siguin degudament justificades, d'acord amb els criteris següents:

- No variar la superfície de l'àrea delimitada als plànols normatius, segons interpretació literal, en més o menys un 5%
- No alterar la forma substancial de dites àrees, excepte les precisions dels seus límits degut a ajustos respecte a:
 - Característiques geogràfiques del terreny
 - Alineacions o línies d'edificació oficials definides
 - Límits físics o llandars de propietat
 - Existència d'elements d'interès que ho justifiquin

Aquests ajustos en cap cas podran suposar un increment de l'aprofitament urbanístic, ni una disminució de la superfície de sistemes d'equipaments i espais lliures.

TÍTOL 2 – DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ

article 9. Desenvolupament de l'àmbit

1. El desenvolupament del sector PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida s'efectuarà mitjançant la tramitació i l'aprovació dels instruments de gestió que correspongui d'acord amb el sistema d'actuació fixat en la relativa fitxa del POUM.
2. Per a l'execució de les determinacions contingudes en aquest PMU s'haurà de redactar el corresponent projecte d'urbanització, necessari per a resoldre els diferents tipus d'obres que es regulen a l'article següent d'aquestes Normes.

article 10. Sistema d'actuació i condicions de gestió

1. Aquest Pla de Millora Urbana estableix un únic polígon d'actuació urbanística que es correspon amb la totalitat del sector de Pla de Millora.
2. El sistema d'actuació d'aquest polígon és el de reparcel·lació i serà d'aplicació la modalitat de compensació bàsica pel procés de reparcel·lació, d'acord amb els articles 124 a 134 del TRLU.
3. El projecte de reparcel·lació precisarà les superfícies i sostres edificables màxims per a cada parcel·la en funció de les unitats definides.

article 11. Tipus d'obres d'urbanització i projectes d'urbanització

Aquest Pla de Millora Urbana estableix els següents tipus d'obres d'urbanització:

Les obres d'urbanització pròpies del sector, que es corresponen amb les obres d'obligada execució segons la normativa vigent d'aplicació i que es concreta en l'execució del total dels sistemes inclosos en el sector.

article 12. Règim relatiu a les obres i al projecte d'urbanització.

Els Projectes d'Urbanització que es redactin com a desenvolupament d'aquest Pla de Millora Urbana són projectes d'obra i tenen com a única finalitat concretar les determinacions corresponents del planejament de referència i la seva realització material.

En cap cas el Projecte d'Urbanització podrà incloure determinacions sobre ordenació, règim de sòl o de la edificació. Les alineacions i rasants establertes podran ésser modificades segons l'establert a l'article 8 d'aquestes normes, així com la concreció de les seccions dels diferents vials, enllaços, etc...

article 13. Altres condicions relatives al projecte d'urbanització

1. Sense perjudici de la normativa vigent que sigui aplicable, el Projecte d'Urbanització s'haurà d'adequar a la legislació vigent en matèria de contaminació lluminosa, acústica, gestió de residus i ecoeficiència.
2. Al projecte d'urbanització contemplat en aquest Pla de Millora Urbana que s'executi, li serà preceptiu l'acompliment de les determinacions de la *Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat*, la legislació vigent d'aplicació en aquesta matèria, així com la *Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados*.
3. El projecte d'urbanització haurà de detallar tota la xarxa de serveis necessaris així com resoldre les afectacions que puguin produir-se sobre xarxes actualment existents (electricitat, gas, aigua i telecomunicacions) dins del sector. Així mateix haurà de contenir, resoldre, i si s'escau reajustar, les

xarxes públiques d'enllumenat i reg que esdevinguin necessàries per al normal desenvolupament urbanístic de l'àmbit.

article 14. Edificació simultània a les obres d'urbanització

D'acord amb allò que estableix l'art. 41 punt 1 del TRLU, podrà edificar-se abans que els terrenys estiguin totalment urbanitzats sempre que es compleixi:

- Estiguin aprovats el Pla de Millora Urbana, el Projecte de Reparcel·lació i el Projecte d'Urbanització.
- Que per l'estat de realització de les obres d'urbanització, l'Administració consideri previsible que a la finalització de les obres, la parcel·la disposarà de tots els serveis necessaris per a obtenir la condició de solar.
- Que en l'escrit de sol·licitud de llicència, el propietari es compromet a la no utilització de la construcció i/o instal·lacions fins no estiguin totalment acabades les obres d'urbanització fixades en el projecte d'urbanització.
- Que es garanteixi el cost de les mateixes d'acord amb les prescripcions que es fixa en la reglamentació especificada.

article 15. Llicències

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 187 del TRLU. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per a tots aquells altres actes establerts en les Normes reguladores del POUM.
2. En la memòria del projecte pel que es sol·liciti la llicència es justificarà l'acompliment de les normes reguladores que siguin d'aplicació d'aquest Pla de Millora Urbana i de totes les disposicions específiques que el poguessin afectar.

TÍTOL 3 – RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

article 16. Qualificació del sòl. Zones i Sistemes

- La totalitat del sòl inclòs dins l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana s'adscriu a sistemes o zones.
 - Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris i d'espais lliures. En aplicació dels articles 34 i 44 del TRLU són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, i aquests sòls s'han de cedir urbanitzats.
 - Les zones són el conjunt de peces de sòl, situades de forma contínua o discontinua, sotmeses a un règim uniforme i susceptibles d'aprofitament urbanístic on es poden exercir els drets relatius als tipus d'edificació que es proposen en l'ordenació urbanística i de l'edificació.

La identificació de la qualificació del sòl en sistemes i zones en el conjunt del Pla de Millora Urbana s'identifica amb la corresponent clau alfanumèrica en els diferents plànols d'ordenació i en els articles d'aquestes Normes.

QUADRE RESUM SECTOR PAU a2.5 HOTEL AIGUA XELIDA

Tamarit, Palafrugell

		PROPOSTA	
		SUPERFÍCIE	
Àmbit PAU a2.5		22.797,00 m²s	100,0%
SISTEMES		13.030,01 m²s	57,16%
SISTEMA D'EQUIPAMENTS	SE	0,00 m ² s	0,0%
SISTEMA D'ESP AIS LLIURES	SV2	8.413,31 m ² s	36,91%
SISTEMA VIARI	SX	4.616,70 m ² s	20,25%
Vialitat	SX2	2.125,00 m ² s	9,32%
Vialitat i complements	SX3	736,26 m ² s	3,23%
Vialitat i aparcament	SX5	444,49 m ² s	1,95%
Vialitat Peatonal	SX4	1.310,95 m ² s	5,75%
ZONES		9.766,99 m²s	42,84%
ACTIVITAT ECONOMICA	A2111	1.983,00 m ² s	8,70%
VERD PRIVAT	Vp	7.783,99 m ² s	34,14%
Verd privat protegit	Vp(p)	2.340,24 m ² s	10,27%
Verd privat genèric	Vp(g)	3.604,25 m ² s	15,81%
Verd privat complementari	Vp(c)	1.839,50 m ² s	8,07%
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA		0,175 m²s/m²st	
SOSTRE PRINCIPAL		4.000,00 m²st	
Sostre Complementari		600,00 m²st	15,0%

- La delimitació dels àmbits destinats a zones i a sistemes es concreta al plànol de qualificacions, o.01 *Planejament proposat*.

TÍTOL 4 – REGULACIÓ DELS SISTEMES**article 17. Disposicions Generals del sòl destinat a sistemes**

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació, i serà de titularitat pública.
2. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del present Pla de Millora Urbana.

article 18. Sistema Viari. Clau SX

1. El sistema viari – clau SX - Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal.
2. S'identifica de forma genèrica al *plànol 0.01 Planejament proposat*.
3. Els projectes d'urbanització que s'elaborin per l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta xarxa viària a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, amb les limitacions establertes a l'article 8 d'aquestes Normes.
4. El que no quedi específicament regulat per aquestes Normes, es regularà pel que disposa la normativa urbanística del POUM per aquesta qualificació.

article 19. Sistema d'espais verds. Clau SV

1. El sistema d'espais verds de Palafrugell inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa d'espais forestals, agrícoles i zones verdes urbanes, interrelacionada a través de l'ordenació d'eixos cívics i carrers de vianants, itineraris paisatgístics i recorreguts de vianants.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau SV2 "Sistema de parcs urbans".
3. Tots els espais qualificats d'espais lliures seran de titularitat pública.
4. En tot allò no previst en aquest article, la regulació dels espais lliures s'adequarà al que disposen les Normes urbanístiques del POUM de Palafrugell.
5. El projecte d'urbanització dels espais lliures qualificats amb la clau SV2 tindrà en compte les següents consideracions:
 - a) L'espai lliure ha de preservar la pineda existent que queda dins del sector.
 - b) El que no quedi específicament definit en aquesta normativa haurà de donar compliment als criteris i pautes establertes a l'article 84 i 90 de la normativa del POUM.

TÍTOL 5 – REGULACIÓ DE LES ZONES

article 20. Disposició general

La normativa del POUM de Palafrugell serà aplicable en tot allò que no s'especifiqui o es concreti en les normes reguladores del present Pla de Millora Urbana.

article 21. Zona d'activitat econòmica. Serveis: Residencial temporal. Hotel Tamariu Clau A21t1

1. Definició

Subzona de la clau A21 que prové de l'Hotel Tamariu d'acord amb la fitxa del POUM vigent.

S'identifica en el plànol o.01 Planejament Proposat amb la Clau A21t1, amb una superfície total de 6.846m².

2. Condicions de parcel·lació

La totalitat del sòl qualificat amb la clau A21t1 conjuntament amb el sòl qualificat amb la clau Vp constituirà una parcel·la única.

3. Condicions específiques d'ordenació i edificació

- a) Tipus d'ordenació: Ordenació en volumetria específica segons plànols d'ordenació.
- b) Edificabilitat neta: el sostre màxim és 4.600 m²st, distribuïts de la següent manera:
- Ús Principal 4.000,00 m²st
 - Volum principal (volum 1 del plànol o.04): 1.450 m²st.
 - Volums secundaris (volums 2-3-4 del plànol o.04): 850 m²st cada un.
 - Ús Complementari 600,00 m²st
- c) Ocupació màxima:
- PB i PP: es permet una ocupació del 100% del gàlib de PB i PP definit en el plànol normatiu o.03 Normativa - Gàlils PB, PP, PS
 - Ocupació màxima volum principal (volum 1 del plànol o.04): 903 m².
 - Ocupació màxima volums secundaris (volums 2-3-4 del plànol o.04): 360 m² cada un.
 - PS: es permet una ocupació del 100% del gàlib de PS definit en el plànol normatiu o.03 Normativa - Gàlils PB, PP, PS
 - Ocupació màxima volum principal: 1.643,44 m².
 - Ocupació màxima volums secundaris: 91,70 m² cada un.
- d) Condicions d'ús:
- Ús Principal: Hoteler de categoria mínima 4 estrelles
- Ús Complementari: El sostre complementari es pot destinar únicament a usos que no són els ordinaris d'un establiment hoteler, com són zones de piscina coberta, spa, àrees esportives especialitzades, etc.
- e) Ordenació de l'edificació
- L'edificació s'ordenarà d'acord amb l'establert gràficament als plànols normatius o.02, o.03, o.04, o.05, o.06 i o.07.
- L'edificació es resoldrà en un màxim de PB+2PP amb una ARM de 10m, excepte on especificat de manera diferent, en els plànols d'ordenació.

- S'admetrà que la planta baixa tingui el doble d'alçada i incorpori parcialment attells que comptabilitzaran en el càlcul del sostre edificable.
- S'admet una planta soterrani, excepte en el bloc de la plataforma d'anivellament a la cota +78,5 on hi ha una part de la planta baixa d'aquest mateix bloc, que també es considera planta soterrània, seguint el que s'exposa en l'article 290 del POUM de Palafrugell, per tal d'integrar millor el projecte en l'entorn natural i minimitzar el moviment de terres.

En general, en la planta soterrani com a mínim es contemplarà un número de places d'aparcament corresponents a raó d'una plaça per cada 2 habitacions.

4. Condicions específiques del sostre complementari

- Es contemplen 600 m²st de sostre complementari.
- El sostre complementari es podrà disposar fora dels gàl·lids definits en el plànol normatiu o.03 i o.04, quedant justificat pel projecte executiu.
- Es podrà implantar, únicament, dins la delimitació de la subzona Vp(c), vinculada a la zona A21t1, que queda delimitada al plànol de qualificacions, o.01 Planejament proposat.
- Quan es presenti la sol·licitud de llicència d'obres, el projecte haurà de justificar la implantació d'aquest sostre complementari d'acord amb els criteris generals establerts en aquesta normativa, sobretot en aquells en relació a l'alçada, el moviment de terres i la integració paisatgística; juntament també s'haurà de presentar un Estudi d'Impacte i d'Integració Paisatgística (EIIP).

article 22. Zona de Verd Privat, Clau Vp

1. Definició

Als plànols d'ordenació es representen les superfícies que es qualifiquen com a Vp, d'espai lliure d'edificació privat. Aquesta clau no constitueix, en si, tal com s'indica en l'article 113 del POUM de Palafrugell, una zonificació autònoma atès que s'integra a la zonificació de la parcel·la edificable (en aquest cas la zona qualificada de clau A21t1) i té la voluntat d'impedir i/o regular la implantació de construccions en aquests espais per motivacions topogràfiques, ambientals i/o de controls visuals.

S'identifica en el plànol o.01 Planejament Proposat amb la Clau Vp, Verd privat, amb una superfície total de 7.783,99 m², fent però una distinció en tres graus diferents: Verd privat protegit – Vp(p); Verd privat genèric – Vp(g); Verd privat complementari – Vp(c).

- Verd privat protegit. Vp(p): és el verd privat que s'ha de mantenir intacte, on no es permet cap mena d'actuació, corresponent a 2.340,24 m².
- Verd privat genèric. Vp(g): és el verd privat que haurà de ser obligatòriament dedicat a espai verd o accessos a les edificacions, aparcaments en superfície i murs de contenció, amb caràcter privat o col·lectiu, i no podrà ser edificat i correspon a 3.604,25 m².
- Verd privat complementari. Vp(c): és el verd privat que pot estar alterat per les construccions i elements de servei a les edificacions principals i on es pot emplaçar el sostre complementari previst per la zona d'activitat econòmica; es correspon a 1.839,50 m².

2. Condicions de parcel·lació

La totalitat del sòl qualificat amb la clau A21t1 conjuntament amb el sòl qualificat amb la clau Vp constituirà una parcel·la única.

3. Condicions de l'edificació

- a) Verd privat protegit – Vp(p): aquests sòls han de ser preservats de l'edificació i destinats a espais lliures de caràcter privat. No es permet cap mena d'intervenció, ni d'edificació, ni de

pavimentació, i s'han de mantenir totalment intactes, a excepció de les actuacions de manteniment.

- b) Verd privat genèric - Vp(g): haurà de ser obligatòriament dedicat a espai verd. Es permeten únicament els accessos a les edificacions, passos, rampes, camins, murs de contenció, aparcaments descoberts, etc, de caràcter privat o col·lectiu, i no es podrà edificar. S'hauran de prioritzar materials naturals i drenants.

No es podran emplaçar edificacions de planta nova ni autoritzar-se obres d'ampliació de les edificacions existents.

Es permet ocupar i/o pavimentar un màxim del 30% de la superfície, mentre que el restant 70% s'ha de mantenir totalment intacte, sense cap mena d'intervenció.

El projecte d'edificació determinarà i justificarà amb precisió la delimitació d'aquest 30% d'ocupació.

Es conservarà l'arbrat existent en el 70% de la superfície que s'ha de mantenir intacte, i es promourà al màxim la conservació de l'arbrat existent al restant 30%.

- c) Verd privat complementari - Vp(c): són els sòls dedicats a espais lliures on es permet una major alteració de la seva naturalitat.

Es podrà emplaçar el sostre complementari previst pel present PMU (600,00 m²st) i les instal·lacions i altres elements de servei del sostre principal que no computi com, per exemple, piscines, pistes de tennis, pèrgoles, frontons, barbacoes, terrasses, casetes de maquinària sense accessibilitat, i altres similars. La resta de superfície serà enjardinada.

S'haurà de prioritzar l'ús de materials naturals i drenants. Tanmateix, s'haurà de promoure la màxima conservació possible de la vegetació i l'arbrat existent.

A l'efecte de determinar les separacions de l'edificació a llindes o vial, s'aplicarà el que determina la zona a la qual aquesta superfície es vincula, en aquest cas a la A21t1.

Serà obligatori seguir i respectar les directrius de l'Estudi d'Impacte i d'Integració Paisatgística i es buscarà minimitzar al màxim l'impacte de l'alteració.

TÍTOL 6. URBANISME INCLUSIU**article 23. Urbanisme inclusiu, perspectiva de gènere i vida quotidiana.**

En el desenvolupament del PMU s'hauran de tenir en consideració, tant en les actuacions públiques com privades, les següents recomanacions amb l'objectiu d'assolir un urbanisme inclusiu, amb perspectiva de gènere i per a la vida quotidiana:

- Teixit social. Ordenació que promogui les relacions socials entre les persones i facilitar els trajectes quotidians. Diversitat de funcions, comerç de proximitat, espais públics inclusius, joc a l'aire lliure, espais per a la millora de la vida comunitària, equipaments, etc.
- Edificació. Flexibilitat en les distribucions interiors, espais comunitaris en els edificis, espais d'emmagatzematge comunitari. Promoure la relació entre l'edifici i el carrer, reforçant la mixtura d'usos en plantes baixes, en continuïtat amb l'espai públic, per tal de garantir una millor qualitat de vida i generar fronts d'activitat que millorin la qualitat urbana. Equipaments oberts al carrer generant espais de trobada i d'estada a l'exterior i l'interior.
- Mobilitat. Una mobilitat integrada en la trama urbana de la quotidianitat que connecti els espais de cura, educació o joc, tant a peu com en transport públic i en diferents horaris segons les necessitats. Aquesta trama, a més de connectada, també és permeable, accessible, segura i agradable. Repartir l'espai públic seguint la següent jerarquia d'importància: vianant, transport públic, bicicletes, transport de mercaderies i transport privat.
- Autonomia. Promoure l'autonomia a través d'una ciutat accessible per a tots els col·lectius, els infants, les persones amb diversitat funcional o la gent gran. Atendre la seguretat de l'espai des de la perspectiva de gènere.

TÍTOL 7. NORMATIVA AMBIENTAL

article 24. Disposicions comuns ambientals a l'edificació

1. Amb l'objectiu d'establir una regulació específica de les condicions d'adaptació i tractament a les que s'han d'ajustar les edificacions per a garantir una correcta integració ambiental al seu entorn es tindran en compte els següents criteris ambientals:
 - L'espai privat ha de tractar-se amb criteris de màxim estalvi energètic, afavorint tant els sistemes constructius bioclimàtics o d'estalvi passiu com l'ús d'energies renovables evitant elements de contaminació acústica i lumínica.
 - El tractament de l'espai lliure privat haurà de minimitzar les superfícies impermeables –que podrà arribar a un màxim del 50%, fomentant paviments drenants, tous i semipermeables i mitjançant l'enjardinament. Únicament s'admetrà un percentatge de pavimentació superior als esmentats en casos excepcionals, que siguin convenientment justificats. En les zones enjardinades, s'utilitzaran preferentment espècies vegetals autòctones i l'edifici haurà de preveure sistemes de captació d'aigua de la pluja per al reg d'aquests espais.
 - Els projectes arquitectònics donaran compliment a les disposicions mediambientals contingudes al Codi Tècnic de l'edificació i al Decret d'ecoeficiència, o normativa sectorial que les substitueixi. Com a norma general, els nous edificis projectats hauran ser "Edificis de consum d'energia gairebé nul" (nZBE).
 - Les instal·lacions necessàries com a conseqüència de les normatives citades anteriorment, hauran de preveure la seva integració en el disseny de l'edificació, tenint en compte especialment l'impacte visual que puguin produir sobre una zona amb un alt valor patrimonial.
 - Els elements de captació solar (que caldrà incorporar segons estàndards establerts al CTE i al Decret d'ecoeficiència) s'integraran en el disseny de l'edificació de manera que no sobresurtin de forma no harmònica per sobre el conjunt edificatori.
2. En la projecció dels sistemes constructius de l'edifici caldrà tenir en compte les mesures d'eficiència energètica que es regulen a continuació:
 - Cal preveure proteccions solars per evitar guanys solars dins l'edifici durant l'estiu, i permetre'ls durant l'hivern.
 - Caldrà justificar l'acompliment de 15 punts referent al que disposa l'article 6 del Decret 21/2006 de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
 - Els materials de construcció han de ser de baix impacte ambiental, renovables, benignes ambientalment.
3. Pel que fa a les instal·lacions tècniques dels edificis:
 - Cal complir i justificar els nivells d'il·luminació del CTE-DBHE i usar un enllumenat eficient tipus LED o similar.
 - Caldrà preveure xarxes de sanejament separatives així com un sistema de reutilització d'aigües grises i d'aprofitament d'aigua de pluja.
 - S'utilitzaran sistemes de climatització d'alta eficiència i amb energies renovables.
 - Caldrà preveure la instal·lació elèctrica específica per a la recàrrega dels vehicles elèctrics. Gestió dels materials i els residus

Pel que fa a l'àmbit dels residus, caldrà complir la normativa vigent en matèria de residus a Catalunya, el Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus, modificat per les lleis 9/2011 i 2/2014.

Es mencionen les següents recomanacions que caldrà tenir en compte:

- Gestionar de manera que es minimitzi la fracció de rebuig dels residus que es produeixen durant el procés constructiu.
- Planificar i controlar l'execució de l'obra perquè no es produeixin sobrants innecessaris. Cal considerar que cada proveïdor hauria de fer-se càrrec de la gestió i destí final del material d'emballatge que utilitza.
- Separar els residus produïts durant l'execució de l'obra, emmagatzemant-los en contenidors diferents segons el seu origen, sempre que existeixi una infraestructura adequada per a la seva valorització.
- Aprofitar a l'obra la runa i les restes pètries triturades com a material drenant o com a subbase per a paviments.
- No incinerar residus a l'obra ni vessar substàncies contaminants al medi.

article 25. Materials i minimització de residus de la construcció

- a. Tots els edificis han de donar compliment als continguts relatius a materials, sistemes constructius i residus inclosos als articles 6 i 7 del Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- b. D'acord amb l'article 8 del Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, en el projecte bàsic o en el projecte obligatori, a efectes d'autorització de llicència d'obres, s'especificaran les disposicions adoptades per assolir els paràmetres d'ecoeficiència que figuren en el citat Decret.
- c. En l'edificació prioritzar l'ús de sistemes constructius industrialitzats o prefabricats, els quals permeten reduir considerablement la generació de residus durant la fase d'obra i optimitzen el cicle de vida de producció del material.
- d. Als projectes d'urbanització i d'edificació contemplar l'ús de materials reciclats o reutilitzats, principalment els generats dins de la pròpia obra, com ara la runa i àrids procedents d'enderrocs i demolicions (després de la seva classificació, trituració i neteja). Aquest criteri és prioritari en la realització de soleres i paviments.
- e. Considerar la incorporació d'elements realitzats a partir de material reciclat (plàstic, vidre, neumàtic fora d'ús, àrid reciclat, escòries siderúrgiques, etc.), com ara mobiliari urbà (bancs, papereres, pilones, etc.), panells de senyalització, paviments de seguretat, elements delimitadors de parterres, peces de construcció prefabricades (llambordes, blocs, vorades, etc.) etc.
- f. Considerar l'impacte ambiental, en el cicle de vida en el moment de realitzar la selecció d'alternatives de materials i solucions constructives, tenint en compte el següent:
 - valorar l'energia consumida des de l'elaboració i el transport del material, fins a la seva col·locació
 - prioritzar els productes locals, fabricats o extrets de l'entorn proper
 - considerar la possibilitat del seu reciclatge posterior
 - els materials d'origen natural (fusta, pedra natural, terres, àrids, etc) han de provenir d'explotacions controlades, convenientment legalitzades
 - potenciar l'ús de productes amb distintiu de qualitat ambiental i altres acreditacions de gestió sostenible.
- g. No utilitzar en la construcció d'urbanització i de les edificacions productes o materials que continguin hexafluorur de sofre (SF₆), així com pintures i vernissos d'interiors amb contingut de dissolvents (compostos orgànics volàtils, COV, amb punt d'ebullició màxim de 250 °C) superior a:
 - per a les pintures murals (d'acord amb la norma EN 13300): 30 g/l (menys l'aigua).
 - altres pintures amb un rendiment mínim de 15 m²/l i un poder de cobriment del 98% d'opacitat: 250 g/l (menys l'aigua).

- tots els productes restants (incloent-hi les pintures no murals amb un rendiment inferior a 15 m²/l, els vernissos, els tints per a fusta, els recobriments i les pintures per al terra i els productes afins): 180 g/l (menys l'aigua).
- h. Els projectes d'urbanització i d'edificació han d'incorporar un estudi de gestió dels residus que es preveu generar, d'acord amb el Reial Decret 105/2008, de 1 de febrer, pel que es regula la producció y gestió dels residus de construcció i demolició.

article 26. Distintius ambientals i acreditacions dels materials

- a. A les obres d'urbanització i d'edificació s'han d'acreditar els distintius ambientals per als materials i productes emprats. En aquest sentit, s'han d'aconseguir com a mínim les expectatives indicades a l'article 6 apartat 2 del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- b. Durant la fase d'obra, cal que es sol·liciti el Distintiu de Garantia de Qualitat Ambiental o altres distintius de sostenibilitat ambiental als fabricants o subministradors de material reciclat o productes que en contenen. Aquest distintiu acredita la correcta gestió i ús del material que ha estat reciclat per a emprar-lo en els nous elements.
- c. Tots els elements que continguin fusta, han d'acreditar que aquesta prové d'explotacions gestionades assegurant la sostenibilitat de les actuacions per a la regeneració natural dels ecosistemes explotats (Certificat FSC Forest Steward ship Council o PEFC Programme for the Endorsement of Forest Certification).

article 27. Cobertes i acabats

Les cobertes no podran ser en cap cas transitables, feta excepció pel manteniment. És preferible preveure una coberta plana i enjardinada, per facilitar la integració dels volums amb l'entorn i que es pugui utilitzar la vegetació com a controlador ambiental passiu. S'haurà de preveure un substrat de terra vegetal d'un gruix mínim de 15 cm, ampliable, depenent de quines espècies es plantaran.

article 28. Elements tècnics

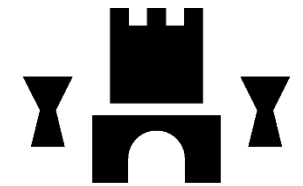
Els elements tècnics de les instal·lacions podran sobresortir de l'evolvent màxima del edifici. No seran ni habitables ni transitables a excepció de forjats específics per a l'ús i manteniment propi de l'element o instal·lació. Aquests elements no podran distorsionar la composició arquitectònica de l'edificació, ni del entorn natural en el qual s'emplaça. Si la coberta és plana, els elements tècnics de les instal·lacions s'englobaran, tant com es pugui, dins del volum de coberta, i s'hauran de separar un mínim de 3 metres del pla de les façanes no podent, en cap cas, ultrapassar els 2,50 metres per damunt de l'altura reguladora.

article 29. Recollida d'aigües

Amb la finalitat de maximitzar la utilització de les aigües pluvials, les edificacions hauran de preveure un dipòsit d'acumulació d'aigua, per poder recollir les aigües pluvials de les cobertes dels edificis i les aigües grises amb les dimensions necessàries per als usos als quals es destinarà l'aigua. L'aigua acumulada serà reutilitzada pel reg o neteja.

article 30. Vegetació afectada

Les oliveres i les alzines que es veuran afectades pel present PMU i el relatiu projecte d'edificació i urbanització, hauran de ser trasplantades i quan fos possible, s'haurà de fer en la mateixa parcel·la.



AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

**PLA DE MILLORA URBANA
SECTOR PAU α2.5**

**ANNEX I
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**



**SECTOR PAU α2.5
HOTEL AIGUA XELIDA**

Aprovació Inicial

Desembre 2023



OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN



OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Promotor:

SALOMON REAL ESTATE SSF 1965

Equip redactor:



OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Direcció tècnica

Jordi Artigas Masdeu Arquitecte

Mauro Mas Pujó, Arquitecte

Núria Noguer Pujadas, Arquitecte

Direcció i coordinació de processos GIS

Carles Cabellos Pruna, Arquitecte

Coordinació

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Equip tècnic Urbanisme

Nuria Noguer Pujadas, Arquitecta

Clara Alvau Morales, Urbanista

Equip tècnic Avantprojecte d'Arquitectura

Andreu Franquesa, Arquitecte

Sofia Houtman Gerbaudo, Arquitecta

Col laboradors:

*Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada,
Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística*

Anthesis Lavola - Consultoría en Sostenibilidad

Alba Daranas Llopart, Coordinadora de projectes d'avaluació ambiental

Sandra García Pérez, Responsable del servei d'Estratègia Urbana

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica

VIA, Economia i Urbanisme, SLP

Enric González Duran, arquitecte



OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

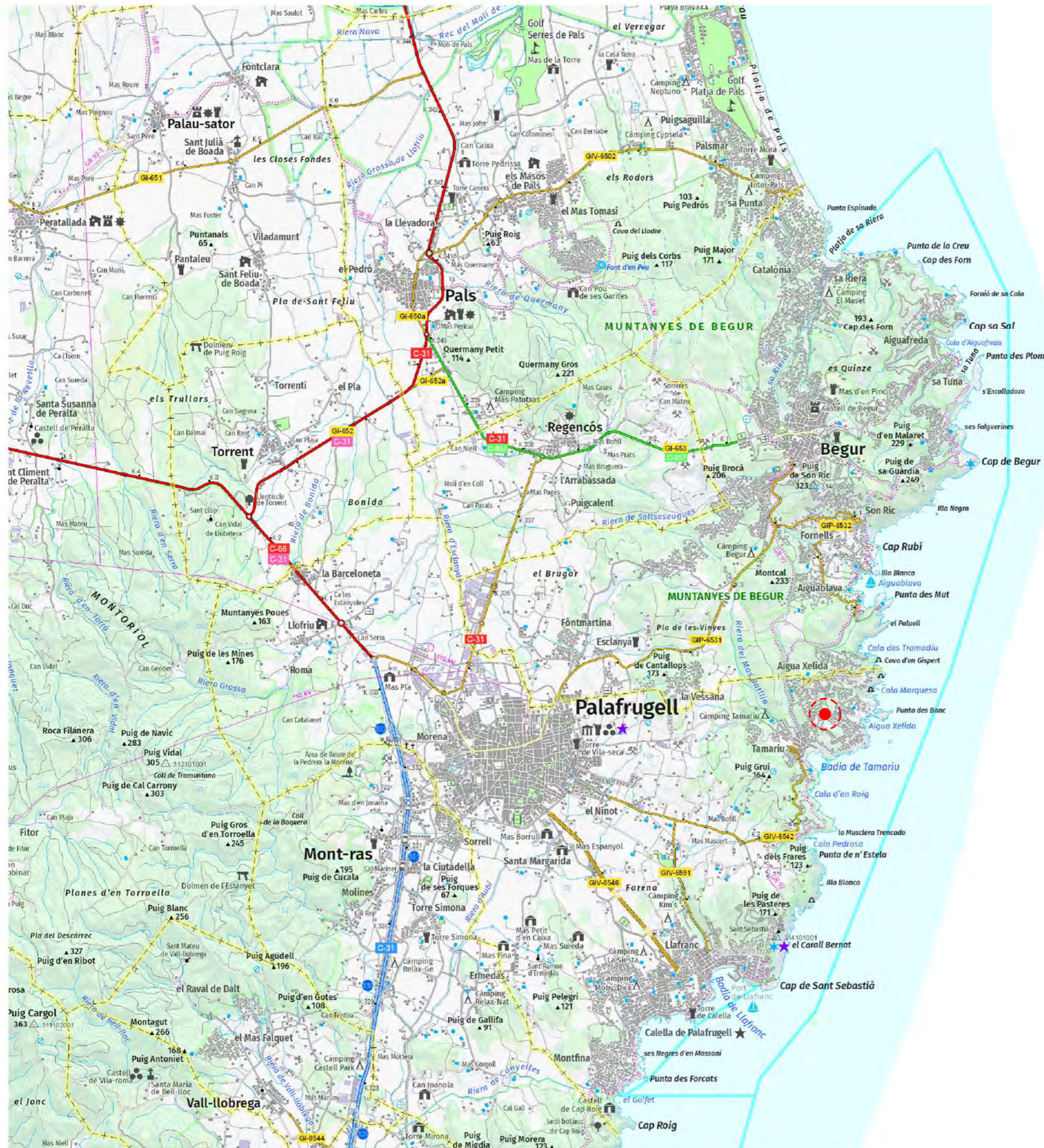
i01.	Emmarcament Territorial	E 1/50.000
i02.	Situació	E 1/10.000
i03.	Encaix local	E 1/10.000
i04a.	Planejament territorial – PTPCG	E 1/10.000
i04b.	Planejament territorial – PDUSC	E 1/10.000
i05a.	Planejament vigent – POUM	E 1/10.000
i05b.	Planejament vigent – POUM	E 1/5.000
i06.	Ortofotomapa	E 1/1.500
i07.	Topogràfic	E 1/1.500
i08.	Pendents	E 1/1.500
i09.	Estructura de la propietat	E 1/1.500
i10.	Vegetació existent	E 1/1.500
i11.	Planejament vigent	E 1/1.500

2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

o01.	Planejament proposat	E 1/1.500
o02.	Normativa – Anivellaments i rasants	E 1/1.500
o03.	Normativa – Gàlils PB, PS i PP	E 1/1.500
o04.	Normativa – Condicions d'edificació	E 1/1.500
o05.	Normativa – ARM	E 1/1.500
o06.	Normativa – Seccions	E 1/750 i E 1/300
o07.	Normativa – Seccions	E 1/300
o08.	Vegetació afectada	E 1/1.500
o09.	Imatge	E 1/1.500
o10.	Afectacions	E 1/1.500

3. PLÀNOLS D'URBANITZACIÓ

u01.	Urbanització. Seccions viàries	E 1/150
u02.	Urbanització. Xarxes	E 1/1.500
u03.	Urbanització. Acabats i recorreguts	E 1/1.500



Salomon 1965



PLA DE MILLORA URBANA PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"

plànols d'informació

nº **i.01**

plànol **EMMARCAMENT TERRITORIAL**

escala a3: 1/50.000

aprovació inicial

data Desembre 2023

equip redactor **OUA**

col·laboradors



Salomon 1965



PLA DE MILLORA URBANA
PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"

plànols d'informació

nº **i.02**

plànol **SITUACIÓ**

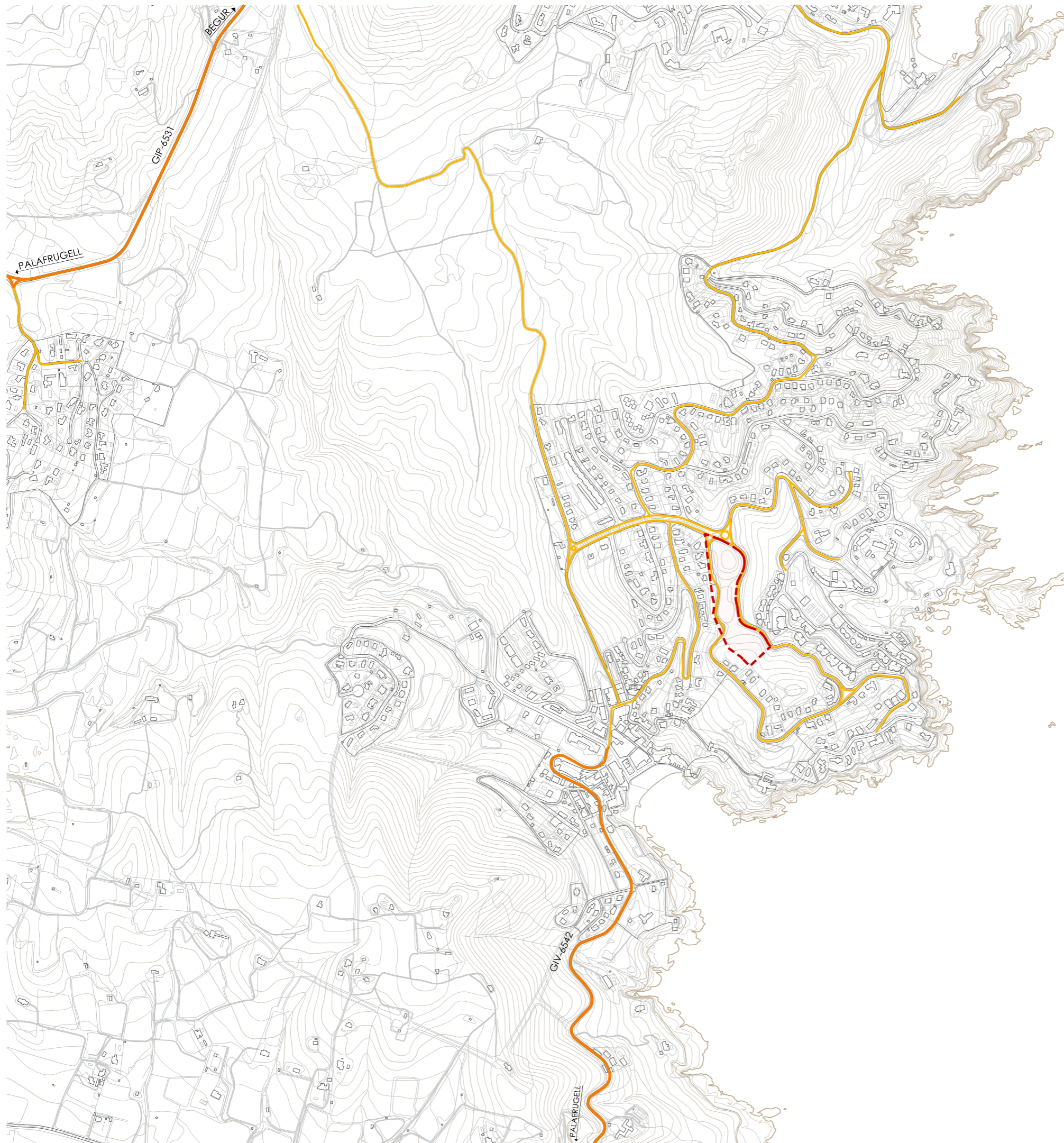
escala a3: 1/10.000 

aprovació inicial

data Desembre 2023

equip redactor **OJA**

col·laboradors



Àmbit

Vies secundàries

Vies locals

Salomon 1965



ajuntament de palafugell

AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

**PLA DE MILLORA URBANA
PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"**

plànols d'informació


nº

i.03

plànol

ENCAIX LOCAL

escala

a3: 1/10.000 

aprovació inicial

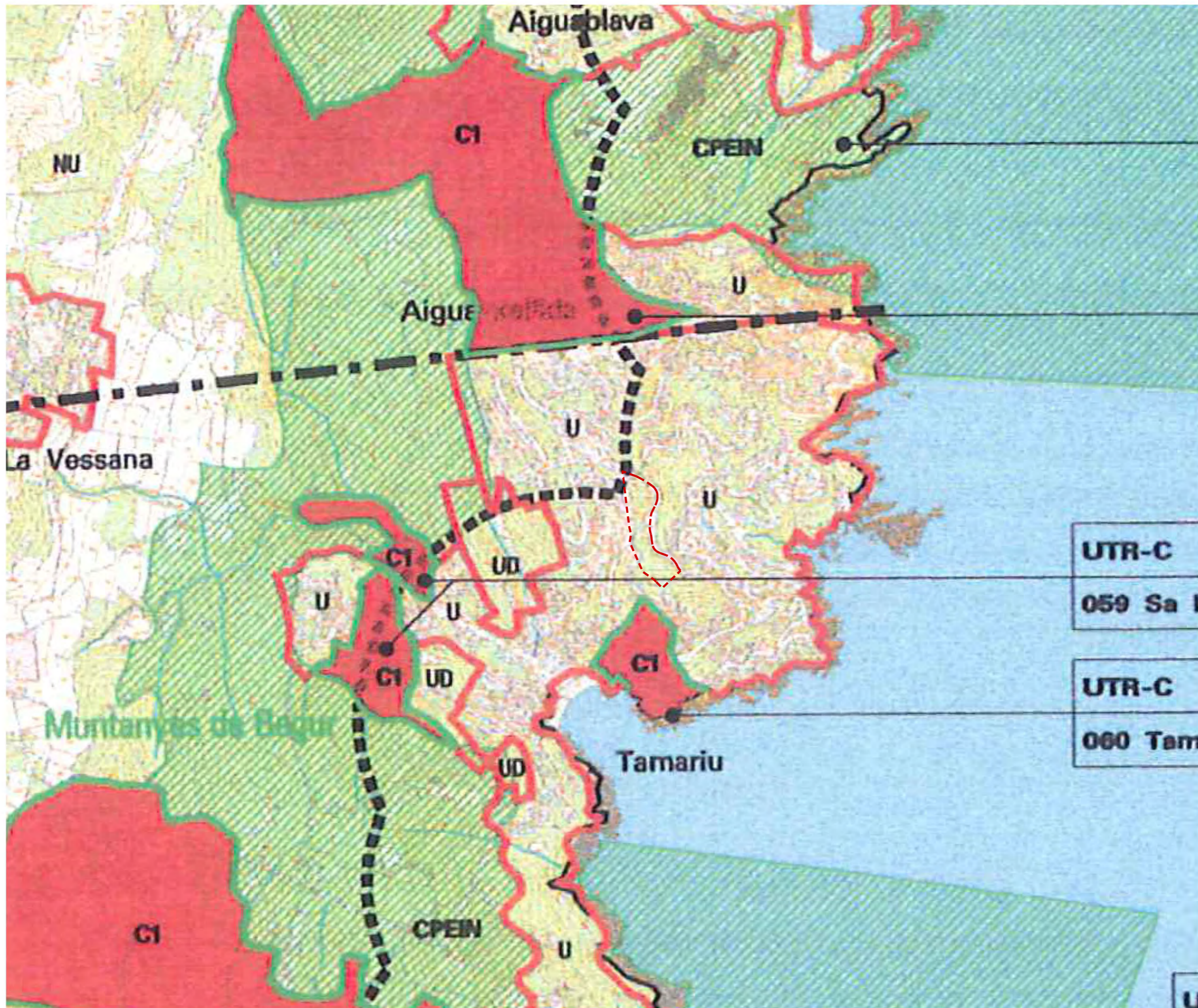
data

Desembre 2023

equip redactor



col·laboradors



Àmbit

DELIMITACIONS

- DELIMITACIÓ MUNICIPAL
- DELIMITACIÓ DEL DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE (D.P.)
- LÍMIT DE LA FRANJA DE 500 m. DES DEL D.P.

ÀMBIT PDUSC = FRANJA DE 500 m. AMPLIADA AMB UTR-C I UTR-CE

- UTR-C UNITATS TERRITORIALS DE REGULACIÓ COSTANERA
- UTR-CE UNITATS TERRITORIALS DE REGULACIÓ COSTANERA ESPECIAL

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

- U SÒL URBÀ
- UD SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
- UD* SÒL UD (amb P.P. aprovat definitivament)
- UND SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
- UND* SÒL UND (amb PAU o PP)
- NU SÒL NO URBANITZABLE
- FEIN

CATEGORIES DE LES CLASSES DE SÒL

- CPEIN SÒL NO URBANITZABLE COSTANER FEIN. Clau NU-CPEIN. Codí gràfic CPEIN
- C1 SÒL NO URBANITZABLE COSTANER C1. Clau NU-C1. Codí gràfic C1
- C2 SÒL NO URBANITZABLE COSTANER C2. Clau NU-C2. Codí gràfic C2
- C3 SÒL NO URBANITZABLE COSTANER C3. Clau NU-C3. Codí gràfic C3
- CE SÒL NO URBANITZABLE O SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT QUE NO HA DE PASAR, NECESSARIAMENT, A SÒL NO URBANITZABLE COSTANER. Codí gràfic CE

Salomon 1965



PLA DE MILLORA URBANA
PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"

plànols d'informació

nº **i.04b**

plànol **PLANEJAMENT TERRITORIAL - PDUSC**

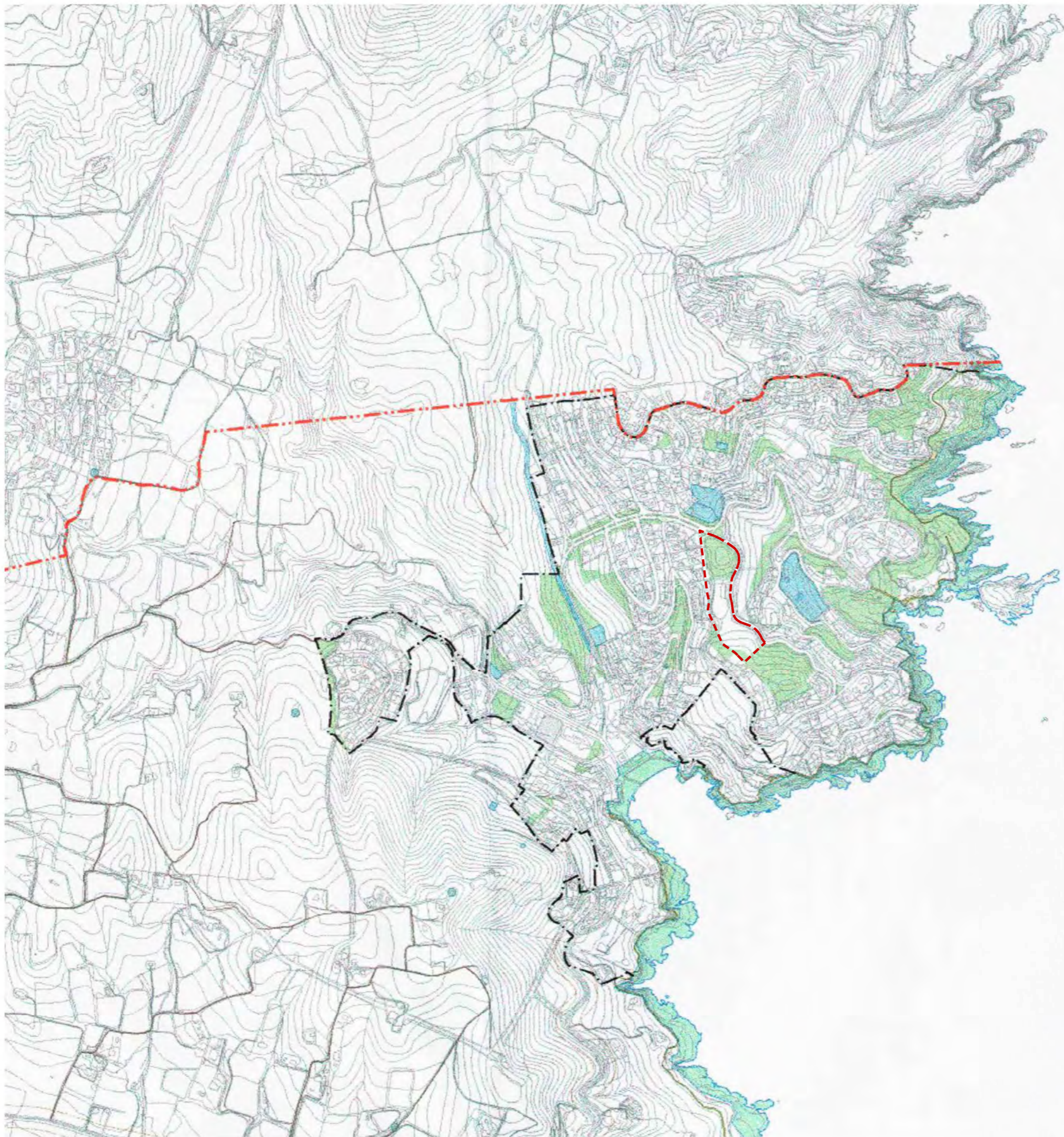
escala a3: 1/10.000

aprovació inicial

data Desembre 2023

equip redactor **OUA**

col·laboradors



S. Sistema		SE EQUIPAMENTS	
SX VIMS SX1 Zona territorial bàsic SX2 Zona bàsica local SX3 Zona complementària SX4 Zona perifèrica SX5 Zona aïllada SX6 Zona rural	SE1 Servei SE2 Servei - essencial SE3 Administratiu - protecció SE4 Cultural - social - esportiu SE5 Capçalera SE7 Reserva - sòcio de ús específic	SP PORTUARI SH-HIDROGRÀFIC SC-COSTANER SV-ESPANIS VERDUS SV1 Parc i jardins SV2 Parc urbà SV3 Parc i jardins urbans	
SI SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS SI1 Aigua SI2 Energia SI3 Depuració SI4 Residus SI6 De zona emmagatzemada / Reserva		SD-HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC	

Salomon 1965



PLA DE MILLORA URBANA
PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"

plànols d'informació

nº **i.05a**

plànol **PLANEJAMENT VIGENT - POU**

escala **a3: 1/10.000**

aprovació inicial

data **Desembre 2023**

equip redactor **OJA**

col·laboradors



<p>U. URBANITZACIÓ</p> <p>U1. Zona residencial bàsica</p> <p>U2. Zona residencial bàsica</p> <p>U3. Zona residencial bàsica</p> <p>U4. Zona residencial bàsica</p> <p>U5. Zona residencial bàsica</p> <p>U6. Zona residencial bàsica</p> <p>U7. Zona residencial bàsica</p> <p>U8. Zona residencial bàsica</p> <p>U9. Zona residencial bàsica</p> <p>U10. Zona residencial bàsica</p> <p>U11. Zona residencial bàsica</p> <p>U12. Zona residencial bàsica</p> <p>U13. Zona residencial bàsica</p> <p>U14. Zona residencial bàsica</p> <p>U15. Zona residencial bàsica</p> <p>U16. Zona residencial bàsica</p> <p>U17. Zona residencial bàsica</p> <p>U18. Zona residencial bàsica</p> <p>U19. Zona residencial bàsica</p> <p>U20. Zona residencial bàsica</p>	<p>U. URBANITZACIÓ</p> <p>U21. Zona residencial bàsica</p> <p>U22. Zona residencial bàsica</p> <p>U23. Zona residencial bàsica</p> <p>U24. Zona residencial bàsica</p> <p>U25. Zona residencial bàsica</p> <p>U26. Zona residencial bàsica</p> <p>U27. Zona residencial bàsica</p> <p>U28. Zona residencial bàsica</p> <p>U29. Zona residencial bàsica</p> <p>U30. Zona residencial bàsica</p> <p>U31. Zona residencial bàsica</p> <p>U32. Zona residencial bàsica</p> <p>U33. Zona residencial bàsica</p> <p>U34. Zona residencial bàsica</p> <p>U35. Zona residencial bàsica</p> <p>U36. Zona residencial bàsica</p> <p>U37. Zona residencial bàsica</p> <p>U38. Zona residencial bàsica</p> <p>U39. Zona residencial bàsica</p> <p>U40. Zona residencial bàsica</p>
--	---

<p>REGISTRACIÓ PATRIMONI</p> <p>1. Zona residencial bàsica</p> <p>2. Zona residencial bàsica</p> <p>3. Zona residencial bàsica</p> <p>4. Zona residencial bàsica</p>	<p>REGISTRACIÓ PATRIMONI</p> <p>5. Zona residencial bàsica</p> <p>6. Zona residencial bàsica</p> <p>7. Zona residencial bàsica</p> <p>8. Zona residencial bàsica</p>
---	---

Salomon 1965

ajuntament de palafrugell

AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

PLA DE MILLORA URBANA
PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"

plànols d'informació

nº **i.05b**

plànol **PLANEJAMENT VIGENT - POU**

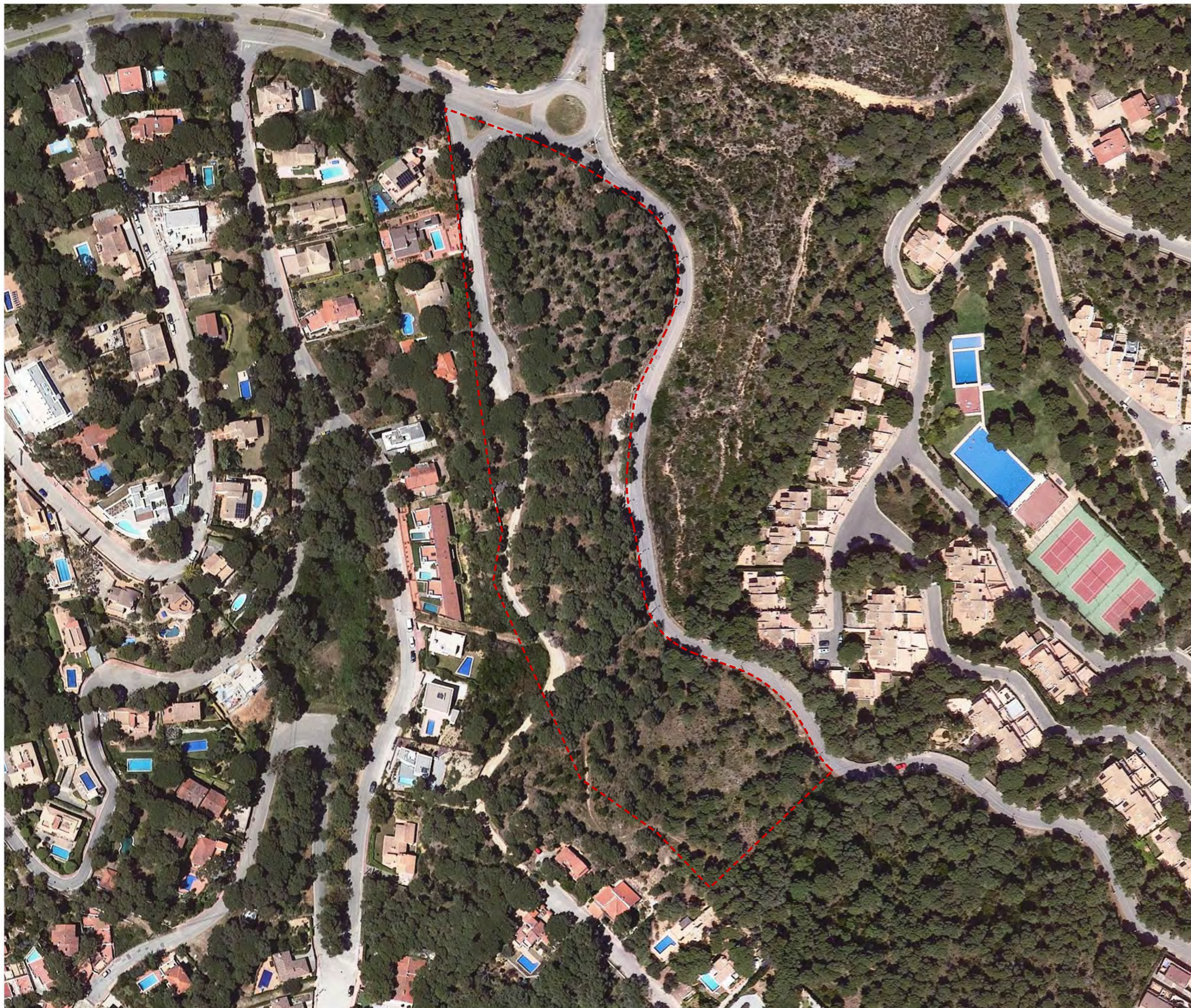
escala a3: 1/5.000

aprovació inicial

data Desembre 2023

equip redactor **OJA**

col laboradors



Salomon 1965



PLA DE MILLORA URBANA PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"

plànols d'informació

nº

i.06

plànol

ORTOFOTOMAPA

escala

a3: 1/1.500



aprovació inicial

data

Desembre 2023

equip redactor



col·laboradors

A-A' escala a3: 1/1.000



B-B' escala a3: 1/1.000



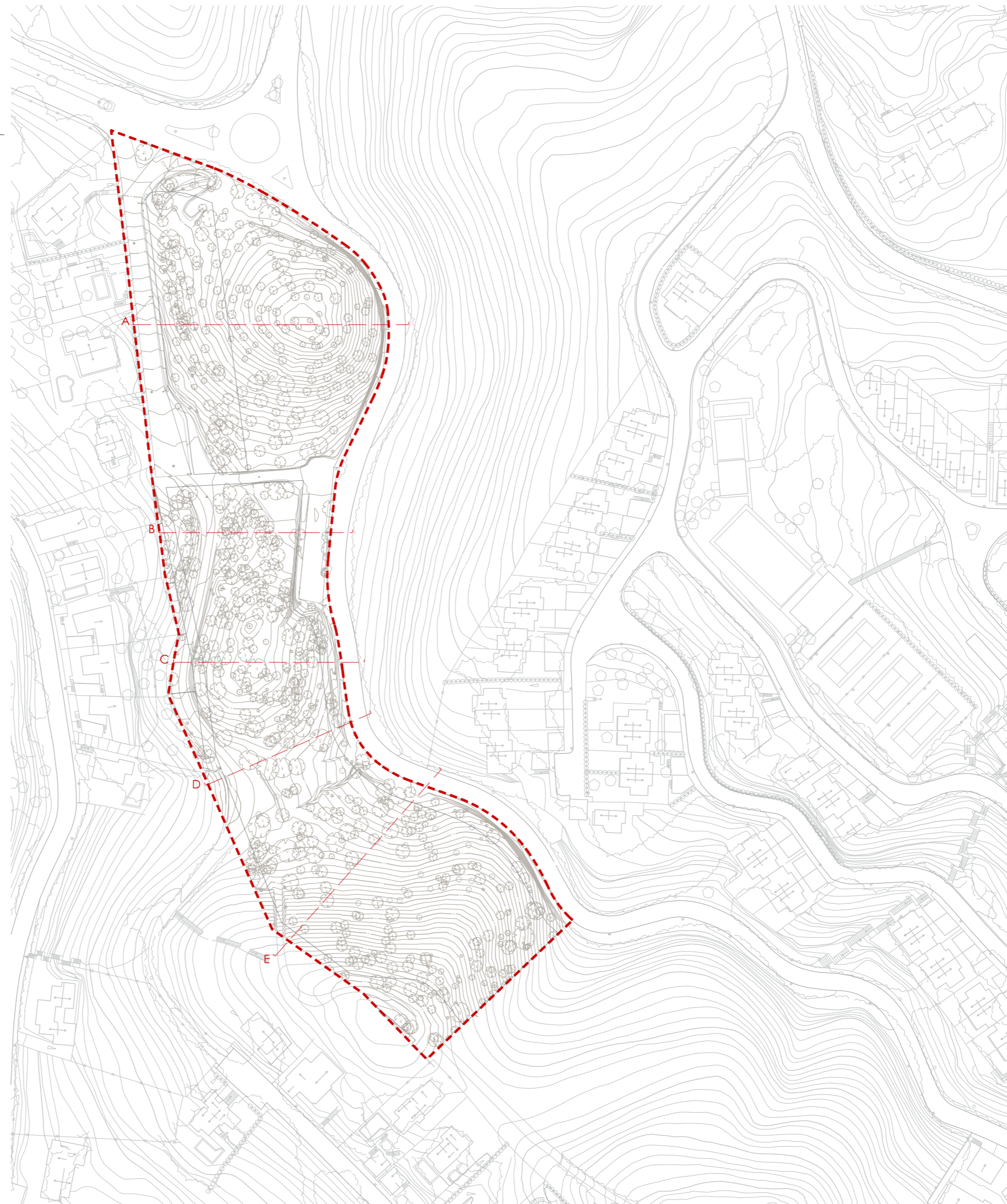
C-C' escala a3: 1/1.000



D-D' escala a3: 1/1.000



E-E' escala a3: 1/1.000



Ambit

Salomon 1965




PLA DE MILLORA URBANA PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"

plànols d'informació

nº **i.07**

plànol **TOPOGRÀFIC**

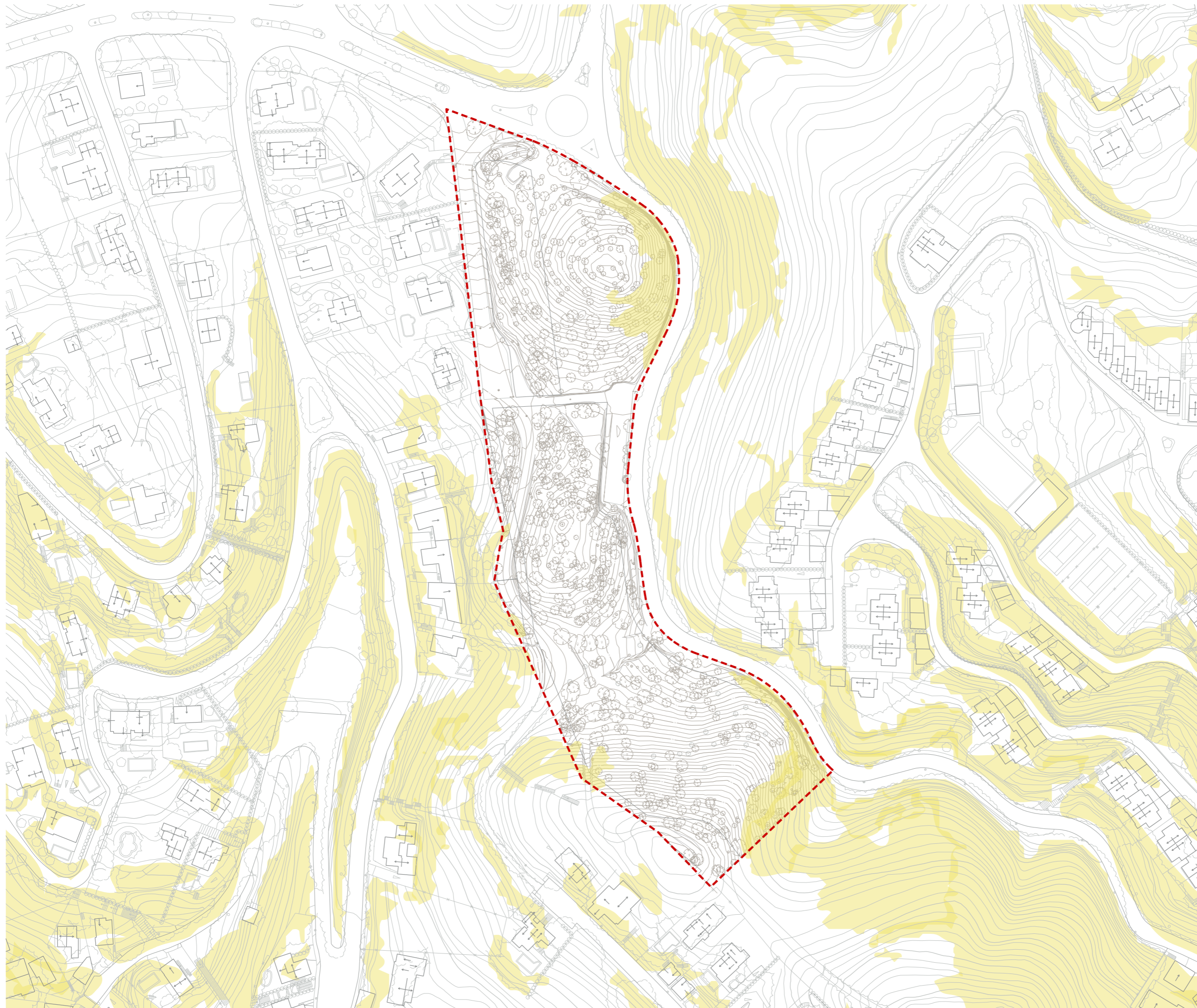
escala a3: 1/1.500 


aprovació inicial


data **Desembre 2023**

equip redactor **OJA**

col·laboradors



 Àmbit

 Pendents superiors al 20%

Salomon 1965




PLA DE MILLORA URBANA
PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"

plànols d'informació

nº **i.08**

plànol **PENDENTS**

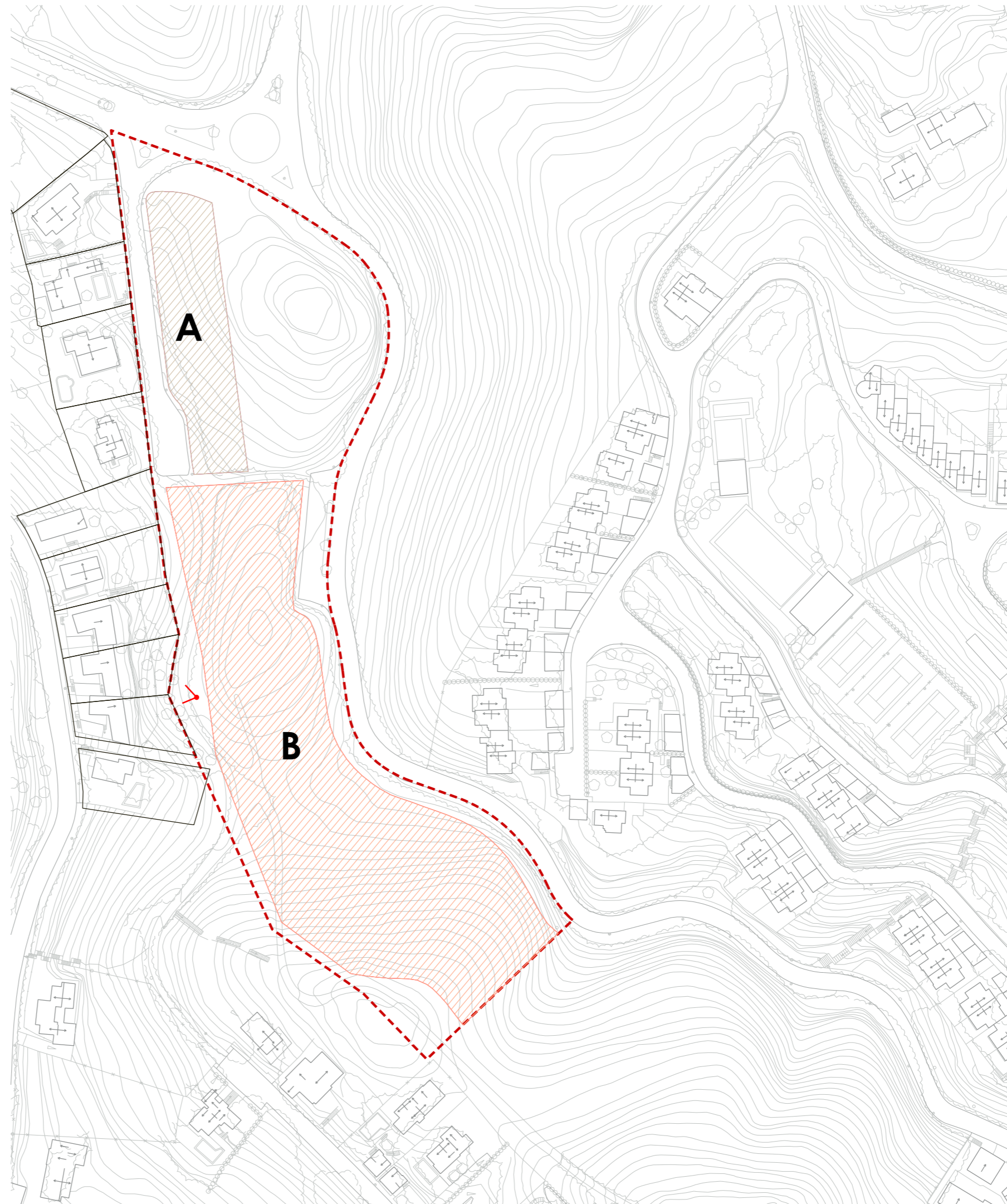
escala a3: 1/1.500 




aprovació inicial

data Desembre 2023

equip redactor 

col·laboradors



-  Àmbit
-  FINCA A 2.253 m2
-  FINCA B 10.454 m2

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Finca A		
DADES CADASTRALS		
Id. Cadastral	7414201EG1471S	
Superfície	2.253 m2	
Finca B		
DADES CADASTRALS		
Id. Cadastral	7512101EG1471S	
Superfície	10.454 m2	

Salomon 1965




**PLA DE MILLORA URBANA
PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"**

plànols d'informació

nº **i.09**

plànol **ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**

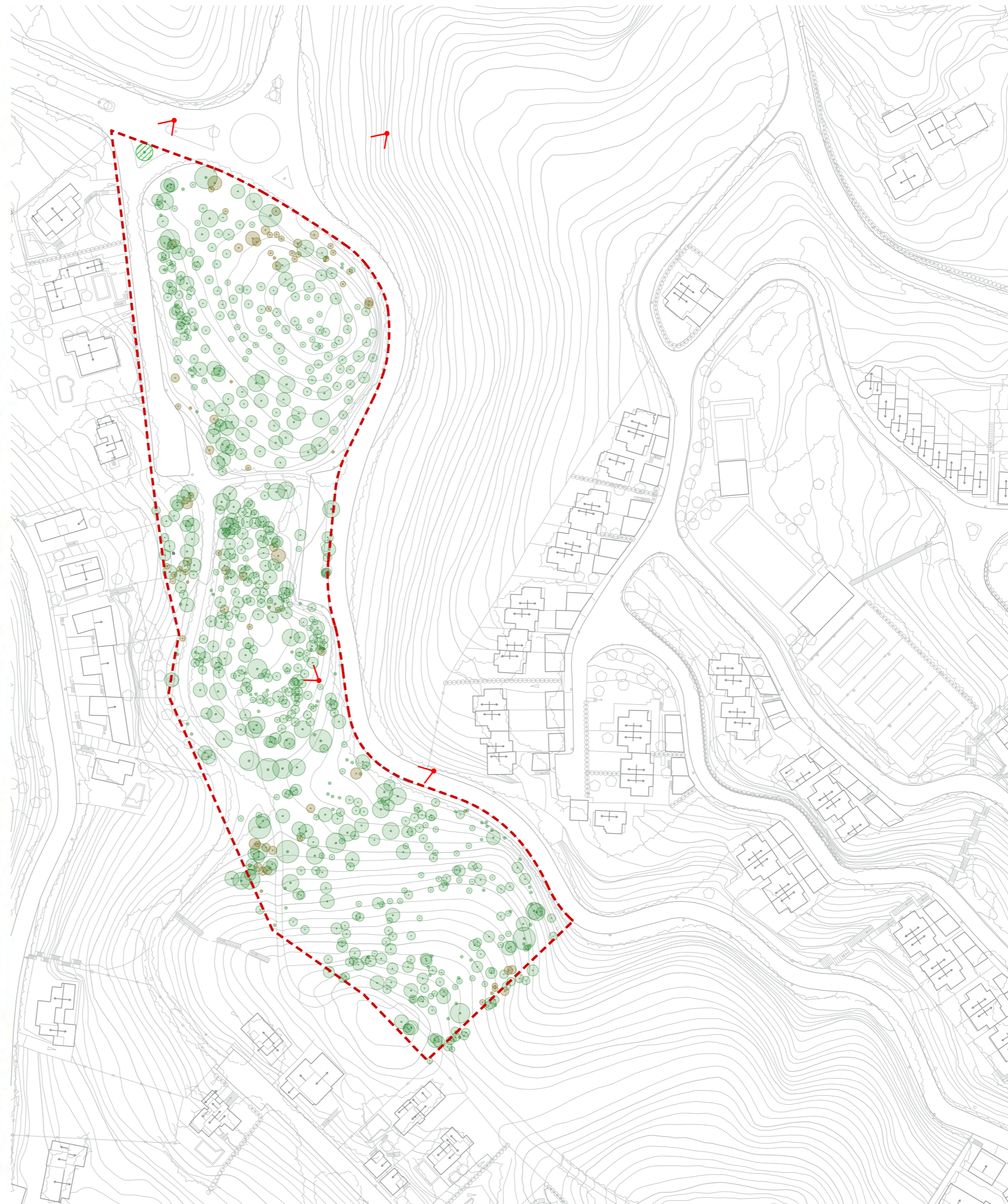
escala a3: 1/1.500 

aprovació inicial

data Desembre 2023

equip redactor **OJA**

col·laboradors



-  Àmbit
-  Oliveres
-  Alzines
-  Pins

Salomon 1965




PLA DE MILLORA URBANA
PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"

plànols d'informació

nº **i.10**

plànol **VEGETACIÓ EXISTENT**

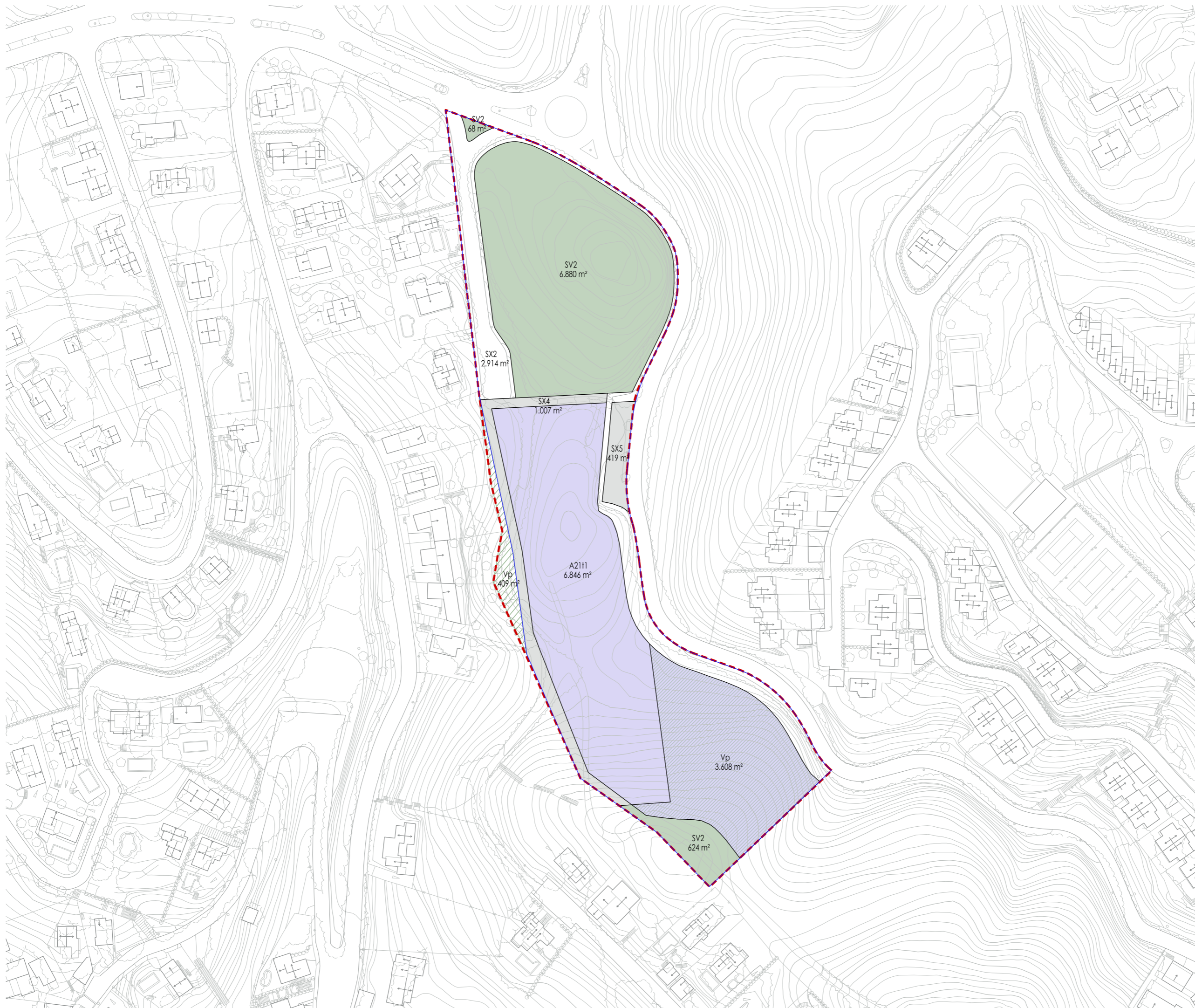
escala a3: 1/1.500 

aprovació inicial

data Desembre 2023

equip redactor **OJA**

col·laboradors



- Àmbit PMU
- Àmbit PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida

- Sistemes**
- SX2 Viari. Xarxa bàsica local
- SX4 Viari. Xarxa peatonal
- SX5 Viari. Àrea aparcament
- SV2 Espais verds. Parcs Urbans

- Zones**
- A2111 Serveis. Residencial temporal. Hotel Tamaru
- Vp Verd privat

Salomon 1965



**PLA DE MILLORA URBANA
PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"**

plànols d'informació

nº **i.11**

plànol **PLANEJAMENT VIGENT**

escala a3: 1/1.500

aprovació inicial

data Desembre 2023

equip redactor **OJA**

col·laboradors



- Àmbit**
- Sistemes**
- SX2 Viari. Xarxa bàsica local
 - SX3 Viari. Complementària de vialitat
 - SX4 Viari. Xarxa peatonal
 - SX4 Viari. Xarxa peatonal
Càrrega externa d'urbanització
 - SX5 Viari. Àrea aparcament
 - SV2 Espais verds. Parcs Urbans
- Zones**
- A2111 Serveis. Residencial temporal.
Hotel Tamariu
 - Vp(p) Verd privat protegit
 - Vp(g) Verd privat genèric
 - Vp(c) Verd privat complementari

Salomon 1965



**PLA DE MILLORA URBANA
PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"**

plànols d'ordenació

nº **0.01**

plànol **PLANEJAMENT PROPOSAT ÀMBIT**

escala a3: 1/1.500

aprovació inicial

data Desembre 2023

equip redactor

col·laboradors



- Àmbit
- Límit plataformes anivellament PB
- 76.70 m Cota anivellament plataformes
- Rasant del vial
- +74.00 Cota proposada
- +74.00 Cota actual

Salomon 1965



**PLA DE MILLORA URBANA
PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"**

plànols d'ordenació

nº 0.02

plànol NORMATIVA - ANIVELLAMENTS I RASANTS

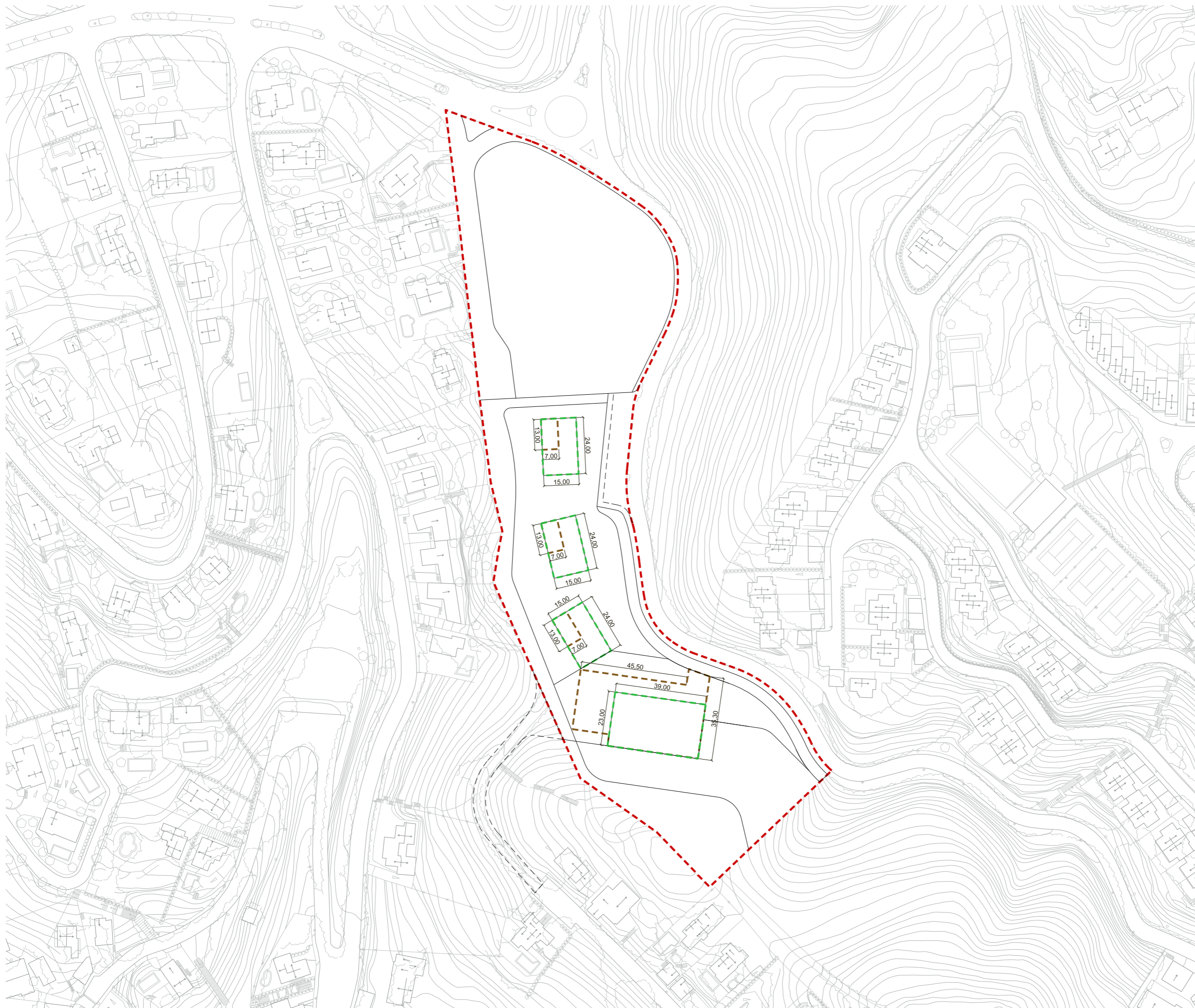
escala a3: 1/1.500

aprovació inicial

data Desembre 2023

equip redactor **OJA**

col·laboradors



Àmbit

Gàlib màxim PB i PP

Gàlib màxim PS

Salomon 1965



PLA DE MILLORA URBANA
PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"

plànols d'ordenació

nº **0.03**

plànol **NORMATIVA - GÀLIBS PB, PP, PS**

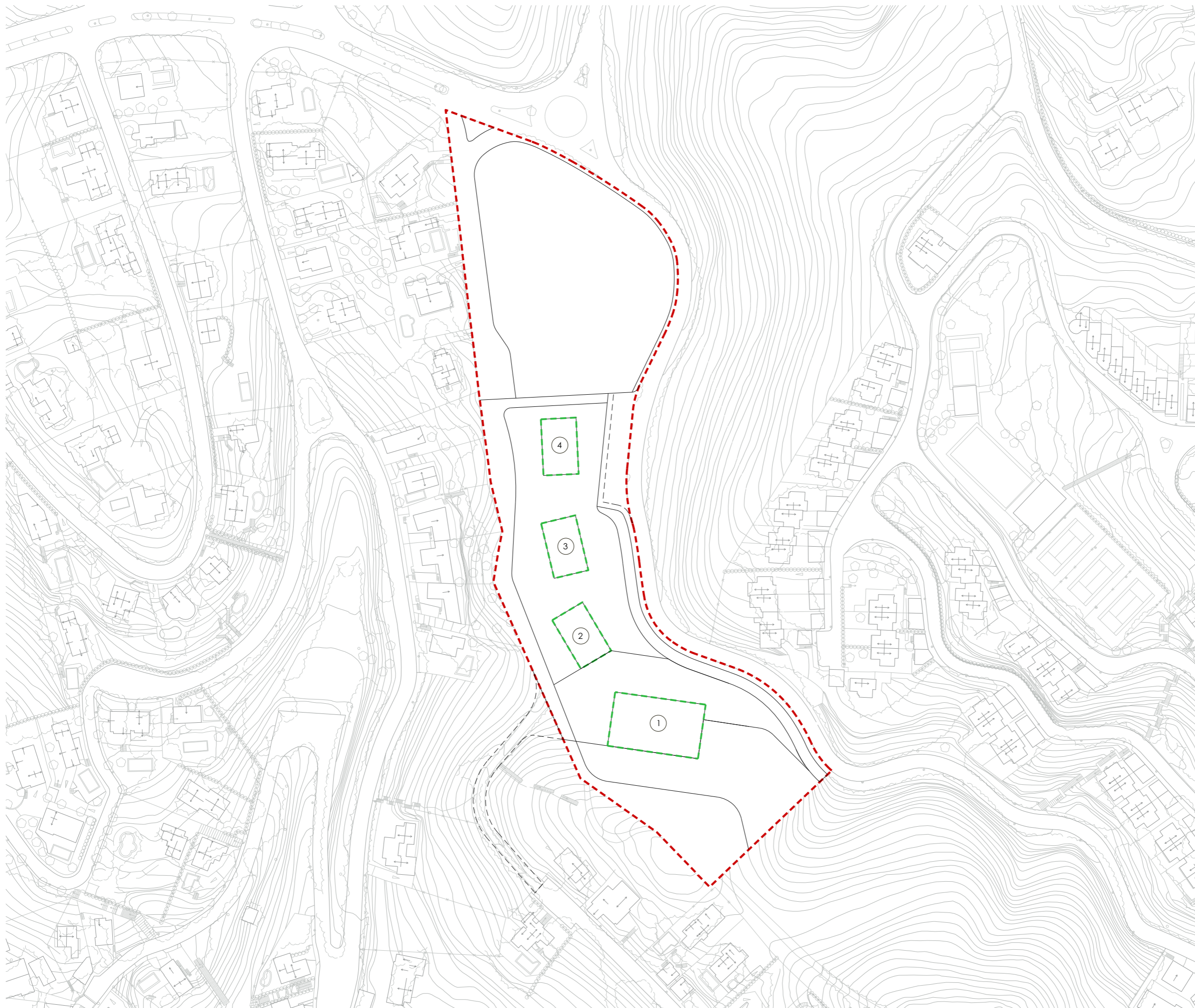
escala a3: 1/1.500

aprovació inicial

data Desembre 2023

equip redactor **OJA**

col·laboradors



Àmbit

Gàlib màxim PB i PP

	Superfície	Edificabilitat	Ocupació
1	903,00 m ² s	1.450,00 m ² st	100,00%
2	360,00 m ² s	850,00 m ² st	100,00%
3	360,00 m ² s	850,00 m ² st	100,00%
4	360,00 m ² s	850,00 m ² st	100,00%

Salomon 1965



PLA DE MILLORA URBANA
PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"

plànols d'ordenació

nº **o.04**

plànol **NORMATIVA - CONDICIONS D'EDIFICACIÓ SOBRE RASANT**

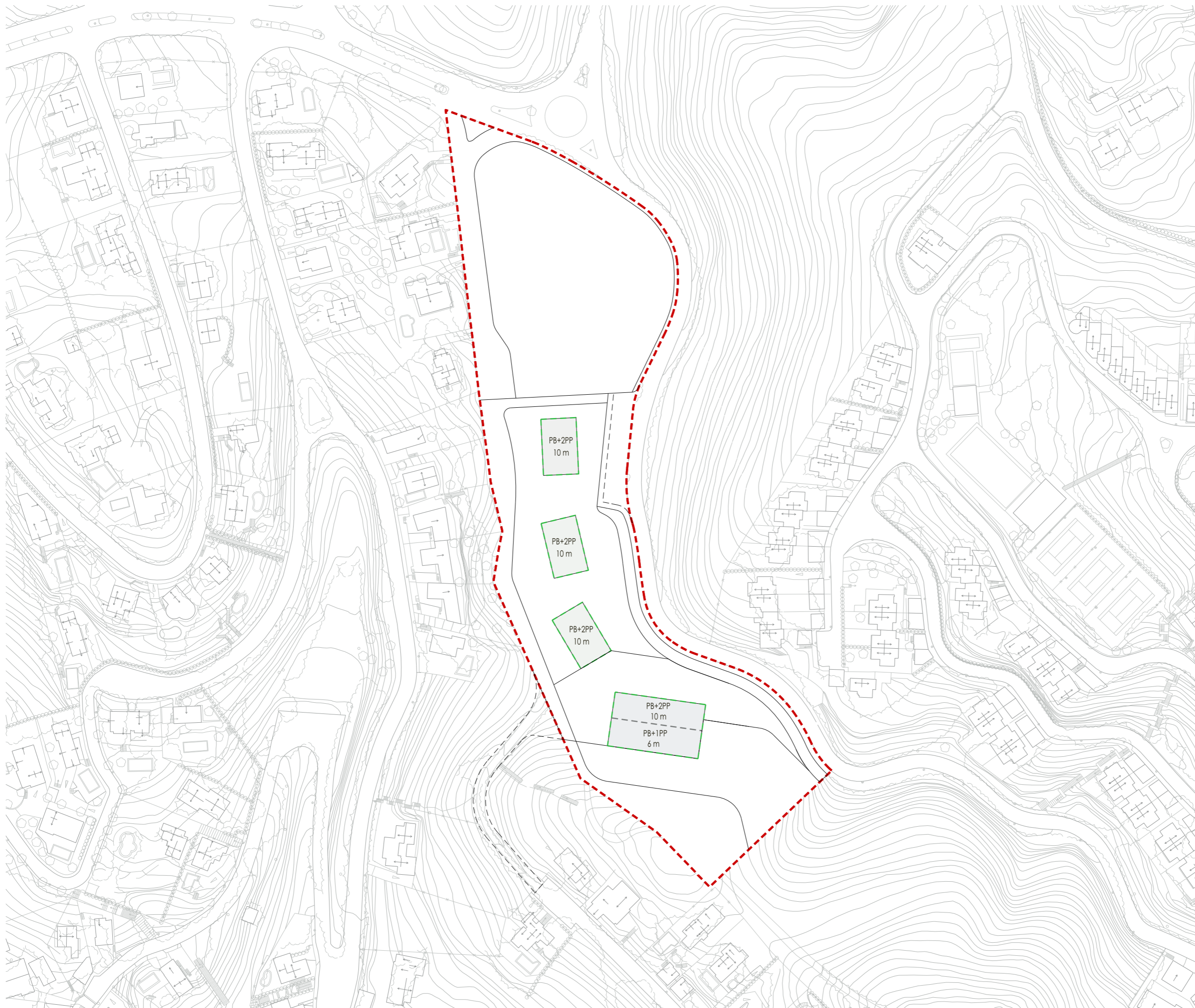
escala a3: 1/1.500

aprovació inicial

data Desembre 2023

equip redactor

col·laboradors



Àmbit

Gàlib màxim PB i PP

Salomon 1965



PLA DE MILLORA URBANA
PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"

plànols d'ordenació

nº **0.05**

plànol **NORMATIVA - ARM**

escala a3: 1/1.500

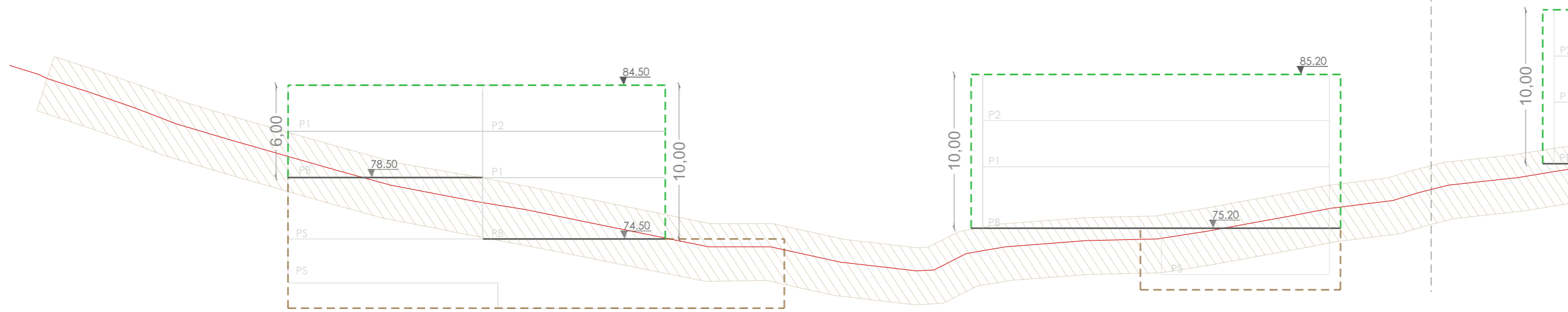
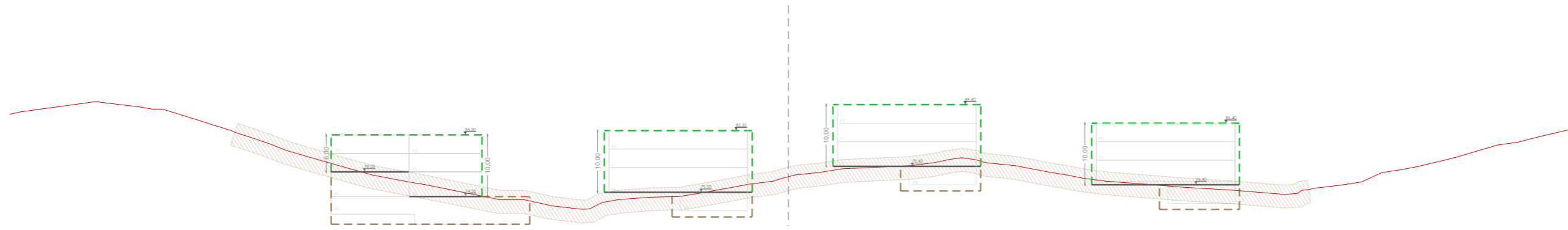
aprovació inicial

data Desembre 2023

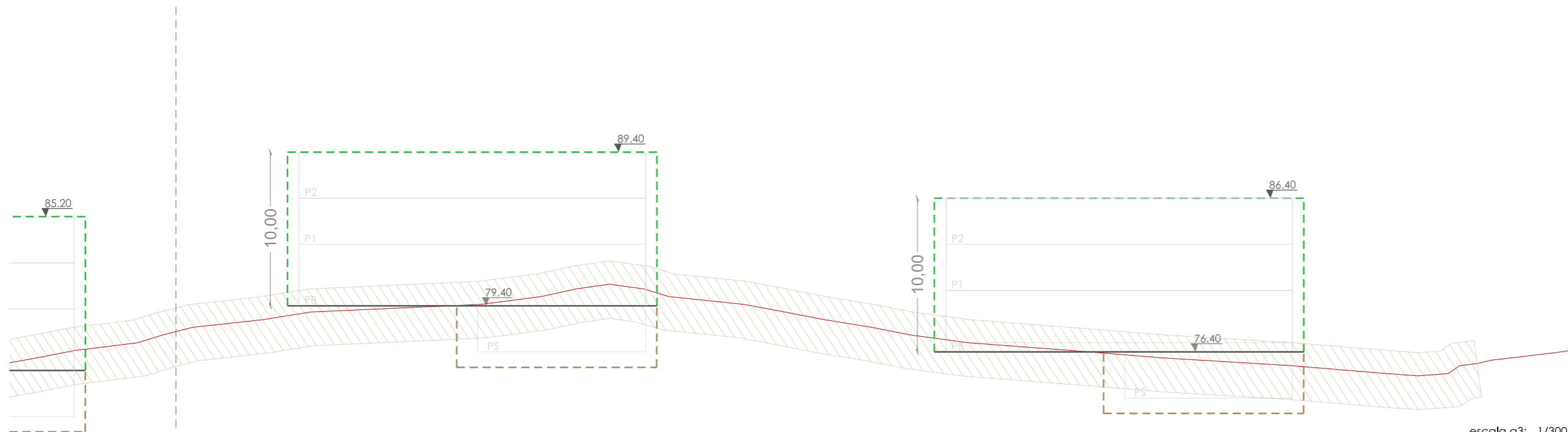
equip redactor **OJA**

col·laboradors

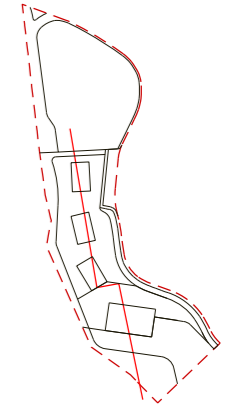
- Terreny original
- Cota de referencia implantació PB
- - - ARM i Gàlib màxim sobre rasant
- - - Gàlib màxim sota rasant
- Franja d'implantació de les plataformes d'anivellament



escala a3: 1/300



escala a3: 1/300



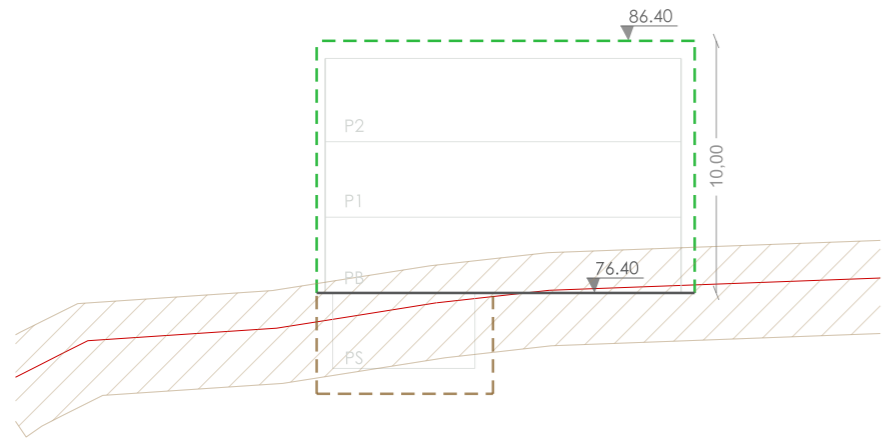
Salomon 1965



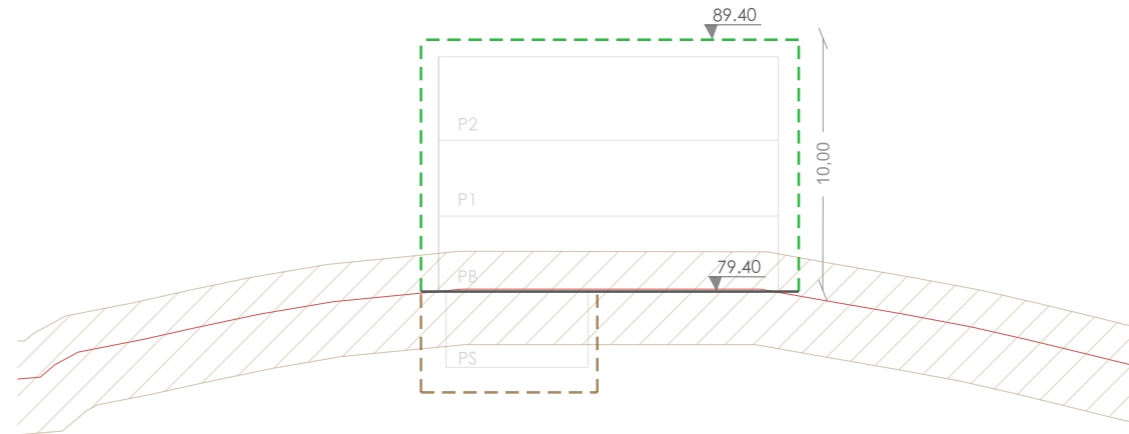
PLA DE MILLORA URBANA
PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"

plànols d'ordenació	
nº	0.06
plànol	NORMATIVA - SECCIONS
escala	a3: 1/750
aprovació inicial	
data	Desembre 2023
equip redactor	OJA
col·laboradors	

A-A'



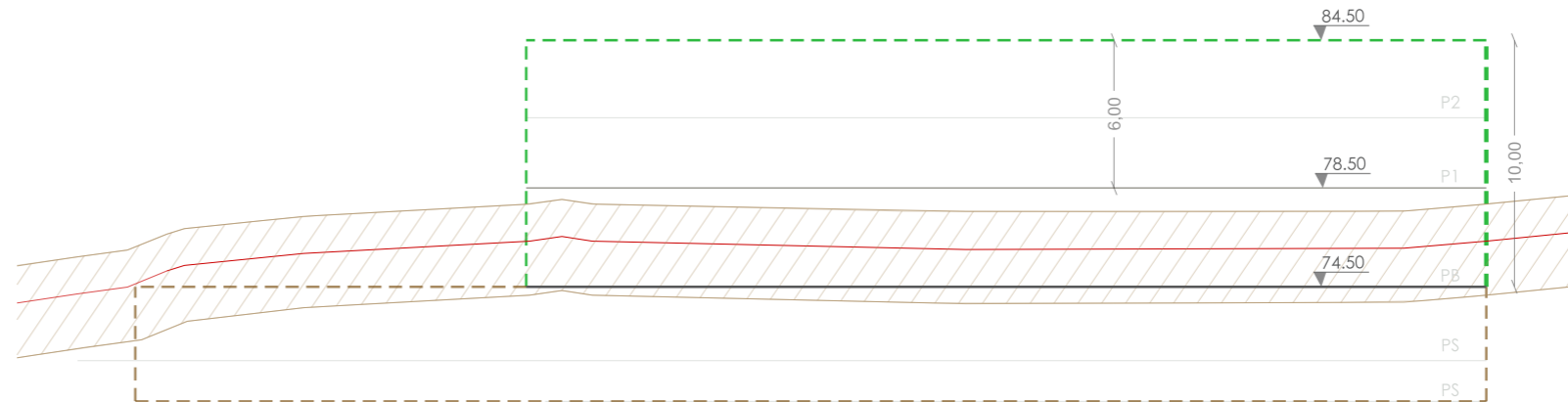
B-B'



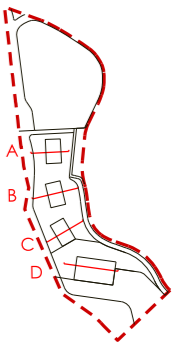
C-C'



D-D'



- Terreny original
- Cota de referencia implantació PB
- - - ARM i Gàlib màxim sobre rasant
- - - Gàlib màxim sota rasant
- Franja d'implantació de les plataformes d'anivellament



Salomon 1965



PLA DE MILLORA URBANA
PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"

plànols d'ordenació

nº **0.07**

plànol **NORMATIVA - SECCIONS**

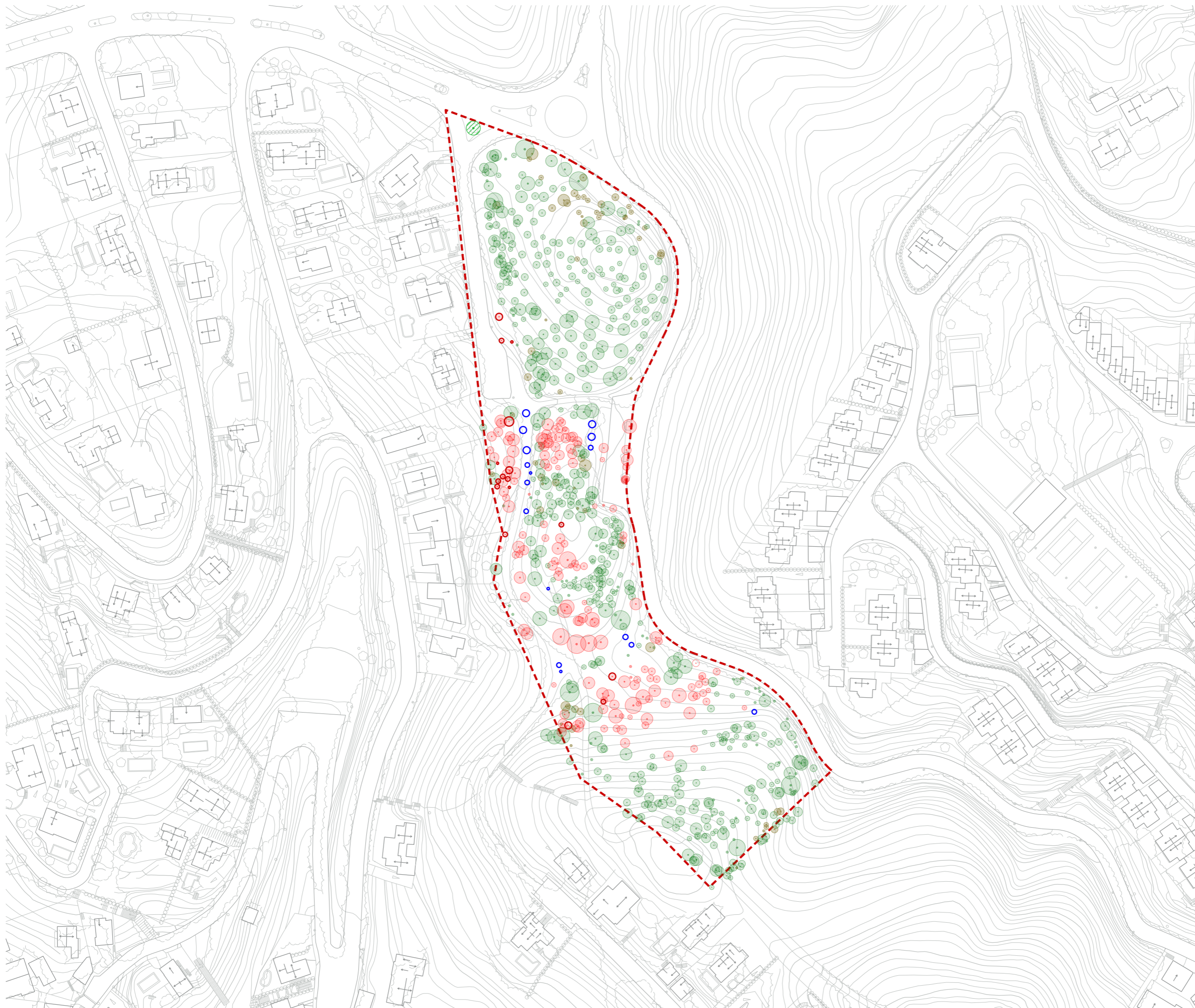
escala a3: 1/300

aprovació inicial

data Desembre 2023

equip redactor

col·laboradors



- Àmbit
- Oliveres
- Alzines
- Pins
- Pins afectats
- Alzines afectades
- Alzines trasplantades

Salomon 1965



PLA DE MILLORA URBANA
PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"

plànols d'ordenació

nº **0.08**

plànol **VEGETACIÓ AFECTADA**

escala a3: 1/1.500

aprovació inicial

data Desembre 2023

equip redactor **OJA**

col·laboradors



* (Proposta no vinculant)

Salomon 1965




PLA DE MILLORA URBANA PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"

plànols d'ordenació

nº **0.09**

plànol **IMATGE**

escala a3: 1/1.500 

aprovació inicial

data Desembre 2023

equip redactor **OJA**

col·laboradors



 Àmbit

AFFECTACIONS

 Superfície de limitació d'altures de les servituds d'instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques VOR PDU Aeroport de Girona. Reial decret 716/2023 d'Establiment de Servituds Aeronàutiques de Protecció enfront d'Aerogeneradors

Salomon 1965




**PLA DE MILLORA URBANA
PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"**

plànols d'ordenació

nº **o.10**

plànol **AFFECTACIONS**

escala a3: 1/1.500 

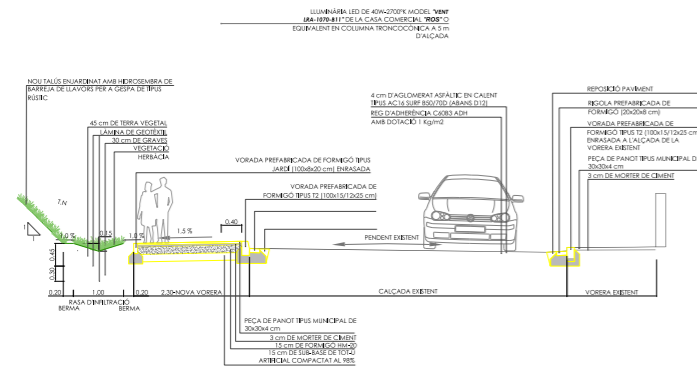
aprovació inicial

data Desembre 2023

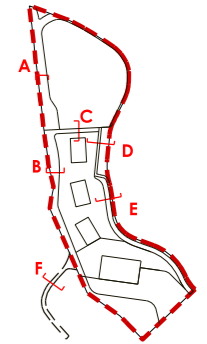
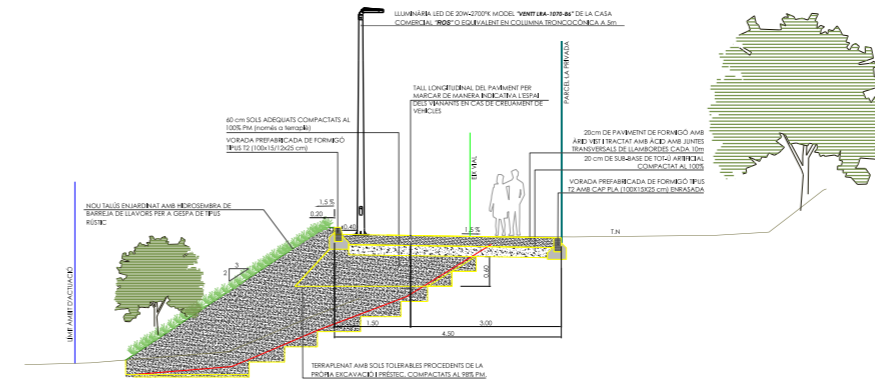
equip redactor 

col·laboradors

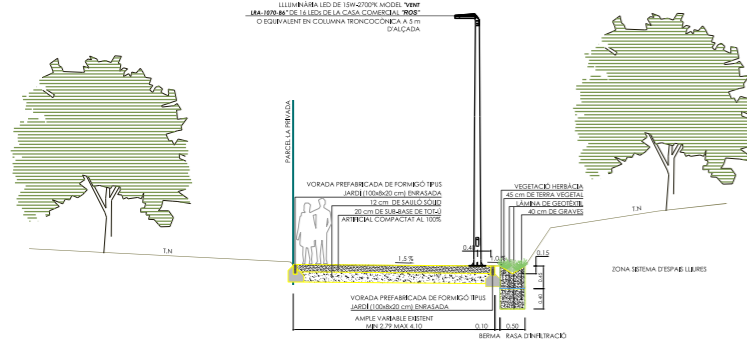
A-A'



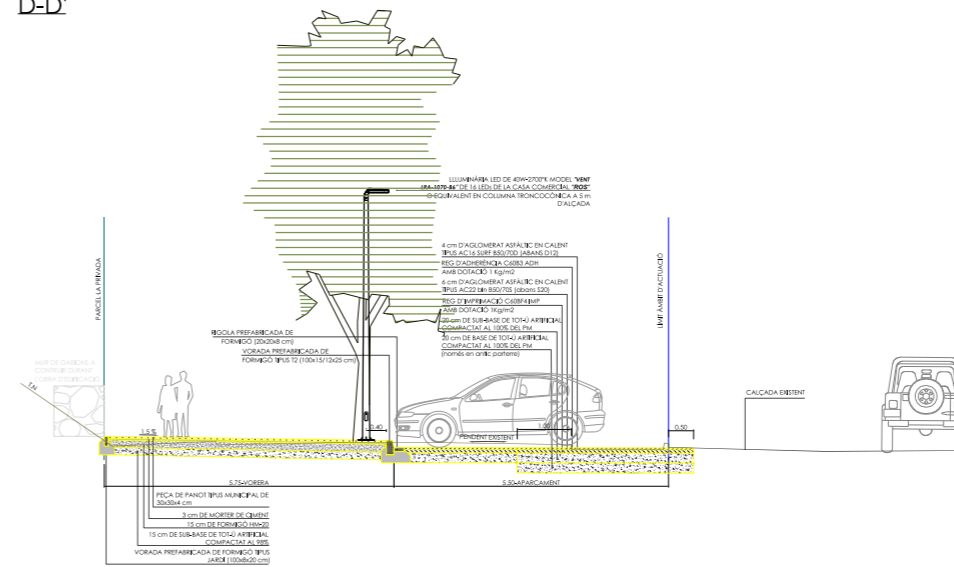
B-B'



C-C'

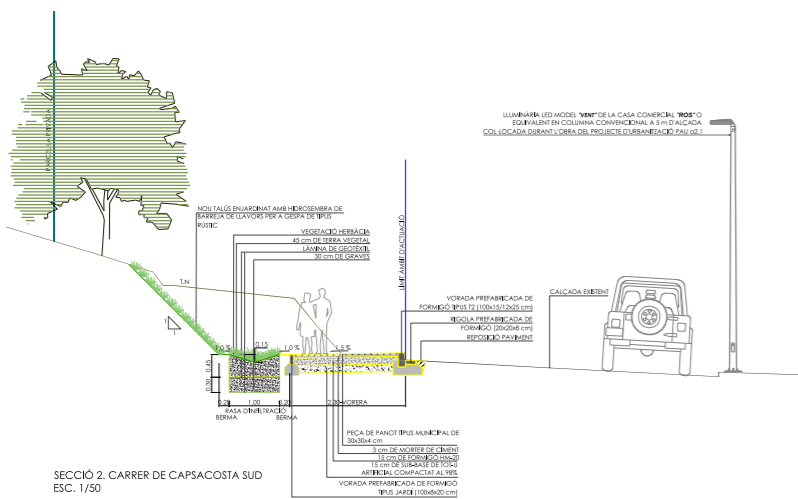


D-D'

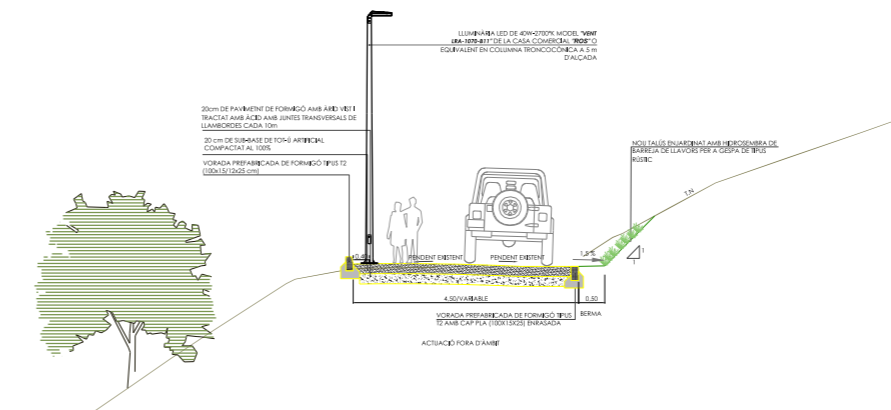


*(Proposta no vinculant)

E-E'



E-E'



Salomon 1965



PLA DE MILLORA URBANA
PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"

plànols d'urbanització

nº **u.01**

plànol **URBANITZACIÓ - SECCIONS VIÀRIES**

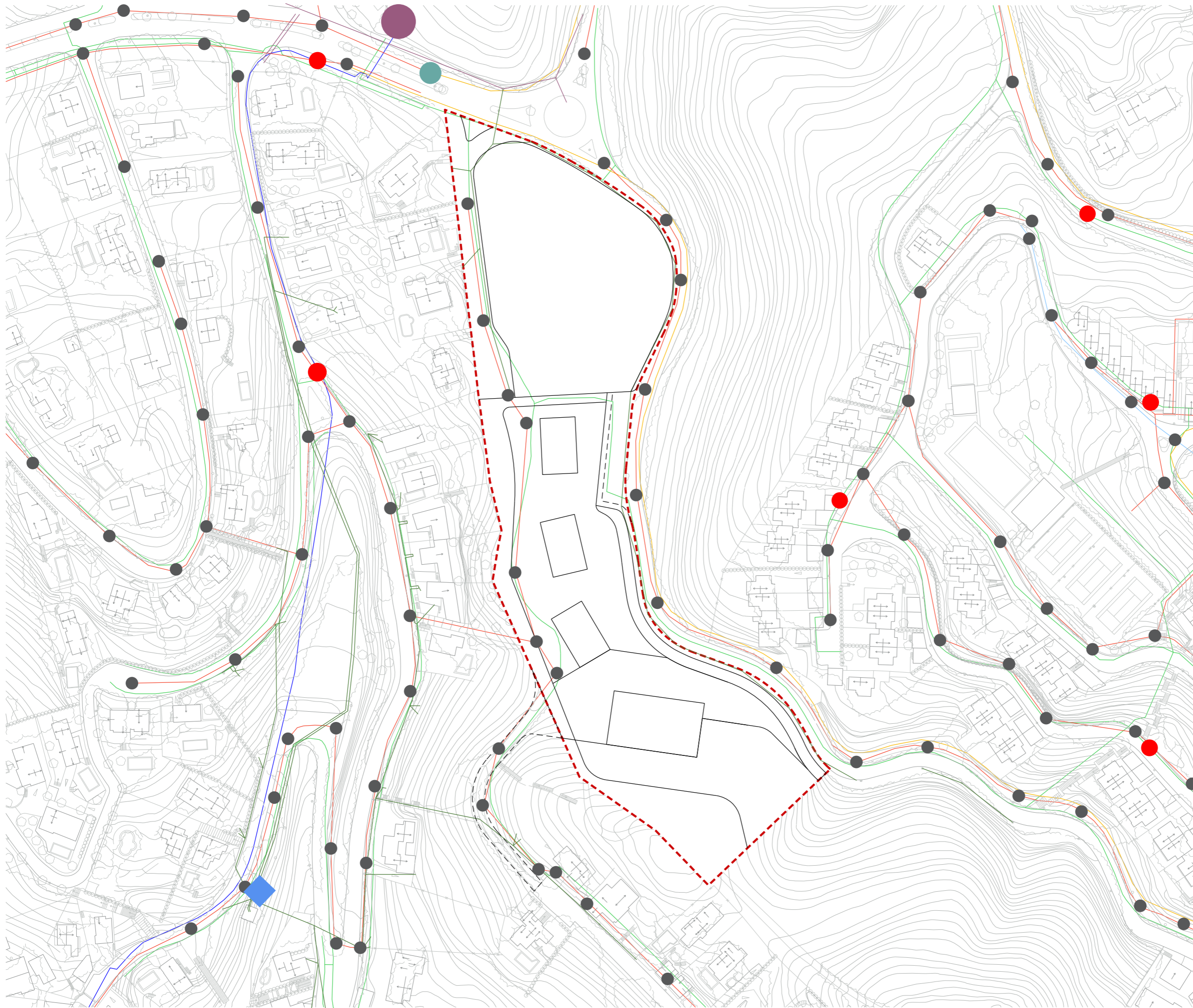
escala a3: 1/150

aprovació inicial

data Desembre 2023

equip redactor **OUA**

col·laboradors



Àmbit

XARXA D'AIGUA

- Xarxa bàsica
- Canonades principals
- Hidrants
- Dipòsits d'aigua

XARXA DE SANEJAMENT

- Xarxa d'alta
- Xarxa de pluvials
- Xarxa de clavegueram
- Pous de registre
- Estacions de bombeig

XARXA D'ELECTRICITAT

- Línia de baixa tensió
- Línia de mitja tensió
- Transformadors
- Pals

XARXA DE TELECOMUNICACIONS

- Línia soterrada
- Línia aèria
- Arqueta

* (Proposta no vinculant)

Salomon 1965



PLA DE MILLORA URBANA
PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"

plànols d'urbanització

nº **U.02**

plànol **URBANITZACIÓ - XARXES**

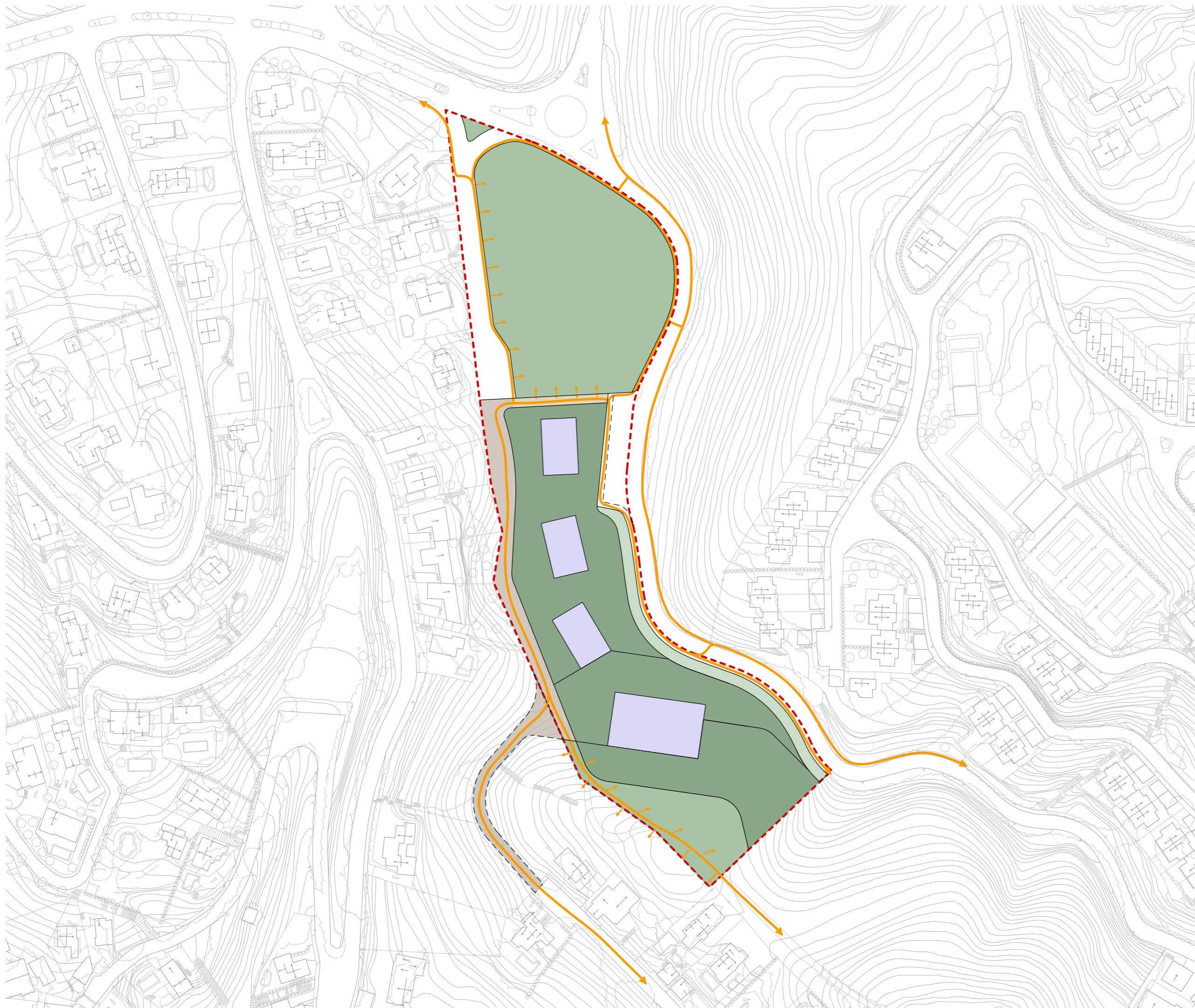
escala a3: 1/1.500

aprovació inicial

data Desembre 2023

equip redactor **QUA**

col·laboradors



- Àmbit
- Dur i accessible - Vial
- Semi-dur i accessible - Compartit
- Tou i accessible - Peatonal
- Tou i no accessible - Complements de vialitat
- Recorreguts peatonals
- Zona verda pública
- Zona verda privada
- Activitat economica

Salomon 1965



PLA DE MILLORA URBANA
PAU A2.5 "HOTEL AIGUA XELIDA"

plànols d'urbanització

nº **U.03**

plànol **URBANITZACIÓ - ACABATS I RECORREGUTS**

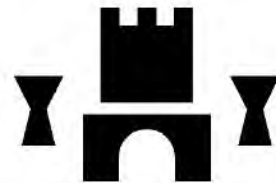
escala a3: 1/1.500

aprovació inicial

data Desembre 2023

equip redactor **OJA**

col·laboradors



AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

PLA DE MILLORA URBANA
SECTOR PAU α2.5

ANNEX II
INFORME AMBIENTAL



SECTOR PAU α2.5
HOTEL AIGUA XELIDA

Aprovació Inicial

Setembre 2023

Promotor:

SALOMON REAL ESTATE SSF 1965

Equip redactor:



Direcció tècnica

Jordi Artigas Masdeu Arquitecte

Mauro Mas Pujó, Arquitecte

Núria Noguer Pujadas, Arquitecte

Direcció i coordinació de processos GIS

Carles Cabellos Pruna, Arquitecte

Coordinació

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Equip tècnic Urbanisme

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Clara Alvau Morales, Urbanista

Equip tècnic Avantprojecte d'Arquitectura

Andreu Franquesa, Arquitecte

Sofia Houtman Gerbaudo, Arquitecta

Col·laboradors:

*Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada,
Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística*

Anthesis Lavola - Consultoría en Sostenibilidad

Alba Daranas Llopart, Coordinadora de projectes d'avaluació ambiental

Sandra García Pérez, Responsable del servei d'Estratègia Urbana

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica

VIA, Economia i Urbanisme, SLP

Enric González Duran, arquitecte

**PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR
PAU A2.5 HOTEL AIGUA XELIDA**

INFORME AMBIENTAL

Setembre 2023

1.	INTRODUCCIÓ	5
2.	ABAST I CONTINGUT DEL PLA	6
2.1	Objectius generals del Pla	6
2.2	Objectius específics del Pla	6
2.3	Contingut del Pla	7
3.	RELACIÓ AMB ALTRES PLANS I PROGRAMES	8
3.1	Planejament territorial	8
3.2	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell	15
3.3	Planejament sectorial	18
4.	IDENTIFICACIÓ DELS ELEMENTS AMBIENTALMENT SIGNIFICATIUS	21
4.1	Situació i descripció general de l'àmbit d'estudi	21
4.2	Matriu de caracterització ambiental de l'àmbit d'estudi	24
4.3	Diagnosi dels elements ambientalment rellevants	30
4.4	Definició dels elements ambientalment significatius	39
5.	OBJECTIUS I CRITERIS AMBIENTALS DEL PLA	40
5.1	Objectius, criteris i obligacions ambientals predeterminades	40
5.2	Objectius ambientals específics del Pla	44
5.3	Avaluació ambiental del PMU	45
6.	DESCRIPCIÓ I AVALUACIÓ D'ALTERNATIVES	46
6.1	Descripció de la proposta i comparació amb l'ordenació vigent	46
6.2	Avaluació i justificació ambiental de l'Alternativa seleccionada	56
6.3	Justificació de l'alternativa seleccionada	60
7.	EFFECTES AMBIENTALS DEL PLA	61
8.	MESURES AMBIENTALS	65
8.1	Mesures ambientals incorporades al Pla de Millora Urbana	65
8.2	Altres mesures ambientals recomanades per al Pla de Millora Urbana	68
9.	AVALUACIÓ GLOBAL DEL PLA	71
9.1	Anàlisi del compliment dels objectius ambientals	71
9.2	Conclusions	73

1. INTRODUCCIÓ

La incorporació de criteris de sostenibilitat en el planejament urbanístic pren importància i concreció a Catalunya a partir del Text refós de la Llei d'Urbanisme i el seu reglament (Decret Legislatiu 1/2010 i Decret 305/2006), que es pronuncia clarament a favor d'un desenvolupament urbanístic sostenible, sobre la base de l'ús racional del territori, per a comptabilitzar el creixement i el dinamisme econòmic necessari amb la cohesió social, el respecte al medi ambient i la qualitat de vida de les generacions presents i futures. Des d'aquesta perspectiva el primer objectiu de la Llei és impregnar les polítiques urbanístiques de l'exigència de conjugar les necessitats de creixement amb els imperatius del desenvolupament sostenible.

La Llei 21/2013 de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, que estableix les bases que han de regir l'avaluació ambiental dels plans, programes i projectes que puguin tenir efectes significatius sobre el medi ambient, és el marc normatiu de referència en matèria d'avaluació ambiental en l'actualitat.

Alhora, d'acord amb 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, mentre no es dugui a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental, seran d'aplicació les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la dita normativa bàsica, d'acord amb les regles contingudes en la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015.

D'acord amb el que estableix la normativa vigent d'avaluació ambiental, el Pla de Millora Urbana (PMU d'ara en endavant), no s'ha de sotmetre al procediment d'avaluació ambiental estratègica, atès que els seus efectes ambientals han estat ja van ser avaluats en el moment de redacció del POUM.

No obstant, el Decret 305/2006 pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme, en el seu article 91.2 estableix que la documentació dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat ha d'incloure un Informe Ambiental (en endavant IA). Aquest document té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia de cada PMU i, segons l'article 100.1 del Decret 305/2006, ha de contenir les següents previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat:

- a) La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, incloent la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal o per altres plans o programes aplicables.
- b) La descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada, que comprèn: la descripció, si s'escau, de les alternatives d'ordenació detallada considerades i la justificació de l'alternativa adoptada; la descripció de l'ordenació proposada amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient; la determinació de les mesures ambientals adoptades.
- c) La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.
- d) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.
- e) Si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.

Així doncs, d'acord amb el marc normatiu esmentat, a continuació es presenta l'Informe Ambiental del Pla de Millora Urbana del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida, situat entre el carrer de Capsacosta i el de Puigventós de la urbanització d'Aigua Xelida, al terme municipal de Palafrugell.

2. ABAST I CONTINGUT DEL PLA

El Pla de Millora Urbana que és objecte del present informe desenvolupa les determinacions establertes en el POUM de Palafrugell, en l'àmbit de l'Hotel Aigua Xelida, aprovat definitivament el 22 de gener de 2015 i publicat al DOGC el 30 de març del mateix any.

L'objectiu principal del POUM pel qual es delimita un primer grup de PAU's entre els quals també el que és objecte d'aquest PMU, és el de determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals, d'acord amb l'article 70.2a del TRLU i, en conseqüència, tenen l'obligació de preveure reserves d'habitatges de protecció i de fer cessions d'aprofitament urbanístic. S'identifiquen amb el subíndex "a".

2.1 Objectius generals del Pla

L'objectiu del PAU a2.5, segons la fitxa del POUM, és la construcció d'un hotel a Tamariu, d'una categoria de mínim 4 estrelles que podrà incloure usos complementaris a l'activitat principal.

La conveniència i oportunitat del desenvolupament del present Pla de Millora Urbana es justifica en la concurrència de l'interès públic i privat, i de forma preferent, per les següents raons d'utilitat pública i interès social:

- o Desenvolupar l'àmbit segons les determinacions del POUM.
- o Completar la trama urbana, amb un nou servei i noves zones verdes.

2.2 Objectius específics del Pla

De forma més específica es plantegen els següents objectius:

1. **Ordenació i concreció volumètrica d'un àmbit pendent de desenvolupar d'acord amb les previsions del POUM amb la incorporació de nous usos de serveis residencials temporals de categoria mínim de 4 estrelles.**
2. **Reducció del sostre total previst en el POUM per tal de garantir la viabilitat de l'explotació hotelera i generar un menor impacte sobre l'entorn edificat.**
3. **Definició de l'ordenació volumètrica detallada de l'àmbit en coherència amb l'entorn edificat consolidat i l'entorn projectat pendent de consolidació incorporant criteris de permeabilitat i integració que garanteixin es minimitzi l'impacte sobre l'entorn edificat.**
4. Concreció i cessió dels sòls de sistema de cessió gratuïta i obligatòria que han de servir per reforçar la connectivitat cívica del desenvolupament segons les determinacions fixades en el POUM.
5. **Compleció i reordenació del sistema viari dins l'àmbit amb zones de vianants, i altres d'estacionament per vehicles privats garantint la correcta accessibilitat al hotel i l'àmbit. Alhora, assumint com a càrrega externa la reurbanització del c/ del Puigventós (actualment camí de sorra) fins al c/ Illa negra (actualment asfaltat) millorant així la funcionalitat del sistema viari a escala local.**
6. **Compleció i concreció dels espais lliures, amb la previsió d'una nova zona verda que permet la integració del teixit urbà amb el medi natural.**
7. Minimització dels moviments de terres promovent la màxima adaptació a la morfologia natural del terreny així com un tractament adequat dels talussos que es puguin generar.
8. **Preservació, potenciació i integració, el màxim possible, de la pineda existent dins l'àmbit, amb valor paisatgístic i ambiental.**

2.3 Contingut del Pla

L'article 70 del TRLUC estableix els continguts mínims dels Plans de Millora Urbana, regulats en l'article 66 del mateix text refós, **llevat que algun d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes. L'article citat fa la següent numeració de documents: memòria i estudis justificatius i complementaris; plànols d'informació, d'ordenació; les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl; l'avaluació econòmica i financera; pressupost de les obres i serveis; pla d'etapes; estudi de la mobilitat generada i la documentació ambiental.**

D'acord amb això, la documentació del PMU s'ha organitzat de la següent manera:

- o Memòria informativa
- o **Memòria d'ordenació**
- o **Gestió del Pla de Millora i Pla d'etapes**
- o Normativa
- o **Plànols d'Informació**
- o **Plànols d'Ordenació**
- o Informe Ambiental (el present document)
- o **Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada**
- o **Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística**
- o Estudi de Viabilitat Econòmica i Financera
- o Estudi de Sostenibilitat Econòmica

3. RELACIÓ AMB ALTRES PLANS I PROGRAMES

A continuació es recopilen aquells plans i programes més significatius dels quals s'ha tingut coneixement per tal de recollir aquelles actuacions significatives o requeriments que afectin al territori objecte d'ordenació i d'identificar aquells casos en què la seva superposició, entre si, i amb el Pla objecte d'estudi, pot representar impactes acumulatius rellevants que s'hagin de tenir en consideració en la seva avaluació.

3.1 Planejament territorial

3.1.1. Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines

L'àmbit d'estudi queda inclòs dins el sistema d'assentaments definit al Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), concretament dins una àrea **especialitzada d'ús residencial**. L'àmbit no queda inclòs en cap espai de protecció establert per la normativa sectorial.

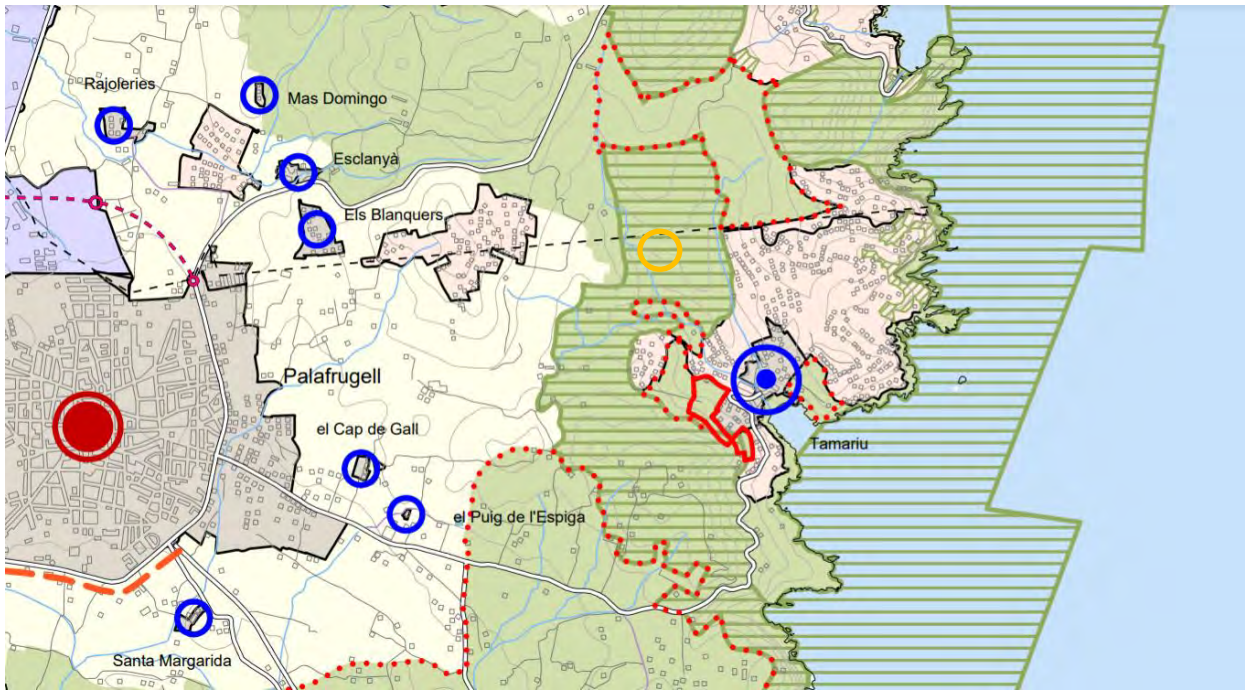
En els plànols del Pla es distingeixen, d'una banda, amb la denominació de nuclis històrics i les seves extensions, els assentaments de naturalesa complexa que inclouen usos i teixits diversos i que s'han format a partir d'un nucli originari per les seves extensions per continuïtat al llarg del temps i, d'altra banda, amb la denominació d'àrees especialitzades, les que són resultat d'iniciatives per al desenvolupament d'usos específics: residencials, industrials, terciaris, equipaments, sovint en localitzacions separades de l'àrea urbana principal.

El PTPCG considera que el conjunt dels nuclis històrics i les seves extensions configura el sistema **d'assentaments bàsics del territori que ha de donar suport al desenvolupament urbanístic**, mentre que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el PTPCG té per objectiu racionalitzar per tal de millorar la funcionalitat del territori.

Els usos i delimitacions que s'assenyalen en els Plànols d'ordenació tenen valor descriptiu per a les diverses àrees especialitzades i la seva regulació es remet al que estableix el planejament urbanístic vigent.


Els plànols d'ordenació assenyalen les estratègies de desenvolupament que es proposen per a cada un dels nuclis històrics i les seves extensions en funció de l'entitat, les característiques, l'accessibilitat i la disponibilitat de sòl físicament apte per a un creixement en extensió. Pel nucli principal del municipi, el pla estableix una estratègia de creixement potenciat, i pel nucli de Tamariu, proper a l'àmbit d'estudi, una estratègia de creixement qualitatiu.

Pel que fa a les àrees especialitzades, la normativa del PTPCG Pla estableix com a objectiu general la **seva minimització o l'augment de la seva integració urbana quan són contigus amb un nucli històric**. Tanmateix, en algunes àrees especialitzades el Pla expressa la necessitat de reorientar el seu desenvolupament per tal que sigui més coherent amb els objectius d'ordenació territorial, mitjançant l'assenyalament d'alguna estratègia concreta (extensió, reducció o extinció, dotació i equipament i específica. Concretament, però, per a l'àrea especialitzada d'ús residencial en la qual s'inscriu l'àmbit d'estudi, el pla no estableix cap estratègia en concret.



SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TEIXITS

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS

 Nuclis històrics i les seves extensions

ÀREES ESPECIALITZADES





-  Ús residencial
-  Ús industrial i / o logístic
-  Ús comercial i altres terciaris
-  Ús d'equipaments i sistemes
-  Espais lliures interns d'àrees especialitzades

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS

-  Creixement potenciat
-  Creixement mitjà
-  Creixement moderat
-  Desenvolupament qualitatiu i reforçament nodal
-  Desenvolupament qualitatiu
-  Millora i completió
-  Manteniment del caràcter rural

ÀREES ESPECIALITZADES

-  Dotació d'equipament
-  Específica
-  Reducció o extinció
-  Extensió

ALTRES DETERMINACIONS (Article 3.16)






-  Límit del creixement urbà
-  Separador urbà
-  Condicions zones verdes
-  Exigència de manteniment de la connectivitat en sòl urbà o urbanitzable
-  Límit d'àmbit de pla director urbanístic

Figura 1. Retall del Plànol 2.3. Sistema urbà. Estratègies urbanes (la situació de l'àmbit s'indica amb un cercle groc). Font: PTPCG

3.1.2. Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC)

L'àmbit d'actuació està sotmès al Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC-1), aprovat definitivament el 25 de maig de 2005, i el Pla Director Urbanístic dels àmbits del sistema costaner integrats en sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat (PDUSC-2), aprovat definitivament el 16 de desembre de 2005, així com la seva modificació i la unificació de les normes urbanístiques d'ambdós instruments aprovada definitivament en data 1 d'agost de 2014.

Els PDUSC (1 i 2) tenen l'objectiu de preservar els espais oberts del litoral situats a la franja de 500 metres endins. La regulació d'aquest marc normatiu abasta la franja de 500 metres d'amplada, aplicada en projecció horitzontal terra endins, des de l'atermenament del domini públic marítim-terrestre, més els àmbits exteriors a l'esmentada franja inclosos en les unitats territorials de regulació de sòl costaner que la sobrepassen, dels termes municipals ubicats en el litoral de Catalunya.

Els objectius que s'han impulsat són d'ordre urbanístic (eludir la continuació indefinida de l'ocupació urbana de la faixa costanera, tot evitant la constitució en determinades àrees d'un continu urbanitzat), patrimonial (preserva els espais costaners lliures d'edificació pels seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, educatius, ambientals, agrícoles, forestals, culturals i simbòlics de lleure i qualitat de vida), ambiental (possibilitar les continuïtats en el territori del sistema d'espais oberts, tot assegurant la qualitat ambiental i especialment la connectivitat i l'intercanvi biològic dels espais terrestres de l'interior amb les platges i el mar) i econòmic (gestionar l'espai litoral com un recurs bàsic i durador per al desenvolupament econòmic, el turisme i la qualitat de vida de la població).

Els PDUSC zonifiquen el litoral català segons les següents categories de sòls existents:

- o **Sòl no urbanitzable que ja es troba sota protecció del Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN) i que manté aquesta condició.**
- o **Sòl no urbanitzable ordinari: que passa a ser considerat en la seva pràctica totalitat com a sòl no urbanitzable costaner i s'estableix la incompatibilitat de la seva potencial transformació en sòl urbanitzable. El sòl no urbanitzable costaner s'agrupa segons el nivell de protecció que es considera adequat en tres categories - C1, C2 i C3 - en les quals la normativa del pla estableix els usos que es consideren compatibles i aquells que no ho són (la C1 és la categoria amb una major restricció d'usos i la C3, amb la menor). Excepcionalment, unes quantes àrees han estat classificades com a sòl costaner especial - CE - i deixades a disposició dels Ajuntaments per si ho estimen convenient canviar-ne el règim i incorporar-les al procés d'urbanització.**
- o **Sòl urbanitzable no delimitat: en la major part dels casos passa a ser sòl no urbanitzable costaner, amb un tractament idèntic al comentat en l'apartat anterior.**
- o **Sòl urbanitzable delimitat. Aquell que disposa de planejament parcial aprovat definitivament podrà ser desenvolupat d'acord amb les determinacions establertes. Per aquell que no disposi de planejament parcial aprovat definitivament caldrà un estudi que determini la conveniència, o no, del seu desenvolupament.**
- o **Sòl urbà. Manté aquesta qualificació tant en el cas de sòl urbà consolidat com del no consolidat.**

L'àmbit de la MP està classificat com a sòl urbà consolidat.

3.1.3. PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

El Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí (PDUSNSLG), aprovat definitivament el 28 de gener de 2021 i publicat al DOGC el 15 de febrer de 2021, té per objectiu general **l'avaluació d'aspectes bàsics de desenvolupament sostenible dels sòls d'extensió urbana previstos pels planejaments municipals no adaptats al PTPCG, per tal d'adaptar-los als principis i directrius de**

sostenibilitat establerts per la legislació i el planejament vigents i l'adaptació paisatgística de l'ordenació i l'edificació dels sòls que es desenvolupen en edificació aïllada, en tots els municipis, tant amb planejament general no adaptat com adaptat al PTPCG, a fi de preservar els valors naturals, patrimonials, culturals, socials i econòmics del paisatge del litoral gironí, en el marc del desenvolupament sostenible, i d'acord amb la pròpia legislació paisatgística vigent.

El PAU a2.5 “Hotel Aigua Xelida” no es troba afectat pel PDUSNSLG ni per les actuacions de modificació o extinció previstes en el mateix, per la qual cosa el seu desenvolupament es considera compatible segons els criteris de sostenibilitat del planejament.

No obstant, **l'àmbit i la parcel·la sí que resulten afectats per la normativa d'integració paisatgística dels sòls no ordenats en edificació aïllada, d'acord amb allò que estableixen els articles 61 a 104 de la normativa del PDUSNSLG, en particular el que estableixen els articles 61 i 79.2.**

Segons l'article 79. Naturalesa dels sòls no ordenats i ordenats, l'àmbit del present PMU queda inclòs dins la categoria de sòls no ordenats ja que està inclòs dins un polígon d'actuació urbanística no executat i que està parcialment emplaçat en terrenys amb un pendent superior al 20% d'acord amb el mapa de pendents de l'ICGC.

En concret, en el present cas resultaran aplicables les disposicions generals d'aquesta normativa, així com les disposicions específiques per als sòls no ordenats, del que ha de destacar-se el següent:

- o S'estableixen principis i criteris d'integració paisatgística que hauran d'observar-se en la implantació dels projectes i que l'Administració haurà de prendre en consideració en realitzar **l'estudi de compatibilitat urbanística i paisatgística d'aquests. Es** posa especial atenció a evitar els sòls amb major pendent i les localitzacions més visibles o exposades, així com a una ordenació i tractament dels volums que eviti la seva acumulació i la implantació de grans plataformes horitzontals.
- o S'estableix l'obligació que mitjançant una modificació de planejament general o l'aprovació d'un instrument de planejament derivat, hagi de donar-se compliment a les disposicions en matèria d'integració paisatgística del PDULG.
- o S'obliga al fet que el planejament derivat incloïa criteris específics d'integració paisatgística propis dels estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.
- o S'estableixen disposicions específiques respecte la documentació a incloure en els projectes per a sol·licitar les llicències d'obres.
- o L'apartat 3 de l'article 80 de la normativa el PDULG estableix de manera expressa que, amb caràcter general, l'aplicació de les disposicions de la normativa d'integració paisatgística no pot suposar una reducció de l'edificabilitat o de l'aprofitament urbanístic respecte el planejament vigent.

Es destaquen tot seguit alguns dels articles amb més relació pel que fa a l'objecte d'aquest Informe Ambiental:

CAPÍTOL 24. Disposicions per als sòls no ordenats i ordenats

Secció 2. Disposicions dels sòls no ordenats

Article 85. Emplaçament i visualització

1. Pel que fa a l'articulació amb el terreny, s'estableixen els criteris següents:

a) Cal evitar els vessants amb pendent acusat i convé aprofitar els desnivells del terreny per evitar desmunts i terraplens excessius.

*b) En totes les intervencions s'ha d'evitar ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, s'ha d'evitar l'aparició de murs de contenció de terres i s'han de salvar els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la vegetació, amb les condicions que estableix **l'article 94.***

c) En sòls amb un pendent elevat, convé situar el sòl d'aprofitament privat en els terrenys més planers, implantar les edificacions en paral·lel a les corbes de nivell i dividir les parcel·les en diverses terrasses a diferent altura, per a evitar la creació de grans plataformes horitzontals, situant les edificacions en la part posterior del terraplè, per tal que estigui menys exposada visualment.

d) En el pla, les edificacions s'aproparan a la vegetació existent permetent vincular-les visualment al lloc, minimitzar-ne l'impacte visual, i protegint-les del vent.

Article 86. Preexistències naturals i patrimonials

1. Els elements preexistents de valor natural i patrimonial han d'incorporar-se dins el projecte i s'evitarà l'afectació sobre els elements patrimonials i naturals, les construccions emplaçades en l'entorn dels béns immobles d'interès cultural, artístic, històric, arqueològic o tradicional, els espais d'interès geològic o d'altres elements del patrimoni natural i es buscarà l'harmonització amb ells.

2. Es respectaran, per tant, les empremtes valuoses existents en cada terreny i en cada parcel·la, tal com edificis, tanques i murs, camins, rodals i arbres o arbustos, rieres, camins o sortints del relleu i penyes.

3. Caldrà mantenir especialment els murs de pedra existents i restaurar-los, si s'escau, així com abassegar les pedres dels trams de murs destruïts per l'obertura de vials i fer-les servir per a construir els murs de tancament de parcel·la

Article 87. Ordenació dels sistemes

1. Pel que fa als sòls de sistemes, caldrà tenir en compte les directrius següents:

a) Facilitar la circulació entre l'interior i la costa a través del sector, l'accés públic a les platges i als espais naturals i patrimonials creant itineraris accessibles.

b) Preveure una xarxa viària racional i adaptada al terreny.

c) Mantenir la cobertura vegetal dels terrenys i prioritzar la qualificació de sistema forestal o sistema d'espais lliures de les àrees més arbrades per tal de preservar les masses boscoses.

d) Qualificar de sistema d'espais lliures els sòls en carenes i pròxims a torrents i rieres.

e) Preveure un espai públic de qualitat amb el manteniment i previsió d'espècies vegetals pròpies del lloc tant en les plantacions dels espais públics com en els privats, la minimització de la contaminació lumínica i el manteniment de la permeabilitat i del sòl.

2. La xarxa viària, en concret, serà la mínima imprescindible i evitarà la redundància d'itineraris rodats i, en la mida del possible, l'aparició de vials perimetrals. Així mateix, l'amplada dels vials també serà la mínima imprescindible, evitant l'aparcament en via pública, preveient dotacions mínimes a l'interior de les parcel·les, i fomentant els itineraris a peu i en bicicleta.

3. Pel que fa als moviments de terres per tal d'executar la vialitat caldrà assimilar els moviments de terres als previstos per a les edificacions en la secció següent, si bé, en cas de moviments de terres superiors, caldrà justificar que la solució aportada és la que garanteix una millor integració paisatgística d'acord amb els criteris generals i específics del capítol 22 d'aquestes normes.

4. Caldrà mantenir els camins existents que creuin l'àmbit. Només es permetrà la seva modificació en els casos estrictament necessaris i sempre de forma coherent amb la nova ordenació i garantint la continuïtat i funcionalitat del camí.

5. Pel que fa a les zones verdes, s'han de mantenir en estat natural per tal de mantenir-ne les funcions naturals i serà d'aplicació l'article 96 relatiu a la vegetació.

6. Pel que fa a les edificacions destinades a equipaments, seran d'aplicació les disposicions relatives a les edificacions aïllades, regulades en la secció 3 d'aquest capítol, amb el grau de vinculació que es desprengui del seu redactat.

7. A la part no ocupada per l'edificació de les peces qualificades d'equipament, també seran d'aplicació els articles 95-96 relatius al tractament de l'espai lliure i a la vegetació, amb el grau de vinculació que es desprengui del seu redactat.

8. En relació amb el foment del drenatge natural dels sòls públics, es donarà compliment als criteris establerts a l'article 97, amb el grau de vinculació que es desprengui del seu redactat.

9. Es minimitzarà la presència de tanques en els sòls públics i només es permetran, en aquells casos que pugui haver un risc per a la seguretat (pous, penya-segats, desnivells topogràfics,...) o per a la protecció de determinats elements funcionals, equipaments, edificacions o instal·lacions o estructures artificials, quan a criteri dels serveis tècnics de l'administració així es requereixi. En tot cas, s'evitarà tancar les masses boscoses. Quan s'hagin de col·locar, són d'aplicació les mateixes disposicions que aquestes normes regulen per als sòls privats.

Article 88. Tipologia edificatòria i composició del conjunt

1. Per tal de garantir l'estratègia d'harmonització, és preferent ordenar els volums d'acord amb els paràmetres de les zones d'edificació aïllada vigents a l'entorn on s'ubica el sector, amb l'objectiu d'establir una continuïtat entre els elements preexistents i els nous.

2. En el cas d'agrupacions, es recomana ordenar les illes amb volumetries diverses per a evitar una imatge uniforme de la urbanització o l'aparició d'ordenacions horitzontals o lineals de dimensions excessives, i alhora crear conjunts unitaris amb una imatge coherent, definida i equilibrada, que limiti l'alteració del sòl.

3. En cas d'agrupació de les edificacions amb espais lliures mancomunats o individualitzats, s'ha d'afavorir l'aparició de passos que millorin la mobilitat i de corredors visuals que contribueixin a garantir la visió del mar i la d'altres elements valuosos del litoral des dels espais públics.

4. En qualsevol cas, pel que fa al desenvolupament de les illes d'aprofitament privat, caldrà que el planejament derivat estableixi preceptivament la redacció de projectes d'illa per a garantir la coherència de les edificacions, els quals hauran de donar compliment a les disposicions d'ordenació de volums i d'agrupació d'edificacions per a sòls ordenats d'aquestes normes.

Article 89. Mesures d'execució

1. Qualsevol intervenció al llarg de les diferents fases d'execució vetllarà per mantenir la diversitat i funcionalitat ecològica del territori. En aquest sentit, el planejament que desenvolupi els sòls no ordenats preveurà accions per al procés de desenvolupament, construcció i gestió, valorant els impactes potencials derivats de la intervenció i de la implantació de l'actuació i s'incorporarà, no només mesures correctores, sinó també restauradores o compensatòries dels impactes derivats de les obres.

2. Entre aquestes mesures, es protegirà la vegetació i es minimitzaran les tals d'arbres existents, pel la qual cosa el Pla establirà l'obligació que els projectes posteriors assenyalin els exemplars a mantenir i quins exemplars es preveuen trasplantar.

3. Les accions descrites als punts anteriors seran matèria de revisió per part de la Comissió mixta de seguiment del Pla, definida a l'article 6.

Secció 3. Disposició dels sòls ordenats.

Article 94. Moviment de terres

1. Pel que fa als límits de la parcel·la, no es podrà modificar el perfil del terreny natural en una franja de 3 metres d'amplada a banda i banda del llinar. Excepcionalment, se'n permet la modificació en els casos següents:

a) En parcel·les amb longitud de façana igual o inferior a 20m, es podrà modificar el perfil del terreny natural en els llinars si queda justificat per una millor integració paisatgística i ajust als moviments de terres ja realitzats en les parcel·les confrontants, sempre i quan no es superin els màxims permesos per a les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la descrites en aquest article.

b) En el front a vial de parcel·les ascendents, és a dir, amb el front a vial a la cota inferior de les parcel·les, s'admet moviments de terres superiors als fixats per a ubicar l'aparcament en substitució de terres i les rampes d'accés a les plantes soterrani. Aquesta modificació del terreny natural no podrà superar l'alçada d'una planta, amb el valor que estableixi la normativa municipal o, en cas que no ho estableixi, amb el valor de 3m com a màxim.

c) En el front a vial de parcel·les descendents, és a dir, amb el front a vial a la cota superior de les parcel·les, s'admet la substitució de terres per a ubicar l'aparcament i les rampes d'accés en cas que la coberta d'aquest no superi en 1m la cota del vial en el punt central de la façana a vial. L'alçada del mur de contenció en el límit

de carrer podrà arribar fins a una alçada d'una planta, amb el valor que estableixi la normativa municipal o, en cas que no ho s'estableixi, amb el valor de 3m com a màxim. Així mateix, la coberta s'haurà de condicionar com a jardí.

d) En qualsevol dels casos, en el front a vial, s'admeten els moviments de terres necessaris per a ubicar les rampes d'accés a la planta soterrani.

e) En el cas d'habitatges bifamiliars, adossats i altres agrupacions que ocupin diverses parcel·les, no s'aplica la regulació en el límit que té consideració de mitgera.

2. Per a les edificacions d'ús residencial, en els casos en què per a implantar l'edificació sigui necessari o imprescindible l'anivellament del terreny en terrasses, les plataformes d'anivellament, excepte els soterranis, es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

a) Per a la implantació de l'edificació, a partir de la separació de 3 metres dels llindars veïns definida al punt 1, les plataformes d'anivellació no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt ni a 2,20 metres per sota de la cota natural del terreny. En qualsevol cas, aquestes plataformes d'anivellació no podran donar lloc a murs d'alçada superior a una planta, ni donar l'aparença d'una planta més a l'edificació o augmentar l'alçada màxima d'aquesta. El valor màxim corresponent a una planta serà l'establert en la normativa municipal i, en cas que no s'estableix, serà de 3m.

b) Sense perjudici que puguin sorgir terrasses volades, s'admeten també els moviments de terres del punt a) per a l'execució de terrasses, piscines o altres instal·lacions al servei de l'edificació principal, sempre que estiguin inscrites dins de la superfície màxima a què fa referència l'article 95.3, es disposin annexes a l'edificació principal i es tracti del primer mur.

c) Per a l'enjardinament de les parcel·les, els talussos d'anivellament no podran superar el 30% de pendent i ni una alçada de 1,50 metres, i respectaran una distància mínima entre ells de 3 metres. Es podrà establir amb murs verds de terra mecanitzada amb malles o utilitzant tècniques de bioenginyeria per garantir la seva estabilització i un acabat vegetal de qualitat.

d) En substitució d'aquests talussos, s'admet l'ús de murs fins una alçada màxima d'1,50 metres, amb materials i característiques pròpies d'aquesta zona. Preferentment seran de pedra seca autoportants, si bé s'admet altres materials quan així ho reguli el planejament pels ambients edificats, que tinguin un cromatisme i un joc d'ombres similars.

e) Queda prohibit l'ús d'esculleres, pedraplens o rocalles per a l'execució d'aquests talussos.

3. Pel que fa als altres usos, li serà d'aplicació el que preveuen els apartats 1 i 2 si bé la regulació dels ambients edificats podrà modificar justificadament el règim de la matèria ordenada en aquest article.

Article 96. La vegetació.

1. Els espais que no es destinin a l'edificació resultant es condicionaran com a jardins o espais lliures amb protecció de l'arbrat existent. S'admet únicament la tala d'aquells arbres per a l'execució de l'edificació i la tala d'aquells incompatibles amb les instal·lacions al servei de l'edificació principal, a més dels necessaris per raons fitosanitàries o de espècies no idònies i/o invasores.

2. Caldrà inventariar l'arbrat del sector, identificar els exemples de grans dimensions afectats per les obres i trasplantar-los preferentment dins el sector.

3. Pel que fa a la nova vegetació, serà necessari recolzar-se en l'estructura espacial de la vegetació predominant: formes, mides de les masses de vegetació - lineals, extenses, puntuals, irregulars - i la seva estratificació vertical - arbòria, arbustiva i herbàcia. En els projectes de revegetació s'hauran d'utilitzar espècies adequades a les condicions de la zona per tal d'aconseguir la millor integració paisatgística i ecològica. La selecció d'espècies per a la revegetació ha de ser coherent amb les de l'entorn, evitant les de caràcter ornamental o alienes al domini bioclimàtic. Queden prohibides les espècies exòtiques i foranes i les prohibides en el Reial decret 630/2013, de 2 d'agost pel qual es regula el Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores i el Reglament (UE) 1143/2014, de 22 d'octubre de 2014, sobre la prevenció i la gestió de la introducció i propagació d'espècies exòtiques invasores, o normativa que la substitueixi. Així mateix, queda prohibit la plantació d'espècies sensibles al foc bacterià (annex 1) en els llocs descrits a l'article 4 de l'Ordre AAM/77/2015, de 9 d'abril, per la qual es declara d'utilitat pública la lluita contra el foc bacterià i s'estableixen mesures per a la seva prevenció i lluita.

4. La vegetació haurà de garantir la integració paisatgística i l'adequat tamisat de l'edificació respecte a les vistes exteriors, sobretot des del front del mar. Es minimitzarà, per tant, la visibilitat de les edificacions mitjançant la plantació d'arbres per esmorteir l'impacte i donar continuïtat amb els espais naturals i culturals d'interès i s'afavorirà la presència mínima de vegetació arbòria als jardins privats, en especials pins, i la densificació de les masses boscoses existents, especialment les pinedes amb noves plantacions de pins i alzines.

5. A les franges entre parcel·les veïnes es potenciarà la vegetació.

*6. Pel que fa a les franges de protecció davant incendis, en tot cas, es donarà compliment a la normativa corresponent en matèria de protecció d'incendis -el Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana-. L'annex 2 d'aquest decret recull aquells aspectes que caldrà tenir en compte en el tractament de la vegetació de les parcel·les, com per exemple, la prioritització de les espècies de baixa inflamabilitat que **dificultin l'inici i la propagació del foc, els criteris per a la correcta selecció d'espècies, les aclarides de vegetació en les parcel·les i la cobertura vegetal màxima admesa de coníferes i espècies mediterrànies.***

3.2 Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palafrugell va ser aprovat definitivament per la Comissió territorial d'Urbanisme de Girona el 22 de gener de 2015. En data 30 de març de 2015, va ser publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

L'àmbit del PAU a2.5 es va delimitar amb la primera proposta del POUM l'any 2006, qualificant-se de Zona a33; anteriorment l'àmbit provenia de les zones a43, aVP, aVA, aLP. Posteriorment per l'aprovació inicial del POUM, al 2012, l'àmbit es va delimitar com a PAU a2.5.

El PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida, engloba una part de zona verda destinada a parcs urbans (SV2), una de serveis - residencial temporal (A21t1), una de verd privat (Vp) i una part de vialitat: xarxa de vianants (SX4) i àrea d'aparcament (SX5).

Els objectius principals del PAU a2.5 Hotel Xelida, definit en el POUM (Document III Annex 1A: Fitxes PAU) és la construcció d'un hotel a Tamariu de categoria mínim 4 estrelles, que podrà incloure usos complementaris a l'activitat principal.

Segons la fitxa del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida del POUM, l'àmbit té una superfície de 22.249,00 m², amb una superfície destinada a sistemes de 12.014,46 m² i una superfície destinada a zones de 10.234,54 m². Tanmateix, per poder estudiar amb major detall l'àmbit, s'ha adaptat el planejament vigent seguint un topogràfic a escala 1:500, que ha permès definir amb major detall les superfícies i els respectius àmbits. Això ha permès també desglossar també en subzones els sistemes i els equipaments, que no venien definits en la fitxa del POUM.



Figura 2. Delimitació PAU a2.5 Hotel Xelida del POUM de Palafrugell aprovat l'any 2015. Font: Fitxa del PAU.

Redibuixant i adaptant el planejament vigent a la topografia real de l'àmbit (aixecament realitzat al 2021 amb detall 1/500), així com a la realitat física de l'entorn, i estructura parcel·lària, en resulta un ajust de límit i un ajust de superfícies tal i com es mostra en la taula següent:

QUADRE RESUM SECTOR PAU a2.5 HOTEL AIGUA XELIDA Tamariu, Palafrugell		PLANEJAMENT VIGENT Fitxa POUM		PLANEJAMENT VIGENT Redibuixat Topo 1/500	
		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
Àmbit PAU a2.5		22.249,00 m²s	100,0%	22.366,00 m²s	100,5%
SISTEMES		12.014,46 m²s	54,0%	11.912,00 m²s	53,26%
SISTEMA D'EQUIPAMENTS	SE	0,00 m ² s	0,0%	0,00 m ² s	0,00%
SISTEMA D'ESPais LLIURES	SV	7.564,66 m ² s	34,0%	7.572,00 m ² s	33,85%
SISTEMA VIARI	SX	4.449,80 m ² s	20,0%	4.340,00 m ² s	19,40%
Vialitat	SX2			2.914,00 m ² s	13,03%
Vialitat i aparcament	SX5			419,00 m ² s	1,87%
Vialitat Peatonal	SX4			1.007,00 m ² s	4,50%
ZONES		10.234,54 m²s	46,0%	10.454,00 m²s	46,74%
Activitat Econòmica	A2111			6.846,00 m ² s	30,61%
Verd Privat	Vp			3.608,00 m ² s	16,13%
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA		0,234 m²s/m²st		0,232 m²s/m²st	
SOSTRE PRINCIPAL		5.200,00 m²st		5.200,00 m²st	
Sostre Complementari		1.560,00 m²st	30,0%	1.560,00 m²st	30,0%

Quadre comparatiu de superfícies. Font: Equip redactor del PMU.

Les condicions d'ordenació del PAU a2.5 Hotel Xelida queden definides a la corresponent fitxa d'ordenació i a l'Article 166 de les Normes urbanístiques del POUM que es transcriuen a continuació:

PAU a2.5 HOTEL XELIDA

Situació	Terreny situat entre els carrer de Capsacosta i del Puigventós			
Objectius	Construcció d'un hotel a Tamariu.			
Antecedents urbanístics	Zones a43, aVP, aVA, aLP / Adapt. Cartogràfica 1999			
Superfície	22.249 m ²			
Ús principal	Hoteler			
Usos compatibles	Zones A24			
Sostre màxim edificable	0,23 m ² st/m ² s	5.200 m ² s		
Densitat d'habitatges	0 hab/ha			0 hab
Sòl públic per sistemes	Total	V	E	X
	53%	34%	0%	20%
Sostre residencial	Protegit		Concertat	
0% 0 m ²	0%	0 m ²	0%	0 m ²
Incidències/Observacions	<p>Només s'admetrà una única activitat destinada a un hotel de categoria mínim 4 estrelles que podrà incloure usos complementaris a l'activitat principal. L'edificació es resoldrà en un màxim de PB+2PP a la part central i s'anirà adaptant als extrems a la topografia existent. S'admetrà que la planta baixa tingui el doble d'alçada i incorpori parcialment altells que comptabilitzaran en el càlcul del sostre edificable. S'admetrà una planta soterrani que, com a mínim, contemplarà en nombre de places d'aparcament corresponents a raó d'una plaça per cada 2 habitacions. S'admetrà una edificabilitat complementària del 30% de l'establerta sempre que aquest sostre es destini a usos que no són els ordinaris d'un establiment hoteler, com són zones de piscina coberta i spa, àrees esportives especialitzades, etc. Si en el termini de dos anys des de l'aprovació definitiva del POUM no s'han presentat la reparcel·lació i el projecte bàsic de l'establiment hoteler, es podrà procedir a tramitar una modificació del POUM que redueixi el sostre edificable fins a la dimensió contemplada al planejament anterior.</p>			
Mesures ambientals	<p>Al sol·licitar la llicència d'obres s'aportarà un estudi d'integració visual i paisatgístic amb les mesures correctores adequades, amb especial referència a la reposició d'arbrat. Tota la plantació que sigui necessària talar es substituirà en la resta de la finca o en altres d'espai lliure públic.</p>			
Proteccions patrimonials	-			
Processos desenvolupament	Projecte d'urbanització			
	Projecte de reparcel·lació de propietari únic			
Sexenni	1er			
Sistema d'actuació	Reparcel·lació per compensació bàsica			

Article 166. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, subzona residencial temporal.
Clau A21.

1. Definició

Correspon a les àrees d'hotels i/o altres modalitats d'allotjament col·lectiu temporal. També s'inclou l'habitatge assistit o de temporers de titularitat privada.

2. Regulació

En funció que cada activitat deriva de casos molt particulars, no es fa una regulació genèrica i s'estableix una regulació específica per a cada activitat concreta, amb el ben entès que, mitjançant un Pla de millora urbana, se'n poden establir regulacions complementàries que poden contemplar increments de paràmetres d'edificació sense que sigui necessària una modificació del POUM sempre que justifiqui l'interès públic de l'actuació en la seva promoció turística del municipi.

En aquestes activitats, els usos dominants i exclusius són: residència col·lectiva, establiment hotel·ler i apartament turístic, però s'admetran, com a usos complementaris, aquells que siguin propis de l'activitat principal.

3. Especificitats

[...]

3.8. A la subzona A21t1, que prové de l'Hotel Tamariu, s'aplicaran els següents paràmetres:

Queda adscrit al pla d'actuació urbanística PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida i, per tant, amb les determinacions contemplades a la fitxa d'ordenació.

3.3 Planejament sectorial

Els plans territorials sectorials són els plans d'incidència territorial que elaboren els diferents departaments en àmbits temàtics de la seva competència. El seu àmbit d'aplicació és tot el territori de Catalunya.

També s'inclouen en aquest apartat altres plans i programes de caire sectorial i incidència ambiental, però l'abast dels quals no té per que ser la totalitat del territori català.

3.3.1. Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines

La Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya crea els catàlegs de paisatge com uns instruments nous per a la introducció d'objectius paisatgístics en el planejament territorial a Catalunya, així com en les polítiques sectorials, i d'aquesta manera adopta els principis i estratègies d'acció que estableix el Conveni europeu del paisatge promogut pel Consell d'Europa.

Els catàlegs de paisatge són les eines que permeten conèixer com és el paisatge i quins valors té, quins factors expliquen que un determinat tipus de paisatge i com evoluciona en funció de les actuals dinàmiques econòmiques, socials i ambientals. Aporten, per tant, informació de gran interès sobre tots els paisatges catalans i contribueixen d'aquesta manera a la definició i aplicació d'una nova política de paisatge a Catalunya.

El Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines va ser aprovat definitivament el 23 de novembre de 2010. Aquest catàleg identifica 26 unitats de paisatge. L'àmbit d'estudi s'inclou dins la unitat 7, Costa Brava. La fitxa de la unitat descriu els elements naturals i humans que constitueixen el paisatge, l'evolució històrica, l'organització actual, l'expressió artística, la dinàmica, els valors paisatgístics, les principals rutes i punts d'observació i gaudi del paisatge, així com la possible evolució de la unitat, l'avaluació d'amenaques i oportunitats, i els objectius de qualitat paisatgística.

Els objectius de qualitat paisatgística (OQP) són específics de cada unitat de paisatge. Els poders públics i privats, així com els agents socials i la societat en general, han de vetllar pel compliment d'aquests objectius de qualitat paisatgística. S'estableixen amb la participació del públic i les administracions interessades i es valoren en els processos d'avaluació ambiental d'aquests plans. Els OQP a tenir en consideració en el cas del Projecte de l'Hotel Aigua Xelida són els següents:

- o OQP 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.
- o OQP 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).
- o OQP 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.

3.3.2. Estratègia Catalana d'Adaptació al Canvi Climàtic

El Govern de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb les competències en matèria de protecció del medi ambient i de definició de les polítiques públiques climàtiques, va aprovar l'Estratègia Catalana d'Adaptació al Canvi Climàtic 2013-2020 (ESCACC20) el 13 de novembre de 2012. L'ESCACC20 va ser el primer document estratègic sobre polítiques d'adaptació al canvi climàtic a Catalunya, amb caràcter previ a l'aprovació de l'Estratègia Europea d'Adaptació al Canvi Climàtic (2013).

El 17 de gener de 2023, el Govern de la Generalitat de Catalunya va aprovar la nova Estratègia Catalana d'Adaptació al Canvi Climàtic per l'horitzó 2030, l'objectiu de la qual és millorar l'adaptació al canvi climàtic a Catalunya i reduir-ne la vulnerabilitat mitjançant l'establiment de 76 objectius operatius que es despleguen en 312 mesures d'adaptació per als diversos sistemes naturals, àmbits socioeconòmics i territoris de Catalunya.

Més concretament, L'ESCACC30 defineix objectius en els següents àmbits:

- o Sistemes naturals:
 - Biodiversitat (4 objectius)
 - Aigua (3 objectius)
 - Boscos i silvicultura (6 objectius)
 - Ecosistemes marins i pesca (5 objectius)
- o Sectors socioeconòmics:
 - Agricultura i ramaderia (6 objectius)
 - Assegurances i sector financer (5 objectius)
 - Energia (4 objectius)
 - Indústria, serveis i comerç (6 objectius)
 - Infraestructures de mobilitat (3 objectius)
 - Recerca i formació (4 objectius)
 - Riscos naturals i protecció civil (4 objectius)
 - Salut (5 objectius)

- Turisme (3 objectius)
- Urbanisme i habitatge (5 objectius)
- o Territoris de Catalunya:
 - Interior (3 objectius)
 - Litoral (6 objectius)
 - Muntanya (3 objectius)

De tots ells, els més rellevants a tenir en compte en l'elaboració del PMU són els relacionats amb el sector del turisme i amb els territoris litorals.

3.3.4. Altres plans sectorials

El planejament urbanístic també ha d'harmonitzar-se amb els plans territorials sectorials existents i futurs. Aquests plans comprenen tot l'àmbit de Catalunya però, d'acord amb el seu caràcter sectorial, les seves determinacions es refereixen només a un o alguns aspectes de la realitat territorial. A continuació, s'enumeren els que poden tenir presents en l'àmbit del pla:

- o **Pla d'Energia i Canvi Climàtic de Catalunya (2012-2020)**
- o **Directrius nacionals de Mobilitat (Decret 362/2006, de 3 d'octubre)**
- o Pla estratègic de la bicicleta a Catalunya (aprovat definitivament 07/01/2009)
- o Estratègia catalana de la bicicleta 2025
- o Pla de Gestió del districte de conca fluvial a Catalunya 2022-27
- o Pla Territorial de Protecció Civil de Catalunya (PROCICAT)
- o **Programa de Sanejament d'Aigües Residuals Urbanes (PSARU 2005)**
- o Programa de prevenció i gestió de residus i recursos de Catalunya (PRECAT20)
- o PTS d'Infraestructures de Gestió de Residus Municipals de Catalunya (PINFRECAT20)
- o Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC)

4. IDENTIFICACIÓ DELS ELEMENTS AMBIENTALMENT SIGNIFICATIUS

L'anàlisi dels requeriments ambientals significatius en l'àmbit d'estudi i dels efectes previstos a partir del desenvolupament del PMU parteix de dos procediments d'anàlisi:

- o **Caracterització ambiental de l'àmbit d'estudi:** permet identificar els elements ja existents que es poden veure afectats i que caldrà preservar.
- o Anàlisi dels impactes derivats del desenvolupament del PMU: **permet, a banda d'identificar els potencials impactes sobre els elements de valor ja existents, identificar altres possibles impactes o repercussions que es poden derivar de les previsions contingudes al Pla.**

Aquesta anàlisi combinada (matriu d'anàlisi dels elements existents i matriu dels potencials impactes associats al desenvolupament de la proposta) permet identificar els elements ambientalment significatius associats al desenvolupament del PMU **d'una forma integral, fet que implicarà una millor adequació de les mesures ambientals que es prevegin.** En aquest sentit, pot haver elements que en situació actual no esdevinguin rellevants, però que, atenent al desenvolupament del PMU, puguin suposar modificacions a valorar i avaluar des del punt de vista ambiental.

4.1 Situació i descripció general de l'àmbit d'estudi

L'àmbit del PMU se situa en el nucli costaner de Tamarí, denominat Aigua Xelida, a la zona nord-est del municipi de Palafrugell.

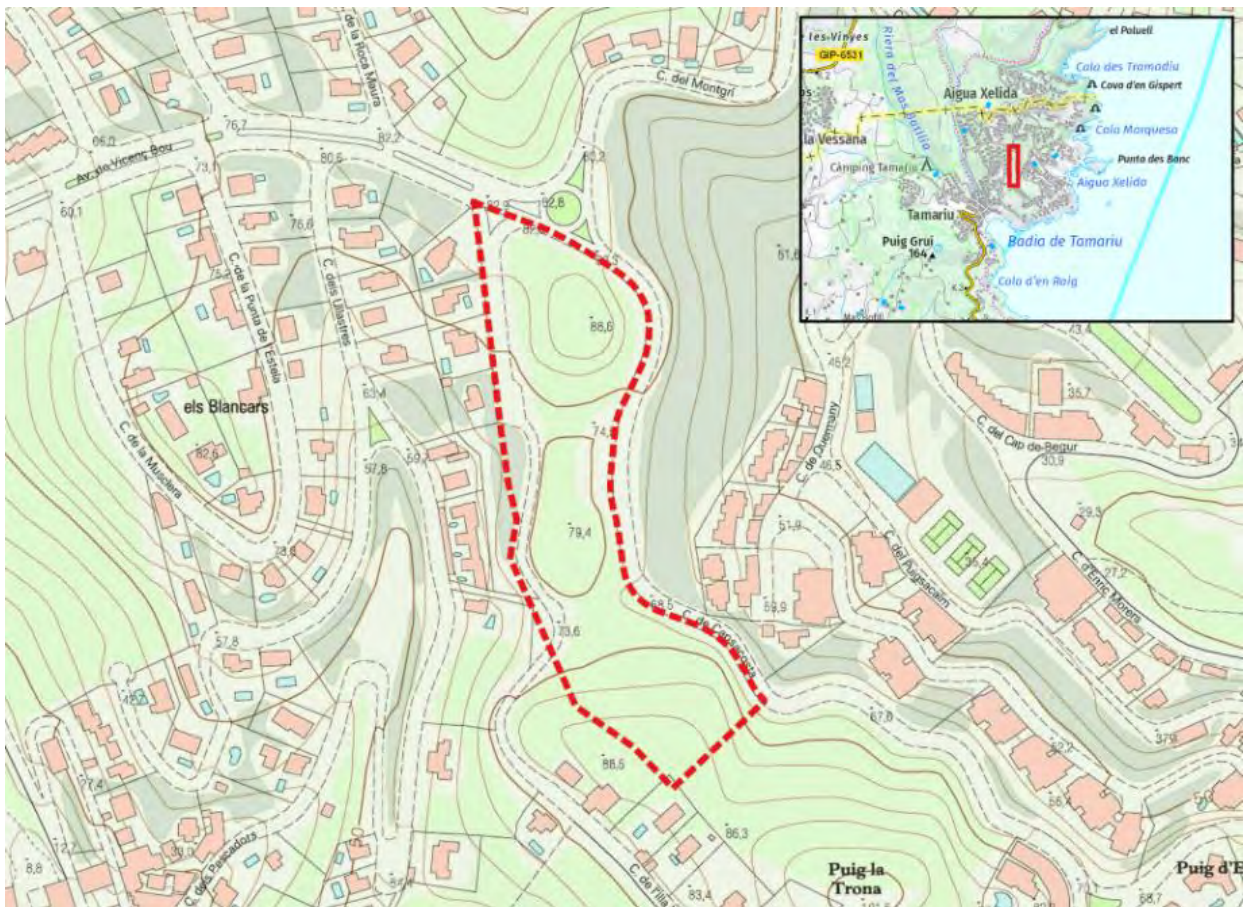


Figura 3. Mapa de localització de l'àmbit. Font: Anthesis Lavola a partir de les bases de l'ICGC.

L'accés principal des de la vila de Palafrugell és el Carrer del Bruguerol (GIV-6542), mentre que la part nord de Tamariu té una connexió amb l'entorn gràcies a la GV-6532 que en proximitat del nucli costaner agafa el nom de Carrer Cova del Bisbe. També hi consta un camí per arribar al poble més proper, Llafranc, seguint la platja, a la part dreta de la muntanya, anomenat camí de ronda.

El primer document en el qual apareix documentat Tamariu és de l'any 1039, tot i que en aquest moment no hi constava cap nucli de població. Efectivament, durant segles Tamariu era únicament una cala. Entre els segles XVIII i XIX van aparèixer les primeres barraques, destinades al control sanitari. Els guàrdies que les ocupaven eren els encarregats de detectar qualsevol persona que arribés per mar i pogués estar infectada d'alguna malaltia infecciosa. Les primeres famílies de pescadors es van començar a instal·lar a mitjans del segle XIX, originant el poble de Tamariu. Per això, antigament era un nucli de pescadors al voltant de la cala de Tamariu, però a partir dels anys 80, gràcies a l'afluència de turisme a la zona, s'ha convertit en un centre turístic, amb càmpings, diversos hotels i molts apartaments i torres de residència i estiuieg. Es caracteritza pels carrers estrets derivats de les primeres cases de pescadors i la posterior urbanització originada per l'arribada del turisme massiu.

Ja amb el Pla General d'Ordenació de 1983 Tamariu i, en particular, Aigua Xelida estaven classificats com a Sol Urbà Consolidat. Posteriorment, amb el POUM es varen delimitar diversos àmbits a desenvolupar mitjançant un PAU, entre els quals el PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida.

L'àmbit d'actuació té un pendent pronunciat que varia en els diferents punts i, en el seu conjunt, forma part d'una alineació de petits turons.

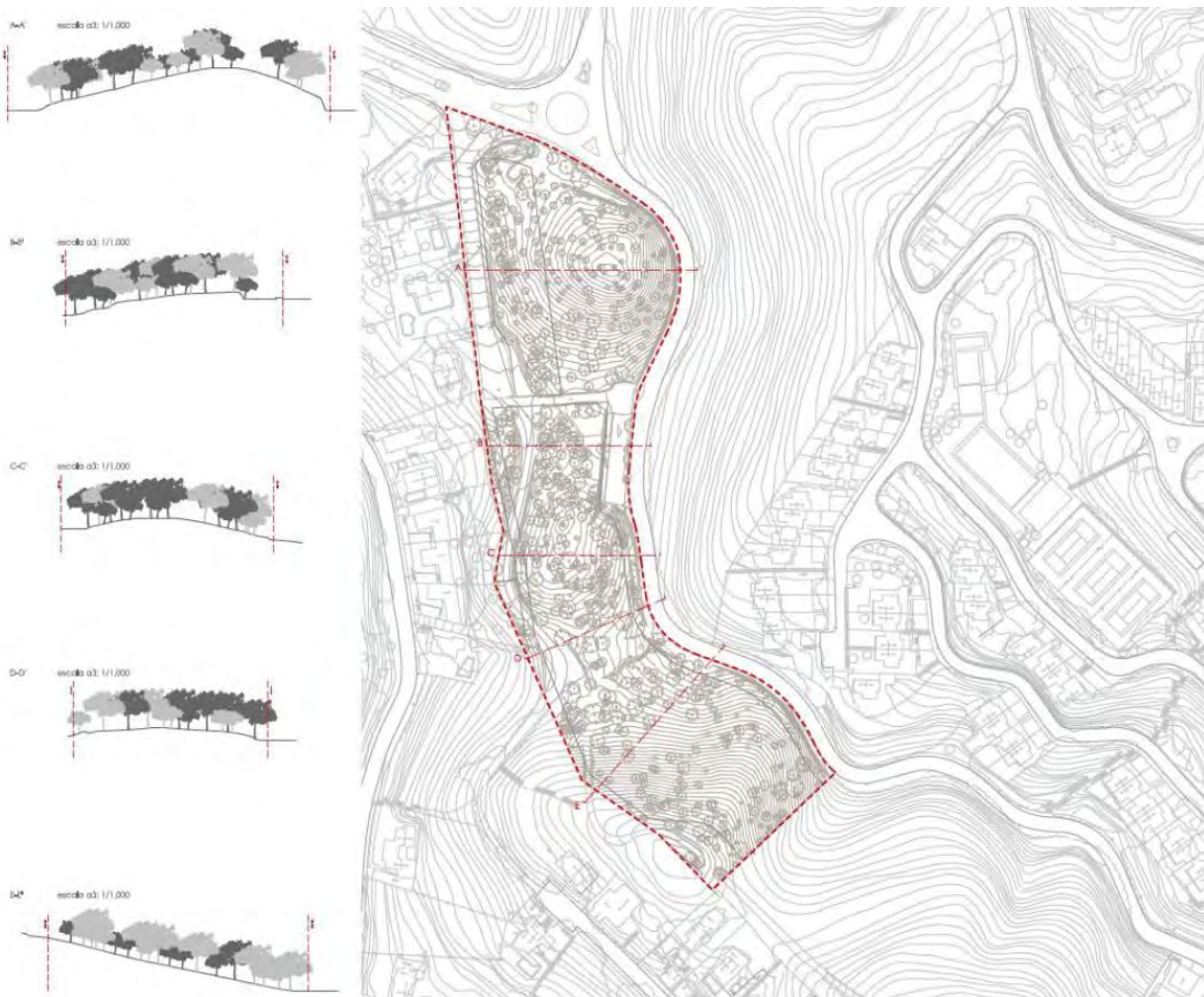


Figura 4. Plànol d'informació I-07 Topogràfic i seccions. Font: Equip redactor del PMU.

La part nord de l'àmbit, destinada a verd públic, compta amb una porció, a la part de llevant, on el pendent supera el 20%. La part sud de l'àmbit, qualificada com a verd privat, també supera el 20% de pendent. La restant part de l'àmbit, tot i comptar amb un pendent considerable, no arriba a superar el 20% a excepció de dues petites porcions de terreny, a tocar del Carrer del Puigventós.

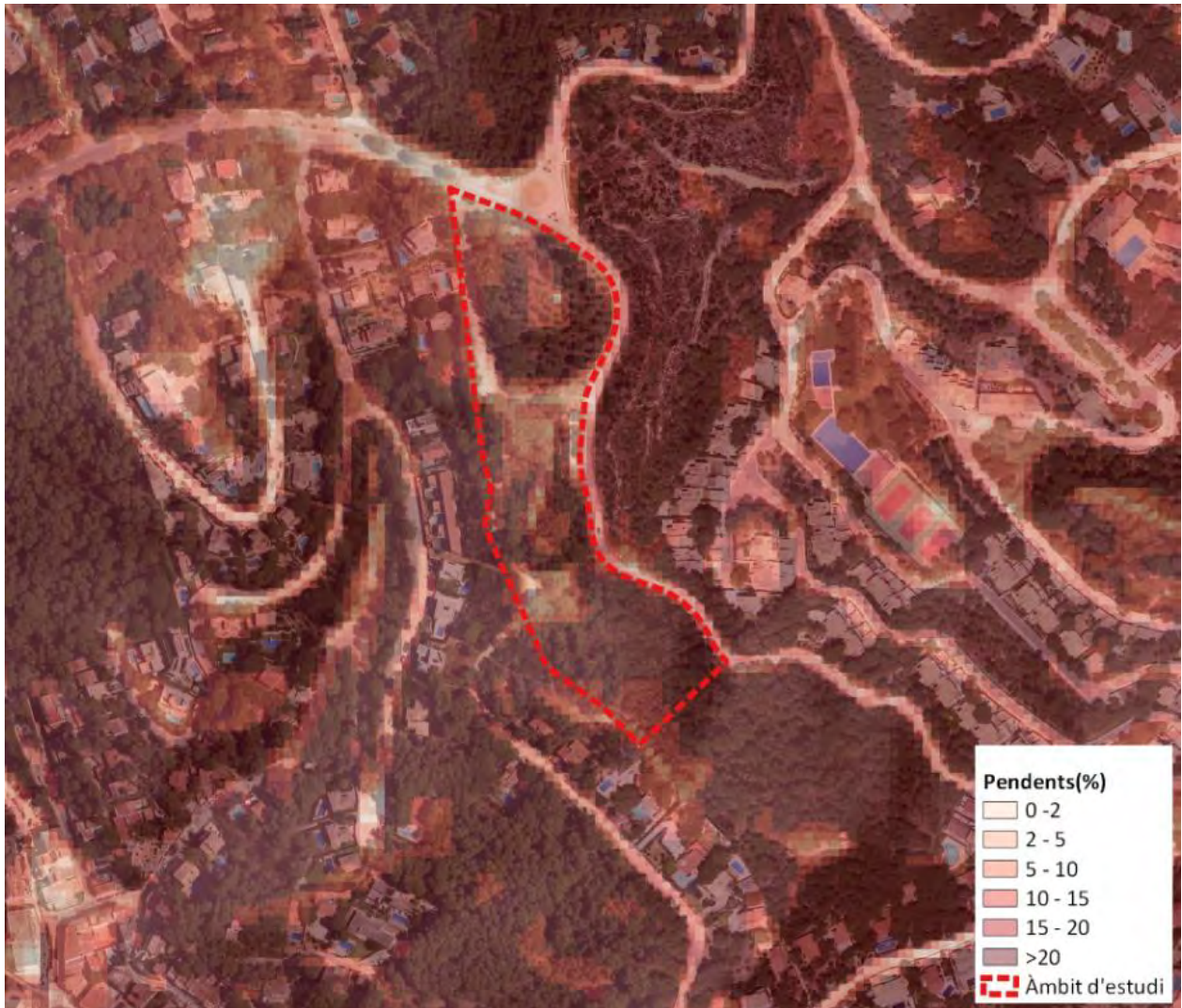


Figura 5. Mapa de pendents de l'àmbit. Font: Anthesis Lavola a partir de les bases de l'ICGC.

Actualment, l'àmbit està totalment sense edificar i presenta una cobertura forestal arbrada principalment de pi blanc. L'àmbit es troba limitant amb altres zones urbanitzades, de baixa intensitat, caracteritzades principalment per habitatges unifamiliars aïllats, amb pineda abundant. Es tracta doncs, d'un espai força artificialitzat i antropitzat com a conseqüència del desenvolupament urbanístic fruit de l'auge del turisme residencial.



Figura 6. Plànol d'informació I-10 Vegetació existent. Font: Equip redactor del PMU.

4.2 Matriu de caracterització ambiental de l'àmbit d'estudi

Amb la finalitat de realitzar una anàlisi prèvia a la diagnosi dels elements ambientals rellevants a l'àmbit, es presenta a continuació una matriu de caracterització ambiental.

Així, la següent taula analitza la presència o no d'elements ambientalment significatius i se'n valora si aquesta presència és rellevant des del punt de vista ambiental. En cas de que no es consideri rellevant, es justifica el perquè d'aquesta consideració.

Per a aquells elements ambientals rellevants serà necessari desenvolupar l'anàlisi posteriorment en l'apartat de diagnosi ambiental.

Àmbit	Element ambiental	Presència a l'àmbit	Descripció / Elements	Rellevància	Justificacions i comentaris	Anàlisi complementària
Ocupació i usos del sòl	Sòl agrícola/ramader	No	L'àmbit no compta amb sòls agrícoles o ramaders	No	-	-
	Sòl forestal	Sí	L'àmbit està ocupat per boscos de pi blanc.	Sí	-	4.2.1. Usos i cobertes del sòl
	Zones cremades	No	L'àmbit no compta amb zones cremades segons les dades de superfícies afectades per incendis forestals entre 1986 i 2021 del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural	No	-	-
	Activitats extractives	No	L'àmbit no compta amb activitats extractives	No	-	-
Espais naturals protegits i connectivitat ecològica	PEIN / XN2000 / ENPE	No	L'àmbit no compta amb espais naturals protegits	No	-	-
	Sistema espais oberts PTPCG	No	L'àmbit no compta amb espais oberts del PTPCG	No	-	-
	Arbres monumentals	No	L'àmbit no compta amb arbres monumentals	No	-	-
	Connectors ecològics a escala territorial/local	No	L'àmbit no compta amb connectors ecològics	No	-	-
Hàbitats / espècies d'interès	HIC	Sí	L'àmbit compta amb un HIC no prioritari, pinedes mediterrànies.	Sí	-	4.2.2. Hàbitats
	Espècies protegides o amenaçades	No	No s'identifiquen espècies protegides o amenaçades	No	-	-

Àmbit	Element ambiental	Presència a l'àmbit	Descripció / Elements	Rellevància	Justificacions i comentaris	Anàlisi complementària
	Plans de recuperació o protecció	No	L'àmbit no compta amb plans de recuperació o de protecció d'espècies.	No	-	-
	AIFF	No	L'àmbit no compta amb AIFF	No	-	-
Altres elements de rellevància ambiental	Zones humides	No	L'àmbit no compta amb zones humides	No	-	-
	Espais d'interès geològic	No	L'àmbit no compta amb espais d'interès geològic	No	-	-
	Forests públiques	No	L'àmbit no compta amb forests públiques	No	-	-
	Serveis ecosistèmics	No	L'àmbit no ofereix serveis ecosistèmics rellevants	No	-	-
Cicle de l'aigua	Aigües superficials	No	Per l'àmbit o el seu entorn, que se situa dins la conca hidrogràfica de les Rieres del Cap de Begur-Blanes, no hi discorre cap curs d'aigua superficial.	No	-	-
	Aigües subterrànies	No	L'àmbit no compta amb aigües subterrànies	No	-	-
	Aqüífers protegits	No	L'àmbit no se situa sobre cap aqüífer protegit.	No	-	-
	Zona vulnerable per nitrats	No	L'àmbit no es considera una zona vulnerable de contaminació per nitrats	No	-	-

Àmbit	Element ambiental	Presència a l'àmbit	Descripció / Elements	Rellevància	Justificacions i comentaris	Anàlisi complementària
	Problemes d'abastament	No	El sector del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida es troba ben abastit pel que fa a xarxa d'aigua potable definida pel POUM.	No	-	-
	Problemes de sanejament	No	El sector està ben abastit per la xarxa de clavegueram i la xarxa d'alta. La xarxa de clavegueram passa pel c/Puigventós i el c/de Capsacosta, mentre que la xarxa d'alta passa pel c/de Capsacosta.	No	-	-
Paisatge i patrimoni	Elements paisatgístics rellevants	No	L'àmbit se situa en una zona amb qualitat paisatgística mitjana segons l'EIIP	Sí	Es considera un aspecte rellevant a analitzar	4.2.3. Paisatge
	Eixos de connectivitat social	No	L'àmbit no compta amb eixos de connectivitat social.	No	-	-
	Vies pecuàries	No	L'àmbit no compta amb vies pecuàries	No	-	-
	Elements d'interès patrimonial	No	L'àmbit no compta amb elements d'interès patrimonial	No	-	-
Ambient atmosfèric	Qualitat de l'aire	Sí	Se superen puntualment els nivells límits establerts per a l'ozó troposfèric (O₃) .	No	Es considera un aspecte rellevant a analitzar	4.2.4. Ambient atmosfèric

Àmbit	Element ambiental	Presència a l'àmbit	Descripció / Elements	Rellevància	Justificacions i comentaris	Anàlisi complementària
	Contaminació acústica	Sí	L'àmbit s'emmarca dins una zona de sensibilitat acústica alta	Sí	-	4.2.4. Ambient atmosfèric
	Contaminació lluminosa	No	L'àmbit se situa en un entorn urbà, dins d'una zona de protecció lumínica moderada	No	-	-
Residus	Instal·lacions de gestió de residus	No	No se n'identifiquen	No	-	-
	Abocaments incontrolats	No	No se n'identifiquen	No	-	-
Canvi climàtic	Energia i emissions de CO ₂	Sí	Els usos previstos poden generar noves emissions de GEH	Sí	Es considera un aspecte rellevant a analitzar	4.2.5. Efectes derivats del canvi climàtic
	Escenaris previsibles derivats dels efectes del canvi climàtic	Sí	L'àmbit és sensible als efectes del canvi climàtic	Sí	-	4.2.5. Efectes derivats del canvi climàtic
Riscos naturals	Risc geològic	No	Tot i els forts pendents, l'àmbit no es veu afectat per riscos de tipus geològic	No	-	-
	Risc d'incendi	Sí	La zona està dins del perímetre de protecció prioritària de les muntanyes de Begur. L'àmbit es troba meitat en Nivell Alt 3 i nivell baix 1 al	Sí	-	4.2.5. Efectes derivats del canvi climàtic

Àmbit	Element ambiental	Presència a l'àmbit	Descripció / Elements	Rellevància	Justificacions i comentaris	Anàlisi complementària
			mapa de perill bàsic d'incendi forestal del DACC.			
	Risc d'inundació	No	L'àmbit no es veu afectat per risc d'inundacions.	No	-	-
	Risc sísmic	Sí	Segons el Mapa de Protecció Civil el municipi de Palafrugell presenta un nivell VI-VII	No	-	-
	Risc pel vent	No	L'àmbit no es veu afectat per risc de vent segons el Mapa de Protecció Civil.	No	-	-
	Risc per nevades	No	L'àmbit no es veu afectat per risc de nevades	No	-	-
	Risc químic	No	L'àmbit no es veu afectat per riscos químics	No	-	-
Riscos tecnològics	Risc transport mercaderies perilloses	No	Segons el Mapa de Protecció Civil el risc és considerat baix	No	-	-
	Risc radiològic	No	L'àmbit no es veu afectat per risc radiològic	No	-	-
	Risc de contaminació de sòls	No	L'àmbit no és vulnerable envers la contaminació dels sòls i en el seu si o en l'entorn no hi ha activitats potencialment contaminants.	No	-	-

4.3 Diagnosi dels elements ambientalment rellevants

A partir de l'anàlisi realitzada en l'anterior matriu, es considera que els elements ambientalment rellevants pel que fa a la configuració actual de l'àmbit, i sobre els quals es considera que cal una anàlisi més detallada, són els següents:

- Usos i cobertes del sòl
- Hàbitats
- Paisatge
- Ambient atmosfèric
- Efectes derivats del canvi climàtic

Els vectors o elements ambientals **que no s'inclouen** en aquesta diagnosi, no figuren a l'anàlisi ja sigui per la poca relació que presenten amb el PMU o tot simplement per la baixa o nul·la incidència que aquests mantenen en el territori.

4.2.1. Usos i cobertes del sòl

La pràctica totalitat de la superfície de l'àmbit d'actuació està coberta per boscos de pi blanc

Segons la cartografia de cobertes del sòl 2018 de l'ICGC els principals usos del sector són:

ÚS DEL SOL	SUPERFÍCIE (m ²)	PERCENTATGE (%)
Boscos densos d'aciculifolis	20.910	91,6
Zones urbanes laxes	1.520	6,6
Matollar	390	1,7

L'àmbit està cobert en la seva pràctica totalitat per boscos de pi blanc (91,6%), amb excepció de 1.520 m², que corresponen a un vial asfaltat i 390 m² de matollars.



Figura 7. Mapa d'usos del sòl 2018. Font: ICGC.

Punts forts	<ul style="list-style-type: none"> • Àmbit forestal amb certa continuïtat amb zones boscoses confrontants. 		
Riscos o amenaces	<ul style="list-style-type: none"> • Pèrdua de coberta forestal. 		
Sensibilitat ambiental	Alta	Moderada	Baixa

4.2.2. Hàbitats

L'àmbit està cobert de pinedes mediterrànies, un HIC no prioritari (codi 9540)

La massa forestal que cobreix el 91,6% de l'àmbit és un hàbitat d'interès comunitari (HIC) no prioritari. Es tracta de Pinedes Mediterrànies (codi 9540): pinedes de pi blanc (*pinus halepensis*) heliòfiles i poc o molt clares, amb presència d'un sotabosc llenyós i dens amb brolles d'estepes i brucs, matollars de romaní o de màquies dominades per alzines, carrasques o coscolls, i presència d'oliveres. L'estrat herbaci és poc important.



Figura 8. Mapa d'hàbitats d'interès comunitari a l'àmbit. Font: Anthesis Lavola a partir de les bases cartogràfiques del DACC.

Punts forts	<ul style="list-style-type: none"> • Presència d'un bosc de pi blanc en un bon estat ambiental. 		
Riscos o amenaces	<ul style="list-style-type: none"> • Possible afectació de l'HIC Pinedes Mediterrànies. 		
Sensibilitat ambiental	Alta	Moderada	Baixa

4.2.3. Paisatge

La qualitat paisatgística de l'àmbit és mitjana, així com la seva fragilitat i la seva capacitat de càrrega paisatgística, admetent així les actuacions previstes.

L'emplaçament se situa al cor de la Costa Brava, entre localitats turístiques del Baix Empordà com Palafrugell, Begur, o Palamós. Per tant, se situa en un marc territorial complex i heterogeni, fortament antropitzat com a conseqüència del desenvolupament urbanístic lligat al turisme de sol i platja.

La zona d'Aigua Xelida es caracteritza per un seguit de turons boscosos que fan que el litoral presenti **l'aspecte abrupte i retallat característic d'aquest sector de la Costa Brava, amb nombrosos penya-segats i cales de reduïda extensió encaixonades entre les roques.** Aquest relleu està modelat per roques **ígnies i metamòrfiques, també en calcàries d'edat paleozoica, en la zona de les muntanyes de Begur.** En aquest sector, cal destacar el **Puig de la Trona (101 m), que a més coincideix amb l'emplaçament del Projecte, el Montcal (233 m) al nord-oest, o la Muntanya de Ses Felugues, al nord.**

L'àmbit es troba limitant amb altres zones urbanitzades, de baixa intensitat, caracteritzades principalment per habitatges unifamiliars aïllats. Es tracta doncs, d'un espai força artificialitzat i antropitzat com a conseqüència del desenvolupament urbanístic fruit de l'auge del turisme residencial.

Pel que fa les vies de comunicació, a la zona de la urbanització d'Aigua Xelida aquestes estan constituïdes bàsicament per vials d'accés o carrers als diferents habitatges o a punts d'interès turístic i paisatgístic, com és el cas de la cala d'Aigua Xelida, del mirador del mateix nom. Al nord de la urbanització, el carrer Cova del Bisbe dóna accés a l'àmbit d'Aiguablava, direcció Begur. Al sud, per la seva banda, el carrer d'Aiguablava enllaça amb el nucli de Tamariu, on es pot agafar la GIV-6542 direcció Palafrugell.

Cal destacar també el pas del GR-92, coincident amb el traçat del camí de Ronda, resseguint la façana litoral a 380 metres de l'àmbit. **Es tracta d'un itinerari per fer a peu amb un reclam paisatgístic i turístic important i que en alguns trams, com aquest d'Aigua Xelida, s'ha habilitat amb escales i baranes, bancs per seure i contemplar el paisatge, papereres, panells informatius, etc.**

A escala territorial, les principals dinàmiques del paisatge **que s'observen en l'entorn de l'àmbit es sintetitzen en el següent llistat:**

- **Proliferació d'urbanitzacions de baixa densitat, especialment rellevants aquelles situades a mig vessant o prop dels careners, pel seu impacte visual. Destaca l'efecte d'apantallament que permet la cobertura forestal predominant.**
- Implantació de polígons industrials que desmereixen els entorns urbans o naturals en què es situen.
- Tendència a la pèrdua dels usos primaris i, en els sòls agraris, dicotomia entre usos extensius de baix valor afegit i usos agrícoles intensius amb una presència rellevant en el paisatge.
- **Afectació per risc d'inundació a les parts baixes de les rieres, essent d'atenció l'increment de l'ocupació de les marges de les rieres.**
- **L'àmbit territorial presenta canvis rellevants en els darrers anys pel que fa als usos del sòl i el paisatge, principalment per l'augment de la superfície urbanitzada (noves urbanitzacions de baixa densitat i proliferació de les infraestructures de comunicació).**

D'acord amb l'estudi de visibilitat dut a terme a l'Estudi d'Impacte i d'Integració Paisatgística (EIIP) l'exposició visual de l'àmbit no és molt elevada, més enllà dels vials d'accés i des d'algun punt dins de propietats privades, però sí cal tenir en compte que és visible des d'un tram del camí de Ronda que

coincideix, a més, amb la ubicació de miradors naturals compostats pels roquissars litorals de l'entorn de la cala d'Aigua Xelida.

D'altra banda, tot i que l'entorn de l'emplaçament està fortament ocupat per urbanitzacions de baixa intensitat, cal valorar l'existència de les masses de pi blanc que, com s'ha indicat abans, segueixen caracteritzant el paisatge del lloc. Es tracta, per tant, d'un element del paisatge ha tenir especialment en compte alhora de valorar tota incidència sobre aquest.

Per aquests motius i per totes les raons expressades al llarg dels punts anteriors, es conclou que es tracta d'un àmbit amb una fragilitat paisatgística mitjana.

Pel que fa a la capacitat de càrrega paisatgística, l'EIIP considera que l'àmbit té una capacitat mitjana, la qual cosa implica que pot admetre transformacions de certa entitat i seguir conservant la seva identitat paisatgística. Tot i així, es recomana apostar per una regulació dels nous usos o modificacions de l'existent que incorporin mesures d'integració paisatgística per a evitar la degradació paisatgística.



Figura 9. A l'esquerra, vista parcial de la parcel·la del Projecte, recoberta per peus de pi blanc. A la dreta, context paisatgístic de l'emplaçament del PMU, on es poden observar edificis de caire residencial entre la massa arbrada. Font: Anthesis Lavola.

Punts forts	<ul style="list-style-type: none"> • Presència d'una vegetació que cal preservar i que permet una adequada integració de les actuacions. 		
Riscos o amenaces	<ul style="list-style-type: none"> • Intervisibilitat moderada de l'àmbit. • Ampliació d'una àrea urbana que pot incrementar la saturació actual de la Costa Brava, amb els conseqüents efectes col·laterals sobre el paisatge. • Fragilitat del paisatge litoral, sotmès a molta pressió durant l'estiu. 		
Sensibilitat ambiental	Alta	Moderada	Baixa

4.2.4. Ambient atmosfèric

L'àmbit se situa en zona de sensibilitat acústica alta.

Contaminació atmosfèrica

Pel que fa a la **qualitat de l'aire**, la zona en la que es localitza l'àmbit és la ZOA9 - Empordà, en la qual no es detecten problemàtiques rellevants. Únicament es detecten superacions puntuals dels nivells d'ozó troposfèric en alguns dels punts de mesuraments com el de Begur.

Segons les dades de l'estació de vigilància i control de la contaminació atmosfèrica situada al Centre d'Estudis del Mar de Begur (a 3,5 km de l'àmbit d'estudi), que mesura el diòxid de nitrogen (NO₂), les partícules en suspensió PM10 i l'ozó troposfèric (O₃) entre d'altres contaminants, els valors registrats durant el període 2017-2021 són els següents:

ANY	NO ₂ MITJANA ANUAL (µg/m ³)	PM10 MITJANA ANUAL (µg/m ³)	SUPERACIONS LLINDAR SALUT HUMANA NO ₂	SUPERACIONS LLINDAR SALUT HUMANA PM10	SUPERACIONS O ₃ (VOPS*)
2017	3	N/D	0	N/D	20
2018	4	12	0	0	28
2019	3	16	0	0	29
2020	3	13	0	1	23
2021	3	14	0	1	10
Valors admissibles	40	40	18	35	25

*Valor objectiu per a la protecció de la salut VOPS: Els màxims 8-horaris mòbils de cada dia no poden superar el valor de 120 µg/m³ més de 25 dies l'any, en mitjana de 3 anys.

Contaminants registrats a l'estació de Begur (Centre d'Estudis del Mar) durant el període 2017-2021. FONT: Xarxa de Vigilància i Previsió de la Contaminació Atmosfèrica (XVPCA)

Contaminació lumínica

L'àmbit és una zona de Protecció Moderada (E3) enfront de la contaminació lumínica.

Contaminació acústica

En relació a la contaminació acústica, **d'acord amb el** Mapa de capacitat acústica de Palafrugell, els carrers que delimiten la zona es consideren de sensibilitat alta **per predomini d'ús residencial (A4)**. En base a l'ordenança municipal reguladora de sorolls i vibracions, **els límits admesos d'immissió a l'àmbit d'estudi són de 60 dB** en horari diürn (de 7h a 23h) i de 50 dB en horari nocturn (de 23h a 7h).

Quan es realitzi la transformació urbanística de l'àmbit, caldrà garantir el compliment dels nivells de soroll associats a la zona de sensibilitat alta A4, tot incorporant les mesures necessàries per a la disminució de la contaminació acústica, especialment associada al trànsit rodad.



Figura 10. Retall del mapa de capacitat acústica de Palafrugell 2022. Font: Visor dels Mapes de capacitat acústica municipal (ICGC).

Punts forts	<ul style="list-style-type: none"> • El PMU constitueix una oportunitat d'incorporar mesures per a mantenir nivells adequats de qualitat atmosfèrica i sonora. 		
Riscos o amenaces	<ul style="list-style-type: none"> • Superació puntual dels nivells adequats d'O₃. • Alta sensibilitat acústica. 		
Sensibilitat ambiental	Alta	Moderada	Baixa

4.2.5. Efectes derivats del canvi climàtic

Els efectes associats a la pujada de la temperatura i a l'escassetat d'aigua són els impactes derivats del canvi climàtic que tindran un impacte més significatiu sobre l'àmbit d'estudi.

En el marc del projecte ECTAdapt s'ha analitzat la vulnerabilitat de cada municipi de l'espai català transfronterer al canvi climàtic¹.

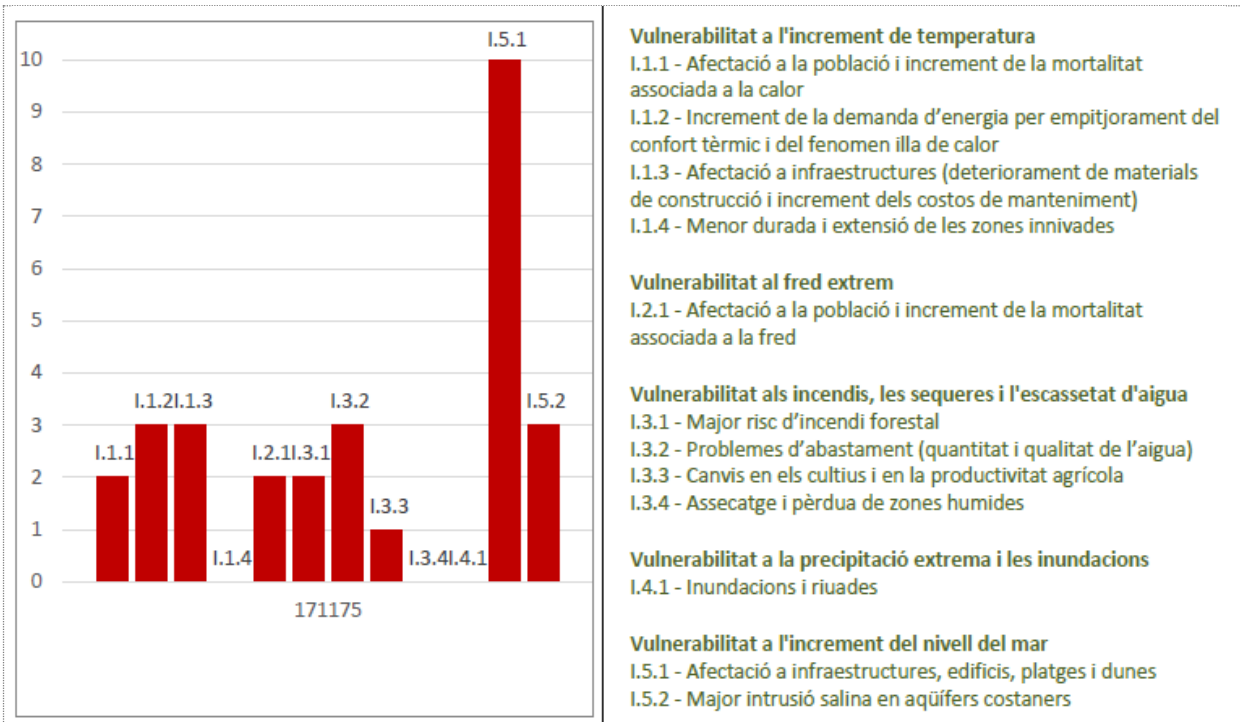
Per al seu càlcul, s'han desenvolupat indicadors d'exposició, sensibilitat i capacitat adaptativa als impactes climàtics predeterminats [Vulnerabilitat = (Exposició x Sensibilitat) - Capacitat adaptativa].

Els indicadors estan organitzats pels diferents impactes i riscos pels quals s'incrementa la vulnerabilitat, que són:

- o Onades de calor (calor extrema)
- o Onades de fred (fred extrem)
- o **Sequeres i escassetat d'aigua**
- o **Risc d'incendi**
- o Precipitació extrema i inundacions
- o Increment del nivell del mar

A continuació es recullen els resultats obtinguts pel que fa al càlcul dels indicadors de vulnerabilitat per al municipi de Palafrugell. Tal i com es mostra en el gràfic següent, els indicadors enfront els quals el municipi presenta un major grau de vulnerabilitat són els relacionats amb l'increment del mar, per la major afectació a infraestructures, edificis, platges i dunes i per una major intrusió salina en aqüífers costaners. També són rellevants els problemes d'abastament d'aigua (quantitat i qualitat de l'aigua), l'increment de la demanda energètica per l'empitjorament del confort climàtic i l'afectació a infraestructures per deteriorament de materials de construcció i extensió dels costos de manteniment).

¹ Anthesis Lavola, Diputació de Girona, CILMA. ECTAdapt: **Contribuir a l'adaptació de l'espai català** transfronterer als efectes esperats del canvi climàtic, Programa INTERREG V A de COOPERACIÓ TRANSFRONTERERA Espanya-França-Andorra POCTEFA 2014-2020. 2016.



Font: Anthesis Lavola

Atès que l'àmbit se situa per sobre dels 70 msnm, els possibles impactes associats a la pujada del nivell del mar no apliquen en aquest cas.

Els impactes més destacables **dins l'àmbit** seran **els associats a l'increment de les temperatures** i als períodes de sequera.

Punts forts	<ul style="list-style-type: none"> o L'àmbit, que es troba cobert quasi completament per masses boscoses, té una major resiliència que les zones amb escassa vegetació. o La situació elevada de l'àmbit fa que no es pugui veure afectat per possibles impactes associats a la pujada del nivell del mar 		
Riscos o amenaces	<ul style="list-style-type: none"> o Problemes d'abastament d'aigua (quantitat i qualitat de l'aigua), o Increment de la demanda energètica per l'empitjorament del confort climàtic o Afectació a infraestructures per deteriorament de materials de construcció i extensió dels costos de manteniment 		
Sensibilitat ambiental	Alta	Moderada	Baixa

4.4 Definició dels elements ambientalment significatius

Una vegada identificats i analitzats els elements ambientals rellevants es procedeix a continuació a **realitzar una diagnosi sintètica i integrada d'aquesta anàlisi, amb l'objectiu d'identificar aquells** elements ambientalment significatius que permetran una millor i més adequada valoració dels potencials efectes i definició de les mesures de prevenció ambiental del Pla de Millora Urbana.

A partir de la diagnosi ambiental realitzada, els principals elements ambientals significatius són:

- **L'àmbit compta amb zones que superen el 20% de pendent.**
- La pràctica totalitat **de l'àmbit d'actuació està coberta per boscos de pi blanc**
- **L'àmbit està cobert de pinedes mediterrànies, un HIC no prioritari (codi 9540)**
- **La qualitat paisatgística de l'àmbit és mitjana, així com la seva fragilitat i la seva capacitat de càrrega paisatgística, admetent així les actuacions previstes.**
- **L'àmbit se situa en una zona de sensibilitat acústica alta.**
- Els efectes associats a la pujada de la temperatura i a **l'escassetat d'aigua són els impactes derivats del canvi climàtic que tindran una major afectació sobre l'àmbit d'estudi.**

5. OBJECTIUS I CRITERIS AMBIENTALS DEL PLA

Donat que un dels pilars de l'avaluació ambiental del Pla seran els objectius i criteris ambientals establerts, a continuació es descriuen, en primer lloc, els objectius de protecció ambiental predeterminats que tinguin relació amb el Pla d'estudi, i en segon lloc els criteris i els objectius ambientals concrets que han d'orientar les propostes del present Pla, els quals es deriven de l'anàlisi dels apartats precedents d'aquest document.

5.1 Objectius, criteris i obligacions ambientals predeterminades

En aquest apartat se sintetitzen aquells objectius de protecció mediambiental fixats a l'àmbit internacional, comunitari europeu, estatal, autonòmic o local que tinguin relació amb el pla.

5.1.1. Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS)

De manera preliminar, i tenint en compte que marcaran el full de ruta per als propers anys per tal **d'avançar cap a un desenvolupament sostenible, es considera necessari recollir els** Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS) (post 2015) desenvolupats a partir dels principals resultats de la **Conferència de Rio+20 i amb una temporalització prevista fins l'any 2030. Per a aquells que tenen una relació més directa amb les qüestions ambientals emmarcades en l'avaluació ambiental estratègica, s'especifiquen les fites que es considera que s'han d'assolir:**

Objectiu 3. Garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes les persones a totes les edats

- 3.9 Per a 2030, reduir substancialment el nombre de morts i malalties causades per productes químics perillosos i la pol·lució de l'aire, l'aigua i el sòl.

Objectiu 6. Garantir la disponibilitat i una gestió sostenible de l'aigua i el sanejament per a totes les persones

- 6.1 Per a 2030, aconseguir l'accés universal i equitatiu a l'aigua potable, a un preu assequible per a totes les persones.
- 6.2 Per a 2030, aconseguir l'accés equitatiu a serveis de sanejament i higiene adequats per a totes les persones, i posar fi a la defecació a l'aire lliure, amb especial atenció a les necessitats de les dones i nenes, així com a les persones en situacions vulnerables.
- 6.3 Per a 2030, millorar la qualitat de l'aigua mitjançant la reducció de la contaminació, l'eliminació dels abocaments i la reducció al mínim de la descàrrega de materials i productes químics perillosos, la reducció a la meitat del percentatge d'aigües residuals sense tractar, i un augment substancial a escala mundial del reciclat i de la reutilització en condicions de seguretat.
- **6.4 Per a 2030, augmentar substancialment l'eficient utilització dels recursos hídrics a tots els sectors, i assegurar la sostenibilitat de l'extracció i del subministrament d'aigua potable per tal de fer front a l'escassetat d'aigua i reduir substancialment el nombre de persones que pateixen d'escassetat d'aigua.**
- 6.5 Per a 2030, dur a terme una gestió integrada dels recursos hídrics a tots els nivells, fins i tot mitjançant la cooperació transfronterera, de la manera que sigui convenient.

Objectiu 7. Garantir l'accés a una energia assequible, segura, sostenible i moderna per a totes les persones

- 7.1 Per a 2030, garantir l'accés universal a serveis d'energia assequibles, confiables i moderns.

- o 7.2 Per a 2030, augmentar substancialment el percentatge d'energia renovable en el conjunt de fonts d'energia.
- o 7.3 Per a 2030, duplicar la taxa mundial de millora de l'eficiència energètica.

Objectiu 11. Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilients i sostenibles

- o 11.2 Per a 2030, proporcionar accés a sistemes de transport segurs, assequibles, accessibles i sostenibles per a totes les persones, i millorar la seguretat viària, en particular mitjançant l'ampliació del transport públic, amb especial atenció a les necessitats de les persones en situació vulnerable, dones, nenes, nens, persones amb discapacitat i persones grans.
- o 11.3 Per a 2030, augmentar una urbanització inclusiva i sostenible, així com la capacitat de planificar i gestionar de manera participativa, integrada i sostenible els assentaments humans a tots els països.
- o 11.6 Per a 2030, reduir l'impacte ambiental negatiu per càpita de les ciutats, amb especial atenció **a la qualitat de l'aire, així com a la gestió dels residus municipals i d'altre tipus.**
- o 11.7 Per a 2030, proporcionar accés universal a zones verdes i espais públics segurs, inclusius i accessibles, en particular per a les dones i els infants, les persones grans i les persones amb discapacitat.

Objectiu 12. Garantir modalitats de consum i producció sostenibles

- o 12.4 Per a 2020, aconseguir la gestió ecològicament racional dels productes químics i de tots els residus al llarg del seu cicle de vida, de conformitat amb els marcs internacionals convinguts, i **reduir-ne de manera significativa l'alliberament a l'atmosfera, a l'aigua i al sòl a fi de minimitzar-ne els efectes adversos sobre la salut humana i el medi ambient.**
- o 12.5 Per a 2030, disminuir de manera substancial la generació de residus mitjançant polítiques de prevenció, reducció, reciclatge i reutilització.
- o 12.6 Encoratjar les empreses, en especial les grans empreses i les empreses transnacionals, a adoptar pràctiques sostenibles i a incorporar informació sobre la sostenibilitat en llur cicle de presentació d'informes.

Objectiu 13. Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els seus efectes

- o 13.1 Enfortir la resiliència i la capacitat d'adaptació als riscos relacionats amb el clima i els desastres naturals a tots els països.
- o 13.2 Incorporar mesures relatives al canvi climàtic en les polítiques, les estratègies i els plans nacionals.

Objectiu 15. Protegir, restaurar i promoure l'ús sostenible dels ecosistemes terrestres, gestionar els boscos de manera sostenible, combatre la desertificació, aturar i revertir la degradació del sòl, i aturar la pèrdua de la biodiversitat

- o 15.2 Per a 2020, promoure la gestió sostenible de tots els tipus de boscos, posar fi a la desforestació, recuperar els boscos degradats i incrementar substancialment el repoblament forestal i la reforestació a escala mundial.
- o 15.5 Emprendre accions urgents i significatives per a reduir la degradació dels hàbitats naturals, detenir la pèrdua de biodiversitat i, per a 2020, protegir les espècies amenaçades i evitar-ne **l'extinció.**

- o 15.9 Per a 2020, integrar els valors dels ecosistemes i de la biodiversitat a la planificació nacional i local, als processos de desenvolupament, així com a les estratègies i als informes de reducció de la pobresa.

D'altra banda, pel fet de tractar-se aquest d'un pla de tipus urbanístic, es considera que caldrà tenir especial consideració el fet que la Llei d'Urbanisme estableix com un objectiu bàsic de planificació urbanística l'assoliment d'un model de desenvolupament urbanístic sostenible tal i com queda recollit en el seu article 3. Aquest objectiu, per la seva rellevància es desenvolupa més detalladament en l'apartat següent.

5.1.2. Criteris per a un desenvolupament urbanístic sostenible (**Llei d'Urbanisme de Catalunya**)

La Llei d'Urbanisme de Catalunya estableix en el seu article 3 el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible com:

“La utilització racional del territori i el medi ambient que comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.”

D'aquí se'n desprèn que els principis generals per a un desenvolupament urbanístic sostenible són:

A. MODEL D'OCUPACIÓ I ORDENACIÓ DEL SÒL: minimitzar el consum del sòl i racionalitzar-ne l'ús, d'acord amb un model urbanístic globalment eficient i atent als condicionants ambientals existents.

A-1 Garantir una ordenació urbanística eficient, especialment pel que fa a la funcionalitat i al consum de recursos, i adaptada a les característiques ambientals del sector i el seu entorn.

A-2 Establir la zonificació i els usos del sector potenciant la seva plurifuncionalitat i autonomia.

A-3 Possibilitar una mobilitat sostenible mitjançant la planificació integrada dels usos del sòl i del transport.

A-4 Adoptar un model d'ordenació urbanística energèticament eficient.

B. CICLE DE L'AIGUA: compatibilitzar el planejament amb el cicle natural de l'aigua, garantir-ne la disponibilitat i racionalitzar l'ús d'aquest recurs en el marc d'un model urbanístic globalment eficient.

B-1 Prevenir el risc d'inundació, evitant l'afectació a béns i persones.

B-2 Protegir la xarxa hídrica i els espais fluvials

B-3 Garantir la disponibilitat de l'aigua i fomentar-ne l'estalvi i la reutilització en l'espai urbà.

B-4 Fomentar l'estalvi i la reutilització de l'aigua en l'edificació.

B-5 Preservar i millorar la qualitat de l'aigua.

C. AMBIENT ATMOSFÈRIC (I): minimitzar els efectes del planejament sobre la qualitat de l'aire i el canvi climàtic i, en general, reduir al màxim les immissions de substàncies contaminants.

C-1 **Optimitzar l'eficiència energètica de l'ordenació urbanística i de les pròpies edificacions garantint la màxima reducció de la seva contribució al canvi climàtic.**

C-2 **Fomentar l'ús d'energies netes i la reducció de l'ús de les energies no renovables**

C-3 **Prevenir i corregir les immissions i les fonts d'emissions contaminants.**

D. AMBIENT ATMOSFÈRIC (II): prevenir i corregir la contaminació acústica, lluminosa i electromagnètica.

D-1 **Mantenir la població exposada a nivells acústics permesos per la legislació.**

D-2 **Limitar la generació de necessitats d'enllumenat exterior (públic i privat) i evitar-ne els fluxos hemisferi superior, la intrusió lluminosa i l'impacte negatiu sobre els organismes vius.**

D-3 **Regular la implantació de les instal·lacions de radiocomunicació i de transport d'energia elèctrica, per tal de minimitzar els seus efectes sobre els éssers vius i el paisatge.**

E. GESTIÓ DE RESIDUS: fomentar el reciclatge i la reutilització dels residus urbans i, si és el cas, facilitar la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament.

GESTIÓ DE MATERIALS: minimitzar l'impacte de la construcció sobre el cicle dels materials i el medi ambient en general.

E-1 **Implantar l'equipament i els sistemes de disseny urbà adients per a la reutilització i la recollida selectiva dels residus.**

E-2 **Promoure en els edificis la previsió d'espais i instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió.**

E-3 **Ordenar el desenvolupament de l'activitat constructiva amb l'objectiu de minimitzar els impactes associats als materials utilitzats i fomentar-ne la durabilitat, la reutilització i el reciclatge.**

F. BIODIVERSITAT, CONNECTIVITAT ECOLÒGICA I PATRIMONI NATURAL: considerar la biodiversitat urbana en l'ordenació i conservar els elements d'interès natural.

F-1 **Establir, com a element bàsic i vertebrador de l'ordenació adoptada, un sistema d'espais lliures que respongui, entre d'altres, a criteris de biodiversitat urbana, físicament continu i connectat amb les xarxes urbanes i les xarxes territorials exteriors.**

F-2 **Fomentar la naturalització de l'espai urbà.**

G. PAISATGE: integrar el paisatge en el procés de planejament urbanístic i garantir-ne la qualitat.

5.2 Objectius ambientals específics del Pla

A continuació s'especifiquen els objectius i criteris ambientals que, en base a la diagnosi ambiental, dels objectius de protecció ambiental predeterminats i del concepte de desenvolupament urbanístic sostenible, es considera que el Pla hauria d'atendre i que serviran de base per a la seva avaluació ambiental.

ELEMENT AMBIENTALMENT SIGNIFICATIU	OBJECTIU AMBIENTAL
L'àmbit compta amb zones que superen el 20% de pendent.	1. Ajustar l'ordenació a la configuració topogràfica dels terrenys i minimitzar la necessitat d'alteracions topogràfiques i minimitzar el moviment de terres
La pràctica totalitat de la superfície de l'àmbit d'actuació està coberta per boscos de pi blanc.	2. Preservar la màxima superfície forestal.
L'àmbit està cobert de pinedes mediterrànies, un HIC no prioritari (codi 9540).	
La qualitat paisatgística de l'àmbit és mitjana, així com la seva fragilitat i la seva capacitat de càrrega paisatgística, admetent així les actuacions previstes.	3. Cercar la màxima adequació i integració paisatgística de les actuacions previstes.
L'àmbit se situa en una zona de sensibilitat acústica alta.	4. Prevenir la contaminació acústica i lluminosa.
Els efectes associats a la pujada de la temperatura i a l'escassetat d'aigua són els impactes derivats del canvi climàtic que tindran una major afectació sobre l'àmbit d'estudi	5. Preveure l'adaptació al canvi climàtic en el desenvolupament urbanístic
	6. Maximitzar l'eficiència energètica de les noves edificacions i de la urbanització per tal de minimitzar les emissions de GEH.
	7. Incorporar mesures d'estalvi i reutilització dels recursos hídrics.
	8. Incorporar mesures ambientals destinades a la prevenció del risc d'incendis forestals.
	9. Incorporar mesures de mobilitat sostenible.

5.3 Avaluació ambiental del PMU

Tal i com estableix l'apartat a) de l'article 100.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, cal que l'informe ambiental dels plans urbanístics derivats inclogui l'especificació de si el projecte d'urbanització s'ha de sotmetre, per les característiques de l'actuació, al procediment d'avaluació d'impacte ambiental segons la legislació sectorial aplicable.

Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental	
Article 7. Àmbit d' aplicació de l' avaluació d' impacte ambiental	<p>1. Seran objecte d'avaluació d'impacte ambiental ordinària els següents projectes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Els compresos en l'annex I, així com els projectes que, presentant-se fraccionats, assoleixin els llindars de l'annex I mitjançant l'acumulació de les magnituds o dimensions de cadascun dels projectes considerats. b) Els compresos en l'apartat 2, quan així ho decideixi cas a cas l'òrgan ambiental, en l'informe d'impacte ambiental d'acord amb els criteris de l'annex III. c) Qualsevol modificació de les característiques d'un projecte consignat en l'annex I o en l'annex II, quan l'esmentada modificació compleixi, per si mateixa, els llindars establerts en l'annex I. d) Els projectes inclosos en l'apartat 2, quan així ho sol·liciti el promotor. <p>2. Seran objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Els projectes compresos en l'annex II b) Els projectes no inclosos ni en l'annex I ni en l'annex II que puguin afectar de manera apreciable, directa o indirectament, a Espais Protegits Xarxa Natura 2000. c) Qualsevol modificació de les característiques d'un projecte de l'annex I o de l'annex II, diferent de les modificacions descrites en l'article 7.1.c) ja autoritzades, executades o en procés d'execució, que pugui tenir efectes adversos significatius sobre el medi ambient. d) Els projectes que, presentant-se fraccionats, assoleixin els llindars de l'annex II mitjançant l'acumulació de les magnituds o dimensions de cadascun dels projectes considerats. e) Els projectes de l'annex I que serveixin, exclusiva o principalment, per desenvolupar o assajar nous mètodes o productes, sempre que la durada del projecte no sigui superior a 2 anys.

Tenint en compte els supòsits d'avaluació d'impacte ambiental que estableix la Llei estatal d'avaluació ambiental, es determina que el projecte **d'edificació** associat al desenvolupament del Pla de Millora Urbana **objecte d'estudi no ha de sotmetre's a l'esmentat procediment d'avaluació d'impacte ambiental.**

6. DESCRIPCIÓ I AVALUACIÓ D'ALTERNATIVES

En relació al PMU que s'avalua, només es plantegen dues alternatives:

- o Alternativa 0: **Manteniment de l'ordenació prevista en el planejament vigent**
- o Alternativa 1: Actual proposta de PMU

En aquest apartat s'incorpora una breu descripció de la proposta (Alternativa 1), tot fent la comparativa amb el planejament vigent (Alternativa 0) i, tot seguit, s'avaluen les dues alternatives des del punt de vista ambiental, confrontant cada una d'elles amb els objectius ambientals, per tal de determinar la justificació ambiental de l'alternativa seleccionada.

6.1 Descripció de la proposta i comparació amb l'ordenació vigent

6.1.1. Estructura general de l'ordenació

L'àmbit s'ordena en base als objectius principals exposats anteriorment (vegeu apartat 2 del present document), garantint la preservació del medi natural i les zones verdes, integrant la topografia i fixant **l'ordenació i la concreció de la qualificació del sòl d'acord amb els paràmetres definits al planejament vigent.**

Així, l'estructura general de l'ordenació prevista (Alternativa 1), en tant que qualificació del sòl, és coincident amb la prevista en el POUM (Alternativa 0) però, respecte aquest, **s'han introduït únicament petits ajustos en el límit de les qualificacions, que són resultat de l'adaptació als límits físics actuals, concretats en base a topografia de major detall, s'ha ampliat la superfície de zona verda i s'ha diversificat el sistema viari, distingint entre la xarxa local, la xarxa complementària i la peatonal.**

6.1.2. Qualificacions del sòl. Sistemes i Zones

La qualificació dels sòls objecte del PMU parteix del que estableix la fitxa del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida inclosa en el POUM de Palafrugell. Tal com s'esmenta en la memòria informativa, per poder estudiar amb major detall l'àmbit, s'ha adaptat el planejament vigent seguint un topogràfic a escala 1:500, que ha permès definir amb major detall la delimitació de les respectives qualificacions. Això ha permès també desglossar també en subzones els sistemes i els equipaments, que no venien definits el fitxa del POUM.

SISTEMES

Els sistemes de la proposta (Alternativa 1), que es corresponen amb el sistema viari i el sistema d'espais lliures sumen un total de 13.030,01 m² (57,16%% de la superfície total):

o Sistema viari (Clau SX2)

El sistema viari, xarxa bàsica local es qualifica amb la Clau SX2 i d'acord amb l'ordenació proposada en la relativa fitxa del POUM, es reserva un total de 1.974,06 m² que suposa una reducció significativa del sistema viari actual. Segons l'Article 71 de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell, el sistema viari de comunicacions del municipi de Vilafranca comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal.

o Sistema viari (Clau SX3)

La xarxa complementària de vialitat, es qualifica amb la clau SX3 i compta amb 887,22 m². Segons l'Article 71 de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell, la xarxa complementària de

vialitat, comprèn espais complementaris de la vialitat, amb diferents finalitats en funció de la categoria de sòl al qual complementen, ja sigui espais per a vianants en les àrees dels carrers o espais de protecció i complementaris de la vialitat en el cas de les carreteres i vialitat territorial. És aquest últim el **cas d'aplicació en l'àmbit del present PMU. La delimitació d'aquesta zona, ha substituït una part de la zona qualificada de xarxa bàsica local (SX2). S'inclou en aquesta zona una franja, al sud de l'àmbit, entre la zona privada i el sistema viari, xarxa bàsica local. Es tracta d'una franja de protecció natural, de forma irregular, que protegeix el talús i també inclou una zona d'infiltració d'aigües.**

o Sistema viari (Clau SX4)

La xarxa peatonal i de carrers de prioritat invertida es qualifica amb la Clau SX4 o Xp, i d'acord amb l'ordenació proposada en la relativa fitxa del POUM, es reserva un total de 1.282,56 m² que coincideixen quasi totalment amb la proposta del POUM. Segons l'Article 71 de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell, la xarxa peatonal i de carrers de prioritat invertida, està formada pel conjunt de carrers en els quals, o bé és exclusivament de vianants, o bé es considera prioritària la mobilitat dels vianants respecte de la rodada.

Del total dels 1.282,56 m² previstos per aquest sistema, una superfície de 409,21 m² es corresponen **amb l'adaptació de l'àmbit a la part de ponent, amb els habitatges** confrontants, resseguint els murs perimetrals de les edificacions.

- o La xarxa peatonal, en general, per la part del carrer del Puigventós connecta la zona verda a nord de l'àmbit amb la zona destinada a la implantació de l'hotel, i es connecta finalment al carrer de Capsacosta, donant així una gran accessibilitat i connexió, **en les diferents parts de l'àmbit.** Sistema viari (Clau SX5)

La xarxa d'aparcament es qualifica amb la Clau SX5 i es reserva un total de 444,48 m². Segons l'Article 71 de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell, els aparcaments, clau X5 comprèn els sòls específicament destinats a aquesta finalitat d'aparcament.

o Sistema d'espais verds (Clau SV2)

El sistema d'espais verds, en particular els parcs urbans, es qualifica amb la Clau SV2. Segons l'Article 88 de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell, formen el sistema de parcs urbans tots els parcs situats en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població. La proposta preveu un increment de zona verda. El total d'espais lliures previstos en l'ordenació de l'àmbit és un 37%, corresponent a 8.441,69 m², respecte als 7.564,66 m² equivalents al 34% que es fixa en la fitxa del POUM. Les zones verdes es disposen a la part nord i a la sud de l'àmbit. En particular, a la part nord hi consta una gran zona, de 6.879,66 m², entre l'Avinguda de Vicenç Bou i el vial peatonal dins l'àmbit del PMU, i delimitada pel Carrer de Puigventós i el Carrer de Capsacosta, mentre que al sud s'hi emplaça un altra zona verda de 1.494,16 m², que limita amb la zona verda privada de l'àmbit.

ZONES

Les zones de la proposta del PMU (Alternativa 1) sumen 9.766,99 m² que es corresponen al 42,84% de la superfície de l'àmbit (22.797,00 m²), dels quals 6.846,00 m² es qualifiquen amb la clau A21t1 - Zona d'activitat econòmica, subzona residencial temporal, que prové de l'Hotel Tamariu, i 2.920,99 m² es qualifiquen amb la clau Vp - verd privat.

- o Zona activitat econòmica. Serveis: Residencial temporal. Hotel Tamariu (Clau A21t1)

Segons l'Article 166 de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell, la clau A21 correspon a les àrees d'hotels i/o altres modalitats d'allotjament col·lectiu temporal. També s'inclou l'habitatge assistit o de temporers de titularitat privada. En particular, a la subzona A21t1, que prové de l'Hotel Tamariu, segons el mateix article de la normativa s'aplicaran els següents paràmetres: queda adscrit

al pla d'actuació urbanística PAUa 2.5 Hotel Aigua Xelida i, per tant, amb les determinacions contemplades a la fitxa d'ordenació. Es qualifiquen amb aquesta clau 6.846 m² que es destinen a la implantació d'un hotel, que tal com es fixa en la fitxa del POUM, serà de 4 estrelles.

Tanmateix, es modifica el límit entre el verd privat i la zona d'activitat econòmica, per tal de garantir una millor adaptació de l'hotel a la topografia del terreny, proposant que l'edifici es col·loqui paral·lel a les corbes de nivell i limitant el moviment de terres.

Finalment es redueix la superfície destinada a Verd privat per tal de garantir, tal com s'ha anteriorment esmentat, una protecció millor de la carena al sud de l'àmbit, incrementant la superfície de zona verda.

A continuació es presenta el quadre resum del Sector PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida, que permet comparar les superfícies de les diferents qualificacions corresponents al planejament vigent (Alternativa 0) i la nova proposta de PMU (Alternativa 1):

QUADRE RESUM SECTOR PAU a2.5 HOTEL AIGUA XELIDA						
Tamarit, Palafrugell						
		PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA		DIFERÈNCIA
		Redibuixat Topo 1/500				
		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE
Àmbit PAU a2.5		22.366,00 m²s	100,5%	22.797,00 m²s	100,0%	431,00 m²st
SISTEMES		11.912,00 m²s	53,26%	13.030,01 m²s	57,16%	1.118,01 m²s
SISTEMA D'EQUIPAMENTS	SE	0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,0%	0,00 m ² s
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES	SV	7.572,00 m ² s	33,85%	8.441,69 m ² s	37,03%	869,69 m ² s
SISTEMA VIARI	SX	4.340,00 m ² s	19,40%	4.588,32 m ² s	20,13%	248,32 m ² s
Vialitat	SX2	2.914,00 m ² s	13,03%	1.974,06 m ² s	8,66%	-939,94 m ² s
Vialitat i complements	SX3	0,00 m ² s	0,00%	887,22 m ² s	3,89%	887,22 m ² s
Vialitat i aparcament	SX5	419,00 m ² s	1,87%	444,48 m ² s	1,95%	25,48 m ² s
Vialitat Peatonal	SX4	1.007,00 m ² s	4,50%	1.282,56 m ² s	5,63%	275,56 m ² s
ZONES		10.454,00 m²s	46,74%	9.766,99 m²s	42,84%	-687,01 m²s
Activitat Econòmica	A21H1	6.846,00 m ² s	30,61%	6.846,00 m ² s	30,03%	0,00 m ² s
Verd Privat	Vp	3.608,00 m ² s	16,13%	2.920,99 m ² s	12,81%	-687,01 m ² s

Font: Equip redactor del PMU.

6.1.3. Aprofitament previst

El Pla de Millora Urbana que es proposa preveu una reducció del sostre potencial tal i com es presenta a continuació:

QUADRE RESUM SECTOR PAU a2.5 HOTEL AIGUA XELIDA						
Tamarit, Palafrugell						
		PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA		DIFERÈNCIA
		Redibuixat Topo 1/500				
		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE
Àmbit PAU a2.5		22.366,00 m²s	100,5%	22.797,00 m²s	100,0%	431,00 m²st
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA		0,232 m ² s/m ² st		0,175 m ² s/m ² st		-0,057 m ² st
SOSTRE PRINCIPAL		5.200,00 m ² st		4.000,00 m ² st		-1.200,00 m ² st
Sostre Complementari		1.560,00 m ² st	30,0%	600,00 m ² st	15,0%	-960,00 m ² st

Font: Equip redactor del PMU.

Aquesta reducció de sostre, de 1.200 m² de sostre principal i 960 m² de sostre complementari, **s'ajusta al mínim sostre necessari per tal de garantir la rendibilitat de l'explotació hotelera i alhora garantir una reducció del volum construït, minimitzant l'impacte sobre l'entorn consolidat, afavorint la integració paisatgística i reduint el consum de sòl.**

Així mateix, es preveu una reducció de la intensitat de l'ús, limitant el desenvolupament hotelier a un màxim de 70 habitacions.



Figura 11. Comparativa entre l'ordenació vigent a l'esquerra (Alternativa 0) i l'ordenació proposada a la dreta (Alternativa 1). Font: Equip redactor PMU.

6.1.4. Ordenació de l'edificació sobre rasant

L'ordenació de l'edificació es defineix a partir de les condicions d'ordenació i edificació contingudes en la fitxa del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida que queden recollides en la normativa gràfica i escrita del PMU així com també d'acord amb les condicions fixades en el PDUSNSLG en relació als sòls no ordenats i també d'acord amb les determinacions pròpies del POUM de Palafrugell.

Tal com s'ha vist, l'àmbit es situa en una zona de pendent considerable, tot i no arribar al lindar del 20%. Per tal d'adaptar-se a aquesta topografia existent, per la implantació de l'edificació és necessari fer algun moviment de terres, modificant el perfil del terreny natural.

Respecte aquest punt, i per tal de donar compliment a la normativa del PDUSNSLG, tal com s'indica a l'article 85, que reglamenta els sòls no ordenats, l'emplaçament dels volums ha de minimitzar l'impacte en el terreny i el relatiu moviment de terres, seguint el que s'indica en l'article 94.

En particular, l'edificació ha d'estar ben integrada amb l'entorn, i s'ha de minimitzar l'impacte en el terreny i la topografia existent. És per això que per a la implantació de l'edificació s'haurà de mantenir una separació mínima de 3m dels lindars veïns, i les plataformes d'anivellació no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt ni a 2,20 metres per sota de la cota natural del terreny actual.

Tanmateix, el POUM de Palafrugell, en l'article 272, també estableix que en l'interior de la parcel·la podran disposar-se plataformes d'anivellament amb una diferència màxima de cotes d'1,5 metres per sobre respecte de les rasants dels pendents naturals o homogenis del terreny, prenent de referència les rasants més baixes del terreny natural o homogeni, segons correspongui a aquesta condició.

Amb l'avantprojecte de l'Hotel Aigua Xelida, que s'adjunta a aquest document de forma indicativa ja que no és vinculant, també s'ha tingut en consideració, que amb el moviment de terres, especialment amb el desmunt, hi ha més riscos d'afectar la vegetació existent. És per aquest motiu, que seguint el que ja s'indica en el POUM del municipi, en l'article 290, la cota del paviment de la planta baixa de cada volum se situa, com a màxim, a 1 m per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat i definitiu del projecte.

Adicionalment, tal i com s'ha mostrat en la descripció de l'estat actual, l'àmbit compta amb una gran cobertura forestal arbrada corresponent a pineda de pi blanc i per tant resulta de gran importància preservar aquest alt valor paisatgístic, procurant talar el menor numero possible d'arbres i garantint que la implantació serà respectuosa amb la topografia i la vegetació existent, minimitzant l'impacte sobre aquests dos elements.

Així, tal com s'ha exposat anteriorment, per tal de minimitzar l'impacte visual i ambiental, i adaptar la proposta a la topografia i a l'entorn en general, es proposa que la implantació sigui fragmentada, proposant 4 volums que generen un impacte sobre l'entorn inferior del que en resultaria d'una implantació en volum únic.

Es generen així, per tal de regular la implantació d'aquests 4 volums, 6 plataformes d'anivellament, d'acord amb la topografia existent i amb la premissa de donar compliment a la normativa del PDUSNSLG minimitzant l'impacte sobre el terreny natural així com el moviment de terres i la preservació de la vegetació existent.

Tal i com es detalla en el plànol adjunt, la implantació respecta al màxim la topografia existent, preveient petits ajustos en els vèrtex de cada una de les plataformes a fi de garantir que cada un dels volums proposats tingui la mateixa cota de planta baixa i per tant la mateixa cota de coronació de l'edificació.

S'han generat sis plataformes:

- El volum principal, on també s'hi emplacen els espais comuns, com les piscines, el solàrium, l'aparcament, etc, es distribueix en tres plataformes amb les cotes +73,5, +74,5 i +78,5.

- o La plataforma d'implantació dels altres tres volums i que es distribueixen de sud cap a nord, a les cotes +75,2, +79,4 i +76,4.

A aquestes plataformes que indiquen la cota de paviment de la planta baixa, se'ls dona una flexibilitat d'1 m cap a munt i cap avall, per tal de no limitar, dins dels límits descrits prèviament i respectant les prescripcions normatives; el projecte arquitectònic, podent-se adaptar amb la solució més convenient i favorable en el terreny, sempre i quan es respecti el moviment de terres màxim permès (d'1,50 metres per damunt i a 2,20 metres per sota de la cota natural del terreny actual).

Tanmateix, tal com es veu en els plànols normatius d'ordenació; en el volum principal al sud de l'àmbit, s'han previst franges flexibles entre les 3 plataformes d'anivellament, d'un ample màxim de 5m. Aquesta franja és l'espai en el qual pot modificar-se la línia que limita les plataformes d'anivellament, sempre i quan, tal com s'ha esmentat anteriorment, es respecti el moviment de terres màxim

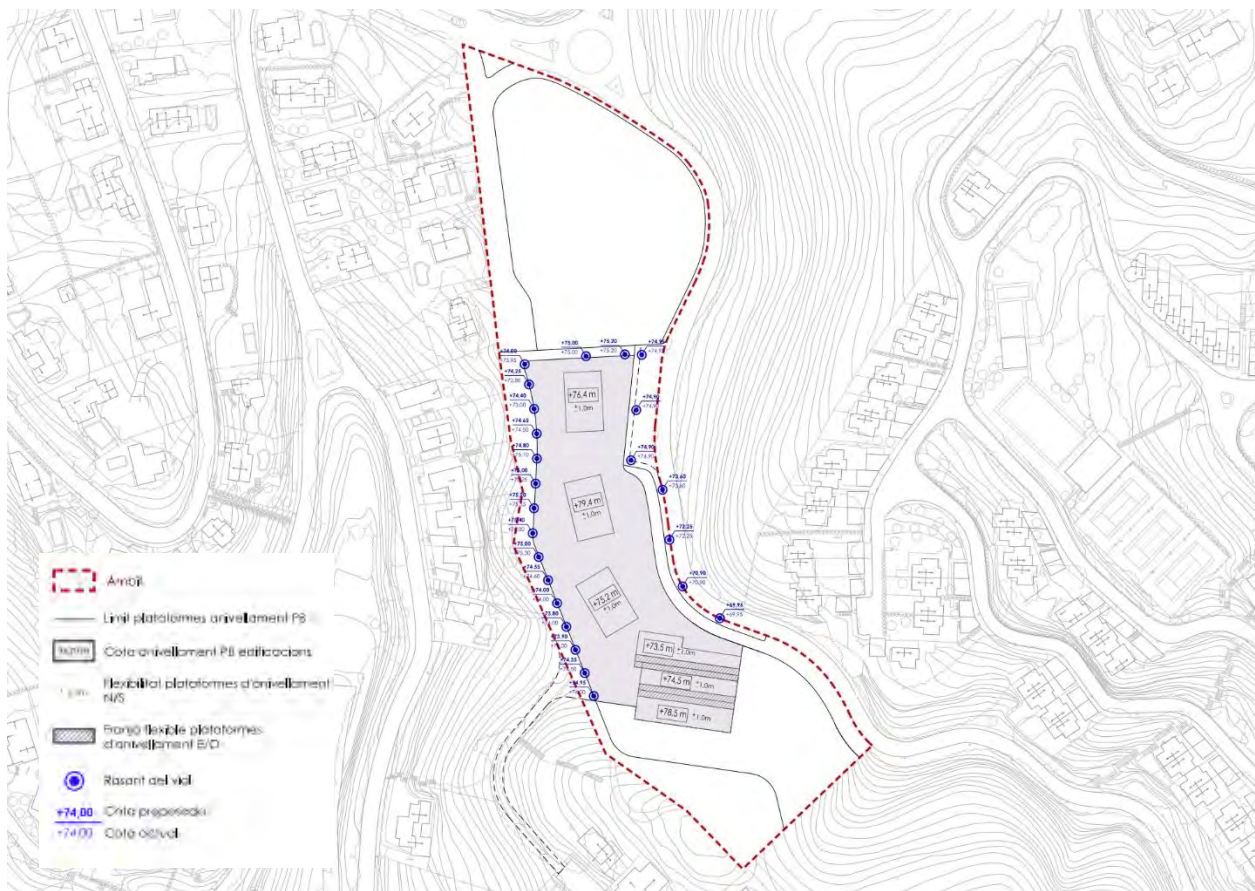


Figura 12. Plànol d'ordenació O-02 Normativa - Anivellaments i Rasants. Font: Equip redactor del PMU.

La fitxa del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida, inclosa en el POUM, ja indica que l'edificació s'ha de resoldre en un màxim de PB+2PP, tot i que s'admet que la planta baixa tingui doble alçada i incorpori parcialment altells que comptabilitzaran en el càlcul del sostre edificable.

Així, s'ha fixat una ARM gairebé per la totalitat dels 4 volums de 10 m, que és el resultat de contemplar 4 m d'alçada per la planta baixa, i 3 m d'alçada per les plantes pis. Tal i com es mostra, els gàlils són coincidents amb les plataformes d'anivellació del terreny anteriorment descrites, a excepció del volum principal. En aquest volum, respecte aquest màxim de 10 m, es contemplen dues situacions diferenciades:

Per una banda es preveu un àmbit no edificable en la cota d'anivellament més baixa, per tal de possibilitar usos comuns a l'aire lliure vinculats a la planta baixa d'aquest volum principal. D'altra

banda, en el volum que s'implanta a la plataforma d'anivellament amb cota 78,5, l'alçada màxima es limita a 6m, que és el resultat de contemplar la planta baixa i la planta pis de 3 m.

En els plànols d'ordenació O-03 i les seccions dels plànols O-05 i O-06 es detalla la concreció dels gàlibs edificables a partir de les plataformes d'anivellació i les alçades màximes contemplades.

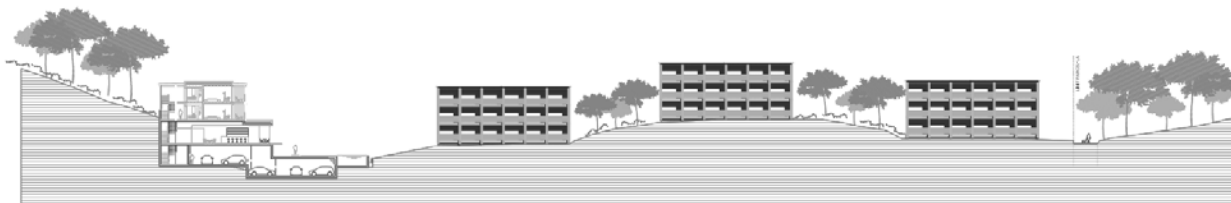


Figura 13. Secció general no normativa i implantació del quatre volums previstos. Font: Equip redactor del PMU.

6.1.5. Ordenació de l'edificació sota rasant i previsió de places d'aparcament

La fitxa del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida indica que s'admetrà una planta soterrani que, com a mínim contemplarà el numero de places d'aparcament corresponent a raó d'una plaça per cada 2 habitacions, el que seria, en aquest cas, un mínim de 35 places.

Considerant l'àmbit on se situa el sector, la tipologia d'hotel d'alta categoria i el perfil dels usuaris, es preveu que l'accés serà majoritàriament amb vehicle privat. Per altra banda, l'entorn de l'àmbit no disposa d'oferta d'estacionament a la via pública per tal de reduir l'impacte al voltant de l'àmbit. És per això que l'avantprojecte de l'Hotel Aigua Xelida PMU que s'adjunta a la documentació del PMU –tot i no ser vinculant– preveu, a la planta soterrani, una reserva d'espai per a 51 places d'aparcament i, a la planta baixa, 21 places més. Això suposa una dotació de 72 places d'estacionament, a raó d'una plaça per habitació, i 8 places per a les persones treballadores.

Per tal de minimitzar l'impacte sobre el terreny, i en línia al exposat anteriorment respecte el moviment de terres, es preveu una regulació específica sota rasant, establint també un plànol normatiu de gàlibs màxims en aquest nivell.

El volum principal té una previsió major, ja que és el que contemplarà l'aparcament. Tanmateix, hi ha una part de la planta baixa d'aquest mateix bloc, que també es considera planta soterrani, seguint el que s'exposa en l'article 290 del POUM de Palafrugell, ja que, en particular, la part de planta baixa semisoterrada o la part de planta soterrània que sobresurti, computaran a partir de què la cota de paviment de la planta immediatament a sobre es situï a més de 1,50 m de la cota exterior del terreny. Això permet una major conservació del terreny natural, adaptant el màxim possible el projecte a la topografia del terreny natural i integrant-lo en el entorn.

Els altres tres volums també compten amb una planta soterrània, però en aquest cas molt menor, tal com s'indica en el plànol dels gàlibs de la planta soterrània. D'acord amb l'avantprojecte no vinculant, aquest espai s'ha previst com a espai de servei pels treballadors, per poder emmagatzemar material pel manteniment i la higiene de les habitacions, per tal d'evitar grans desplaçaments continus entre el volum principal i els altres tres.

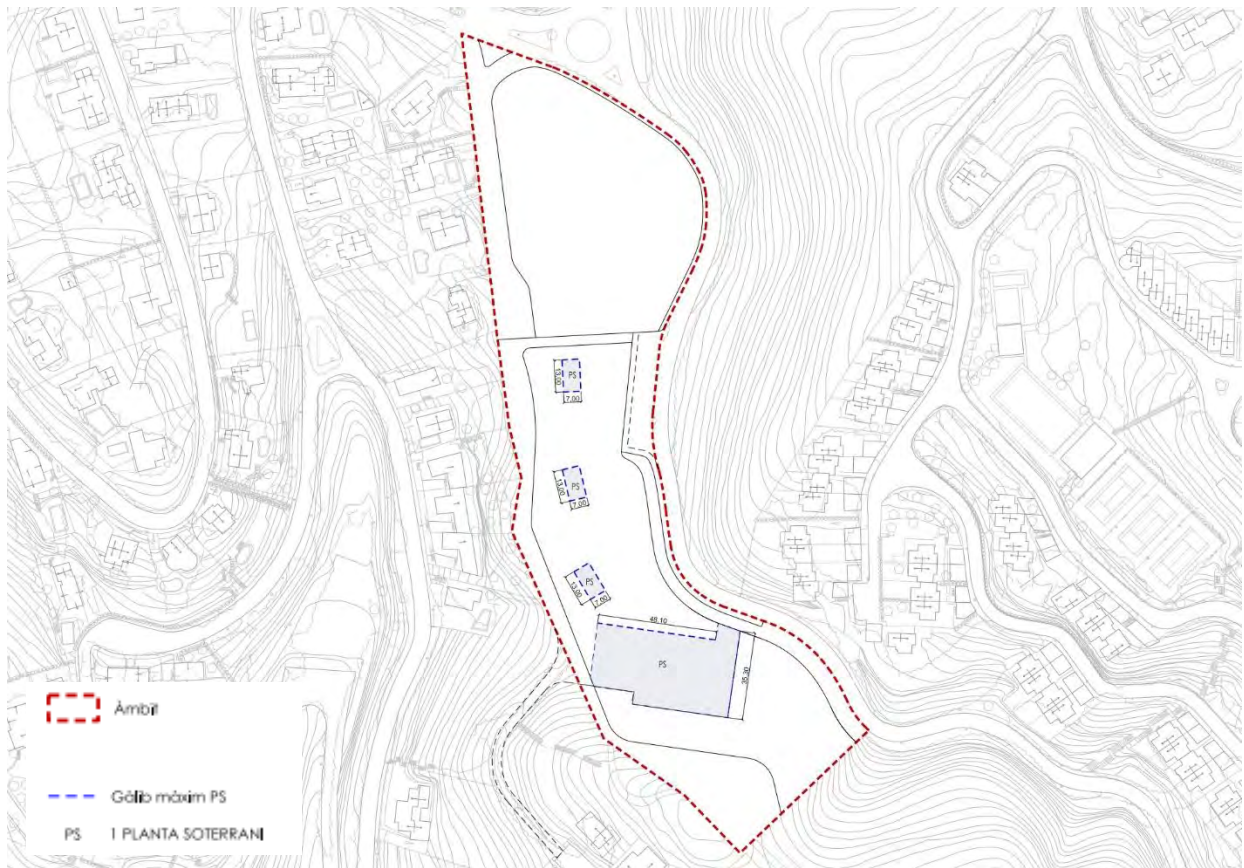


Figura 14. Plànol d'ordenació O-04 Gàlils Planta Soterrani. Font: Equip redactor del PMU.

6.1.6. Urbanització

Es preveu la urbanització de tots els sistemes de l'àmbit així com la cessió de la porció d'espai lliure que actualment encara no és pública (d'acord amb plànol d'estructura de la propietat del PMU). Els sòls de sistemes d'espais lliures i vialitat es cediran urbanitzats segons els criteris que es defineixen en el corresponent projecte d'urbanització.

Carrers:

Els carrers que confronten amb l'àmbit del present PMU corresponen al Carrer del Puigventós i el Carrer de Capsacosta, i el vial que separa la zona verda de la zona destinada a l'hotel.



Figura 15. Estat actual c/ Puigventós en el tram fora àmbit fins c/ Illa Negra. Font: Equip redactor.

La proposta passa per urbanitzar les voreres en consonància amb la imatge urbana de l'entorn, i amb el disseny dels seus carrers confrontants.

D'aquesta manera, al carrer de Puigventós es proposa una única filera d'enllumenat públic, d'acord amb els vials ja executats en el seu entorn més proper (c/de la Punta de l'Estela, c/de la Musclera), i la instal·lació de bancs en proximitat de la zona verda, al nord de l'àmbit. La part més a sud del c/ de Puigventós, que delimita la zona destinada a l'hotel, serà de prioritat invertida, per generar un espai peatonal i acollidor, que es desenvoluparà en un únic planer, i donarà accés a la filera d'aparcaments en superfície de l'hotel, prevista en sòl privat. Al c/de Capsacosta, també, seguint el tram de carrer ja executat a la part sud, es proposa una única filera d'enllumenat públic.

Tanmateix, també es proposa fer-se càrrec de la urbanització del tram de vial que connecta l'àmbit del PMU amb la urbanització del Carrer Illa Negra, a través del carrer del Puigventós, tot i tractar-se d'un tram de vial fora de l'àmbit, donant així continuïtat i màxima connexió a l'àmbit. Seguint el tram ja executat del c/Illa Negra i el de Puigventós, es proposa una única filera d'enllumenat públic.

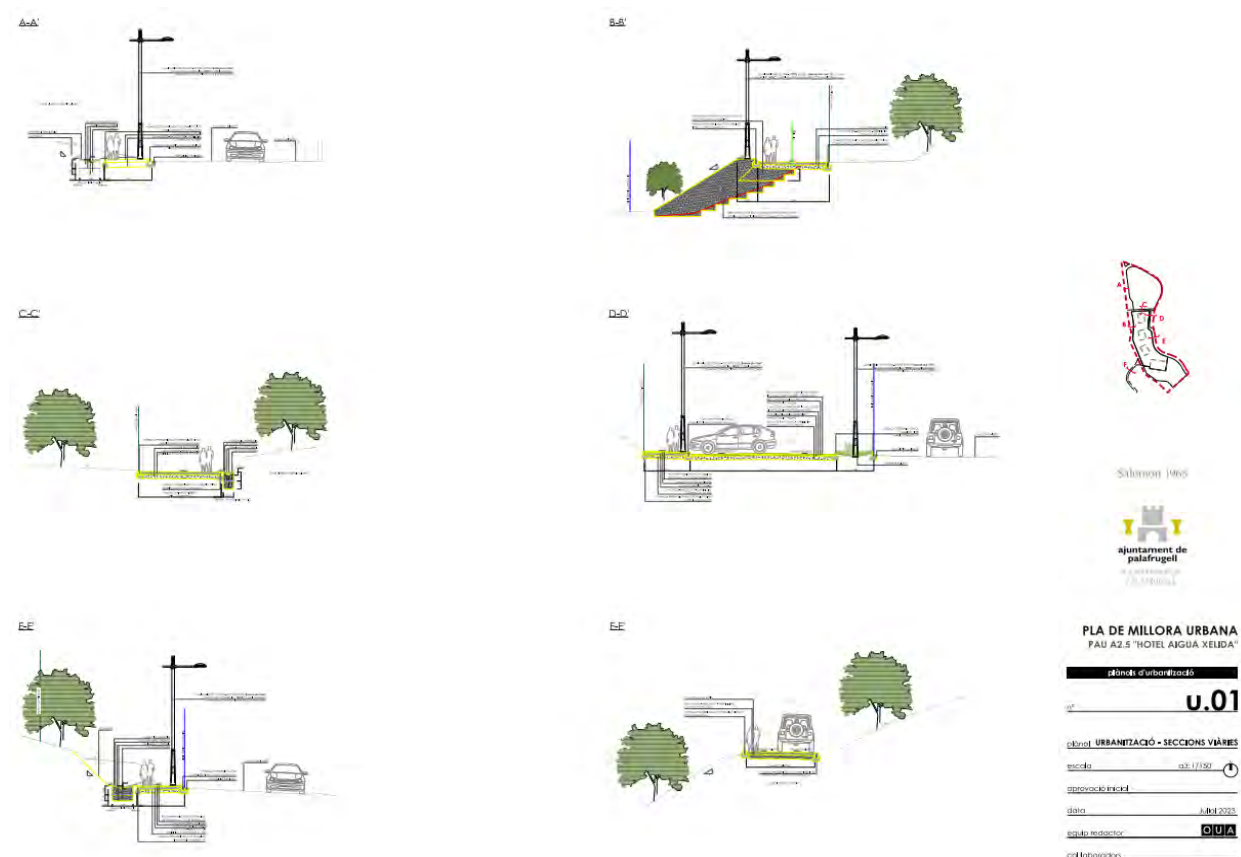


Figura 16. Plànol d'urbanització u.01. Seccions viàries. Font: Equip redactor.

Zona verda pública:

El projecte de la zona verda es basa principalment en desbrossar l'espai i dotar-lo d'enllumenat públic, com tal de permetre una seva fruïció amb seguretat, i generant un espai acollidor i el més natural possible.

Es tracta d'un àmbit de grans dimensions, al nord del sector, amb el tram més a llevant que compta amb un desnivell superior al 20%, que comunica l'Avinguda de Vicenç Bou, el c/de Puigventós i el c/de Capsacosta i alhora permet l'accés al nou espai de serveis de l'àmbit.

6.1.7. Afectació de la vegetació

Tal com s'indica en l'article 81 del PDUSNSLG, el Pla de Millora Urbana, pel que fa a la vegetació, haurà d'incorporar un estudi de jardineria on es cartografiïn els arbres existents, els arbres a conservar i aquells de nova plantació dels sòls de sistemes, amb especial atenció al tractament dels límits del sector, així com els criteris per a l'enjardinament de l'espai privat i dels límits entre parcel·les.

L'àmbit compta amb una gran una cobertura forestal arbrada, tal com s'ha vist en el plànol i.10 vegetació existent (vegeu Figura 6). La implantació de les plataformes d'anivellament i dels gàlibs, ha tingut en consideració el menor impacte possible sobre l'entorn natural, ja que resulta una prerrogativa del PMU preservar aquest alt valor paisatgístic, procurant talar el menor numero possible d'arbres.

En total, es preveu afectar 171 arbres (155 pins i 16 alzines), tal com es pot veure en el següent plànol (Vegeu Figura 17), dels 618 presents dins l'àmbit, que correspon a un 27,7% del total.

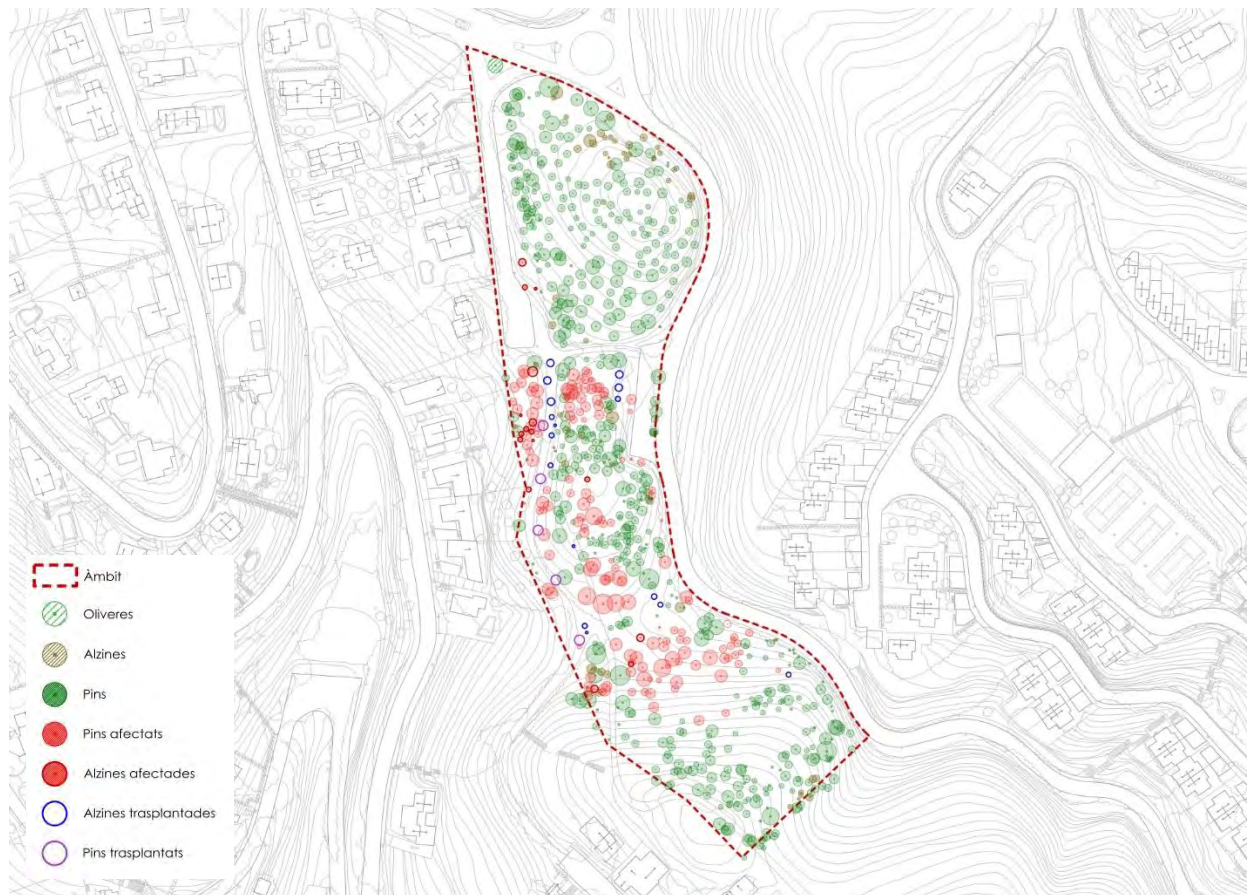


Figura 17. Plànol d'ordenació O-08 Vegetació afectada. Font: Equip redactor.

6.2 Avaluació i justificació ambiental de l'Alternativa seleccionada

Tot seguit es procedeix a valorar des del punt de vista ambiental les alternatives plantejades en funció del grau de coherència amb els objectius ambientals plantejats en el present Informe Ambiental. A tal efecte, a continuació es presenta una taula de coherència entre les alternatives considerades i els objectius ambientals plantejats.

S'assigna un valor a cadascuna de les categories, amb l'objectiu de disposar d'un sumatori final que complementi l'anàlisi realitzada i permeti disposar d'un valor d'idoneïtat ambiental de cada alternativa i faciliti la seva comparativa.

GRAU DE COHERÈNCIA ENTRE L'ALTERNATIVA I L'OBJECTIU	CODI
L'alternativa plantejada és totalment coherent amb l'objectiu.	2
L'alternativa plantejada no és del tot coherent amb l'objectiu o dependrà de com es concreti la proposta.	1
L'alternativa plantejada no és coherent amb l'objectiu.	0

OBJECTIU AMBIENTAL	A0	A1	VALORACIÓ
1 Ajustar l'ordenació a la configuració topogràfica dels terrenys i minimitzar la necessitat d'alteracions topogràfiques i minimitzar el moviment de terres	1	2	La zona actual qualificada per al desenvolupament de les activitats hoteleres inclou vessants amb forts pendents. Per tal de minimitzar els moviments de terres, amb la nova proposta es generen 6 plataformes d'anivellament , adaptant-se a la topografia existent.
2 Preservar la màxima superfície forestal.	1	2	La nova proposta redueix el sostre construït respecte l'ordenació vigent i proposa una implantació de les edificacions que ha tingut en consideració el menor impacte possible sobre la cobertura forestal, procurant talar el menor numero possible d'arbres .
3 Cercar la màxima adequació i integració paisatgística de les actuacions previstes.	1	2	L'ordenació vigent de l'àmbit no mesures concretes ni defineix amb precisió la implantació dels volums edificats. La nova proposta proposa una implantació de les edificacions de forma fragmentada, a partir de 4 volums que generen un impacte inferior del que en resultaria d'una implantació en volum únic, afavorint una major permeabilitat i integració paisatgística.
4 Prevenir la contaminació acústica i lluminosa.	1	2	L'actual regulació del sector no contempla mesures que permetin minimitzar i prevenir els efectes del planejament sobre la qualitat de l'aire i els nivells sonors. El PMU incorpora una sèrie de mesures a la seva normativa que contribuiran a minimitzar la contaminació atmosfèrica i acústica.
5 Preveure l'adaptació al canvi climàtic en el desenvolupament urbanístic	0	1	L'actual regulació del sector no contempla mesures d'adaptació al canvi climàtic . El PMU representa l'oportunitat d'incorporar mesures d'adaptació enfront dels períodes de sequera, les onades de calor i altres riscos derivats del canvi climàtic com la major freqüència d'incendis forestals .

OBJECTIU AMBIENTAL	A0	A1	VALORACIÓ
6 Maximitzar l'eficiència energètica de les noves edificacions i de la urbanització per tal de minimitzar les emissions de GEH.	0	2	El planejament vigent no preveu mesures en el sector dirigides al foment de l'eficiència energètica en l'edificació i en la urbanització del conjunt . El nou PMU incorpora noves mesures que garantirán la sostenibilitat energètica de l'àmbit .
7 Incorporar mesures d'estalvi i reutilització dels recursos hídrics.	0	2	L'actual regulació del sector no contempla la necessitat d'aplicar mesures que fomentin l'estalvi i la reutilització d'aigua . El nou PEU incorpora mesures que garantirán un ús racional dels recursos hídrics.
8 Incorporar mesures ambientals destinades a la prevenció del risc d'incendis forestals .	0	1	El planejament vigent no preveu mesures en el sector dirigides a la prevenció dels incendis forestals. El PMU és una oportunitat per a incorporar mesures específiques destinades a la gestió forestal, que minimitzin aquest risc. Es considera que el desenvolupament que es proposa suposará una millora en termes de prevenció.
9 Incorporar mesures de mobilitat sostenible.	0	2	El nou PMU preveu incorporar les mesures de mobilitat sostenible establertes a l'EAMG , que contribuirán a minimitzar els efectes de contaminació atmosfèrica i acústica associats al trànsit.
VALORACIÓ FINAL	4	16	L'alternativa 1 té una millor valoració en base als objectius ambientals establerts.

6.3 Justificació de l'alternativa seleccionada

El PEU proposat (Alternativa 1) permetrà **desenvolupar l'àmbit segons les determinacions del POUM**, completant la trama urbana i acabant de definir els sistemes viaris i les **zones verdes de l'àmbit**.

La nova proposta permet ordenar adequadament el sector i **concretar la volumetria de l'edificació**, reduint el sostre edificat i disposant els volums de manera que es **minimitza l'impacte sobre** la topografia i la cobertura forestal de pineda mediterrània.

El Pla incorpora, en el seu Títol 7 de la seva normativa, una extensa regulació ambiental en relació a les **condicions d'adaptació i tractament a les que s'han d'ajustar les edificacions i espais lliures, al tractament de residus o a les característiques dels materials a utilitzar**.

Això suposa una millora significativa respecte el planejament vigent, ja que afavoreix una adequada integració paisatgística i garanteix la sostenibilitat ambiental de les edificacions i de la nova urbanització **en termes de consum d'aigua i d'energia, entre d'altres**.

7. EFECTES AMBIENTALS DEL PLA

Un cop realitzada la caracterització ambiental de l'àmbit així com l'anàlisi del contingut de la proposta del Pla, el present apartat pretén sintetitzar aquells vectors ambientals sobre els quals el Pla podrà tenir una incidència positiva o negativa, i la manera com quedaran afectats a partir de la proposta (tal i com estableix l'article 100.1.c del Decret 305/2006).

En aquest sentit, s'efectua una caracterització dels mateixos tal i com estableix la normativa: directe / indirecte/ acumulatiu /sinèrgics, a curt / mitjà / llarg termini, permanents / temporals, positius / negatius.

ELEMENT/VECTOR AMBIENTAL		IMPACTES POTENCIALS	CARACTERITZACIÓ	DESCRIPCIÓ / VALORACIÓ	RELLEVÀNCIA
Ocupació i consum de sòl	Geomorfologia i Geologia	Impermeabilització de sòls	Negatiu Directe Curt termini Permanent	La nova edificació i urbanització de l'àmbit suposarà la impermeabilització d'una part de l'àmbit , tot i que la superfície afectada serà poc extensa.	Baix
		Alteració de topografia i moviments de terres	Negatiu Directe Curt termini Temporal	La proposta del PMU s'ha dut a terme partint del criteri d'adaptar-se a la topografia existent i minimitzar els moviments de terra. Per aquest motiu, l'impacte de les actuacions previstes serà força baix.	Baix
Riscos naturals i tecnològics	Risc d'incendis forestals	Increment del risc d'incendi a partir dels usos previstos	Negatiu Directe Curt termini Permanent	La implantació d'usos i mobilitat que suposaran una major freqüentació en un entorn forestal pot suposar un increment respecte la situació actual enfront d'aquest risc. Tanmateix, el PMU pot contribuir a millorar la prevenció del risc d'incendi amb la incorporació de noves mesures ambientals.	Baix
	Risc contaminació sòls	Episodis de contaminació en fase d'obres	Negatiu Indirecte Curt termini Permanent	Es considera que el risc de contaminació de sòls en fase d'obres és baix, sempre que es prenguin les mesures adequades per a minimitzar els riscos.	Baix
		Usos i activitats existents i previstos	-	Els usos previstos no tindran efectes sobre la contaminació dels sòls.	Irrellevant
Cicle de l'aigua	Cursos i qualitat de les aigües superficials	Alteració al règim d'escorrentia	-	No es preveu l'alteració de la hidrologia superficial ja que els cursos fluvials que drenen l'àmbit transcorren a gran distància del mateix.	Inexistent
	Aigües subterrànies	Afectació a l'estat quantitatiu i qualitatiu de les masses d'aigua subterrànies	-	No es preveu l'alteració de les aigües subterrànies.	Inexistent
	Abastament	Augment de les necessitats d'abastament i pressió sobre els sistemes existents	Negatiu Directe Curt termini Permanent	Els nous usos previstos a l'àmbit suposaran un increment del consum d'aigua potable que serà proporcionat i assumible per a la xarxa d'abastament existent. Així mateix, per tal de reduir la pressió sobre el sistema d'abastament d'aigua potable, s'incorporaran mesures d'estalvi i reutilització d'aigua.	Moderat

ELEMENT/VECTOR AMBIENTAL		IMPACTES POTENCIALS	CARACTERITZACIÓ	DESCRIPCIÓ / VALORACIÓ	RELLEVÀNCIA
	Sanejament	Augment de la pressió sobre sistemes de sanejament i tractament d'aigua.	Negatiu Directe Curt termini Permanent	Els nous usos previstos a l'àmbit suposaran un lleuger increment les necessitats de sanejament que serà proporcionat i assumible per a la xarxa existent. Així mateix, per tal de reduir la pressió sobre el sistema de sanejament, s'incorporaran mesures d'estalvi i reutilització d'aigua.	Moderat
Ambient atmosfèric	Qualitat de l'aire	Impacte derivat de la mobilitat generada amb els nous usos, tant en generació de GEH com de contaminants locals	Negatiu Indirecte Curt termini Permanent	Es considera que l'impacte dels nous usos sobre la mobilitat generada no serà molt rellevant. En tot cas, el PMU incorporarà les mesures definides a l'EAMG.	Baix
		Impacte derivat dels usos previstos al sector	Negatiu Directe Curt termini Permanent	Els nous usos no tindran un impacte rellevant sobre la qualitat de l'aire, ja que els nous usos hotelers es desenvoluparan en edificis amb unes demandes energètiques quasi nul·les i, per tant, amb baixes emissions.	Baix
	Contaminació acústica	Augment de l'impacte acústic derivat dels nous usos i de la nova mobilitat	Negatiu Indirecte Curt termini Permanent	Es considera que els nous usos previstos a l'àmbit no implicaran un increment significatiu de la mobilitat i de l'impacte acústic associat. Tot i així, caldrà incorporar les mesures per a fomentar la mobilitat sostenible definides a l'EAMG.	Baix
Paisatge	Espai públic	Impacte paisatgístic de les noves edificacions i usos previstos	Positiu Directe Curt termini Permanent	La proposta s'ha dut a terme a partir de l'establiment de criteris d'integració paisatgística que afavoreixen una bona integració de les actuacions. Cal destacar que la qualitat del paisatge de l'àmbit així com la seva visibilitat són moderades, la qual cosa implica que pot admetre transformacions de certa entitat sense suposar impactes rellevants.	Baix
Energia	Eficiència energètica en edificis	Augment del consum energètic dels usos previstos	Negatiu Directe Curt termini Permanent	Les noves edificacions seran de consum energètic quasi nul. El PMU, a més, incorpora mesures d'eficiència energètica en l'edificació i la implantació de mesures d'autosuficiència energètica en el subministrament.	Baix

ELEMENT/VECTOR AMBIENTAL	IMPACTES POTENCIALS	CARACTERITZACIÓ	DESCRIPCIÓ / VALORACIÓ	RELLEVÀNCIA
Residus i materials	Residus de la construcció	Negatiu Directe Curt termini Temporal	El PMU incorpora mesures i determinacions per tal de fer una correcta gestió dels residus. Caldrà avaluar els procediments de gestió dels residus de construcció que es puguin generar en fase d'obres.	Baix
	Augment en la generació de residus	Negatiu Indirecte Curt termini Permanent	Es preveu un increment de la generació de residus, a resultes dels nous usos hotelers previstos, si bé donada la seva magnitud no serà rellevant. Tot i així, caldrà preveure espais per a la separació dels residus en les noves edificacions i també espais per a la recollida selectiva.	Baix
Medi Socioeconòmic	Efectes sobre l'economia i la població de l'entorn Efectes sobre els serveis i equipaments	Positiu Directe/Indirecte Mig termini Permanent	La construcció del nou hotel tindrà efectes positius sobre el seu entorn ja que suposarà una millora de l'oferta d'allotjaments turístics i la creació de nous llocs de treball directes i indirectes.	Moderat
Planejament urbanístic	Incompatibilitats o incoherències amb el planejament vigent o amb altres instruments d'ordenació	-	No existeixen incompatibilitats amb el planejament vigent o amb d'altres instruments d'ordenació.	Inexistent
Canvi climàtic	Disminució dels recursos hídrics disponibles	Negatiu Directe Mig termini Permanent	El canvi climàtic generarà una reducció dels recursos hídrics i un augment de la demanda, fet que obliga a la necessitat de preveure, en la nova ordenació, sistemes de recollida i reaprofitament de l'aigua de la pluja i l'aigua regenerada , tal i com fa la proposta.	Moderat
	Increment de les temperatures	Negatiu Directe Mig termini Permanent	La preservació de la major part de la coberta forestal permetrà la conservació d'espais lliures públics i privats ombrívols i frescos, més adequats per a episodis d'altres temperatures. Per la seva part, el disseny dels nous edificis comptarà amb sistemes passius de control tèrmic que garantiran el confort tèrmic amb la màxima eficiència energètica.	Moderat

8. MESURES AMBIENTALS

Un cop identificats els principals impactes ambientals potencials associats al desenvolupament del Pla i els efectes sobre el medi **ambient de l'àmbit en que es localitza, es relacionen a continuació les mesures** de protecció ambiental previstes en el PMU i aquelles que es proposa integrar per garantir la seva adequació ambiental.

8.1 Mesures ambientals incorporades al Pla de Millora Urbana

La normativa del PMU, en el seu Títol 7, incorpora una extensa regulació ambiental en relació a les condicions **d'adaptació i tractament a les que s'han d'ajustar les edificacions** i espais lliures, al tractament de residus o a les característiques dels materials a utilitzar.

A continuació es transcriuen els articles de la normativa que despleguen la normativa ambiental del PMU:

Article 24. Disposicions comuns ambientals a l'edificació

1. **Amb l'objectiu d'establir una regulació específica de les condicions d'adaptació i tractament a les que s'han d'ajustar les edificacions per a garantir una correcta integració ambiental al seu entorn es tindran en compte els següents criteris ambientals:**

- **L'espai privat ha de tractar-se amb criteris de màxim estalvi energètic, afavorint tant els sistemes constructius bioclimàtics o d'estalvi passiu com l'ús d'energies renovables** evitant elements de contaminació acústica i lumínica.
- **El tractament de l'espai lliure privat haurà de minimitzar les superfícies impermeables** -que podrà arribar a un màxim del 50%, fomentant paviments drenants, tous i semipermeables i mitjançant l'enjardinament. Únicament s'admetrà un percentatge de pavimentació superior als esmentats en casos excepcionals, que siguin convenientment justificats. En les zones enjardinades, s'utilitzaran preferentment espècies vegetals autòctones i l'edifici haurà de preveure sistemes de captació d'aigua de la pluja per al reg d'aquests espais.
- Els projectes arquitectònics donaran compliment a les disposicions mediambientals contingudes al Codi Tècnic de l'edificació i al Decret d'ecoeficiència, o normativa sectorial que les substitueixi. Com a norma general, els nous edificis projectats hauran de ser **"Edificis de consum d'energia gairebé nul" (nZBE)**.
- Les instal·lacions necessàries com a conseqüència de les normatives citades anteriorment, hauran de preveure la seva integració en el disseny de l'edificació, tenint en compte especialment l'impacte visual que puguin produir sobre una zona amb un alt valor patrimonial.
- Els elements de captació solar (que caldrà incorporar segons estàndards establerts al CTE i al Decret d'ecoeficiència) s'integraran en el disseny de l'edificació de manera que no sobresurtin de forma no harmònica per sobre el conjunt edificatori.

2. **En la projecció dels sistemes constructius de l'edifici caldrà tenir en compte les mesures d'eficiència energètica que es regulen a continuació:**

- **Cal preveure proteccions solars per evitar guanys solars dins l'edifici durant l'estiu, i permetre'ls durant l'hivern.**
- **Caldrà justificar l'acompliment de 15 punts referent al que disposa l'article 6 del Decret 21/2006 de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.**
- Els materials de construcció han de ser de baix impacte ambiental, renovables, benignes ambientalment.

3. Pel que fa a les instal·lacions tècniques dels edificis:

- Cal complir i justificar els nivells **d'il·luminació del CTE-DBHE** i usar un enllumenat eficient tipus LED o similar.
- Caldrà preveure xarxes de sanejament separatives així com un sistema de reutilització **d'aigües grises i d'aprofitament d'aigua de pluja.**
- **S'utilitzaran sistemes de climatització d'alta eficiència i amb energies renovables.**
- Caldrà preveure la instal·lació elèctrica específica per a la recàrrega dels vehicles elèctrics. Gestió dels materials i els residus

Pel que fa a l'àmbit dels residus, caldrà complir la normativa vigent en matèria de residus a Catalunya, el Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus, modificat per les lleis 9/2011 i 2/2014.

Es mencionen les següents recomanacions que caldrà tenir en compte:

- Gestionar de manera que es minimitzi la fracció de rebuig dels residus que es produeixen durant el procés constructiu.
- **Planificar i controlar l'execució de l'obra perquè no es produeixin sobrants innecessaris. Cal considerar que cada proveïdor hauria de fer-se càrrec de la gestió i destí final del material d'emballatge que utilitza.**
- **Separar els residus produïts durant l'execució de l'obra, emmagatzemant-los en contenidors diferents segons el seu origen, sempre que existeixi una infraestructura adequada per a la seva valorització.**
- **Aprofitar a l'obra la runa i les restes pètries triturades com a material drenant o com a subbase per a paviments.**
- **No incinerar residus a l'obra ni vessar substàncies contaminants al medi.**

Article 25. Materials i minimització de residus de la construcció

- Tots els edificis han de donar compliment als continguts relatius a materials, sistemes constructius i residus inclosos als articles 6 i 7 del Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.**
- D'acord amb l'article 8 del Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, en el projecte bàsic o en el projecte obligatori, a efectes d'autorització de llicència d'obres, s'especificaran les disposicions adoptades per assolir els paràmetres d'ecoeficiència que figuren en el citat Decret.**
- En l'edificació prioritzar l'ús de sistemes constructius industrialitzats o prefabricats, els quals permeten reduir considerablement la generació de residus durant la fase d'obra i optimitzen el cicle de vida de producció del material.**
- Als projectes d'urbanització i d'edificació contemplar l'ús de materials reciclats o reutilitzats, principalment els generats dins de la pròpia obra, com ara la runa i àrids procedents d'enderrocs i demolicions (després de la seva classificació, trituració i neteja). Aquest criteri és prioritari en la realització de soleres i paviments.**
- Considerar la incorporació d'elements realitzats a partir de material reciclat (plàstic, vidre, neumàtic fora d'ús, àrid reciclat, escòries siderúrgiques, etc.), com ara mobiliari urbà (bancs, papereres, pilones, etc.), panells de senyalització, paviments de seguretat, elements delimitadors de parterres, peces de construcció prefabricades (llambordes, blocs, vorades, etc.) etc.**
- Considerar l'impacte ambiental, en el cicle de vida en el moment de realitzar la selecció d'alternatives de materials i solucions constructives, tenint en compte el següent:**

- *valorar l'energia consumida des de l'elaboració i el transport del material, fins a la seva col·locació.*
 - *prioritzar els productes locals, fabricats o extrets de l'entorn proper*
 - *considerar la possibilitat del seu reciclatge posterior*
 - *els materials d'origen natural (fusta, pedra natural, terres, àrids, etc) han de provenir d'explotacions controlades, convenientment legalitzades*
 - *potenciar l'ús de productes amb distintiu de qualitat ambiental i altres acreditacions de gestió sostenible.*
- g. No utilitzar en la construcció d'urbanització i de les edificacions productes o materials que continguin hexaflorur de sofre (SF6), així com pintures i vernissos d'interiors amb contingut de dissolvents (compostos orgànics volàtils, COV, amb punt d'ebullició màxim de 250 °C) superior a:**
- **per a les pintures murals (d'acord amb la norma EN 13300): 30 g/l (menys l'aigua).**
 - **altres pintures amb un rendiment mínim de 15 m²/l i un poder de cobriment del 98% d'opacitat: 250 g/l (menys l'aigua).**
 - **tots els productes restants (incloent-hi les pintures no murals amb un rendiment inferior a 15 m²/l, els vernissos, els tints per a fusta, els recobriments i les pintures per al terra i els productes afins): 180 g/l (menys l'aigua).**
- h. Els projectes d'urbanització i d'edificació han d'incorporar un estudi de gestió dels residus que es preveu generar, d'acord amb el Reial Decret 105/2008, de 1 de febrer, pel que es regula la producció y gestió dels residus de construcció i demolició.**

Article 26. Distintius ambientals i acreditacions dels materials

- a. A les obres d'urbanització i d'edificació s'han d'acreditar els distintius ambientals per als materials i productes emprats. En aquest sentit, s'han d'aconseguir com a mínim les expectatives indicades a l'article 6 apartat 2 del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.**
- b. Durant la fase d'obra, cal que es sol·liciti el Distintiu de Garantia de Qualitat Ambiental o altres distintius de sostenibilitat ambiental als fabricants o subministradors de material reciclat o productes que en contenen. Aquest distintiu acredita la correcta gestió i ús del material que ha estat reciclat per a emprar-lo en els nous elements.**
- c. Tots els elements que continguin fusta, han d'acreditar que aquesta prové d'explotacions gestionades assegurant la sostenibilitat de les actuacions per a la regeneració natural dels ecosistemes explotats (Certificat FSC Forest Steward ship Council o PEFC Programme for the Endorsement of Forest Certification).**

8.2 Altres mesures ambientals recomanades per al Pla de Millora Urbana

A continuació, i com a mesures ambientals complementàries i recomanades, es proposa:

IMPACTES POTENCIALS	MESURES DE PROTECCIÓ AMBIENTAL
Afectació a la vegetació	<ul style="list-style-type: none"> ○ Minimitzar l'afecció a les comunitats vegetals en l'àmbit d'obra, tot efectuant l'acurada delimitació perimetral d'aquesta i establint una zona per a l'aparcament de vehicles i maquinària d'obra i emmagatzematge temporal de material constructiu. ○ Vetllar pel manteniment de la major superfície possible dels hàbitats de pineda i matollar existents, amb especial atenció a les masses forestals situades als extrems nord i sud de l'àmbit del PMU i als peus arboris més rellevants. ○ Conservar els peus arboris existents no afectats per les estructures del PMU.
Alteració de topografia i moviments de terres	<ul style="list-style-type: none"> ○ Els projectes relatius a llicències urbanístiques d'excavació i/o construcció hauran de contenir preferentment una avaluació dels volums i les característiques dels residus i terres originats pels treballs, les operacions de destriament i de recollida selectiva projectades per als diversos tipus de residus generats i les instal·lacions de reciclatge i disposició del rebuig on es gestionaran en cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra. ○ En cap cas resulta admissible l'aportació, com a materials de rebliment, de runes d'enderroc i residus de la construcció, els quals tenen la categoria de residus i, per tant, s'han de gestionar sempre en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya.
Episodis de contaminació del sòl en fase d'obres	<ul style="list-style-type: none"> ○ Caldrà incorporar els sistemes necessaris per a evitar la contaminació de sòls en cas de vessament accidental d'aigües contaminades o substàncies contaminants provinents de la circulació de vehicles o de les activitats previstes. ○ El manteniment i reparació de maquinària es durà a terme a les zones habilitades amb els sistemes necessaris de control de vessaments.
Augment de les necessitats d'abastament i pressió sobre els sistemes existents	<ul style="list-style-type: none"> ○ En les noves edificacions, preveure sistemes d'estalvi d'aigua, reutilització d'aigües grises i d'aprofitament d'aigua de pluja. ○ Les plantacions de les zones verdes públiques i privades han de disposar d'instal·lació de reg automatitzat amb aigua no potable i donar compliment a criteris de sostenibilitat, biodiversitat i gestió eficient. ○ La distribució d'aigua no potable s'ha de dur a terme, preferentment, mitjançant xarxa segregada amb els corresponents sistemes captació, acumulació, tractament i impulsió i distribució en xarxa mallada fins a cadascun dels sistemes de reg. ○ En la mesura del possible, s'han de recollir les aigües pluvials de teulades i terrasses dels edificis i d'altres superfícies impermeables no transitades per vehicles ni per persones i conduir-les a sistemes d'emmagatzematge a partir d'on s'utilitzarà per al reg de zones enjardinades i neteja de vials, o reutilitzar-la en les cisternes dels lavabos de les edificacions.
Augment de la pressió sobre sistemes de	<ul style="list-style-type: none"> ○ Es recomana que a la xarxa de pluvials es col·loquin elements de retenció de les aigües del primer rentat dels col·lectors de pluvials, així com dispositius

IMPACTES POTENCIALS	MESURES DE PROTECCIÓ AMBIENTAL
sanejament i tractament d'aigua	<p>per a la separació d'hidrocarburs, per tal que les aigües que s'aboquin o que es destinin a la reutilització estiguin lliures de greixos i hidrocarburs.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Els edificis, en la mesura del possible, hauran de disposar d'una xarxa de sanejament que separi les aigües pluvials de les residuals. Aquesta separació s'hauria de mantenir, com a mínim, fins a una arqueta situada a l'exterior de la propietat o si això no fos possible, en el límit més proper d'aquesta a la xarxa general de sanejament. S'admet una única connexió a la xarxa pública en el cas que aquesta no disposi d'un sistema separatiu d'aigües. ○ El projecte haurà de considerar mesures per augmentar el drenatge natural d'aigües pluvials que es poden incorporar a nivell constructiu (paviments filtrants o porosos, cunetes filtrants, pous d'infiltració, teulades verdes...).
Impacte derivat de la mobilitat generada amb els nous usos, tant en generació de GEH com de contaminants locals	<ul style="list-style-type: none"> ○ Caldrà incorporar les mesures per a fomentar la mobilitat sostenible definides a l'EAMG, en especial aquelles que fomenten la mobilitat no motoritzada i l'ús del transport públic. ○ Es cobriran completament, en fase d'obres, els materials pulverulents transportats per vehicles i camions amb lones, o bé adoptar mesures d'eficàcia similar. ○ En fase d'obres, els emmagatzematges de materials pulverulents es localitzaran en zones ubicades a sotavent respecte del vent dominant.
Augment de l'impacte acústic derivat de la nova mobilitat	<ul style="list-style-type: none"> ○ S'incorporaran les mesures definides a l'EAMG. Les mesures amb major incidència sobre la contaminació acústica són aquelles destinades al foment de la mobilitat en bicicleta i en modes no motoritzats, així com aquelles que fomenten l'ús del transport públic.
Impacte paisatgístic de les noves edificacions i usos previstos	<ul style="list-style-type: none"> ○ Incorporar la vegetació com a element de naturalització al voltant dels volums construïts. La implantació de comunitats vegetals arbòries i arbustives properes als nous volums construïts actua com a element de naturalització del paisatge alhora que en facilita l'ocultació per apantallament vegetal. Optar per la utilització d'espècies autòctones presents al territori (pi blanc, pi pinyoner, alzina, etc.). ○ Les noves edificacions i els materials de les superfícies han de garantir una bona integració en l'entorn. Cal minimitzar l'ús de vidrieres i materials metàl·lics, promovent textures fines i coloracions discretes mitjançant l'ús de materials terrosos, fusta, etc. Cal evitar l'ús de materials reflectants, així com tot allò susceptible de generar emmirallaments i transparències en les façanes construïdes. ○ De manera genèrica, cal limitar l'ús de tanques i evitar tancaments amb materials artificials que generin impactes visuals estranys. En cas que calguin elements de tancament, minimitzar l'ús d'elements massius que puguin esdevenir una barrera visual i emprar preferentment elements vegetals o altres materials que permetin certa transparència i una bona integració en l'entorn. ○ Minimitzar les necessitats d'enllumenat i ajustar les instal·lacions lumíniques a les necessitats imprescindibles per a l'activitat. ○ En la mesura en què es pugui, soterrar els serveis de subministrament elèctric, d'aigua potable i evacuació d'aigües residuals que es puguin generar.

IMPACTES POTENCIALS	MESURES DE PROTECCIÓ AMBIENTAL
	<ul style="list-style-type: none"> ○ En les actuacions de jardineria i revegetació, emprar espècies adequades a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació, presentant baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment. ○ Mantenir la fesomia rural dels espais lliures. Així, caldrà que les plantacions i replantacions es basin en distribucions irregulars inspirades en les formacions vegetals naturals i silvestres existents a l'entorn (en el cas de plantacions al llarg de vials o límits es pot optar per alineacions regulars). ○ Evitar deixar zones sense plantació o sembra ja que pot afavorir al creixement d'espècies oportunistes no previstes que poden incidir en la qualitat paisatgística d'aquests espais. ○ En cas de detectar la presència d'algun exemplar d'espècies incloses al "Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras, caldrà procedir a la seva correcta eliminació emprant els protocols i les metodologies prescrites per al tàxon en qüestió en base al coneixement tècnic i científic que es disposi en el moment. ○ Buscar l'equilibri en la distribució del sostre construït minimitzant l'artificialització del sòl i evitant la creació d'un sòcol massiu i desproporcionat que pugui constituir una barrera física o visual. En aquest sentit, i en la mesura del que resulti tècnicament viable, es recomana l'ús de plantacions vegetals per atenuar la presència de les façanes de les diferents estructures des de l'entorn immediat. ○ Disposar de les instal·lacions necessàries i dimensionades correctament per a la disposició controlada dels efluents residuals generats així com per a les diferents fraccions residuals associades a l'ús previst, tot impeding la generació de focus residuals i/o la contaminació del medi en l'entorn de proximitat. ○ Maximitzar la superfície de sòl permeable del sector, reduint les superfícies pavimentades dels espais lliures. ○ Utilitzar elements de mobiliari urbà (lluminàries, barreres de seguretat, senyalística, etc.) i d'enjardinament que potenciïn una imatge discreta i tranquil·la. ○ Reperfilejar el terreny per optimitzar les seves aptituds d'estabilitat, revegetació i hidrologia de forma prèvia a la plantació. En aquest sentit, destacar la importància de suavitzar els pendents resultants, que són un dels principals factors condicionants de l'impacte paisatgístic a banda que també s'ofereix millor control del despreniment, i valorar la possibilitat de donar-los certa forma parabòlica, ja que aquest tipus de formes donen continuïtat al paisatge, evitant els angles marcats i els punts d'inflexió.
<p>Impactes derivats del canvi climàtic</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Per tal de disminuir el risc d'incendis forestals, caldrà donar compliment a la legislació vigent en matèria de prevenció d'incendis i assegurar el bon manteniment d'una franja perimetral de protecció en contacte de les edificacions aïllades. Aquesta franja tindrà un mínim de 25 metres d'amplada i en el seu interior s'haurà de dur a terme el tractament de la vegetació que preveu el Decret 123/2005, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.

9. AVALUACIÓ GLOBAL DEL PLA

9.1 Anàlisi del compliment dels objectius ambientals

Un cop analitzada la proposta del PMU juntament amb les mesures de tipus ambiental que incorpora o **que es proposen en aquest informe, a continuació s'analitza el grau de compliment dels objectius ambientals proposats.** Aquesta anàlisi ens permetrà identificar elements que puguin requerir de mesures de protecció ambiental complementàries.

S'analitza de manera justificada si es dona o no compliment als objectius ambientals, i en cas afirmatiu si aquest és total o parcial, seguint la simbologia de colors següent:

	El pla compleix satisfactòriament amb l'objectiu ambiental
	El pla compleix parcialment amb l'objectiu ambiental. El grau de compliment de l'objectiu ambiental milloraria amb la incorporació de les mesures suggerides.
	No compleix amb l'objectiu ambiental.

OBJECTIU AMBIENTAL 1: AJUSTAR L'ORDENACIÓ A LA CONFIGURACIÓ TOPOGRÀFICA DELS TERRENYS I MINIMITZAR LA NECESSITAT D'ALTERACIONS TOPOGRÀFIQUES I MINIMITZAR EL MOVIMENT DE TERRES

Grau de compliment:	<i>Satisfactori</i>	<i>Parcial</i>	<i>No es compleix</i>
---------------------	---------------------	----------------	-----------------------

La zona actual qualificada per al desenvolupament de les activitats hoteleres inclou vessants amb forts pendents. Per tal de minimitzar els moviments de terres, amb la nova proposta es generen **6 plataformes d'anivellament**, adaptant-se a la topografia existent. **L'emplaçament de les edificacions**, per tant, **s'ha dissenyat** en base aquest criteri, com a un dels aspectes fonamentals a tenir en compte.

OBJECTIU AMBIENTAL 2: PRESERVAR LA MÀXIMA SUPERFÍCIE FORESTAL

Grau de compliment:	<i>Satisfactori</i>	<i>Parcial</i>	<i>No es compleix</i>
---------------------	---------------------	----------------	-----------------------

La nova proposta redueix el sostre construït respecte l'ordenació vigent i proposa una implantació de les edificacions que ha tingut en consideració el menor impacte possible sobre les pinedes mediterrànies.

El PMU incorporarà un estudi de jardineria on es cartografiïn els arbres existents, els arbres a conservar i aquells de nova plantació dels sòls de sistemes, amb especial atenció al tractament dels **límits del sector, així com els criteris per a l'enjardinament de l'espai privat i dels límits entre parcel·les.**

La implantació **de les plataformes d'anivellament i dels gàlibs, ha tingut en consideració el menor impacte possible sobre l'entorn natural, ja que resulta una prerrogativa del PMU preservar aquest alt valor paisatgístic, procurant talar el menor numero possible d'arbres.** En total es preveu talar 186 arbres dels 818 presents dins l'àmbit, que correspon a un 23% del total.

OBJECTIU AMBIENTAL 3: CERCAR LA MÀXIMA ADEQUACIÓ I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DE LES ACTUACIONS PREVISTES

Grau de compliment:	<i>Satisfactori</i>	<i>Parcial</i>	<i>No es compleix</i>
---------------------	---------------------	----------------	-----------------------

La nova proposta planteja una implantació **de les edificacions que s'adapta a la topografia i es resol** de forma fragmentada, a partir de 4 volums que generen un impacte inferior del que en resultaria **d'un volum únic**. Així doncs, per tal de **maximitzar la integració paisatgística, s'introdueixen** criteris de permeabilitat dels volums i integració amb els espais oberts del seu entorn, establint zones lliures entre les edificacions que possibiliten recorreguts visuals i físics entre les mateixes, mantenint distàncies suficients per evitar crear continus urbanitzats.

Pel que fa a l'afectació a la vegetació, el pla identifica l'arbrat afectat per la implantació de les edificacions, preveient mesures per tal de preservar el màxim grau de naturalitat de l'entorn, minimitzar l'afecció a les comunitats vegetals i vetllar pel manteniment de la major superfície possible dels hàbitats de pineda i matollar existents. Es **pretén adaptar al màxim l'arquitectura amb la vegetació existent de manera que a nivell visual es redueixi l'impacte i es preservi la idea del bosc actual**.

OBJECTIU AMBIENTAL 4. PREVENIR LA CONTAMINACIÓ ACÚSTICA I LLUMINOSA.

Grau de compliment:	<i>Satisfactori</i>	<i>Parcial</i>	<i>No es compleix</i>
---------------------	---------------------	----------------	-----------------------

El PMU incorpora una sèrie de mesures a la seva normativa que contribuiran a minimitzar la contaminació atmosfèrica, acústica i lluminosa.

OBJECTIU AMBIENTAL 5: PREVEURE L'ADAPTACIÓ AL CANVI CLIMÀTIC EN EL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC

Grau de compliment:	<i>Satisfactori</i>	<i>Parcial</i>	<i>No es compleix</i>
---------------------	---------------------	----------------	-----------------------

El PMU representa **l'oportunitat d'incorporar mesures d'adaptació enfront dels períodes de sequera, les onades de calor i altres riscos derivats del canvi climàtic com la major freqüència d'incendis forestals**.

OBJECTIU AMBIENTAL 6: MAXIMITZAR L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA DE LES NOVES EDIFICACIONS I DE LA URBANITZACIÓ PER TAL DE MINIMITZAR LES EMISSIONS DE GEH

Grau de compliment:	<i>Satisfactori</i>	<i>Parcial</i>	<i>No es compleix</i>
---------------------	---------------------	----------------	-----------------------

El nou PMU incorpora noves mesures que garantirán **l'eficiència** energètica de les edificacions i de la urbanització.

Entre **les mesures que s'incorporen** a la normativa destaquen les destinades a **millorar l'eficiència** energètica dels sistemes constructius, així com de les instal·lacions tècniques dels edificis.

OBJECTIU AMBIENTAL 7: INCORPORAR MESURES D'ESTALVI I REUTILITZACIÓ DELS RECURSOS HÍDRICS

Grau de compliment:	<i>Satisfactori</i>	<i>Parcial</i>	<i>No es compleix</i>
---------------------	---------------------	----------------	-----------------------

La nova proposta és una oportunitat per a incorporar mesures destinades a fomentar un ús racional dels recursos hídrics, com les que es proposen en el present informe ambiental.

OBJECTIU AMBIENTAL 8: INCORPORAR MESURES AMBIENTALS DESTINADES A LA PREVENCIÓ DEL RISC D'INCENDIS FORESTALS

Grau de compliment:	<i>Satisfactori</i>	<i>Parcial</i>	<i>No es compleix</i>
---------------------	---------------------	----------------	-----------------------

El PMU és una oportunitat per a incorporar mesures específiques destinades a la gestió forestal, que minimitzin aquest risc.

Es considera que el desenvolupament que es proposa pot suposar una millora pel que fa a **l'adequat manteniment de les zones boscoses de l'àmbit i la prevenció d'incendis**.

OBJECTIU AMBIENTAL 9: INCORPORAR MESURES DE MOBILITAT SOSTENIBLE

Grau de compliment:	<i>Satisfactori</i>	<i>Parcial</i>	<i>No es compleix</i>
---------------------	---------------------	----------------	-----------------------

El nou PMU **preveu incorporar les mesures de mobilitat sostenible establertes a l'EAMG, que contribuiran a minimitzar els efectes de contaminació atmosfèrica i acústica associats al trànsit**.

9.2 Conclusions

D'aquest Informe Ambiental se'n desprèn que les actuacions previstes en el PMU són compatibles des del punt de vista ambiental, especialment si es duen a terme les mesures ambientals previstes. De fet, **tal i com s'acaba d'exposar en l'apartat anterior, el compliment** satisfactori dels objectius ambientals proposats per al PMU deriva, en molts casos, de les mesures ambientals proposades.

Cal **posar de relleu el fet que l'àmbit de l'actuació** es localitza en sòl urbà consolidat, en el qual no **s'identifiquen elements d'elevada sensibilitat ambiental**, tret de la presència de la cobertura forestal de pinedes mediterrànies, considerades un **hàbitat d'interès comunitari no prioritari**, la preservació de la qual és un criteri principal del PMU. **També cal remarcar que l'àmbit té una qualitat paisatgística moderada** i no destaca per la seva elevada visibilitat o fragilitat. Així doncs, **l'entorn** admet actuacions com les proposades sense que aquestes representin un impacte rellevant sobre el paisatge.

Per tot l'exposat, es considera que la proposta és compatible amb els objectius ambientals plantejats, a la vegada que **permetrà desenvolupar l'àmbit segons les determinacions del POUM**, completant la trama urbana i acabant de definir **els sistemes viaris i les zones verdes de l'àmbit**. La nova proposta **permet ordenar adequadament el sector i concretar la volumetria de l'edificació, reduint el sostre edificat i disposant els volums de manera que es minimitza l'impacte sobre la topografia i la cobertura forestal de pineda mediterrània**.

El Pla incorpora, en el seu Títol 7 de la seva normativa, una extensa regulació ambiental en relació a les **condicions d'adaptació i tractament a les que s'han d'ajustar les edificacions i espais lliures, al tractament de residus o a les característiques dels materials a utilitzar.**

Això suposa una millora significativa respecte el planejament vigent, ja que afavoreix una adequada integració paisatgística i garanteix la sostenibilitat ambiental de les edificacions i de la nova urbanització **en termes de consum d'aigua i d'energia.**

Coordinació dels treballs:

Alba Daranas Llopart

Ambientòloga (Col. 421)



Tècnic redactor:

Aleix Calsamiglia

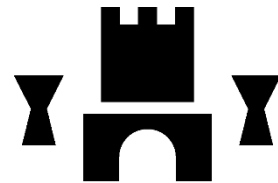
Geògraf



Barcelona, setembre de 2023

T +34 938 515 055
info@lavola.com
www.lavola.com
www.anthesisgroup.com





AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

**PLA DE MILLORA URBANA
SECTOR PAU α2.5**

**ANNEX III
ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA
MOBILITAT GENERADA**



**SECTOR PAU α2.5
HOTEL AIGUA XELIDA**

Aprovació Inicial

Setembre 2023



OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Promotor:

SALOMON REAL ESTATE SSF 1965

Equip redactor:



OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Direcció tècnica

Jordi Artigas Masdeu Arquitecte
Mauro Mas Pujó, Arquitecte
Núria Noguer Pujadas, Arquitecte

Direcció i coordinació de processos GIS

Carles Cabellos Pruna, Arquitecte

Coordinació

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Equip tècnic Urbanisme

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta
Clara Alvau Morales, Urbanista

Equip tècnic Avantprojecte d'Arquitectura

Andreu Franquesa, Arquitecte
Sofia Houtman Gerbaudo, Arquitecta

Col·laboradors:

*Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada,
Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística*

Anthesis Lavola - Consultoría en Sostenibilidad

*Alba Daranas Llopart, Coordinadora de projectes d'avaluació ambiental
Sandra García Pérez, Responsable del servei d'Estratègia Urbana*

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica

VIA, Economia i Urbanisme, SLP
Enric González Duran, arquitecte



**ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT
GENERADA DEL PLA DE MILLORA
URBANA DEL SECTOR PAU A2.5 HOTEL
AIGUA XELIDA**

Setembre 2023

1.	INTRODUCCIÓ I OBJECTE.....	4
1.1	INTRODUCCIÓ I MARC NORMATIU	4
1.2	OBJECTE.....	5
2.	GENERALITATS DE L'ENTORN	6
2.1	SITUACIÓ	6
2.2	DESCRIPCIÓ DEL SECTOR	7
2.3	PLA D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPAL DE PALAFRUGELL.....	8
3.	MOBILITAT GENERADA ACTUAL I PREVISTA.....	9
3.1	MOBILITAT ACTUAL	9
3.1.1	INFORMACIÓ GLOBAL	9
3.1.2	ÀMBIT GEOGRÀFIC DE LA MOBILITAT	9
3.1.3	DISTRIBUCIÓ HORÀRIA DE LA MOBILITAT	10
3.1.4	DISTRIBUCIÓ PER GÈNERE I EDAT	11
3.2	MOBILITAT FUTURA PER LA MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT.....	12
3.3	PROJECCIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA PER LA MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT.....	13
4.	XARXES DE MOBILITAT I PROPOSTES PER ASSOLIR EL REPARTIMENT MODAL OBJECTIU	14
4.1	XARXA D'ITINERARIS PRINCIPALS PER A VIANANTS	14
4.1.1	CONFIGURACIÓ DE L'ESPAI PER A VIANANTS	14
4.1.2	ACTUACIONS EN RELACIÓ A LA XARXA D'ITINERARIS PER A VIANANTS	17
4.2	XARXA D'ITINERARIS PRINCIPALS PER A BICICLETA	19
4.2.1	XARXA ACTUAL	19
4.2.2	ACTUACIONS EN RELACIÓ A LA XARXA DE BICICLETA.....	20
4.3	TRANSPORT PÚBLIC.....	23
4.3.1	TRANSPORT URBÀ	23
4.3.2	TRANSPORT INTERURBÀ	23
4.3.3	ACTUACIONS EN RELACIÓ A LA XARXA DE TRANSPORT PÚBLIC.....	24
4.4	XARXA VIÀRIA	26
4.4.1	XARXA ACTUAL	26
4.4.2	ACTUACIONS EN RELACIÓ A LA XARXA VIÀRIA	28
4.5	RESERVES D'ESPAYS PER APARCAMENT	29
4.5.1	OFERTA ACTUAL.....	29
4.5.2	ACTUACIONS EN RELACIÓ A L'APARCAMENT	29

5.	COSTOS APROXIMATS DE LES PROPOSTES	32
6.	ANNEX CARTOGRÀFIC.....	33
6.1	SITUACIÓ	
6.2	XARXA NO MOTORITZATS	
6.3	XARXA VIÀRIA	
6.4	PROPOSTES	

1. INTRODUCCIÓ I OBJECTE

1.1 INTRODUCCIÓ I MARC NORMATIU

La Llei 9/2003, de 13 de juny, de mobilitat, significa un canvi de tendència en el model de mobilitat. La Llei estableix els principis, els objectius i els altres requisits específics que han de desenvolupar els corresponents instruments de planificació de la mobilitat i, entre aquests, els estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

La Llei 9/2003 parteix de la determinació de millorar l'accessibilitat i minimitzar els impactes negatius del transport, i dibuixa les línies mestres d'una estratègia que respon als principis de competitivitat, integració social, qualitat de vida, salut, seguretat i sostenibilitat.

Tal com s'especifica a l'article 18 de la Llei, com a mínim els plans territorials d'equipaments o serveis, els plans directors, els plans d'ordenació municipal i els projectes de noves instal·lacions que es determinin per reglament han d'incloure un estudi d'avaluació de mobilitat generada.

Els estudis de mobilitat generada (EAMG) es troben regulats pel Decret 344/2006, de 19 de setembre, el qual vol donar resposta a una realitat canviant en la gestió de la mobilitat, en la qual les xarxes per a vianants, bicicletes i transport col·lectiu incrementen el seu protagonisme en la satisfacció de les necessitats de mobilitat de la ciutadania, i en el qual també els valors de la qualitat de vida, seguretat en els desplaçaments i sostenibilitat han d'estar cada dia més presents en el disseny i la gestió de la xarxa viària.

Amb els EAMG s'avalua l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu. També valora la viabilitat de les mesures proposades per a gestionar de manera sostenible la nova mobilitat i, especialment, les fórmules de participació del promotor per a col·laborar en la solució dels problemes derivats d'aquesta nova mobilitat generada.

A l'hora de desenvolupar l'avaluació de la mobilitat generada del Pla de Millora Urbana del sector PAU A2.5 hotel Aigua Xelida del POUM de Tamariu a Palafrugell, cal tenir en compte com a antecedents els estudis i altres documents anteriors referents a la mobilitat que s'hagin desenvolupat al municipi, especialment en relació als estudis de mobilitat generada publicats al registre de planejament únic de la Generalitat de Catalunya.

1.2 OBJECTE

En relació a la mobilitat, aquest EAMG s'inscriu en el marc de diversos textos legislatius, reglamentaris i tècnics, entre els quals destaquen la Llei 9/2003 de mobilitat, el Decret 344/2006 de regulació dels estudis de mobilitat generada i les Directrius Nacionals de Mobilitat. Els objectius a assolir, que venen fixats per aquest marc, principalment són:

- Prioritzar els modes no motoritzats (a peu i en bicicleta) en el disseny urbà del municipi, tant en la vitalitat actual com en la prevista en futurs desenvolupaments urbanístics.
- Disposar d'una xarxa d'itineraris per a vianants accessible que connecti els principals centres atractors de mobilitat del municipi.
- Desenvolupar una xarxa d'itineraris per a bicicletes que garanteixi la cobertura de tot el municipi.
- Garantir la connexió en les diferents xarxes de transport (vianants, bicicletes, vehicle privat, transport públic) del sector en relació a la resta del nucli urbà.
- Garantir l'accés a la xarxa de transport col·lectiu (tant en cobertura territorial com en capacitat de l'oferta de transport col·lectiu).
- Fomentar l'ús racional del vehicle privat.
- Preveure una dotació mínima d'aparcament fora de la via pública tant per les bicicletes com pel vehicle privat.
- Regular el trànsit de vehicles pesants i distribució de mercaderies per dins del nucli urbà.
- Definir els espais necessaris per a les operacions de càrrega i descàrrega.
- Garantir l'impuls de la mobilitat elèctrica.

2. GENERALITATS DE L'ENTORN

2.1 SITUACIÓ

Tamariu és un nucli de població de 286 habitants (dades de l'any 2022) pertanyent al terme municipal de Palafrugell (23.396 habitants el 2022). Es tracta d'una població amb una gran aflluència turística durant l'estiu per la seva localització a la Costa Brava, on s'ubiquen diferents hotels, càmpings, apartaments i segones residències.

L'àmbit del PMU es localitza a l'est del terme municipal de Palafrugell, a la urbanització d'Aigua Xelida, en concret als terrenys emplaçats entre els carrers de Capsacosta i el carrer Puigventós.

Figura 1- Mapa de situació



Origen: Anthesis Lavola

2.2 DESCRIPCIÓ DEL SECTOR

El present pla de millora urbana presenta un àmbit irregular format actualment per sòl forestal.

L'objectiu del pla és el desenvolupament d'un hotel de categoria mínim 4 estrelles. La seva capacitat es preveu de 140 places (70 habitacions dobles). Alhora, a les habitacions amb 1 llit doble es podrà col·locar un llit supletori, mentre les habitacions amb dos llits de 135 cm es podran fer servir com a habitacions familiars si els clients ho sol·liciten.

Referent al nombre de treballadors/es, està previst que hi haurà 35 persones treballadores per a tot l'hotel.

Per altra banda, a la planta soterrani i a la planta baixa, es preveu una reserva de 72 places d'aparcament per a turismes, així com una plaça a la planta baixa d'encotxament i desencotxament.

El sector en estudi té una superfície de 22.797 m²; dels quals 4.588 m² esdevenen sòl destinat a vialitat, 8.442 m² zones verdes, 2.921 m² de verd privat i 6.846 m² de superfície d'activitat econòmica.

2.3 PLA D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPAL DE PALAFRUGELL

El POUM vigent, aprovat el 2015, delimita el polígon PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida, amb l'objectiu de permetre la construcció d'un hotel de qualitat i de notables dimensions en un punt estratègic de la urbanització Aigua Gelida. Es concreta que la implantació d'un hotel s'encaixa correctament i no és una intervenció que generi un impacte sobre la transformació del terreny superior de la permesa actualment però, en qualsevol cas, caldrà establir les mesures correctores necessàries per controlar l'impacte visual.

Figura 2- Ordenació sòl urbà



Origen: POUM de Palafrugell

El pla estableix la mateixa superfície considerada al POUM:

Superfície	22.249 m ²
Sostre	5.200 m ² sl
Índex d'edificabilitat	0,23
Zones verdes	7.565 m ²
Vialitat	4.450 m ²

3. MOBILITAT GENERADA ACTUAL I PREVISTA

3.1 MOBILITAT ACTUAL

En aquesta part es presenten les dades referents al comportament de la mobilitat de Palafrugell. Cal destacar que la informació oficial, no és massa actualitzada i parteix de l'Enquesta de Mobilitat Obligada 2001 (que analitza el comportament del primer desplaçament del dia per raó de treball o d'estudis de la població de més de 16 anys) i de l'Enquesta de Mobilitat Quotidiana de 2006 (que analitza la mobilitat obligada i no obligada a nivell comarcal). Finalment, s'ha complementat amb algun aspecte obtingut de dades de telefonia mòbil i corresponent en data a finals de 2020.

3.1.1 INFORMACIÓ GLOBAL

L'Enquesta de Mobilitat Quotidiana de 2006 (EMQ) de les comarques Gironines, indica que es realitzen un total de 2.049.407 desplaçaments en dia feiner (etapes de desplaçament). D'aquests el 67% són desplaçaments intramunicipals, mentre que el 33% són desplaçaments intermunicipals, és a dir, entre municipis diferents.

Taula 1- Distribució modal de la mobilitat en dia feiner a les comarques gironines (2006)

MODE	DISTRIBUCIÓ
No motoritzat	43,6%
Transport públic	4,6%
Vehicle privat	51,8%

Origen: Enquesta de Mobilitat Quotidiana (2006)

L'Enquesta de Mobilitat Obligada (EMO) per motius de treball de Palafrugell mostra un predomini de l'ús del vehicle privat tant pels desplaçaments interns com els externs.

Taula 2- Distribució modal de la mobilitat per motiu de treball 2001

MODE	DESPLAÇAMENTS INTERNS	DESPLAÇAMENTS EXTERNS ATRETS	DESPLAÇAMENTS EXTERNS GENERATS
No motoritzat	33,21%	1,11%	0,97%
Transport públic	1,95%	2,22%	2,95%
Vehicle privat	64,84%	96,67%	96,08%

Origen: Enquesta de Mobilitat Obligada (2001)

3.1.2 ÀMBIT GEOGRÀFIC DE LA MOBILITAT

Segons dades de l'EMO de 2001 el 77% dels llocs de treballs localitzats a Palafrugell es troben ocupats per residents al propi municipi.

Per altra banda, segons dades de mobilitat obtingudes a partir de la telefonia mòbil, del conjunt de desplaçaments externs que es varen fer al municipi durant la segona setmana de desembre de 2020:

- El 38% tenien a Begur el seu origen o destinació

- El 18% a Forallac
- El 18% a Palamós
- 4% a Calonge
- 3% a Castell-Platja
- 20% altres àmbits

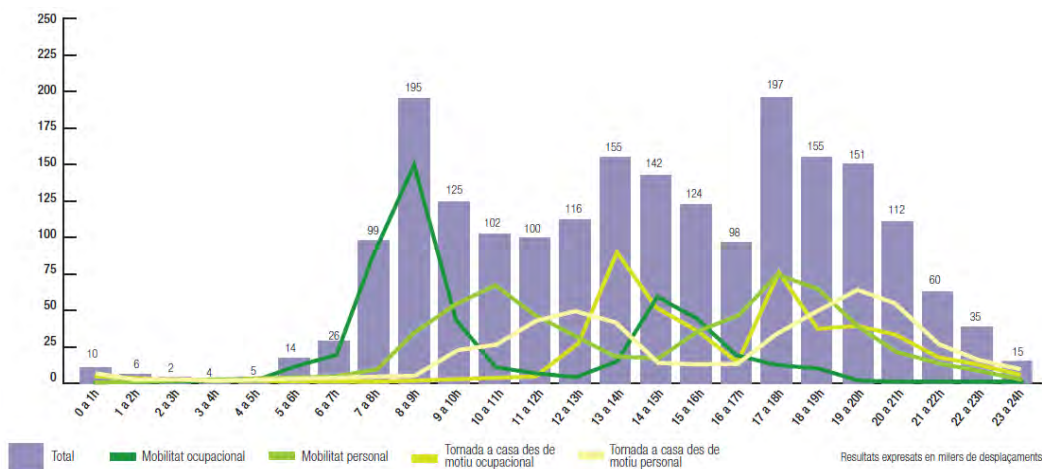
Aproximadament el 34% d'aquests desplaçaments tenen una longitud inferior a 5 km, un 39% entre 5 i 10 km, un 24% entre 10 i 50 km i un 2% més de 50 km.

3.1.3 DISTRIBUCIÓ HORÀRIA DE LA MOBILITAT

Segons l'EMQ2006, a les comarques gironines, la major part dels desplaçaments es realitzen entre les 7 i les 21 hores, amb puntes a les franges horàries de 8h a 9h del matí, de 13h a 15h del migdia i de 17h a 20h de la tarda. En hora punta el valor màxim de desplaçaments representa el 9,5% dels desplaçaments diaris, sent entre les 8h i les 9h del matí.

Pel què fa a la mobilitat ocupacional, la majoria de desplaçaments es fan entre les 8h i 9h del matí, sent el responsable de l'hora punta de màxims desplaçaments totals. Tot i així, de 14h a 16h també es registra una segona punta deguda a la mobilitat ocupacional. Els períodes de tornada a casa per motiu ocupacional es fan de manera més gradual al llarg de la tarda, conformant dues franges de màxims desplaçaments entre 13h i 14h i entre les 17h i les 18h.

Figura 3- Distribució horària de la mobilitat en dia feiner a les Comarques Gironines



Origen: EMQ 2006, Comarques Gironines

En cap de setmana i festiu, la mobilitat existent és principalment per motius personals. En aquest sentit cal destacar una major concentració dels desplaçaments en una mateixa hora. Als matins s'identifica una punta horària entre les 10h i les 11h, essent la principal hora d'accés a alguna de les activitats personals. Així mateix, cal destacar dues puntes de tornada coincidint amb les hores dels principals àpats del dia: de 13h a 15h i de 20h a 22h.

Figura 4. Distribució horària de la mobilitat en dissabtes o festius a les Comarques Gironines



Origen: EMQ 2006, Comarques Gironines

3.1.4 DISTRIBUCIÓ PER GÈNERE I EDAT

Segons l'EMQ de 2006, els homes fan una mitjana de 3,40 desplaçaments al dia, mentre que les dones en fan 3,56. A nivell del conjunt català els homes en fan 3,56 i les dones 3,71 (població mòbil major de 4 anys).

Per grups d'edat, les franges compreses entre els 16 i els 29 anys i entre les 30 i 64 anys són els que fan un major nombre de desplaçaments (3,73 i 3,74 respectivament).

Segons gènere i grup d'edat destaca que mentre que en el cas dels homes, la franja horària amb major nombre de desplaçaments és entre els 16 i els 29 anys, amb una mitjana de 3,55 desplaçaments al dia, en el cas de les dones la franja amb major nombre de desplaçaments és entre els 30 i les 64 anys, amb 3,81 desplaçaments diaris de mitjana.

Analitzant el motiu de desplaçament s'observa que la mobilitat ocupacional és major en el cas dels homes (28,1%) que en el de les dones (21,1%). Aquesta tendència s'inverteix si s'analitza la mobilitat personal.

Pel que fa a les franges d'edat en edat de treballar (entre 16 i 29 anys i entre 30 i 64 anys), s'observa que tant en el cas dels homes com en les dones la franja d'edat amb major mobilitat ocupacional és entre els 16 i els 29 anys (31,2% en el cas dels homes i 28,5% en el cas de les dones). Tot i així, en el cas dels homes, la franja d'edat entre els 30 i els 64 anys, el percentatge de mobilitat ocupacional és del 30,2% (semblant a la franja d'edat anterior), mentre que en les dones la mobilitat ocupacional es redueix en 10 punts, passant a ser del 18,6% a la franja compresa entre els 30 i els 64 anys.

No es preveu que en el sector d'estudi hi hagi diferències massa rellevants de la mobilitat segons gènere.

3.2 MOBILITAT FUTURA PER LA MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT

Per tal d'avaluar la mobilitat generada del present Pla de Millora Urbana, cal aplicar les ràtios que proposa el Decret 344/2006 de regulació d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada a les diferents superfícies i usos del sòl, llevat d'aquells supòsits en què es justifiqui l'adopció de valors inferiors.

Les ràtios marcades pel Decret 344/2006 pels usos previstos en el desenvolupament del sector són les següents:

Taula 3 Ràtio a aplicar per calcular la mobilitat generada per dia

ÚS	RÀTIO
Residencial	10 viatges/100 m ² de sostre
Habitatge	7 viatges/habitatge o 3 viatges/persona
Terciari (comercial)	50 viatges/100 m ² de sostre
Equipaments	20 viatges/100 m ² de sostre
Zona Verdes	5 viatges/100 m ² de sòl

Origen: Decret 344/2006 de regulació d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada

El desenvolupament de l'hotel preveu 70 habitacions dobles que representen 140 places. Alhora, totes les habitacions tindran una o dues places addicionals segons el tipus d'habitació (amb un llit doble o dos llits de 135cm), habilitades sota demanda.

Per considerar la situació més desfavorable, amb una màxima ocupació (140 places) i la demanda de les corresponents places supletòries a totes les habitacions, s'estima un total de 245 places. S'ha considerat, seguint les ràtios del decret per ús d'habitatge la relació de 3 viatges per persona, generant un total de **735 desplaçaments**.

Per altra banda, es preveu un total de 35 treballadors/es. Estimant que cada treballador/a realitzarà 2 desplaçaments diaris, es generarà un total de **70 desplaçaments**.

Pel que fa a l'ús de verd privat, es considera que els usuaris d'aquests espais seran els propis usuaris de l'hotel i per tant no es preveu que aquests usos generin nova mobilitat.

En canvi, referent a les zones verdes, es considera que la ràtio que marca el Decret preveu una mobilitat molt sobredimensionada i per tant s'aplica una mobilitat d'1viatge/100m². Es preveu que la mobilitat que puguin generarà les zones verdes serà en modes no motoritzats i principalment pels residents de l'entorn o usuaris de l'hotel.

Taula 4. Mobilitat generada segons usos del sòl

Usos	Àrea (m ²)	Sostre edificable (m ²)	Places d'allotjament	Treballadors/es (simultanis)	Viatges generats (m ²) (Decret)	Total viatges generats (EAMG)
Hotel	6.846	4.000	245	35	400	805
Verd privat	2.921				146	0
Zones verdes	8.442				422	84
Vialitat	4.588					0
TOTAL	22.797	4.000	245	35	968	889

Origen: elaboració pròpia segons dades facilitades per OUA

Considerant una situació conservadora, amb una ocupació del 100% de les habitacions i una demanda de dues places supletòries a totes les habitacions, s'estima una nova mobilitat generada de **889**

desplaçaments diaris. Cal tenir en compte que aquesta situació és la més desfavorable i que es considera que difícilment es produirà.

3.3 PROJECCIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA PER LA MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT

Per definir la distribució modal dels desplaçaments generats al nou sector s'ha considerat que els desplaçaments interns representen el 67% i els de connexió el 33% restant.

Les dades de repartiment modal de l'EMQ de 2006 s'han tingut en compte com a punt de partida. Tot i que el present estudi contempla una situació on es promogui i faciliti els mitjans de transport més sostenibles, cal tenir en compte la ubicació de la nova activitat econòmica i la dificultat que hi ha vers la mobilitat en modes més sostenibles.

El repartiment modal previst pel nou sector és el següent:

Taula 5. Distribució modal de la nova mobilitat generada

USOS		DESPLAÇAMENTS	NO MOTORITZAT	TRANSPORT COL·LECTIU	VEHICLE PRIVAT
Hotel (visites)	EXTERN	735	0 (0%)	7 (1%)	730 (99%)
Hotel (treballador/es)	INTERN	23 (33%)	8 (33%)	1 (2%)	15 (65%)
	EXTERN	47 (67%)	0 (0%)	2 (4%)	45 (96%)
Zones verdes		84	84 (100%)	0 (0%)	0 (0%)
TOTAL		889	92 (9%)	10 (1%)	788 (90%)

Tenint en compte aquesta hipòtesi, el Pla de Millora Urbana generarà un màxim de **92 desplaçaments en modes no motoritzats, 10 en transport col·lectiu i 788 en vehicle privat.**

Referent a la mobilitat en termes de gènere, el desenvolupament del nou sector preveu la instal·lació d'enllumenat públic al carrer Puigventós, al carrer de Capsacosta, al nou tram de carrer Illa Negra i a la zona verda pública, així com la dotació de bancs en proximitat a la zona verda al nord de l'àmbit. Aquestes mesures faciliten l'accessibilitat i la seguretat de l'àmbit.

Considerant un màxim d'un vehicle per habitació i una taxa d'ocupació d'1,20 persones/veh per a persones treballadores, s'estima que dels 788 desplaçaments previstos en vehicle privat, hi haurà **95 nous vehicles** a la xarxa viària.

Taula 6- Nous vehicles privats a la xarxa viària

	TAXA OCUPACIÓ VEHICLE	VEHICLES
Hotel (visites)	-	70
Hotel (treballador/es)	1,20	25
		95

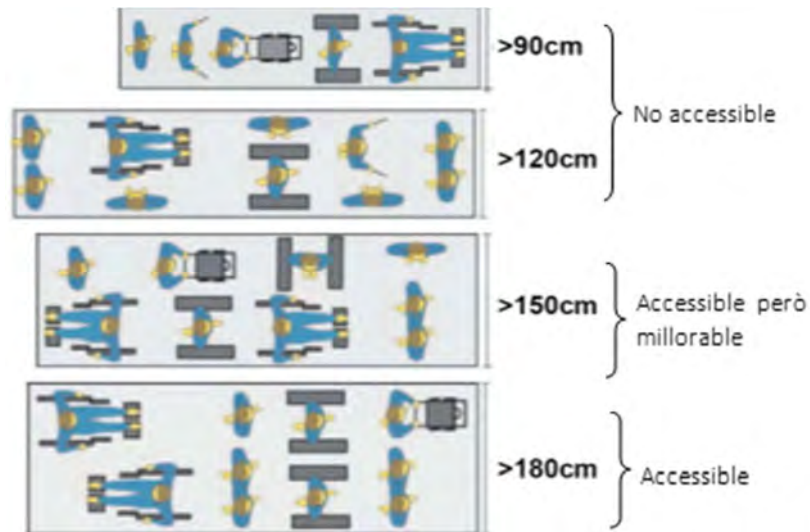
4. XARXES DE MOBILITAT I PROPOSTES PER ASSOLIR EL REPARTIMENT MODAL OBJECTIU

4.1 XARXA D'ITINERARIS PRINCIPALS PER A VIANANTS

4.1.1 CONFIGURACIÓ DE L'ESPAI PER A VIANANTS

Per tal de garantir la comoditat i la seguretat dels vianants, l'Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, pel qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats fixa que l'amplada lliure d'obstacles de les voreres ha de ser com a mínim d'1,8 m i per tant a l'hora d'avaluar l'espai destinat a vianants s'ha de considerar aquest valor com a llindar de compliment mínim obligatori.

Figura 5- Possibilitat de moviments a peu segons les dimensions de la vorera



Origen: Oficina Tècnica de Mobilitat i Seguretat Viària Local de la Diputació de Barcelona. Secció d'accessibilitat

L'àmbit d'estudi s'ubica a Tamariu, a la urbanització d'Aigua Xelida. En aquesta urbanització les voreres són estretes (menys d'1,2 m de superfície total), amb moltes discontinuïtats en el recorregut i no es garanteixen les condicions d'accessibilitat.

A continuació es descriuen els carrers que limiten amb l'àmbit d'estudi:

- El carrer de Capsacosta té dos carrils de circulació per al trànsit motoritzat i sense voreres en la major part del carrer que limita amb l'àmbit d'estudi. Només hi ha vorera en un tram del carrer, al costat oposat al sector. Es tracta d'una vorera estreta sense continuïtat.

Al costat que limita amb el sector hi ha un marge no pavimentat on s'ubiquen les lluminàries.

A la rotonda que enllaça amb l'avinguda de Vicenç Bou i dona accés al carrer del Puigventós, limitant amb l'àmbit d'estudi, no hi ha infraestructura per a vianants de cap tipus, ni passos de vianants.

Tot i així, l'ajuntament disposa d'un projecte d'urbanització aprovat per la part oposada del carrer, respecte el futur hotel en estudi, en el qual es preveu una vorera amb enllumenat que garantirà la continuïtat de la xarxa per a vianants.



- El carrer del Puigventós es divideix en dos trams. El primer tram, d'uns 120m de longitud, està pavimentat, disposa de dos carrils de circulació sense senyalitzar i una vorera estreta al costat oposat a l'àmbit d'estudi. Es tracta d'una vorera no accessible i sense continuïtat.



El segon tram és un camí sense pavimentar que permet la circulació de vehicles.



Per tal d'analitzar l'accessibilitat a l'àmbit d'estudi, s'han estudiat els itineraris de connexió amb la parada d'autobús més propera. Els dos itineraris identificats tenen un recorregut d'1km i requereixen d'un desplaçament aproximat d'uns 16 minuts a peu. Alhora, esdevenen uns itineraris amb un pendent entorn al 10%, el qual dificulta els desplaçaments en modes no motoritzats. Es mostren a la següent imatge.



L'itinerari 1 transcorre des del carrer del Puigventós i segueix per l'avinguda de Vicenç Bou, el carrer d'Aigua Blava i el carrer dels Pescadors. L'accessibilitat d'aquest itinerari és molt millorable, sense voreres o amb voreres estretes i amb obstacles i sense senyalització específica per a vianants (passos de vianants) a la majoria de l'itinerari.



L'itinerari 2 té alguns trams comuns amb l'itinerari anterior (carrer dels Pescadors, part de l'avinguda de Vicenç Bou i el carrer del Puigventós) i també transcorre pel carrer del Port de la Malaespina i el carrer dels Ullastres. Aquest itinerari té una accessibilitat molt millorable, amb voreres estretes i obstacles, trams sense voreres i sense senyalització específica per a vianants, i barreres arquitectòniques com, per exemple, escales sense rampa per donar accessibilitat.



ASPECTES CLAU DE DIAGNOSI

- L'accessibilitat a l'àmbit d'estudi és millorable, amb trams sense vorera i d'altres amb voreres estretes i sense continuïtat.
- Les cruïlles no disposen de passos de vianants.
- No es garanteix l'accessibilitat per a persones amb mobilitat reduïda.
- Condicions deficientes d'accessibilitat a l'àmbit des de l'oferta de transport públic més proper.

4.1.2 ACTUACIONS EN RELACIÓ A LA XARXA D'ITINERARIS PER A VIANANTS

La xarxa per a vianants actual no disposa d'unes bones condicions per garantir desplaçaments segurs i accessibles per accedir a peu al sector en estudi.

La nova ordenació generarà nova mobilitat i per tant es considera que cal incrementar els nivells d'accessibilitat i seguretat de la xarxa de vianants.

El PMU preveu fer-se càrrec de la urbanització del tram de vial que connecta l'àmbit del PMU amb la urbanització del carrer Illa Negra, a través del carrer del Puigventós, donant així continuïtat i màxima connexió a l'àmbit. Aquest nou tram de carrer que enllaça el carrer Puigventós i el carrer Illa Negra es preveu semi-peatonalitzar per garantir l'accés en modes no motoritzats de forma segura.

Algunes de les actuacions per tal de fomentar i millorar els desplaçaments a peu es mostren a continuació.

V.1 - CONSTRUCCIÓ DE VORERES ACCESSIBLES I SEGURES

Per tal de fomentar els desplaçaments a peu, es proposa construir una vorera accessible i segura al primer tram del carrer del Puigventós (120 metres), ja que permet el principal accés a l'hotel per a vianants. Ja que esdevé un carrer urbanitzat, es proposa que la nova vorera accessible sigui la que limita amb el nou sector en estudi.

Ahora es proposa preveure una vorera a la zona d'aparcament prevista al carrer de Capsacosta, just on es preveu la sortida de l'aparcament soterrat, per tal de garantir l'accessibilitat i seguretat dels usuaris que estacionin el vehicle en aquest sector.

En aquest sentit, es considera que la nova vorera cal que respongui a la normativa vigent amb una amplada mínima útil d'1,8 m. Cal garantir que aquest espai esdevingui lliure d'obstacles.

També es recomana preveure punts d'il·luminació a la via pública que garanteixin uns bons nivells de seguretat, sobretot en horaris nocturns.

Al plànol 4 de propostes es mostra la ubicació exacte d'ambdues voreres proposades.

Cost de l'actuació: caldrà contemplar-lo en els costos d'urbanització del projecte.

V.2 - NOU PAS DE VIANANTS

Es proposa que s'implementi un nou pas de vianants al creuament entre el carrer del Puigventós i l'avinguda de Vicenç Bou (*veure plànol 4 de propostes*), per tal de garantir una bona circulació del vianant. Cal que aquest estigui senyalitzat horitzontal i verticalment i adaptat per a persones amb mobilitat reduïda.

Cost de l'actuació: caldrà contemplar-lo en els costos d'urbanització del projecte.

4.2 XARXA D'ITINERARIS PRINCIPALS PER A BICICLETA

4.2.1 XARXA ACTUAL

Palafrugell disposa d'un Pla Director de la Bicicleta (2018), que té com a objectiu principal augmentar els desplaçaments en bicicleta al municipi i millorar-ne la seguretat.

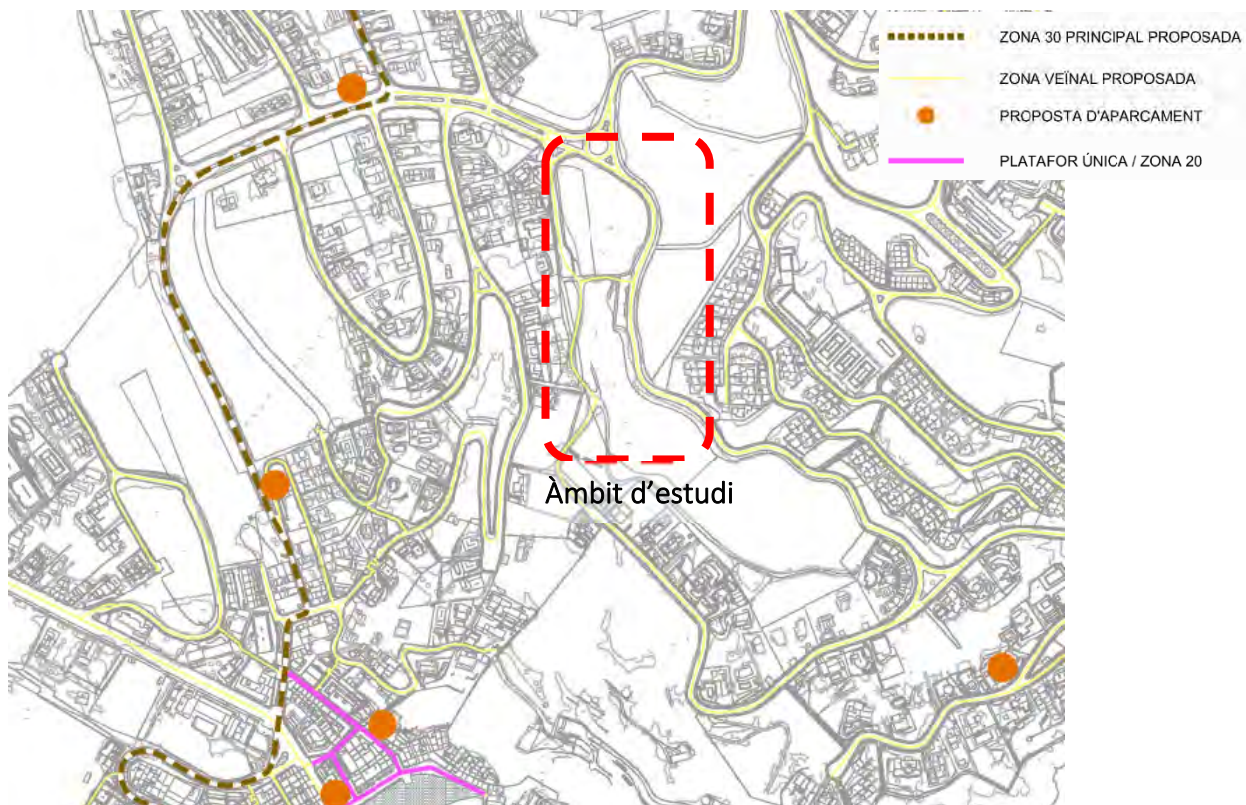
Segons aquest Pla Director de la Bicicleta (PDB), actualment els ciclistes poden circular per carrers de plataforma única, pacificats o de prioritat invertida, carrers 20 i zones 30, voreres bici, camins verd o la resta de xarxa viària, però el municipi no disposa de carrils bici d'ús exclusiu per a bicicletes en el nucli urbà. Recentment s'ha implementat una via pedalable que uneix Palafrugell amb les platges de Calella i Llafranc.

En el cas de Tamariu, nucli on s'emplaça l'àmbit d'estudi, no hi ha itineraris senyalitzats per a la bicicleta, ni infraestructura específica per a aquest mode de transport, tot i l'existència d'algun carrer de plataforma única/zona 20, a primera línia de la platja. Cal considerar que es tracta d'un sector amb forts pendents que dificulten l'ús d'aquest mitjà de transport.

Per altra banda, hi ha camins per on es pot accedir des de Palafrugell a Tamariu en bicicleta. El camí més recomanable per realitzar aquest trajecte és el camí vell de Tamariu, el qual esdevé una pista sense senyalització específica per a bicicletes, d'una longitud de 4 km amb un desnivell acumulat d'uns 176 m. Aquesta pista no aporta les condicions de seguretat mínimes per als ciclistes. Per tant, l'entorn de l'àmbit d'estudi no disposa de xarxa pedalable.

El PDB proposa implementar una zona 30 al carrer de la Perica, al carrer d'Aigua Blava i a l'avinguda de Vicenç Bou, incloent-hi elements reductors de velocitat. L'avinguda de Vicenç Bou serveix com a via d'accés a l'àmbit d'estudi. Alhora es defineixen els carrers límitrofs amb el sector com a zona veïnal i s'estableix la proposta d'un nou punt d'aparcament per a bicicletes situat a uns 350 m (5 minuts a peu) de l'entrada al sector per carrer de Capsacosta.

Figura 6. Propostes per Tamariu al Pla Director de la Bicicleta



Origen: Pla Director de la Bicicleta de Palafrugell (2018)

Tal i com s'ha analitzat amb la mobilitat a peu, els itineraris identificats d'accés a l'àmbit, tenen un pendent entorn al 10%, el qual dificulta els desplaçaments en bicicleta (que no sigui elèctrica). Pel que fa als punts d'estacionament de bicicletes, no se n'ha identificat a l'entorn del sector.

ASPECTES CLAU DE DIAGNOSI

- L'entorn on s'ubica l'àmbit d'estudi no disposa de xarxa pedalable.
- El sector es situa en un àmbit amb forts pendents.
- La connexió en bicicleta entre Tamariu i Palafrugell es realitza actualment per una pista que pot comprometre la seguretat dels ciclistes.
- No s'identifiquen aparcaments per a bicicletes a l'entorn de l'àmbit d'estudi.

4.2.2 ACTUACIONS EN RELACIÓ A LA XARXA DE BICICLETA

Per tal de millorar l'oferta de la xarxa pedalable, actualment deficitària, de l'entorn del sector, es consideren algunes actuacions.

B.1 - RESERVA D'APARCAMENT PER A BICICLETES

Tal com fixa el Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, cal preveure unes ràtios mínimes d'aparcament per a bicicletes fora de la via pública:

Figura 7 - Ràtio a aplicar per calcular la reserva d'aparcament per a bicicletes

<i>Places mínimes d'aparcament per a bicicletes</i>	
Ús d'habitatge	màx. de 2 places/habitatge 2 places/100 m ² sostre o fracció
Ús comercial	1 plaça/100 m ² sostre o fracció
Ús d'oficines	1 plaça/100 m ² sostre o fracció
Ús industrial	1 plaça/100 m ² sostre o fracció
Equipaments docents	5 places /100 m ² sostre o fracció
Equipaments esportius, culturals i recreatius	5 places/100 places d'aforament de l'equipament
Altres equipaments públics	1 plaça/100 m ² sostre o fracció
Zones verdes	1 plaça/100 m ² sòl
Franja costanera	1 plaça/10 ml de platja
Estacions de ferrocarril	1 plaça/ 30 places ofertes de circulació
Estacions d'autobusos interurbans	0,5 places/30 places ofertes de circulació

Origen: Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada

Per determinar el nombre de places d'aparcament s'han utilitzant les ràtios del Decret, en aquest cas aplicant la ràtio d'equipaments.

Usos	Àrea (m ²)	Sostre edificable (m ²)	Places d'allotjament	Treballadors/es	Aparcaments bicicleta
Hotel	6.846	4.000	245	35	40
Verd privat	2.921				
Zones verdes	8.442				4
Vialitat	4.588				
TOTAL	22.797	4.000	245	35	44

Es considera que la previsió de places d'aparcament per a bicicletes, segons les ràtios d'equipaments, és molt superior a la mobilitat prevista per aquest mode de transport. Per això es considera oportú fer una primera fase d'implementació del 50% de places marcades pel Decret. Tot i així cal reservar l'espai perquè a mesura que hi hagi més demanda, s'incrementi l'oferta de places d'aparcament de bicicletes fins a les 40 que marca el Decret.

En una primera fase es proposa la instal·lació de **20 places per a bicicletes**, les quals es proposa que siguin barres tipus U-invertida (10 unitats).

Referent a les zones verdes, segons el Decret caldria reservar 84 places d'aparcament. Tot i així, considerant que pràcticament tota la mobilitat en aquest ús es preveu que serà a peu, es proposa instal·lar una dotació de **4 places** (2 unitats), i en cas de produir-se un increment de la demanda, ampliar l'oferta d'estacionament.

Cost de l'actuació: la instal·lació inicial de 12 unitats U-invertida (24 places) té un cost aproximat de 1.380€.

B.2 - ESTUDIAR LA POSSIBILITAT DE DISPOSAR D'APARCAMENT PER A VMP (PATINETS/BICIS) PER A TREBALLADORS/ES O VISITANTS

La mobilitat en modes no motoritzats cada vegada s'està diversificant més els modes de transport disponibles. En aquest cas els patinets (elèctrics o no) estan en augment.

És per aquest motiu que, tot i que el Decret 344/2006 no obliga a la reserva d'aparcament per altres modes no motoritzats que no siguin les bicicletes, es proposa instal·lar 6 places d'aparcament per a patinets, per a les persones treballadores i clients, ubicats dins el recinte de l'hotel. En funció de la demanda caldrà incrementar-ne l'oferta.

Figura 8 - Exemples d'aparcaments per a patinets



Origen: Manutan

Cost de l'actuació: s'ha estimat un cost d'uns 400€ (*400€ unitat de 6 places)

B.3 - INSTAL·LAR PUNTS DE RECÀRREGA ELÈCTRICA PER A BICICLETES/VMP

El nou equipament hotel·ler es situa en un àmbit amb pendents fort entorn al 10% des del nucli urbà de Tamariu. Aquest fet dificulta els desplaçaments en modes no motoritzats.

Per aquest motiu, es proposa que dins l'àmbit s'habilitin punts de recàrrega elèctrica tant per a bicicletes com per patinets elèctrics, enfocat principalment per a les persones treballadores.

Cost de l'actuació: caldrà contemplar-lo en els costos d'urbanització del projecte.

B.4 - SERVEI DE BICICLETES ELÈCTRIQUES PER ALS USUARIS

La ubicació del sector és proper a diverses zones de platja que poden esdevenir un element atractiu pels visitants. Ja que l'àmbit disposa d'una localització que fomenta l'ús del vehicle privat, es recomana que el promotor posi a disposició dels usuaris un servei de bicicletes elèctriques que els permeti realitzar desplaçaments curs entorn de l'àmbit amb modes més sostenibles.

Cost de l'actuació: no es valora

B.5 - SENYALITZACIÓ DE CARRILS PEDALABLES

Ja que el Pla Director de la Bicicleta preveu implementar una zona 30 al carrer d'Aigua Blava i a l'avinguda de Vicenç Bou, els quals permeten l'accés al sector en estudi, es proposa que el promotor vetlli per desenvolupament d'una bona senyalització d'aquests carrils.

Cost de l'actuació: es proposa que el promotor participi en una part proporcional al seu ús, de la senyalització d'aquests carrils pedalables.

4.3 TRANSPORT PÚBLIC

4.3.1 TRANSPORT URBÀ

El municipi de Palafrugell disposa d'una línia de bus urbà operada per l'empresa Moventis Sarfa que connecten el nucli urbà de Palafrugell amb les platges:

- Línia 6: Palafrugell - Calella - Llafranc - Palafrugell: els horaris i recorregut d'aquesta línia varien en funció de la temporada de l'any. Així, des de l'1 de Setembre fins al 30 de Juny la línia no transcorre per Tamariu i només té una freqüència de dues expedicions diàries.

En el període estival, entre l'1 de Juliol i el 31 d'Agost, aquesta línia es divideix en dues rutes diferents:

- L2: Palafrugell - Tamariu: amb 3 expedicions diàries.
- L3: Palafrugell - Callella - Llafranc: amb 14 expedicions diàries.

Per altra banda, existeix una línia de bus turístic; la línia Julivia (L1) - Palafrugell - Callella - Llafranc - Tamariu - Palafrugell: aquesta línia només opera en temporada estival, entre Juliol i Setembre, amb un total de 6 expedicions diàries.

Es pot observar que el nucli de Tamariu, on s'ubica l'àmbit d'estudi, només disposa d'oferta de transport públic urbà durant l'estiu.

4.3.2 TRANSPORT INTERURBÀ

Segons les dades de l'operadora de transport Moventis Sarfa, el municipi de Palafrugell disposa de 9 línies de bus interurbà:

- Línia 1: Aeroport BCN - Barcelona - Costa Brava Centre
- Línia 5: Caldes de M. - Costa Brava Centre - Girona
- Línia 8: Palafrugell - Begur - Girona
- Línia 17: Palafrugell - La Bisbal - Figueres
- Línia 22: Palafrugell - Peratallada - La Bisbal
- Línia 23: Torroella M. - Palafrugell - Torroella M.
- Línia 41: Girona - Platja d'Aro - Palafrugell - La Bisbal - Girona
- Línia 42: Girona - La Bisbal - Palafrugell - Platja d'Aro - Girona
- Línia 44: E3: Girona - Palamós - Palafrugell

Cap d'aquestes línies transcorre pel nucli de Tamariu, on s'ubica l'àmbit d'estudi. La majoria de línies tenen parada al nucli urbà de Palafrugell, majoritàriament a l'estació d'autobusos.

La parada d'autobús més propera a l'àmbit d'estudi és la parada situada al carrer de la Perica, aproximadament a 1 km de l'àmbit d'estudi, on tenen parada totes les línies que transcorren per Tamariu detallades anteriorment. Es tracta d'una única parada per als dos sentits de circulació de la línia equipada amb marquesina, informació de les línies que hi donen servei i un banc.



ASPECTES CLAU DE DIAGNOSI

- El municipi de Palafrugell disposa d'una oferta de 9 línies d'autobús interurbà, cap de les quals arriba al nucli de Tamariu.
- Durant la temporada d'estiu, Tamariu disposa d'una oferta de 3 línies d'autobús urbà que enllacen amb el nucli urbà de Palafrugell.
- Entre l'àmbit d'estudi i la parada d'autobús més propera (al carrer de la Perica), hi ha una distància entorn a 1 km.
- Només en època estival, les 3 línies d'autobús urbà donen servei a la parada del carrer de la Perica.

4.3.3 ACTUACIONS EN RELACIÓ A LA XARXA DE TRANSPORT PÚBLIC

La xarxa per a transport públic actual no dona cobertura al sector en desenvolupament on s'hi preveu desenvolupar un hotel de categoria mínim 4 estrelles.

D'acord amb el perfil d'usuaris considerat, no es preveu que hi hagi una elevada demanda del transport públic per part dels usuaris de l'hotel però cal tenir en compte la mobilitat dels treballadors/es d'aquest.

Per aquest motiu, es consideren algunes actuacions per tal de millorar la infraestructura del servei actual.

TP.1 - ESTUDIAR POSAR A DISPOSICIÓ UN SERVEI EN FURGONETA/MINIBUS PELS CLIENTS

Tot i que l'accés al sector es preveu que sigui majoritàriament en vehicle privat, per tal de fomentar una mobilitat més sostenible entre els clients durant la seva estada a l'hotel, es proposa posar a disposició un servei en furgoneta/minibus que permeti el desplaçaments dels clients als punts més turístics o de més reclam com pot ser nuclis urbans, zona de platges,....

Alhora es proposa que les persones treballadores també es puguin beneficiar d'aquest servei en horari d'entrada i sortida del lloc de treball, per tal de fomentar-ne el seu ús.

Cost de l'actuació: No es valora.

TP.2 - DIFUSIÓ DE L'ACCESSIBILITAT EN TRANSPORT PÚBLIC

Amb la voluntat d'incrementar la quota de transport públic i fomentar una mobilitat més sostenible al sector, es proposa que es faci difusió per a les persones treballadores dels modes de transport públic que permetin el seu accés. Aquesta difusió pot fer-se a través de la web, de panells informatius o incentius pels treballadors/es.

Cost de l'actuació: No es valora.

4.4 XARXA VIÀRIA

4.4.1 XARXA ACTUAL

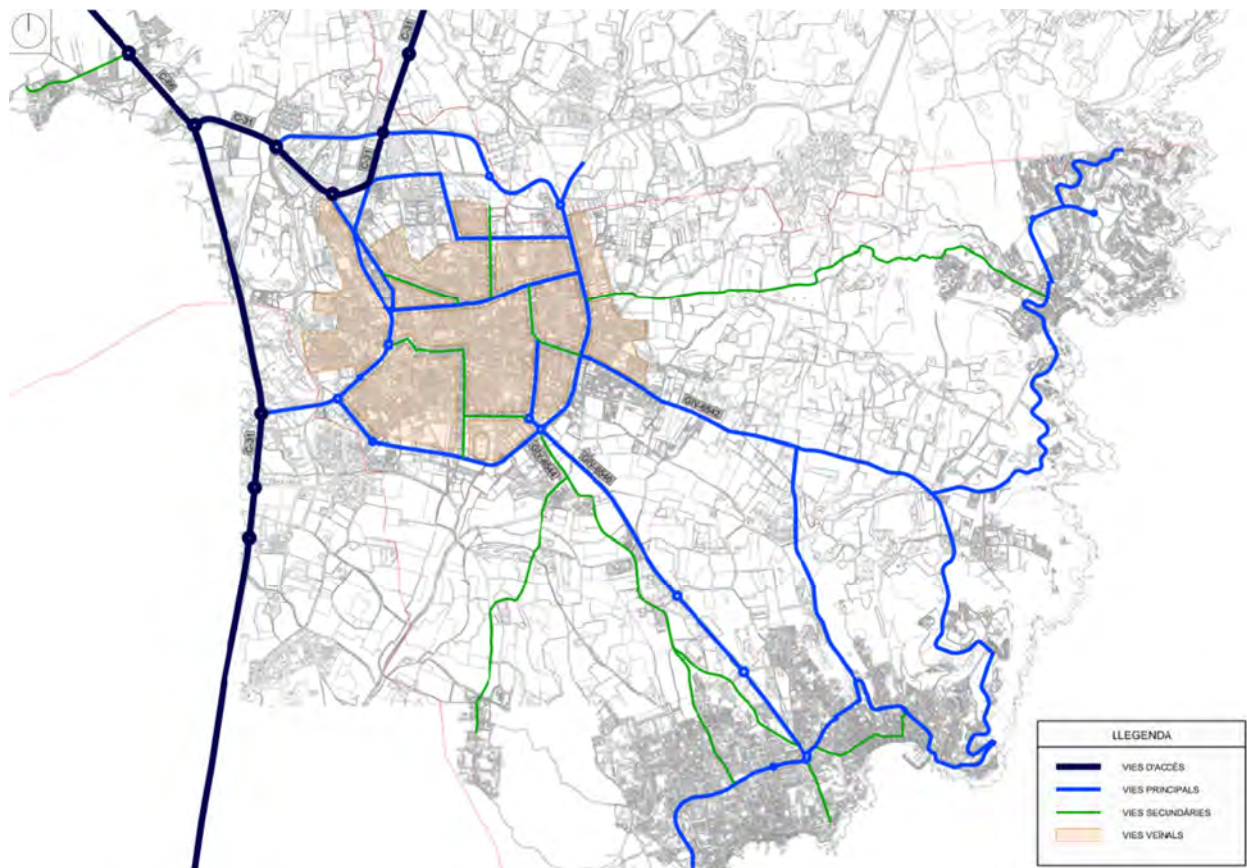
La xarxa viària de Palafrugell es troba força estructurada i jerarquizada en les següents tipologies de via detallades a l'EAMG del POUM de Palafrugell.

Les vies interurbanes i xarxa d'accés es conforma per les carreteres C-31, C-66, GIP-6531, GIV-6546, GIV-6542 i GIV-6543.

En el cas de Tamariu, on s'ubica l'àmbit d'estudi, la carretera GIV-6542 forma part de la xarxa d'accés i de distribució i enllaça aquest nucli de població amb el nucli urbà de Palafrugell.

Alhora, s'identifica una xarxa principal de distribució, una xarxa secundària de distribució i una xarxa veïnal. Les vies que limiten amb l'àmbit d'estudi esdevenen vies veïnals i els carrers que hi permeten l'accés o la sortida són bidireccionals.

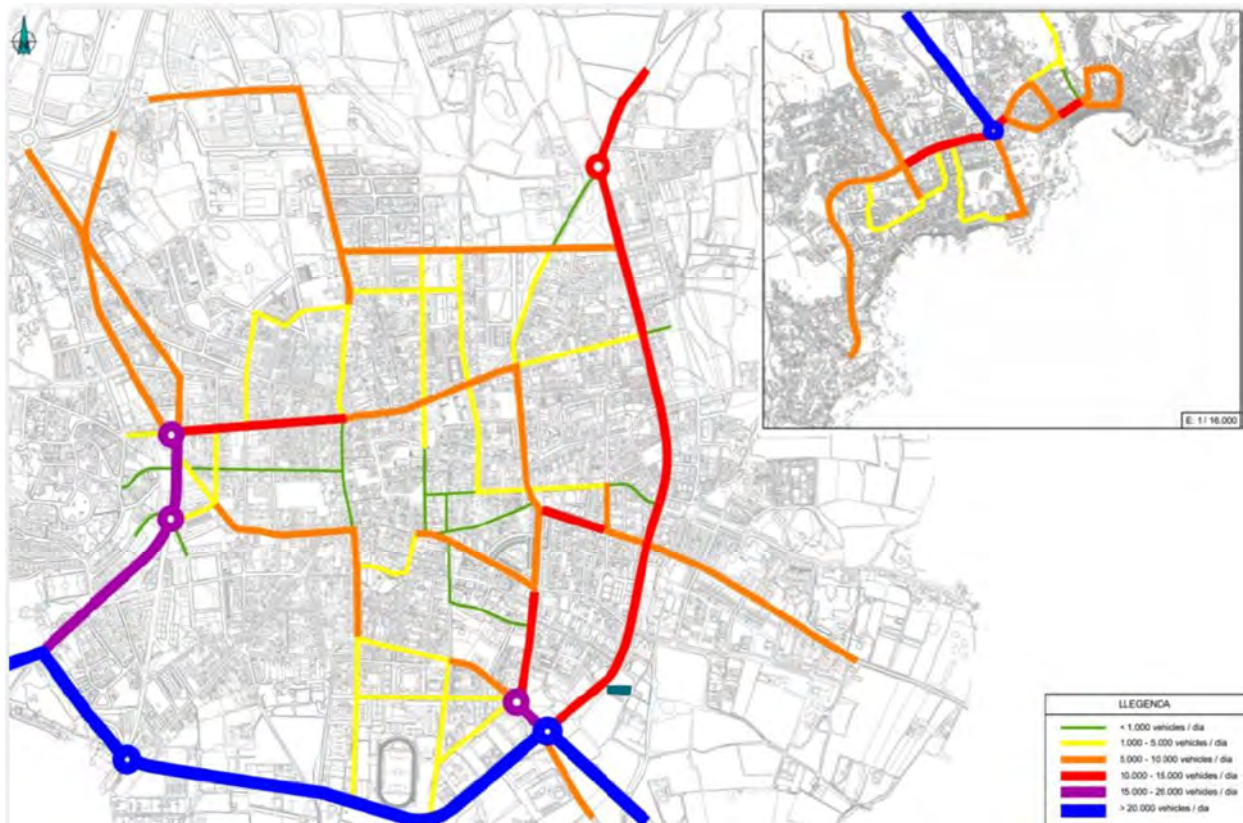
Figura 9 - Jerarquizació viària a Palafrugell



Origen: Pla Director de la Bicicleta de Palafrugell, 2018

A continuació es mostra l'aranya de trànsit del PMU de 2011, considerada a l'estudi de mobilitat del POUM de Palafrugell. Aquesta aranya no disposa de dades per al nucli de Tamariu, però s'observa com la carretera GIV-6591, que enllaça amb la GIV-6542 (que dona accés a Tamariu) té una intensitat d'entre 1.000 i 5.000 veh/dia.

Figura 10 - Aranya de trànsit de Palafrugell, 2011



Origen: Pla de Mobilitat Urbana de Palafrugell, 2011

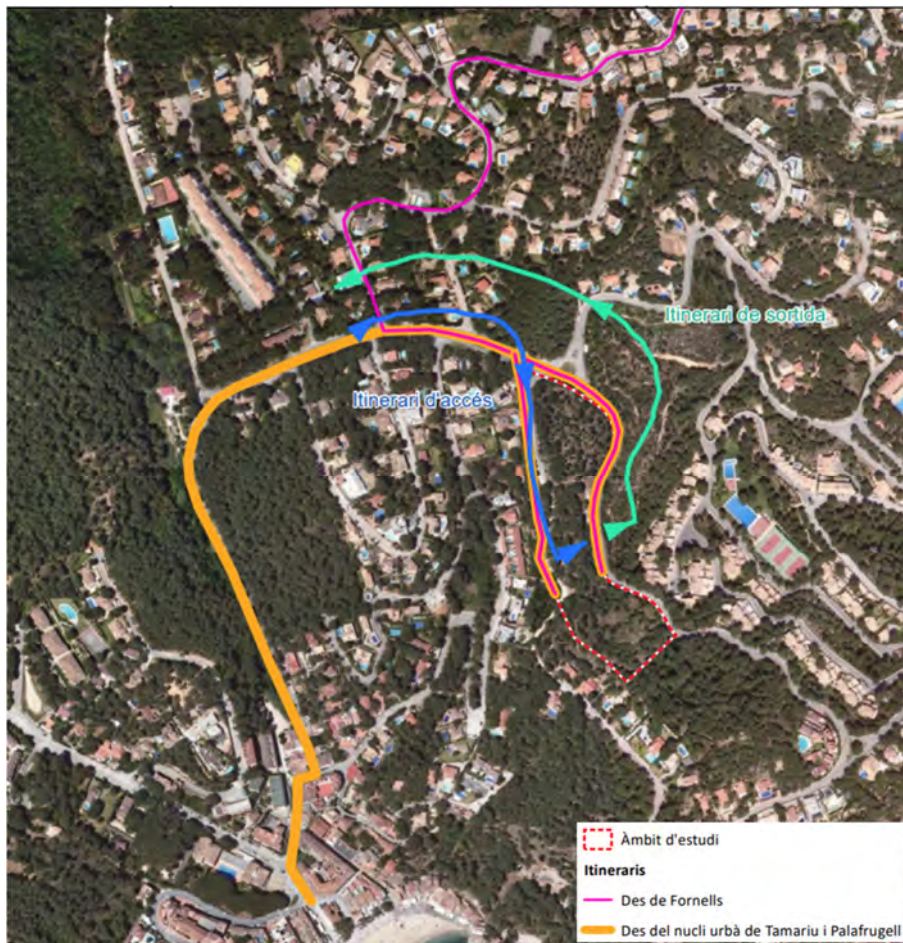
Xarxa viària amb incidència a l'àmbit de l'estudi

L'accés rodat a l'àmbit d'estudi és a través del carrer del Puigventós i l'avinguda de Vicenç Bou, tant si es prové del nucli urbà de Tamariu o Palafrugell com si es ve des de la urbanització de Fornells. Aquest accés permet entrar a l'aparcament de l'hotel i a la plaça d'encotxament i desencotament dels usuaris.

La sortida en vehicle rodat és a través del carrer de Capsacosta.

Ambdós vials doble sentit de circulació, garanteixen tant l'accés com la sortida del sector, i s'hi observa un nivell de trànsit baix. A continuació es mostren els dos itineraris considerats.

Figura 11 - Itineraris d'accés i sortida en vehicle privat



Origen: Anthesis Lavola

ASPECTES CLAU DE DIAGNOSI

- La tipologia d'urbanització de l'entorn del sector fa que hi hagi un predomini de l'ús del vehicle privat però amb poc volum de mobilitat.
- Les vies que donen accés al sector tenen un nivell d'ús baix.

4.4.2 ACTUACIONS EN RELACIÓ A LA XARXA VIÀRIA

La xarxa viària actual està en bones condicions i permet els desplaçaments a l'àmbit d'estudi. Alhora el projecte preveu que els vehicles accedeixin al sector pel carrer de Puigventós i surtin pel carrer de Capsacosta.

Per tant, no es consideren noves propostes de millora per a la xarxa viària, tot i que es recorda la necessitat d'una bona senyalització a l'accés del sector pel carrer de Capsacosta.

4.5 RESERVES D'ESP AIS PER APARCAMENT

4.5.1 OFERTA ACTUAL

Actualment les proximitats de l'àmbit d'estudi no disposa de vials amb aparcament públic. El fet de ser un sector amb habitatges unifamiliars, la majoria dels residents aparquen dins la pròpia propietat.

Tot i així, el carrer del Puigventós, limítrof amb l'àmbit d'estudi, té una amplada suficient per a la circulació de vehicles i un cordó d'aparcament, que tot i no estar regulat ni senyalitzat, s'hi ha observat alguns vehicles estacionats.

Per altra banda, al carrer Capsacosta disposa a la zona de

Dels itineraris d'accés al sector en vehicle privat, només s'ha identificat un tram del carrer d'Aigua Blava, proper a la zona de la platja de Tamariu, on hi ha un cordó d'aparcament senyalitzat.



Són els carrers més propers a la platja de Tamariu que disposen de diversos cordons d'aparcament per a turismes i motocicletes i zones de càrrega i descàrrega.

ASPECTES CLAU DE DIAGNOSI

- L'entorn del sector no disposa de carrers amb zona d'aparcament senyalitzat.
- El carrer del Puigventós, limítrof al sector, s'han observat vehicles estacionats tot i no estar senyalitzat.
- L'àmbit més proper a la platja de Tamariu és el que disposa de més vials amb cordons d'aparcament senyalitzat, tant per a vehicles com motocicletes i zones de càrrega i descàrrega.

4.5.2 ACTUACIONS EN RELACIÓ A L'APARCAMENT

A.1 -APARCAMENT PER A TURISMES I MOTOCICLETES

Segons el Decret 344/2006 s'estableix la necessitat que totes les noves promocions urbanístiques residencials prevegin un mínim de places d'aparcament per a turismes i motocicletes. En les noves promocions urbanístiques de caràcter no residencial, com són les zones comercials, les industrials, les d'oci o les de serveis, el Decret no estableix cap mínim de places d'aparcament per a automòbils per tal de fer possibles promocions l'accés a les quals es basi en una mobilitat suportada per mitjans més

sostenibles (marxa a peu, bicicleta i transport col·lectiu). El Decret estableix les següents reserves mínimes d'aparcament de vehicles situats fora de la via pública.

- Ús d'habitatge:
 - *Turismes (places mín. 4,75x2,4m): màx. d'1 plaça/habitatge o 1 plaça/100m2 sostre o fracció*
 - *Motocicletes (places mín. 2,20x1,0m): màx. de 0,5 plaça/habitatge o 1 plaça/200m2 sostre o fracció*

Tot i que el Decret no estableix una necessitat de reserves de places per a hotels, considerant l'àmbit on es situa el sector, la tipologia d'hotel d'alta categoria i el perfil dels usuaris, molts d'ells hi accediran amb vehicle privat. Per altra banda, l'entorn de l'àmbit no disposa d'oferta d'estacionament a la via pública i per tal de reduir l'impacte al voltant de l'àmbit, el Pla de Millora Urbana preveu, a la planta soterrani, una reserva d'espai per a 51 places d'aparcament, i a la planta baixa 21 places més. Per tant, es preveu una reserva de **72 places per a turismes**.

Aquesta dotació d'estacionament destina 65 places per a turismes per als usuaris i 7 places per a les persones treballadores.

Cost de l'actuació: caldrà contemplar-lo en els costos d'urbanització del projecte.

A.2 - RESERVA DE PLACES PER A PERSONES AMB MOBILITAT REDUÏDA

En relació a l'accessibilitat, el marc normatiu vigent determina que a les zones d'aparcament que serveixin específicament a equipaments i espais d'ús públic, es reservaran permanentment, tan a prop com sigui possible dels accessos de vianants, places adaptades en la proporció següent:

- Fins a 200 places: 1 plaça adaptada cada 40 places o fracció.
- De 201 a 1.000 places: 1 plaça adaptada més cada 100 places o fracció.
- De 1.001 a 2.000 places: 1 plaça adaptada més cada 200 places o fracció.

Per tal de facilitar la mobilitat a persones amb mobilitat reduïda es proposa reservar una dotació de **dues places per a persones amb mobilitat reduïda**, d'acord amb la reserva d'aparcament per a vehicles privats, ampliable segons la demanda.

Es recomana que aquestes places es situïn el més a prop possible de l'accés a les instal·lacions.

Cost de l'actuació: caldrà contemplar-lo en els costos d'urbanització del projecte.

A.3 - RESERVA DE PLACES AMB RECÀRREGA DE VEHICLES ELÈCTRICS

Segons el Real Decret 1053/2014 s'estableix que *"en aparcamientos o estacionamientos colectivos en edificios de régimen de propiedad horizontal, se deberá ejecutar una conducción principal por zonas comunitarias, de modo que se posibilite la realización de derivaciones hasta las estaciones de recarga ubicada en las plazas de aparcamiento"*.

Es proposa que l'aparcament de l'hotel disposi de **2 places per a la recàrrega de vehicles elèctrics**.

Cost de l'actuació: caldrà contemplar-lo en els costos d'urbanització del projecte.

A.4 - RESERVA DE PLACES PER A CÀRREGA I DESCÀRREGA

En relació a les places d'aparcament per a la realització de maniobres de càrrega i descàrrega, segons el Decret 344/2006 d'Estudis d'Avaluació de la Mobilitat Generada, tal com dicta l'Article 6 secció 6.3, s'ha de reservar:

- a) Ús comercial: 1 plaça per cada 1.000 m² de superfície de venda o 1 plaça per cada 8 establiments.
- b) Ús d'oficines: 1 plaça per cada 2.000 m² de sostre.

El projecte de desenvolupament d'un hotel no s'inclou en cap dels supòsits marcats pel Decret. Tot i així es preveu reserva una plaça per la càrrega i descàrrega al soterrani, per tal de poder realitzar les corresponents operacions sense interferir en l'accessibilitat dels usuaris/es ni en el funcionament de la instal·lació.

Cost de l'actuació: costos d'urbanització del projecte.

A.5 - PLAÇA D'ENCOTXAMENT I DESENCOTXAMENT

A partir del perfil de l'usuari previst a l'hotel d'alta categoria, es preveu que alguns usuaris accedeixin al sector amb taxi o similar. És per això que el PMU proposa reservar una plaça d'encotxament i desencotxament (*drop off*) a la planta baixa (a l'aire lliure), a prop de l'accés a l'hotel, per aquests vehicles de servei, i així garantir l'accessibilitat dels usuaris/es.

Cost de l'actuació: costos d'urbanització del projecte.

5. COSTOS APROXIMATS DE LES PROPOSTES

Com indica l'article 19.1 del Decret 344/2006 sobre estudis d'avaluació de la mobilitat generada, l'estudi ha d'incorporar una proposta de finançament dels costos generats per l'increment de la mobilitat generada degut a l'actuació. Així, s'estableix l'obligació a les persones propietàries de costejar i executar les accions que siguin pertinents com a conseqüència de l'actuació.

A continuació s'adjunta un resum dels costos aproximats de les propostes:

CODI	ACCIÓ	COST APROXIMAT
XARXA DE VIANANTS		
V.1	Construcció de voreres accessibles i segures	Costos d'urbanització i edificació
V.2	Nou pas de vianants	Costos d'urbanització i edificació
XARXA PER A BICICLETES		
B.1	Reserva d'aparcament per a bicicletes	1.380€
B.2	Reserva d'aparcament per a patinets	400€
B.3	Instal·lar punts de recàrrega elèctrica per a bicicletes/VMP	Costos d'urbanització i edificació
B.4	Servei de bicicletes elèctriques per als usuaris	No valorable
B.5	Senyalització de carrils pedalables	No valorable
XARXA DE TRANSPORT COL·LECTIU		
TP.1	Estudiar posar a disposició un servei en furgoneta/minibus pels clients	No valorable
TP.2	Difusió de l'accessibilitat en transport públic	No valorable
APARCAMENT		
A.1	Aparcament per a turismes i motocicletes	Costos d'urbanització i edificació
A.2	Reserva de places per a persones amb mobilitat reduïda	Costos d'urbanització i edificació
A.3	Reserva de places amb recàrrega de vehicles elèctrics	Costos d'urbanització i edificació
A.4	Reserva de places per a càrrega i descàrrega	Costos d'urbanització i edificació
A.5	Plaça d'encotxament i desencotxament	Costos d'urbanització i edificació
TOTAL		1.780€ i la resta a valorar en els costos d'urbanització

6. ANNEX CARTOGRÀFIC

6.1 SITUACIÓ

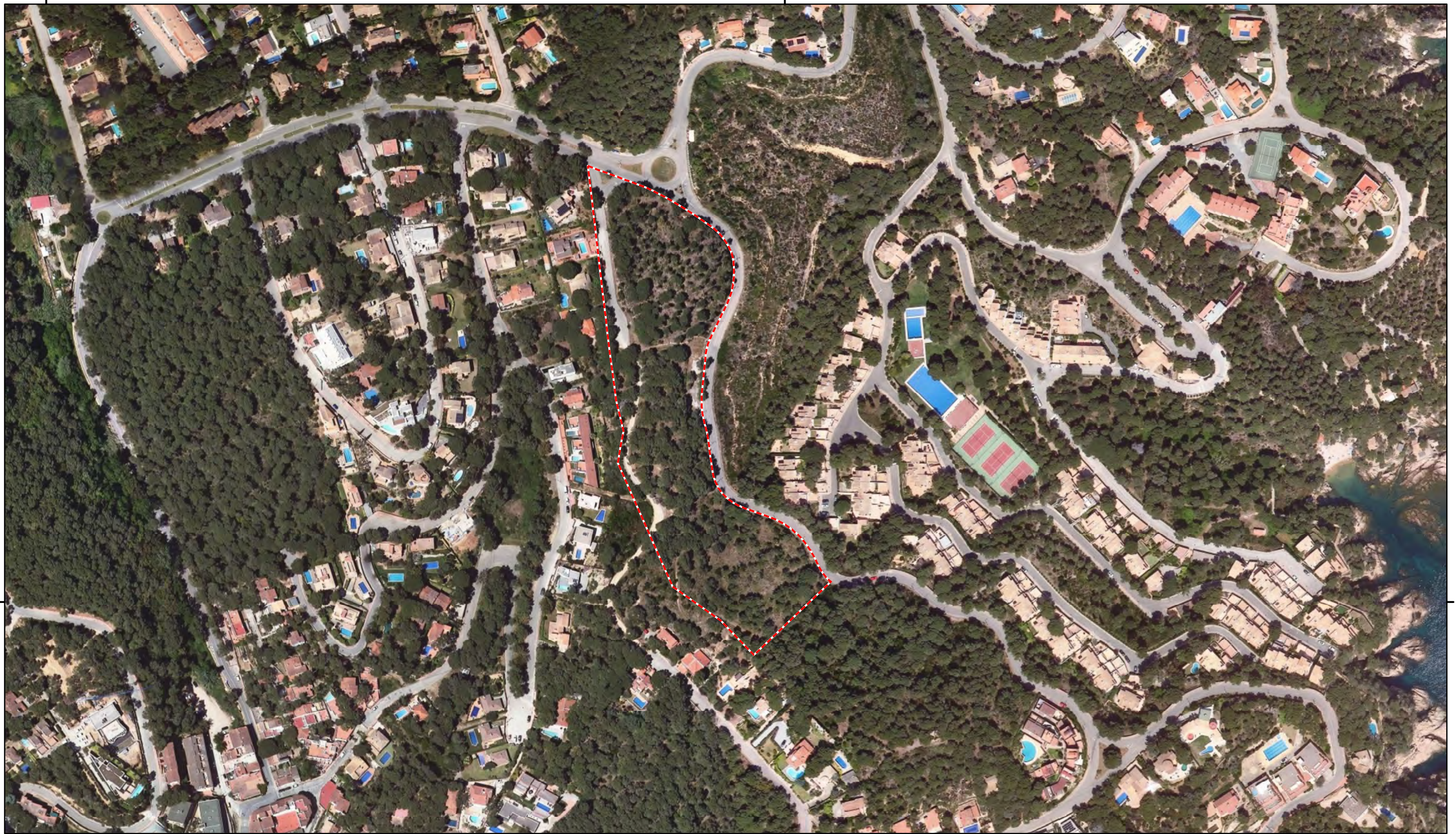
6.2 XARXA NO MOTORITZATS

6.3 XARXA VIÀRIA

6.4 PROPOSTES

517000

517500




4641000

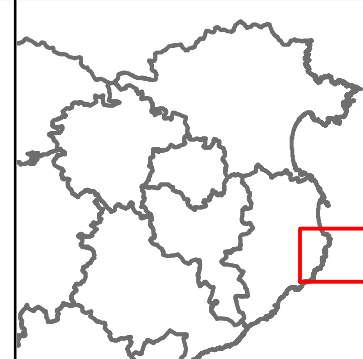
4641000

517000

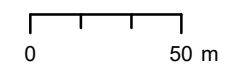
517500

 Àmbit d'estudi

FONTS:
 Ortofoto de Catalunya 1:2500
 Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya



E 1:2.500 a DIN A3



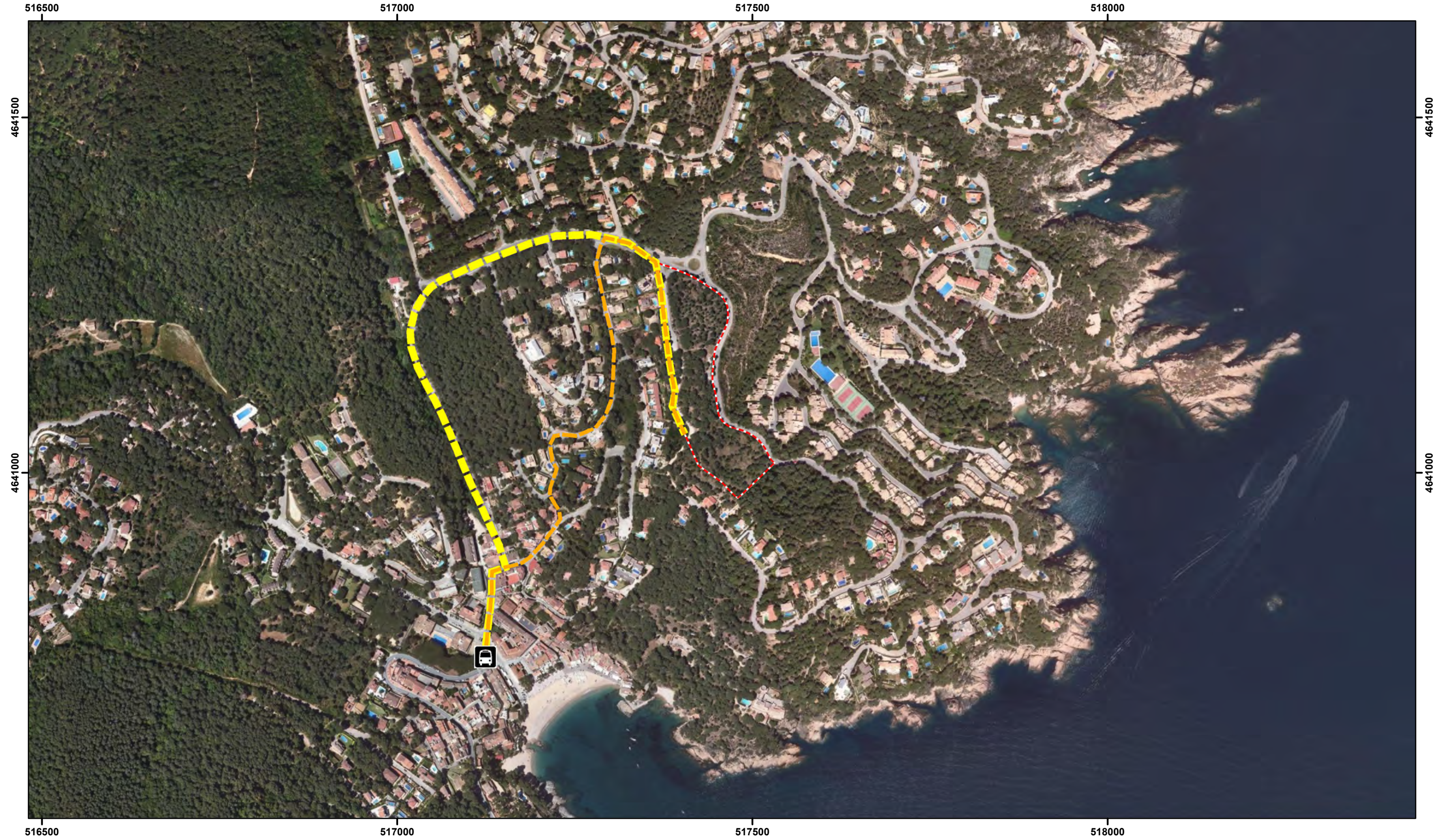
Projecció Universal Transversa de Mercator (UTM), fus 31N, sobre l'el·lipsoide Internacional, ETRS89, basat en l'el·lipsoide GRS80
 Data: Setembre de 2023

PLA DE MILLORA URBANA
 DEL SECTOR PAU A2.5
 HOTEL AIGUA XELIDA

1. Situació

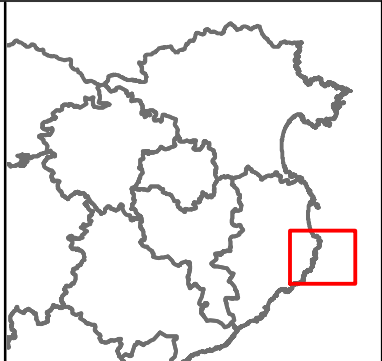
Realització:

 **Anthesis Lavola**



- Àmbit d'estudi
- Itineraris**
- Itinerari 1
- Itinerari 2
- Parada bus

FONTS:
 Ortofoto de Catalunya 1:2500
 Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya
 Itineraris: Elaboració pròpia



E 1:5.000 a DIN A3

0 150 m

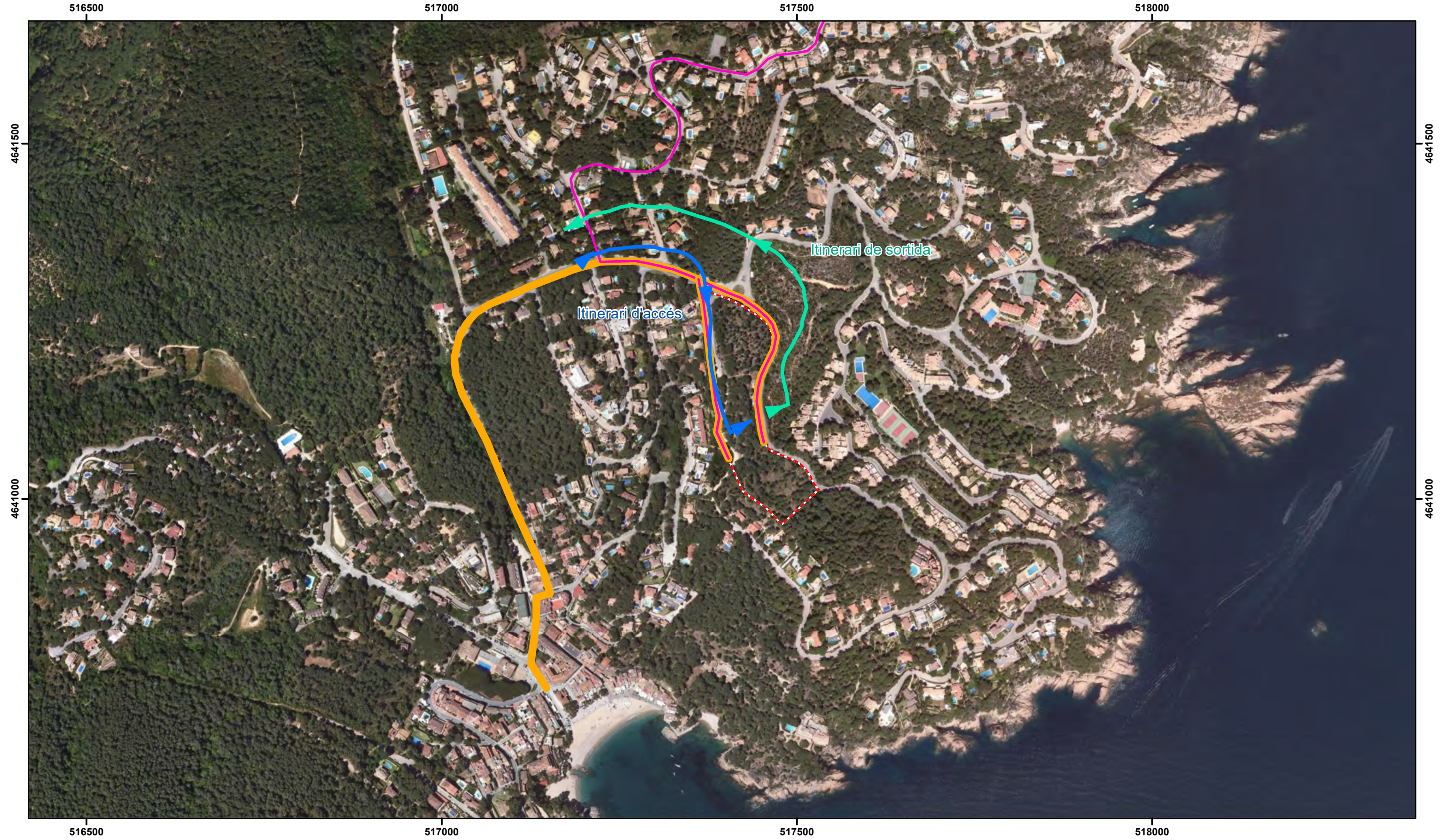
N

Projecció Universal Transversal de Mercator (UTM), fus 31N, sobre l'el·lipsoide Internacional, ETRS89, basat en l'el·lipsoide GRS80
 Data: Setembre de 2023

**PLA DE MILLORA URBANA
 DEL SECTOR PAU A2.5
 HOTEL AIGUA XELIDA**

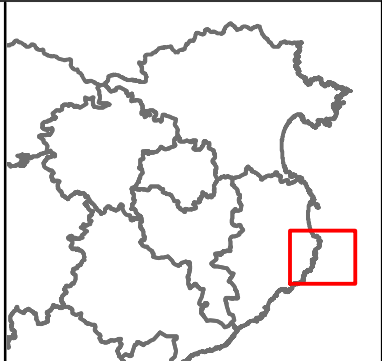
2. Itineraris d'accés - Bus

Realització:
Anthesis Lavola



- Àmbit d'estudi
- Itineraris**
- Des de Fornells
- Des del nucli urbà de Tamariu i Palafrugell

FONTS:
 Ortofoto de Catalunya 1:2500
 Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya
 Itineraris: Elaboració pròpia



E 1:5.000 a DIN A3

N

Projecció Universal Transversa de Mercator (UTM), fus 31N, sobre l'el·lipsoide Internacional, ETRS89, basat en l'el·lipsoide GRS80
 Data: Setembre de 2023

**PLA DE MILLORA URBANA
 DEL SECTOR PAU A2.5
 HOTEL AIGUA XELIDA**

3. Itineraris d'accés - VP

Realització:
Anthesis Lavola

517000

517500



4641000

4641000

517000

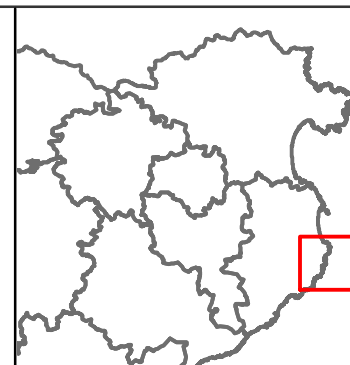
517500

Àmbit d'estudi

Usos i propostes

- Hotel
- Verd privat
- Verd urbà
- Aparcament
- Nou pas de vianants
- Ampliació de vorera i zona accessible per a vianants
- Nou carrer semi-peatonal

FONTS:
 Ortofoto de Catalunya 1:2500
 Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya
 Propostes: Elaboració pròpia



E 1:2.500 a DIN A3

0 50 m



Projecció Universal Transversa de Mercator (UTM), fus 31N, sobre l'el·lipsoide Internacional, ETRS89, basat en l'el·lipsoide GRS80
 Data: Setembre de 2023

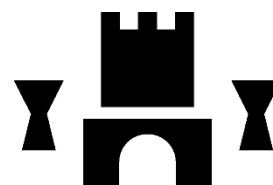
**PLA DE MILLORA URBANA
 DEL SECTOR PAU A2.5
 HOTEL AIGUA XELIDA**

4. Propostes

Realització:
Anthesis Lavola

T +34 938 515 055
info@lavola.com
www.lavola.com
www.anthesisgroup.com





AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

PLA DE MILLORA URBANA
SECTOR PAU a2.5

ANNEX IV

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ
PAISATGÍSTICA



SECTOR PAU a2.5
HOTEL AIGUA XELIDA

Aprovació Inicial

Setembre 2023

Promotor:

SALOMON REAL ESTATE SSF 1965

Equip redactor:



Direcció tècnica

Jordi Artigas Masdeu Arquitecte

Mauro Mas Pujó, Arquitecte

Núria Noguer Pujadas, Arquitecte

Direcció i coordinació de processos GIS

Carles Cabellos Pruna, Arquitecte

Coordinació

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Equip tècnic Urbanisme

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Clara Alvau Morales, Urbanista

Equip tècnic Avantprojecte d'Arquitectura

Andreu Franquesa, Arquitecte

Sofia Houtman Gerbaudo, Arquitecta

Col·laboradors:

*Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada,
Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística*

Anthesis Lavola - Consultoría en Sostenibilidad

Alba Daranas Llopart, Coordinadora de projectes d'avaluació ambiental

Sandra García Pérez, Responsable del servei d'Estratègia Urbana

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica

VIA, Economia i Urbanisme, SLP

Enric González Duran, arquitecte



**ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ
PAISATGÍSTICA DEL PLA DE MILLORA
URBANA DEL SECTOR PAU A2.5 HOTEL
AIGUA XELIDA**

Setembre 2023

1.	INTRODUCCIÓ I MARC NORMATIU	6
2.	DADES BÀSIQUES DE L'ACTUACIÓ	8
3.	PLANEJAMENT VIGENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE	10
	3.1 Planejament territorial i urbanístic	10
	3.2 Planejament sectorial	18
4.	PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL	20
	4.1 Descripció general	20
	4.2 Components	21
	4.3 Valors del paisatge	23
	4.4 Dinàmica i evolució del paisatge	26
5.	PAISATGE DE L'EMPLAÇAMENT	29
	5.1 Descripció i visibilitat de l'emplaçament	29
	5.2 Valoració global del paisatge del lloc	42
6.	VALORACIÓ GLOBAL DE LA INSERCIÓ PAISATGÍSTICA DEL PMU	45
	6.1 Requisits del PMU	45
	6.2 Components del PMU	45
	6.3 Anàlisi sistèmica de les transformacions	47
	6.4 Proposta d'estratègies, criteris i mesures d'integració paisatgística	52
7.	CONCLUSIONS	54

1. INTRODUCCIÓ I MARC NORMATIU

L'objectiu del present treball és la realització de l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística del PLA DE MILLORA URBANA SECTOR PAU a2.5 HOTEL AIGUA XELIDA (en endavant, el PMU), promogut per SALOMON REAL ESTATE SSF 1965 4, S.L.

L'objecte d'aquest PMU és permetre la implantació dins l'àmbit d'un hotel de categoria mínima de 4 estrelles, que podrà incloure usos complementaris a l'activitat principal. Desenvolupa, així, les determinacions establertes en el POUM de Palafrugell, en l'àmbit de l'Hotel Aigua Xelida, aprovat definitivament el 22 de gener de 2015 i publicat al DOGC el 30 de març del mateix any.

Els Estudis d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP) són instruments, previstos per la legislació paisatgística i urbanística, que tenen per objectiu promoure la bona inserció de les activitats en el paisatge.

La legislació de referència aplicable a l'objecte del present estudi es relaciona a continuació:

- Conveni Europeu del Paisatge (Florència, 2000).
- Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
- Decret 324/2006, 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.
- Decret Legislació 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.
- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel quals s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

En el cas de Catalunya, el Decret 343/2006, en el seu article 20, determina l'obligatorietat de redacció dels Estudis d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP), establint els següents supòsits en què aquests estudis són preceptius:

DECRET 343/20069 - ARTICLE 20

Supòsit	Aplicabilitat
a) En aquelles actuacions, usos, activitats i noves construccions en sòl no urbanitzable que s'han d'autoritzar pel procediment previst a l'article 48 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.	<input checked="" type="checkbox"/>
b) En els supòsits en què així es requereixi pel planejament territorial o urbanístic	<input checked="" type="checkbox"/>
c) En tots aquells altres supòsits en què així ho estableixi qualsevol llei o disposició de caràcter general	<input checked="" type="checkbox"/>

En el cas concret del PMU objecte d'estudi, és precisament el planejament urbanístic, el Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal (POUM) de Palafrugell, qui fixa la prescripció de redactar un EIIP.

Per la seva banda, i d'acord amb el que s'assenyala a l'article 4.1. del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, els EIIP són necessaris per a la sol·licitud de llicència en els casos següents:

PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES - ARTICLE 4.1

Supòsit	Aplicabilitat
Infraestructures i instal·lacions que hagin de tenir una presència visual significativa en el territori	<input checked="" type="checkbox"/>
Edificacions aïllades en el territori, ja sigui en sòl no urbanitzable (edificacions agrícoles, ramaderes i d'activitats primàries en general) o en peces de sòl urbà que hagin de romandre aïllades	<input type="checkbox"/>
Edificacions situades en la franja perimetral dels nuclis urbans que hagin de tenir una presència important en la imatge exterior d'aquests.	<input type="checkbox"/>
Transformacions de sòl que hagin d'afectar substancialment el paisatge rural	<input type="checkbox"/>
Tots els casos en què s'exigeix perceptivament l'informe d'impacte i integració paisatgística	<input checked="" type="checkbox"/>

Així, el PMU es troba subjecte a l'elaboració d'un EIIP, amb el contingut que determinin les disposicions aplicables en matèria de paisatge, sobre el qual l'òrgan de l'administració de la Generalitat de Catalunya competent en matèria de paisatge haurà d'emetre informe. Per a l'elaboració del present EIIP s'han seguit les orientacions que proporciona la Guia d'estudis d'impacte i integració paisatgística elaborada pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya (2010).

2. DADES BÀSIQUES DE L'ACTUACIÓ

PLA DE MILLORA URBANA SECTOR PAU a2.5 HOTEL AIGUA XELIDA

Promotor

SALOMON REAL ESTATE SSF 1965 4, S.L.

Redactor del PMU

OUA-GAMMA, S.L.

Redactor de l'EIIP

 **Anthesis Lavola**

Síntesi de l'actuació

L'objecte del Pla de Millora Urbana és el de desenvolupar els objectius marcats pel POUM aprovat definitivament el 22 de gener de 2015 i que delimita el sector de planejament derivat que ara es desenvolupa.

Segons la fitxa corresponent del POUM, el PAU a2.5 preveu la construcció d'un hotel, d'una categoria de mínim 4 estrelles que podrà incloure usos complementaris a l'activitat principal.

A la fitxa del PAU a2.5 s'estableix que l'edificació es resol en un màxim de PB+2PP a la part central i s'anirà adaptant als extrems a la topografia existent. S'admet una edificabilitat complementària del 30% de l'establerta sempre que aquest sostre es destini a usos que no són els ordinaris d'un establiment hotel·ler.

S'estableix que tota la plantació que sigui necessària talar se substituirà en la resta de la finca o en altres d'espai lliure públic.

Comarca

Municipi

Baix Empordà

Palafrugell

Coordenades geogràfiques

UTM 31N - ETRS89: 517549.00, 4640964.58 m

Geogràfiques: lat 41° 55' 14" N; long 3° 12' 42"

Àmbit d'actuació

L'emplaçament on es projecta l'Hotel Aigua Xelida es localitza a la parcel·la 01 del polígon 75121, amb referència cadastral 7512101EG1471S0001KF i classificada com a sòl urbà pel planejament municipal.

Superfície

22.797 m²

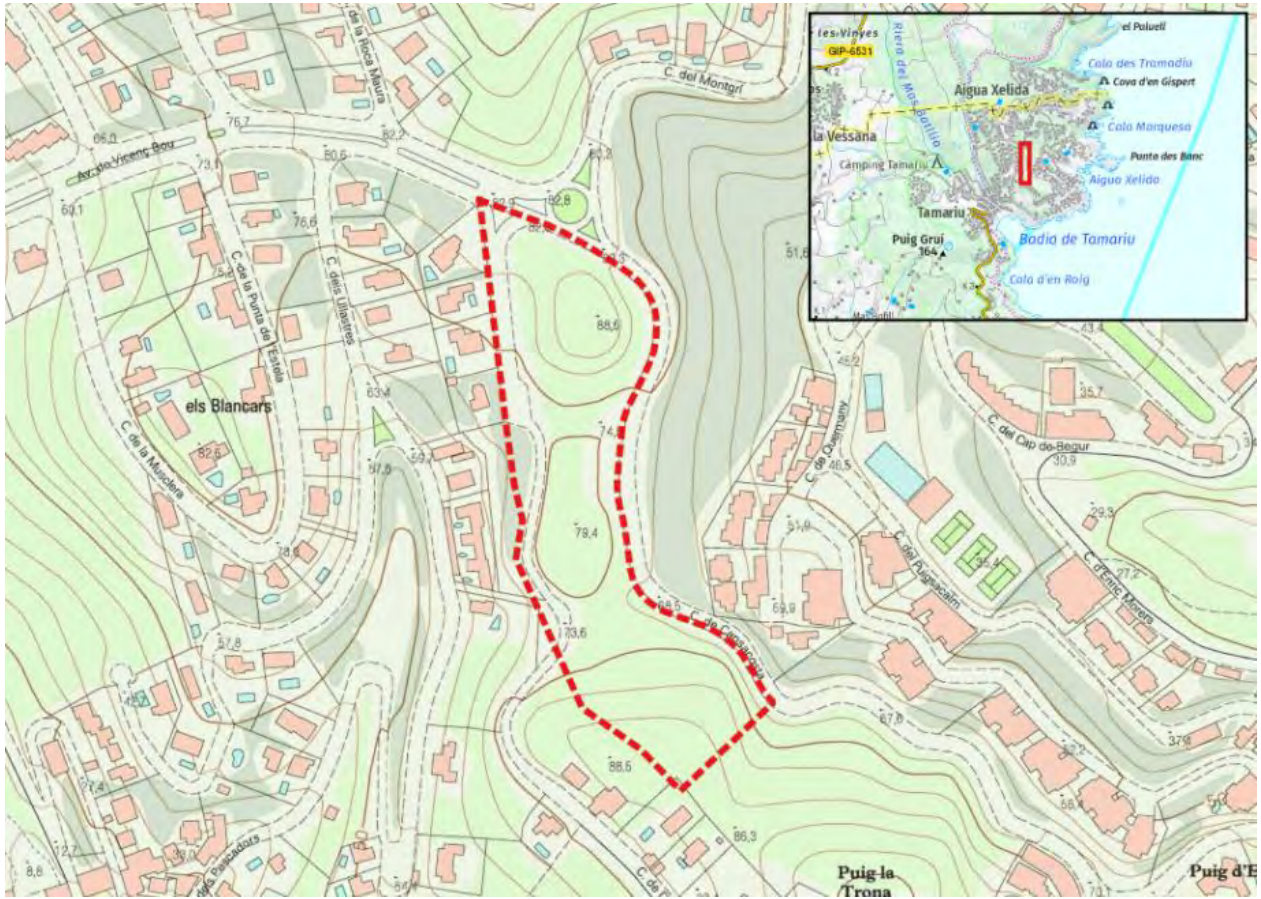


Figura 1. Localització del PMU a la urbanització d'Aigua Xelida (Palafrugell).



Figura 2. Ortofoto de l'emplaçament.

3. PLANEJAMENT VIGENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE

Conèixer el planejament i els espais amb algun tipus de protecció de les zones afectades per la proposta **ens permet conèixer el context normatiu que afecta l'emplaçament del PMU** en qüestió. **S'ha dut a terme un recull dels diferents tipus de planejament rellevants en el cas que ens ocupa. S'han remarcat aquells aspectes relacionats amb el paisatge per tal d'encaixar, en la mesura del possible, la proposta dins de les directrius del planejament de rang superior.**

3.1 Planejament territorial i urbanístic

Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines

L'àmbit d'estudi queda inclòs dins el sistema d'assentaments definit al Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), concretament dins una àrea especialitzada d'**ús residencial**. **L'àmbit no queda inclòs en cap espai de protecció establert per la normativa sectorial.**

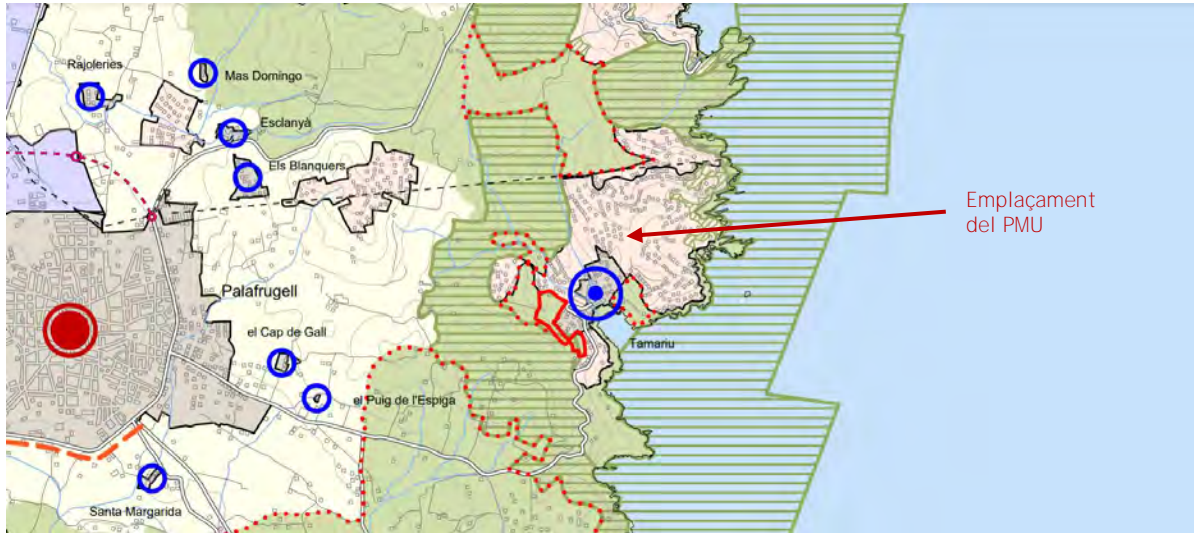
En els plànols del PTPCG **es distingeixen, d'una banda,** i amb la denominació de nuclis històrics i les seves extensions, els assentaments de naturalesa complexa que inclouen usos i teixits diversos i que **s'han format a partir d'un nucli originari per les seves extensions per continuïtat al llarg del temps.** D'altra banda, amb la denominació d'**àrees especialitzades,** les que són resultat d'**iniciatives per al desenvolupament d'usos específics: residencials, industrials, terciaris,** equipaments, sovint en localitzacions separades de l'àrea urbana principal.

El PTPCG considera que el conjunt dels nuclis històrics i les seves extensions configura el sistema **d'assentaments bàsics del territori que ha de donar suport al desenvolupament urbanístic,** mentre que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el PTPCG té per objectiu racionalitzar per tal de millorar la funcionalitat del territori.

Els usos i delimitacions que s'assenyalen en els Plànols d'ordenació tenen valor descriptiu per a les diverses àrees especialitzades i la seva regulació es remet al que estableix el planejament urbanístic vigent.


Els plànols d'ordenació assenyalen les estratègies de desenvolupament que es proposen per a cada un dels nuclis històrics i les seves extensions en funció de l'entitat, les característiques, l'accessibilitat i la disponibilitat de sòl físicament apte per a un creixement en extensió. Pel nucli principal del municipi, el pla estableix una estratègia de creixement **potenciat, i pel nucli de Tamarit, proper a l'àmbit d'estudi, una estratègia de creixement qualitatiu.**

Pel que fa a les àrees especialitzades, la normativa del PTPCG Pla estableix com a objectiu general **la seva minimització o l'augment de la seva integració urbana quan són contigus amb un nucli històric.** Tanmateix, en algunes àrees especialitzades el Pla expressa la necessitat de reorientar el seu desenvolupament per tal que sigui més coherent amb els objectius d'ordenació territorial, mitjançant l'assenyalament d'**alguna estratègia concreta** (extensió, reducció o extinció, dotació i equipament i específica. Concretament, però, per a l'àrea especialitzada d'**ús residencial en la qual s'inscriu l'àmbit d'estudi,** el pla no estableix cap estratègia en concret.



SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TEIXITS

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS

 Nuclis històrics i les seves extensions

ÀREES ESPECIALITZADES





-  Ús residencial
-  Ús industrial i / o logístic
-  Ús comercial i altres terciaris
-  Ús d'equipaments i sistemes
-  Espais lliures interns d'àrees especialitzades

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT






NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS

-  Creixement potenciat
-  Creixement mitjà
-  Creixement moderat
-  Desenvolupament qualitatiu i reforçament nodal
-  Desenvolupament qualitatiu
-  Millora i compleció
-  Manteniment del caràcter rural

ÀREES ESPECIALITZADES

-  Dotació d'equipament
-  Específica
-  Reducció o extinció
-  Extensió

ALTRES DETERMINACIONS (Article 3.16)

-  Límit del creixement urbà
-  Separador urbà
-  Condicions zones verdes
-  Exigència de manteniment de la connectivitat en sòl urbà o urbanitzable
-  Límit d'àmbit de pla director urbanístic

Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Aprovat definitivament el gener de 2021, el Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, té per objectiu general avaluar aspectes bàsics de desenvolupament sostenible (definit a l'article 3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, en endavant, el TRLUC) dels sòls d'extensió urbana previstos pels planejaments municipals aprovats amb anterioritat al Pla territorial parcial de les Comarques gironines, en endavant, PTPCG, per tal d'adaptar-los als principis i directrius de sostenibilitat establerts per la legislació i els planejaments vigents.

Avalua, per tant, aspectes bàsics de desenvolupament sostenible dels sòls d'extensió urbana que no han iniciat la transformació urbanística i també aquells en els quals aquesta transformació es va iniciar però no es va arribar a consolidar.

Aquest objectiu general es concreta en els cinc objectius específics següents:

1. **Adaptar els sòls d'extensió urbana a les estratègies de desenvolupament dels nuclis i a les directrius per als sistemes urbans establertes pel planejament territorial parcial vigent.**
2. **Adaptar els sòls d'extensió als principis d'urbanisme sostenible de continuïtat, compactat, complexitat i preservació dels sòls amb pendent igual o superior al 20%.**
3. **Adaptar la delimitació dels àmbits d'extensió urbana a les proteccions territorials en matèria ambiental.**
4. **Adaptar la delimitació dels àmbits d'extensió urbana a les determinacions vigents en matèria de riscos naturals i tecnològics.**
5. **Establir disposicions per tal d'incorporar els objectius de qualitat paisatgística del catàleg de Paisatge de les comarques gironines i les directrius de paisatge incorporades al PTPCG als sòls amb edificació aïllada dels 22 municipis del litoral.**

El PAU a2.5 "Hotel Aigua Xelida" no es troba afectat pel PDUSNSLG ni per les actuacions de modificació o extinció previstes en el mateix, per la qual cosa el seu desenvolupament es considera compatible segons els criteris de sostenibilitat del planejament.

Ara bé, l'àmbit i la parcel·la sí que resulten afectats per la normativa d'integració paisatgística dels sòls no ordenats en edificació aïllada, d'acord amb allò que estableixen els articles 61 a 104 de la normativa del PDUSNSLG, en particular el que estableixen els articles 61 i 79.2.

Segons l'article 79. Naturalesa dels sòls no ordenats i ordenats, l'àmbit del present PMU queda inclòs dins la categoria de sòls no ordenats ja que està inclòs dins un polígon d'actuació urbanística no executat i que està parcialment emplaçat en terrenys amb un pendent superior al 20% d'acord amb el mapa de pendents de l'ICGC.

En concret, en el present cas resultaran aplicables les disposicions generals d'aquesta normativa, així com les disposicions específiques per als sòls no ordenats, del que ha de destacar-se el següent:

- S'estableixen principis i criteris d'integració paisatgística que hauran d'observar-se en la implantació dels projectes i que l'Administració haurà de prendre en consideració en realitzar l'estudi de compatibilitat urbanística i paisatgística d'aquests. Es posa especial atenció a evitar els sòls amb major pendent i les localitzacions més visibles o exposades, així com a una ordenació i tractament dels volums que eviti la seva acumulació i la implantació de grans plataformes horitzontals.
- S'estableix l'obligació que mitjançant una modificació de planejament general o l'aprovació d'un instrument de planejament derivat, hagi de donar-se compliment a les disposicions en matèria d'integració paisatgística del PDULG.
- S'obliga al fet que el planejament derivat incloïa criteris específics d'integració paisatgística propis dels estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.
- S'estableixen disposicions específiques respecte la documentació a incloure en els projectes per a sol·licitar les llicències d'obres.

- L'apartat 3 de l'article 80 de la normativa el PDULG estableix de manera expressa que, amb caràcter general, l'aplicació de les disposicions de la normativa d'integració paisatgística no pot suposar una reducció de l'edificabilitat o de l'aprofitament urbanístic respecte el planejament vigent.

Es destaquen tot seguit alguns dels articles amb més relació pel que fa a l'objecte d'aquest EIIP.

Articulat.

CAPÍTOL 24. Disposicions per als sòls no ordenats i ordenats

Secció 2. Disposicions dels sòls no ordenats

Article 85. Emplaçament i visualització

1. Pel que fa a l'articulació amb el terreny, s'estableixen els criteris següents:

a) Cal evitar els vessants amb pendent acusat i convé aprofitar els desnivells del terreny per evitar desmunts i terraplens excessius.

b) En totes les intervencions s'ha d'evitar ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, s'ha d'evitar l'aparició de murs de contenció de terres i s'han de salvar els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la vegetació, amb les condicions que estableix l'article 94.

c) En sòls amb un pendent elevat, convé situar el sòl d'aprofitament privat en els terrenys més planers, implantar les edificacions en paral·lel a les corbes de nivell i dividir les parcel·les en diverses terrasses a diferent altura, per a evitar la creació de grans plataformes horitzontals, situant les edificacions en la part posterior del terraplè, per tal que estigui menys exposada visualment.

d) En el pla, les edificacions s'aproparan a la vegetació existent permetent vincular-les visualment al lloc, minimitzar-ne l'impacte visual, i protegint-les del vent.

Article 86. Preexistències naturals i patrimonials

1. Els elements preexistents de valor natural i patrimonial han d'incorporar-se dins el projecte i s'evitarà l'afectació sobre els elements patrimonials i naturals, les construccions emplaçades en l'entorn dels béns immobles d'interès cultural, artístic, històric, arqueològic o tradicional, els espais d'interès geològic o d'altres elements del patrimoni natural i es buscarà l'harmonització amb ells.

2. Es respectaran, per tant, les empremtes valuoses existents en cada terreny i en cada parcel·la, tal com edificis, tanques i murs, camins, rodals i arbres o arbustos, rieres, camins o sortints del relleu i penyes.

3. Caldrà mantenir especialment els murs de pedra existents i restaurar-los, si s'escau, així com abassegar les pedres dels trams de murs destruïts per l'obertura de vials i fer-les servir per a construir els murs de tancament de parcel·la.

Article 87. Ordenació dels sistemes

1. Pel que fa als sòls de sistemes, caldrà tenir en compte les directrius següents:

a) Facilitar la circulació entre l'interior i la costa a través del sector, l'accés públic a les platges i als espais naturals i patrimonials creant itineraris accessibles.

b) Preveure una xarxa viària racional i adaptada al terreny.

c) Mantenir la cobertura vegetal dels terrenys i prioritzar la qualificació de sistema forestal o sistema d'espais lliures de les àrees més arbrades per tal de preservar les masses boscoses.

d) Qualificar de sistema d'espais lliures els sòls en carenes i pròxims a torrents i rieres.

e) Preveure un espai públic de qualitat amb el manteniment i previsió d'espècies vegetals pròpies del lloc tant en les plantacions dels espais públics com en els privats, la minimització de la contaminació lumínica i el manteniment de la permeabilitat i del sòls.

2. La xarxa viària, en concret, serà la mínima imprescindible i evitarà la redundància d'itineraris rodats i, en la mida del possible, l'aparició de vials perimetrals. Així mateix, l'amplada dels vials també serà la mínima imprescindible, evitant l'aparcament en via pública, preveient dotacions mínimes a l'interior de les parcel·les, i fomentant els itineraris a peu i en bicicleta.

3. Pel que fa als moviments de terres per tal d'executar la vialitat caldrà assimilar els moviments de terres als previstos per a les edificacions en la secció següent, si bé, en cas de moviments de terres superiors, caldrà justificar que la solució aportada

és la que garanteix una millor integració paisatgística d'acord amb els criteris generals i específics del capítol 22 d'aquestes normes.

4. Caldrà mantenir els camins existents que creuin l'àmbit. Només es permetrà la seva modificació en els casos estrictament necessaris i sempre de forma coherent amb la nova ordenació i garantint la continuïtat i funcionalitat del camí.

5. Pel que fa a les zones verdes, s'han de mantenir en estat natural per tal de mantenir-ne les funcions naturals i serà d'aplicació l'article 96 relatiu a la vegetació.

6. Pel que fa a les edificacions destinades a equipaments, seran d'aplicació les disposicions relatives a les edificacions aïllades, regulades en la secció 3 d'aquest capítol, amb el grau de vinculació que es desprengui del seu redactat.

7. A la part no ocupada per l'edificació de les peces qualificades d'equipament, també seran d'aplicació els articles 95-96 relatius al tractament de l'espai lliure i a la vegetació, amb el grau de vinculació que es desprengui del seu redactat.

8. En relació amb el foment del drenatge natural dels sòls públics, es donarà compliment als criteris establerts a l'article 97, amb el grau de vinculació que es desprengui del seu redactat.

9. Es minimitzarà la presència de tanques en els sòls públics i només es permetran, en aquells casos que pugui haver un risc per a la seguretat (pous, penya-segats, desnivells topogràfics...) o per a la protecció de determinats elements funcionals, equipaments, edificacions o instal·lacions o estructures artificials, quan a criteri dels serveis tècnics de l'administració així es requereixi. En tot cas, s'evitarà tancar les masses boscoses. Quan s'hagin de col·locar, són d'aplicació les mateixes disposicions que aquestes normes regulen per als sòls privats.

Article 88. Tipologia edificatòria i composició del conjunt

1. Per tal de garantir l'estratègia d'harmonització, és preferent ordenar els volums d'acord amb els paràmetres de les zones d'edificació aïllada vigents a l'entorn on s'ubica el sector, amb l'objectiu d'establir una continuïtat entre els elements preexistents i els nous.

2. En el cas d'agrupacions, es recomana ordenar les illes amb volumetries diverses per a evitar una imatge uniforme de la urbanització o l'aparició d'ordenacions horitzontals o lineals de dimensions excessives, i alhora crear conjunts unitaris amb una imatge coherent, definida i equilibrada, que limiti l'alteració del sòl.

3. En cas d'agrupació de les edificacions amb espais lliures mancomunats o individualitzats, s'ha d'afavorir l'aparició de passos que millorin la mobilitat i de corredors visuals que contribueixin a garantir la visió del mar i la d'altres elements valuosos del litoral des dels espais públics.

4. En qualsevol cas, pel que fa al desenvolupament de les illes d'aprofitament privat, caldrà que el planejament derivat estableixi preceptivament la redacció de projectes d'illa per a garantir la coherència de les edificacions, els quals hauran de donar compliment a les disposicions d'ordenació de volums i d'agrupació d'edificacions per a sòls ordenats d'aquestes normes.

Article 89. Mesures d'execució

1. Qualsevol intervenció al llarg de les diferents fases d'execució vetllarà per mantenir la diversitat i funcionalitat ecològica del territori. En aquest sentit, el planejament que desenvolupi els sòls no ordenats preveurà accions per al procés de desenvolupament, construcció i gestió, valorant els impactes potencials derivats de la intervenció i de la implantació de l'actuació i s'incorporarà, no només mesures correctores, sinó també restauradores o compensatòries dels impactes derivats de les obres.

2. Entre aquestes mesures, es protegirà la vegetació i es minimitzaran les tals d'arbres existents, pel la qual cosa el Pla establirà l'obligació que els projectes posteriors assenyalin els exemplars a mantenir i quins exemplars es preveuen trasplantar.

3. Les accions descrites als punts anteriors seran matèria de revisió per part de la Comissió mixta de seguiment del Pla, definida a l'article 6.

Secció 3. Disposició dels sòls ordenats.

Article 94. Moviment de terres

1. Pel que fa als límits de la parcel·la, no es podrà modificar el perfil del terreny natural en una franja de 3 metres d'amplada a banda i banda del llindar. Excepcionalment, se'n permet la modificació en els casos següents:

a) En parcel·les amb longitud de façana igual o inferior a 20m, es podrà modificar el perfil del terreny natural en els llindars si queda justificat per una millor integració paisatgística i ajust als moviments de terres ja realitzats en les parcel·les confrontants, sempre i quan no es superin els màxims permesos per a les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la descrites en aquest article.

b) En el front a vial de parcel·les ascendents, és a dir, amb el front a vial a la cota inferior de les parcel·les, s'admet moviments de terres superiors als fixats per a ubicar l'aparcament en substitució de terres i les rampes d'accés a les plantes

soterrani. Aquesta modificació del terreny natural no podrà superar l'alçada d'una planta, amb el valor que estableixi la normativa municipal o, en cas que no ho s'estableixi, amb el valor de 3m com a màxim.

c) En el front a vial de parcel·les descendents, és a dir, amb el front a vial a la cota superior de les parcel·les, s'admet la substitució de terres per a ubicar l'aparcament i les rampes d'accés en cas que la coberta d'aquest no superi en 1m la cota del vial en el punt central de la façana a vial. L'alçada del mur de contenció en el límit de carrer podrà arribar fins a una alçada d'una planta, amb el valor que estableixi la normativa municipal o, en cas que no ho s'estableixi, amb el valor de 3m com a màxim. Així mateix, la coberta s'haurà de condicionar com a jardí.

d) En qualsevol dels casos, en el front a vial, s'admeten els moviments de terres necessaris per a ubicar les rampes d'accés a la planta soterrani.

e) En el cas d'habitatges bifamiliars, adossats i altres agrupacions que ocupin diverses parcel·les, no s'aplica la regulació en el límit que té consideració de mitgera.

2. Per a les edificacions d'ús residencial, en els casos en què per a implantar l'edificació sigui necessari o imprescindible l'anivellament del terreny en terrasses, les plataformes d'anivellament, excepte els soterranis, es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

a) Per a la implantació de l'edificació, a partir de la separació de 3 metres dels lindars veïns definida al punt 1, les plataformes d'anivellament no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt ni a 2,20 metres per sota de la cota natural del terreny. En qualsevol cas, aquestes plataformes d'anivellament no podran donar lloc a murs d'alçada superior a una planta, ni donar l'aparença d'una planta més a l'edificació o augmentar l'alçada màxima d'aquesta. El valor màxim corresponent a una planta serà l'establert en la normativa municipal i, en cas que no s'estableixi, serà de 3m.

b) Sense perjudici que puguin sorgir terrasses volades, s'admeten també els moviments de terres del punt a) per a l'execució de terrasses, piscines o altres instal·lacions al servei de l'edificació principal, sempre que estiguin inscrites dins de la superfície màxima a què fa referència l'article 95.3, es disposin annexes a l'edificació principal i es tracti del primer mur.

c) Per a l'enjardinament de les parcel·les, els talussos d'anivellament no podran superar el 30% de pendent i ni una alçada de 1,50 metres, i respectaran una distància mínima entre ells de 3 metres. Es podrà estabilitzar els talussos amb murs verds de terra mecanitzada amb malles o utilitzant tècniques de bioenginyeria per garantir la seva estabilització i un acabat vegetal de qualitat.

d) En substitució d'aquests talussos, s'admet l'ús de murs fins una alçada màxima d'1,50 metres, amb materials i característiques pròpies d'aquesta zona. Preferentment seran de pedra seca autoportants, si bé s'admet altres materials quan així ho reguli el planejament pels ambients edificats, que tinguin un cromatisme i un joc d'ombres similars.

e) Queda prohibit l'ús d'esculleres, pedraplens o rocalles per a l'execució d'aquests talussos.

3. Pel que fa als altres usos, li serà d'aplicació el que preveuen els apartats 1 i 2 si bé la regulació dels ambients edificats podrà modificar justificadament el règim de la matèria ordenada en aquest article.

Article 96. La vegetació.

1. Els espais que no es destinin a l'edificació resultant es condicionaran com a jardins o espais lliures amb protecció de l'arbrat existent. S'admet únicament la tala d'aquells arbres per a l'execució de l'edificació i la tala d'aquells incompatibles amb les instal·lacions al servei de l'edificació principal, a més dels necessaris per raons fitosanitàries o de espècies no idònies i/o invasores.

2. Caldrà inventariar l'arbrat del sector, identificar els exemples de grans dimensions afectats per les obres i trasplantar-los preferentment dins el sector.

3. Pel que fa a la nova vegetació, serà necessari recolzar-se en l'estructura espacial de la vegetació predominant: formes, mides de les masses de vegetació - lineals, extenses, puntuals, irregulars - i la seva estratificació vertical - arbòria, arbustiva i herbàcia. En els projectes de revegetació s'hauran d'utilitzar espècies adequades a les condicions de la zona per tal d'aconseguir la millor integració paisatgística i ecològica. La selecció d'espècies per a la revegetació ha de ser coherent amb les de l'entorn, evitant les de caràcter ornamental o alienes al domini bioclimàtic. Queden prohibides les espècies exòtiques i foranes i les prohibides en el Reial decret 630/2013, de 2 d'agost pel qual es regula el Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores i el Reglament (UE) 1143/2014, de 22 d'octubre de 2014, sobre la prevenció i la gestió de la introducció i propagació d'espècies exòtiques invasores, o normativa que la substitueixi. Així mateix, queda prohibit la plantació d'espècies sensibles al foc bacterià (annex 1) en els llocs descrits a l'article 4 de l'Ordre AAM/77/2015, de 9 d'abril, per la qual es declara d'utilitat pública la lluita contra el foc bacterià i s'estableixen mesures per a la seva prevenció i lluita.

4. La vegetació haurà de garantir la integració paisatgística i l'adequat tamisat de l'edificació respecte a les vistes exteriors, sobretot des del front del mar. Es minimitzarà, per tant, la visibilitat de les edificacions mitjançant la plantació d'arbres per esmorteir l'impacte i donar continuïtat amb els espais naturals i culturals d'interès i s'afavorirà la presència mínima de vegetació arbòria als jardins privats, en especials pins, i la densificació de les masses boscoses existents, especialment les pinedes amb noves plantacions de pins i alzines.

5. A les franges entre parcel·les veïnes es potenciarà la vegetació.

6. Pel que fa a les franges de protecció davant incendis, en tot cas, es donarà compliment a la normativa corresponent en **matèria de protecció d'incendis** -el Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana-. **L'annex 2 d'aquest decret recull aquells aspectes que caldrà tenir en compte en el tractament de la vegetació de les parcel·les, com per exemple, la prioritització de les espècies de baixa inflamabilitat que dificultin l'inici i la propagació del foc, els criteris per a la correcta selecció d'espècies, les aclarides de vegetació en les parcel·les i la cobertura vegetal màxima admesa de coníferes i espècies mediterrànies.**

Normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palafrugell determina diferents polígons d'actuació urbanística PAU, segons els objectius. L'àmbit d'estudi s'ubica al PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida, formant part dels PAUs que tenen per objectiu *determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé a la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals, d'acord amb l'article 70.2a del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.*

L'àmbit d'estudi queda doncs classificat com a sòl urbà consolidat i engloba una part de zona verda destinada a parcs urbans (SV2), una de serveis - residencial temporal (A21t1), una de verd privat (Vp) i una part de vialitat: xarxa peatonal (SX4) i àrea d'aparcament (SX5).



Font: POUM de Palafrugell.

Articulat.

SECCIÓ VUITENA. ZONA D'ACTIVITATS ECONÒMICA, SERVEIS. CLAU A2.

Article 162. Definició i subzones

1. **Definició.** La zona d'activitat econòmica, serveis, clau A2 comprèn aquelles activitats d'equipaments o de serveis terciaris existents i les que s'estableixen de nou, complementàries de les públiques regulades dintre del sistema d'equipaments comunitaris. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau A2.

2. S'estableixen les subzones següents:

- Regulació edificació existent (A20)
- Residencial temporal (A21)
- Terciari/Comercial (A22)
- Dotacions sociocultural (A23)
- Lúdic/Recreatiu (A24)

Article 163. Tipus de regulació volumètrica

En aquesta zona d'activitat econòmica, serveis, clau A2, les subzones tenen diferent regulació volumètrica:

- **En els serveis privats en teixits d'edificació contínua, s'estableix una regulació volumètrica definida, que es regula directament pels paràmetres concrets de la zona definits en aquestes normes.**
- **En els serveis privats en teixits d'edificació oberta, s'estableix un regulació volumètrica flexible, que es regula directament pels paràmetres concrets de la zona definits en aquestes normes.**

Article 164. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona d'activitat econòmica, serveis. Clau A2.

Aquesta zona, a part dels paràmetres específics de la zona regulats en els articles següents, es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació situada en relació al vial, definits i regulats tots amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació del títol IX d'aquestes Normes Urbanístiques en les seccions i subseccions següents:

- Pel que fa la volumetria definida:
 - En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 261 al 269), en relació als paràmetres comuns a parcel·les **amb tot tipus d'edificació.**
 - La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 274 al 283) en relació als paràmetres referits al carrer.
 - **La secció quarta (articles del 284 al 301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.**
- Pel que fa la volumetria flexible:
 - En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 261 al 273), amb tres subseccions, on la subsecció 3^a inclou els paràmetres específics per a edificacions situades a la parcel·la.
 - La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 274 al 283) en relació als paràmetres referits al carrer, només els de la secció 1^a que regula els paràmetres referits al carrer.
 - **La secció quarta (articles del 284 al 301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.**

Article 166. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, subzona residencial temporal. Clau A21.

1. Definició.

Correspon a les àrees d'hotels i/o altres modalitats d'allotjament col·lectiu temporal. També s'inclou l'habitatge assistit o de temporers de titularitat privada.

2. Regulació.

En funció que cada activitat deriva de casos molt particulars, no es fa una regulació genèrica i s'estableix una regulació específica per a cada activitat concreta, amb el ben entès que, mitjançant un Pla de millora urbana, se'n poden establir regulacions complementàries que poden contemplar increments de paràmetres d'edificació sense que sigui necessària una modificació del POUM sempre que justifiqui l'interès públic de l'actuació en la seva promoció turística del municipi.

En aquestes activitats, els usos dominants i exclusius són: residència col·lectiva, establiment hotel·ler i apartament turístic, però s'admetran, com a usos complementaris, aquells que siguin propis de l'activitat principal.

3. Especificitats.

3.8. A la subzona A21t1, que prové de l'Hotel Tamariu, s'aplicaran els següents paràmetres:

Queda adscrit al pla d'actuació urbanística PAUa 2.5 Hotel Aigua Xelida i, per tant, amb les determinacions contemplades a la fitxa d'ordenació.

La fitxa PAUa2.5 Hotel Aigua Xelida preveu un sostre màxim edificable de 0,23 m²st/m²s i un màxim de 5.200 m²s, i s'especifica que:

Només s'admetrà una única activitat destinada a un hotel de categoria mínim 4 estrelles que podrà incloure usos complementaris a l'activitat principal. L'edificació es resoldrà en un màxim de PB+2PP a la part central i s'anirà adaptant als extrems a la topografia existent. S'admetrà que la planta baixa tingui el doble d'alçada i incorpori parcialment altells que comptabilitzaran en el càlcul del sostre edificable. S'admetrà un planta soterrani que, com a mínim, contemplarà en nombre de places d'aparcament corresponents a raó d'una plaça per cada 2 habitacions. S'admetrà una edificabilitat complementària del 30% de l'establerta sempre que aquest sostre es destini a usos que són els ordinaris d'un establiment hotelier, com són zones de piscina coberta i spa, àrees esportives especialitzades, etc. Si en el termini de dos anys des de l'aprovació definitiva del POUM no s'han presentat la reparcel·lació i el projecte bàsic de l'establiment hotelier, es podrà procedir a tramitar una modificació del POUM que redueixi el sostre edificable fins a la dimensió contemplada al planejament anterior.

Com a mesures ambientals, la fitxa inclou el següent:

Al sol·licitar la llicència d'obres s'aportarà un estudi d'integració visual i paisatgístic amb les mesures correctores adequades, amb especial referència a la reposició d'arbrat. Tota la plantació que sigui necessària se substituirà en la resta de la finca o en altres d'espai lliure públic.

3.2 Planejament sectorial

Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines

La Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya crea els catàlegs de paisatge com uns instruments nous per a la introducció d'objectius paisatgístics en el planejament territorial a Catalunya, així com en les polítiques sectorials, i d'aquesta manera adopta els principis i estratègies d'acció que estableix el Conveni europeu del paisatge promogut pel Consell d'Europa.

Els catàlegs de paisatge són les eines que permeten conèixer com és el paisatge i quins valors té, quins factors expliquen que un determinat tipus de paisatge i com evoluciona en funció de les actuals dinàmiques econòmiques, socials i ambientals. Aporten, per tant, informació de gran interès sobre **tots els paisatges catalans i contribueixen d'aquesta manera a la definició i aplicació d'una nova política de paisatge a Catalunya.**

El Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines va ser aprovat definitivament el 23 de novembre de 2010. Aquest catàleg identifica 26 unitats de **paisatge**. **L'àmbit d'estudi s'inclou dins la unitat 7, Costa Brava.** La fitxa de la unitat descriu els elements naturals i humans que constitueixen el paisatge, l'evolució històrica, l'organització actual, l'expressió artística, la dinàmica, els valors paisatgístics, les principals rutes i punts d'observació i gaudi del paisatge, així com la possible evolució de la unitat, l'avaluació d'amenaques i oportunitats, i els objectius de qualitat paisatgística.

Els objectius de qualitat paisatgística (OQP) són específics de cada unitat de paisatge. Els poders públics i privats, així com els agents socials i la societat en general, han de vetllar pel compliment d'aquests objectius de qualitat paisatgística. S'estableixen amb la participació del públic i les

administracions interessades i es valoren en els processos d'avaluació ambiental d'aquests plans. Els OQP a tenir en consideració en el cas del PMU de l'**Hotel Aigua Xelida** són els següents:

- OQP 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.
 - OQP 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 marítims, «tinglados»** i instal·lacions portuàries).
 - OQP 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.**
-

4. PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL

El paisatge és el resultat de la interacció d'un gran nombre d'agents i processos, tant de tipus natural com humà, que es produeix en un espai concret al llarg del temps. Els elements naturals constitueixen una base territorial, una matriu biofísica, que **les societats humanes han modelat d'acord amb unes estratègies d'aprofitament de l'entorn natural determinades pels sistemes culturals i socioeconòmics vigents en cada període històric** i que consegüentment han donat forma als paisatges actuals. No hi ha pràcticament cap territori que no hagi experimentat una transformació humana. La Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge defineix el paisatge com:

“qualsevol part del territori, tal com la col·lectivitat la percep, el caràcter de la qual resulta de l'acció de factors naturals o humans i de llurs interrelacions” (art. 3).

En aquest apartat es fa una breu descripció del paisatge a nivell territorial per tal d'emmarcar el context paisatgístic on se situa l'actuació que planteja el PMU. Així doncs, es pretén posar de manifest els trets **característics de la unitat o àrea geogràfica on s'insereix l'actuació i, específicament, fer esment als seus components i els valors del paisatge així com a les dinàmiques que hi tenen lloc.**

4.1 Descripció general

Abans d'analitzar amb detall l'àmbit del PMU, cal situar-lo en el context territorial que li correspon. L'emplaçament se situa al cor de la Costa Brava, entre localitats turístiques del Baix Empordà com Palafrugell, Begur, o Palamós. Per tant, se situa en un marc territorial complex i heterogeni, fortament antropitzat com a conseqüència del desenvolupament urbanístic lligat al turisme de sol i platja.

Aquesta zona del Baix Empordà es caracteritza per un seguit de serres i turons boscosos que delimiten zones més planeres. El relleu costaner **on s'emmarca l'àmbit del PMU** està format per una costa alta i retallada, amb grans penya-segats. Aquest relleu està modelat per roques ígnies i metamòrfiques, també **en calcàries d'edat paleozoica, en la zona de les muntanyes de Begur.**



Figura 3. Penya-segats del relleu costaner del Baix Empordà. Font: Anthesis Lavola.

Pel que fa més concretament al municipi de Palafrugell, aquest **s'estructura** a partir del centre tradicional i diversos nuclis o veïnats menors repartits pel terme. Presenta un sector costaner format per antics nuclis pescadors convertits en centres turístics: Calella, Llafranc i Tamariu, essent aquest **darrer el més proper a la zona d'Aigua Xelida i, per tant, a l'emplaçament del PMU objecte d'estudi.**

A continuació es destaquen de manera sintètica els principals components, valors i dinàmiques del **paisatge del context territorial en què s'insereix** la ubicació del PMU.

4.2 Components

Per tal de dur a terme una anàlisi més detallada del paisatge de la zona, es descriuen en aquest apartat els elements que el conformen i les relacions existents entre aquests. Aquesta anàlisi permetrà esbossar **un marc definitori de l'estructura del paisatge a escala territorial. Els principals components estructurals** de la zona són:

- Relleu

La zona d'Aigua Xelida es caracteritza per un seguit de turons boscosos que fan que el litoral presenti **l'aspecte abrupte i retallat característic d'aquest sector de la Costa Brava, amb nombrosos penya-segats i cales de reduïda extensió encaixonades** entre les roques.

En aquest sector, cal destacar el Puig de la Trona (101 m), que a més coincideix amb l'emplaçament del PMU, el Montcal (233 m) al nord-oest, o la Muntanya de Ses Felugues, al nord.

- Hidrografia

La xarxa hidrogràfica que drena la Costa Brava presenta un règim típicament mediterrani. Els cursos de major cabal són el Daró, la riera **d'Aubi, la riera de Calonge i el Ridaura. La resta de la xarxa** està constituïda per recs i torrents de curt recorregut, ben encaixats entre els massissos costaners, que hi tributen directament al mar. **A proximitat de l'emplaçament del PMU, al sud, trobem la riera de Mas Batllia, que desemboca a la platja de Tamariu. En episodis de precipitacions intenses, els cabals de rius, rieres i torrents augmenten extraordinàriament i l'acusat desnivell entre la muntanya i la plana provoca que agafin molta força i velocitat.**

- Vegetació i cobertes del sòl

El paisatge vegetal és eminentment forestal i el bosc es converteix en l'element dominant de la vegetació de les serres que voregen la Costa Brava. A les muntanyes de Begur i Palafrugell les pinedes, sobretot de pi blanc (*Pinus halepensis*) són abundants.

La majoria dels sòls agrícoles **d'aquesta zona de la Costa Brava** es dediquen als conreus herbacis de secà i una molt minsa extensió als conreus herbacis de regadiu. És important, sobretot a la zona de Calonge, **la superfície de conreu dedicada a la vinya, de la Denominació d'Origen Empordà.**

A partir de la segona meitat de segle XX va començar a arribar el turisme, i, en pocs anys, es va convertir en la principal font de creixement econòmic. A les principals platges es van consolidar nous nuclis turístics, de manera que les antigues cases de pescador van donar lloc a un nou *skyline* litoral en alçada, format per hotels i **blocs d'apartaments**. Als municipis amb una costa més abrupta, més retallada, com el litoral comprès entre Begur i Palafrugell, la façana costanera es va veure menys afectada, i els desenvolupaments **urbanístics s'han basat** en una expansió del teixit preexistent amb segones residències. **D'aquesta forma, les urbanitzacions residencials de baixa densitat han anat esquitxant massivament tot aquest sector on s'ubica l'emplaçament del PMU. Aquesta realitat s'intensifica sobretot a partir de mitjans de la dècada de 1980, on el turisme s'accentua d'acord amb un model basat en l'allotjament en habitatge en propietat.**



Figura 4. Vista parcial de la urbanització d'Aigua Xelida. El desenvolupament urbanístic residencial de baixa intensitat s'intensifica a la Costa Brava durant la segona meitat del segle XX. Font: Anthesis Lavola.

- Assentaments i infraestructures

A proximitat de l'emplaçament del PMU, destaquen dos grans nuclis de població: Begur (al nord) i Palafrugell (a l'oest i capital del municipi). Tot i això, al sud de la urbanització de baixa intensitat d'Aigua Xelida s'hi troba el nucli de Tamariu. Es tracta d'una població costanera, pertanyent al terme municipal de Palafrugell, caracteritzada per carrers estrets derivats de les primeres cases de pescadors, així com per una posterior urbanització originada per l'arribada del turisme.



Figura 5. Vista parcial de la franja litoral del nucli de Tamariu (Palafrugell). Font: Anthesis Lavola.

4.3 Valors del paisatge

De manera estrictament relacionada amb els components paisatgístics descrits en l'apartat anterior, a continuació es recullen sintètica i esquemàticament els principals valors paisatgístics que la població atribueix al territori comprès a la unitat de paisatge de la Costa Brava, atenent principalment al contingut del Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines.

Els valors més destacats fan referència a la qualitat paisatgística en base a aspectes intrínsecs del paisatge i pot ésser ponderada, enriquida o matisada a partir de factors com ara la singularitat, **l'autenticitat, la representativitat, la rellevància social**, etc.

Segons això, a continuació es recullen els principals valors de l'àmbit territorial en què s'encaixa la zona d'estudi:

4.3.1 Valors naturals i ecològics

La Costa Brava, malgrat estar quasi envoltada per espais naturals protegits que li concedeixen destacats valors naturals i ecològics, **només conté dins la seva delimitació l'Espai d'Interès Natural (EIN) Muntanyes de Begur i l'EIN Castell-Cap Roig.**

L'espai protegit de major extensió és Muntanyes de Begur, entre els municipis de Begur, Mont-ras, Palafrugell i Palamós. Situat a l'extrem septentrional de la Serralada litoral catalana, entre la platja de Pals i la badia de Palamós, constitueix la prolongació vers el litoral de les Gavarres. Des del 1993, es va

protegir la zona de Ses Negres, una franja litoral d'1,2 km situada entre la cala de sa Riera i la cala d'Aiguafreda, com a Reserva Marina Integral, un pla especial que suposa la prohibició de qualsevol activitat extractiva, professional o esportiva, de la navegació, de l'ancoratge d'embarcacions i de l'entrada de cabussadors.

En la zona terrestre, la vegetació predominant de les muntanyes de Begur està formada per sureres, **pinedes i brolles d'estepes i brucs**. Les bosquines de pi blanc, l'espècie més abundant, ocupen gran part del territori litoral baixant fins pràcticament ran de mar. La fauna característica és la típica dels boscos de pins: mallerenga petita i emplomallada, bruel, colltort i destaca la presència de falciot pàl·lid i rats-penats.

A l'espai de Castell-Cap Roig, destaquen els penya-segats marins, on s'hi fan comunitats de roquissar litoral, els diversos retalls de vegetació de duna i la llacuna que forma la riera d'Aubi en la seva desembocadura amb vegetació higròfila.

A banda de tots aquests espais protegits o inventariats, cal destacar els **espais d'interès natural i connector definits en el Catàleg d'Espais d'Interès Natural i Paisatgístic de les Comarques Gironines**. Aquests espais són: connector Les Gavarres - Muntanyes de Begur; Muntanyes de Queramany i dunes interiors de Pals i de Begur; Salt 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.

4.3.2 Valors estètics

El contrast que existeix entre la suau ondulació que predomina al corredor de Palafrugell-Palamós, a la **vall de Calonge i a la vall d'Aro i els** forts pendents que assoleixen els vessants colindants de les Muntanyes **de Begur, de les Gavarres i de l'Ardenya-Cadiretes**, aporta uns indubtables valors estètics al paisatge. **A més, la façana litoral d'aquests massissos es caracteritza per la** presència de penya-segats retallats per in comptables cales i caps, i que presenten un gran contrast cromàtic amb el mar i els **boscos, majoritàriament pinedes**. La forta articulació d'aquesta costa, deguda a la seva heterogeneïtat litològica i estructural, dóna lloc a abundants coves, **com les d'en Gispert i del Bisbe, en el massís de Begur i la Foradada i s'Agulla, vora la platja de Castell a Palamós**.



Figura 6. La Costa Brava en general, i el sector comprès entre Begur i Palamós en particular, es caracteritza per presència de grans penya-segats que alternen amb nombroses cales i caps. Font: Anthesis Lavola.

La pròpia morfologia i silueta dels nuclis litorals tenen una qualitat escènica i estètica diferent als nuclis rurals interiors. A la costa predominen les façanes blanques ran de mar, amb persianes i finestres de verd o blau intens, amb terrasses porxades. Terra endins, allà on els colors ocres de la terra i de la pedra de les **construccions es barregen, dominen els masos d'arquitectures** tradicionals enmig de camps llaurats o conreats, o petits nuclis enlairats **on les cases s'arreceren al voltant del castell o l'església** com a Regencós o Mont-ras.

Dins els valors estètics i històrics cal destacar el Jardí Botànic de Cap Roig, a Calella de Palafrugell, que alberga més de 500 espècies de flora mediterrània, tropical, subtropical i exòtica. La seva situació, al cap Roig, ha ajudat a **mantenir els valors del litoral de la Costa Brava, ja que s'han preservat** els penya-segats i les pinedes de la franja litoral.

4.3.3 Valors històrics i religiosos

Els valors històrics del paisatge de la Costa Brava destaquen per la seva diversitat i antiguitat. Un dels testimonis més antics és el dolmen de can Mina dels Torrents, un sepulcre megalític datat entre 3400 i **3000 aC que es localitza en el municipi de Palafrugell, prop de l'església** de Santa Rosa de Lima de Llafranc. Un altre dels elements històrics més destacables és el poblat ibèric del far de Sant Sebastià, situat a les proximitats del far homònim.

Cap a l'Edat Mitjana començaren a bastir-se torres de guaita, castells i masos fortificats per a la defensa i vigilància del territori. En són exemples: el castell de Calonge, el mas fortificat del Castell de Torre Lloreta o la torre de guaita de Torre Valentina; el Castell de Vila-romà, dins el terme de Palamós;

el castell de Begur o el castell **d'Esclanyà**; la **torre de guaita** de Sant Sebastià, a Palafrugell, declarada **bé cultural d'interès nacional**.

4.3.4 Valors **d'ús social i productiu**

Els valors socials de la Costa Brava s'evidencien en les múltiples manifestacions socials que tenen lloc en aquestes contrades al llarg **de l'any, on el paisatge n'és protagonista**, com la **cantada d'havaneres** o el Festival dels Jardins de Cap Roig, ambdós a Calella de Palafrugell. Tanmateix, el gaudi social més generalitzat de la Costa Brava és la platja. També cal destacar les opcions de gaudi del paisatge que **ofereixen les rutes que als darrers anys s'han consolidat dins la** unitat com són el carril cicloturista de Girona a Sant Feliu de Guíxols, o ruta del Carrilet, i la ruta del Tren Petit que uneix Palamós amb Palafrugell. Igualment, el sender de gran recorregut GR-92 ressegueix la totalitat del litoral de la Costa Brava, aprofitant els antics camins de ronda.

Els valors productius del paisatge se centren, actualment, al voltant **de l'activitat turística, atreta per** la qualitat de les platges i del paisatge **que les envolta. L'antiga vitalitat de la indústria del suro** queda avui relegada a petits sectors industrials tant a Palafrugell com a Palamós.

L'activitat agrícola, important en el passat, ha quedat circumscrita als camps romanents de la plana del corredor de Palafrugell-Palamós i de **la vall del Ridaura. A Platja d'Aro, l'explosió turística s'ha posat de manifest d'una forma** més evident, transformant el paisatge costaner. Actualment, gairebé el 90% de la població activa treballa en el turisme o en els sectors relacionats tal com el del comerç, serveis i la construcció.

4.3.5 Valors simbòlics i identitaris

Un dels primers elements de la Costa Brava amb alt valor simbòlic i identitari és el turó en forma de planell del Queramany Gros, un senyal **d'identificació característic del paisatge tant per la franja nord de l'Empordanet** - Baix Ter com per a la franja sud de la Costa Brava. Un altre element geològic amb personalitat pròpia és el Cavall Bernat, un **monòlit de roca granítica mollejat per l'erosió del mar i del vent** que presideix la platja Llarga a **Platja d'Aro, convertint-se** en un veritable símbol del municipi.

Un element identitari molt arrelat és el far de Sant Sebastià, en funcionament des de **l'any 1857. Anualment es fa l'aplec de Pasqua a l'ermita de Sant Sebastià, anomenada la** Processó de les Cuques o Ruta de la Llum.

De forma molt més recent, la platja de Castell també ha esdevingut un vincle simbòlic, identitari i social per la població de la zona, degut al moviment ciutadà en contra de la urbanització i en defensa dels valors **naturals i paisatgístics d'aquesta cala de Palamós.**

4.4 Dinàmica i evolució del paisatge

S'entén per dinàmiques del paisatge, el conjunt d'activitats i processos naturals i antròpics que incideixen en la configuració del paisatge actual. La identificació d'aquestes dinàmiques posa de manifest l'impacte positiu o negatiu de les transformacions actuals i de la possible evolució futura en la singularitat d'un paisatge determinat.

Les principals dinàmiques a escala territorial que s'observen a l'àmbit es sintetitzen en el següent llistat:

- **Proliferació d'urbanitzacions de baixa densitat, especialment rellevants aquelles situades a mig vessant o prop dels careners, pel seu impacte visual. Destaca l'efecte d'apantallament que permet la cobertura forestal predominant.**
- **Implantació de polígons industrials que desmereixen els entorns urbans o naturals en què es situen.**

- Tendència a la pèrdua dels usos primaris i, en els sòls agraris, dicotomia entre usos extensius de baix valor afegit i usos agrícoles intensius amb una presència rellevant en el paisatge.
- **Afectació per risc d'inundació a les parts baixes de les rieres, essent d'atenció l'increment de l'ocupació de les marges de les rieres.**
- **L'àmbit territorial presenta canvis rellevants en els darrers anys pel que fa als usos del sòl i el paisatge, principalment per l'augment de la superfície urbanitzada (noves urbanitzacions de baixa densitat i proliferació de les infraestructures de comunicació).**

Així doncs, trobem dos eixos principals entres les dinàmiques **a escala territorial que s'observen a l'àmbit: la disminució de l'espai agrícola i dels espais naturals romanents, i el creixement de l'espai construït amb la progressiva fragmentació de l'estructura del mosaic paisatgístic.** El desenvolupament turístic fa preveure que, en un futur, el procés d'urbanització que des de la costa s'endinsa cap a l'interior continuarà, tot i que les polítiques de planejament ja van encaminades a compactar les àrees urbanes i diferenciar-les dels espais lliures que encara es conserven.

Atenent a aquestes dinàmiques territorials i paisatgístiques i a la possible evolució de l'entorn, l'avaluació del paisatge queda representada en el següent anàlisi DAFO, on s'han seleccionat aquells factors més directament relacionats amb el paisatge de l'entorn de l'àmbit d'estudi.

Debil·litats	Amenaces
<p>Existència de continus urbans entre algunes poblacions de la costa que fan disminuir la diversitat i atractiu del paisatge costaner.</p> <p>Progressiva disminució de la superfície agrícola davant la pressió urbanitzadora.</p> <p>Urbanitzacions de baixa intensitat que disminueixen la qualitat del paisatge, sobretot entre Begur, Palafrugell i Santa Cristina d'Aro.</p> <p>Existència de ports esportius que han fragmentat el litoral eliminant la qualitat paisatgística i ecològica dels molts ecosistemes marins.</p>	<p>L'activitat agrícola ha perdut la importància que tenia fins a mitjans del segle XX, en favor de l'ocupació del territori per als usos sobretot residencials.</p> <p>Ampliació d'àrees urbanes que poden saturar o sobresaturar la Costa Brava, amb els conseqüents efectes col·laterals sobre el paisatge.</p> <p>Impacte directe de les infraestructures de transport sobre el paisatge.</p> <p>Fragilitat del paisatge litoral, sotmès a molta pressió durant l'estiu.</p> <p>Modificacions en els cursos fluvials (rieres i torrents) degut a construccions i estructures massa properes o, fins i tot, en la mateixa llera.</p>
Fortaleses	Oportunitats
<p>Paisatge de qualitat, heterogeni, amb denses masses forestals i planes agrícoles.</p> <p>Presència d'espais naturals protegits. Muntanyes de Begur, Castell - Cap Roig i Massís de les Gavarres.</p> <p>Existència i preservació de paisatges emblemàtics i espais de gran riquesa patrimonial i natural.</p>	<p>Existència de figures de planificació de caràcter territorial i supramunicipal (PTPCG, PDUSC, etc.), que permeten avançar en l'ordenació del territori i del paisatge i superar o atenuar la pressió urbanística dominant fins ara.</p> <p>Potencial elevat per a la creació de noves rutes de gaudi del paisatge, tant cultural com natural.</p>

<p>Nombrosos miradors i punts d'observació d'un litoral singular i emblemàtic, alternen cales i penya-segats.</p> <p>Qualitat estètica i paisatgística dels nuclis costaners: Tamariu, Llafranc, Calella, etc.</p>	<p>Elevada presència de propostes cultural ofertes pels diferents municipis, fet que també posa en valor el paisatge.</p>
---	---

5. PAISATGE DE L'EMPLAÇAMENT

Aquest apartat té com a objectiu la descripció acurada de l'emplaçament¹ on se situa la proposta, amb especial atenció a les variables que defineixen el seu paisatge per tal que, posteriorment, sigui possible l'establiment de relacions significatives entre els components paisatgístics preexistents i els nous components derivats de la proposta.

Primerament s'exposen les característiques de l'emplaçament en qüestió per, seguidament, resumir els requisits tècnics i funcionals de partida i, finalment, donar una visió global de l'encaix de l'actuació en el lloc.

5.1 Descripció i visibilitat de l'emplaçament

L'àmbit del PMU es localitza a l'est del terme municipal de Palafrugell, a la urbanització d'Aigua Xelida, sobre el vessant nord-oest del Puig de la Trona, al qual s'hi accedeix principalment al llarg de la carretera GIV-6542 des de Palafrugell, travessant el nucli de Tamarí, direcció Aigua Xelida fins arribar al carrer Capsacosta. L'àmbit té una extensió total de 22.797 m², amb cobertura forestal arbrada, bàsicament corresponent a pineda de pi blanc (*Pinus halepensis*). Es tracta d'una ubicació envoltada per edificis residencials, generalment de poca alçada, amb pineda abundant.



Figura 7. Àmbit del PMU a la urbanització d'Aigua Xelida. Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'equip redactor del PMU i de les bases cartogràfiques de l'ICGC.

¹ Es considera emplaçament aquell àmbit del territori que guarda una estreta relació amb la localització del PMU, ja sigui visual o d'una altra índole.



Figura 8. Àmbit del PMU sobre ortofoto. Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'equip redactor del PMU i de les bases cartogràfiques de l'ICGC.

5.1.1 Estructura del lloc

Seguint l'esquema conceptual que s'ha emprat per a l'anàlisi del paisatge des de l'escala territorial (veure punt 4), es considera que els principals components estructurals del paisatge de la zona són el seu relleu, el qual influeix en la forma del litoral, els hàbitats i la vegetació i els elements d'origen antròpic (edificacions i infraestructures).

Estructura física i relleu

La zona d'Aigua Xelida es caracteritza per un seguit de turons boscosos que fan que el litoral presenti l'aspecte abrupte i retallat característic d'aquest sector de la Costa Brava, amb nombrosos penya-segats i cales de reduïda extensió encaixonades entre les roques. Aquest relleu està modelat per roques ígnies i metamòrfiques, també en calcàries d'edat paleozoica, en la zona de les muntanyes de Begur.

Des de l'òptica geomorfològica, l'àmbit presenta una configuració força abrupta donant lloc a un enclavament en què es dibuixen petits turons, d'alçada modesta però a destacar si es considera la seva

proximitat a la línia del litoral, com és el cas del Puig de la Trona (101 m), al vessant nord-oest del qual se situa la ubicació del PMU. Al sud del nucli costaner de Tamariu hi ha el Puig Gruí (164 m), mentre que més al nord de l'àmbit, a proximitat d'Aiguablava, destaca la Muntanya de ses Felgues (178 m). Per tant, es tracta d'una zona amb pendents elevats, en molt casos superiors al 20%, ja que en poca distància es passa d'aquest centenar de metres dels turons fins al nivell del mar (Fig. 9 i 10).

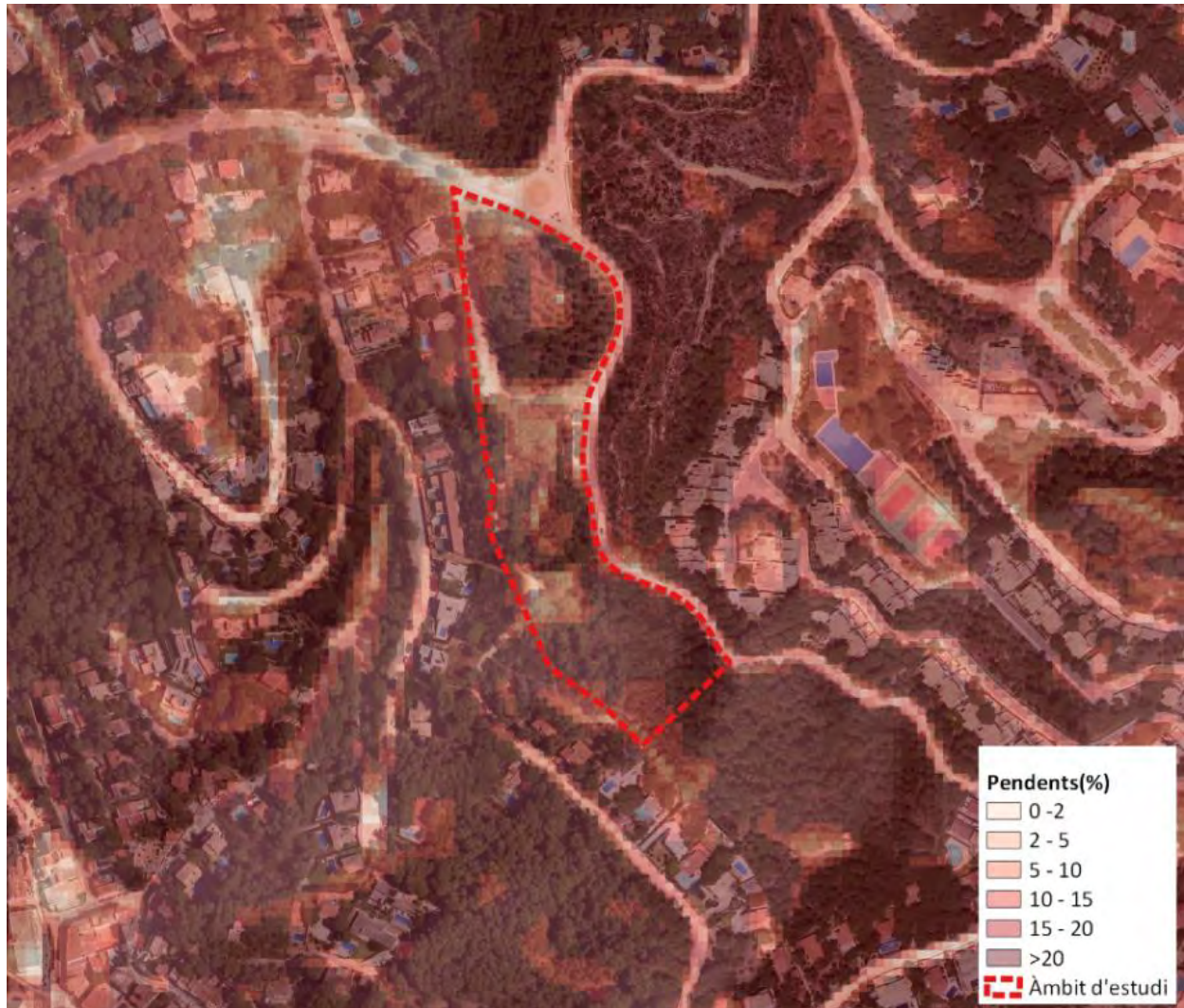


Figura 9. Mapa de pendents superior a l'emplaçament del PMU. Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'equip redactor del PMU i de les bases cartogràfiques de l'ICGC.



Figura 10. Mapa de pendents superior al 20% (tonalitat marró) a l'entorn de l'emplaçament del PMU (punt vermell). Font: bases cartogràfiques de l'ICGC.

Hàbitats, vegetació i usos del sòl

El mapa que es mostra a continuació **representa les cobertes del sòl existents a l'àmbit d'estudi**. Es tracta d'una zona on les cobertures predominants es corresponen amb zones urbanes i forestals. La resta és ocupada per matollars, roquissars, platges i vies de comunicació.

A més de les cobertes del sòl, **descriure la diversitat d'hàbitats permet fer una aproximació a la realitat paisatgística del territori**. Alguns dels hàbitats presents a l'àmbit són catalogats com a **Hàbitats d'Interès Comunitari (HIC)**, amb els següents codis:

- Pinedes mediterrànies / codi HIC 9540 / no prioritari
- Alzinars i carrascars / codi HIC 9340 / no prioritari
- Peña-segats de les costes mediterrànies colonitzades per vegetació, amb ensopegueres (*Limonium spp.*) endèmiques. / codi HIC 1240 / no prioritari

Els HICs són els que recull l'Annex I de la Directiva 97/62/CE. Són una selecció dels hàbitats naturals de la Unió Europea. Es defineixen com "aquelles zones terrestres o aquàtiques diferenciades per les seves característiques geogràfiques, abiòtiques i biòtiques, tant si són totalment naturals com si són

seminatural". La Directiva d'hàbitats també defineix els HICs prioritaris, que són aquells hàbitats naturals d'interès comunitari presents al territori que estan amenaçats de desaparició a causa de l'elevada proporció de la seva àrea de distribució natural inclosa en el seu territori. Tot i que al territori **d'estudi no hi ha HICs prioritaris, cal igualment garantir la conservació de tots els HICs, ja que es tracta d'hàbitats que, o estan amenaçats de desaparició en la seva àrea de distribució natural**, o presenten una àrea de distribució reduïda a causa de la seva regressió o constitueixen exemples representatius d'una o diverses de les sis regions biogeogràfiques de la Unió Europea -l'alpina, l'atlàntica, la boreal, la continental, la macaronèsica i la mediterrània.

Per aquests motius, el PMU haurà de tenir en compte la conservació de la major superfície possible de **l'HIC pinedes mediterrànies localitzat sobre l'emplaçament del futur Hotel**. Cal considerar igualment que, en termes paisatgístics, la presència de zones arbrades ofereixen, en part, **l'ocultació dels nous volums i que, en conjunt, permeten una reducció significativa de l'exposició visual**.

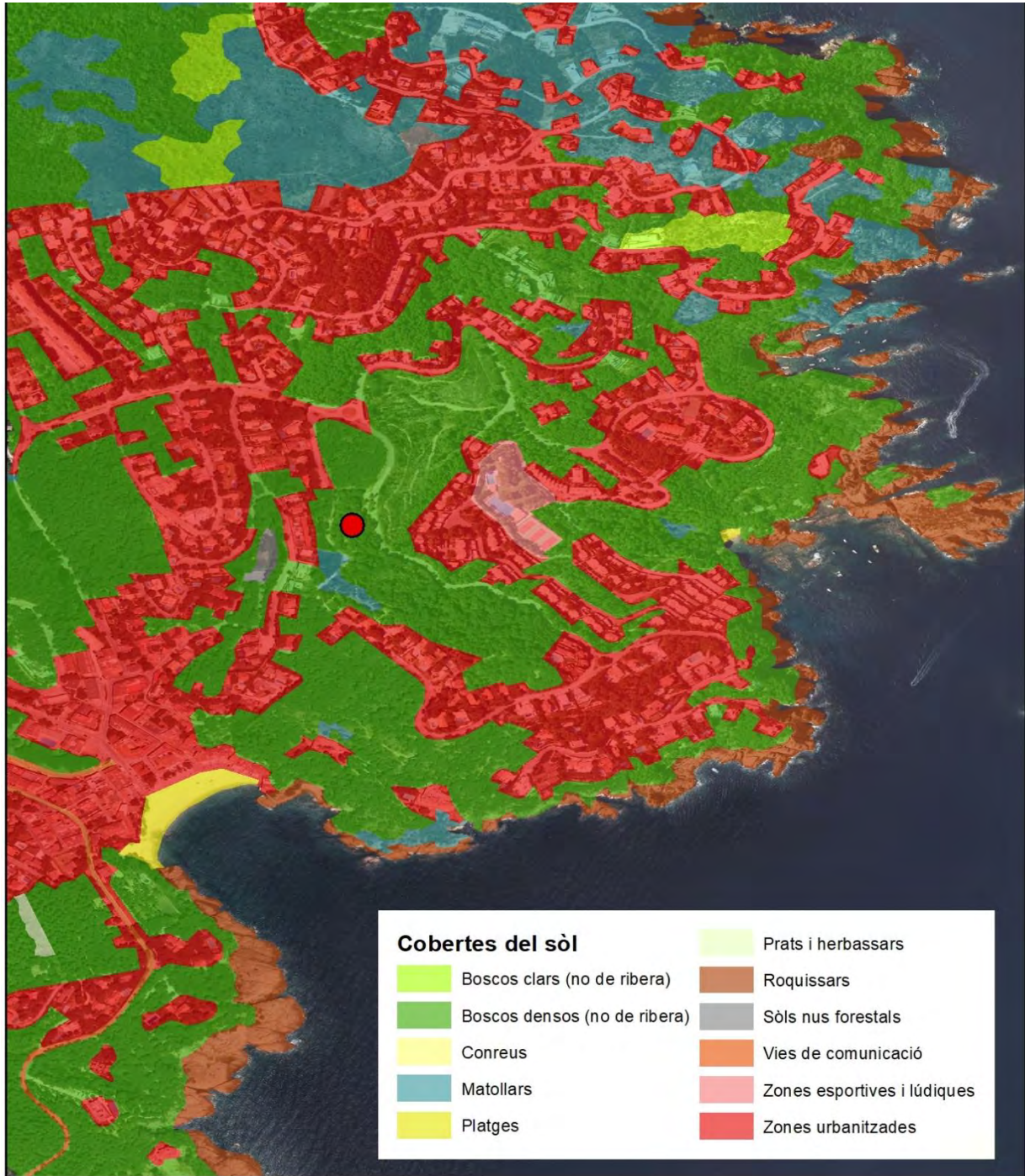


Figura 11. Mapa de cobertes del sòl de l'àmbit.



Figura 12. Mapa d'hàbitats d'interès comunitari a l'àmbit.

Elements d'origen antròpic: zones urbanitzades i vies de comunicació

L'àmbit es troba limitant amb altres zones urbanitzades, de baixa intensitat, caracteritzades principalment per habitatges unifamiliars aïllats. Es tracta doncs, d'un espai força artificialitzat i antropitzat com a conseqüència del desenvolupament urbanístic fruit de l'auge del turisme residencial.

Pel que fa les vies de comunicació, a la zona de la urbanització d'Aigua Xelida aquestes estan constituïdes bàsicament per vials d'accés o carrers als diferents habitatges o a punts d'interès turístic i

paisatgístic, com és el cas de la cala d'Aigua Xelida, del mirador del mateix nom. Al nord de la urbanització, el carrer Cova del Bisbe dóna accés a l'àmbit d'Aiguablava, direcció Begur. Al sud, per la seva banda, el carrer d'Aiguablava enllaça amb el nucli de Tamariu, on es pot agafar la GIV-6542 direcció Palafrugell.

Cal destacar també el pas del GR-92, coincident amb el traçat del camí de Ronda, a 380 metres de l'àmbit. Es tracta d'un itinerari per fer a peu amb un reclam paisatgístic i turístic important i que en alguns trams, com aquest d'Aigua Xelida, s'ha habilitat amb escales i baranes, bancs per seure i contemplar el paisatge, papereres, panells informatius, etc.



Figura 13. A l'esquerra, vista parcial de l'àmbit del PMU, recoberta per peus de pi blanc. A la dreta, context paisatgístic de l'emplaçament, on es poden observar edificis de caire residencial entre la massa arbrada. Font: Anthesis Lavola.

5.1.2 Anàlisi de visibilitats

L'àmbit del PMU es localitza a l'est del terme municipal de Palafrugell, a la urbanització d'Aigua Xelida, sobre el vessant nord-oest del Puig de la Trona, al qual s'hi accedeix principalment al llarg de la carretera GIV-6542 des de Palafrugell, travessant el nucli de Tamariu, direcció Aigua Xelida fins arribar al carrer Capsacosta.

Des de l'òptica geomorfològica, l'àmbit presenta una configuració força abrupta donant lloc a un enclavament en què es dibuixen petits turons, d'alçada modesta però a destacar si es considera la seva proximitat a la línia del litoral, com és el cas del Puig de la Trona (101 m), al vessant nord-oest del qual se situa la ubicació del PMU. Per tant, es tracta d'una zona amb pendents elevats, ja que en poca distància es passa d'aquest centenar de metres dels turons fins al nivell del mar.

Per tal d'avaluar l'impacte paisatgístic que pot arribar a suposar el desenvolupament del PMU, s'han realitzat estudis de visibilitat que permeten, d'un costat, identificar els llocs des dels quals les actuacions previstes resulten més visibles i, de l'altre, quines són les zones més sensibles des del punt de vista paisatgístic.

En el cas del PMU de l'Hotel Aigua Xelida, s'evidencia una acció constructiva encaixada parcialment en relació el vessant muntanyós on s'ubica, adaptant-se al perfil i pendent del terreny (figura 14).



Figura 14. Representació del **projecte d'hotel associat al PMU**. Els edificis més alts (PS+PB+P1) es projecten a la part central, més encaixonada en relació a la topografia del terreny. Font: documentació aportada pel promotor.

Aquests aspectes, juntament amb l'ocultació generada tant per les pròpies vessants en l'àmbit d'influència del Puig de la Trona, com per la cobertura i rellevància de les masses vegetals arbrades, comporten que la visualització de les noves estructures no presenti una rellevància molt alta. Aquesta conclusió també s'extreu de l'anàlisi de visibilitats efectuat a diferents alçades (1,70 m, 8 m i 10 m) amb la finalitat de reduir possibles marges d'error derivats de la selecció del punt de referència i garantir que es contempla tota l'alçada dels edificis.



Figura 15. Anàlisi de visibilitats efectuat a 1,70 metres d'alçada des de la ubicació del PMU (punt vermell). Les zones més clares representen les àrees visibles. Font: Anthesis Lavola.

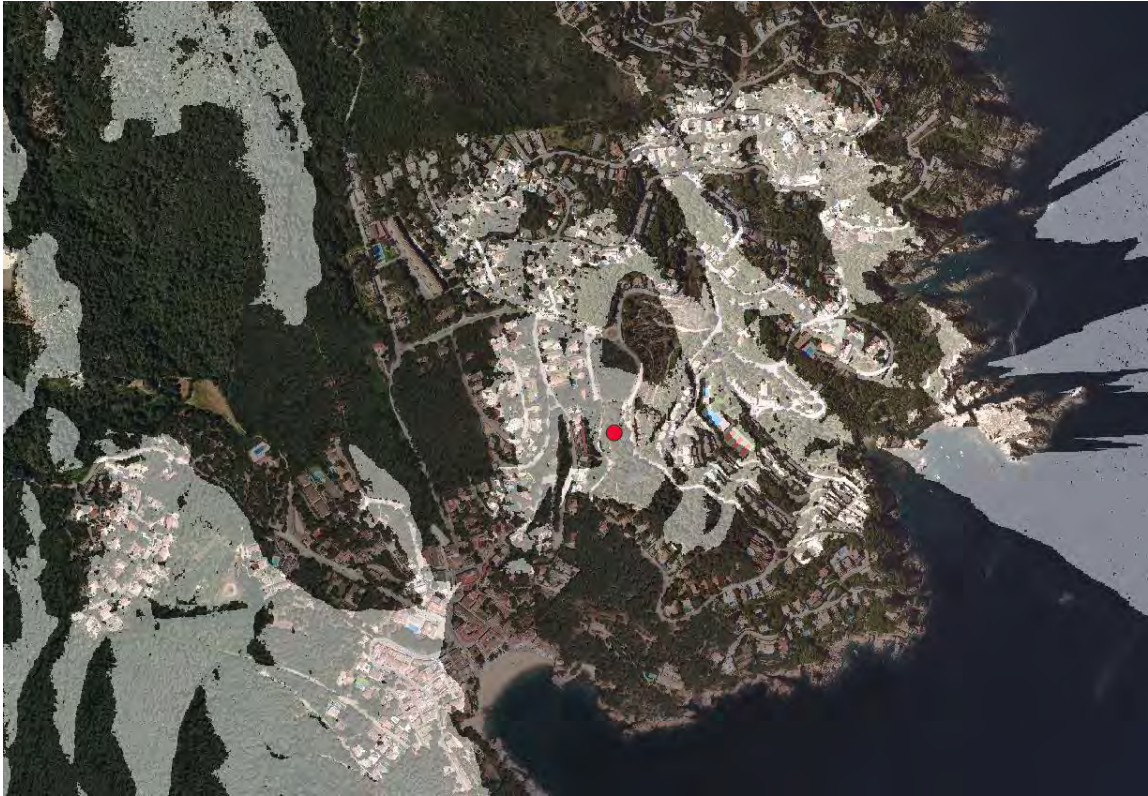


Figura 16. Anàlisi de visibilitats efectuat a 8 metres d'alçada des de la ubicació del PMU. Font: Anthesis Lavola



Figura 17. Anàlisi de visibilitats efectuat a 10 metres d'alçada des de la ubicació del PMU. Font: Anthesis Lavola

L'estudi de visibilitats s'ha dut a terme mitjançant l'eina Viewshed (conca visual) amb tècniques SIG. Aquesta eina permet identificar les cel·les d'un ràster d'entrada que poden visualitzar-se des d'una o

més ubicacions d'observació. Aquesta anàlisi es realitza a partir de la informació relativa a la topografia del terreny continguda al Model Digital de Terreny (MDT) publicat per l'ICGC. En qualsevol cas és important remarcar que el MDT emprat per a l'anàlisi no deixa d'ésser una modelització de la realitat, pel que els resultats s'han de prendre com a indicatius. Especialment, cal assenyalar que el model pot no considerar correctament l'efecte d'apantallament de les cobertes vegetals: un element que, com ja s'ha indicat anteriorment, és rellevant a l'àmbit en què ens trobem.

D'acord amb aquesta anàlisi, no s'observen grans diferències pel que fa a les conques visuals obtingudes a diferents alçades. Per tant, les noves estructures seran visibles sobretot si l'observador se situa pròxim a aquestes, tot aprofitant l'aclarida de la conca visual propiciada pels carrers d'accés dins la mateixa urbanització d'Aigua Xelida, per la presència d'algunes poques feixes o parcel·les no urbanitzades, aclarides i sense coberta vegetal arbrada. En aquest sentit, destaca l'efecte condicionant del relleu en termes de visibilitat i de l'existència de nombroses edificacions al si de la urbanització així com de la vegetació majoritàriament frondosa que actua a mode d'apantallament natural.

Tot i això, cal fer atenció especial als diferents punts d'interès turístic i paisatgístic més concorreguts a la zona, com ho són el nucli i la platja de Tamariu, la cala i la zona de penya-segats d'Aigua Xelida, el mirador del mateix nom (al carrer de Sa Roncadora) i el recorregut del Camí de Ronda. Amb l'anàlisi efectuat i amb les oportunes comprovacions realitzades en treball de camp, es constata que, d'entre tots aquests elements identificats, l'actuació seria visible des d'un sector del Camí de Ronda, tal i com es representa a la següent figura.

Per tant, en base a aquesta anàlisi i a les comprovacions efectuades sobre el terreny, es considera que l'actuació tindrà una visibilitat mitjana, per la qual cosa es proposen, al punt 6, un seguit de criteris i mesures d'integració paisatgística en el marc d'aquest EIIP.



Figura 18. Anàlisi de visibilitats des d'un sector del Camí de Ronda (punt verd), a **1,70 m d'alçada**. Es tracta d'un punt d'interès identificat a l'àmbit i des d'on és visible l'emplaçament del PMU. Font: Anthesis Lavola



Figura 19. Observació des del punt del Camí de Ronda indicat a la figura anterior. L'emplaçament del PMU se situa sobre la carena apreciable al fons de la imatge. Font: Anthesis Lavola

5.2 Valoració global del paisatge del lloc

5.2.1 Valors paisatgístics

A continuació es presenta una llista que conforma una síntesi dels valors paisatgístics del lloc, derivats de l'anàlisi anterior:

- **L'emplaçament del PMU** se situa en un espai arbrat enmig d'una trama configurada per espais urbanitzats barrejats amb rodals forestals, bàsicament de pi blanc.
- La visibilitat **de l'emplaçament és** mitjana, a causa del relleu i dels pendents que caracteritzen l'àmbit d'estudi i de la vegetació arbòria existent al territori.
- **La presència d'agrupacions vegetals llenyoses**, sobretot pinedes de pi blanc, exerceixen de pantalles visuals reduint el grau d'artificialització del paisatge, marcadament antropitzat a causa de les urbanitzacions de baixa intensitat.
- El litoral està constituït per penya-segats, caps i cales amb un gran atractiu visual i paisatgístic.
- Els espais no urbanitzats d'aquesta zona d'Aigua Xelida, mantenen rodals amb pinedes de pi blanc que contrasten cromàticament amb el mar, gairebé visible des de qualsevol punt del territori estudiat.
- Així, tot i que **l'emplaçament del PMU on es preveu la construcció de l'Hotel Aigua Xelida no** presenta elements especialment significatius, cal remarcar el seu valor en el context on se situa **la peça objecte d'estudi.**

Per tot això, i en base als elements anteriorment destacats, es considera un valor paisatgístic global mig.

5.2.2 Fragilitats paisatgístiques

Arran dels **valors paisatgístics identificats a l'emplaçament**, al seu entorn immediat i en el context territorial on s'emmarca, i en base a la tipologia del paisatge forestal però alhora en un àmbit envoltat d'urbanitzacions de baixa densitat, el paisatge reflecteix un grau de fragilitat mitjà en relació als potencials efectes d'incidència que es generen associades a qualsevol acció constructiva.

D'una banda, i d'acord amb l'anàlisi de visibilitats, l'exposició visual de l'àmbit no és molt elevada, més enllà dels vials d'accés i des d'algun punt dins de propietats privades, però sí cal tenir en compte que és visible des d'un tram del Camí de Ronda que, com s'ha comentat anteriorment, coincideix, a més, amb la ubicació de miradors naturals compostats pels roquissars litorals de l'entorn de la cala d'Aigua Xelida.

D'altra banda, tot i que l'entorn de l'emplaçament està fortament ocupat per urbanitzacions de baixa intensitat, cal valorar l'existència de les masses de pi blanc que, com s'ha indicat abans, segueixen caracteritzant el paisatge del lloc. **Es tracta, per tant, d'un element del paisatge a tenir especialment en compte** alhora de valorar tota incidència sobre aquest.

Per aquests motius i per totes les raons expressades al llarg dels punts anteriors, es conclou que es **tracta d'un àmbit amb una fragilitat paisatgística mitjana**.

5.2.3 Capacitat de càrrega paisatgística del lloc

La capacitat de càrrega del paisatge s'entén com la capacitat del lloc per acollir nous usos o activitats sense alterar significativament el seu caràcter. Resulta de la combinació de dos factors: la qualitat del paisatge (rellevància dels valors del paisatge intrínsecs que caracteritzen la unitat) i la fragilitat del paisatge (rellevància o magnitud de les amenaces paisatgístiques a què està sotmesa la unitat).

La següent matriu serveix per tal de dur a terme una valoració de la capacitat de càrrega del paisatge de l'àmbit d'estudi, ponderant el valor del paisatge i la fragilitat d'aquest. D'aquesta manera, obtenim un indicador per tal de poder veure la capacitat de modificació d'aquest paisatge sense que se n'alterin les seves característiques bàsiques.

Per a aquesta anàlisi creuada, es prenen en consideració els aspectes indicats en els apartats precedents. Per tant, atenent a la matriu que es mostra a continuació, ens trobem davant d'un paisatge amb una capacitat de càrrega mitja per acollir modificacions en el paisatge sense que aquest sofreixi canvis significatius.

Taula 1. Índex de capacitat de càrrega del paisatge.

Capacitat de càrrega				
Fragilitat / Valor	Molt alt	Alt	Mig	Baix
Molt alta	Molt baixa	Molt baixa	Baixa	Mitja
Alta	Molt baixa	Baixa	Baixa	Mitja
Mitja	Baixa	Baixa	Mitja	Mitja
Baixa	Mitja	Mitja	Mitja	Alta

Font: Anthesis Lavola

S'inclou a continuació una breu indicació de les implicacions de cada valor obtingut en relació a la capacitat d'acollir transformacions per part de la unitat **o de l'emplaçament**:

- Molt baixa: la unitat hauria d'acollir poques o nul·les transformacions físiques o canvis d'ús que es tradueixin en una alteració de la fesomia del medi. S'haurien blindar el màxim les possibilitats de transformació antròpica de la unitat i vetllar per una regulació dels usos estricta i restrictiva que minimitzi els seus impactes.
- Baixa: la unitat pot acceptar transformacions de poca entitat sense que això es tradueixi en un deteriorament dels seus trets característics a nivell de paisatge. A aquest efecte es proposa apostar per una estratègia restrictiva pel que fa a nous usos o transformacions en aquesta unitat.
- Mitja: la unitat pot acceptar transformacions de certa entitat i seguir conservant la seva identitat paisatgística. Tot i així, es recomana apostar per una regulació dels nous usos o modificacions de l'existent que garanteixin la integració de mesures d'integració paisatgística per tal d'evitar la degradació de la qualitat paisatgística actual de la unitat.
- Alta: la unitat pot acceptar transformacions de notable entitat sense perdre la seva identitat paisatgística, atès que presenta unes preexistències (tant a nivell de qualitat com de fragilitat) que pràcticament permeten desestimar la seva rellevància paisatgística. Més aviat requereix de mesures de recuperació paisatgística.

6. VALORACIÓ GLOBAL DE LA INSERCIÓ PAISATGÍSTICA DEL PMU

Aquest apartat descriu sintèticament la proposta alhora que incorpora una anàlisi dels principals efectes paisatgístics derivats de l'actuació, amb l'objectiu de preveure'n el paisatge resultant.

6.1 Requisits del PMU

El present PMU desenvolupa les determinacions establertes en el POUM de Palafrugell, en l'àmbit de l'Hotel Aigua Xelida, aprovat definitivament el 22 de gener de 2015 i publicat al DOGC el 30 de març del mateix any.

L'objectiu principal és el de determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit o bé la seva reconversió pel que fa a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals, d'acord amb l'article 70.2a del TRLU. Són objectius del PAU a2.5, segons la fitxa del POUM, la construcció d'un hotel, d'una categoria de mínim 4 estrelles que podrà incloure usos complementaris a l'activitat principal.

La proposta de desenvolupament del PMU del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida és d'iniciativa privada.

D'acord amb allò indicat a l'apartat 2 de l'article 166 de les Normes Urbanístiques del POUM, no es proposa una regulació genèrica ni s'estableix una regulació específica per a cada activitat concreta, tot considerant que mitjançant un PMU, es poden establir regulacions complementàries que poden contemplar increments de paràmetres d'edificació sense que sigui necessària una modificació del POUM, sempre que es justifiqui l'interès públic de l'actuació en la promoció turística del municipi.

Tot i aquesta consideració, el PMU que es redacta per desenvolupar el PAU a2.5 Aigua Xelida no contempla un increment de cap dels paràmetres de l'edificació, ans el contrari, el present PMU contempla una reducció del sostre total (principal i complementari) previst en el POUM, garantint que es materialitzarà el sostre mínim necessari per garantir la viabilitat de l'explotació hotelera alhora que garanteix un menor impacte sobre el territori disminuint el consum de sòl.

Amb tot, cal dir que, d'acord amb el planejament vigent d'afectació i regulació de l'àmbit, s'obliga a la tramitació i aprovació prèvia d'un PMU, per a incloure i justificar el compliment de les directrius de paisatge incorporant un estudi d'impacte i integració paisatgística per exigència directa del planejament municipal, que ja el contemplava amb anterioritat.

6.2 Components del PMU

L'àmbit del PMU, de 22.797 m² es localitza a l'est del terme municipal de Palafrugell, a la urbanització d'Aigua Xelida, sobre el vessant nord-oest del Puig de la Trona, al qual s'hi accedeix principalment al llarg de la carretera GIV-6542 des de Palafrugell, travessant el nucli de Tamariu, direcció Aigua Xelida fins arribar al carrer Capsacosta.

Tal i com s'ha exposat anteriorment, es proposa la construcció d'un hotel d'una categoria igual o superior a 4 estrelles. L'ordenació resultant s'ha d'adaptar a la topografia existent, minimitzant l'impacte de l'edificació sobre el terreny existent i respectant les prescripcions incloses dins el POUM i el Pla Director Urbanístic de Revisió dels Sòls No Sostenibles del Litoral Gironí.

Es proposa un model d'implantació difús i permeable, proposant quatre volums, que generen un impacte sobre l'entorn clarament inferior al que en resultaria d'una implantació en volum únic. Aquests objectius, de forma més específica es poden resumir en els següents:

1. **Ordenació i concreció volumètrica d'un àmbit pendent de desenvolupar d'acord amb les previsions del POUM amb la incorporació de nous usos de serveis residencials temporals de categoria mínim de 4 estrelles.**
2. **Reducció del sostre total previst en el POUM per tal de garantir la viabilitat de l'explotació hotelera i generar un menor impacte sobre l'entorn edificat.**
3. **Definició de l'ordenació volumètrica detallada de l'àmbit en coherència amb l'entorn edificat consolidat i l'entorn projectat pendent de consolidació incorporant criteris de permeabilitat i integració que garanteixin es minimitzi l'impacte sobre l'entorn edificat.**
4. Concreció i cessió dels sòls de sistema de cessió gratuïta i obligatòria que han de servir per reforçar la connectivitat cívica del desenvolupament segons les determinacions fixades en el POUM.
5. **Compleció i reordenació del sistema viari dins l'àmbit amb zones per a vianants, i altres d'estacionament per a vehicles privats garantint la correcta accessibilitat al hotel i l'àmbit.** Alhora, assumint com a càrrega externa la reurbanització del carrer del Puigventós (actualment camí de sorra) fins al carrer Illa negra (actualment asfaltat) millorant així la funcionalitat del sistema viari a escala local.
6. **Compleció i concreció dels espais lliures, amb la previsió d'una nova zona verda que permet la integració del teixit urbà amb el medi natural.**
7. Minimització dels moviments de terres promovent la màxima adaptació a la morfologia natural del terreny així com un tractament adequat dels talussos que es puguin generar.
8. **Preservació, potenciació i integració , el màxim possible, de la pineda existent dins l'àmbit, amb valor paisatgístic i ambiental.**

L'àmbit s'ordena en base als objectius principals exposats anteriorment, garantint la preservació del medi natural i les zones verdes, integrant la topografia i fixant l'ordenació i la concreció de la qualificació del sòl d'acord amb els paràmetres definits al planejament vigent. Així, l'estructura general de l'ordenació prevista, en tant que qualificació del sòl, és coincident amb la prevista en el POUM. Respecte a aquest, s'han introduït únicament petits ajustos en el límit de les qualificacions, que són resultat de l'adaptació als límits físics actuals, concretats en base a topografia de major detall.

Amb tot, el sostre previst i ordenat en el present PMU, és inferior al previst al POUM. Es limita el sostre previst en 4.000 m² de sostre destinat als usos principals, i 600 m² (un 15% addicional) per a usos complementaris. El POUM preveia un sostre màxim de 5.200 m² i un sostre complementari del 30% i per tant de 1.560 m²st. Per tant, el present PMU redueix el sostre principal en 1.200m² i el sostre complementari en 960 m².

QUADRE RESUM SECTOR PAU a2.5 HOTEL AIGUA XELIDA
Tamarit, Palafrugell

		PLANEJAMENT VIGENT Redibuixat Topo 1/500		PROPOSTA		DIFERÈNCIA
		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE
Ambit PAU a2.5		22.366,00 m²s	100,5%	22.797,00 m²s	100,0%	431,00 m²st
SISTEMES		11.912,00 m²s	53,26%	13.030,01 m²s	57,16%	1.118,01 m²s
SISTEMA D'EQUIPAMENTS	SE	0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,0%	0,00 m ² s
SISTEMA D'ESPAYS LLIURES	SV	7.572,00 m ² s	33,85%	8.441,69 m ² s	37,03%	869,69 m ² s
SISTEMA VIARI	SX	4.340,00 m ² s	19,40%	4.588,32 m ² s	20,13%	248,32 m ² s
Vialitat	SX2	2.914,00 m ² s	13,03%	1.974,06 m ² s	8,66%	-939,94 m ² s
Vialitat i complements	SX3	0,00 m ² s	0,00%	887,22 m ² s	3,89%	887,22 m ² s
Vialitat i aparcament	SX5	419,00 m ² s	1,87%	444,48 m ² s	1,95%	25,48 m ² s
Vialitat Peatonal	SX4	1.007,00 m ² s	4,50%	1.282,56 m ² s	5,63%	275,56 m ² s
ZONES		10.454,00 m²s	46,74%	9.766,99 m²s	42,84%	-687,01 m²s
Activitat Economica	A2111	6.846,00 m ² s	30,61%	6.846,00 m ² s	30,03%	0,00 m ² s
Verd Privat	Vp	3.608,00 m ² s	16,13%	2.920,99 m ² s	12,81%	-687,01 m ² s
INDEX EDIFICABILITAT BRUTA		0,232 m ² s/m ² st		0,175 m ² s/m ² st		-0,057 m ² st
SOSTRE PRINCIPAL		5.200,00 m ² st		4.000,00 m ² st		-1.200,00 m ² st
Sostre Complementari		1.560,00 m ² st	30,0%	600,00 m ² st	15,0%	-960,00 m ² st

Font: PMU del Sector PAU a.2.5.

El POUM preveu una alçada màxima de PB+2PP que és el que s'ha recollit normativament com a màxim en l'ordenació prevista.

Pel que fa als usos, el present PMU s'adapta als usos previstos en la fitxa del POUM sense cap modificació, limitació o concreció expressa.

6.3 Anàlisi sistèmica de les transformacions

A continuació es fa una anàlisi detallada de les diferents accions proposades en el PMU que puguin reflectir una incidència paisatgística associada i, per tant, siguin susceptibles a preservar i/o mitigar els seus efectes davant l'objectiu d'integració paisatgística prevista.

- D'acord amb la identificació i delimitació de les estructures bàsiques corresponent a les estructures edificades del PMU, no es preveu l'execució de moviments de terres ni l'artificialització amb l'aparició de nous talussos que afectin a l'àmbit de proximitat d'aquestes.
- La construcció dels edificis principals (PB+2PP) i la de les estructures adjacents (PB+1PP) no comporten una alteració del perfil paisatgístic actual en aquesta ubicació, ja que restaran encaixades parcialment en relació al pendent existent del terreny en l'àmbit de proximitat de l'Hotel, mantenint la visual del vessant i generant un efecte d'ocultació respecte al perfil d'aquest.
- Mentre no sigui totalment justificada la seva eliminació, les comunitats i/o exemplars de vegetació existent seran preservada al llarg de la fase d'execució de l'obra.

Per tal de donar compliment a la normativa del Pla Director Urbanístic de Revisió dels Sòls No Sostenibles del Litoral Gironí, tal com s'indica a l'article 94, l'edificació ha d'estar ben integrada amb l'entorn, i s'ha de minimitzar l'impacte en el terreny i la topografia existent. És per això que per a la implantació de l'edificació s'haurà de mantenir una separació mínima de 3m dels llindars veïns, i les plataformes

d'anivellació no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt ni a 2,20 metres per sota de la cota natural del terreny actual.

Tal i com s'ha esmentat, per tal de minimitzar l'impacte visual i ambiental, i adaptar la proposta a la topografia de l'entorn, es proposa que la implantació sigui fragmentada, proposant quatre volums que generen un impacte sobre l'entorn inferior del que en resultaria d'una implantació en volum únic.

Per tal de regular la implantació d'aquets 4 volums, s'han definit 6 plataformes d'anivellament que s'han definit d'acord amb la topografia existent i amb la premissa de donar compliment a la normativa del PDUSNSLG minimitzant l'impacte sobre el terreny natural així com el moviment de terres i la preservació de la vegetació existent.

S'han generat sis plataformes:

- La plataforma del volum principal, on també s'hi emplacen els espais comuns, com les piscines, el solàrium, l'aparcament, etc, i que es distribueix entre la cota +73,5, +74,5 i +78,5.
- La plataforma d'implantació dels altres tres volums i que es distribueixen de sud cap a nord, a les cotes +75,2, +79,4 i +76,4.

A aquestes plataformes que indiquen la cota de paviment de la planta baixa, se'ls dona una flexibilitat d'1 m cap a munt i cap avall, per tal de no limitar, dins dels límits descrits prèviament i respectant les prescripcions normatives; el projecte arquitectònic, podent-se adaptar amb la solució més convenient i favorable en el terreny.

Tanmateix, tal com es veu en els plànols normatius d'ordenació; en el volum principal al sud de l'àmbit, s'han previst franges flexibles entre les 3 plataformes d'anivellament, d'un ample màxim de 5m. Aquesta franja és l'espai en el qual pot modificar-se la línia que limita les plataformes d'anivellaments, sempre i quan, tal com s'ha esmentat anteriorment, es respecti el moviment de terres màxim permès (d'1,50 metres per damunt i 2,20 metres per sota de la cota natural del terreny actual).

La fitxa del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida, inclosa en el POUM, ja indicava que l'edificació s'ha de resoldre en un màxim de PB+2PP, tot i que s'admet que la planta baixa tingui el doble d'alçada i incorpori parcialment altells que comptabilitzaran en el càlcul del sostre edificable.

Així, s'ha fixat una ARM fixa per els 4 volums de 10 m, que és el resultat de contemplar 4 m d'alçada per la planta baixa, i 3 m d'alçada per les plantes pis.

Tal i com es mostra, els gàlibs són coincidents amb les plataformes d'anivellació del terreny anteriorment descrites, a excepció del volum principal. En aquest volum, respecte aquest màxim de 12 m, es contemplen dues situacions diferenciades:

- o Per una banda es preveu un àmbit no edificable en la cota d'anivellament més baixa, per tal de possibilitar usos comuns a l'aire lliure vinculats a la planta baixa d'aquest volum principal.
- o D'altra banda, en el volum que s'implanta a la plataforma d'anivellament amb cota 78,5, l'alçada màxima es limita a 6m, que és el resultat de contemplar la planta baixa i la planta pis de 3 m.

En els plànols adjunts es pot veure la concreció dels gàlibs edificables a partir de les plataformes d'anivellació i les alçades màximes contemplades.

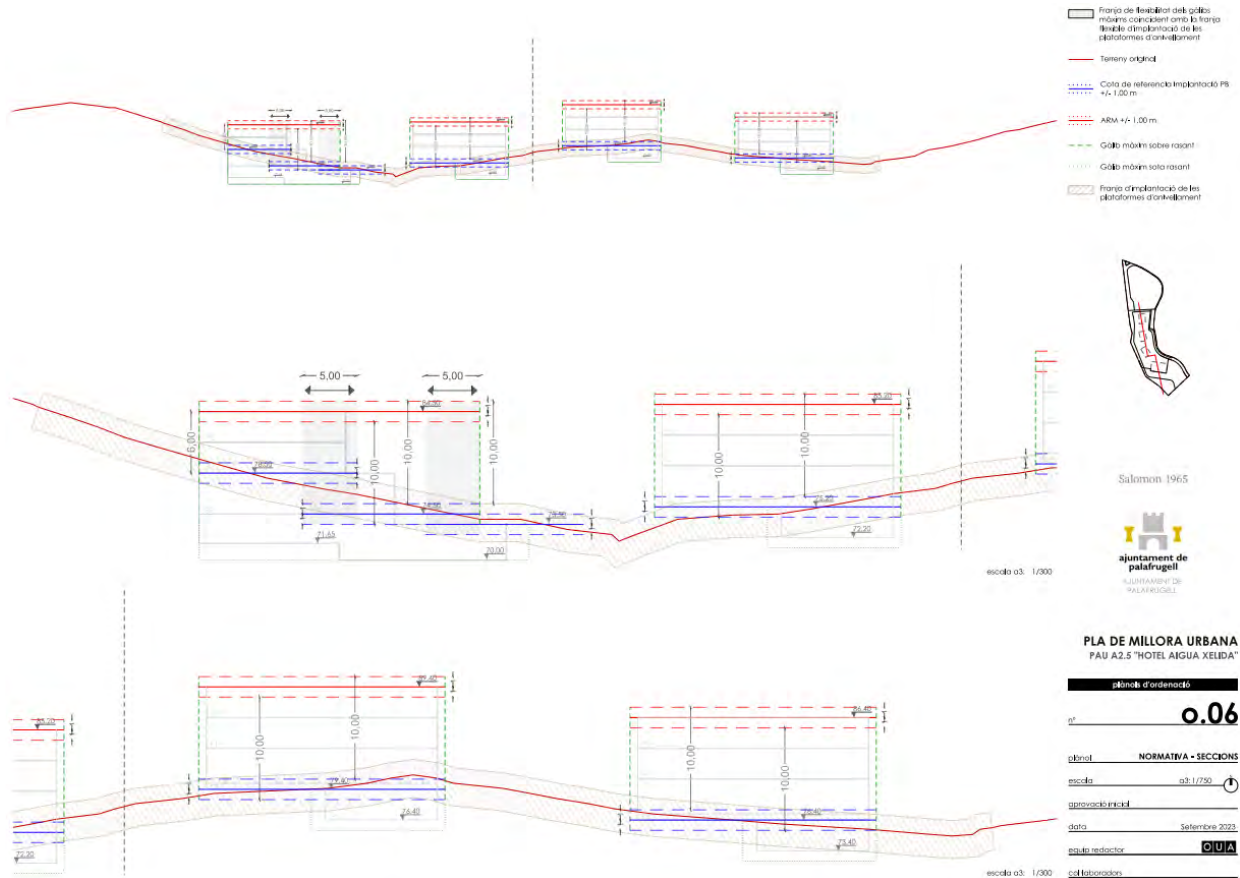


Figura 20. Plànol O-06 Normativa Seccions. Font: PMU del Sector PAU a.2.5.

Per tal de maximitzar la integració paisatgística, **s'introdueixen** criteris de permeabilitat dels volums i integració amb els espais oberts del seu entorn, establint zones lliures entre les edificacions que possibiliten recorreguts visuals i físics entre les mateixes, mantenint distàncies suficients per evitar crear continus urbanitzats.



Figura 21. Permeabilitat dels volums. Font: PMU del Sector PAU a.2.5.

Pel que fa a l'afectació a la vegetació, el pla **identifica l'arbrat afectat per** la implantació de les edificacions, preveient mesures per tal de preservar **el màxim grau de naturalitat de l'entorn, minimitzar l'afecció a les comunitats vegetals** i vetllar pel manteniment de la major superfície possible dels hàbitats de pineda i matollar existents.

En total, es preveu afectar 171 arbres (155 pins i 16 alzines), tal com es pot veure en el següent plànol (Vegeu Figura 17), dels 618 presents dins l'àmbit, que correspon a un 27,7% del total.

Tal com s'indica en l'article 81 del PDUSNSLG, el Pla de Millora Urbana, pel que fa a la vegetació, haurà d'incorporar un estudi de jardineria on es cartografiïn els arbres existents, els arbres a conservar i aquells de nova plantació dels sòls de sistemes, amb especial atenció al tractament dels límits del sector, així com els criteris per a l'enjardinament de l'espai privat i dels límits entre parcel·les.

La integració amb la topografia existent i la integració de la vegetació existent són dos dels elements clau en la concepció del projecte. Es **pretén adaptar al màxim l'arquitectura amb la vegetació existent** de manera que a nivell visual **es redueixi l'impacte i es preservi la idea del bosc actual**. D'altra banda, **des de l'interior del projecte els arbres tenen una funció d'aportació d'ombra i diversitat cromàtica i visual que ajuda a repartir l'arquitectura de manera respectuosa i en la seva major mesura, silenciosa-**

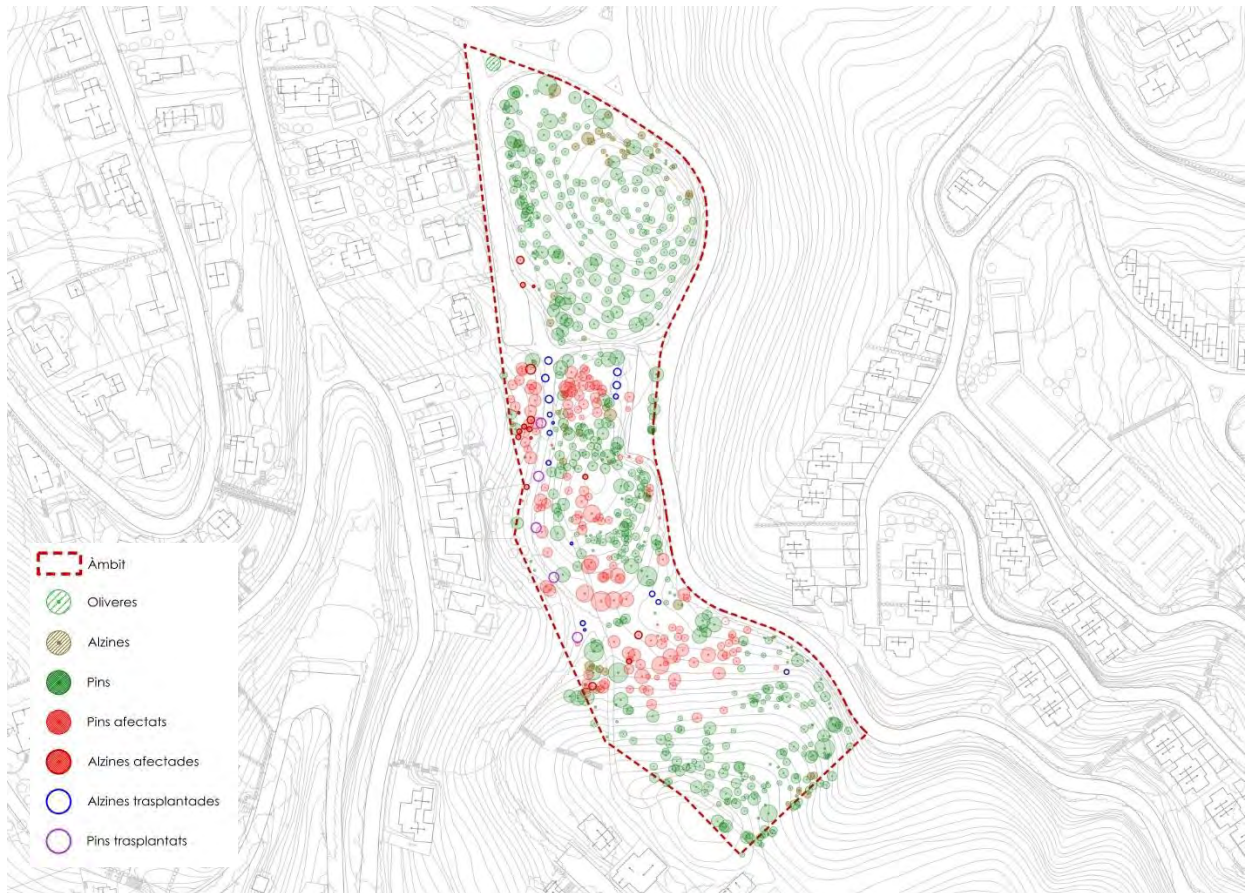


Figura 22. Plànol d'ordenació O-08 Vegetació afectada . Font: PMU del Sector PAU a.2.5.



Figura 23. Integració dins del conjunt existent. Font: PMU del Sector PAU a.2.5.

Pel que fa a l'espai públic, el projecte busca proporcionar una millora paisatgística pel sector **d'acord amb l'entorn urbà que l'envolta**, tractant de forma adequades les dues àrees diferenciades: els vials i el nou espai lliure ubicat a la zona nord del sector.

Pel que fa als carrers, es preveu la urbanització de les voreres en consonància amb la imatge urbana de **l'entorn, i amb** el disseny dels seus carrers confrontants, proposant **una única filera d'enllumenat públic, d'acord amb els vials ja executats en el seu entorn més proper i, en el carrer de Puigventós, la instal·lació de bancs en proximitat de la zona verda, al nord de l'àmbit.**

Mentre que a la zona verda el tractament es basa principalment en desbrossar l'espai i dotar-lo d'enllumenat públic, mantenint el màxim grau de naturalitat de l'espai.

6.4 Proposta d'estratègies, criteris i mesures d'integració paisatgística

De manera general, la integració paisatgística s'associa a les idees d'ordre, respecte i coherència en relació a l'enfocament general d'un pla o projecte, és a dir, adoptar una estratègia d'integració paisatgística permet incorporar mecanismes per establir una relació perceptible com a harmònica, respectuosa i coherent entre la proposta i el caràcter del lloc i del paisatge. Conceptualment, existeixen diverses opcions o estratègies d'integració paisatgística (naturalització, contextualització, ocultació, mimetització o monumentalització). Primerament, es passa a descriure i justificar la que s'ha adoptat per, posteriorment, aportar els criteris i les mesures proposades per a la seva materialització.

Davant l'objectiu i els requeriments funcionals del PMU que permetrà la construcció de l'Hotel Aigua Xelida, es considera adient apostar per l'estratègia de mimetització, és a dir, incorporar elements estructurals i constructius que possibilitin la màxima integració amb els elements identificatius i representatius de l'àmbit on es realitza la intervenció i, de forma complementària, l'ocultació d'aquestes noves estructures, d'acord amb els elements estructurals que defineixen el paisatge existent i de referència segons el context establert.

Pels elements exteriors als edificis, a més, cal considerar l'estratègia de naturalització, amb la incorporació dels materials i/o d'enjardinament que siguin compatibles i corresponguin al paisatge que defineix l'àmbit del projecte.

Partint de l'anàlisi paisatgístic efectuat, a continuació es presenta la proposta de criteris i de mesures d'integració paisatgística a adoptar per part del PMU, les quals permeten minimitzar l'efecte de les actuacions proposades en el paisatge. S'indica a sota de cada criteri les mesures d'integració escaients:

Integrar els nous volums construïts i els nous espais urbanitzats en l'entorn:

- Incorporar la vegetació com a element de naturalització al voltant dels volums construïts. La implantació de comunitats vegetals arbòries i arbustives properes als nous volums construïts actua com a element de naturalització del paisatge alhora que en facilita l'ocultació per apantallament vegetal. Optar per la utilització d'espècies autòctones presents al territori (pi blanc, pi pinyoner, alzina, etc.).
- Minimitzar els moviments de terres i adaptar els volums a la topografia existent per reduir l'alteració del paisatge actual i evitar l'aparició de grans talussos als extrems.
- Les noves edificacions i els materials de les superfícies han de garantir una bona integració en l'entorn. Cal minimitzar l'ús de vidrieres i materials metàl·lics, promovent textures fines i coloracions discretes mitjançant l'ús de materials terrosos, fusta, etc. Cal evitar l'ús de materials reflectants, així com tot allò susceptible de generar emmirallaments i transparències en les façanes construïdes.
- De manera genèrica, cal limitar l'ús de tanques i evitar tancaments amb materials artificials que generin impactes visuals estranys. En cas que calguin elements de tancament, minimitzar l'ús d'elements massius que puguin esdevenir una barrera visual i emprar preferentment elements vegetals o altres materials que permetin certa transparència i una bona integració en l'entorn.
- Minimitzar les necessitats d'enllumenat i ajustar les instal·lacions lumíniques a les necessitats imprescindibles per a l'activitat.
- En la mesura en què es pugui, soterrar els serveis de subministrament elèctric, d'aigua potable i evacuació d'aigües residuals que es puguin generar.

Conservar i potenciar la vegetació de l'entorn i minimització del risc d'incendi forestal

- **Minimitzar l'afecció a les comunitats vegetals en l'àmbit d'obra, tot efectuant l'acurada delimitació perimetral d'aquesta i establint una zona per a l'aparcament de vehicles i maquinària d'obra i emmagatzematge temporal de material constructiu.**
- Vetllar pel manteniment de la major superfície possible dels hàbitats de pineda i matollar existents, amb especial atenció a les masses forestals situades **als extrems nord i sud de l'àmbit del PMU i als peus arboris més rellevants.**
- Conservar els peus arboris existents no afectats per les estructures del PMU.
- En les actuacions de jardineria i revegetació, emprar espècies adequades a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació, presentant baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment.
- **En el marc de l'execució del PMU, en fase d'obres, s'efectuarà la corresponent aplicació d'un programa de prevenció de risc forestal i la verificació dels mitjans oportuns d'extinció.**
- Mantenir la fesomia rural dels espais lliures. Així, caldrà que les plantacions i replantacions es basin en distribucions irregulars inspirades en les formacions vegetals naturals i silvestres **existents a l'entorn (en el cas de plantacions al llarg de vials o límits es pot optar per alineacions regulars).**
- **Evitar deixar zones sense plantació o sembra ja que pot afavorir al creixement d'espècies oportunistes no previstes que poden incidir en la qualitat paisatgística d'aquests espais.**
- **En cas de detectar la presència d'algun exemplar d'espècies incloses al "Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el *Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras*, caldrà procedir a la seva correcta eliminació emprant els protocols i les metodologies prescrites per al tàxon en qüestió en base al coneixement tècnic i científic que es disposi en el moment.**

Mantenir la qualitat i l'harmonia del paisatge

- **Buscar l'equilibri en la distribució del sostre construït minimitzant l'artificialització del sòl i evitant la creació d'un sòcol massiu i desproporcionat que pugui constituir una barrera física o visual. En aquest sentit, i en la mesura del que resulti tècnicament viable, es recomana l'ús de plantacions vegetals per atenuar la presència de les façanes de les diferents estructures des de l'entorn immediat.**
- Disposar de les instal·lacions necessàries i dimensionades correctament per a la disposició controlada dels efluent residuals generats així com per a les diferents fraccions residuals **associades a l'ús previst, tot impeding la generació de focus residuals i/o la contaminació del medi en l'entorn de proximitat.**
- Maximitzar la superfície de sòl permeable del sector, reduint les superfícies pavimentades dels espais lliures.
- Utilitzar elements de mobiliari urbà (lluminàries, barreres de seguretat, senyalística, etc.) i d'enjardinament que potenciïn una imatge discreta i tranquil·la.
- **Reperfilejar el terreny per optimitzar les seves aptituds d'estabilitat, revegetació i hidrologia de forma prèvia a la plantació. En aquest sentit, destacar la importància de suavitzar els pendents resultants, que són un dels principals factors condicionants de l'impacte paisatgístic a banda que també s'ofereix millor control del despreniment, i valorar la possibilitat de donar-los certa forma parabòlica, ja que aquest tipus de formes donen continuïtat al paisatge, evitant els angles marcats i els punts d'inflexió.**

7. CONCLUSIONS

En relació amb la incidència paisatgística del PLA DE MILLORA URBANA SECTOR PAU a2.5 HOTEL AIGUA XELIDA, es poden extreure les següents conclusions:

- **L'objectiu principal que motiva la redacció del present PMU és procedir a la implantació dins l'àmbit d'un hotel de categoria mínima de 4 estrelles que podrà incloure usos complementaris a l'activitat principal.**
- El PMU aprofita i es ceneix al que estableix el POUM de Palafrugell per al PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida, i **l'edificació es resol amb un màxim de PB+2PP a la part central**, adaptant-se als extrems a la topografia existent. En paral·lel, el present PMU contempla una reducció del sostre total previst en el POUM, garantint que materialitzarà el sostre mínim necessari. **A la mateixa fitxa del PAU, s'especifica que al sol·licitar la llicència d'obres s'aportarà un estudi d'integració visual i paisatgística amb les mesures correctores adequades, motiu pel qual es redacta aquest EIIP.**
- El PMU incorpora la totalitat de determinacions normatives sectorials en matèria constructiva i **d'edificació, alhora que contempla l'adequació als requeriments legislatius de caire ambiental i, específicament i d'acord amb el present estudi paisatgístic, les determinacions oportunes per a la minimització de l'impacte generat i l'afavoriment en la seva integració paisatgística.**
- Atenent als valors intrínsecs del paisatge, la qualitat del paisatge es pot qualificar com a mitjana, tenint en compte **la presència generalitzada d'urbanitzacions a l'entorn** que han transformat el paisatge natural de la zona. **En aquelles zones lliures d'edificacions al sector més litoral d'Aigua Xelida, es podria qualificar com a alta, si bé no formen part de l'àmbit constructiu del PMU.**
- **Analitzant la visibilitat de l'àmbit des de cadascun dels diferents punts d'observació, l'emplaçament és visible des d'un punt del Camí de Ronda que voreja el litoral. Aquest seria el punt més públic i concorregut des d'on seria observable l'Hotel**, mentre que la resta de punts correspondrien a àmbits privats (urbanitzacions existents) i als diferents carrers i vials de la urbanització que condueixen cap a la parcel·la del PMU.
- Es considera que la fragilitat paisatgística és mitjana **ja que, d'una banda, l'exposició visual de l'àmbit no és molt elevada i, de l'altra, tot i que l'entorn de l'emplaçament està fortament ocupat per urbanitzacions de baixa intensitat, cal valorar l'existència de les masses de pi blanc que segueixen caracteritzant, i molt, el paisatge del lloc.**
- La qualitat del paisatge és, també mitjana. **Tot i que l'emplaçament no presenta elements especialment significatius, cal remarcar el seu valor en el context on se situa la peça objecte d'estudi: un territori abrupte amb masses forestals que, malgrat la presència d'urbanitzacions, es combina amb un litoral de cales i penya-segats de gran valor paisatgístic.**
- Atès que tant la qualitat del paisatge com la fragilitat obtenen un valor mig, la capacitat de càrrega del paisatge també es considera mitjana.
- El PMU **incorpora els criteris d'integració en relació a la tipologia del paisatge i el context territorial del sector d'Aigua Xelida**, emmarcat a la Costa Brava. El manteniment de la vegetació existent i la **replantació d'arbrat i vegetació autòctona** es considera un pilar clau sobre el qual es recolzen aquestes mesures, junt amb el manteniment de la fesomia del terreny existent.

Per tot plegat, es considera que, amb l'aplicació de les mesures d'integració i correcció contemplades en aquest document, l'impacte paisatgístic del PLA DE MILLORA URBANA SECTOR PAU a2.5 HOTEL AIGUA XELIDA, AL TERME MUNICIPAL DE PALAFRUGELL és baix i, en qualsevol cas, COMPATIBLE.

Direcció dels treballs:

Nacho Guilera Vella
Col·legiat núm. 1756 pel
Col·legi de Geògrafs de Catalunya

Coordinació tècnica:

Alba Daranas Llopart
Ambientòloga (Col.
421)

Redacció tècnica:

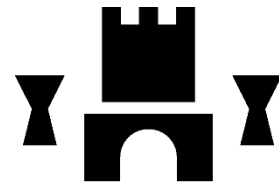
Josep Arlandis Forés
Ambientòleg



Barcelona-Manlleu, setembre de 2023

T +34 938 515 055
info@lavola.com
www.lavola.com
www.anthesisgroup.com





AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

PLA DE MILLORA URBANA
SECTOR PAU a2.5

ANNEX V
ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA I
FINANCERA



SECTOR PAU a2.5
HOTEL AIGUA XELIDA

Aprovació Inicial

Setembre 2023



OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Promotor:
SALOMON REAL ESTATE SSF 1965

Equip redactor:



OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Direcció tècnica

Jordi Artigas Masdeu Arquitecte
Mauro Mas Pujó, Arquitecte
Núria Noguer Pujadas, Arquitecte

Direcció i coordinació de processos GIS

Carles Cabellos Pruna, Arquitecte

Coordinació

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Equip tècnic Urbanisme

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta
Clara Alvau Morales, Urbanista

Equip tècnic Avantprojecte d'Arquitectura

Andreu Franquesa, Arquitecte
Sofia Houtman Gerbaudo, Arquitecta

Col·laboradors:

*Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada,
Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística*
Anthesis Lavola - Consultoria en Sostenibilidad
Alba Daranas Llopart, Coordinadora de projectes d'avaluació ambiental
Sandra García Pérez, Responsable del servei d'Estratègia Urbana

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica
VIA, Economia i Urbanisme, SLP
Enric González Duran, arquitecte

Avaluació econòmica-financera del Pla de Millora Urbana PAU
A2.5 "Hotel Aigua Xelida". Palafrugell

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
OUA-Gamma SL

Data: setembre 2023
Referència interna VIA: V-20563.1.EVE.Ap.Ini.

Índex

1. INTRODUCCIÓ.....	2
2. MARC LEGAL.....	3
3. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT.....	4
4. DESCRIPCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA	4
4.1 Criteris i objectius.....	4
4.2 Descripció i justificació de la proposta d'ordenació.....	5
5. PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLA DE MILLORA URBANA.....	8
6. CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	9
7. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS).....	10
7.1 Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda.....	10
7.2 Determinació de les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari.....	13
7.3 Aplicació de la formulació del mètode residual estàtic.....	14
8. DETERMINACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC	15
9. CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC A L'ADMINISTRACIÓ	16
10. ESTABLIMENT DELS INGRESSOS	16
11. ESTABLIMENT DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL.....	16
12. CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL BRUT PEL MÈTODE RESIDUAL DINÀMIC (etapa A). PROPOSTA DE MP PGOU	17
12.1 Taxa d'actualització.....	17
12.2 Establiment de l'escenari temporal	17
12.3 Càlcul de la viabilitat econòmica. Càlcul del valor residual	18
13. CONCLUSIONS.....	19

DOCUMENTS ANNEXOS:

Document 1. Recull de les mostres de mercat

Document 2. Reproducció parcial de la revista BEC del segon trimestre de 2023


1. INTRODUCCIÓ

Aquest document d'Estudi Econòmic-Financer està redactat per Enric González Duran arquitecte DALF expert en valoracions urbanístiques i Georgina Vázquez Utzet arquitecta Màster en Gestió Urbanística; del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP; per encàrrec del despatx OUA-Gamma SL.

El present document analitza la viabilitat econòmica del Pla de Millora Urbana PAU A2.5 "Hotel Aigua Xelida" de Palafrugell

El present Estudi Econòmic i Financer té com a objectiu determinar si, a data actual i dins de l'abast i precisió pròpies d'un document de PMU, és viable econòmicament atenent als seus ingressos i despeses esperats.

Barcelona, setembre de 2023



Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

2. MARC LEGAL

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme determina en l'article 70.7 que s'aplica als PMU el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics. En aquest sentit, i pel que fa a la documentació econòmica-financera, en l'article 66.1.d) es diu:

L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

EL RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana determina, en el seu article 22.5, que l'ordenació i execució de les actuacions sobre el medi urbà, siguin o no de transformació urbanística, requerirà l'elaboració d'una memòria que assegurï la seva viabilitat econòmica, en termes de rendibilitat, d'adequació als límits del deure legal de conservació i d'un adequat equilibri entre els beneficis i les càrregues derivats de la mateixa, per als propietaris inclosos en el seu àmbit d'actuació.

Normativa d'aplicació:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

3. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT

El present document té com a finalitat avaluar la viabilitat econòmica d'un PMU urbanístic. Per tant, i entre d'altres qüestions, ha de calcular la viabilitat econòmica segons els paràmetres urbanístics previstos al Pla de Millora Urbana.

Atenent a aquesta casuística, el present document s'estructurarà de la següent manera:

- Determinació dels paràmetres urbanístics del PMU.
- Càlcul dels diferents valors de repercussió (VRS) associats als usos previstos pel PMU.
- **Determinació de l'aprofitament urbanístic** del PMU segons els seus paràmetres urbanístics i els VRS associats.
- Càlcul de l'import econòmic de la cessió d'aprofitament a l'administració actuant.
- Determinació de les despeses de transformació del sòl associades al PMU.
- Avaluació econòmica i financera del PMU.

4. DESCRIPCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

A continuació s'exposen els paràmetres urbanístics necessaris per a la redacció del present Estudi Econòmic i financer.

Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per OUA-gamma.

4.1 Criteris i objectius

El Pla de Millora Urbana desenvolupa les determinacions establertes en el POUM de Palafrugell en relació amb el PAU a2.5 Aigua Xelida.

En aquest apartat es descriuen els objectius del PMU i s'han extret de l'apartat 2.3. Criteris i objectius de la Memòria d'Ordenació del PMU.

1. Ordenació i concreció volumètrica d'un àmbit pendent de desenvolupar d'acord amb les previsions del POUM amb la incorporació de nous usos de serveis residencials temporals de categoria mínim de 4 estrelles.
2. Reducció del sostre total previst en el POUM per tal de garantir la viabilitat de l'explotació hotelera i generar un menor impacte sobre l'entorn edificat.
3. **Definició de l'ordenació volumètrica** detallada de l'àmbit en coherència amb l'entorn edificat consolidat i l'entorn projectat pendent de consolidació incorporant criteris de permeabilitat i integració que garanteixin que es minimitzi l'impacte sobre l'entorn edificat.
4. Concreció i cessió dels sòls de sistema de cessió gratuïta i obligatòria que han de servir per reforçar la connectivitat cívica del desenvolupament segons les determinacions fixades en el POUM.
5. Compleció i reordenació del sistema viari dins l'àmbit amb zones peatonals, i altres d'estacionament per vehicles privats garantint la correcta accessibilitat al hotel i l'àmbit. Alhora, assumint com a càrrega externa la reurbanització del c/ del Puigventós (actualment camí de sorra) fins al c/ Illa negra (actualment asfaltat) millorant així la funcionalitat del sistema viari a escala local.
6. Compleció i concreció dels espais lliures, amb la previsió d'una nova zona verda que permet la integració del teixit urbà amb el medi natural.

7. Minimització dels moviments de terres promovent la màxima adaptació a la morfologia natural del terreny així com un tractament adequat dels talussos que es puguin generar.
8. Preservació, potenciació i integració , el màxim possible, de la pineda existent dins l'àmbit, amb valor paisatgístic i ambiental.

[...]

4.2 Descripció i justificació de la proposta d'ordenació

Reproducció parcial de l'apartat 2.4. Descripció i justificació de la proposta d'ordenació.

SISTEMES

Els sistemes de la proposta per el Pla de Millora Urbana sumen un total de 13.030,01 m² (57,16%). Es corresponen amb el sistema viari i el sistema d'espais lliures.

Sistema viari (Clau SX2)

El sistema viari, xarxa bàsica local es qualifica amb la Clau SX2 i partint de l'ordenació proposada en la relativa fitxa del POUM, es reserva un total de 1.974,06 m². Segons l'Article 71 de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell, el sistema viari de comunicacions del municipi de Palafrugell comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal.

Sistema viari (Clau SX3)

La xarxa complementària de vialitat, es qualifica amb la clau SX3 i compta amb 887,22 m². Segons l'Article 71 de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell, la xarxa complementària de vialitat, comprèn espais complementaris, amb diferents finalitats en funció de la categoria de sòl al qual complementen, ja sigui espais per a vianants en les àrees dels carrers o espais de protecció i complementaris de la vialitat en el cas de les carreteres i vialitat territorial. És aquest últim el cas d'aplicació en l'àmbit del present PMU. La delimitació d'aquesta zona, ha substituït una part de la zona qualificada de xarxa bàsica local (SX2). S'inclou en aquesta zona una franja, al sud de l'àmbit, entre la zona privada i el sistema viari, xarxa bàsica local. Es tracta d'una franja de protecció natural, de forma irregular, que protegeix el talús i també inclou una zona d'infiltració d'aigües.

Sistema viari (Clau SX4)

La xarxa peatonal i de carrers de prioritat invertida es qualifica amb la Clau SX4 o Xp, i partint de l'ordenació proposada en la relativa fitxa del POUM, es reserva un total de 1.282,56 m², respecte als 1.007,00 m² del planejament vigent. Segons l'Article 71 de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell, la xarxa peatonal i de carrers de prioritat invertida, està formada pel conjunt de carrers en els quals, o bé és exclusivament de vianants, o bé es considera prioritària la mobilitat dels vianants respecte de la rodada.

Del total dels 1.282,56 m² previstos per aquest sistema, una superfície de 409,21 m², es corresponen amb l'adaptació de l'àmbit a la part de ponent, amb els habitatges colindants, resseguint els murs perimetrals de les edificacions.

La xarxa peatonal, en general, per la part del carrer del Puigventós connecta la zona verda a nord de l'àmbit amb la zona destinada a la implantació de l'hotel, i es connecta finalment al carrer de Capsacosta, donant així una gran accessibilitat i connexió, en les diferents parts de l'àmbit.

Sistema viari (Clau SX5)

La xarxa d'aparcament es qualifica amb la Clau SX5 i es reserva un total de 444,48 m². Segons l'Article 71 de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell, els aparcaments, clau X5 comprèn els sòls específicament destinats a aquesta finalitat d'aparcament.

Sistema d'espais verds (SV2)

El sistema d'espais verds, en particular els parcs urbans, es qualifica amb la Clau SV2. Segons l'Article 88 de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell, formen el sistema de parcs urbans tots els parcs situats en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.

La proposta preveu un increment de zona verda. El total d'espais lliures previstos en l'ordenació de l'àmbit és un 37%, corresponent a 8.441,69 m², respecte als 7.564,66 m² equivalents al 34% que es fixa en la fitxa del POUM. Les zones verdes es disposen a la part nord i a la sud de l'àmbit. En particular, a la part nord hi consta una gran zona, de 6.879,66 m², entre l'Avinguda de Vicenç Bou i el vial peatonal dins l'àmbit del PMU, i delimitada pel Carrer de Puigventós i el Carrer de Capsacosta, mentre que al sud s'hi emplaça un altra zona verda de 1.494,16 m², que limita amb la zona verda privada de l'àmbit.

ZONES

Les zones del present Pla de Millora sumen 9.766,99 m² que es corresponen al 42,84% de la superfície de l'àmbit (22.797,00 m²), dels quals 6.846,00 m² es qualifiquen amb la clau A21t1 – Zona d'activitat econòmica, subzona residencial temporal, que prové de l'Hotel Tamariu, i 2.920,99 m² es qualifiquen amb la clau Vp - verd privat.

Zona activitat econòmica. Serveis: Residencial temporal. Hotel Tamariu (Clau A21t1)

Segons l'Article 166 de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell, la clau A21 correspon a les àrees d'hotels i/o altres modalitats d'allotjament col·lectiu temporal. També s'inclou l'habitatge assistit o de temporers de titularitat privada. En particular, a la subzona A21t1, que prové de l'Hotel Tamariu, segons el mateix article de la normativa s'aplicaran els següents paràmetres: queda adscrit al pla d'actuació urbanística PAU a 2.5 Hotel Aigua Xelida i, per tant, amb les determinacions contemplades a la fitxa d'ordenació. Es qualifiquen amb aquesta clau 6.846 m² que es destinen a la implantació d'un hotel, que tal com es fixa en la fitxa del POUM, serà de 4 estrelles.

Tanmateix, es modifica el límit entre el verd privat i la zona d'activitat econòmica, per tal de garantir una millor adaptació de l'hotel a la topografia del terreny, proposant que l'edifici es col·loqui paral·lel a les corbes de nivell i limitant el moviment de terres.

Finalment es redueix la superfície destinada a Verd privat per tal de garantir, tal com s'ha anteriorment esmentat, una protecció millor de la carena al sud de l'àmbit, incrementant la superfície de zona verda.

QUADRE RESUM SECTOR PAU a2.5 HOTEL AIGUA XELIDA
Tamariu, Palafrugell

		PLANEJAMENT VIGENT Redibuixat Topo 1/500		PROPOSTA		DIFERÈNCIA
		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE
Ambit PAU a2.5		22.366,00 m ² s	100,5%	22.797,00 m ² s	100,0%	431,00 m ² st
SISTEMES		11.912,00 m ² s	53,26%	13.030,01 m ² s	57,16%	1.118,01 m ² s
SISTEMA D'EQUIPAMENTS	SE	0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,0%	0,00 m ² s
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES	SV	7.572,00 m ² s	33,85%	8.441,69 m ² s	37,03%	869,69 m ² s
SISTEMA VIARI	SX	4.340,00 m ² s	19,40%	4.588,32 m ² s	20,13%	248,32 m ² s
Vialitat	SX2	2.914,00 m ² s	13,03%	1.974,06 m ² s	8,66%	-939,94 m ² s
Vialitat i complements	SX3	0,00 m ² s	0,00%	887,22 m ² s	3,89%	887,22 m ² s
Vialitat i aparcament	SX5	419,00 m ² s	1,87%	444,48 m ² s	1,95%	25,48 m ² s
Vialitat Peatonal	SX4	1.007,00 m ² s	4,50%	1.282,56 m ² s	5,63%	275,56 m ² s
ZONES		10.454,00 m ² s	46,74%	9.766,99 m ² s	42,84%	-687,01 m ² s
Activitat Economica	A2111	6.846,00 m ² s	30,61%	6.846,00 m ² s	30,03%	0,00 m ² s
Verd Privat	Vp	3.608,00 m ² s	16,13%	2.920,99 m ² s	12,81%	-687,01 m ² s



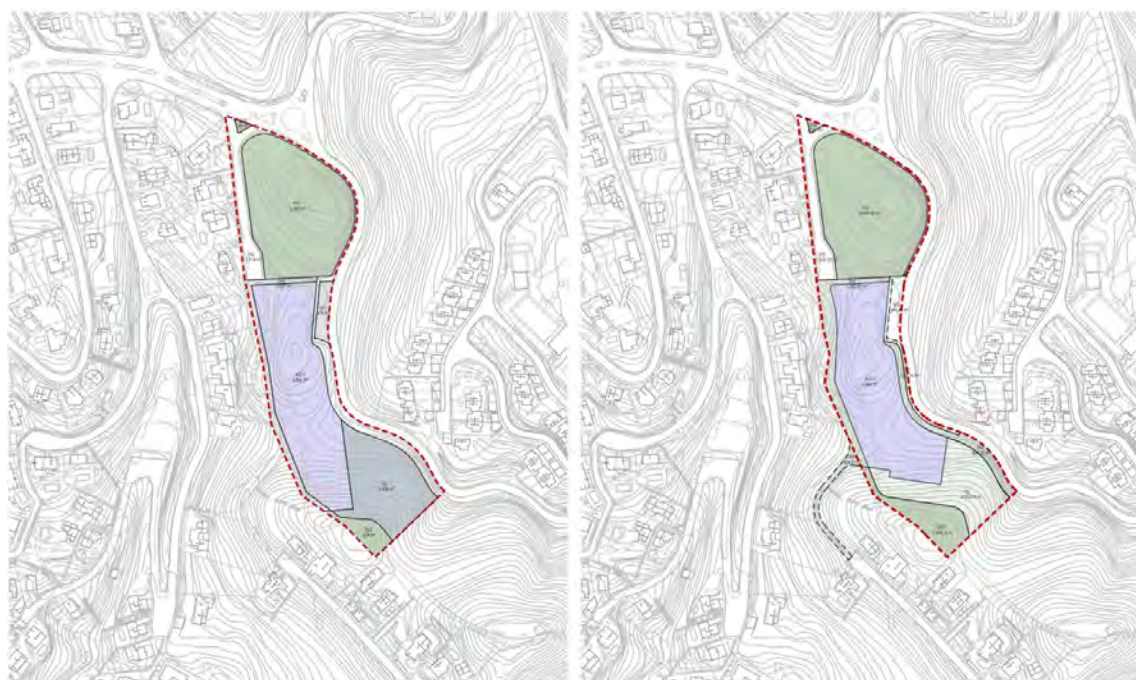
Plànol de planejament proposat

5. PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLA DE MILLORA URBANA

A continuació s'exposen els paràmetres urbanístics necessaris per a la redacció del present Estudi Econòmic i financer.

Nota: Les dades d'aquest apartat han estat facilitades per OUA-gamma.

QUADRE RESUM SECTOR PAU a2.5 HOTEL AIGUA XELIDA Tamaríu, Palafrugell			PLANEJAMENT VIGENT Redibuixat Topo 1/500		PROPOSTA		DIFERÈNCIA
			SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE
Àmbit PAU a2.5			22.366,00 m ² s	100,5%	22.797,00 m ² s	100,0%	431,00 m ² st
SISTEMES			11.912,00 m ² s	53,26%	13.030,01 m ² s	57,16%	1.118,01 m ² s
SISTEMA D'EQUIPAMENTS	SE		0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,0%	0,00 m ² s
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES	SV		7.572,00 m ² s	33,85%	8.441,69 m ² s	37,03%	869,69 m ² s
SISTEMA VIARI	SX		4.340,00 m ² s	19,40%	4.588,32 m ² s	20,13%	248,32 m ² s
Vialtat	SX2		2.914,00 m ² s	13,03%	1.974,06 m ² s	8,66%	-939,94 m ² s
Vialtat i complements	SX3		0,00 m ² s	0,00%	887,22 m ² s	3,89%	887,22 m ² s
Vialtat i aparcament	SX5		419,00 m ² s	1,87%	444,48 m ² s	1,95%	25,48 m ² s
Vialtat Peatonal	SX4		1.007,00 m ² s	4,50%	1.282,56 m ² s	5,63%	275,56 m ² s
ZONES			10.454,00 m ² s	46,74%	9.766,99 m ² s	42,84%	-687,01 m ² s
Activitat Econòmica	A21t1		6.846,00 m ² s	30,61%	6.846,00 m ² s	30,03%	0,00 m ² s
Verd Privat	Vp		3.608,00 m ² s	16,13%	2.920,99 m ² s	12,81%	-687,01 m ² s
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA			0,232 m ² s/m ² st		0,175 m ² s/m ² st		-0,057 m ² st
SOSTRE PRINCIPAL			5.200,00 m ² st		4.000,00 m ² st		-1.200,00 m ² st
Sostre Complementari			1.560,00 m ² st	30,0%	600,00 m ² st	15,0%	-960,00 m ² st



Planejament vigent

Planejament proposat

6. CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

A grans trets, un Estudi Econòmic i financer (o Estudi de Viabilitat Econòmica, EVE) consisteix en tenir en consideració tots els ingressos i despeses previstes en el procés de transformació del sòl per tal de determinar si el resultat econòmic de l'operació de transformació és viable econòmicament.

Per a determinar la viabilitat del procés de transformació, el mètode que s'usarà en el present expedient és el de la obtenció del valor residual del sòl brut.

El càlcul del valor residual del sòl (sòl brut) es calcula a la inversa del procés de transformació del sòl. És a dir, es parteix d'una dada coneguda, el valor de mercat del producte immobiliari acabat i, per tant, del valor total del conjunt del resultat de l'operació immobiliària i d'aquest valor cal anar-hi descomptant totes les despeses associades al procés de transformació. Aquests passos, en ordre invers, són:

1. Venda del producte immobiliari
2. Construcció de l'edificació
3. Obtenció dels solars aptes per a la edificació
4. Construcció de la urbanització, reparcel·lació
5. Tramitació del planejament (derivat, modificació de planejament general...)

Aquest procés rep el nom del mètode residual. Quan es tracta d'una operació a mig/llarg termini com és el cas d'aquest estudi, cal aplicar el mètode residual dinàmic en el que es té en consideració el temps i, per tant, el cost financer.

Així mateix, en tot procés de transformació urbanística hi ha dos etapes clarament diferenciades:

- A. Una etapa inicial de transformació del sòl, en el que s'obtenen solars aptes per a la edificació.
- B. Una segona etapa on es construeixen els edificis sobre els solars per tal d'obtenir el producte immobiliari final.

Atenent al fet que cal seguir l'ordre invers en el procés de càlcul, primerament cal obtenir els valors dels solars (un cop urbanitzats) ja aptes per a la edificació (Etapa B).

Per a l'etapa B s'ha optat per utilitzar el mètode residual estàtic on s'obtenen els valors de repercussió en €/m² de sostre per a cadascun dels usos previstos. S'ha usat la metodologia i formulació establerta al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, per el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana i el reglament que el desenvolupa, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, per el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Per a l'etapa A, i partint dels valors inicialment calculats a l'etapa B, s'aplicarà el mètode residual dinàmic. Per a aquesta etapa, al tractar-se d'un càlcul dinàmic, cal preveure un escenari temporal del procés de transformació del sòl on s'incorporin els ingressos i despeses determinats anteriorment.

Per tant, i a mode resum, de manera genèrica el document s'estructurarà en aquests blocs principals:

- Recull i exposició de les dades del planejament necessàries per a la redacció del present Estudi de Viabilitat Econòmica.
- Establiment, per mitjà del mètode residual estàtic previst al RD 1492/2011, dels valors de repercussió del sòl (en €/m² de sostre) per tal d'obtenir els ingressos deguts a l'etapa B per a cadascun dels usos previstos al PMU. Càlcul del conjunt dels ingressos del PMU.
- Establiment dels costos de transformació del sòl (urbanització i gestió urbanística) del PMU.
- Càlcul del valor residual del sòl brut pel mètode residual dinàmic atenent a la seqüència temporal de fluxos de caixa (ingressos i despeses) en base a l'escenari temporal previst de transformació del sòl.

7. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS)

Per al càlcul dels valors de repercussió, s'usarà el mètode residual estàtic establert al Real Decreto 1492/2011, per tal de poder obtenir el valor de repercussió per m2construït.

Per a poder aplicar el mètode residual, cal determinar el valor del producte immobiliari acabat i establir les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari acabat per, finalment, poder aplicar la formulació del mètode residual estàtic. L'únic ús que es preveu en el Així mateix, també s'han calculat les despeses associades al procés de construcció de les edificacions associades a l'ús.

7.1 Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda

Primer cal determinar el valor de mercat del producte immobiliari que es preveu; en aquest cas l'ús hotel·ler de categoria 4*-4* superior.

Mètode i passos per obtenir el valor en venda

L'anàlisi de mercat es fa amb l'objectiu d'obtenir un valor homogeneïtzat per a cadascuna de les tipologies establertes amb aprofitament urbanístic que depenen d'un estudi de mercat. Per mitjà de les mostres obtingudes un cop homogeneïtzades, s'obté un valor d'oferta pel mètode de comparació. Finalment, un cop homogeneïtzades les mostres, cal aplicar el coeficient de negociació.

Com a requisits per usar el mètode de comparació cal l'existència d'un mercat estadísticament significatiu de transaccions o ofertes per a cadascuna de les tipologies considerades. Es considera un mínim de 6 mostres d'ofertes o transaccions.

Anàlisi de mercat: Edifici hotel·ler d'unes 70 habitacions i amb una categoria de 4*-4* superior

La tipologia que es considera és la d'un edifici hotel·ler d'unes 70 habitacions. S'ha previst una categoria de 4* superior.

A partir d'aquestes dades de partida, no s'han obtingut mostres al municipi de Palafrugell.

Es fa recerca de mostres d'hotels. Tots els emplaçaments estan ubicats en municipis de costa del terç nord de Catalunya.

Els valors de les mostres s'obtenen a partir del valor unitari de l'habitació, independentment de la superfície de l'hotel.

NÚM. MOSTR A	POBLACIÓ	PREU HOTEL	CATEGORIA	NÚM. HABITACIONS	VALOR PER HABITACIÓ	DAVANT DEL MAR	DISTANÇIA AL MAR (km)	REFORMA	QUALITAT HOTELERA EMPLAÇAMENT (municipi)	MIDA HOTEL	VALOR HABITACIÓ
01	Lloret de Mar	2.000.000,00 €	3*	50	40.000,00 €	no	0,30	reformat	Lloret de Mar	Hotel 50-99 hab	40.000,00 €
02	Empuriabrava	3.400.000,00 €	3*	56	60.714,29 €	no	1,00	reformat	Empuriabrava	Hotel 50-99 hab	60.714,29 €
03	Empuriabrava	5.100.000,00 €	3*	60	85.000,00 €	no	2,00	reformat	Empuriabrava	Hotel 50-99 hab	85.000,00 €
04	Bianes	12.000.000,00 €	superior 4*	300	40.000,00 €	si	0,10	reformat	Bianes	Hotel >200 hab	40.000,00 €
05	Pineda de Mar	4.900.000,00 €	4*	80	61.250,00 €	si	0,10	reformat	Pineda de Mar	Hotel 50-99 hab	61.250,00 €
06	Lloret de Mar	3.950.000,00 €	3*	92	42.934,78 €	no	0,50	a reformar	Lloret de Mar	Hotel 50-99 hab	42.934,78 €
07	Lloret de Mar	875.000,00 €	2*	17	51.470,59 €	no	0,50	reformat	Lloret de Mar	Hotel < 20 hab	51.470,59 €
08	Lloret de Mar	5.900.000,00 €	3*	175	33.714,29 €	no	0,40	reformat	Lloret de Mar	Hotel 100-200 hab	33.714,29 €

El document 1 és un recull de les mostres de mercat.

Atès que les mostres no son comparables amb la edificació objecte de la present valoració, s'ha hagut de fer un procés de homogeneïtzació, en base als criteris següents:

- Ús: Tots els usos de les mostres son hotels. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.

- Configuració geomètrica de la parcel·la. Les mostres i la finca a valorar no presenten cap fet distintiu pel que fa a la configuració geomètrica de la parcel·la. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a tipologia i paràmetres urbanístics bàsics. Per tant, tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Gravàmens o càrregues que condicionen el valor atribuïble al dret de propietat: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a gravàmens o càrregues. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Data de la presa de les dades: Totes les mostres s'han pres en la mateixa data i aquesta es vàlida per a la data de la valoració. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Antiguitat i conservació de la edificació: Es considera que aquest coeficient no té incidència en el cas de l'ús hotel·ler. En tot cas, s'estableix un coeficient de reforma que pondera la necessitat de dur a terme inversions per poder equiparar la mostra a l'hotel en estudi.
- Reforma: Aquest coeficient pondera l'estat de l'hotel (actualitzat o obsolet) tenint en consideració que l'hotel plantejat a la MP serà un hotel nou. El coeficient pondera la necessitat de fer obres per actualitzar un hotel obsolet en el sentit que un hotel obsolet, atesa la gran inversió a realitzar, té un preu d'oferta més baix. Mostra d'hotel reformat o nou, coeficient 1,00. Mostra d'hotel a reformar, coeficient 1,20.
- Superfície: La recerca i homogeneïtzació es du a terme en valor unitari d'habitació. Per tant, no s'ha de considerar el coeficient de superfície. En tot cas, s'estableix un coeficient de dimensió de l'hotel que pondera la dimensió del hotel expressat en número d'habitacions.
- Dimensió de l'hotel: S'ha adoptat com a mesura per a la homogeneïtzació per dimensió de l'hotel de l'àmbit de la MP un hotel d'unes 70 habitacions. Aquest coeficient pretén ponderar el valor unitari (valor per habitació) entre hotels de diferents dimensions. És evident que el preu unitari d'una habitació d'un hotel de petites dimensions ha de ser força més elevat que el d'un hotel de grans dimensions. En aquest sentit, hotels amb un nombre d'habitacions entre 50 i 99 unitats, coeficient 1,00. Hotels entre 100 i 200 habitacions, coeficient 1,05; amb més de 200 habitacions, coeficient 1,10; hotels entre 20 i 49 habitacions, coeficient 0,95; hotels de menys de 20 habitacions, coeficient 0,90.
- Ubicació: Es tenen en consideració dos conceptes: el municipi on s'ubica l'hotel i, al tractar-se d'un hotel situat en municipi turístic de costa, la proximitat de la mostra i de l'hotel a valorar al mar.
 - Emplaçament-municipi: Per a homogeneïtzar les mostres d'hotel respecte a la qualitat/valor associat al municipi turístic, s'ha emprat el valor mig de l'habitatge entre els diferents municipis. S'ha optat per aquesta opció perquè no es disposa de dades estadístiques que relacionin des del punt de vista hotel·ler els diferents municipis i, així mateix, en municipis turístics de costa, el preu de l'habitatge (amb un component important de segona residència) està associat a la qualitat de l'emplaçament/municipi des del punt de vista turístic. Per a l'obtenció d'aquest coeficient, s'ha fet recerca de dades estadístiques oficials (dades de compravenda de la Generalitat de Catalunya referits a l'any 2022, darreres dades publicades). Per a aquells municipis (com és el cas de Palafrugell) en que hi ha clarament zones

urbanes de costa i zones urbanes d'interior, s'ha usat subsidiàriament el valor estadístic del portal web idealista (s'identifiquen amb un *) per a obtenir els valors de les zones urbanes de costa. El quadre següent reflecteix els valors estadístics i els coeficients que se'n deriven:

Municipi	Valor mitjà	Coeficient
Emplaçament (Tamariu)*	3.614,00	1,00
Lloret de Mar	2.022,08	1,79
Empuriabrava*	2.684,00	1,35
Blanes	2.137,47	1,69
Pineda de Mar	1.962,79	1,84

- Distància al mar. Al tractar-se d'hotels en municipis de costa, un dels aspectes que determina el valor de l'hotel és la distància del mateix al mar i les platges. L'emplaçament del PMU està situat a 1,2 km de la platja més propera (platja de Tamariu). Es pondera un 1% de variació e valor per cada 250 m de diferència entre la ubicació de l'hotel del PMU i la ubicació de la mostra, considerant que un hotel més proper a la platja té un valor més elevat que un hotel més allunyat.
- Categoria: L'hotel que es preveu és d'una categoria de 4*superior. Per a homogeneïtzar els hotels en funció de la seva categoria, s'ha partit dels ingressos mitjos per habitació associats a cadascuna de les categories per tal d'obtenir el corresponent coeficient.

Ingressos mitjos per habitació		coef.
5*	80.000,00 €	0,74
superior 4*	59.000,00 €	1,00
4*	38.000,00 €	1,55
3*	30.000,00 €	1,97
2*	25.000,00 €	2,36
1*	20.000,00 €	2,95
hotel a valorar (4*sup)	59.000,00 €	

Font: Tinsa. Notas de coyuntura, Mercado hotelero 2014

- API: Tot i no considerar-se exactament un coeficient homogeneïtzador, sí que cal tenir en consideració la existència d'un API intermediari o no. S'ha considerat que la comissió de l'API és del 3%. Per tant, el coeficient serà de 0,97 si hi ha API i de 1,00 si no en té.

A partir d'aquests criteris d'homogeneïtzació, s'ha calculat el valor de les mostres un cop homogeneïtzades.

NÚM. MOSTR	PREU HOTEL	VALOR HABITACIÓ	c. DIMENSIO DE L'HOTEL (num. Hab.)	c. Reforma	c. EMPLAÇAME NT	c. DISTÀNCIA AL MAR	c. CATEGORIA	c. API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HABITACIÓ HOMOGENEÏTZAT
01	2.000.000,00 €	40.000,00 €	1,00	1,00	1,79	0,96	1,97	0,97	3,29	131.470,81 €/hab
02	3.400.000,00 €	60.714,29 €	1,00	1,00	1,35	0,99	1,97	0,97	2,55	154.707,26 €/hab
03	5.100.000,00 €	85.000,00 €	1,00	1,00	1,35	1,03	1,97	0,97	2,65	225.323,64 €/hab
04	12.000.000,00 €	40.000,00 €	1,10	1,00	1,69	0,96	1,00	0,97	1,72	68.987,50 €/hab
05	4.900.000,00 €	61.250,00 €	1,00	1,00	1,84	0,96	1,55	0,97	2,65	162.374,73 €/hab
06	3.950.000,00 €	42.934,78 €	1,00	1,20	1,79	0,97	1,97	0,97	3,98	170.745,43 €/hab
07	875.000,00 €	51.470,59 €	0,90	1,00	1,79	0,97	2,36	0,97	3,58	184.221,99 €/hab
08	5.900.000,00 €	33.714,29 €	1,05	1,00	1,79	0,97	1,97	0,97	3,47	116.834,45 €/hab

Un cop homogeneïtzades les mostres, s'ha obtingut un valor mitjà unitari de 151.833,23 €/habitació.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de $\pm 50\%$ del valor mitjà. Al aplicar aquest criteri, el valor obtingut és de 163.668,33 €/habitació.

Coeficient corrector de negociació

Sobre aquest valor cal aplicar el coeficient corresponent a la pèrdua de valor de la mostra entre el preu d'oferta i el preu de transacció final degut al procés de negociació entre comprador i venedor. S'ha considerat un coeficient de 0,95. Aplicant aquest darrer coeficient, el valor mitjà unitari és de 155.484,91 €/habitació.

Obtenció del preu expressat per m2st a partir del preu expressat per habitació

Per tal de poder passar el valor unitari per habitació a valor unitari per m2 de sostre, s'ha emprat la ràtio que preveu el propi PMU. En aquest sentit, el sostre destinat a ús hotelier que preveu el PMU és de 4.000 m2 (no es tenen en consideració els 600 m2st de sostre complementari). Així mateix, es considera que l'hotel disposarà d'unes 70 habitacions. Per tant, la ràtio de superfície per habitació (considerant tant la superfície de la pròpia habitació com la part proporcional de hall, menjadors, cuines, sales, etc) és de 57 m2st/habitació.

Aplicant aquesta ràtio, el valor en venda (Vv) de l'ús hotelier s'ha estimat en 2.727,81 €/m2st.

7.2 **Determinació de les despeses associades a la construcció d'aquest producte** immobiliari

Determinació del valor de construcció (Vc)

Segons el Real Decreto 1492/2011, Vc és el valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra (CEM), les despeses generals (DG) i el benefici industrial (BI) del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció (TR), els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH).

El cost d'execució per contracta (CEC), inclou el cost d'execució material (CEM) i el benefici industrial (BI) i les despeses generals (DG). Aquestes dos darrers conceptes s'estimen, segons les revistes especialitzades, en un 20% del CEM.

Les despeses associades a honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH) i l'import dels tributs que graven la construcció (TR) es mesura, en conjunt, en un percentatge respecte al cost de construcció.

Els costos de construcció per contracta i les despeses associades (CH i TR) s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades.

Costos de construcció (CEC)

El cost d'execució per contracta (CEC), inclou el cost d'execució material (CEM) i el benefici industrial (BI) i les despeses generals (DG).

Aquestes dos darrers conceptes s'estimen, segons les revistes especialitzades, en un 20% del CEM.

Els costos de construcció (CEC) de cadascuna de les tipologies s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades, en concret la revista Boletín Económico de la Construcción (BEC) del segon trimestre de 2023.

Val a dir que aquesta publicació no preveu la tipologia edificatòria hotelera. Per tant, s'ha partit de la tipologia de les existents al BEC que més es pot associar a l'ús hotelier.

El document 2 és una reproducció parcial de la revista BEC del segon trimestre de 2023.

Determinació d'altres costos necessaris per a dur a terme el producte immobiliari

Cal determinar quines altres despeses necessàries hi ha en el procés de construcció. Aquestes són:

Les despeses associades a honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH) i l'import dels tributs que graven la construcció (TR) es mesura, en conjunt, en un percentatge respecte al cost de construcció. Aquest percentatge és variable en funció del tipus d'edificació. S'especifica individualment per a cada ús en l'apartat de càlcul del valor de repercussió. També cal tenir en consideració les despeses associades a la Seguretat i Salut de l'obra.

7.3 Aplicació de la formulació del mètode residual estàtic

Un cop obtinguts els valors del producte immobiliari acabat i les despeses necessàries per a poder obtenir-lo cal aplicar la formulació del mètode residual estàtic per tal de poder obtenir el Valor de Repercussió del Sòl.

Metodologia i formulació del mètode residual estàtic

El valor de repercussió es determinarà segons allò establert al Real Decreto 1492/2011, concretament a l'article 22.2, d'on s'extreu la següent formulació:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Essent:

- VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.
- Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.
- K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:
 - a) Es pot reduir fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
 - b) Podrà augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals
- Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Determinació del coeficient K

S'ha considerat un coeficient K de 1,20 atès que l'ús hotel·ler és un ús vinculat a una explotació econòmica.

Aplicació de la Metodologia i formulació del mètode residual estàtic

A continuació es determinen els valors de repercussió del sòl en €/m2st de sostre edificable per a cadascuna de les tipologies, segons la formulació del RD 1492/2011.

Terciari. Ús hotel·ler de categoria 4* superior		RD 1492/2011
Vv aplicable	2.727,81	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	1.522,42	€/m2 sostre
Cost total CEC	1.522,42	€/m2 sostre
Cost CH + TR: 12% sobre el CEC	171,27	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	30,45	€/m2 sostre
Total Vc	1.724,14	€/m2 sostre
K	1,2	
Terciari. Ús hotel·ler de categoria 4* superior	549,03	€/m2 sostre
Nota: No existeix tipologia d'hotel a la Revista BEC. 2n Tr 2023. S'adopta la tipologia més semblant		
S'adopta tipologia Edificació aislada, viviendas apartamento de 40 m2 útiles		
Tal i com preveu la revista BEC, s'aplica un coeficient reductor (0,93) al tractar-se d'obres a la província de Girona		
Es considera que un 15% del sostre té un cost inferior al tractar-se d'espais secundaris tipus magatzem, etc		
S'incrementa un % per considerar el major associat a l'ús hotel·ler 4* superior. Percentatge a aplicar:		40%
Cost de construcció (zones nobles)		1.581,73
Cost de construcció (espais secundaris: magatzems, etc). S'aplica un 75% sobre el cost zones nobles		1.186,30
Cost unitari ponderat (85% cost zones nobles, 15% cost espais secundaris)		1.522,42

8. DETERMINACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

En aquest apartat, i partint dels valors de repercussió (VRS) calculats i del sostre previst per a cadascun dels usos pel planejament, es calcularà el valor total de l'aprofitament urbanístic associat als paràmetres del planejament previst al PMU.

Quadre-resum amb els valors de repercussió:

Nom de clau	Valor en venda (m2const)	Cost de construcció, Vc (€/m2const)	Coeficient K	Valor de repercussió, VRS (€/m2const)
Terciari. Ús hotel·ler de categoria 4* superior	2.727,81	1.724,14	1,20	549,03

Càlcul de l'aprofitament urbanístic

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	valor total
Terciari. Ús hotel·ler de categoria 4* superior	4.000,00	549,03	2.196.123,91 €
Total	4.000,00		2.196.123,91 €

9. CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC A L'ADMINISTRACIÓ

El document del PMU preveu que no cal fer una cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant. **L'import d'aquesta cessió és de 219.612,39 €.**

10. ESTABLIMENT DELS INGRESSOS

Els ingressos per a l'àmbit privat són els que es corresponen del total dels ingressos un cop s'han descomptat els corresponents a la cessió de l'administració actuant.

Aquests ingressos es determinen al quadre següent:

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	valor total	cessió (10%)	ingressos privatis
Terciari. Ús hotel·ler de categoria 4* superior	4.000,00	549,03	2.196.123,91 €	219.612,39 €	1.976.511,52 €
Total	4.000,00		2.196.123,91 €		1.976.511,52 €

Tal i com es pot observar al quadre adjunt, l'import total dels ingressos associats a l'àmbit privat són de 1.976.511,52 €.

11. ESTABLIMENT DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL

Els costos previstos són els següents:

Cost d'urbanització extern	PEM (unitari)	PEC (unitari)	amidament	PEC
Urbanització fora àmbit fins c/ Illa Negra	69,00	82,11	434,31	35.661,19 €
Total cost d'urbanització extern				35.661,19 €
Cost d'urbanització intern				
	PEM (unitari)	PEC (unitari)	amidament	PEC
Re-urbanització de vialitat existent	69,00	82,11	2.418,54	198.586,32 €
Ampliació de la secció del c/ de capsacosta	84,00	99,96	0,00	0,00 €
Vialitat Nova	181,00	215,39	1.282,56	276.250,60 €
Espai lliure - vialitat cívica	106,50	126,74	887,22	112.441,83 €
Espai lliure	5,00	5,95	8.441,69	50.228,06 €
Portada electricitat				90.666,00 €
Total cost d'urbanització intern				728.172,80 €
Altres despeses				
Canon ACA				70.350,00
Despesa gestió (% sobre despeses d'urbanització int. i ext, excloent portada electricitat)			15,00%	100.975,20
Tases / avals / llicències / permisos (% sobre despeses d'urb. int. i ext, excl. Port. Elec.)			2,50%	16.829,20
Imprevistos (% sobre despeses d'urbanització int. i ext, excloent portada electricitat)			10,00%	67.316,80
Total Altres despeses				255.471,20 €
Total COSTOS				1.019.305,19 €

Nota: Dades facilitades per OUA-Gamma SL.

12. CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL BRUT PEL MÈTODE RESIDUAL DINÀMIC (etapa A). PROPOSTA DE MP PGOU

Per a l'etapa A, i partint dels valors inicialment calculats a l'etapa B, s'aplicarà el mètode residual dinàmic. Per a aquesta etapa, al tractar-se d'un càlcul dinàmic, cal preveure un escenari temporal del procés de transformació del sòl on s'incorporin els ingressos i despeses determinats anteriorment.

Al tractar-se d'un mètode dinàmic, cal disposar d'una taxa d'actualització per aplicar-la a la seqüència temporal de fluxos de caixa (ingressos i despeses) en base a l'escenari temporal previst de transformació del sòl.

12.1 Taxa d'actualització

A grans trets i descrit de manera planera, la taxa d'actualització o cost del capital és la taxa que cal aplicar per determinar el valor actual d'un valor futur.

La taxa d'actualització està formada per la taxa lliure de risc més la prima de risc.

Temps operació	3 anys	5 anys	10 anys
Taxa lliure de risc (1)	0,04%	0,32%	1,00%
IPC. Prov. Girona (mitjana 2018-22)	2,84%	2,84%	2,84%
Taxa lliure de Risc (cte.)	-2,72%	-2,45%	-1,79%
Prima de risc 1a residència (2)	8,00%	8,00%	8,00%
Prima de risc comercial (2)	12,00%	12,00%	12,00%
Prima de risc terciari - Oficines (2)	10,00%	10,00%	10,00%
Prima de risc - Geriàtric (2)	12,00%	12,00%	12,00%
Prima de risc - hoteler(2)	11,00%	11,00%	11,00%
Mitjana ponderada primes de risc	11,00%	11,00%	11,00%
Taxa actualització anual teòrica	8,28%	8,55%	9,21%
Taxa actualització anual utilitzada	11,00%	11,00%	11,00%
Taxa actualització semestral	5,36%	5,36%	5,36%
Taxa d'actualització emprada en dinàmic (3)		5,36%	
(1) Nota: Mitjana 5 darrers anys Bons i obligacions de l'Estat a 3, 5 i 10 anys (2018-22)			
(2) Nota: Primes de risc segons Reglament Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011)			
(3): Atès que la taxa lliure de risc és negativa, seguint criteri de prudència s'aplica la prima de risc			

Tal i com es pot observar al quadre anterior, la situació actual de la taxa lliure de risc i l'IPC fa que el valor de la taxa lliure de risc + prima de risc sigui inferior al valor de la prima de risc. Per un criteri de prudència, s'ha considerat que la taxa mínima a aplicar és la que es correspon amb la prima de risc.

La taxa anual s'ha convertit en taxa semestral per tal de poder-la tenir en consideració en l'escenari temporal atès que aquest s'ha determinat en períodes de temps semestrals.

Per tant, la taxa semestral és del 5,36%.

12.2 Establiment de l'escenari temporal

El PMU preveu un únic hotel en tot l'àmbit del PMU i, per tant, a l'hora d'establir el calendari temporal s'ha previst que la venda del solar hotelier es produeixi en el mateix semestre en que es completen les obres d'urbanització.

A partir del tipus i quantia d'ingressos i despeses, es preveu el següent escenari temporal:

INGRESSOS		Semestres	0	1	2	3	4
Terciari. Ús hotelier de categoria 4* superior	1.976.511,52 €					100,00%	
TOTAL	1.976.511,52 €						
DESPESES		Semestres	0	1	2	3	4
Urbanització fora àmbit fins c/ Illa Negra	35.661,19 €					100%	
Re-urbanització de vialitat existent	198.586,32 €					100%	
Ampliació de la secció del c/ de capsacosta	0,00 €					100%	
Vialitat Nova	276.250,60 €					100%	
Espallidure - vialitat civica	112.441,83 €					100%	
Espallidure	50.228,06 €					100%	
Portada electricitat	90.666,00 €					100%	
Canon ACA	70.350,00 €					100%	
Despesa gestió (% sobre despeses d'urbanització int. i ext., excloent portada electricitat)	100.975,20 €			20%	40%	40%	
Taxes / avals / llicències / permisos (% sobre despeses d'urb. int. i ext., excl. Port. Elec.)	16.829,20 €					100%	
Imprevistos (% sobre despeses d'urbanització int. i ext., excloent portada electricitat)	67.316,80 €					100%	
TOTAL	1.019.305,19 €						

12.3 Càlcul de la viabilitat econòmica. Càlcul del valor residual

Tenint en consideració els ingressos i despeses segons l'escenari temporal acabat d'exposar, i aplicant la taxa d'actualització calculada anteriorment, es calcula el valor residual del sòl.

INGRESSOS		Semestres	0	1	2	3	4
Terciari. Ús hotelier de categoria 4* superior	1.976.511,52 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.976.511,52 €	0,00 €
TOTAL	1.976.511,52 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.976.511,52 €	0,00 €
TOTAL INGRESSOS actualitzat			0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.690.109,65 €	0,00 €
DESPESES		Semestres	0	1	2	3	4
Urbanització fora àmbit fins c/ Illa Negra	35.661,19 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	35.661,19 €	0,00 €
Re-urbanització de vialitat existent	198.586,32 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	198.586,32 €	0,00 €
Ampliació de la secció del c/ de capsacosta	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vialitat Nova	276.250,60 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	276.250,60 €	0,00 €
Espallidure - vialitat civica	112.441,83 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	112.441,83 €	0,00 €
Espallidure	50.228,06 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	50.228,06 €	0,00 €
Portada electricitat	90.666,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	90.666,00 €	0,00 €
Canon ACA	70.350,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	70.350,00 €	0,00 €
Despesa gestió (% sobre despeses d'urbanització int. i ext., excloent portada electricitat)	100.975,20 €		0,00 €	20.195,04 €	40.390,08 €	40.390,08 €	0,00 €
Taxes / avals / llicències / permisos (% sobre despeses d'urb. int. i ext., excl. Port. Elec.)	16.829,20 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	16.829,20 €	0,00 €
Imprevistos (% sobre despeses d'urbanització int. i ext., excloent portada electricitat)	67.316,80 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	67.316,80 €	0,00 €
TOTAL	1.019.305,19 €		0,00 €	20.195,04 €	40.390,08 €	958.720,07 €	0,00 €
TOTAL DESPESES actualitzat			0,00 €	19.168,28 €	36.387,46 €	819.798,94 €	0,00 €
Ingressos-Despeses			0,00 €	-20.195,04 €	-40.390,08 €	1.017.791,44 €	0,00 €
Ingressos-Despeses Actualitzat			0,00 €	-19.168,28 €	-36.387,46 €	870.310,71 €	0,00 €

Dels quadres anteriors es dedueix que el valor residual del sòl total estimat és de 814.754,96 €, corresponent a 64,12 €/m² de sòl d'aportació. (segons OUA-gamma, el sòl d'aportació privat és de 12.707 m², corresponent amb les finques cadastrals 7414201EG1471S0001JF i 7512101EG1471S0001KF).

Tal i com es pot comprovar, el valor residual del sòl és raonable atès l'aprofitament urbanístic previst i el seu emplaçament.

13. CONCLUSIONS

El Pla de Millora Urbana PAU A2.5 "Hotel Aigua Xelida" a Palafrugell preveu, de manera resumida, els següents valors des de la vessant de la viabilitat econòmica:

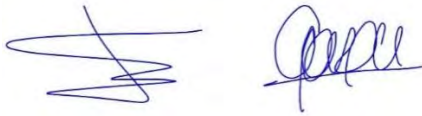
- Uns ingressos totals de 2.196.123,91 €.
- Una cessió a l'administració actuant de 219.612,39 €.
- Uns ingressos associats a l'àmbit privat (un cop descomptades les cessions) de 1.976.511,52 €.
- Unes despeses d'urbanització de 1.019.305,19 €.

A partir d'aquests ingressos i despeses, i per mitjà del mètode residual dinàmic, s'ha establert el valor residual del sòl abans d'urbanitzar. Aquest s'ha estimat en **814.754,96 €**, corresponent a 64,12 **€/m2 de sòl d'aportació**. (12.707 m2 de sòl d'aportació)

Es considera que el valor residual del sòl obtingut **és raonable atès l'aprofitament urbanístic previst** i el seu emplaçament.

Aquest Estudi econòmic-financer consta de 19 pàgines (inclòs l'índex) i 2 documents annexos.

Barcelona, setembre de 2023



Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.

Document 1

Recull de les mostres de mercat


01.

Hotel en venta en Centre, Lloret de Mar, Girona

2.000.000 € 1294 m² 50

Propiedades

Contactar Guardar



2.000.000 €
Haz una Oferta Guardar

Descripción

Idioma: Español

Hotel de 3 estrellas en venta con excelente ubicación en el centro de Lloret de Mar, una ciudad famosa y popular en Costa Brava. A solo 300 metros de la playa, rodeado de los numerosos comercios, bares y restaurantes. A unos 30 km del aeropuerto de Girona y a 80 km del centro de Barcelona.

Cuenta con 50 habitaciones completamente equipadas, con baño completo, aire acondicionado, calefacción, TV satélite, teléfono, minibar y caja fuerte.


Dispone también de bar y cafetería, piscina en ático, terraza, salón con TV, recepción 24 horas y ascensor.

* La foto no se corresponde con la realidad.

Ubicación

Centre, Lloret de Mar, Girona

Ubicación proporcionada por el Anunciante.



Características

Hotel Superficie: 1294 m²

Dormitorios: 50

Piscina Cerca de la playa/mar Aire acondicionado Ascensor Terraza/Balcón Calefacción

Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

Contáctame Programar visita

Visita en línea Info de la Ubicación

Más fotos Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre

Email

Teléfono

ENVIAR

936 177 864

Ref. 7414252

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso](#) y [Política de Privacidad](#).

Compartir: Facebook Twitter Email Print


02.
Es considera 3*.

Hotel en venta en Empuriabrava, Castelló d'Empúries, Girona

3.400.000 € 2500 m² 56 60 6000 m²

[Propiedades](#)

[Contactar](#) [Guardar](#)



Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

Contáctame Programar visita

Visita en línea Info de la Ubicación

Más fotos Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre

Email

Teléfono

ENVIAR

Si el anunciante ha proporcionado un número de teléfono de contacto, lo verás después de rellenar y enviar este formulario.

Ref. 6432839

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso](#) y [Política de Privacidad](#).

Compartir: [f](#) [t](#) [e](#) [m](#)

3.400.000 €
Haz una Oferta [Guardar](#)

Descripción

Idioma: Español

Hotel 56 habitaciones estratégicamente situado , muy cerca del mar, el hotel está en perfecto Estado de mantenimiento, dispone de un gran solar muy preñado con parking amplio, gran piscina, zona de celebraciones, sauna jacuzzi, todo en Impecable Estado de utilización, el hotel abre todo el año

Ubicación

Empuriabrava, Castelló d'Empúries, Girona

Solicite más información sobre de la ubicación

25km al aeropuerto

1km del puerto deportivo

1km a la playa

5km al campo

3km a campo de golf

Características

Hotel	Terreno: 6000 m ²
Dormitorios: 56	Planta: 4
Baños: 60	Pisos: 4
Superficie: 2500 m ²	Año de construcción: 1990


Obra nueva	Piscina privada	Cerca de la playa/mar	Vistas al mar	Garaje	Cerca del Golf
Aire acondicionado	Ascensor	Terraza/Balcón	Vistas de la montaña	Calefacción	Jardín privado
Jardín Comunitario					

Certificado energético (Consumo): G Certificado energético (Emisiones): F

Ref. 6432839

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso](#) y [Política de Privacidad](#).

Compartir: [f](#) [t](#) [e](#) [m](#)



Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

Contáctame Programar visita
 Visita en línea Info de la Ubicación
 Más fotos Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre


Email

Teléfono

ENVIAR

Si el anunciante ha proporcionado un número de teléfono de contacto, lo verás después de rellenar y enviar este formulario.
Ref. 6432839

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros Términos de Uso y Política de Privacidad.

Compartir: 

03.

Hotel en venta en Empuriabrava, Castelló d'Empúries, Girona

5.100.000 € 4490 m² 60 4315 m²

Propiedades

Contactar Guardar



5.100.000 €

Haz una Oferta

Guardar

Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

- Contáctame Programar visita
 Visita en línea Info de la Ubicación
 Más fotos Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre

Email

Teléfono

ENVIAR

936 177 864

Ref: 5029662

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros Términos de Uso y Política de Privacidad.

Compartir: WhatsApp Facebook Twitter Email Print

Descripción

Idioma: Español

Una oferta única para aquellos que quieran comprar inmuebles en Costa Brava (España). Hotel de 3*** en venta, situado en la Bahía de Rosas (Empuriabrava), a tan sólo 2000 metros de la playa, a 15 km de Figueras y a 135 km de Barcelona y a 40 km de Francia.

Clientes de hotel son turistas de diferentes países. Gracias a su ubicación los clientes tienen oportunidad visitar Francia, Barcelona, Andorra, costas de la Costa Brava etc.

La superficie total del hotel es de 4490 m² con parcela de 4315 m². Dispone de 60 habitaciones totalmente equipadas.

Servicios: 2 salones bar, bar, salón de reuniones, recepción con el recibidor de 300 m², salón de TV, área de juegos, lavandería, 2 ascensores para los clientes y 1 ascensor para el personal, caja fuerte.

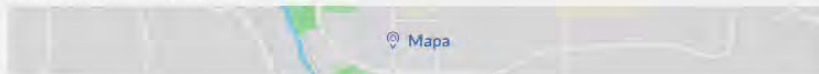
En el territorio del hotel encontraremos: piscina de 160 m², terraza de 128 m², bar, minigolf de 8 hoyas, zona verde, parking. Hotel en funcionamiento todo el año. Infórmate para más información.

Compra del hotel en Costa Brava - es principalmente una inversión muy rentable!

Ubicación

Empuriabrava, Castelló d'Empúries, Girona

Ubicación proporcionada por el Anunciante.



Características

Hotel

Superficie: 4490 m²

Dormitorios: 60

Terreno: 4315 m²

Piscina

Ascensor

Terraza/Balcón

- Contáctame Programar visita
 Visita en línea Info de la Ubicación
 Más fotos Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre

Email

Teléfono

ENVIAR

936 177 864

Ref: 5029662

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros Términos de Uso y Política de Privacidad.

Compartir: WhatsApp Facebook Twitter Email Print



Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

Contáctame Programar visita
 Visita en línea Info de la Ubicación
 Más fotos Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre

Email

Teléfono

ENVIAR

📞 936 177 864

Ref: 5029662

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso y Política de Privacidad](#).

Compartir: [📷](#) [f](#) [t](#) [✉](#) [📄](#)



Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

Contáctame Programar visita
 Visita en línea Info de la Ubicación
 Más fotos Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre

Email

Teléfono

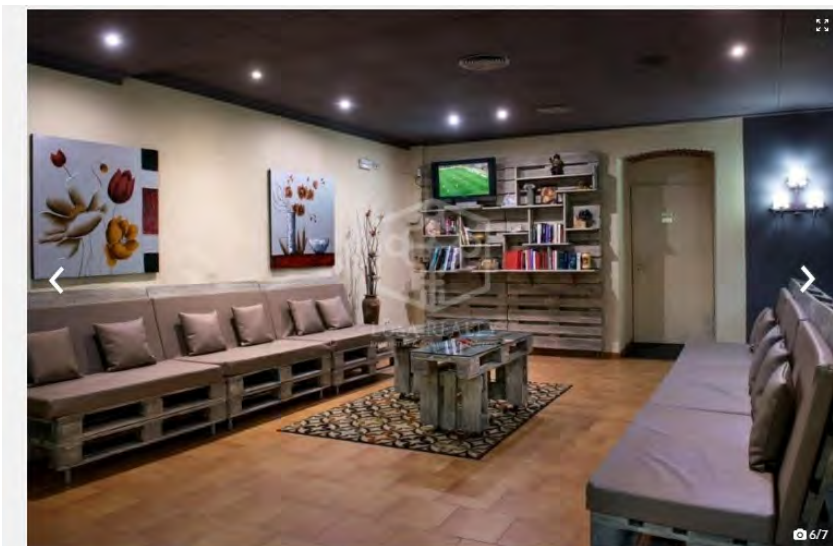
ENVIAR

📞 936 177 864

Ref: 5029662

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso y Política de Privacidad](#).

Compartir: [📷](#) [f](#) [t](#) [✉](#) [📄](#)



Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

Contáctame Programar visita
 Visita en línea Info de la Ubicación
 Más fotos Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre

Email

Teléfono

ENVIAR

📞 936 177 864

Ref: 5029662

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso y Política de Privacidad](#).

Compartir: [📷](#) [f](#) [t](#) [✉](#) [📄](#)


04.
Pineda de Mar

Hotel en venta en Barcelona ciudad, Barcelona

12.000.000 € 20000 m² 1 15000 m²

Propiedades

Contactar Guardar



12.000.000 €
Haz una Oferta

Descripción

Idioma: Español

300 habitaciones 4 estrellas superior, en la provincia de Barcelona, a 100 metros de la playa, y 40 km al norte de Barcelona, zona turística de primer nivel, tren directo al centro de Barcelona, hotel de 300 habitaciones, 700 plazas, 4 estrellas superior, piscinas, salones, restaurantes todo en correcto estado de explotación, semi primera línea, vistas al mar, directo desde salones y la mayoría de habitaciones, 18000m2 construidos, facturación, (año estándar) 4,5 M /6 MEBITDA 1,1 M./1,8 M
Precio de 12 M a 15 M (millones, (a negociar fuertemente) porque creemos que el fondo puede bajar aún más los precios con una oferta en firme y dependiendo de las circunstancias de la compra se le debe agregar un 3% al precio final de Tarifa.

Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

Contáctame Programar visita
 Visita en línea Info de la Ubicación
 Más fotos Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre

Email

Teléfono

ENVIAR

Si el anunciante ha proporcionado un número de teléfono de contacto, lo verás después de rellenar y enviar este formulario.
Ref. 7359925

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso](#) y [Política de Privacidad](#).

Compartir: [WhatsApp](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Email](#) [Print](#)

Ubicación

Barcelona ciudad, Barcelona

La ubicación no ha sido proporcionada. Ponte en contacto con el anunciante para obtener más información.

Mapa

Solicite más información sobre de la ubicación

25km al aeropuerto

5km del puerto deportivo

0.1km a la playa

4km al campo

5km a campo de golf

Características

Hotel	Superficie: 20000 m ²
Dormitorios: 1	Terreno: 15000 m ²
Baños: 1	Planta: 4
WC: 1	

Obra nueva

Primera línea de golf

Vistas de la montaña

Piscina privada

Vista del campo de golf

Calefacción

Piscina Comunitaria

Aire acondicionado

Jardín privado

Primera línea de mar/playa

Ascensor

Jardín Comunitario

Vistas al mar

Terraza/Balcón

Garaje

ENVIAR

Si el anunciante ha proporcionado un número de teléfono de contacto, lo verás después de rellenar y enviar este formulario.
Ref. 7359925

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso](#) y [Política de Privacidad](#).

Compartir: [WhatsApp](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Email](#) [Print](#)



Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

Contáctame Programar visita
 Visita en línea Info de la Ubicación
 Más fotos Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre

Email

Teléfono

ENVIAR

☎ Si el anunciante ha proporcionado un número de teléfono de contacto, lo verás después de rellenar y enviar este formulario.

Ref. 7359925

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso](#) y [Política de Privacidad](#).

Compartir: [WhatsApp](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Email](#) [Print](#)



Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

Contáctame Programar visita
 Visita en línea Info de la Ubicación
 Más fotos Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre

Email

Teléfono

ENVIAR

☎ Si el anunciante ha proporcionado un número de teléfono de contacto, lo verás después de rellenar y enviar este formulario.

Ref. 7359925

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso](#) y [Política de Privacidad](#).

Compartir: [WhatsApp](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Email](#) [Print](#)



Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

Contáctame Programar visita
 Visita en línea Info de la Ubicación
 Más fotos Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre

Email

Teléfono

ENVIAR

☎ Si el anunciante ha proporcionado un número de teléfono de contacto, lo verás después de rellenar y enviar este formulario.


Ref. 7359925

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso](#) y [Política de Privacidad](#).

Compartir: [WhatsApp](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Email](#) [Print](#)

05.

Hotel en venta en Blanes, Girona
 4.900.000 € 990 m² 80 90



Propiedades | [Contar](#) | [Guardar](#)

Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

Contáctame Programar visita
 Visita en línea Info de la Ubicación
 Más fotos Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre

Email

Teléfono

ENVIAR

Si el anunciante ha proporcionado un número de teléfono de contacto, lo verás después de rellenar y enviar este formulario.

Ref: 6846674

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso](#) y [Política de Privacidad](#).

Compartir: [f](#) [t](#) [e](#) [s](#)

4.900.000 €
Haz una Oferta [Guardar](#)

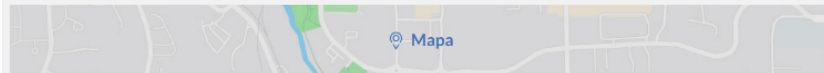
Descripción

,en venta hotel en Costa Brava sur de 80 habitaciones aprox tres cuatro estrellas perfectamente renovado a nivel de construcción así como de mobiliario y todo tipo de instalaciones, este hotel tiene acceso directo a el mar , este hotel se encuentra al sur de la costa brava en una zona turística super desarrollada y única por su localización y entorno así como por sus infraestructuras y comunicaciones , y de las más desarrolladas a nivel europeo, el hotel se encuentra a 50 minutos de Barcelona a 20 minutos del aeropuerto de Girona en la Costa Brava y muy cerca de Francia en una zona turística de primer nivel , la cifra de negocios de este hotel está alrededor de un millón de euros anuales en 6 meses de explotación lo cual arroja un beneficio real ronda los 350000 € anuales, dadas las ventajas en el sistema laboral español de seguridad social , existe obviamente la posibilidad de abrir todo el año gracias al Imán que ejerce la ciudad de Barcelona , existe la posibilidad de hacer la compra venta aplazada con una entrada , y el resto negociar con la propiedad y los bancos ,dados los préstamos ya existentes , toda la información obviamente será entregada después de NDA y POF prueba oficial de fondos debidamente firmada ,destacar que el hotel dispone de restaurante bar piscina y un jardín exterior, es una magnífica oportunidad para invertir en estos momentos de pura expansión turística .contacte sin compromiso y le informamos detalladamente.

Ubicación

Blanes, Girona

La ubicación no ha sido proporcionada. Ponte en contacto con el anunciante para obtener más información.



Solicite más información sobre de la ubicación

- 20km al aeropuerto
- 0.1km a la playa
- 0.5km del puerto deportivo
- 2km al campo
- 5km a campo de golf

Características

Hotel Superficie: 990 m²
 Dormitorios: 80 Planta: 3
 Baños: 90 Año de construcción: 1990

Obra nueva	Piscina privada	Piscina Comunitaria	Primera línea de mar/playa	Vistas al mar	Garaje
Cerca del Golf	Aire acondicionado	Ascensor	Terraza/Balcón	Vistas de la montaña	Calefacción
Jardín privado	Jardín Comunitario				

Contáctame Programar visita
 Visita en línea Info de la Ubicación
 Más fotos Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre

Email

Teléfono


ENVIAR

Si el anunciante ha proporcionado un número de teléfono de contacto, lo verás después de rellenar y enviar este formulario.

Ref: 6846674

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso](#) y [Política de Privacidad](#).

Compartir: [f](#) [t](#) [e](#) [s](#)



Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

Contáctame Programar visita
 Visita en línea Info de la Ubicación
 Más fotos Haz una Oferta


Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre

Email





Teléfono

ENVIAR

 Si el anunciante ha proporcionado un número de teléfono de contacto, lo verás después de rellenar y enviar este formulario.

Ref: 6846674

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso](#) y [Política de Privacidad](#).

Compartir:    

06.

Hotel en venta en Centre, Lloret de Mar, Girona

3.950.000 € 5214 m² 92 92

Propiedades

Contactar Guardar



Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

- Contáctame
- Programa visita
- Visita en línea
- Info de la Ubicación
- Más fotos
- Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre:

Email:

Teléfono:

ENVIAR

872 585 004

Ref. 5144444

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso](#) y [Política de Privacidad](#).

Compartir: [f](#) [t](#) [e](#) [w](#)

3.950.000 €

Haz una Oferta

Guardar

Descripción

Idioma: Español

Hotel en venta de 3***. Lloret de Mar.

Ofrece un alojamiento confortable ubicado al centro de Lloret de Mar, en la costa y a 500 metros de la playa y estación de autobús.

El hotel cuenta con 92 habitaciones (de ellos 82 son dobles, pueden ser triples y cuádruples y 10 individuales).

Distribución del hotel:

Planta Sótano:

-Lavandería.

-Almacenes.

-Parking.

Planta Baja:

-Parking Clientes.

-Comedores.

-Cocina.

-Taberna.

-Terraza.

-Lavabos.

-Zona de Descanso.

-Recepción, y Hall.

Planta Entresuelo:

-Salón Multiusos.

-Oficinas.

-Habitaciones..

- Visita en línea
- Info de la Ubicación
- Más fotos
- Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre:

Email:

Teléfono:

ENVIAR

872 585 004

Ref. 5144444

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso](#) y [Política de Privacidad](#).

Compartir: [f](#) [t](#) [e](#) [w](#)

Planta 2º: Habitaciones. Planta 3º: Habitaciones. Planta 4º: Habitaciones . Planta 5º: Habitaciones + Cuarto de planchar. Planta 6º : Piscina Climatizada (cubierta en invierno por sistema automático).

Mas jacuzzi y sauna, ducha y lavabos, zona de pimpón, bar con mesas..

Metros cuadrados del hotel son 5,214 m2.

Capacidad de comensales en comedor es de 180 personas..

El hotel permanece abierto todo en año con contrato con agencias y fines de semana porcentaje alto de particulares.

Se está negociando con el Dpto. de la Generalidad de turismo la 4 **** superior..

Lloret de Mar es famoso por sus restaurantes, discotecas, jardines de Santa Clotilde, el parque acuático WaterWorld, playas limpias con aguas cristalinas del mar Mediterráneo.

A tan solo 80 km de Barcelona y 30 km de Girona.

En cumplimiento de la ley 3/2917 del 13 de febrero de 2018 del CODIGO CIVIL DE CATALUNYA, por el que se aprueba el Reglamento de Información al Consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en CATALUNYA se informa al cliente que los gastos notariales, registrales e impuestos que le sean de aplicación (ITP ó IVA + AJD) y otros gastos inherentes a la compraventa no están incluidos en el precio.[IW]

Ubicación

Centre, Lloret de Mar, Girona

Ubicación proporcionada por el Anunciante.



Características

Hotel

Baños: 92

Dormitorios: 92

Superficie: 5214 m²

Garaje Ascensor Terraza/Balcón Jardín

¿Como podemos ayudarte?

- Contáctame
- Programa visita
- Visita en línea
- Info de la Ubicación
- Más fotos
- Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre

Email

Teléfono

ENVIAR

872 585 004

Ref: 5144444

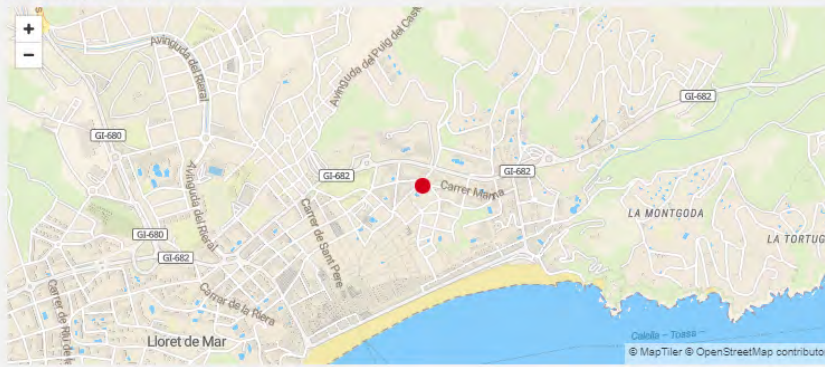
Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros Términos de Uso y Política de Privacidad.

Compartir:

Ubicación

Centre, Lloret de Mar, Girona

Ubicación proporcionada por el Anunciante.



nuestros Términos de Uso y Política de Privacidad.

Compartir:



Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

Contáctame Programar visita
 Visita en línea Info de la Ubicación
 Más fotos Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre

Email

Teléfono

ENVIAR

872 585 004
Ref. 5144444

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso](#) y [Política de Privacidad](#).

Compartir: [f](#) [t](#) [e](#) [m](#)



Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

Contáctame Programar visita
 Visita en línea Info de la Ubicación
 Más fotos Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre

Email

Teléfono

ENVIAR

872 585 004
Ref. 5144444

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso](#) y [Política de Privacidad](#).

Compartir: [f](#) [t](#) [e](#) [m](#)



Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

Contáctame Programar visita
 Visita en línea Info de la Ubicación
 Más fotos Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre

Email

Teléfono

ENVIAR

872 585 004
Ref. 5144444

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso](#) y [Política de Privacidad](#).

Compartir: [f](#) [t](#) [e](#) [m](#)



Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

Contáctame Programar visita
 Visita en línea Info de la Ubicación
 Más fotos Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre

Email

Teléfono

ENVIAR

☎ 872 585 004
Ref. 5144444

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso](#) y [Política de Privacidad](#).

Compartir: [f](#) [t](#) [e](#) [v](#)



Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

Contáctame Programar visita
 Visita en línea Info de la Ubicación
 Más fotos Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre

Email

Teléfono

ENVIAR

☎ 872 585 004
Ref. 5144444

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso](#) y [Política de Privacidad](#).

Compartir: [f](#) [t](#) [e](#) [v](#)



Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

Contáctame Programar visita
 Visita en línea Info de la Ubicación
 Más fotos Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre

Email

Teléfono

ENVIAR

☎ 872 585 004
Ref. 5144444

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso](#) y [Política de Privacidad](#).

Compartir: [f](#) [t](#) [e](#) [v](#)

07.

Hotel en venta en Centre, Lloret de Mar, Girona

875.000 € 530 m² 17 17



875.000 €

Haz una Oferta

Guardar

Propiedades

Contactar Guardar

Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Contáctame | <input type="checkbox"/> Programar visita |
| <input type="checkbox"/> Visita en línea | <input type="checkbox"/> Info de la Ubicación |
| <input type="checkbox"/> Más fotos | <input type="checkbox"/> Haz una Oferta |

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre

Email

Teléfono

ENVIAR

872 585 004

Ref. 7105065

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso](#) y [Política de Privacidad](#).

Compartir: [f](#) [t](#) [e](#) [p](#)

Si quiere invertir o bien crear su propio negocio, no pierda esta fantástica oportunidad en el centro de Lloret de mar.

Les presentamos en el corazón de Lloret y a tan sólo 500 metros del mar esta bonita pensión de actividad hostelera categoría 2*.

Consta de 17 habitaciones, todas ellas reformadas, con aire acondicionado y cada una con su baño privado.

Está distribuido en tres plantas:

-En la planta baja encontramos la recepción y zona de almacén.

-La segunda planta es donde se encuentran las habitaciones.

-Y en la planta superior encontramos el ático donde hay una vivienda de 92m² con tres habitaciones dobles, cocina equipada totalmente, un baño y una gran terraza exterior muy soleada.

La pensión dispone de la licencia en vigor

Es una oportunidad única, no dude en concertar una visita!!!

Las habitaciones de la pensión ofrecen aire acondicionado y mesa de escritorio.

Los puntos de referencia que hay por los alrededores, como Iglesia de Sant Romà (0,3 km) y La Dona Marinera (0,4 km) hacen de esta pensión un magnífico sitio donde alojarse en Lloret de Mar.

Restaurantes que hay cerca de la pensión, como la Pizzeria Npaulè (0,2 km), Restaurant Mexicà Panxos (0,3 km) y Atics la Carpa (0,1 km).

Lo mas importante, es que esta a tan solo 100 Metros de la playa!

Esta pensión te acerca lo mejor de Lloret de Mar, haciendo que tu estancia sea agradable y relajante.

*Impuestos y otros gastos inherentes a la compraventa no están incluidos en el precio.[IW]

Ubicación

Centre, Lloret de Mar, Girona

Ubicación proporcionada por el Anunciante.

Contacta al Anunciante

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Contáctame | <input type="checkbox"/> Programar visita |
| <input type="checkbox"/> Visita en línea | <input type="checkbox"/> Info de la Ubicación |
| <input type="checkbox"/> Más fotos | <input type="checkbox"/> Haz una Oferta |

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre

Email

Teléfono

ENVIAR

872 585 004

Ref. 7105065

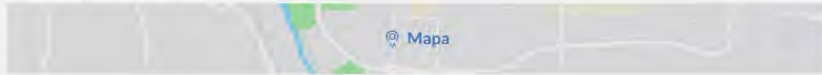
Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso](#) y [Política de Privacidad](#).

Compartir: [f](#) [t](#) [e](#) [p](#)

Ubicación

Centre, Lloret de Mar, Girona

Ubicación proporcionada por el Anunciante.



872 585 004

Ref. 7105065

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso](#) y [Política de Privacidad](#).

Compartir: [f](#) [t](#) [e](#) [p](#)

Características

Hotel

Superficie: 530 m²

Dormitorios: 17

Año de construcción: 1970

Baños: 17

Aire acondicionado

Terraza/Balcón

Certificado energético (Consumo): D

Centre, Lloret de Mar, Girona

Ubicación proporcionada por el Anunciante.



Ref. 7105065

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso](#) y [Política de Privacidad](#).

Compartir: [f](#) [t](#) [e](#) [p](#)



Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

- Contáctame
- Programa visita
- Visita en línea
- Info de la Ubicación
- Más fotos
- Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre:

Email:

Teléfono:

ENVIAR

872 585 004

Ref. 7105065

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso](#) y [Política de Privacidad](#).

Compartir: [f](#) [t](#) [e](#) [p](#)



Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

Contáctame Programar visita
 Visita en línea Info de la Ubicación
 Más fotos Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre:

Email:

Teléfono:

ENVIAR

872 585 004
Ref. 7105065

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso y Política de Privacidad](#).

Compartir: [f](#) [t](#) [e](#) [m](#)



Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

Contáctame Programar visita
 Visita en línea Info de la Ubicación
 Más fotos Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre:

Email:

Teléfono:

ENVIAR

872 585 004
Ref. 7105065

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso y Política de Privacidad](#).

Compartir: [f](#) [t](#) [e](#) [m](#)



Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

Contáctame Programar visita
 Visita en línea Info de la Ubicación
 Más fotos Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre:

Email:

Teléfono:

ENVIAR

872 585 004
Ref. 7105065

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso y Política de Privacidad](#).

Compartir: [f](#) [t](#) [e](#) [m](#)



Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Contáctame | <input type="checkbox"/> Programar visita |
| <input type="checkbox"/> Visita en línea | <input type="checkbox"/> Info de la Ubicación |
| <input type="checkbox"/> Más fotos | <input type="checkbox"/> Haz una Oferta |

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre

Email

Teléfono

ENVIAR

872 585 004

Ref. 7105065

Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros Términos de Uso y Política de Privacidad.

Compartir: [i](#) [f](#) [t](#) [e](#) [s](#)

41/41

08.


Hotel en venta en Lloret de Mar, Girona

5.900.000 € 8000 m² 175 170 12000 m²

[Propiedades](#)

[Contactar](#)

[Guardar](#)



1/2

Contacta al Anunciante

¿Como podemos ayudarte?

Contáctame
 Visita en línea
 Más fotos

Programar visita
 Info de la Ubicación
 Haz una Oferta

Otra solicitud / pregunta

Tu Nombre

Email

Teléfono

ENVIAR

Si el anunciante ha proporcionado un número de teléfono de contacto, lo verás después de rellenar y enviar este formulario.
 Ref: 6847901
 Al enviar este formulario, confirmas que aceptas nuestros [Términos de Uso](#) y [Política de Privacidad](#).

Compartir:

5.900.000 €
Haz una Oferta ☆ Guardar

Descripción

Idioma: Español

En la Costa Brava en uno de los pueblos más turísticos de España y a tan solo 5 minutos del mar se encuentra este buen hotel de 3 estrellas con 175 habitaciones doblas más de 400 camas sin duda un buen negocio que funciona y que ahora se vende por ir los dueños a la jubilación, el hotel tiene todos los servicios piscina restaurante y lleva muchos años con un gran fondo de comercio y unas garantías de trabajo asegurado.

Ubicación

Lloret de Mar, Girona

La ubicación no ha sido proporcionada. Ponte en contacto con el anunciante para obtener más información.

20km al aeropuerto
 0.5km del puerto deportivo

0.4km a la playa
 4km al campo
 5km a campo de golf

Características

Hotel	Terreno: 12000 m ²
Dormitorios: 175	Planta: 4
Baños: 170	Pisos: 1
WC: 4	Año de construcción: 1977
Superficie: 8000 m ²	

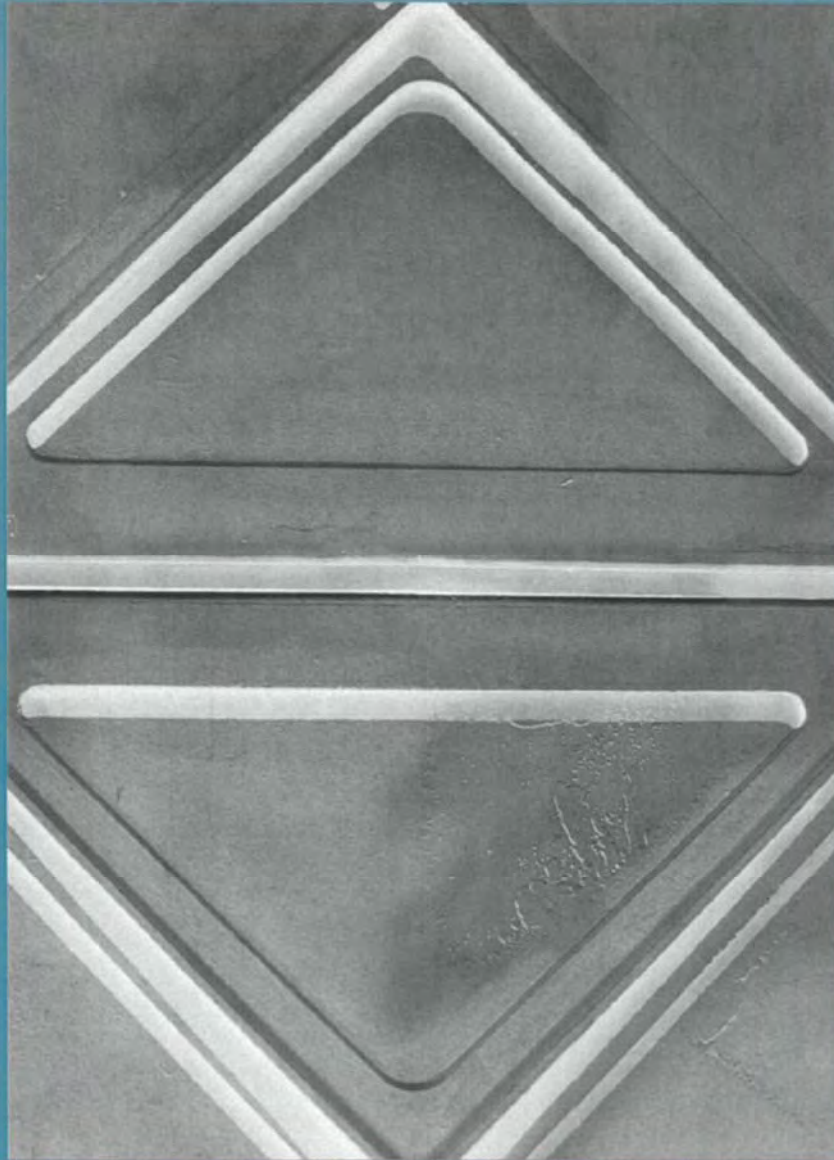
Obra nueva	Piscina privada	Piscina Comunitaria	Primera línea de mar/playa	Vistas al mar	Garaje
Primera línea de golf	Vista del campo de golf	Aire acondicionado	Terraza/Balcón	Vistas de la montaña	
Calefacción	Jardín privado	Jardín Comunitario			

Document 2

Reproducció parcial de la revista BEC del segon trimestre de 2023

Nº 334
TRIMESTRE 2

2023 AÑO LXXXIV



BOLETÍN ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

PRECIOS DE ELEMENTOS Y ACABADOS

1. Los cuadros de precios que forman este capítulo, se han creado con la idea de facilitar la toma de decisiones, al comparar entre sí las distintas características constructivas o calidades de acabados.
2. Todos los precios han sido calculados para obras de nueva planta y de un volumen medio, es decir, que la cantidad y diseño pueden influir notablemente en los mismos.
3. En cada uno de los precios se han incluido los gastos generales y beneficio industrial del contratista, pero no así los honorarios de Arquitecto y Aparejador.
4. Los criterios de medición que se han considerado, son los que se recomiendan en las Normas NTE.
5. Los precios por m² de edificios acabados corresponden a la Provincia de Barcelona, en el supuesto de que la ubicación de la obra sea en las restantes provincias catalanas, estos se deberán disminuir en los siguientes porcentajes:

6 a 8 %	GIRONA
8 a 10 %	TARRAGONA
12 a 15 %	LLEIDA
6. En los precios por m² de edificios acabados, el valor del Seguro Decenal y Control Técnico puede oscilar entre el 1,5% y el 3%, dependiendo del presupuesto de ejecución material y de la complejidad técnica de la construcción.
Así mismo, se recomienda revisar los porcentajes de tasas e impuestos municipales (ICIO) de cada población. En los precios por m² de edificios se ha aplicado un 3,35%.
7. No se incluye I.V.A. (Impuesto sobre el Valor Añadido), no obstante, los tipos a aplicar son los siguientes:
 - (1) 10 % (tipo impositivo reducido) para las ejecuciones de obras consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista, y que tengan por objeto exclusivo la construcción o rehabilitación de viviendas.
 - (2) 21 % (tipo impositivo general) se aplicará a las ejecuciones de obra que no estén comprendidas en el apartado anterior.

EDIFICACION AISLADA, VIVIENDAS-APARTAMENTO DE 40 M² UTILES



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

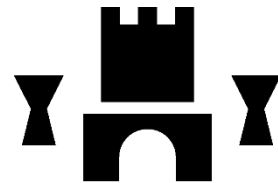
Movimiento de tierras	5,39	*Energía solar (A.C.S.)	53,89
Cimentación	10,80	Material sanitario y grifería	32,34
Estructura	163,95	Electricidad	45,56
Saneamiento (horizontal y vertical)	25,56	Calefacción	48,96
Albañilería gruesa	168,88	Instalaciones especiales	19,99
» azoteas e impermeab.	56,72	Fumistería y muebles de cocina ...	43,07
» acabados de fachada ...	31,58	Ascensores	10,34
» solados	73,94	Vidriería	25,98
» acabados interiores	36,78	Pintura	60,88
» ayudas a industriales	31,51	Total	1.214,85
Yesería y cielorrasos	48,88	Seguridad y salud, 2 %	24,30
Cerrajería	34,94	Honorarios técnicos y permisos de	
Carpintería exterior	48,95	obra, 11,25 %	136,67
» interior	68,04	Total €/m²	1.375,82
Persianas	9,31		
Fontanería	45,21		
Renovación aire	13,40		

*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación y red de albañales. – **Cimentación:** Zapatas y riostras de hormigón armado. – **Estructura:** Pilares de hormigón armado, jácenas planas y semiviguetas de hormigón pretensado (luz 5 m). – **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albañilería gruesa:** Fábrica ladrillo perforado de 15 cm de espesor, cámara de aire con aislamiento térmico y tabique ladrillo hueco 1/4. Divisiones interiores: ladrillo hueco de 10 cm en aseos y cocinas y super-mañón de espesor 7 cm en el resto. Incluido aislamientos térmico y acústico de todo el edificio. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta plana transitable con el aislamiento térmico correspondiente. – **Albañilería acabados de fachada:** Zonas estucadas y zonas de obra vista. – **Albañilería solados:** Gres esmaltado de 40x40 cm sobre capa de 4 cm de mortero de regulación y parquet flotante de 19 mm de espesor en sala de estar-comedor. – **Albañilería acabados interiores:** Piezas cerámicas serigrafiadas color de 20x30 cm. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos a buena vista, reglada en zócalos y placas de yeso laminado en baño, cocina y vestíbulo. – **Cerrajería:** Barandillas de perfiles huecos laminados de acero, y debidamente soldados. – **Carpintería exterior:** De aluminio lacado en blanco. – **Carpintería interior:** Marco "taco" y revestimiento con tablero conglomerado chapado madera fina al igual que las puertas. – **Persianas:** De aluminio con cinta en todas las aberturas. – **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticular, piezas de unión especiales de latón resistentes al descincado e instalación de gas con tubería de cobre rígido. – **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3. – **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. – **Material sanitario y grifería:** Nacional calidad normal. – **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). – **Calefacción:** Monotubular radiadores de chapa y caldera mixta a gas. – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. – **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora y 3 m² de muebles de cocina acabados en melamina. Encimera de tablero de aglomerado con acabado en melamina. – **Ascensores:** Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox, para pintar y motor incorporado en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. – **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos.

Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 50 % y el 60 % del valor construido sobre rasante.



AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

PLA DE MILLORA URBANA
SECTOR PAU a2.5

ANNEX VI
ESTUDI DE SOSTENIBILITAT
ECONÒMICA



SECTOR PAU a2.5
HOTEL AIGUA XELIDA

Aprovació Inicial

Setembre 2023



OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Promotor:
SALOMON REAL ESTATE SSF 1965

Equip redactor:



OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Direcció tècnica

Jordi Artigas Masdeu Arquitecte
Mauro Mas Pujó, Arquitecte
Núria Noguer Pujadas, Arquitecte

Direcció i coordinació de processos GIS

Carles Cabellos Pruna, Arquitecte

Coordinació

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Equip tècnic Urbanisme

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta
Clara Alvau Morales, Urbanista

Equip tècnic Avantprojecte d'Arquitectura

Andreu Franquesa, Arquitecte
Sofia Houtman Gerbaudo, Arquitecta

Col·laboradors:

*Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada,
Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística*
Anthesis Lavola - Consultoria en Sostenibilidad
Alba Daranas Llopart, Coordinadora de projectes d'avaluació ambiental
Sandra García Pérez, Responsable del servei d'Estratègia Urbana

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica
VIA, Economia i Urbanisme, SLP
Enric González Duran, arquitecte

Informe de sostenibilitat econòmica del Pla de Millora Urbana del
PAU A2.5 "Hotel Aigua Xelida". Palafrugell

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
OUA-Gamma SL

Data: setembre 2023
Referència interna VIA: V-20563.2.ISE.Ap.Ini.

Índex

1. INTRODUCCIÓ.....	2
2. MARC LEGAL.....	3
3. DESCRIPCIÓ DEL PLANEJAMENT.....	4
3.1 Objectius.....	4
3.2 Descripció de la proposta.....	4
4. PARÀMETRES URBANÍSTICS.....	8
5. LA HISENDA MUNICIPAL.....	9
5.1 Ingressos municipals.....	9
5.2 Despeses municipals.....	10
6. EL PRESSUPOST MUNICIPAL DE PALAFRUGELL.....	11
6.1 Evolució del pressupost municipal.....	11
6.2 Evolució dels ingressos.....	12
6.3 Evolució de les despeses.....	13
7. INGRESSOS.....	14
7.1 Ingressos derivats de l'operació.....	14
7.2 Càlcul dels nous ingressos vinculats a l'operació.....	15
8. DESPESES.....	16
8.1 Despeses derivades de l'operació.....	16
8.2 Càlcul de les despeses derivades de l'operació.....	16
9. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI	20

1. INTRODUCCIÓ

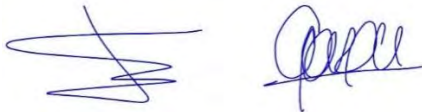
Aquest document d'Informe de Sostenibilitat econòmica està redactat per Enric González Duran arquitecte DALF expert en valoracions urbanístiques i Georgina Vázquez Utzet arquitecta Màster en Gestió Urbanística; del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP; per encàrrec del despatx OUA-Gamma SL.

El present document analitza la sostenibilitat econòmica del Pla de Millora Urbana PAU A2.5 "Hotel Aigua Xelida" de Palafrugell.

L'objecte del present Informe de Sostenibilitat Econòmica (ISE) és ponderar l'impacte de les actuacions previstes en el present expedient en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'objectiu és justificar que el desenvolupament de la proposta de planejament proposada no té un impacte negatiu en les finances municipals.

Barcelona, setembre de 2023



Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

2. MARC LEGAL

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme determina en l'article 70.7 que s'aplica als PMU el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics.

L'article 66 del TRLUC determina que els plans parcials han d'incorporar un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'objecte del present informe de sostenibilitat econòmica és ponderar l'impacte de les actuacions previstes en el present expedient en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'objectiu és justificar que el desenvolupament de la proposta de planejament proposada no té un impacte negatiu en les finances municipals.

3. DESCRIPCIÓ DEL PLANEJAMENT

Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per l'equip redactor del planejament.

3.1 Objectius

El Pla de Millora Urbana desenvolupa les determinacions establertes en el POUM de Palafrugell en relació amb el PAU a2.5 Aigua Xelida.

En aquest apartat es descriuen els objectius del PMU i s'han extret de l'apartat 2.3. Criteris i objectius de la Memòria d'Ordenació del PMU.

1. Ordenació i concreció volumètrica d'un àmbit pendent de desenvolupar d'acord amb les previsions del POUM amb la incorporació de nous usos de serveis residencials temporals de categoria mínim de 4 estrelles.
2. Reducció del sostre total previst en el POUM per tal de garantir la viabilitat de l'explotació hotelera i generar un menor impacte sobre l'entorn edificat.
3. **Definició de l'ordenació volumètrica** detallada de l'àmbit en coherència amb l'entorn edificat consolidat i l'entorn projectat pendent de consolidació incorporant criteris de permeabilitat i integració que garanteixin que es minimitzi l'impacte sobre l'entorn edificat.
4. Concreció i cessió dels sòls de sistema de cessió gratuïta i obligatòria que han de servir per reforçar la connectivitat cívica del desenvolupament segons les determinacions fixades en el POUM.
5. Compleció i reordenació del sistema viari dins l'àmbit amb zones peatonals, i altres d'estacionament per vehicles privats garantint la correcta accessibilitat al hotel i l'àmbit. Alhora, assumint com a càrrega externa la reurbanització del c/ del Puigventós (actualment camí de sorra) fins al c/ Illa negra (actualment asfaltat) millorant així la funcionalitat del sistema viari a escala local.
6. Compleció i concreció dels espais lliures, amb la previsió d'una nova zona verda que permet la integració del teixit urbà amb el medi natural.
7. Minimització dels moviments de terres promovent la màxima adaptació a la morfologia natural del terreny així com un tractament adequat dels talussos que es puguin generar.
8. Preservació, potenciació i integració, el màxim possible, de la pineda existent dins l'àmbit, amb valor paisatgístic i ambiental.

[...]

3.2 Descripció de la proposta

(Reproducció parcial de l'apartat 2.4. Descripció i justificació de la proposta d'ordenació.)

SISTEMES

Els sistemes de la proposta per el Pla de Millora Urbana sumen un total de 13.030,01 m² (57,16%). Es corresponen amb el sistema viari i el sistema d'espais lliures.

Sistema viari (Clau SX2)

El sistema viari, xarxa bàsica local es qualifica amb la Clau SX2 i partint de l'ordenació proposada en la relativa fitxa del POUM, es reserva un total de 1.974,06 m². Segons l'Article 71 de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell, el sistema viari de comunicacions del municipi de Palafrugell comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la

vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal.

Sistema viari (Clau SX3)

La xarxa complementària de vialitat, es qualifica amb la clau SX3 i compta amb 887,22 m². Segons l'Article 71 de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell, la xarxa complementària de vialitat, comprèn espais complementaris, amb diferents finalitats en funció de la categoria de sòl al qual complementen, ja sigui espais per a vianants en les àrees dels carrers o espais de protecció i complementaris de la vialitat en el cas de les carreteres i vialitat territorial. És aquest últim el cas d'aplicació en l'àmbit del present PMU. La delimitació d'aquesta zona, ha substituït una part de la zona qualificada de xarxa bàsica local (SX2). S'inclou en aquesta zona una franja, al sud de l'àmbit, entre la zona privada i el sistema viari, xarxa bàsica local. Es tracta d'una franja de protecció natural, de forma irregular, que protegeix el talús i també inclou una zona d'infiltració d'aigües.

Sistema viari (Clau SX4)

La xarxa peatonal i de carrers de prioritat invertida es qualifica amb la Clau SX4 o Xp, i partint de l'ordenació proposada en la relativa fitxa del POUM, es reserva un total de 1.282,56 m², respecte als 1.007,00 m² del planejament vigent. Segons l'Article 71 de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell, la xarxa peatonal i de carrers de prioritat invertida, està formada pel conjunt de carrers en els quals, o bé és exclusivament de vianants, o bé es considera prioritària la mobilitat dels vianants respecte de la rodada.

Del total dels 1.282,56 m² previstos per aquest sistema, una superfície de 409,21 m², es corresponen amb l'adaptació de l'àmbit a la part de ponent, amb els habitatges colindants, resseguint els murs perimetrals de les edificacions.

La xarxa peatonal, en general, per la part del carrer del Puigventós connecta la zona verda a nord de l'àmbit amb la zona destinada a la implantació de l'hotel, i es connecta finalment al carrer de Capsacosta, donant així una gran accessibilitat i connexió, en les diferents parts de l'àmbit.

Sistema viari (Clau SX5)

La xarxa d'aparcament es qualifica amb la Clau SX5 i es reserva un total de 444,48 m². Segons l'Article 71 de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell, els aparcaments, clau X5 comprèn els sòls específicament destinats a aquesta finalitat d'aparcament.

Sistema d'espais verds (SV2)

El sistema d'espais verds, en particular els parcs urbans, es qualifica amb la Clau SV2. Segons l'Article 88 de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell, formen el sistema de parcs urbans tots els parcs situats en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.

La proposta preveu un increment de zona verda. El total d'espais lliures previstos en l'ordenació de l'àmbit és un 37%, corresponent a 8.441,69 m², respecte als 7.564,66 m² equivalents al 34% que es fixa en la fitxa del POUM. Les zones verdes es disposen a la part nord i a la sud de l'àmbit. En particular, a la part nord hi consta una gran zona, de 6.879,66 m², entre l'Avinguda de Vicenç Bou i el vial peatonal dins l'àmbit del PMU, i delimitada pel Carrer de Puigventós i el Carrer de Capsacosta, mentre que al sud s'hi emplaça un altra zona verda de 1.494,16 m², que limita amb la zona verda privada de l'àmbit.

ZONES

Les zones del present Pla de Millora sumen 9.766,99 m² que es corresponen al 42,84% de la superfície de l'àmbit (22.797,00 m²), dels quals 6.846,00 m² es qualifiquen amb la clau A21t1 – Zona

d'activitat econòmica, subzona residencial temporal, que prové de l'Hotel Tamariu, i 2.920,99 m² es qualifiquen amb la clau Vp - verd privat.

Zona activitat econòmica. Serveis: Residencial temporal. Hotel Tamariu (Clau A21t1)

Segons l'Article 166 de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell, la clau A21 correspon a les àrees d'hoteles i/o altres modalitats d'allotjament col·lectiu temporal. També s'inclou l'habitatge assistit o de temporers de titularitat privada. En particular, a la subzona A21t1, que prové de l'Hotel Tamariu, segons el mateix article de la normativa s'aplicaran els següents paràmetres: queda adscrit al pla d'actuació urbanística PAU a 2.5 Hotel Aigua Xelida i, per tant, amb les determinacions contemplades a la fitxa d'ordenació. Es qualifiquen amb aquesta clau 6.846 m² que es destinen a la implantació d'un hotel, que tal com es fixa en la fitxa del POUM, serà de 4 estrelles.

Tanmateix, es modifica el límit entre el verd privat i la zona d'activitat econòmica, per tal de garantir una millor adaptació de l'hotel a la topografia del terreny, proposant que l'edifici es col·loqui paral·lel a les corbes de nivell i limitant el moviment de terres.

Finalment es redueix la superfície destinada a Verd privat per tal de garantir, tal com s'ha anteriorment esmentat, una protecció millor de la carena al sud de l'àmbit, incrementant la superfície de zona verda.

QUADRE RESUM SECTOR PAU a2.5 HOTEL AIGUA XELIDA Tamariu, Palafrugell						
		PLANEJAMENT VIGENT Redibuixat Topo 1/500		PROPOSTA		DIFERÈNCIA
		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE
Àmbit PAU a2.5		22.366,00 m²s	100,5%	22.797,00 m²s	100,0%	431,00 m²st
SISTEMES		11.912,00 m²s	53,26%	13.030,01 m²s	57,16%	1.118,01 m²s
SISTEMA D'EQUIPAMENTS	SE	0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,0%	0,00 m ² s
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES	SV	7.572,00 m ² s	33,85%	8.441,69 m ² s	37,03%	869,69 m ² s
SISTEMA VIARI	SX	4.340,00 m ² s	19,40%	4.588,32 m ² s	20,13%	248,32 m ² s
Vialitat	SX2	2.914,00 m ² s	13,03%	1.974,06 m ² s	8,66%	-939,94 m ² s
Vialitat i complements	SX3	0,00 m ² s	0,00%	887,22 m ² s	3,89%	887,22 m ² s
Vialitat i aparcament	SX5	419,00 m ² s	1,87%	444,48 m ² s	1,95%	25,48 m ² s
Vialitat Peatonal	SX4	1.007,00 m ² s	4,50%	1.282,56 m ² s	5,63%	275,56 m ² s
ZONES		10.454,00 m²s	46,74%	9.766,99 m²s	42,84%	-687,01 m²s
Activitat Econòmica	A21t1	6.846,00 m ² s	30,61%	6.846,00 m ² s	30,03%	0,00 m ² s
Verd Privat	Vp	3.608,00 m ² s	16,13%	2.920,99 m ² s	12,81%	-687,01 m ² s



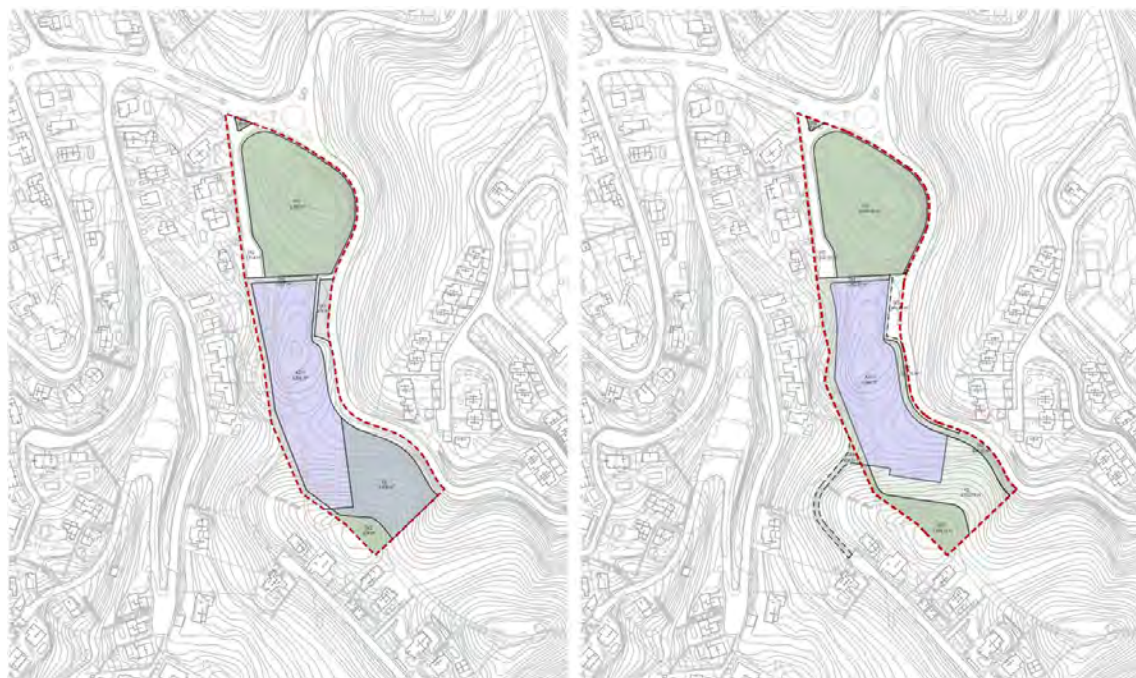
Plànol de planejament proposat

4. PARÀMETRES URBANÍSTICS

A continuació s'exposen els paràmetres urbanístics necessaris per a la redacció del present Informe de Sostenibilitat Econòmica.

Nota: Les dades d'aquest apartat han estat facilitades per OUA-gamma.

QUADRE RESUM SECTOR PAU a2.5 HOTEL AIGUA XELIDA Tamaríu, Palafrugell			PLANEJAMENT VIGENT Redibuixat Topo 1/500		PROPOSTA		DIFERÈNCIA
			SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE
Ambit PAU a2.5			22.366,00 m ² s	100,5%	22.797,00 m ² s	100,0%	431,00 m ² st
SISTEMES			11.912,00 m ² s	53,26%	13.030,01 m ² s	57,16%	1.118,01 m ² s
SISTEMA D'EQUIPAMENTS	SE		0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,0%	0,00 m ² s
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES	SV		7.572,00 m ² s	33,85%	8.441,69 m ² s	37,03%	869,69 m ² s
SISTEMA VIARI	SX		4.340,00 m ² s	19,40%	4.588,32 m ² s	20,13%	248,32 m ² s
Vialitat	SX2		2.914,00 m ² s	13,03%	1.974,06 m ² s	8,66%	-939,94 m ² s
Vialitat i complements	SX3		0,00 m ² s	0,00%	887,22 m ² s	3,89%	887,22 m ² s
Vialitat i aparcament	SX5		419,00 m ² s	1,87%	444,48 m ² s	1,95%	25,48 m ² s
Vialitat Peatonal	SX4		1.007,00 m ² s	4,50%	1.282,56 m ² s	5,63%	275,56 m ² s
ZONES			10.454,00 m ² s	46,74%	9.766,99 m ² s	42,84%	-687,01 m ² s
Activitat Econòmica	A21t1		6.846,00 m ² s	30,61%	6.846,00 m ² s	30,03%	0,00 m ² s
Verd Privat	Vp		3.608,00 m ² s	16,13%	2.920,99 m ² s	12,81%	-687,01 m ² s
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA			0,232 m ² s/m ² st		0,175 m ² s/m ² st		-0,057 m ² st
SOSTRE PRINCIPAL			5.200,00 m ² st		4.000,00 m ² st		-1.200,00 m ² st
Sostre Complementari			1.560,00 m ² st	30,0%	600,00 m ² st	15,0%	-960,00 m ² st



Planejament vigent

Planejament proposat

5. LA HISENDA MUNICIPAL

En aquest apartat s'analitzen les principals magnituds econòmiques de la Hisenda municipal que poden veure's afectades per l'operació. En els següents punts s'analitzen els diferents tipus d'ingressos i despeses per tal de poder determinar com poden veure's afectats per l'operació i, per tant, condicionar la sostenibilitat de l'operació.

5.1 Ingressos municipals

Les administracions municipals tenen 3 tipus de fonts d'ingressos:

- Ingressos corrents: Són els ingressos habituals i repetitius de cada any (impostos i taxes)
- Ingressos de capital: Són aquells que augmenten el passiu del patrimoni municipal.
- Ingressos financers: ingressos en la recaptació de dipòsits immobilitzats.

Si analitzem amb més detall els diferents tipus d'ingressos veiem que aquests estan compostats per:

Ingressos corrents:

- Impostos directes: Graven la font de la renda: IBI, impost de circulació, ...
- Impostos indirectes: Impost sobre construccions,
- Taxes i altres ingressos: taxes, preus públics i contribucions especials per la realització d'una contraprestació municipal.
- Transferències corrents: transferències de l'Estat i de la Comunitat Autònoma.

Ingressos de capital:

- Alienació d'inversions reals: venda de solars i finques rústiques.
- Transferències de capital: ingressos de naturalesa no tributària destinats a finançar despeses de capital: Fons de la UE, ...

Ingressos financers:

- Actius financers: devolució de fiances o dipòsits immobilitzats.
- Passius financers: crèdits sol·licitats a entitats privades.

Analitzant els pressupostos municipals s'observa que, amb caràcter general, les principals fonts d'ingressos són:

1. Les transferències no condicionades de l'Estat i la Comunitat Autònoma: Es poden destinar a qualsevol despesa de la seva competència.
2. Les subvencions condicionades o finalistes: S'han de destinar a l'objectiu específic al qual s'atorguen.
3. Els impostos obligatoris:
 - a. L'Impost de Béns Immobles (IBI) grava la titularitat dels béns immobles de naturalesa urbana i rústica.
 - b. L'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE) grava l'exercici d'activitat econòmica amb un import net de volum de negoci superior a 1.000.000 €.
 - c. L'Impost de Vehicles de Tracció Mecànica (IVTM) grava la titularitat dels vehicles d'aquesta naturalesa aptes per a circular per les vies públiques.
4. Els impostos potestatius:
 - a. L'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO), grava la realització de qualsevol construcció, instal·lació o obra que necessiti la corresponent llicència urbanística.
 - b. L'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (Plusvàlua) que grava l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana.
5. Les taxes: S'apliquen per la prestació d'un determinat servei o activitat administrativa. Exemple: recollida de residus, clavegueram, tramitació de llicències.

6. Els preus públics: S'apliquen a determinats serveis o beneficis de caràcter voluntari: Exemple: Abonament piscina, poliesportiu, transport, ...
7. Les contribucions especials: S'apliquen per finançar determinades obres públiques o per establir o ampliar un servei públic que comporti un benefici pels particulars o un increment del valor dels seus béns.

La font principal d'ingressos municipals són els impostos i les taxes, sent la quantitat més elevada l'IBI i les transferències de l'Estat.

5.2 Despeses municipals

Les administracions municipals tenen 3 tipus de despeses principals:

- Despeses corrents: Despeses habituals necessàries per al funcionament dels serveis públics (despeses de personal, despeses de funcionament,...)
- Despeses de capital: Despeses extraordinàries d'inversions reals o el seu finançament (creació d'infraestructures i adquisició de béns de caràcter inventariable)
- Despeses financeres: Despeses en l'adquisició d'actius financers o per l'amortització dels préstecs.

Si analitzem els diferents tipus de despeses s'observa que estan compostades per:

Despeses corrents:

- Despeses de personal: retribucions, indemnitzacions, cotitzacions i plans de pensions per a tot el personal contractat.
- Despeses corrents i serveis: subministraments, materials i despeses de serveis o treballs realitzats per empreses alienes contractades.
- Interessos: pagament d'interessos derivats d'operacions financeres.
- Transferències corrents: aportacions a altres entitats o administracions (estatals, autonòmiques o empreses privades) per finançar operacions corrents.

Despeses de capital:

- Inversions reals: creació de nous equipaments o infraestructures i adquisició de béns inventariables.
- Transferències de capital: pagament de crèdits per finançar operacions de capital, que hagin finançat inversions reals.

Despeses financeres:

- Actius financers: adquisició de préstecs, accions, dipòsits bancaris i fiances.
- Passius financers: pagament d'amortització de deute.

Per tant, les despeses principals que es veuran afectades per l'operació seran les despeses corrents. En concret les despeses de personal i serveis.

D'altra banda, les despeses municipals també es poden classificar de manera funcional, on pel que fa a l'objecte del present estudi cal destacar les despeses vinculades als serveis públics bàsics que incorporen:

- Seguretat i mobilitat ciutadà: Despeses dels serveis relacionats amb la seguretat i mobilitat ciutadana. Inclou la seguretat ciutadana, l'ordenació del trànsit i de l'estacionament, i protecció civil.
- Habitatge i urbanisme: Despeses dels serveis relacionats amb l'habitatge i l'urbanisme, així com serveis complementaris. Inclou Urbanisme, habitatge i vies públiques
- Benestar comunitari: Despeses relatives a actuacions i serveis per la millora de la qualitat de vida en general. Inclou Clavegueram, recollida, gestió i tractament de residus, neteja viària i enllumenat públic.
- Medi ambient: Despeses relatives a la protecció i millora del medi ambient. Inclou medi ambient, parcs i jardins i protecció i millora del medi ambient.

Les principals despeses municipals es corresponen amb els serveis públics bàsics.

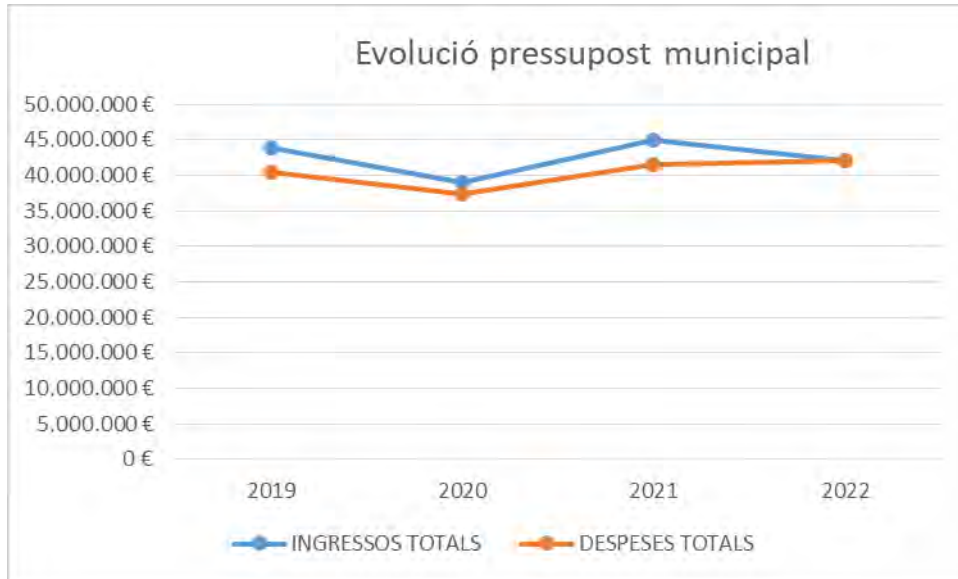
6. EL PRESSUPOST MUNICIPAL DE PALAFRUGELL

Aquest apartat pretén fer un anàlisi del pressupost municipal en el darrer quinquenni i ha de permetre contextualitzar l'estudi de sostenibilitat econòmica.

6.1 Evolució del pressupost municipal

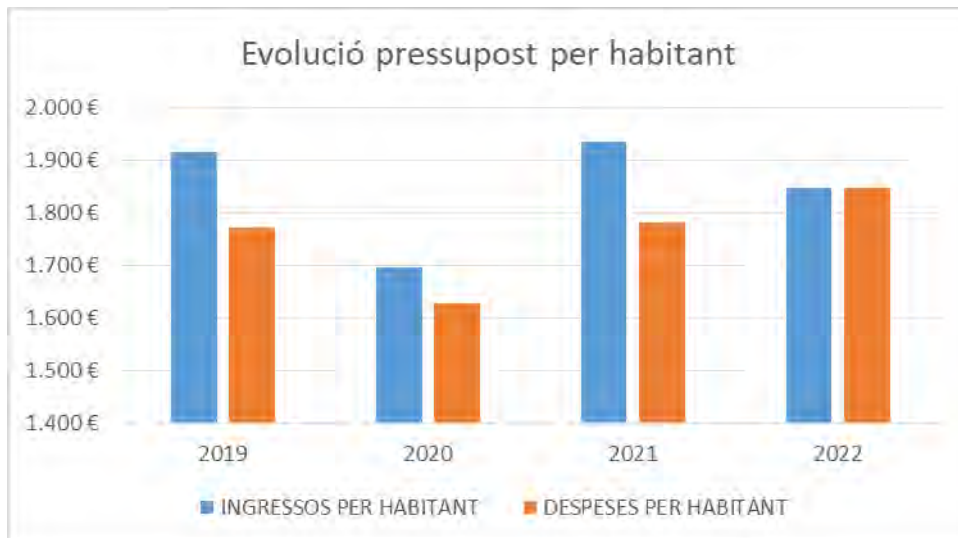
L'anàlisi del pressupost municipal dels darrers anys ens ha de permetre veure l'evolució de les finances municipals i per tant, ens permetrà establir patrons.

Si analitzem el pressupost municipal dels darrers anys podem observar que el pressupost és relativament estable tant pel que fa a ingressos com despeses.



Font: elaboració pròpia en base a les dades del Portal transparència municipal

Pel que fa als ingressos i despeses per habitant es pot observar que més variació, però en tots els casos els ingressos estan per sobre de les despeses.



Font: elaboració pròpia en base a les dades del Portal transparència municipal

6.2 Evolució dels ingressos

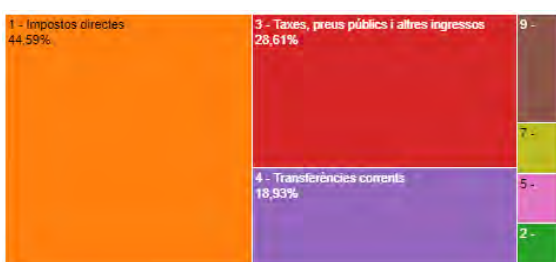
Si analitzem els ingressos municipals per subgrups es pot observar que el gruix dels ingressos es corresponen amb els impostos directes.

Ingressos 2019: 43.828.595 €



Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	19.285.707,28 €	843,64 €
2 - Impostos indirectes	829.440,97 €	36,28 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	13.546.694,94 €	592,59 €
4 - Transferències corrents	7.314.583,98 €	319,97 €
5 - Ingressos patrimonials	683.315,46 €	29,89 €
7 - Transferències de capital	634.443,38 €	27,75 €
8 - Actius financers	9.879,10 €	0,43 €
9 - Passius financers	1.524.530,00 €	66,69 €
Total	43.828.595,11 €	1.917,26 €

Ingressos 2020: 38.971.886 €



Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	17.377.503,92 €	756,40 €
2 - Impostos indirectes	529.583,64 €	23,05 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	11.149.262,82 €	485,30 €
4 - Transferències corrents	7.378.754,72 €	321,18 €
5 - Ingressos patrimonials	597.205,67 €	25,99 €
6 - Alienació d'inversions reals	4.549,44 €	0,20 €
7 - Transferències de capital	619.303,76 €	26,96 €
8 - Actius financers	14.311,30 €	0,62 €
9 - Passius financers	1.301.411,00 €	56,65 €
Total	38.971.886,27 €	1.696,35 €

Ingressos 2021: 45.019.086 €



Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	17.233.372,70 €	741,41 €
2 - Impostos indirectes	880.596,94 €	37,88 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	15.337.009,28 €	659,83 €
4 - Transferències corrents	8.224.297,80 €	353,82 €
5 - Ingressos patrimonials	684.311,23 €	29,44 €
6 - Alienació d'inversions reals	22.971,20 €	0,99 €
7 - Transferències de capital	617.063,34 €	26,55 €
8 - Actius financers	23.481,88 €	1,01 €
9 - Passius financers	1.995.982,00 €	85,87 €
Total	45.019.086,37 €	1.936,80 €

Ingressos 2022: 41.977.473 €



Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	16.355.286,00 €	719,70 €
2 - Impostos indirectes	645.420,00 €	28,40 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	14.186.389,00 €	624,26 €
4 - Transferències corrents	7.482.022,00 €	329,24 €
5 - Ingressos patrimonials	665.845,00 €	29,30 €
6 - Alienació d'inversions reals	347.600,00 €	15,30 €
7 - Transferències de capital	702.958,00 €	30,93 €
8 - Actius financers	45.849,00 €	2,02 €
9 - Passius financers	1.546.104,00 €	68,04 €
Total	41.977.473,00 €	1.847,19 €

En el cas del pressupost de l'any 2022, els impostos directes es corresponen amb el 38,96% del total dels ingressos.

Dins dels impostos directes, la principal font d'ingressos és l'IBI que en el cas del pressupost de de l'any 2022 es correspon amb 585 € per habitant.

6.3 Evolució de les despeses

Si analitzem les despeses per subgrups es pot observar que el gruix de les despeses estan vinculades als serveis públics.

Despeses 2019: 40.506.999 €



Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	2.420.644,81 €	105,89 €
1 - Serveis públics bàsics	21.161.179,53 €	925,69 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	2.452.258,09 €	107,27 €
3 - Producció de béns públics de caràcter prefere..	8.645.864,07 €	378,21 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	1.522.601,62 €	66,61 €
9 - Actuacions de caràcter general	4.304.430,74 €	188,30 €
Total	40.506.998,86 €	1.771,96 €

Despeses 2020: 37.399.067 €



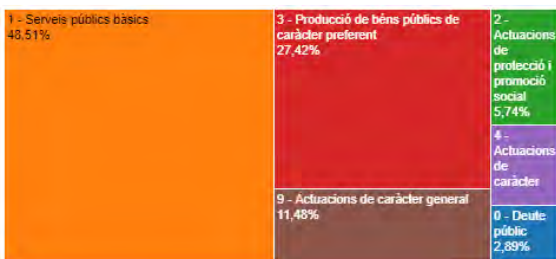
Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	1.119.013,14 €	48,71 €
1 - Serveis públics bàsics	19.298.623,41 €	840,02 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	2.742.533,20 €	119,38 €
3 - Producció de béns públics de caràcter prefere..	3.269.343,98 €	359,94 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	1.719.583,27 €	74,85 €
9 - Actuacions de caràcter general	4.249.969,66 €	184,99 €
Total	37.399.066,66 €	1.627,89 €

Despeses 2021: 41.430.324 €



Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	1.050.948,51 €	45,21 €
1 - Serveis públics bàsics	20.851.245,90 €	897,06 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	2.912.826,83 €	125,32 €
3 - Producció de béns públics de caràcter prefere..	10.656.791,95 €	458,47 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	1.677.096,70 €	72,15 €
9 - Actuacions de caràcter general	4.281.424,46 €	184,19 €
Total	41.430.324,36 €	1.782,41 €

Despeses 2022: 41.977.473 €



Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	1.213.040,00 €	53,38 €
1 - Serveis públics bàsics	20.362.385,00 €	896,03 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	2.409.667,00 €	106,04 €
3 - Producció de béns públics de caràcter prefere..	11.512.265,00 €	506,59 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	1.661.522,00 €	73,11 €
9 - Actuacions de caràcter general	4.818.594,00 €	212,04 €
Total	41.977.473,00 €	1.847,19 €

En el cas del pressupost de l'any 2022, els serveis públics bàsics es corresponen amb el 48,51% del total de les despeses, amb una despesa de 896 € per habitant.

7. INGRESSOS

7.1 Ingressos derivats de l'operació

Per tal de poder determinar l'increment dels ingressos derivats de l'operació s'analitzen els diferents tipus d'ingressos per tal d'avaluar quins poden condicionar la sostenibilitat de l'operació.

1. Transferències no condicionades de l'Estat: És una de les principals fonts d'ingressos i s'estima que es mantindran estables. Tot i que probablement augmentaran com a conseqüència de la transformació del sòl, al augmentar la població resident, no es pot garantir ni quantificar aquest augment i, per tant, no es tenen en consideració.
2. Subvencions condicionades: No tenen incidència en l'operació.
3. Impostos obligatoris:
 - a. IBI: Serà la principal font d'ingressos donat que la transformació del sòl implica la creació de nous immobles de naturalesa urbana. Caldrà determinar els ingressos vinculats a les diferents tipologies.
 - b. IAE: Es desconeix si les activitats instal·lades dins de l'àmbit del PMU, hauran de satisfer aquest impost. Tot i això, donat el tipus de negoci i les seves dimensions és raonable suposar que hi hauran ingressos deguts a IAE.
 - c. IVTM: El sector no preveu la creació de nous habitatges. Per tant, no es preveu un increment del parc de vehicles, ni un increment de la recaptació en concepte IVTM.
4. Impostos potestatsius:
 - a. ICIO: Tot i que la construcció de tot el sostre previst implicarà uns ingressos substancials pel concepte de llicència d'obres, es tracta d'un ingrés puntual que no garanteix la sostenibilitat a llarg termini de l'operació. Per tant, no es tenen en consideració.
 - b. Plusvàlua: Tot i que la transformació del sòl a urbà implicarà uns ingressos substancials, es tracta d'un ingrés puntual que no garanteix la sostenibilitat a llarg termini. Per tant, no es tenen en consideració.
5. Taxes: Les taxes de residus i clavegueram estan destinades a pagar un determinat servei. Per tant, no són ingressos reals.
6. Preus públics: Es considera que no són d'aplicació.
7. Contribucions especials: Es considera que no són d'aplicació.

Per tant, per tal de determinar els ingressos municipals vinculats a l'operació que poden condicionar la sostenibilitat de les finances municipals caldrà analitzar principalment l'increment d'ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana (IBI). També caldrà tenir en compte que molt probablement hi haurà un ingrés en concepte de IAE.

També s'incrementarà el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge amb la cessió obligatòria i gratuïta de l'aprofitament urbanístic del sector que pertorqui, el qual es monetaritzarà. Aquests possibles ingressos no es poden destinar a qualsevol ús i, per tant, no es tenen en consideració. Així mateix, tampoc poden considerar-se al tractar-se d'uns ingressos puntuals i no recurrents.

7.2 Càlcul dels nous ingressos vinculats a l'operació

Per tal de determinar l'increment d'ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana, caldrà fer una previsió dels ingressos previstos en concepte d'IBI vinculats al nou sostre previst en funció del seus usos. Tot i que és previsible que hi hagi altres ingressos (IAE, IVTM, etc), aquests no s'han considerat.

Per a la estimació de l'augment dels ingressos deguts per l'IBI, s'han analitzat les dades disponibles a Cadastre referides a valors i superfícies cadastrals i l'ordenança fiscal municipal número 1 que determina com s'ha de calcular l'import de l'IBI.

En aquest sentit, s'ha fet recerca del valor total cadastral per usos i també s'ha fet recerca del sostre total existent en sòl urbà (segons cadastre) classificat per usos per obtenir el valor unitari mitjà per usos. Ambdues dades es resumeixen en el quadre següent:

Tipus d'ús (codi Cad)	Tipus d'ús	Superfície total (m2st)	Valor total cadastre	Valor unitari (€/m2st)
A	Almacenamiento	779.452	113.034.050 €	145,02 €
E	Enseñanza	41.325	35.421.280 €	857,14 €
G	Hotel	179.099	70.928.950 €	396,03 €
I	Industria	76.585	49.433.490 €	645,47 €
K	Deportivo	125.878	26.959.390 €	214,17 €
O	Oficina	22.310	13.891.580 €	622,66 €
R	Religioso	13.231	4.640.560 €	350,73 €
T	Espectáculos	6.634	3.520.010 €	530,60 €
V	Vivienda	2.076.072	1.686.141.970 €	812,18 €

Tal i com es aprecia al quadre anterior, el valor cadastral unitari per a l'ús hoteler és de 396,03 €/m2st.

L'ús hoteler (codi G a les dades cadastrals) inclou l'ús hoteler de les diverses categories, restauració, cafeteries, hostals, etc.

Així mateix, l'any de construcció mitjana (segons dades cadastrals) dels edificis destinats a ús hoteler i de restauració és 1976. Per tant, aquest valor mig de 396,03 €/m2 ve donat, en part, per uns usos amb un valor inferior al d'un edifici hoteler i, alhora, també ve donat per unes edificacions força envellides.

L'edifici que preveu el PMU és un edifici hoteler de 4* o 4*superior de nova planta. Per tant, és raonable aplicar un coeficient corrector a l'alça de 1,20. Aplicant aquest coeficient, el valor cadastral que se suposa que tindrà la parcel·la resultant del PMU serà de 475,24 €/m2st.

Així mateix, les ordenances fiscals de Palafrugell per a l'any 2023 fixen que el tipus impositiu general per a una finca urbana és de 0,641% del valor cadastral. Per tant, l'ingrés per IBI estimat unitari és de 3,05 €/m2st per a l'ús hoteler.

D'altra banda, el PMU preveu 4.000 m2 de sostre hoteler, pel que els ingressos en concepte d'IBI vinculats a aquest nou sostre hoteler es poden estimar en 12.200 €.

Per tant, s'estima **que l'increment d'ingressos recurrents per IBI** serà de 12.200 € anuals.

Aquests ingressos es veuran incrementat molt probablement per els ingressos d'IAE derivats de la nova activitat hotelera. Tot i això, no es disposa d'informació suficient per poder establir l'import dels possibles ingressos en concepte de IAE.

8. DESPESES

8.1 Despeses derivades de l'operació

La principal despesa derivada del desenvolupament urbanístic del Pla es centrarà en aquella despesa associada al manteniment dels nous sistemes (vials i zones verdes), així com l'ampliació de serveis urbans (enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana, jardineria, ...).

No s'inclouen en aquest apartat aquelles despeses que són recuperables mitjançant taxes com són el manteniment del clavegueram o la recollida d'escombraries. Aquestes despeses ja es pagaran mitjançant les corresponents taxes municipals.

Per tant, pel càlcul de les despeses vinculades als desenvolupament del Pla s'han tingut en compte les següents partides del pressupost funcional:

- Seguretat i mobilitat ciutadà: S'han considerat les despeses vinculades a la seguretat ciutadana, l'ordenació del trànsit i de l'estacionament, i protecció civil.
- Habitatge i urbanisme: S'han considerat les despeses vinculades al manteniment de les vies públiques.
- Benestar comunitari: S'han considerat les despeses vinculades a la neteja viària i l'enllumenat públic. No s'han considerat el clavegueram, recollida, gestió i tractament de residus donat que es financen mitjançant taxes.
- Medi ambient: S'han considerat totes les despeses vinculades al medi ambient, parcs i jardins.

8.2 Càlcul de les despeses derivades de l'operació

Caldrà determinar les despeses associades al manteniment de les noves zones verdes i vials que es crearan amb l'operació, així com de l'ampliació del serveis públics d'enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana i jardineria.

Donat que l'Ajuntament no disposa d'un barem que permeti determinar el cost de la prestació d'aquests serveis, per tal de determinar l'augment de despeses que representarà el desenvolupament del sector s'han estudiat els pressupostos municipals per tal de determinar la despesa en aquests conceptes. En base a aquesta despesa s'establirà un ràtio que permetrà estimar l'increment de despeses que representarà el sector un cop desenvolupat.

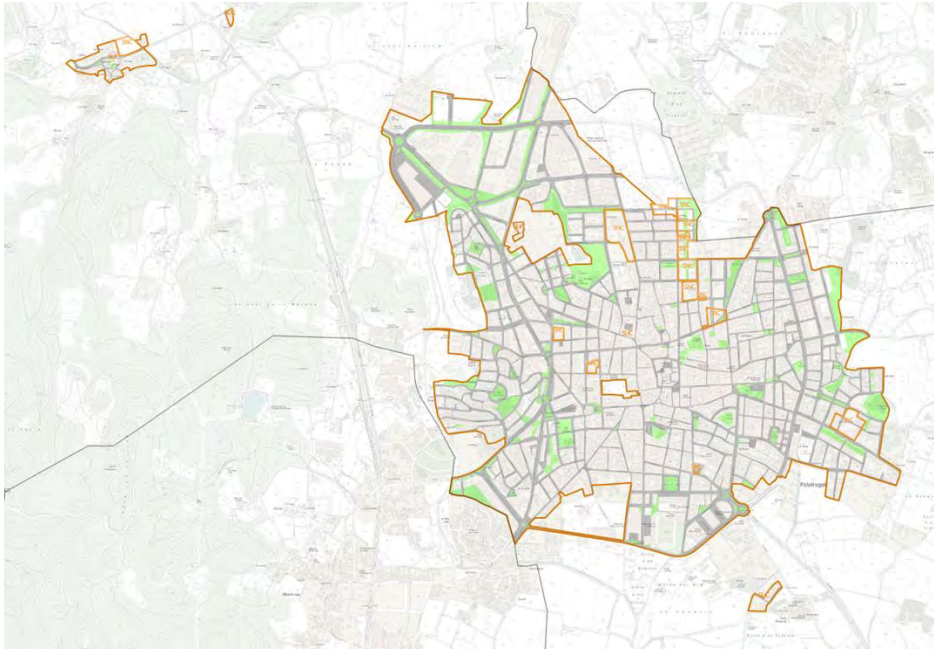
D'acord amb el Pressupost del 2022, les despeses per la prestació dels serveis descrits sumen:

PRESSUPOST 2022 PALAFRUGELL		
font: Portal transparència Catalunya		
DESPESES:	Import despeses	Despesa per habitant
Seguretat i mobilitat ciutadana	4.948.710 €	218 €
Enllumenat públic	874.560 €	38 €
Neteja viària	1.529.708 €	67 €
Jardineria	908.944 €	40 €
Via pública	2.030.030 €	89 €
	10.291.952 €	453 €

Per tal d'extraure'n valors unitaris que permetin calcular les noves despeses derivades del desenvolupament de l'operació, aquestes despeses s'han dividit entre la superfície de sòl urbà afectada pels diferents serveis. La superfície estimada de cada tipus de sòl és:

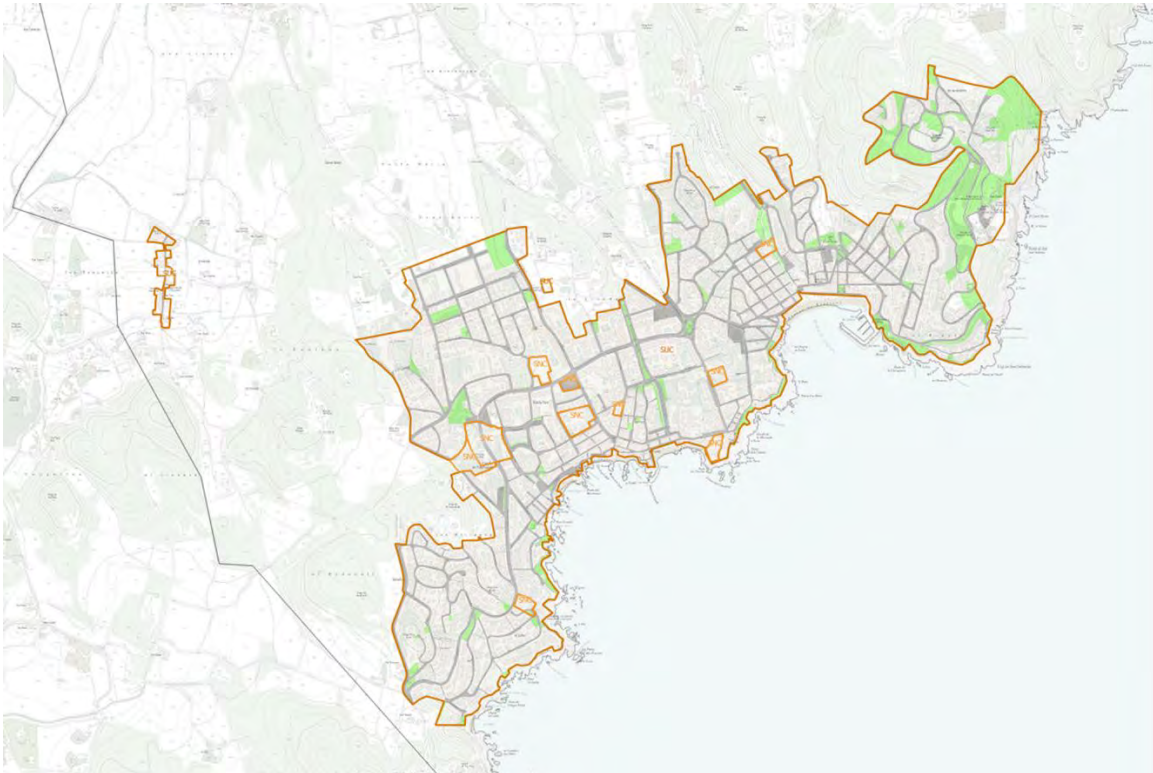
Superfície zones verdes	69,76	Ha
Superfície vials	136,11	Ha

Palafrugell:



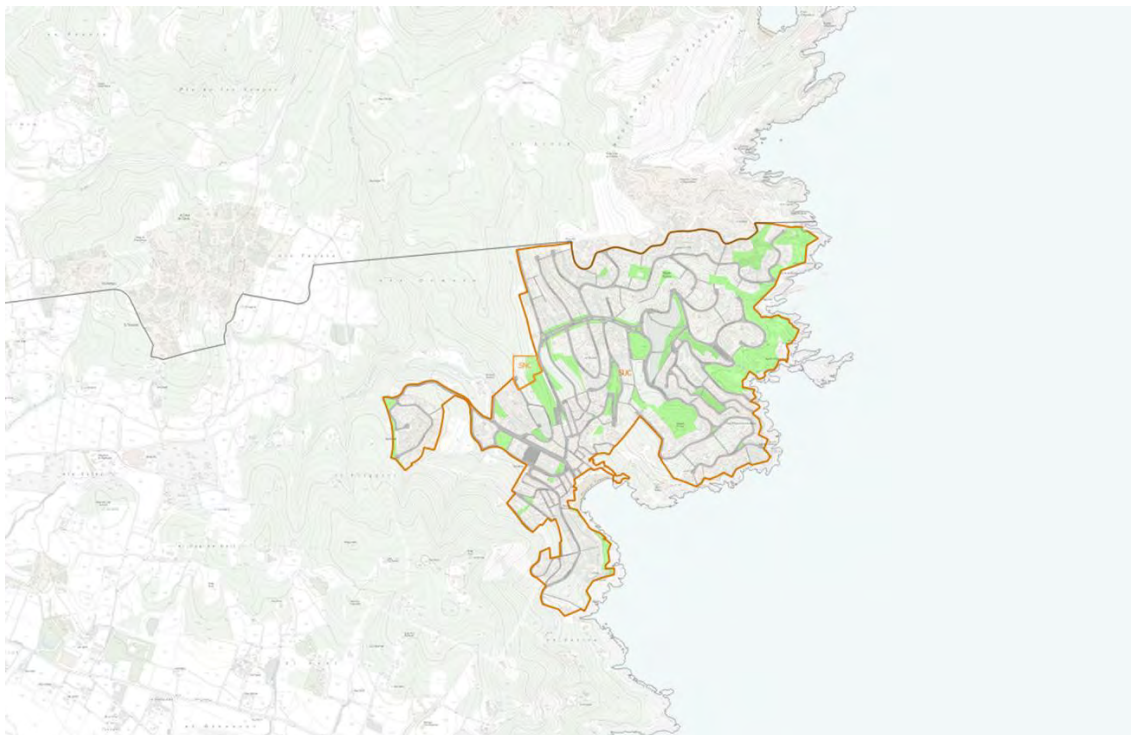
Plànol d'elaboració pròpia amb les qualificacions urbanístiques per al sòl classificat de sòl urbà. Font: Ortofoto de base: ICGC.
Dades urbanístiques: MUC

Calella de Palafrugell:



Plànol d'elaboració pròpia amb les qualificacions urbanístiques per al sòl classificat de sòl urbà. Font: Ortofoto de base: ICGC.
Dades urbanístiques: MUC

Tamariu:



Plànol d'elaboració pròpia amb les qualificacions urbanístiques per al sòl classificat de sòl urbà. Font: Ortofoto de base: ICGC. Dades urbanístiques: MUC

Per al càlcul del valor unitari de cada servei, s'ha considerat que la despesa en seguretat ciutadana està principalment vinculada a la superfície de vials i espais públics, de la mateixa manera que l'enllumenat públic. D'altra banda, la neteja viària i el manteniment de la via pública està relacionat amb la superfície de vialitat, i el servei de jardineria amb la superfície de zones verdes.

DESPESES:	Import despeses	Tipus superfície afectada	Despesa municipal per Ha
Seguretat i mobilitat ciutadana	4.948.710 €	vialitat i zones verdes	24.038,35 €/Ha
Enllumenat públic	874.560 €	vialitat i zones verdes	6.425,36 €/Ha
Neteja viària	1.529.708 €	vialitat	11.238,71 €/Ha
Jardineria	908.944 €	zones verdes	13.030,20 €/Ha
Via pública	2.030.030 €	vialitat	14.914,56 €/Ha

Finalment caldrà aplicar aquests valors unitaris de despesa a la superfície del sector per tal de determinar les despeses públiques estimades vinculades al sector.

SUPERFÍCIES SISTEMES SECTOR	Ha
Superfície vials	0,4588
Superfície zones verdes	0,8442

Tot i això, es tracta d'una vialitat parcialment existent, pel que únicament es considera la nova vialitat amb una superfície de ~~1.439~~ ~~1.469~~ 1.282,56 m².

Pel que a l'espai lliure únicament es considera el que tindrà ús d'espai lliure urbanitzat i que es correspon amb Espai lliure-vialitat cívica (SX3), amb una superfície de ~~802~~ ~~m²~~ 887,22 m².

Les despeses previstes seran:

DESPESES:	Tipus superfície afectada	Despesa municipal per Ha	Superfície afectada sector (Ha)	Despeses serveis sector
Seguretat i mobilitat ciutadana	vialitat i zones verdes	24.038,35 €/Ha	0,22	5.216
Enllumenat públic	vialitat i zones verdes	6.425,36 €/Ha	0,22	1.394
Neteja viària	vialitat	11.238,71 €/Ha	0,13	1.441
Jardineria	zones verdes	13.030,20 €/Ha	0,09	1.156
Via pública	vialitat	14.914,56 €/Ha	0,13	1.913
				11.120

Les despeses derivades del desenvolupament **del sector s'estimen en 11.120 €.**

9. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI

Un cop analitzades les finances municipals pel que fa a ingressos i despeses s'extreuen les següents conclusions:

Ingressos:

1. L'increment d'ingressos municipals vinculats al desenvolupament del sector estaran determinats principalment pels ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana. També es preveuen ingressos en concepte d'IAE vinculats a la nova activitat hotelera.
2. La previsió d'increment dels ingressos en concepte d'IBI vinculats al sector és de 12.200 € anuals.
3. Tot i que es preveuen ingressos en concepte de IAE vinculats a la nova activitat hotelera, aquests no s'han pogut quantificar.
3. Es preveuen altres ingressos derivats de l'operació tals com increment de les Transferències de l'Estat, IAE, IVTM, etc. Tot i això, atès que no es poden quantificar, no s'han tingut en consideració com a ingressos.
4. Tampoc no s'han considerat els ingressos derivats de l'ICIO i la Plusvàlua atès que es consideren ingressos puntuals que no garanteixen la sostenibilitat a llarg termini.

Els ingressos derivats del desenvolupament del sector s'estimen en 12.200 € anuals. Aquests ingressos es veuran incrementats per els ingressos previstos en concepte **d'IAE derivats de la nova activitat hotelera**, els quals no s'han pogut quantificar.

Despeses:

1. La despesa derivada del desenvolupament urbanístic del Pla es centrarà en aquella despesa associada al manteniment dels nous sistemes (vials i zones verdes), així com l'ampliació de serveis urbans (enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana, jardineria, ...).
2. No s'han considerat aquelles despeses que són recuperables mitjançant taxes com són el manteniment del clavegueram o la recollida d'escombraries.

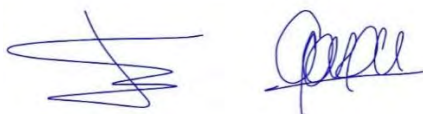
Les despeses derivades del desenvolupament del sector s'estimen en 11.120 €

Balanc:

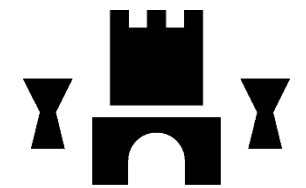
En base a les estimacions d'ingressos per tributs locals generats en l'àmbit i el cost de la prestació dels serveis, l'impacte en el pressupost corrent de l'Ajuntament de l'actuació s'estima que els ingressos derivats del nou desenvolupament seran superiors a les despeses de manteniment derivades del mateix.

Per tant, **s'estima que l'actuació urbanística generarà un impacte positiu en el pressupost corrent de l'Ajuntament.**

Barcelona, setembre de 2023



Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP



AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

PLA DE MILLORA URBANA
SECTOR PAU a2.5

ANNEX VII
AVANTPROJECTE NO VINCULANT



SECTOR PAU a2.5
HOTEL AIGUA XELIDA

Aprovació Inicial

Desembre 2023



OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN



OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Promotor:

SALOMON REAL ESTATE SSF 1965

Equip redactor:



OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Direcció tècnica

Jordi Artigas Masdeu Arquitecte

Mauro Mas Pujó, Arquitecte

Núria Noguer Pujadas, Arquitecte

Direcció i coordinació de processos GIS

Carles Cabellos Pruna, Arquitecte

Coordinació

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Equip tècnic Urbanisme

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Clara Alvau Morales, Urbanista

Equip tècnic Avantprojecte d'Arquitectura

Andreu Franquesa, Arquitecte

Sofia Houtman Gerbaudo, Arquitecta

Col·laboradors:

*Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada,
Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística*

Anthesis Lavola - Consultoria en Sostenibilidad

Alba Daranas Llopart, Coordinadora de projectes d'avaluació ambiental

Sandra García Pérez, Responsable del servei d'Estratègia Urbana

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica

VIA, Economia i Urbanisme, SLP

Enric González Duran, arquitecte



OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN



HOTEL AIGUA XELIDA. TAMARIU

PALAFRUGELL - GIRONA

Situació i Context urbanístic

SITUACIÓ I ENTORN



LLOC I PAISTATGE



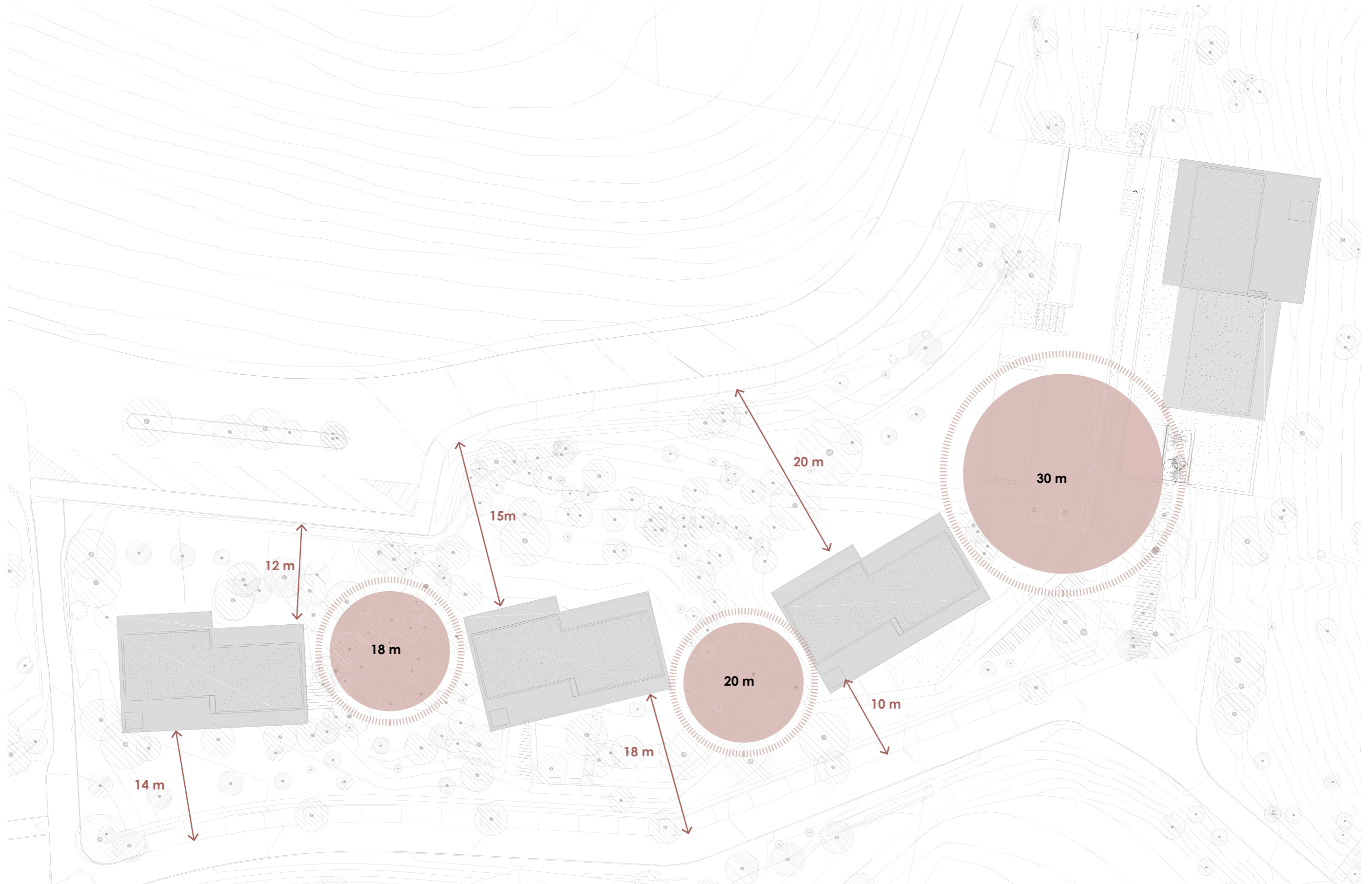
Integració paisatgística

01/ Permeabilitat de Volums

02/ Preservació vegetació

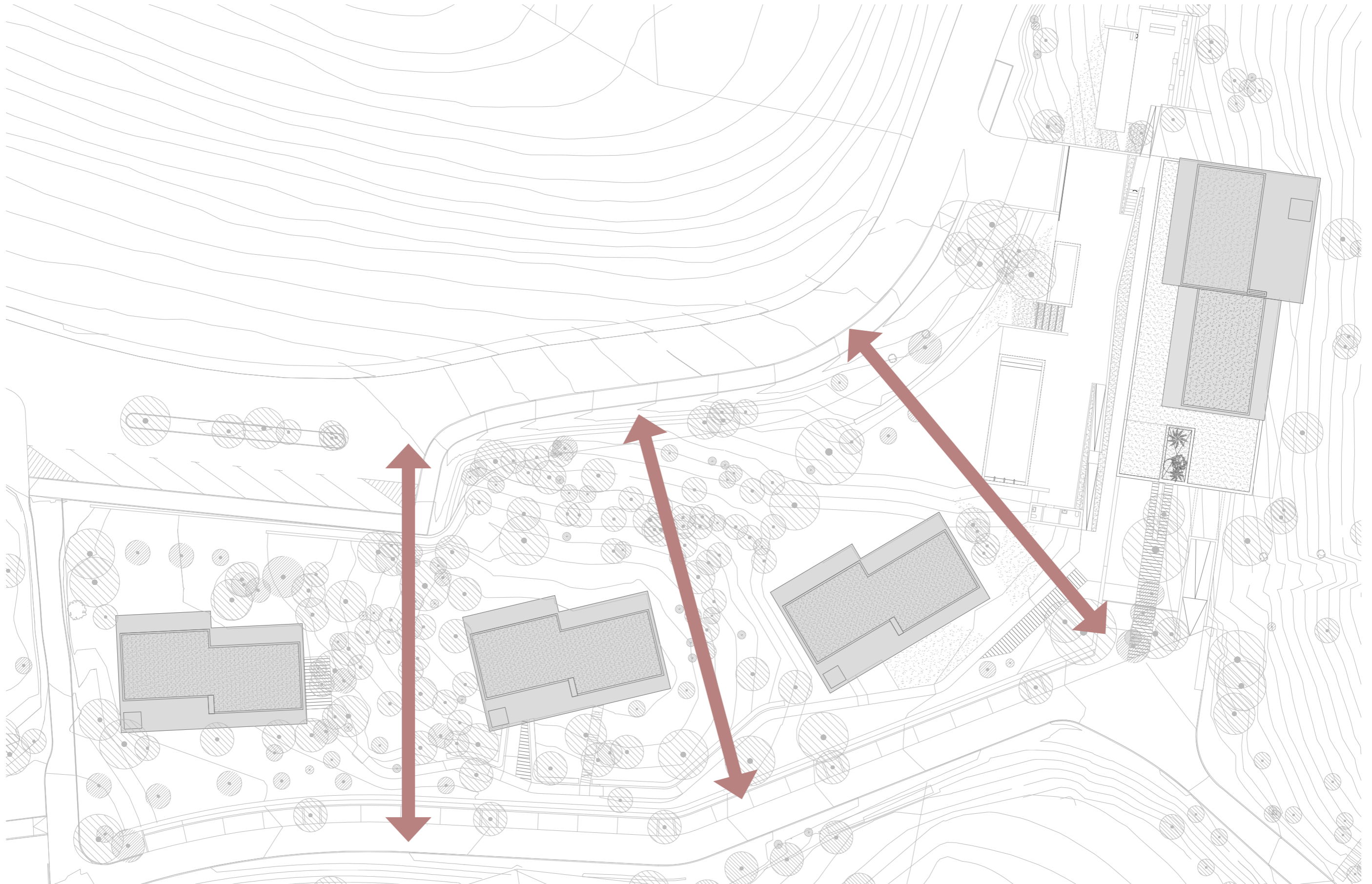
03/ Materials i cromatisme actuals. Vegetació



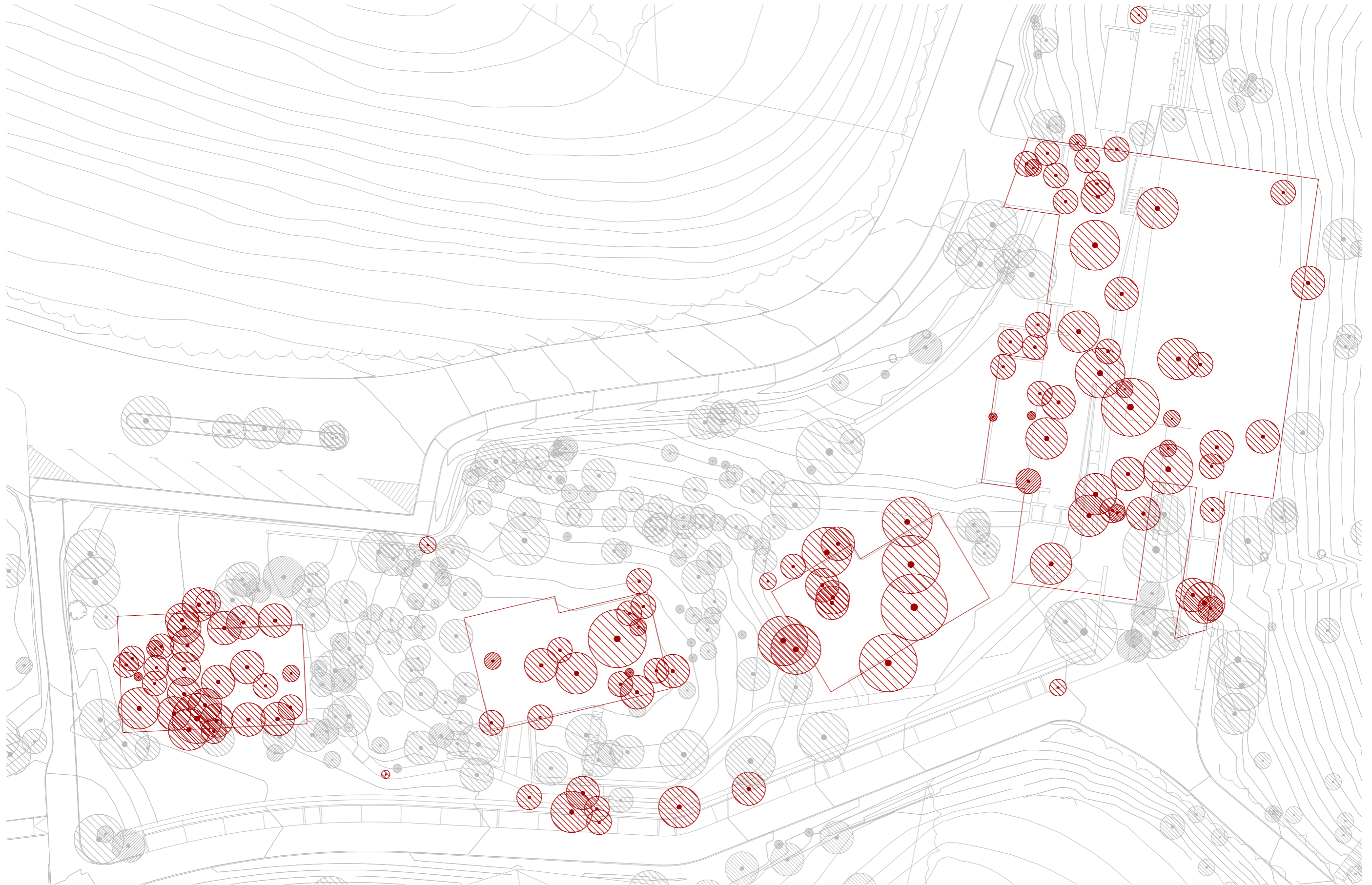




01/ PERMEABILITAT DE VOLUMS



02/ PRESERVACIÓ VEGETACIÓ. AFECTACIÓ ARBRAT



03/ MATERIALS I CROMATISME ACTUALS. VEGETACIÓ



El paisatge actual el componen en la seva majoria pins en la zona central i baixa de la parcel·la i algunes alzines en la zona alta.
Per això el tot la zona sota els arbres pren un color propi de la caiguda del bot i algun arbust baix en tons ocres i terra, típic del caràcter mediterrani de la zona. L'ombra del pi a l'ésser una espècie perenne aporta protecció solar a l'estiu i deixa passar els raigs solars a l'hivern.

03/ MATERIALS I CROMATISME ACTUALS. INTEGRACIÓ DINS DEL CONJUNT EXISTENT



La integració amb la topografia existent forma part dels elements del disseny del projecte. Es pretén adaptar al màxim l'arquitectura amb la vegetació existent de manera que a nivell visual es redueixi l'impacte i es preservi la idea del bosc actual. D'altra banda, des de l'interior del projecte els arbres tenen una funció d'aportació d'ombra i diversitat cromàtica i visual que ajuda a repartir l'arquitectura de manera respectuosa i en la seva major mesura, silenciosa.

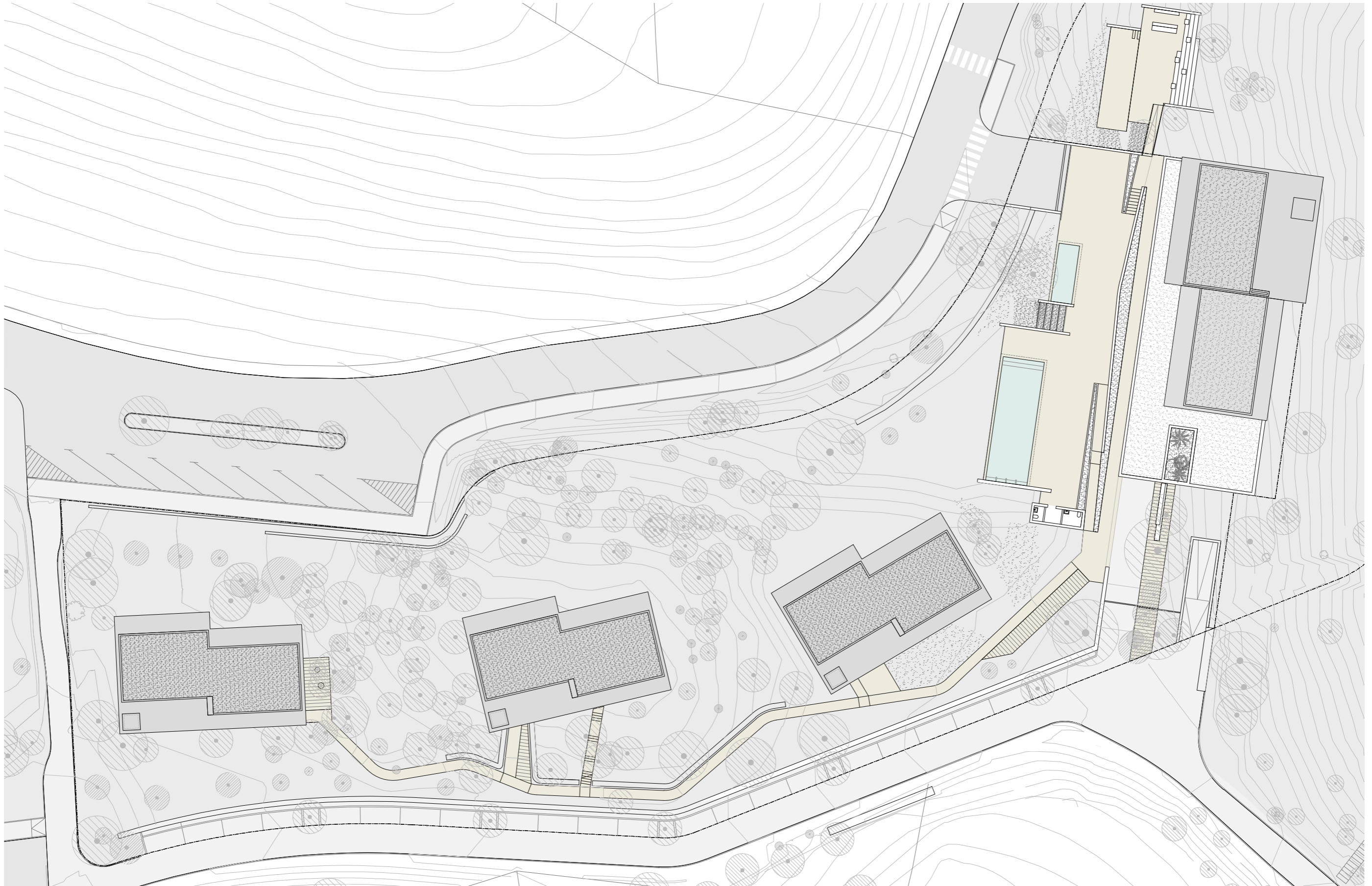
03/ MATERIALS I CROMATISME ACTUALS. INTEGRACIÓ DINS DEL CONJUNT EXISTENT. COTA CARRER CAPSACOSTA



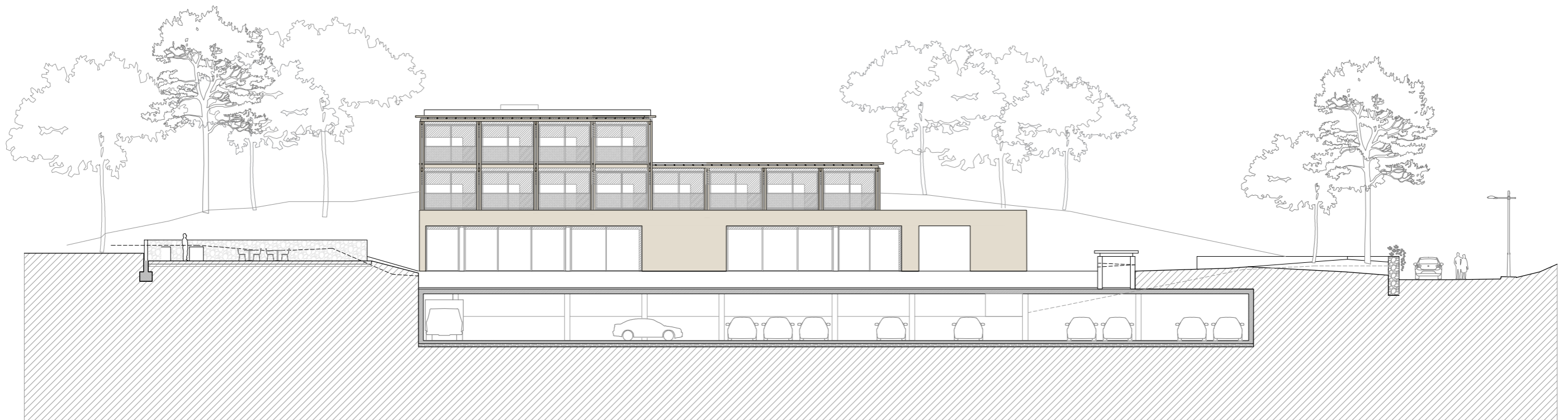
Proposta Arquitectònica

Planta Coberta. Conjunt

PLANTA COBERTA

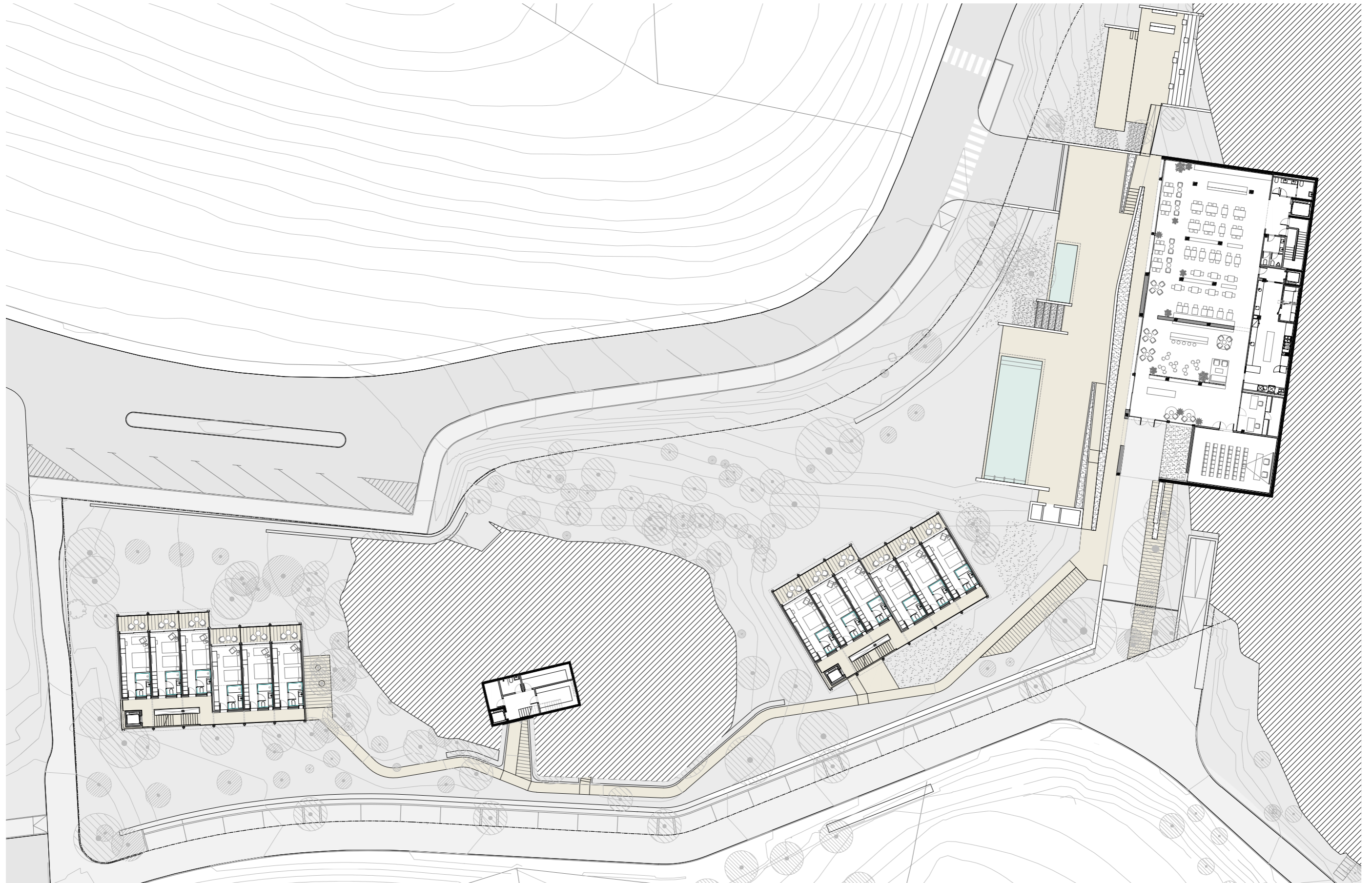


Planta Baixa. Contactes i recorregut





PLANTA BAIXA



RECORREGUTS I CAMINS. CONTACTES AMB EL TERRENY



Imatges de Referència

Una part del projecte que juga un paper important en la integració general del conjunt és el paisatgisme.

Al llarg de la parcel·la es pretén connectar les diferents peces per camins adaptats a la topografia existent, construïts amb uns colors generals càlids, assemblant-se una vegada més a l'entorn que l'envolta. Apostant per paviments naturals i uns murs de pedra seca, propis de l'arquitectura mediterrània, que van marcant un recorregut al mateix temps que contenen la vegetació existent.



Planta Primera. Habitaciones

PLANTA PRIMERA



Planta Segona. Habitacions

PLANTA PRIMERA



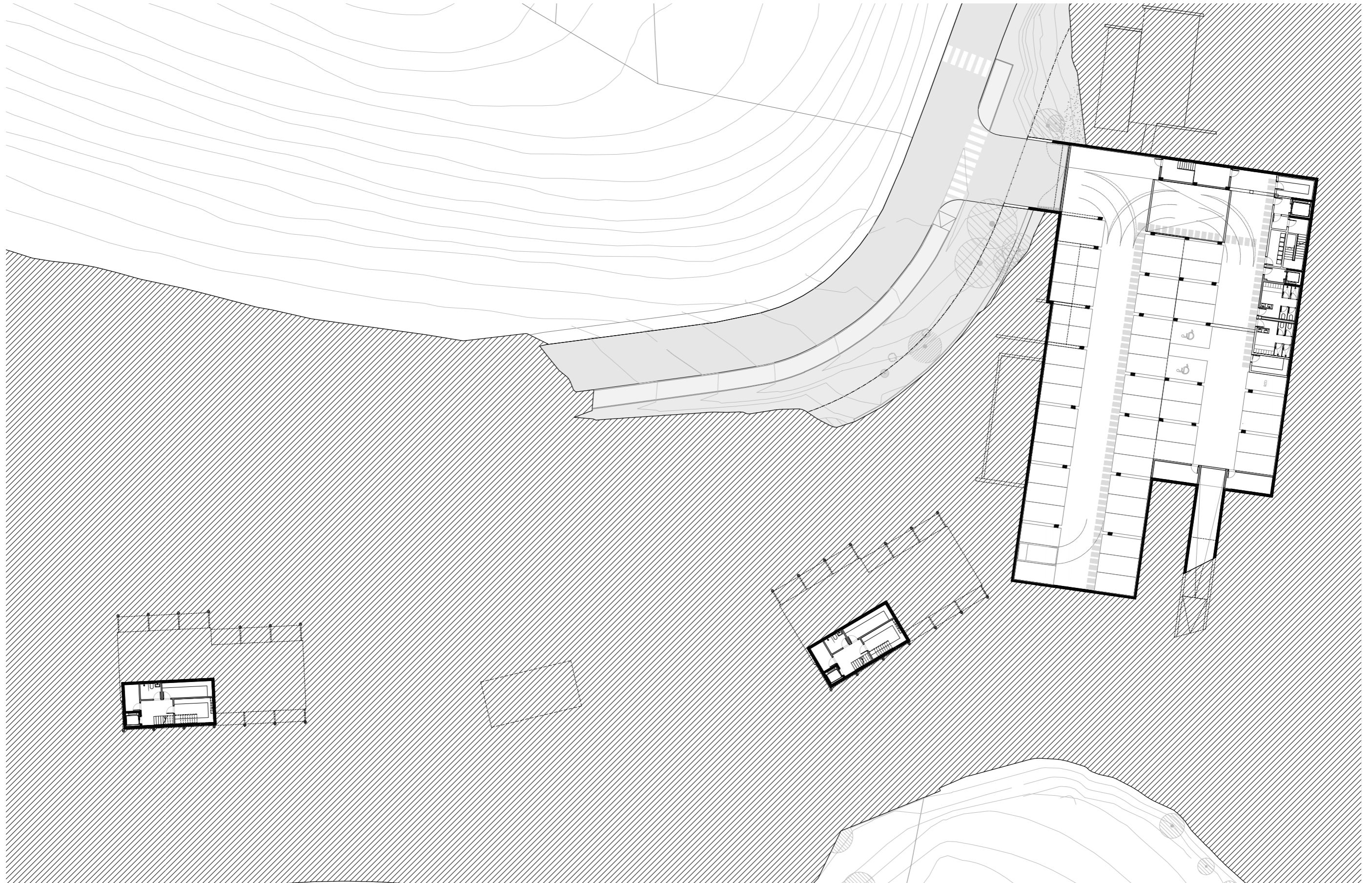
VISTA INTEGRACIÓ BLOC D'HABITACIONS





Planta Soterrani. Aparcament





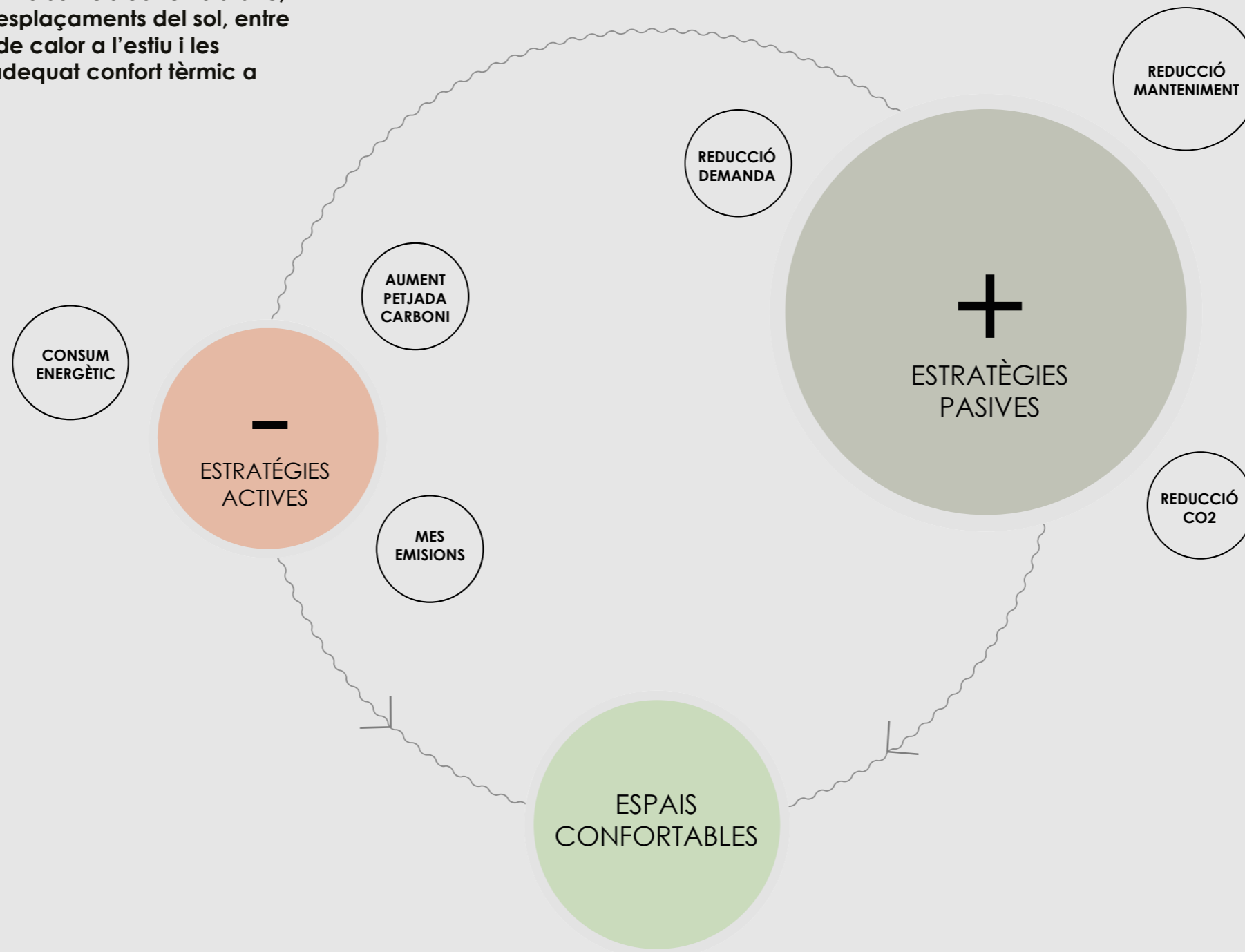
criteris de Sostenibilitat

- 01/ Estratègies passives**
- 02/ Estratègies actives**
- 03/ Materials - Fusta**
- 04/ Construcció prefabricació**

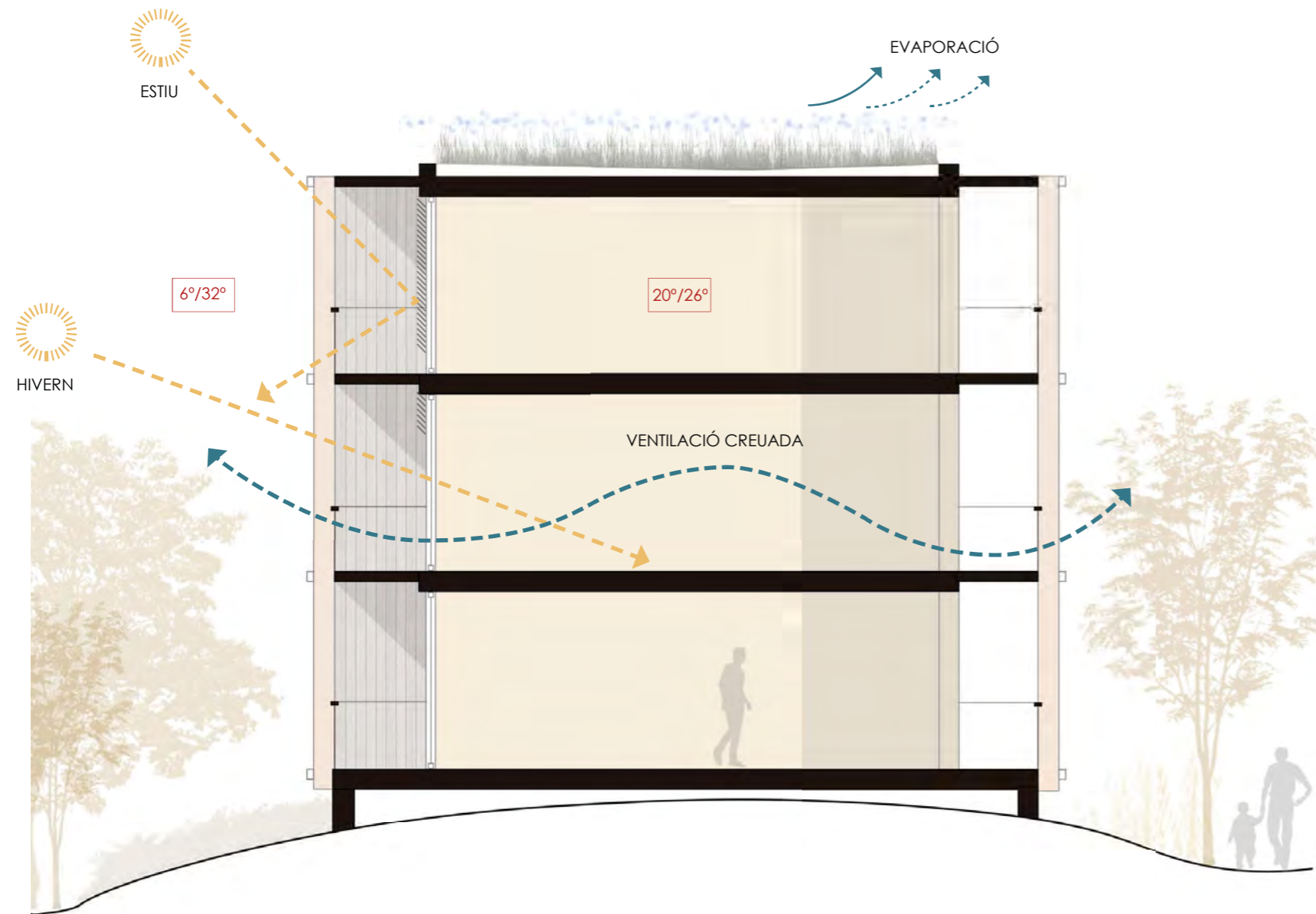
CRITERIS GENERALS DE SOSTENIBILITAT. REDUCCIÓ DE LA DEMANDA ENERGÈTICA

Quan parlem de climatització passiva, ens referim a les tècniques que, amb poc o cap consum energètic, permeten generar les condicions de temperatura, humitat i qualitat d'aire adequades per a la comoditat i habitabilitat dels espais, reemplaçant parcial o totalment els sistemes mecànics actius.

Generalment es tracta d'estratègies que, basades en uns certs paràmetres ambientals naturals com ho són els corrents d'aire, l'estabilitat tèrmica de la terra, els desplaçaments del sol, entre altres, permeten regular els guanys de calor a l'estiu i les pèrdues a l'hivern, aconseguint un adequat confort tèrmic a l'interior de l'edifici.



01/ ESTRATÈGIES PASSIVES



Secció Zona d'Habitacions

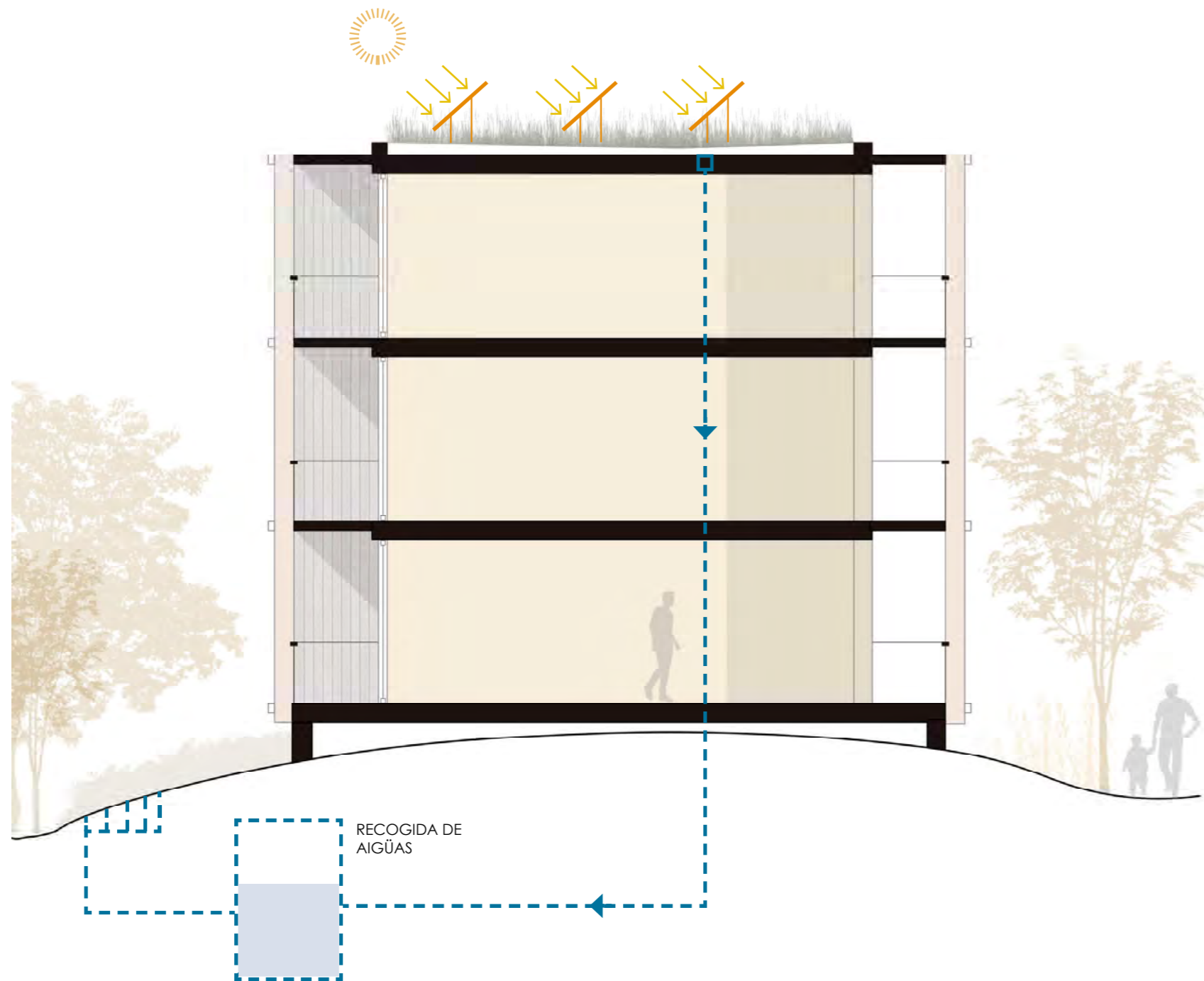
VENTILACIÓ NATURAL

La ventilació natural dels espais permet disminuir la humitat relativa de l'aire a l'estiu, millorant la sensació tèrmica. La disposició d'obertures en parets oposades permet el flux d'aire a través de l'interior de l'edifici. Gràcies a la localització pròxima al mar, aquestes obertures permeten el pas de les brises marines existents.

COBERTES ENJARDINADES. PREDOMINI DE LA VEGETACIÓ

Les cobertes enjardinades optimitzen de manera natural l'aïllament tèrmic, l'emmagatzematge de calor, així com l'acústic.

- Produeixen oxigen i absorbeixen CO₂.
- Filtren partícules de pols i brutícia de l'aire absorbint les partícules nocives.
- Redueixen les variacions de temperatura i humitat del cicle dia-nit.



Secció Zona d'Habitacions

SISTEMA ACTIU DE CALEFACCIÓ. AEROTERMIA + FOTOVOLTAIQUES

La combinació de aerotermia i plaques solars funcionen com el suport energètic que necessiten les estratègies passives per a assegurar el confort tèrmic a l'interior de l'edifici. L'intercanvi energètic de la aerotermia per a la climatització a baixa temperatura del sòl radiant són sistemes que funcionen de la mà per a aconseguir el confort climàtic a l'interior.

GESTIÓ D'AIGUA. CIRCUIT CIRCULAR

La gestió de l'aigua funciona de manera circular. Les superfícies horitzontals de l'edificació funcionen com a plataformes recol·lectores per a conduir l'aigua de pluja a un dipòsit. Aquí, es filtra i tracta l'aigua per a poder ser reutilitzada per al reg del jardí, ampliant el seu cicle útil.

PRODUCCIÓ I CONSTRUCCIÓ EN FUSTA. CADENA DE PRODUCCIÓ



03/ MATERIALS - FUSTA

BENEFICIS DE LA PRODUCCIÓ DE FUSTA: BOSCOS I PLANTACIONS

FIXACIÓ DEL CO2 DE L'ATMOSFERA

El consum de fusta actua, de manera activa, contra el principal dels gasos responsables de l'efecte d'hivernacle.

REGULACIÓ DEL CICLE HIDROLÒGIC

Les arrels dels arbres absorbeixen l'aigua i els minerals del terreny contribuint d'aquesta manera eficaçment a l'increment de la humitat relativa i pluviositat locals.

PROTECCIÓ ENFRONT DE L'EROSIÓ HÍDRICA I EÒLICA

La coberta forestal prevé l'escolament del terreny en frenar l'aigua de la pluja al mateix temps que es protegeix el sòl enfront de la força erosiva del vent.

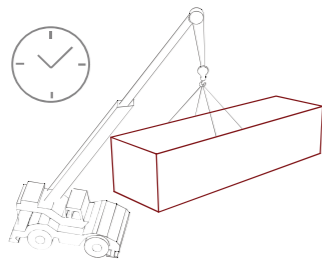
MANTENIMENT DE LA VIDA SILVESTRE I LA BIODIVERSITAT

la conversió de terrenys agrícoles en forestals suposa per si sola una notable millora mediambiental, que té com a efecte col·lateral positiu un notable increment en la biodiversitat.



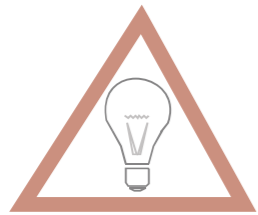
03/ CONSTRUCCIÓ PREFABRICACIÓ

BENEFICIS DE LA CONSTRUCCIÓ PREFABRICADA



ESTALVI DE TEMPS

Aquest és sens dubte la dada que més diferència ella prefabricació dels sistemes tradicionals de construcció. La velocitat d'execució en fàbrica juntament amb el fet que s'executen de forma simultaneja els treballs de fonamentació i obra civil i els de fabricació de l'edifici, permeten reduir fins a un 80% els temps d'execució.



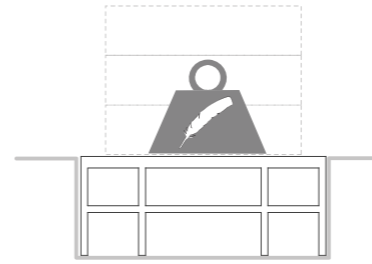
ESTALVI ENERGÈTIC

La concentració dels treballs en taller, limitant els treballs in situ a l'assemblatge de les parts, redueix la despesa d'energia per a la seva construcció entorn del 50%



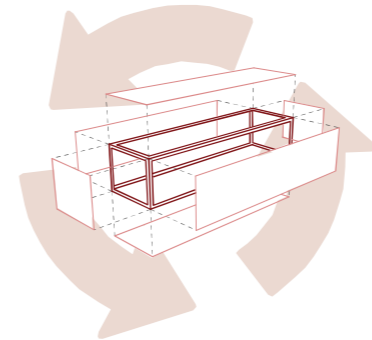
CONSTRUCCIÓ EN SEC

La fabricació industrial i en sec redueixen entorn d'un 95% els residus durant l'execució de l'obra. El consum d'aigua durant la construcció també es redueix fins a un 60%



LLEUGERESA CONSTRUCTIVA

L'estructura d'acer i la construcció en sec, redueixen el pes de la solució constructiva, reduint la despesa energètica en el seu transport i permetent simplificar la fonamentació i a estructura de les plantes soterrani si n'hi hagués.



RECICLABLE

Es pot utilitzar en la seva construcció fins a un 60% més de materials reciclats.
- Fins al 85% dels materials utilitzats són reciclables.
- Els propis edificis poden ser desencadellats i reutilitzats per a nous usos o parts d'altres edificis.



CONTROL DE QUALITAT I SEGURETAT

La fabricació en taller augmenta considerablement el control de qualitat de l'execució i redueix de manera molt significativa la seguretat dels treballadors.

O U A