PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A IMPLANTACIÓ D'USOS EN SÒL NO URBANITZABLE, COMPLEMENTARIS D'ACTIVITATS DEL SECTOR SUD.1.12 – BRUGUERES 2, DE PALAFRUGELL.

Text Refós

ANTONI AGUILAR I PIERA
arquitecte

PALAFRUGELL, octubre de 2012

INDEX DE CONTINGUTS

Els documents que constitueixen el present Pla Especial s'adapten als continguts preceptius establerts en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i a les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme. Continguts que es concreten en els articles 92 i 94 del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Els documents del Present Pla Especial es detallen en els següents apartats:

01. PRELIMINARS 1

02. PRELIMINARS 2

0. ANTECEDENTS

1. INTRODUCCIÓ JUSTIFICATIVA

2. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

2.1. Situació i àmbit.
2.2. Topografia, estat actual i usos.
2.3. Planejament vigent i justificació del Pla Especial.
2.4. Situació respecte les infraestructures i serveis.
2.5. Estructura de la propietat.

3. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

3.1. Descripció de l'ordenació.
3.2. Objectius, criteris i justificació de la conveniència i oportunitat del Pla.
3.3. Xarxes de serveis.

4. NORMES REGULADORES

4.1. Règim del sòl.
4.2. Qualificació del sòl.
4.3. Usos admesos.

5. AVALUACIÓ ECONÒMICA

6. DOCUMENT ANNEX : Informe ambiental

7. PLÀNOLS

* Plànols d'informació:
i.1. Situació - Emplaçament..... e: S/E
i.2. Implantació, estat actual i entorn..... e: 1/2.000
i.3. Topogràfic..... e: 1/1.000
i.4. Estructura de la propietat.....e. 1/2.000
i.5. Planejament vigent..... e: 1/2.000

* Plànols d'ordenació:
O.1. Proposta d'Ordenació..... e: 1/1.000
O.2. Detalls configuració i seccions.....e: S/E
O.3. Esquema de serveis .....e: 1/1.000
O.4. Delimitació zones.....e: 1/1.000

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A IMPLANTACIÓ D'USOS EN SÒL NO URBANITZABLE, COMPLEMENTARIS D'ACTIVITATS DEL SECTOR SUD.1.12 – BRUGUERES 2, DE PALAFRUGELL.

MEMÒRIA

01. **PRELIMINARS 1**

El present Pla Especial va ésser aprovat inicialment per acord del Ple de l'Ajuntament adoptat en sessió ordinària del dia 27 de gener de 2011, fent constar en dit acord la necessitat d'incorporar en el document el contingut de les observacions recollides en l'informe de l'Arquitecte Assessor Municipal. El mateix acord disposava l'obertura del període preceptiu d'informació pública d'un mes, conseqüència del qual s'han presentat diverses al.legacions i informes, quin contingut favorable ha de ser igualment introduït en aquest Pla Especial.

Així doncs el present document configura l'adaptació del Pla Especial Urbanístic aprovat inicialment amb les rectificacions derivades dels dits informes i de les al.legacions estimades favorablement. De forma sintètica es detalla tot seguit el seu contingut:

- S'incorpora el plànol O4 de delimitació de zones per a millor diferenciació dels àmbits destinats a plantacions que es mantindran en el seu estat natural, respecte del disposats per aparcament de caravanes on es podrà fer el tractament superficial que es descriu en aquest document.
- Es designen els tipus, mides i densitats en les plantacions i la seva justificació pel que fa a la seva funció d'integració paisatgística.
- S'afegeixen a la Normativa les determinacions de l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística i de l'informe mediambiental de l'Ajuntament.
- Es substitueix l'Arn bord (Grataebus mononima – Cotoneaster Pyracantha) per Marfull (Viburnum Timus), així mateix les Truanes (Ligustrum Atrovirens) per altres espècies com Arboç, Matabou, Bruc, Llentiscle, o Baladre.
- Els elements d'il.luminació s'instal.laran d'acord amb el contingut del Decret 85/2005 de 3 de maig del Reglament de la Llei 6/2001 de 31 de maig.

02. **PRELIMINARS 2**

El present Pla Especial va ésser aprovat provisionalment per acord del Ple Municipal adoptat en sessió ordinària del dia 28 d'abril de 2011, i posteriorment es va trametre a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona per a la seva aprovació definitiva.

En data 29 de juny de 2011 però, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va acordar suspendre dita aprovació definitiva, condicionant l'acte a la redacció i tramitació d'una Modificació Puntual del POUM vigent, de forma que es possibilités la implantació de l'ús proposat qualificant els terrenys amb la clau adequada.

L'Ajuntament va procedir a la redacció i tramitació de dita Modificació Puntual, amb el document que porta per títol Modificació Puntual nº14 del POUM de Palafrugell, en relació als articles 264 i 265, secció 4 – càmpings i aparcament de caravanes, de les Normes Urbanístiques, document que assoleix la seva aprovació definitiva en data 4 d'octubre de 2012, i que incorpora la qualificació d3.2 específica per a l'àmbit del present Pla Especial, destinada als usos d'aparcament i pupilatge de caravanes.

Aquesta qualificació no comporta increment de la intensitat de l'ús, fet que va confirmar en data 19 de gener de 2012 la resolució dictada per la Directora General de Polítiques Ambientals del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, declarant la no subjecció de la Modificació al supòsit contemplat a l'article 7.1.c de la Llei 6/2009 d'Avaluació Ambiental de Plans i Programes, i per tant la no subjecció a Avaluació Ambiental de la Modificació nº 14 del POUM.

Així doncs el present document configura l'adaptació del Pla Especial Urbanístic a la Modificació Puntual nº 14 del POUM de Palafrugell, incorporant alhora el contingut dels informes corresponents inclòs el de la Dirección General de Aviación Civil.

0. **ANTECEDENTS**

El promotor del present Pla Especial, Sr. Joan Riera i Avellí, desenvolupa des de fa anys una activitat d'aparcament i pupil.latge de caravanes en uns terrenys que abasten una superfície aproximada de 24.000 m2, situats en el sector del Bruguerol a l'extrem oriental de Palafrugell, en una zona colindant amb la delimitació del sòl urbà en aquell indret. L'accés a dita activitat es realitza pel carrer Ramir Deulofeu.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell (POUM) actualment vigent, constituït pel Text Refós aprovat definitivament el 21 de desembre de 2006, classifica dits terrenys com a Sòl Urbanitzable Delimitat, configurant el sector SUD 1.6 amb destinació principal per a ús residencial.

Amb aquesta classificació establerta pel POUM es consolida una incompatibilitat manifesta entre l'activitat d'aparcament de caravanes i la destinació dels terrenys, fet que obliga a desplaçar l'esmentada activitat a una nova situació en condicions urbanístiques adequades.
A aquests efectes, en data 8 de juny de 2010 es va signar un Conveni Urbanístic entre l'Ajuntament de Palafrugell i el Sr. Joan Riera i Avellí, en el sentit de propiciar el desplaçament de l'activitat del Sr. Riera al sector Industrial SUD-1.12 - Brugueres 2, àmbit que es destina a usos compatibles amb la repetida activitat.

Aquest Conveni Urbanístic es recolza d'una banda en la Resolució de l'Alcaldia nº 1268/10 de data 1 de juny de 2010 que va aprovar el Plec de Condicions per a la venda en subhasta pública de la finca nº 4.1 del Projecte de Reparcel.lació d'aquell sector SUD - 1.12, i d'altra banda en l'interès manifestat pel Sr. Riera en participar en el procés de subhasta pública de la parcel.la esmentada, amb l'objectiu de destinar-la a aparcament i pupil.latge de caravanes. Tanmateix però, la superfície de la parcel.la objecte de la subhasta és de només 5.290,70 m2, amb el que cal arbitrar una solució adequada per tal de posar en disposició la superfície a l'entorn del 24.000 m2 necessària per a desenvolupar correctament dita activitat.

És amb aquest objectiu que es signa el referit Conveni Urbanístic, en el sentit d'establir que en cas de sortir guanyadora de la subhasta la oferta del Sr. Riera, l'Ajuntament de Palafrugell es compromet a tramitar un Pla Especial Urbanístic que redactarà el Sr. Riera, per a la regulació de la implantació dels usos complementaris d'aquella activitat en el sòl No Urbanitzable colindant o annex a la parcel.la industrial 4.1 del sector SUD 1.12.

Aquest Pla Especial al mateix temps haurà de justificar i regular que l'espai ocupat en sòl No Urbanitzable resti lliure de tot tipus d'edificació i que es disposin les mesures correctores adequades amb arbrat per garantir una correcta integració del conjunt sobre el territori.

D'acord amb el fet que en la subhasta pública de la parcel.la 4.1 és guanyadora la oferta del Sr. Riera, resultant en conseqüència titular de dita finca, essent també al mateix temps propietari de part dels terrenys en Sòl No Urbanitzable de l'entorn immediat, es produeix l'encàrrec i redacció del present Pla Especial Urbanístic.

1.**INTRODUCCIÓ JUSTIFICATIVA**

El present Pla Especial Urbanístic abasta l'àmbit configurat per quatre parcel.les en sòl No Urbanitzable amb la qualificació de d3.2 Aparcament de caravanes sense ús habitacional d'acord amb la Modificació Puntual nº 14 del POUM, dues d'elles colindants amb la delimitació del sector Urbanitzable Delimitat SUD –1.12, just en el front de la parcel.la 4.1 esmentada en els antecedents. De fet es tracta de l'àmbit que juntament amb dita parcel.la 4.1 permet assolir els 24.000 m2 necessaris per al desenvolupament de l'activitat que motiva el present document.

El POUM vigent defineix el sector de sòl Urbanitzable Delimitat per a usos industrials SUD – 1.12 Brugueres –2 en l'extrem nord-est de la població, amb la finalitat de completar un teixit industrial ja existent, adaptant alhora el sistema viari pendent de relligar en aquell entorn. Aquest sector que es troba en el moment present en fase molt avançada d'execució i consolidació, es situa estratègicament en una posició fronterera entre els sòls industrials ja consolidats, les instal.lacions i subestació del sistema elèctric de Fecsa-Endesa en aquell punt i les primeres planes de conreus que caracteritzen el vessant nord del municipi de Palafrugell.

Tanmateix cal afegir que entre aquest sector SUD 1.12 i les extensions de territori agrari d'aquest vessant nord del municipi subjectes a les proteccions que estableix el POUM i les caracteritzacions com a Unitats de Paisatge (Riera Grossa), es troben unes franges de camps de conreu qualificades com a d3.2 per la Modificació nº 14 del POUM sobre les que no s'ha disposat cap tipus de protecció específica, que les fa idònies per a recolzar els usos complementaris que es proposen en el present Pla Especial.

Es tracta en definitiva d'uns terrenys que per condicions de posició, característiques físiques i contigüitat amb els sòls industrials ja consolidats, tenen capacitat òptima per a aquesta nova finalitat, amb conseqüències de tipus territorial o paisatgística inapreciables o mínimes amb les mesures correctores que es preveuen en aquest Pla Especial Urbanístic.

2. **MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ.**

2.1. SITUACIÓ I ÀMBIT.

L'àmbit d'aquest Pla Especial es troba com s'ha dit a l'extrem nord-est de la població de Palafrugell. Els límits són:

- Al sud el sector de sòl Urbanitzable SUD - 1.12, per quina vialitat es produeix l'accés rodat i principal a la futura activitat.
- A ponent les instal.lacions de Fecsa-Endesa composades d'edificacions d'oficines i una subestació, element que queda protegit de vistes respecte del seu front est mitjançant una "mota" configurada per acumulació de terres sense cap plantació vegetal.

- A l'est és la riera de les Brugueres que acumula a les vores abundant vegetació de ribera.
- Al nord en una part per camps de conreu inclosos en la qualificació de d1PT que correspon a sòl agrícola de protecció territorial, la resta del límit nord el configuren camps de conreu en la qualificació de sòl agrícola tipus d1 sense cap tipus de protecció específica.

La totalitat dels terrenys inclosos en l'àmbit del present Pla Especial Urbanístic corresponen a la qualificació de subzona d3.2 – Aparcament de caravanes sense ús habitacional, i tenen una superfície total de 18.809,82 m2.

2.2 TOPOGRAFIA, ESTAT ACTUAL I USOS.

Els terrenys inclosos en l'àmbit del Pla Especial s'adapten al vessant pràcticament pla, que presenta un lleuger descens amb un pendent inferior al 4% en sentit nordest, idèntic al que caracteritza l'entorn immediat emmarcat a les bandes per la riera de Ca l'Abellí al nord i per la riera de Les Brugueres a l'est. Ambdues rieres són afluents de la Riera Grossa curs fluvial principal a la zona i que en aquest tram es troba a una distància aproximada de 300 m de l'àmbit del Pla Especial.

Aquesta zona en conjunt respon a la característica morfològica dominant en aquests entorns del Baix Empordà, on s'alternen constantment els plans conreats i les ondulacions arbrades. És així com ens trobem amb un espai amb destinació originalment agrícola, que afronta directament i sense solució de continuïtat amb terrenys de idèntica qualitat i configuració aparent, qualificats com a d1PT que correspon a sòl agrícola de Protecció Territorial.

Cal insistir en aquest punt en la manca de referent físic o territorial en aquest front, per a definir el canvi de qualificació de sòl tipus d3.2 a sòl tipus d1PT; als efectes la delimitació del Pla Especial s'ajusta a la delimitació de canvi fixada pel planejament superior.

Els terrenys situats immediatament a ponent de l'àmbit mantenen la qualificació d1, trobant-se ja ocupats per les instal.lacions de la subestació elèctrica de Fecsa-Endesa.

A la banda oposada, en posició norest respecte de l'àmbit del Pla Especial, es localitza una suau elevació topogràfica del tipus característic esmentat, amb coberta arbrada que ocupa l'espai entre els dos cursos d'aigua que l'envolten, espai que al seu torn resulta qualificat en els dos subtipus d2 (forestal) i d2PT (forestal de Protecció Territorial).

Així doncs, l'àmbit del Pla Especial es troba en la seva totalitat ocupant la part central d'un entorn de terrenys en els que no es detecten altres elements que la pròpia configuració de les peces anteriorment destinades a conreu.

2.3. PLANEJAMENT VIGENT I JUSTIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL.

Tal com ja s'ha indicat al principi, el planejament municipal actualment vigent és la Modificació Puntual nº 14 del Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 4 d'octubre de 2012, instrument que qualifica l'àrea objecte del present Pla Especial dins del règim del sòl No Urbanitzable tipus d3.2 Aparcament de caravanes sense ús habitacional.

Dita àrea de Pla Especial és colindant pel seu front sud en una línia de 180 m. amb la delimitació que el POUM fa del sector en sòl Urbanitzable Delimitat anomenat SUD-1.12 – Brugueres – 2, sector que es destina a usos industrials i que en el moment present ja es troba desenvolupat.

Tal com s'ha avançat en l'apartat d'antecedents, en data 8 de juny de 2010 es va signar un Conveni Urbanístic entre l'Ajuntament de Palafrugell i el Sr. Joan Riera i Avellí, en el sentit de propiciar el desplaçament de la seva activitat a aquest sector Industrial SUD-1.12, amb la circumstància favorable que la oferta del Sr. Riera va resultar guanyadora en la subhasta pública de la parcel.la 4.1 on es materialitzava el percentatge de cessió de l'aprofitament del sector, per la qual cosa el Sr. Riera resulta ser en l'actualitat titular de dita finca, essent també al mateix temps propietari de part dels terrenys en Sòl No Urbanitzable de l'entorn immediat.

Un cop feta efectiva la circumstància abans esmentada i per causa de que la superfície de la parcel.la obtinguda pel Sr. Riera té una superfície de només 5.290,70 m2, es motiva el contingut del Conveni, als efectes d'arbitrar una solució adequada per tal de posar en disposició la superfície a l'entorn dels 24.000 m2 necessària per a desenvolupar correctament l'activitat d'aparcament i pupil.latge de caravanes.

En aquest sentit i al fil del Conveni, l'Ajuntament de Palafrugell es compromet a tramitar el present Pla Especial Urbanístic, per a la regulació de la implantació dels usos complementaris d'aquella parcel.la 4.1 en el sòl No Urbanitzable colindant o annex, Pla Especial que d'acord amb els termes del document signat, al mateix temps haurà de justificar i regular que l'espai ocupat en sòl No Urbanitzable resti lliure de tot tipus d'edificació i que es disposin les mesures correctores adequades amb arbrat per garantir una correcta integració del conjunt sobre el territori.

La justificació d'aquest Pla Especial s'articula a partir de les determinacions de l'esmentat Conveni on queda definida de forma explícita la voluntat d'acceptar la utilització d'aquest segment de sòl No Urbanitzable, paral.lelament amb la obligatorietat de mantenir aquest sòl lliure de tota edificació, d'arbitrar les mesures de protecció paisatgística adequades al lloc i de preservar la condició decididament agrària d'aquell entorn.

Cal dir a més que **la conveniència i justificació** del present Pla Especial s'insereix directament en la línia adoptada per la política municipal actual, en el sentit d'apostar de forma ostensible i decidida per una orientació possibilista de les activitats compatibles presents en el municipi, sense perjudici del màxim rigor en el manteniment de la qualitat ambiental i productiva dels sols agraris existents en aquell sector nord de la població.

2.4. SITUACIÓ RESPECTE A LES INFRAESTRUCTURES I SERVEIS.

D'acord amb els objectius d'aquest Pla Especial d'implantació en els referits terrenys de sòl No Urbanitzable de l'ús complementari de la parcel.la 4.1 del sector SUD 1.12 colindant amb aquells; en el ben entès que el vincle entre dita parcel.la i els terrenys és ferm i permanent per a donar lloc als usos que es proposen amb el present Pla Especial, i considerant que aquest vincle referma la voluntat de mantenir l'absència de tota edificació en l'àrea de sòl No Urbanitzable, no existeix cap dependència o condicionant respecte del sistema d'infraestructures present en relació a l'àmbit estricte del Pla especial, atès que el mínim servei necessari per enllumenat, abastament d'aigua i seguretat, serà subministrat per la pròpia dotació de la parcel.la 4.1, inclosa en un sector amb tots els serveis urbanístics preceptius.

2.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

L'estructura de les propietats incloses en l'àmbit del Pla Especial és força fragmentada, es totalitzen quatre unitats cadastrals de les quals dues es troben subdividides en dues parcel.les.

De les sis unitats, dues afronten directament amb la parcel.la 4.1 del sector SUD 1.12 en un límit de 180 m. de llargada.

El quadre següent presenta la relació de finques incloses en l'àmbit:

Estructura de la propietat

Nº PARC.	NOM	IDENTIFICACIÓ CADASTRAL	SUPERFÍCIE
1	Mª Montserrat Argemí Turull	00200211 a	4.642,96 m2
2	Julian Mª Simó Grau	00200211 b	474,93 m2
3	Maria Gironès Barrull	00200212 a	3.197,07 m2
4	Alfonso Gironès Solà	00200212 b	1.067,48 m2
5	Josep Costa Bofill	00200213	4.937,95 m2
6	Joan Riera Avelli	00200214	4.489,43 m2
TOTAL			**18.809,82- m2**

3. **MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ**.

3.1 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ.

El primer aspecte del que cal deixar constància és que l'ordenació que es proposa amb aquest Pla especial, no implica cap transformació explícita dels terrenys i que de fet tampoc es porta a terme una nova ordenació, més enllà de l'estricta adequació de les superfícies per a fer útil l'espai, de la disposició de les tanques corresponents amb els elements d'arbrat i vegetació densa per garantir la integració en el territori i d'establir la dotació elèctrica necessària per al sistema d'enllumenat i seguretat, així com el mínim d'abastament d'aigua.

En aquest sentit cal insistir en l'aspecte de que el present Pla Especial no altera la qualificació dels terrenys, els quals mantenen la seva qualitat de sòl No Urbanitzable tipus d3.2, limitant-se a admetre un ús concret com és l'aparcament i pupil.latge de caravanes complementari de l'ús vinculat a aquesta matèria que es desenvolupa de manera principal en tots els seus aspectes, inclosa la edificació pertinent, en la parcel.la 4.1 del sector SUD 1.12.

En la mateixa línia cal insistir en el fet que l'ús que s'implementa amb el present Pla Especial queda vinculat i és inseparable del desenvolupament d'aquesta activitat en la referida parcel.la 4.1, espai que concentrarà totes les edificacions necessàries d'acord amb els paràmetres establerts per al sector corresponent, i que qualsevol interrupció de l'activitat en la parcel.la 4.1 implica automàticament el cessament de l'admissió de l'ús en l'àrea de sòl No Urbanitzable i la restitució de l'espai al seu estat inicial.

Cal afegir a més que el present Pla Especial vincula la capacitat de desenvolupar l'ús que s'incorpora en l'àrea de sòl No Urbanitzable, al titular de la parcel.la 4.1 i només en el cas que l'activitat sigui la d'aparcament i pupil.latge de caravanes.

3.2 OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ. **CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT** DEL PLA ESPECIAL.

Pel que fa als objectius del present Pla Especial, ja s'ha esmentat que és en el Conveni signat entre l'Ajuntament de Palafrugell i el Sr. Joan Riera i Avellí on s'estableixen tant els objectius com els paràmetres que han de fer possible la utilització proposada per a l'àrea de sòl No Urbanitzable considerada.

El criteri d'actuació del present Pla Especial es basa en el manteniment estricte de la configuració topogràfica dels terrenys inclosos, amb tractament unitari de la seva superfície que es limitarà al compactat del sòl, sobre el que es disposarà un llit de 5 cm. de sub-base granular per possibilitar el drenatge i la mobilitat inherents a la utilització prevista.

De forma simultània es resoldrà la integració sobre el territori, d'acord amb el contingut del conveni, en el sentit de implantar barreres vegetals en tot el perímetre evitant interferències amb la natural escorrentia del terreny i amb la finalitat paisatgística d'alternar espècies diferenciades per posició i tipologia.

A aquests efectes s'incorpora el plànol nº O4 de delimitació de zones, on es concreten les dimensions i posició de les zones destinades a plantació vegetal, així com les de protecció respecte a la Riera de Les Brugueres, deixant clarament definit l'àmbit destinat a aparcament de caravanes.

La selecció d'espècies vegetals es proposa d'acord amb el següent criteri:

1. Es preveu la formalització de grups d'arbres configurant un tipus de bosc de ribera a base de la combinació d'exemplars d'Àlbers (Populus Alba), Alzines (Quercus Ilex), Roures (Quercus Humilis) i Freixes (Fraxinus Agnustifolia), amb una mida mínima de plantació de 3,50 m. d'alçada i densitat equivalent a una interdistància de 4-5 m., localitzats estratègicament d'una banda en l'extrem est de l'àmbit coincident amb el curs de la riera de les Brugueres, en aquest cas com a continuació de la franja verda en sòl lliure públic que preveu el sector SUD 1.12 com a protecció del curs d'aigua, per la qual cosa haurà d'assolir una fondària de entre 15 i 19 m. i d'altra banda se'n preveuen dos grups de menor dimensió, un en l'extrem nord a tocar de l'elevació topogràfica amb coberta arbrada fora de l'àmbit i l'altre en el front sud en el límit visual del vial amb rotonda del sector SUD 1.12 que configura l'accés rodat al conjunt.

2. Es formalitzen barreres vegetals a base de tanca viva de xiprers (Cupressus Sempervivens) en els límits que afronten a nord, tant per protecció respecte dels vents dominants, com per coincidència amb el criteri emprat en el POUM en la regulació del sòl No Urbanitzable, i en concret en la descripció que es fa en l'article 298 en la definició de la Unitat de Paisatge UP-8 "Paratge de la Riera Grossa" que es situa en l'entorn immediat, i on es detecta un elevat nombre de parcel.les amb aquest tractament envoltant.

3 El front restant a la banda est es tracta amb tres grups de plantació arbustiva densa autòctona sobre talús d'alçada màxima 0,60 m., s'utilitzaran Arboços (Arbutus Unedo), Baladres (Nerium Oleander) o Llentiscle (Pistacia Lentiscus), disposats a una interdistàcia de 3 m. i amb una alçada mínima de 2 m. que afegida al talús garanteix una correcta integració visual i paisatgística. Es configuren com s'ha dit tres unitats fent possible la permeabilitat de les aigües superficials. S'evitarà la invasió de la finca veïna mitjançant formació d'un rec de vora d'amplada 0,50 m.

4 En diversos arrengleraments a l'interior de l'àmbit es disposaran grups arbustius en la forma que s'indica en els plànols, insinuant la configuració inicial de peces cadastrals i amb la finalitat de segmentar la superfície útil. S'utilitzaran espècies tipus Llentiscle (Pistacia Lentiscus), Arboç (Arbutus Unedo) o Marfull (Viburnum Tinus), formant grups d'alçada màxima a l'entorn dels 2 m.

5 En tot el perímetre es disposarà una tanca cinegètica amb filat metàlic d'alçada 1,40 m. d'acord amb els criteris que imposen les condicions de seguretat i que fan preceptives les entitats asseguradores per aquest tipus de instal.lacions. En els punts de la seva longitud on sigui necessari dita tanca estarà protegida de vistes exteriorment mitjançant plantacions vegetals tipus arbustiu dens com Marfull (Viburnum Tinus).

En la mateixa línia del que s'ha assenyalat anteriorment, cal remarcar que el contingut de la proposta justifica la **conveniència i oportunitat** de la redacció i desenvolupament d'aquest Pla Especial, en el sentit bàsic de propiciar la utilització racional d'un sector que configura la primera perifèria de la ciutat, d'una forma controlada i paisatgísticament integrada; perifèria que massa sovint es degrada per causa de ser la receptora extemporània d'activitats o usos que la inèrcia expansiva de la ciutat expulsa cap a entorns d'estructura més feble.

La oportunitat del Pla Especial es recolza també en arguments que més enllà de donar compliment a la voluntat de l'interessat i de l'Ajuntament de Palafrugell manifestada en el Conveni signat, permet consolidar una activitat econòmica ja present en el municipi i que alhora de ser compatible amb l'entorn on es disposa, requereix un consum de sòl molt elevat però amb requisits mínims d'abastament i serveis.

Els objectius que s'implementen amb aquest Pla Especial no impliquen usos o intensitats que estiguin en cap dels supòsits dels articles 15 i 16 en relació amb l'Annex 2 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, per la qual cosa no és d'aplicació cap dels criteris que puguin fer necessària la decisió prèvia d'avaluació ambiental.

3.3 XARXES DE SERVEIS.

Tal com s'ha esmentat anteriorment els requeriments de serveis per al desenvolupament de l'activitat complementària que ha de suportar l'àrea de sòl No Urbanitzable són mínims, atès que no existeixen sistemes productius que requereixin consum energètic.

Les necessitats de subministrament seran cobertes des de la parcel.la 4.1 del sector colindant, on com s'ha dit es centralitzen els components, edificis i serveis necessaris per a l'activitat. Es referma així el vincle on es recolza la proposta i que dona validesa urbanística a la utilització complementària del sòl No Urbanitzable que s'ha descrit.

El sistema de serveis es limita al subministrament elèctric d'un punt de llum central que es preveu en alçada amb columna de fins a 9 m. tipus onyx-2 de Socelec , JCH-250/GC de Carandini o similar, instalada d'acord amb les prescripcions de la Llei 6/2001 de 31 de maig i el seu Reglament (Decret 82/2005 de 3 de maig).

Es disposaran dos punts d'aigua aptes per a boca de reg de 45 mm amb ràcord tipus BCN que permetin alhora una cobertura de seguretat contraincèndis, localitzats a les bandes laterals del segment central en la forma indicada en els plànols.

Es disposaran els sistemes de reg adequats per garantir el manteniment de les plantacions previstes en cada cas.

En el perímetre de l'àmbit es disposarà una línia de seguretat i alarma apte per a instal.lació de càmeres de vídeo vigilància.

4. **NORMES REGULADORES**

4.1 RÈGIM DEL SÒL.

L'àmbit del present Pla Especial correspon a l'àrea delimitada annexa al sector de sòl industrial SUD 1.12, amb una superfície total de 18.809,82 m2; aquesta àrea es troba dins del règim del sòl No Urbanitzable, on es preveu la implantació d'usos complementaris a l'activitat de la parcel.la 4.1 d'aquell sector.

4.2 QUALIFICACIÓ DEL SÒL.

El sòl comprès en el present Pla Especial manté la qualificació d3.2 Aparcament de caravanes sense ús habitacional, d'acord amb el que ha establert la Modificació nº 14 del Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 4 d'octubre de 2012.

4.3 USOS ADMESOS

Dins l'àmbit delimitat pel present Pla Especial Urbanístic s'admeten, en tot o en part, exclusivament els usos que la Modificació nº 14 del POUM estableix per al sòl qualificat com d3.2 Aparcament de caravanes sense ús habitacional, i els complementaris de l'activitat de la finca 4.1 del sector veí SUD 1.12 – Brugueres 2, consistents en aparcament i pupil.latge de caravanes, amb les següents condicions:

1. Aquesta utilització complementària d'aparcament i pupil.latge de caravanes haurà d'estar necessàriament vinculada a l'activitat que amb la mateixa finalitat es desenvolupi en l'esmentada finca 4.1 i pel titular de la mateixa, sigui aquest titular o arrendatari dels terrenys inclosos en l'àmbit delimitat en sòl No Urbanitzable.
2. Qualsevol alteració de l'ús de la finca 4.1 que impliqui el cessament de l'activitat d'aparcament i pupil.latge de caravanes, deixarà sense efecte la finalitat del present Pla Especial i per tant impedirà la implantació en l'àmbit delimitat de l'activitat complementària que ha motivat el present Pla Especial, ni cap altre que no sigui la pròpia d'aquest sòl admesa pel POUM.
3. No s'admetrà la implantació de cap tipus d'edificació en el repetit àmbit de sòl No Urbanitzable, del qual, a més, es garantiran les màximes condicions d'integració paisatgística en el territori, mitjançant la plantació d'espècies vegetals autòctones, en la forma, tipus i densitats que s'han descrit en l'apartat 3.2.

4 Es protegirà el curs de la Riera de Les Brugueres mitjançant una franja de plantació configurant un tipus de bosc de ribera a base de la combinació d'exemplars d'Àlbers (Populus Alba), Alzines (Quercus Ilex), Roures (Quercus Humilis) i Freixes (Fraxinus Agnustifolia) ocupant una fondària de dimensió entre 15 i 19 m. en la forma i densitat descrita en l'apartat 3.2.
5 S'admet el tancat del recinte objecte de l'ús complementari sempre que els elements de tancament quedin protegits de vistes mitjançant la plantació d'arbusts i/o espècies adequades, igualment en la forma indicada en l'apartat 3.2.
6 L'adaptació de la superfície del recinte es realitzarà mantenint la topografia existent i en el tractament superficial es garantirà la permeabilitat del sòl.
7 En cas de tancament o finalització de l'activitat d'aparcament i pupil.latge de caravanes, el titular restarà obligat a retirar l'estesa de sub-base i restaurar el terreny en el seu estat original.

5. **AVALUACIÓ ECONÒMICA**

COSTOS DE LA IMPLANTACIÓ

D'acord amb el total de superfície de l'actuació que com s'ha dit és de 18.809,82 m2, el cost total de les obres per a la seva posada en servei, es pot estimar a partir de valors actualitzats obtinguts per aplicació de mòduls orientatius habituals per a obres d'aquest tipus.

Atès el criteri de mantenir al màxim la configuració topogràfica del lloc, amb les mínimes alteracions inherents a l'adequació de l'espai per a la seva adaptació a les condicions de mobilitat, garantir la correcta evaquació de les aigües superficials i la disposició de plantacions diverses en funció de la orientació i posició de cada tram, així com el tancat perimetral de seguretat, per als càlculs estimatius de costos apliquem els mòduls o barems adequats a aquests tipus de tractament en espais oberts que xifrem en **8 €/m2** en entorns com el que es treballa.

Aquest mòdul inclou moviments de terres, el tractament superficial dels espais útils, el tancament perimetral, les xarxes d'electricitat per enllumenat, així com l'abastament d'aigua als dos punts de rec, el sistema de seguretat perimetral, i les plantacions vegetals. Aquest mòdul inclou a l'hora la part proporcional del cost dels projectes.

L'amidament de la superfície on cal fer les actuacions és com s'ha dit 18.809,82 m2, per la qual cosa es pot estimar el cost total en:

18.809,82 m2 x 8 €/m2 = **150.478,56 €**

6. **DOCUMENT ANNEX**

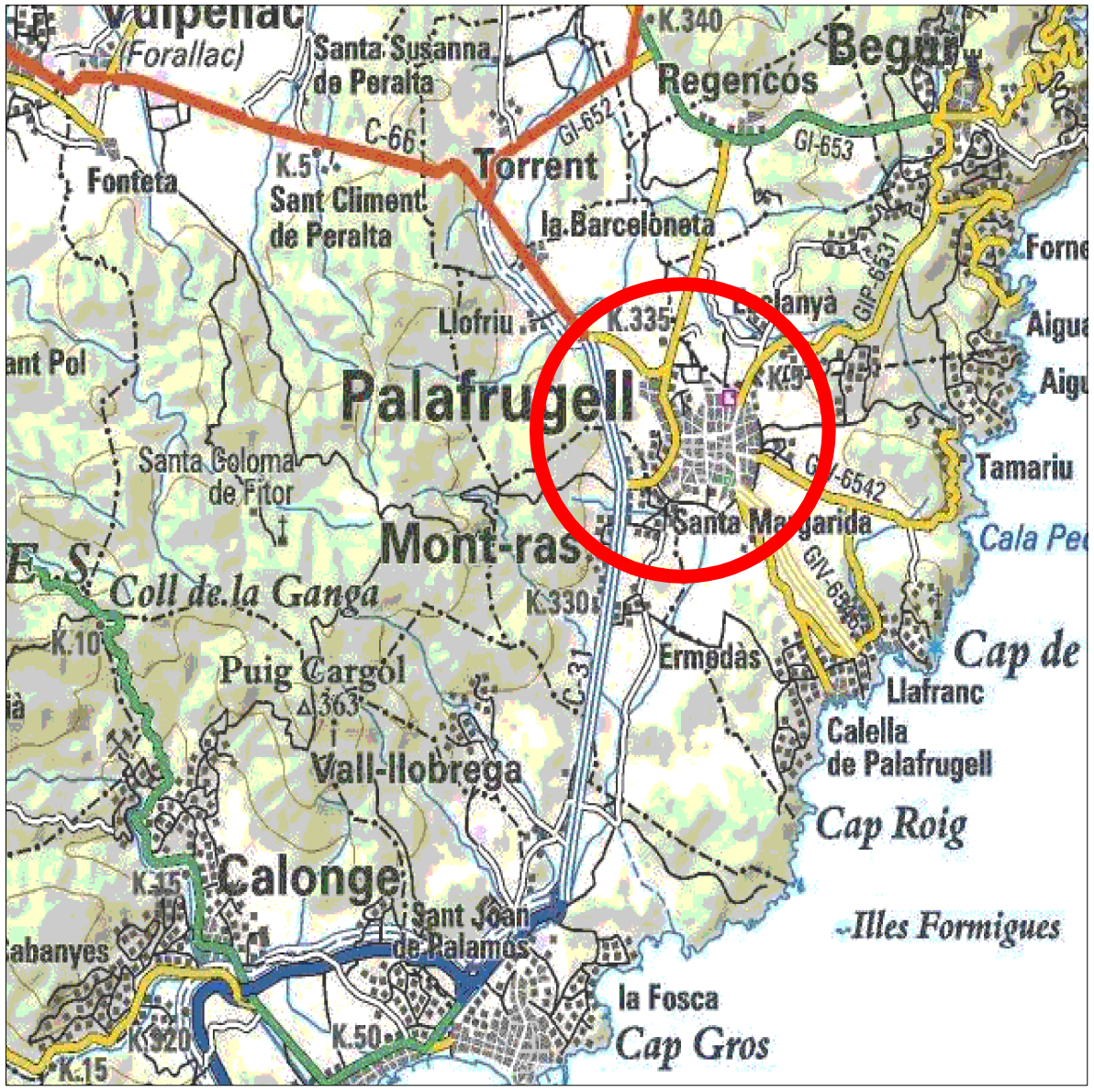
INFORME AMBIENTAL

PALAFRUGELL, OCTUBRE DE 2012

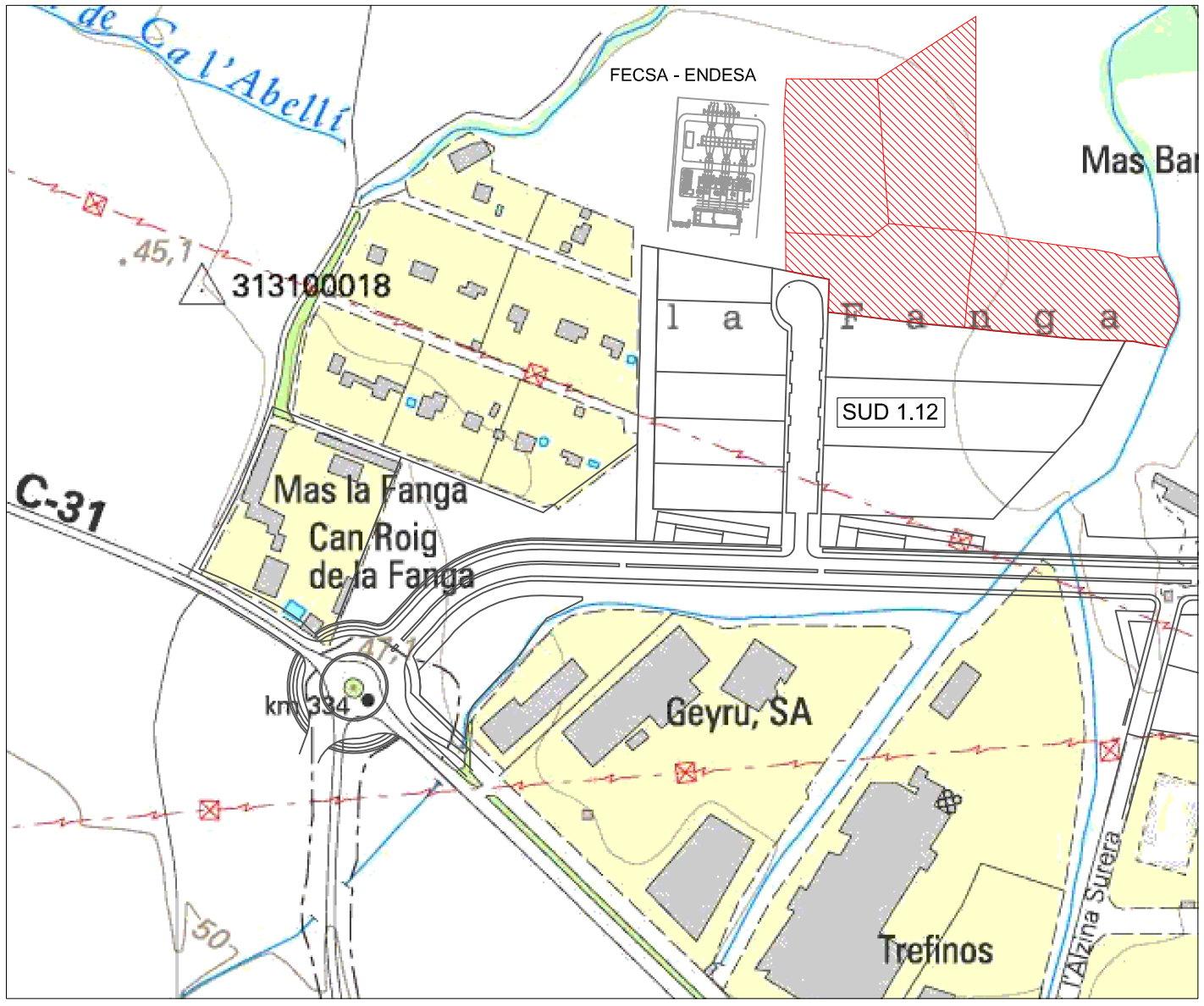
ANTONI AGUILAR I PIERA
Arquitecte

N

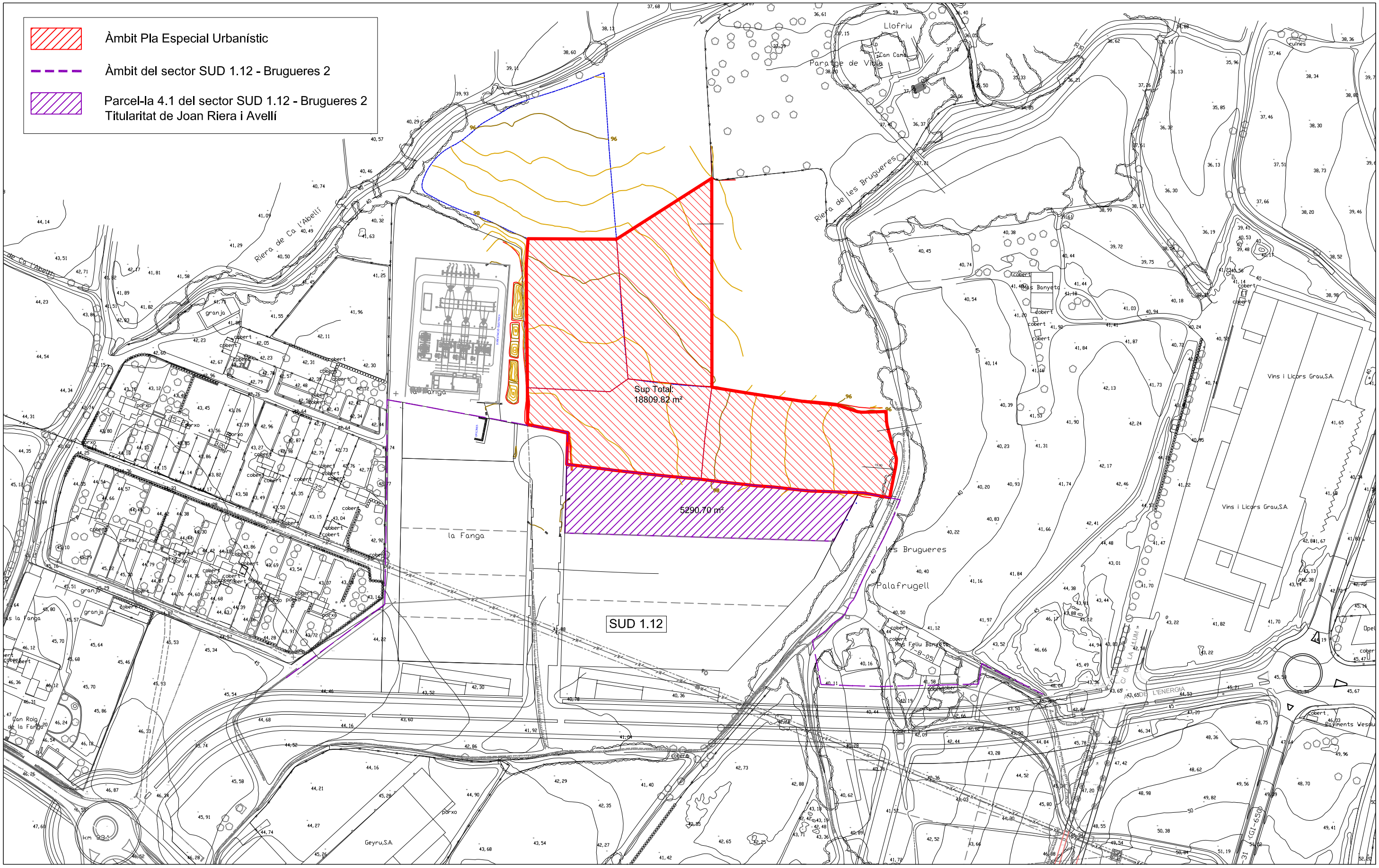
SITUACIÓ



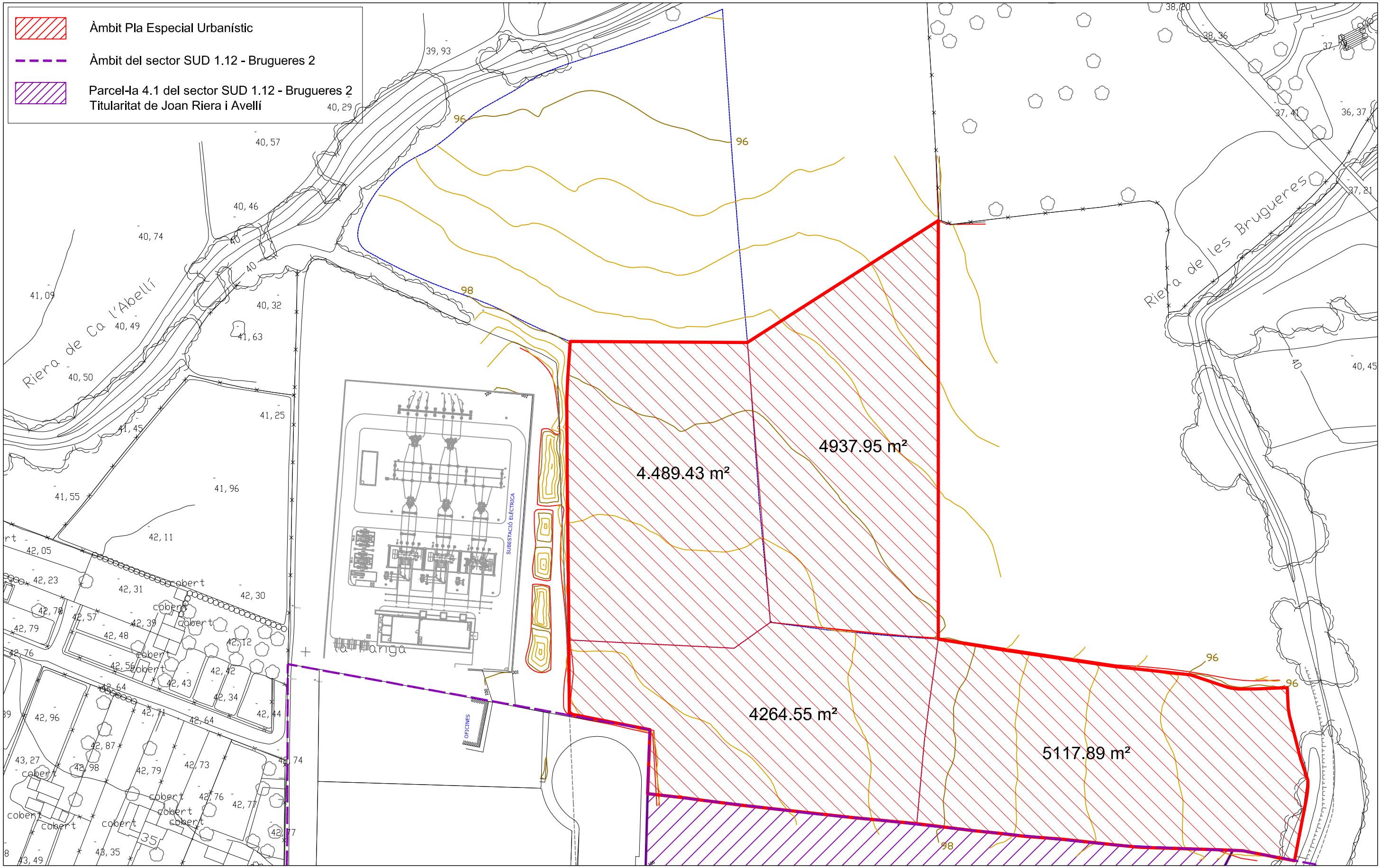
EMPLAÇAMENT



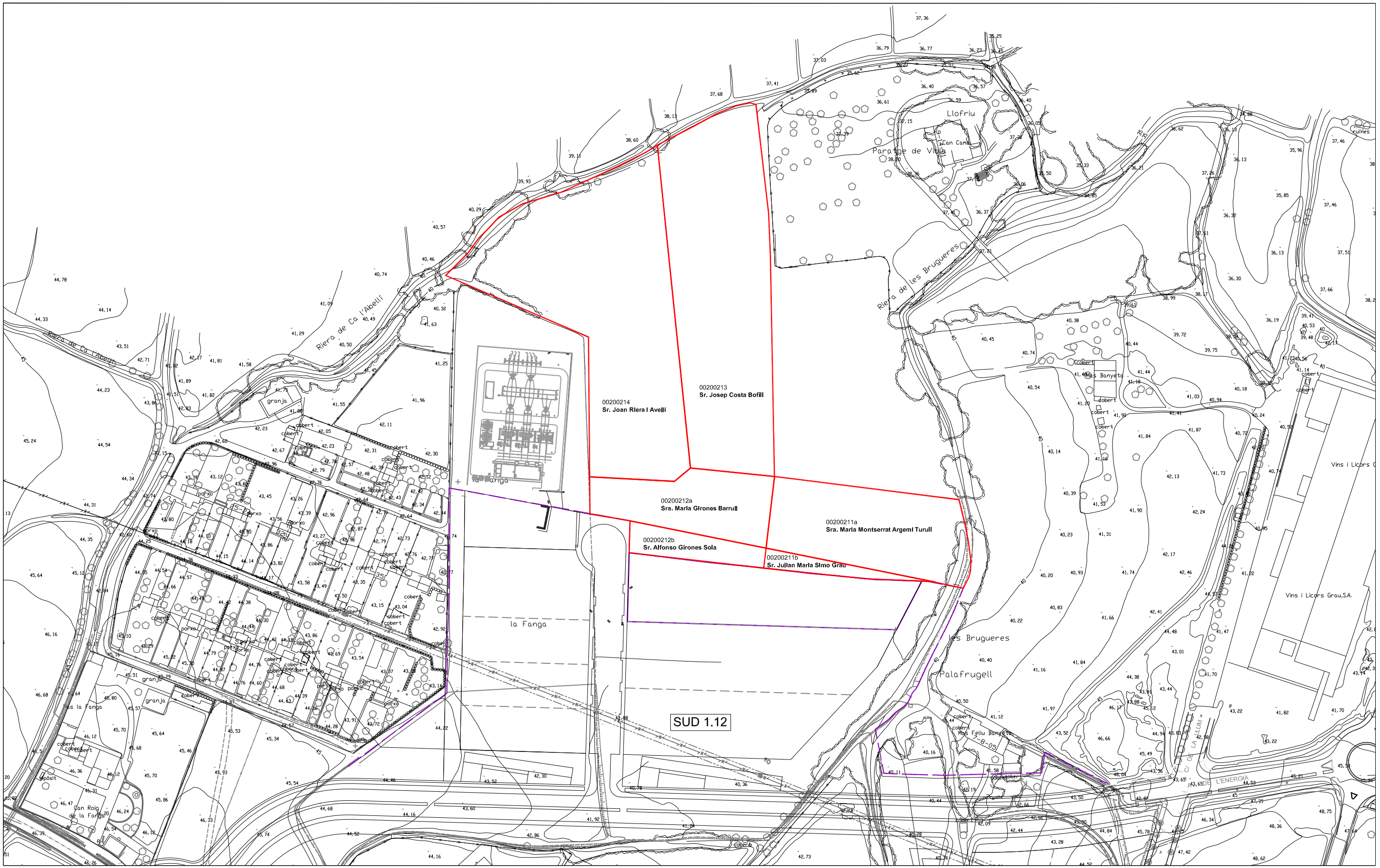
Data	Escala	Promotor	L'Arquitecte	plànol	
Octubre 2012	E: S/E	Joan Riera i Avellí	Antoni Aguilar i Piera	i1 SITUACIÓ - EMPLAÇAMENT	PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A IMPLANTACIÓ D'USOS EN SÒL NO URBANITZABLE, COMPLEMENTARIS D'ACTIVITATS DEL SECTOR SUD.1.12 - BRUGUERES 2, DE PALAFRUGELL.



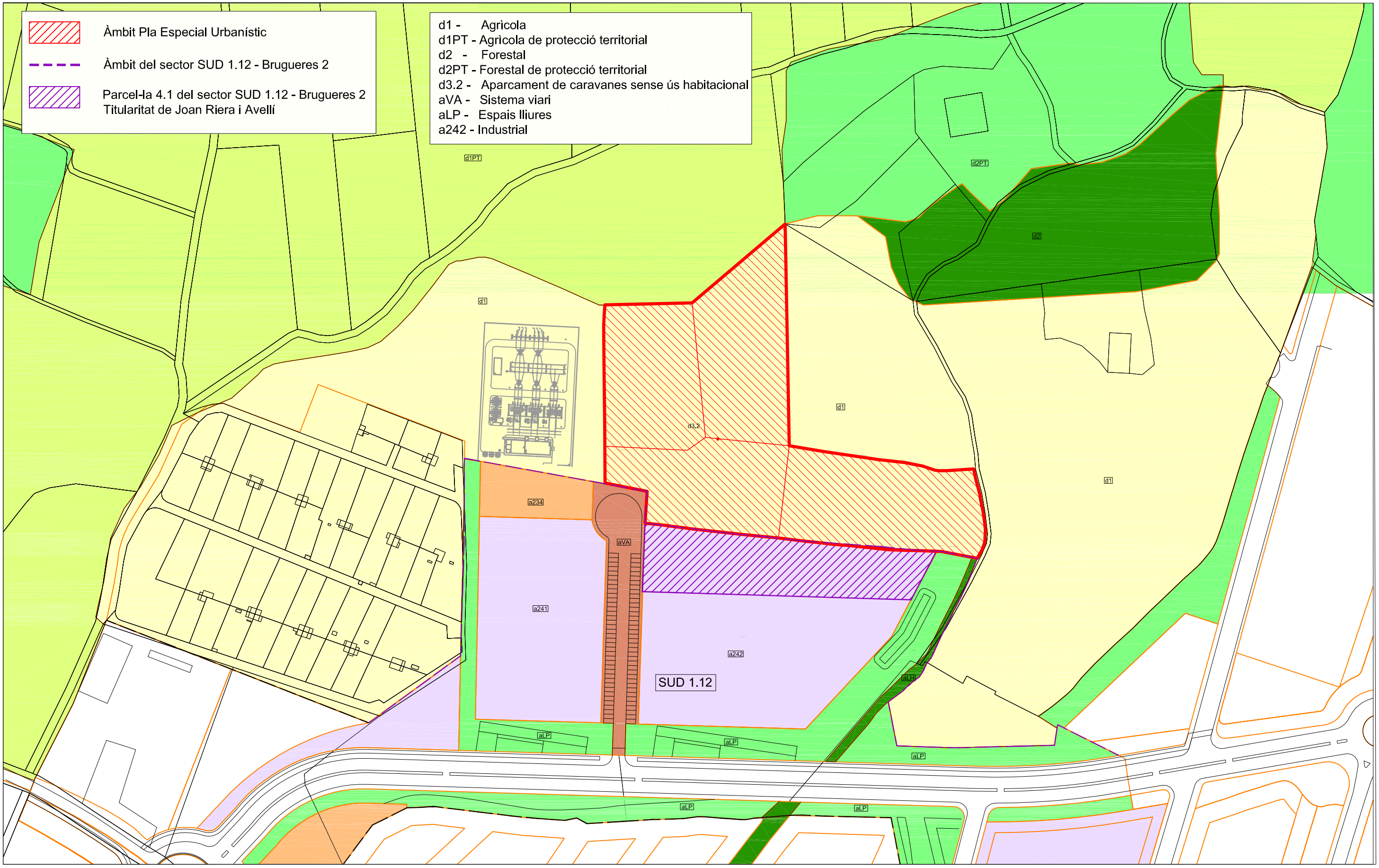
Data	Escala	Promotor	L'Arquitecte	plànol	
Octubre 2012	E: 1/2000	Joan Riera i Avellí	Antoni Aguilar i Piera	i2 IMPLANTACIÓ, ESTAT ACTUAL I ENTORN	PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A IMPLANTACIÓ D'USOS EN SÒL NO URBANITZABLE, COMPLEMENTARIS D'ACTIVITATS DEL SECTOR SUD.1.12 - BRUGUERES 2, DE PALAFRUGELL.



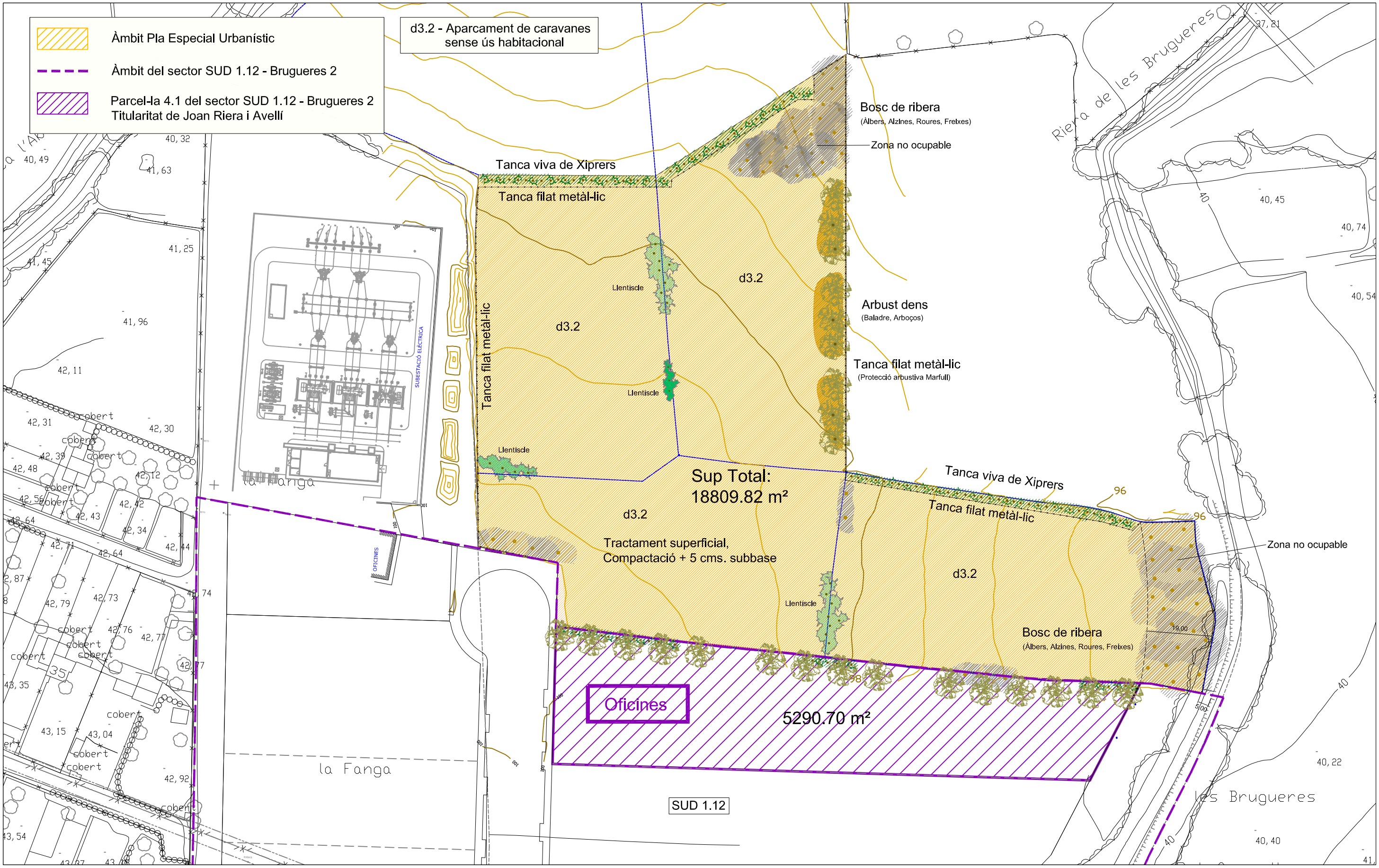
Data	Escala	Promotor	L'Arquitecte	plànol	
Octubre 2012	E: 1/1000	Joan Riera i Avellí	Antoni Aguilar i Piera	i3 TOPOGRÀFIC	PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A IMPLANTACIÓ D'USOS EN SÒL NO URBANITZABLE, COMPLEMENTARIS D'ACTIVITATS DEL SECTOR SUD.1.12 - BRUGUERES 2, DE PALAFRUGELL.



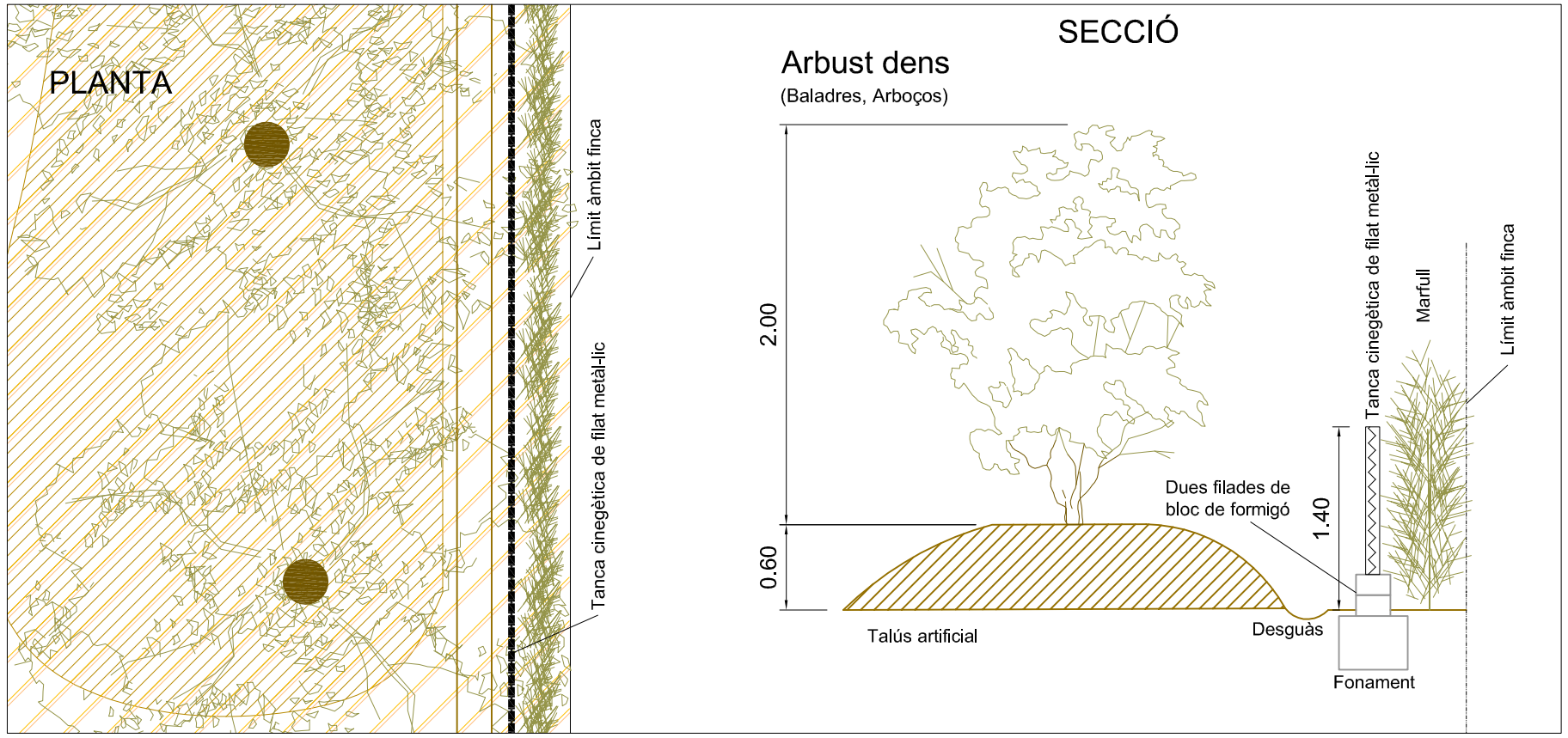
Data	Escala	Promotor	L'Arquitecte	plànol	
Octubre 2012	E: 1/2000	Joan Riera i Avellí	Antoni Aguilar i Piera	i4 ESTRUCTURA PROPIETAT	PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A IMPLANTACIÓ D'USOS EN SÒL NO URBANITZABLE, COMPLEMENTARIS D'ACTIVITATS DEL SECTOR SUD.1.12 - BRUGUERES 2, DE PALAFRUGELL.

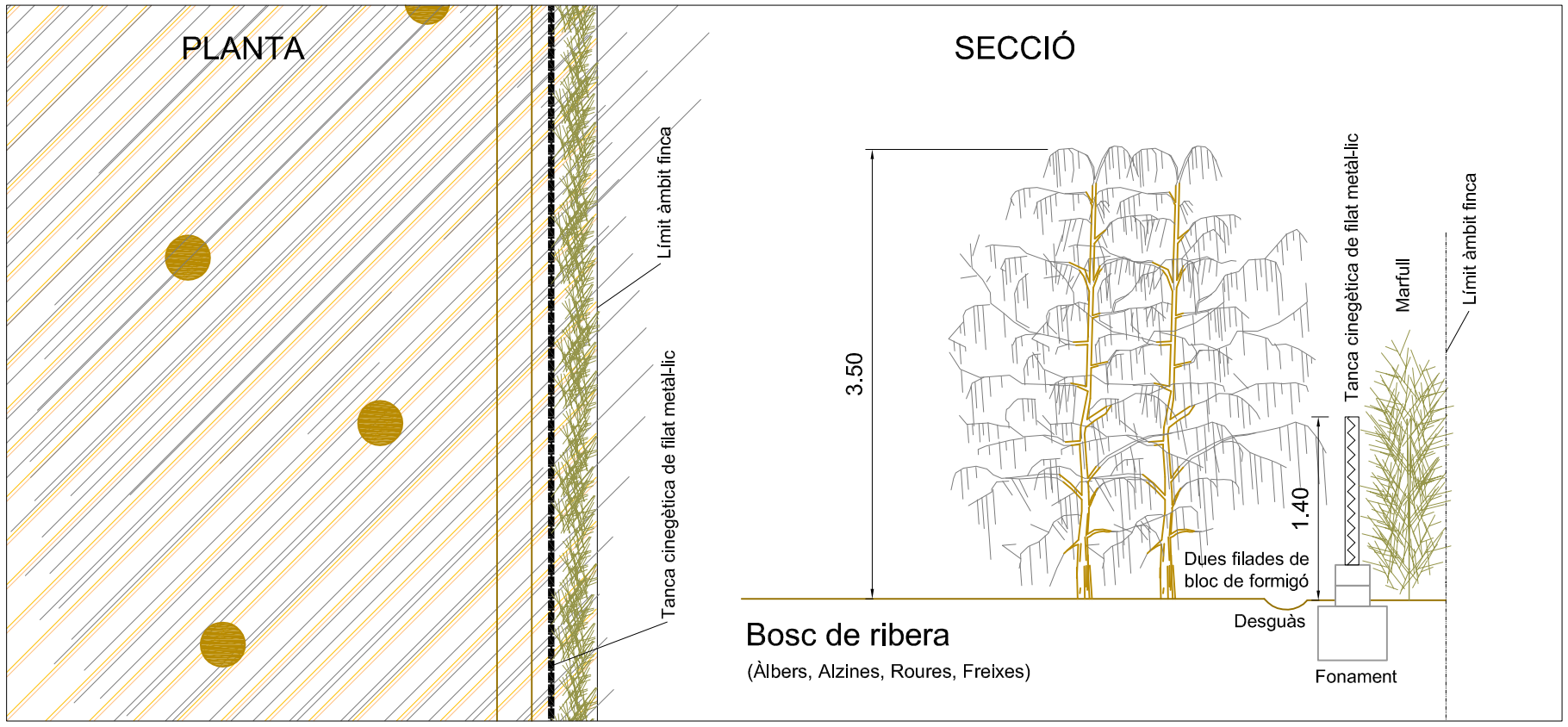


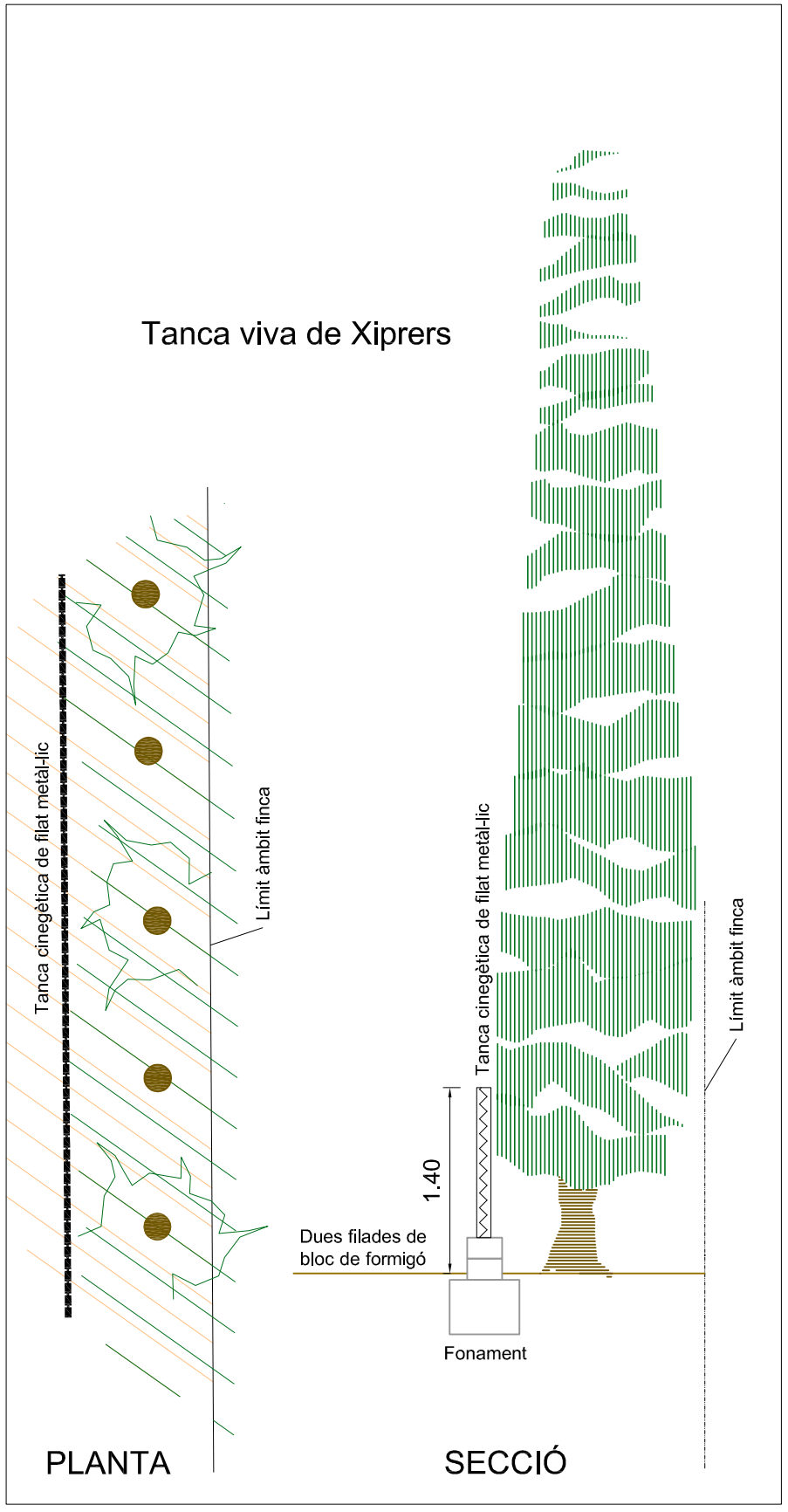
Data	Escala	Promotor	L'Arquitecte	plànol	
Octubre 2012	E: 1/2000	Joan Riera i Avellí	Antoni Aguilar i Piera	i5 PLANEJAMENT VIGENT	PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A IMPLANTACIÓ D'USOS EN SÒL NO URBANITZABLE, COMPLEMENTARIS D'ACTIVITATS DEL SECTOR SUD.1.12 - BRUGUERES 2, DE PALAFRUGELL.



Data	Escala	Promotor	L'Arquitecte	plànol	
Octubre 2012	E: 1/1000	Joan Riera i Avellí	Antoni Aguilar i Piera	o1 PROPOSTA D'ORDENACIÓ	PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A IMPLANTACIÓ D'USOS EN SÒL NO URBANITZABLE, COMPLEMENTARIS D'ACTIVITATS DEL SECTOR SUD.1.12 - BRUGUERES 2, DE PALAFRUGELL.

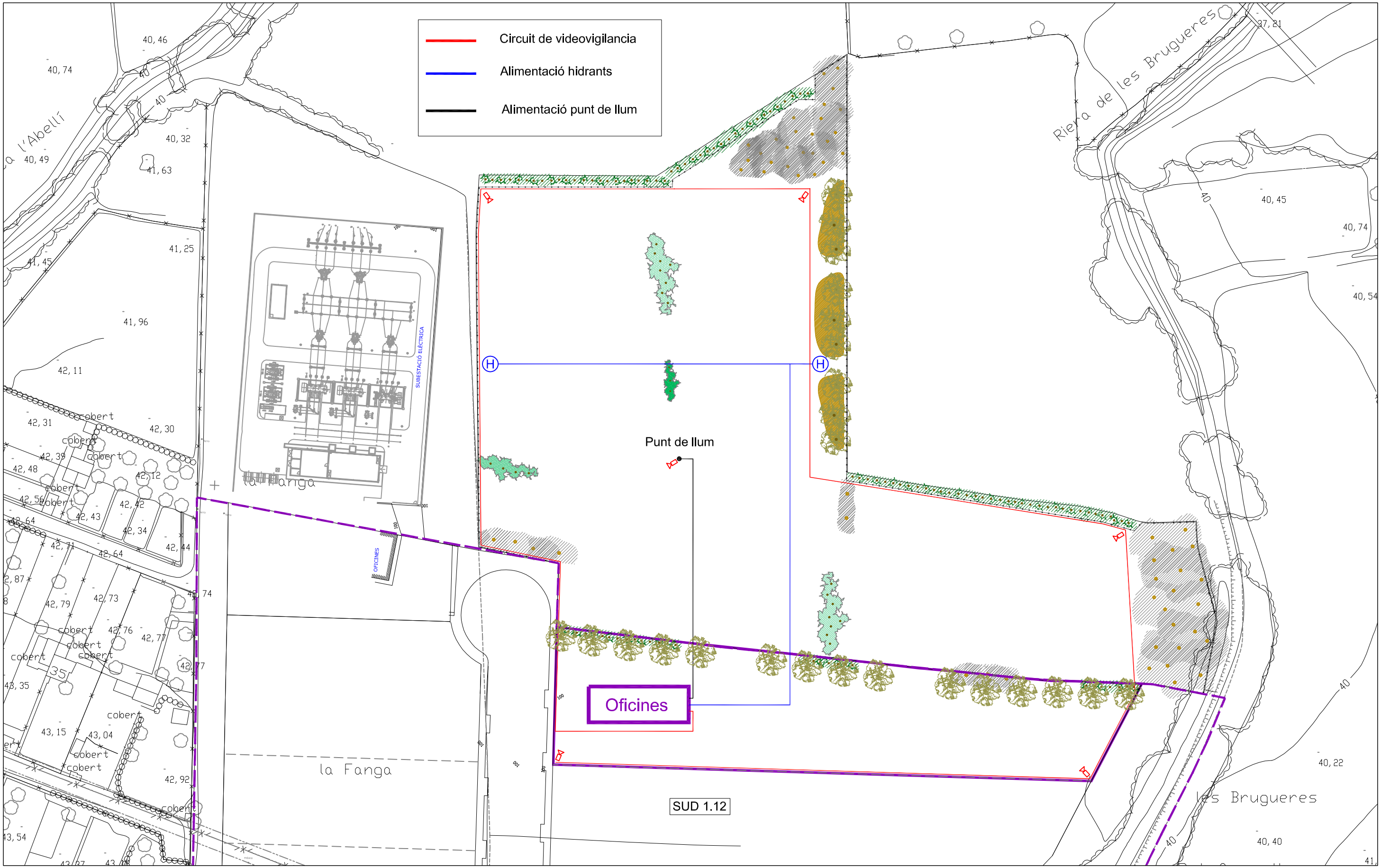




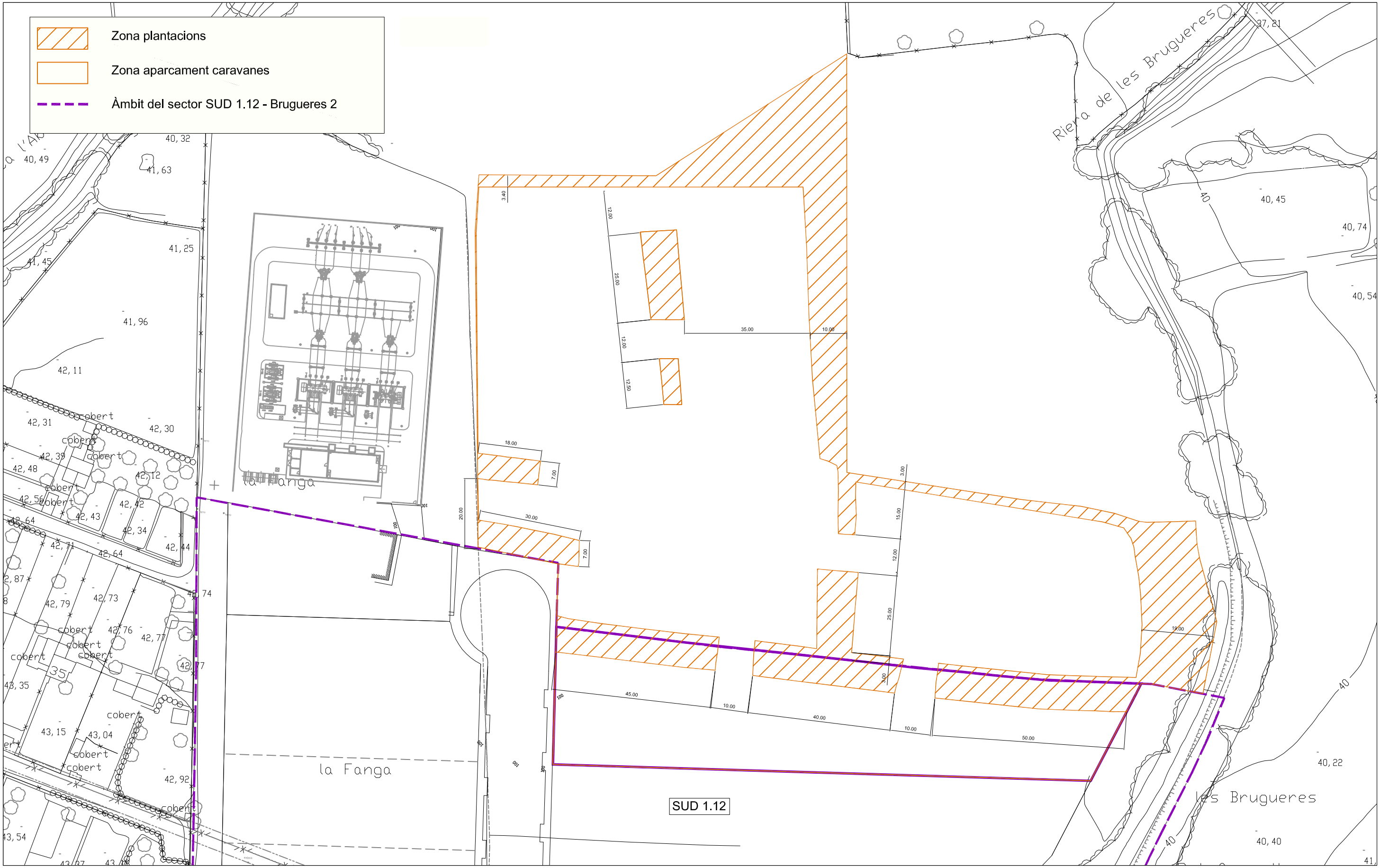


Data	Escala	Promotor	L'Arquitecte	plànol
Octubre 2012	E: S/E	Joan Riera i Avellí	Antoni Aguilar i Piera	o2 DETALLS, CONFIGURACIÓ, SECCIONS

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A IMPLANTACIÓ D'USOS EN SÒL NO URBANITZABLE, COMPLEMENTARIS D'ACTIVITATS DEL SECTOR SUD.1.12 - BRUGUERES 2, DE PALAFRUGELL.



Data	Escala	Promotor	L'Arquitecte	plànol	
Octubre 2012	E: 1/1000	Joan Riera i Avellí	Antoni Aguilar i Piera	o3 ESQUEMA DE SERVEIS	PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A IMPLANTACIÓ D'USOS EN SÒL NO URBANITZABLE, COMPLEMENTARIS D'ACTIVITATS DEL SECTOR SUD.1.12 - BRUGUERES 2, DE PALAFRUGELL.



Data	Escala	Promotor	L'Arquitecte	plànol	
Octubre 2012	E: 1/1000	Joan Riera i Avellí	Antoni Aguilar i Piera	04 DELIMITACIÓ ZONES	PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A IMPLANTACIÓ D'USOS EN SÒL NO URBANITZABLE, COMPLEMENTARIS D'ACTIVITATS DEL SECTOR SUD.1.12 - BRUGUERES 2, DE PALAFRUGELL.