

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Aprobat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Girona en  
sessió de 21 NOV. 2013  
i acordada la seva publicació a l'efecte  
d'executivitat en sessió de 6 MAIG 2014  
La secretària  
Sònia Bofarull i Serrat

## REDACCIÓ DEL TEXT REFÓS DEL PLA ESPECIAL ESPECÍFIC DE L'ANOMENADA ZONA - CLAU "E" DE L'ACTUAL PLA ESPECIAL DEL DEL PORT DE SANT FÉLIU DE GUÍXOLS.

Clau

2010S2

Títol abreujat

TEXT REFÓS DEL PLA ESPECIAL DE LA ZONA - E DEL PORT DE SANT FÉLIU DE GUÍXOLS.

Data de redacció

GENER 2014

Empresa consultora  
JOSEP M<sup>a</sup> FORTIÀ I RIUS

Autors/es  
EDUARD BONMATÍ I LLADÓ  
JOSEP M<sup>a</sup> FORTIÀ I RIUS

Documents  
MEMÒRIA  
PLÀNOLS  
NORMES URBANÍSTIQUES  
AVALUACIÓ ECONÒMICA  
PRESSUPOST  
PLA D'ETAPES

Exemplar  
1

Tom  
I

**DILIGÈNCIA.** - Per fer constar que la present documentació, corresponent al text refós de la modificació del Pla Especial del Port, clau E, de Sant Feliu de Guixols, promoguda per Ports de la Generalitat, s'ha verificat per acord de Ple en data 27 de març de 2014.

El secretari

Carles Rossi Arpa  
Sant Feliu de Guixols, 31 de març de 2014

## ÍNDEX

### DOCUMENT 1. INTRODUCCIÓ/ DADES I ANTECEDENTS

- 1.1. OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL ESPECÍFIC
- 1.2. IDENTIFICACIÓ DEL PROJECTE
- 1.3. COMPLIMENT ACORD COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE GIRONA. INFORME AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS
- 1.4. LOCALITZACIÓ
- 1.5. TITULARITAT DEL SÒL
- 1.6. INICIATIVA
- 1.7. TÈCNICS REDACTORS
- 1.8. VALORACIÓ D'ESTUDIS COMPLEMENTARIS

### DOCUMENT 2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

- 2.1. DESCRIPCIÓ DE L'ESTAT ACTUAL
- 2.2. OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA
- 2.3. MARC LEGAL VIGENT
- 2.4. COMPATIBILITAT AMB EL PLANEJAMENT
- 2.5. NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA TRAMITACIÓ
- 2.6. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ

### DOCUMENT 3. NORMES URBANÍSTIQUES

#### I. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL DEL PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS PER A LA ZONA E

Normes de regulació de la Zona d'activitats culturals, oci i comercials nàutiques (clau E).

#### II. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA PER A LA ZONA E

- Art. 1. Correcció d'un error material en el Pla Especial vigent
- Art. 2. Ordenació general proposada
- Art. 3. Usos previstos
- Art. 4. Materials i composició dels edificis
- Art. 5. Materials i composició de l'espai públic
- Art. 6. Paràmetres urbanístics generals
- Art. 7. Aparcament
- Art. 8. Mobilitat
- Art. 9. Nova secció al Carrer Colom

### DOCUMENT 4. PLÀNOLS

#### SÈRIE A: ESTAT ACTUAL

- A01 SITUACIÓ
- A02 ORDENACIÓ SEGONS PLA ESPECIAL
- A03 NOVA ORDENACIÓ DEL PLA ESPECIAL
- A04 ESTRATÈGIES D'INTERVENCIÓ

#### SÈRIE B: PLÀNOLS DE PROPOSTA

- B01 PLANTA GENERAL DE PROPOSTA
- B02 PLANTA PROPOSTA ZONA E
- B03 PROPOSTA DE MOBILITAT
- B04 SECCIONS
- B05 ALÇAT NORMATIU

#### SÈRIE D: DETALL DELS ÀMBITS

- D01 PASSEIG DEL CARRILET
- D02 PASSEIG DEL PORT

### DOCUMENT 5. AVALUACIÓ ECONÒMICA, ESTUDI I JUSTIFICACIÓ

- 5.1. METODOLOGIA UTILITZADA
- 5.2. ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA RENDIBILITAT
- 5.3. CONDICIONS PER A LA VIABILITAT DE L'OPERACIÓ

### DOCUMENT 6. PRESSUPOST DE LES OBRES I ELS SERVEIS

- 6.1. VALORACIÓ DELS TREBALLS
- 6.2. DISTRIBUCIÓ ECONÒMICA PELS DIFERENTS AGENTS
- 6.3. CRITERI DE REPARTIMENT ADOPTAT
- 6.4. VIABILITAT ECONÒMICA DE L'OPERACIÓ

### DOCUMENT 7. PLA D'ETAPES

- 7.1. PRIORITAT EN LES ACTUACIONS PREVISTES
- 7.2. TERMINIS EN ELS TREBALLS D'URBANITZACIÓ
- 7.3. TERMINIS EN ELS TREBALLS D'EDIFICACIÓ

### CRÈDITS



Amonites

TEXT REFÓS DEL PLA ESPECIAL ESPECIFIC DE LA ZONA E DEL PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS



212

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

**DOCUMENT 1. INTRODUCCIÓ / DADES I ANTECEDENTS**



Amonites

## 1.1. OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DEL TEXT REFÓS DEL PLA ESPECIAL ESPECÍFIC

Mitjançant acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de dates 18.06.03 i 04.11.03 es va aprovar definitivament el Pla Especial del port de Sant Feliu de Guíxols (DOGC núm. 40170 de 13.02.04 i DOGC núm. 5356 de 8.04.09). Posteriorment el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Feliu de Guíxols, aprovat definitivament el 2.03.2006, recull la proposta d'ordenació del Pla Especial i fixa la zonificació definitiva del sector E.

La redacció del Text Refós del Pla Especial resta subjecta al que disposa la Llei 5/1998, de 17 d'abril, de Ports de Catalunya, i la resta de disposicions legals i reglamentàries que resultin d'aplicació; concretament, a la Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.

L'article 17 de les Normes Urbanístiques del Pla Especial regula la Zona d'activitats culturals, oci i comercials nàutiques (clau E). El punt 17.3 estableix que la regulació de l'edificació en aquesta zona s'ordenarà mitjançant la redacció d'un Pla Especial específic, i en conseqüència s'ha promogut la seva redacció i la seva corresponent adaptació amb la inclusió de les modificacions necessàries per a la adequació al desenvolupament futur de les activitats portuàries realitzades. Al respecte, en data 27.11.2009, es va subscriure el conveni de col·laboració entre Ports de la Generalitat i l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols per a la redacció del Pla Especial específic de l'anomenada zona-clau E de l'actual Pla Especial del port de Sant Feliu de Guíxols.

El Pla Especial del Port de Sant Feliu de Guíxols regula de forma genèrica els usos i paràmetres de les edificacions i les activitats a la zona E (zona d'activitats culturals, oci i comercials nàutiques). Amb aquest Pla Especial Específic de la zona E que ara es presenta es concreta i es detalla millor la regulació del sector esmentat.

Un cop analitzada aquesta zona des del punt de vista de l'ordenació dels usos a què es destina cada edificació i davant la necessitat d'activar i facilitar la reubicació dels diferents usos previstos pel conjunt del port i, en especial, per aquesta zona en concret, s'observen una sèrie de possibles millores en la reubicació de les edificacions i dels seus espais exteriors, principalment amb l'objectiu d'optimitzar els recorreguts de les persones usuàries d'aquestes edificacions i a l'hora evitar les interferències i conflictes entre les diferents circulacions, com poden ser els conflictes entre vianants i vehicles, o entre personal propi del port i persones alienes a aquest, comportant així una millora substancial de la viabilitat, desenvolupament i utilització d'aquesta zona, tant present com futur.

Per tant, l'ens públic Ports de la Generalitat promou la redacció i tramitació del "Pla Especial específic de la zona E del Port de Sant Feliu de Guíxols", que té com objecte fonamental reordenar els usos de les edificacions i dels espais exteriors previstos dins de l'àmbit de l'actual zona E, "Activitats culturals, oci, comercials nàutiques i estació marítima", buscant adequar i optimitzar els nous usos previstos pel Pla Especial del Port de Sant Feliu de Guíxols, amb una lleugera variació dels paràmetres urbanístics i edificatoris que en ell s'estableixen.

Un primer document de redacció del Pla Especial Específic de la zona E del Port de Sant Feliu de Guíxols fou revisada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 21 de novembre de 2013, on s'acorda, aprovar definitivament l'expedient del Pla especial urbanístic de l'àmbit de la Clau E del port de Sant Feliu de Guíxols, promogut per Ports de la Generalitat i tramès per l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, supeditant-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents, ratificades en informe municipal de data 8 de gener per part de l'arquitecte municipal:

1. Definir les volumetries en planta en el plànol B01, els plànols d'alçat dels nous volums i les seccions normatives que distribueixen el nombre de plantes dins l'alçada màxima establerta i anomenar Àmbits aquestes noves àrees edificables.
  - a. Es dibuixaran al plànol B01- Planta general de proposta de les tres àrees, en

endavant àmbits, tal com ja incorpora el plànol B02-Planta ordenació zona E, el qual canviarà la nomenclatura de S (sector) a A (àmbit). Igualment es modificarà la normativa per tal de canviar el nom sector pel d'àmbit.

A1 - Ús cultural i formatiu	1.515 m <sup>2</sup> sostre.
A2 - Usos nàutics vinculats	1.825 m <sup>2</sup> sostre.
A3 - Marina Seca	4.812 m <sup>2</sup> sostre.

- b. Es dibuixarà als plànols B04-Seccions i D02-Passeig el gàlib màxim que serà de 12 m d'acord amb l'alçada màxima reguladora determinada a l'art. 2 de la Normativa indicant que el número màxim de plantes serà 3 i acotant la distància de separació de l'àmbit edificable respecte el límit de la clau E.
  - c. S'inclourà un nou plànol al document, B04-Alçats que contingui els gàlibs de les noves àrees edificables.
2. Modificar la zona del vigent PEU del port per tal que incorpori la nova proposta de viabilitat.
    - a. S'inclourà un nou plànol al document, A03-Nova Ordenació del PE vigent que incorporarà els canvis en el Sistema d'Espais Lliures clau A, provocats pel desenvolupament de la clau E. Per tant, el plànol A03-Estratègies d'Intervenció passarà a ser A04.

## 1.2. IDENTIFICACIÓ DEL PROJECTE

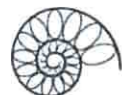
Títol del Projecte: "Text Refós del Pla Especial específic de l'anomenada Zona- Clau E de l'actual Pla Especial del port de Sant Feliu de Guíxols."

Objecte: Tramitació d'un Text Refós del Pla Especial específic de l'anomenada Zona-Clau E de l'actual Pla Especial del port de Sant Feliu de Guíxols, i la seva corresponent adaptació amb la inclusió de les modificacions necessàries per a la adequació al desenvolupament futur de les activitats portuàries realitzades.

## 1.3. COMPLIMENT ACORD COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE GIRONA. INFORME AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

Per tal de donar compliment a les prescripcions de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, reafirmades per l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, es realitzen les següents modificacions en el pla especial presentat, i se li dona consideració de text refós.

- Es modifica el plànol B01-Planta General Proposta on s'introdueixen els tres àmbits inclosos en la zona E, tal i com constava en el plànol B02.
- Es modifica el plànol B04 - Seccions i D02 - Passeig del Port, on s'introdueixen les màximes envolupants permeses amb un gàlib màxim de 12 m, acotant també que el número de plantes màxima serà de 3.
- S'inclou un nou plànol anomenat B05 - Alçats Normatius on figuren els gàlibs de les noves àrees edificables.
- S'inclou un nou plànol anomenat A03 - Nova ordenació del Pla Especial, on es reflecteixen els canvis en el Sistema General d'Espais Lliures (Clau A), motivat per les modificacions en el desenvolupament dels àmbits inclosos en la clau E.
- Es renombra el plànol A03 - Estratègies d'intervenció, a A04 - Estratègies d'intervenció, motivat per l'introducció del nou plànol anteriorment esmentat A03 - Nova ordenació del Pla Especial.



Amonites

- Es modifica l'apartat Normatiu, introduint la nomenclatura àmbit (A), substituint la nomenclatura utilitzada anteriorment sector (S). Igualment succeeix amb l'apartat de memòria descriptiva i justificativa.

#### 1.4. LOCALITZACIÓ

Emplaçament / Barri : Zona Portuària / Esplanada est del Port de Sant Feliu de

Guíxols Municipi / Codi Postal: Sant Feliu de Guíxols / 17220

Província / Comarca : Girona / Baix  
Empordà



#### 1.5. TITULARITAT DEL SÒL

Àmbit de la Titularitat: Zona de Serveis Generals del Port

Titularitat del Sòl : Domini Públic de la Generalitat de Catalunya  
Gestió de la Zona: Ports de la Generalitat

#### 1.6. INICIATIVA

El present Text Refòs del Pla Especial ha estat promogut a iniciativa de l'ens públic Ports de la Generalitat, en el marc de les actuacions contemplades en el Conveni de col·laboració amb l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols.

#### 1.7. TÈCNICS REDACTORS

El present Text Refòs del Pla Especial ha estat redactat per Josep M. Fortià i Rius, Doctor Arquitecte, i Eduard Bonmatí i Lladó, Enginyer de Camins, Canals i Ports.

#### 1.8. VALORACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA D'ESTUDIS COMPLEMENTARIS

En el context de la redacció d'aquest Text Refòs del Pla Especial específic es donen una sèrie de condicionants:

- l'àmbit d'aquest Pla Especial Específic- Text Refòs és molt limitat en quant a la seva superfície i abast.
- la zona E existeix ja en l'actual Pla Especial del Port de Sant Feliu de Guíxols i aquest Pla fa només algunes precisions al respecte d'una zona concreta i en regula només les edificacions.
- l'aprovació definitiva del vigent Pla Especial, que va tenir lloc el juny del 2003, va ser anterior a la incorporació l'any 2006 en la redacció dels Plans Especials de l'informe de sostenibilitat ambiental, l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada i l'estudi d'impacte i integració paisatgística.
- **L'avaluació de la mobilitat** es regula a l'article 94.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, del

Reglament de la Llei d'Urbanisme i al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada i en especial l'Article 3 "Àmbit d'aplicació".

- S'especifica a l'article 3.1 que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en el Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

- Pel fet que en el present Pla Especial no s'implanta cap nou ús, ni activitat, a la vegada que no es troba en cap dels supòsits dels apartats 3.2 i 3.3 del mateix article, no és perceptiva la redacció d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

- Per a l'**informe ambiental**, es farà atenció al que s'estableix en el R.D.L. 1/2008, de 11 de enero, "por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos", en concret en l'art. 3 "Àmbit" i Annex II apartat "Grupo 9" punt k, i en el que s'estableix al D 114/1988, de 7 d'abril, d'avaluació d'impacte ambiental. Les modificacions proposades pel present Pla Especial de la zona E, no afecten significativament les condicions ambientals que planteja l'actualment vigent Pla Especial del Port de St. Feliu de Guíxols. El Pla Especial específic de la zona E no implica ni un augment ni una variació substancial de les superfícies construïdes, ni dels usos i ni de les activitats ja previstes dins del sector.

- Per tot això, **es considera innecessària la incorporació d'aquests estudis complementaris** (l'informe de sostenibilitat ambiental, l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada i l'estudi d'impacte i integració paisatgística) **en l'actual Text Refòs del Pla Especial específic.**



Amonites

TEXT REFÒS DEL PLA ESPECIAL ESPECIFIC DE LA ZONA E DEL PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS



215



**DOCUMENT 2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA**

## 2.1. DESCRIPCIÓ DE L'ESTAT ACTUAL

### 2.1.1. MARC GENERAL URBANÍSTIC I PORTUARI

Els criteris de l'ordenació estan continguts en un conveni per a la redacció d'aquest Text Refòs de Pla Especial específic entre l'Ajuntament i Ports de la Generalitat, que assenyalen els extrems següents:

**a) Àmbit:** L'àmbit d'aquest Pla Especial específic- Text Refòs comprèn la zona E tal i com es defineix en la cartografia del Pla Especial i del POUM de Sant Feliu de Guíxols . A més, segons el Plec de clàusules , s'inclou també la previsió de millora dels accessos i les connexions al turó del Fortim i el carrer de Colom.

**b) Aspectes complementaris a la ordenació de la zona E:** El mateix conveni assenyalen la necessitat d'una especial atenció a la preservació dels valors paisatgístics del turó del Fortim, a la integració de l'ordenació amb la ciutat i a la previsió d'una nova secció del carrer Colom en un punt singular on l'amplada de pas s'estreny i cal facilitar la connexió viària i de vianants del Port amb la ciutat.

Es garantirà la viabilitat, modernització, funcionalitat i compatibilitat de les activitats presents, especialment les activitats pesqueres i d'escar en quant a ubicació i dimensió de les edificacions admeses i dels espais destinats a serveis i logístics.

**En relació a l'adaptació de l'actual Pla Especial,** es tindrà en compte, a instàncies de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, el següent:

-Es proposarà l'ordenació i els recorreguts del Turó del Fortim com a espai d'interès arqueològic, històric, botànic i paisatgístic, i es valorarà la funcionalitat dels espais i recorreguts públics previstos al Pla Especial.

-Es definirà la secció del carrer Colom com a via de comunicació entre el passeig i l'àrea portuària.



### 2.1.2. FOTOGRAFIES DE L'ESTAT ACTUAL



Vista aèria del Port de Sant Feliu de Guíxols i la zona E, lloc d'intervenció.



Vista de l'esplanada de la zona E amb l'edifici "Tinglado" i el nou Club Nàutic al fons.



Vista de la zona E cap a l'extrem més proper al Nucli Urbà



## 2.2. OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

Un dels objectius principals d'aquest Text Refòs del Pla Especial específic és la reubicació dels usos i dels espais exteriors establerts pel Pla Especial del Port de Sant Feliu de Guíxols, dins de l'àmbit de l'actual zona E, "Activitats culturals, oci, comercials nàutiques i estació marítima", a l'efecte d'optimitzar els moviments interns del port per una banda i reduint els temps perduts en els desplaçaments deguts a l'activitat interna del port, evitant al màxim els conflictes entre les diferents mobilitats dins del port i augmentat així també la seguretat de les persones.

En aquest sentit, s'han reordenat els usos i activitats previstes tant de les edificacions com dels espais exteriors adjacents, buscant reduir al màxim els creuaments entre els vianants aliens a l'àmbit portuari i la circulació del personal i vehicles pròpiament usuàries de l'àmbit intern del port.

A l'espai lateral del Port, al costat de llevant, es preveuen uns sectors d'edificació que tindran com a destí contenir activitats destinades a restauració, activitats comercials nàutiques, oci, cultural i formatiu (escola de mar o usos anàlegs), serveis portuaris, etc. Aquests sectors es configuren de manera que s'adaptin a la topografia del perfil del penya-segat, deixant, almenys, 3 m de separació. Podran assolir l'alçada màxima de 9 m. La coronació de la paret rocallosa natural que l'envolta està a una cota de 28 m per sobre d'aquesta plataforma, amb la qual cosa s'assegura la inexistència de cap intrusió visual.

Es pretén donar continuïtat al recorregut ciutadà pel passeig dels Guíxols fins al paratge de l'espigó mitjançant tres recorreguts possibles: la prolongació cap al turó del Fortim i l'edifici del Salvament, la connexió viària i peatonal a través del carrer Colom i la continuïtat del passeig marítim arran de mar. Aquesta continuïtat del passeig marítim es perllongarà vorejant el Fortim a través d'una passarel·la vora l'aigua i les roques amb accés a un pantalà adjunt al seu traçat. Aquest últim servirà per a l'amarratge de petites barques i botes. La passarel·la també permetrà dotar d'un nou accés al turó del Fortim a través d'unes escales adaptades a la topografia que arribaran fins a l'edifici històric del Salvament de Naufrags. D'aquesta manera, s'uniran els dos recorreguts a diferent nivell que existeixen al Fortim.

Actualment el carrer Colom, al travessar per darrera el turó del Fortim, té un ample de 6,75 m de calçada més dues voreres de 1,00 m a cada costat. L'espai reservat al flux de vianants és molt limitat atès que aquest punt representa l'accés directe de la ciutat al port. En la present proposta es preveu reduir l'amplada de la calçada per tal de millorar el pas de vianants; convertint-se la secció en 1,5 m de vorera a cada banda i una calçada de 5,75 m d'ample.

Es proposa la col·locació d'una antiga màquina de tren del carrilet al límit nord de l'àmbit de la clau E, al costat d'on discorre la via verda, antic traçat del carrilet. La via verda té el Tinglado com a punt final de recorregut, s'adequarà un punt d'estacionament per a bicicletes.

El sector de clau E, situat a l'extrem est, es destina a usos de lleure, culturals i d'activitats comercials nàutiques i queda delimitat, d'un costat, a partir del vial de comunicació longitudinal de la zona portuària i, de l'altre, per l'escarpat penya-segat que a la vegada és el que uneix amb el camí de ronda que mena a Cala Jonca. Es proposa en aquest sector la implantació d'edificis de diferents usos, organitzats en tres àmbits diferents:

- E1: ús d'oficines i serveis. Cultural i formatiu
- E2: ús nàutic-comercial
- E3: ús de Marina seca, industrial i magatzem.

Tota l'àrea que tanca el punt final del port, d'espai recreatiu i comercial, es preveu ordenada respecte el moll amb urbanització superficial adient i vegetació i amb una disposició conjunta que s'obre sobre la plaça del centre d'interpretació del carrilet vinculat a les vies verdes que queda ubicat en l'actual magatzem del port (edifici del Tinglado). L'espai es troba articulat per tres edificis importants del port: la Marina seca, el Tinglado i el Club Nàutic i genera una gran plaça com a espai públic d'articulació.

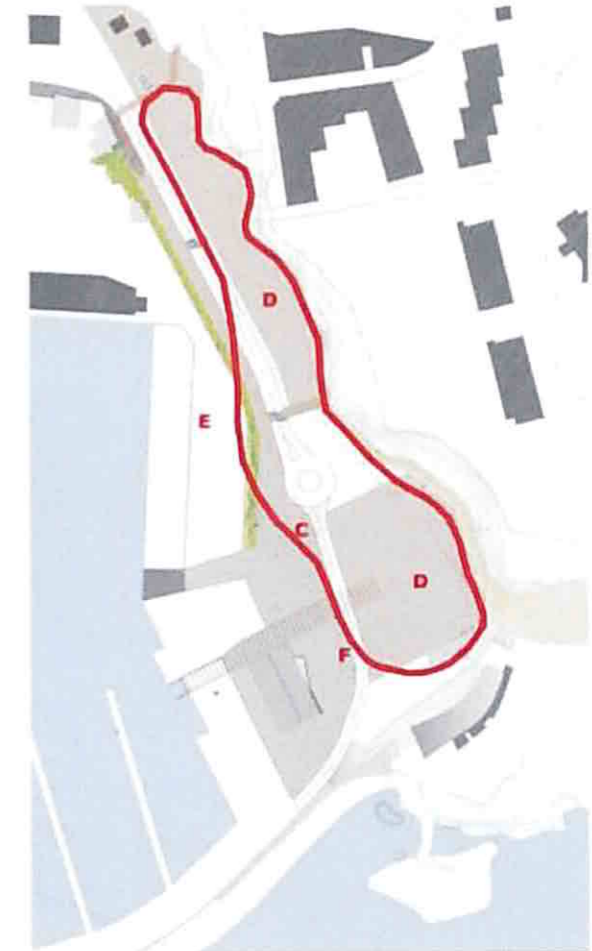
En el gran espai de confluència entre els tres grans edificis : Marina Seca, Club Nàutic i Tinglado es produeix l'accés al dic portuari, amb un accés restringit de servei a les embarcacions.

Per aquesta confluència d'usos es preveu una afluència important de vehicles i és per això que s'ha previst places d'aparcament, un total de 48, repartides al llarg del vial i en una bossa contigua a la Marina Seca.

### Zonificació de la zona E del Port de Sant Feliu de Guíxols:

- C. Final del carril bici i itinerari de vianants fins a l'espigó
- D. Edificis comercials d'ús nàutic, centre de formació nàutica i Marina Seca.
- E. Perímetre de l'àmbit d'actuació (zona E).
- F. Gran espai final del Port amb espai sociocultural "El Tinglado", Club Nàutic, Marina Seca i arribada de passeig.

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







## 2.3 MARC LEGAL VIGENT

Aquest Pla Especial Específic de la zona E del Port de Sant Feliu de Guíxols, s'emmarca dins de la legislació vigent següent:

### 2.3.1 NORMATIVA D'ÀMBIT ESTATAL

- LL 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació.
- RD 314/2006 del Codi Tècnic de l'Edificació, i modificacions.
- RDL 2/2008, de 20 de juny, de Sòl.
- LL 22/1988, de 28 de juliol, Llei de Costes i modificacions.
- RD 147/1989, de 1 de gener, Reglament General per al Desenvolupament i Execució de la Llei de Costes
- RDL 1/2001, de 20 de juliol, T.R. de la Llei d'Aigües.

### 2.3.2 NORMATIVA D'ÀMBIT AUTONÒMIC

- LL 5/2006 Llibre V Codi Civil de Catalunya
- DL 1/2010, de 3 d'agost, del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i modificacions.
- D 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'urbanisme.
- LL 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental.
- Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC), de 16 de desembre de 2005.
- LL 5/1998, de 17 d'abril, de Ports de Catalunya.
- D 258/2003, de 21 d'octubre Reglament de la Llei de Ports de Catalunya.
- L 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres (DOGC núm.1807 de 11 d'octubre de 1993) i modificacions.
- D 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres
- DL 3/2003, de 04 de novembre, Text Refós de la Llei d'Aigües de Catalunya.

### 2.3.3 NORMATIVA D'ÀMBIT LOCAL

- El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Feliu de Guíxols (POUM), vigent des del 18 de juliol de 2006.
- Planejament Municipal Derivat : Pla Especial al Port de Sant Feliu de Guíxols, vigent des del 29 de setembre de 2003.

### 2.3.4 NORMATIVA SECTORIAL I ESPECÍFICA

La normativa tècnica sectorial serà d'aplicació a cadascuna de les noves actuacions que permetran el desenvolupament i l'execució dels diferents elements que conformen el planejament.

## 2.4 COMPATIBILITAT AMB EL PLANEJAMENT

### 2.4.1 COMPATIBILITAT AMB EL PLANEJAMENT D'ÀMBIT ESTATAL

El present Pla Especial específic no altera ni les característiques ni els paràmetres bàsics determinats en el Pla Especial del Port de Sant Feliu de Guíxols aprovat; per tant, no implica una revisió general del planejament.

### 2.4.2 COMPATIBILITAT AMB EL PLANEJAMENT D'ÀMBIT AUTONÒMIC

El present Pla Especial específic no altera ni les característiques ni els paràmetres bàsics determinats en el Pla Especial del Port de Sant Feliu de Guíxols aprovat; per tant, no implica una revisió general del planejament.

### 2.4.3 COMPATIBILITAT AMB EL PLANEJAMENT D'ÀMBIT MUNICIPAL

El present Pla Especial específic no altera ni les característiques ni els paràmetres bàsics determinats en el Pla Especial del Port de Sant Feliu de Guíxols aprovat; per tant, no implica una revisió general del planejament.

Els paràmetres principals que estableix el Planejament d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Feliu de Guíxols (POUM 2006) es poden resumir en els següents:

- |                                       |                                                        |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| - Classificació del Sòl :             | Sòl urbà consolidat                                    |
| - Qualificació / Zonificació del Sòl: | Sistema d'Equipaments Portuaris                        |
| - Condicions d'Us i d'Edificació:     | El que estableix la Llei de Costes i el seu Reglament. |

## 2.5 NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA TRAMITACIÓ

### 2.5.1 NECESSITAT DE LA TRAMITACIÓ

Es planteja la urgent necessitat de tramitar aquest Text Refós del Pla Especial específic de la zona E per a permetre la dinamització i evolució d'aquesta zona situada a l'est del Port, permetent la implantació correcta de les noves concessions administratives.

### 2.5.2 CONVENIÈNCIA DE LA TRAMITACIÓ

Les raons principals de la conveniència de la tramitació del present Text Refós del Pla Especial específic de la zona E rau en assolir els objectius exposats en els apartats anteriors, ajudats per la dinàmica activa que representa l'actual consolidació del port pesquer; permetent, així, la renovació i reubicació dels usos i activitats existents.

## 2.6 FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ.

El present "Text Refós del Pla Especial Específic de la zona E del Port de Sant Feliu de Guíxols." està formulat i tramitat a iniciativa de l'ens públic Ports de la Generalitat en virtut del que s'estableix als articles 8, 78 i 97 del DL 1/2010, de 3 d'agost, del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i als articles 8, 37 i 38 de la Llei 5/1998, de 17 d'abril, de Ports de Catalunya i als articles 1, 4 i 56 del Decret 258/2003, de 21 d'octubre del Reglament de la Llei de Ports de Catalunya. També haurà d'estar en compliment amb les modificacions de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'urbanisme.

La redacció de la present documentació ha estat realitzada per tècnics competents en compliment de la Disposició Addicional Tretzena punt 1 del DL 1/2010, de 3 d'agost, del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i a l'article 7 del Decret 258/2003, de 21 d'octubre del Reglament de la Llei de Ports de Catalunya. També haurà d'estar en compliment amb les modificacions de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'urbanisme.

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

## I. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL TEXT REFÓS DEL PLA ESPECIAL ESPECÍFIC DEL PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS PER A LA ZONA E

### Normes de regulació de la Zona d'activitats culturals, oci i comercials nàutiques (clau E). (Art.17 del Pla Especial del Port de St Feliu de Guíxols)

1. És la zona destinada a usos nàutics, comercials, educatius, així com a restauració, esbarjo i oci.
2. Els usos admesos són els següents: restauració, oci, cultural, educatiu, activitats comercials preferentment nàutiques, estació marítima per creuers.
  - Els establiments comercials, estaran subjectes, incloses les excepcions previstes a l'annex núm. 1, a allò que determina la normativa del Pla Territorial sectorial d'equipaments comercials 2001-2004, o el que en el seu moment sigui d'aplicació.
  - La dotació d'aparcaments dels establiments comercials s'ajustarà al que estableix la normativa urbanística i complirà amb el previst en l'article 7 de l'Ordre de 26 de setembre de 1997, sobre tipologia d'equipaments comercials.
3. La regulació de l'edificació en aquesta zona s'ordenarà mitjançant la redacció d'un Pla Especial específic.
  - Àmbit.- L'assenyalat en els plànols.
  - Superfície.- La superfície total és de 8.180 m<sup>2</sup>.
  - Edificabilitat.- L'edificabilitat total prevista és de 13.855 m<sup>2</sup> de sostre.
  - Condicions d'edificació.- L'edificació resultant s'adaptarà al màxim a la topografia del lloc amb una alçada màxima de 16 m amb un màxim de PB+4 P pis, ordenades esglaonadament, i s'ajustarà a les necessitats funcionals del propi edifici.
4. Condicions de gestió.  
El sistema d'actuació serà el de cooperació.



## II. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA PER A LA ZONA E

### Art. 1. Correcció d'un error material i ampliació de l'àmbit de la Clau E del Pla Especial vigent

L'àmbit de la clau "E" segons l'actual Pla Especial és de 8.180 m<sup>2</sup> de terra i 0 m<sup>2</sup> d'aigua. Aquestes superfícies segons la delimitació de la clau "E" (capítol 1.3. Descripció de l'ordenació proposada. Quadre Aprofitaments de l'ordenació) són incorrectes, essent objecte de correcció d'error material següent:

- Àmbit terra de clau E segons correcció : 8.638 m<sup>2</sup>
- Àmbit aigua de clau E segons correcció: 0 m<sup>2</sup>

**TOTAL SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT- CLAU E : 8.638 m<sup>2</sup>**

### Art. 2. Ordenació general proposada

1. L'ordenació proposada estableix quatre grans zones en base als usos previstos que es defineixen gràficament en el plànol B02. Planta d'Ordenació. Els quatre àmbits són:

- E1. Àmbit d'ús cultural i formatiu (771 m<sup>2</sup>)
- E2. Àmbit d'usos nàutics vinculats (894 m<sup>2</sup>)
- E3. Àmbit de la Marina Seca (2.952 m<sup>2</sup>) i
- A. Espais Lliures (4.021 m<sup>2</sup>)

En el plànol esmentat es situen aquests quatre àmbits.

2. L'edificabilitat i ocupació màximes per a cadascun dels àmbits són els següents:

	Ocupació (m <sup>2</sup> )	Edificabilitat (m <sup>2</sup> )
a. E1:	505	1.515
b. E2:	730	1.825
c. E3:	1.925	4.812
TOTAL	3.625	8.152

3. L'ordenació volumètrica dels edificis a construir es durà a terme dins l'espai delimitat per a cada àmbit al plànol B02. Planta d'ordenació.
4. La longitud màxima de façana serà de 40 m en els àmbits E1 i E2 i de 55 m en l'àmbit E3.
5. L'alçada màxima reguladora dels edificis serà de 12 m.
6. La separació entre els àmbits 2 i 3 serà de 35 m.
7. En l'E3. Àmbit de la Marina Seca, la volumetria que es projecti s'haurà de separar un mínim de: 5 m del mur de les escales d'accés a l'edifici del Club Nàutic, 2 m del vial reservat i 5 m de la bossa d'aparcament a nord.

### Art. 3. Usos previstos

1. Els usos admesos són: restauració, oci, cultural, comercial, educatiu i activitats nàutiques comercials i industrials.



Amonites

2. Tots els àmbits estan vinculats a l'ús nàutic i s'ha previst que allotjaran els següents usos:
- E1: ús d'oficines i serveis. Cultural i formatiu
  - E2: ús nàutic-comercial
  - E3: ús de marina seca, industrial i magatzem.

Aquesta adjudicació d'usos queda detallada gràficament en el plànol B02. *Planta de proposta Zona E.*

#### Art. 4. Materials i composició dels edificis

La imatge d'aquestes noves edificacions serà lleugera, amb predomini del vidre i els elements metàl·lics en els tancaments de façana. Els grans espais envidrats amb perfils metàl·lics mirant al mar seran els elements bàsics de composició de façanes. També s'admetran els panys de mur de formigó vist sobretot en les façanes dels darreres dels edificis. Les cobertes seran del tipus pla amb acabats predominants metàl·lics ( zinc, coure,...)

#### Art. 5. Materials i composició de l'espai públic

Els paviments dels espais exteriors seran del tipus rígid (pedra, formigó) o semiflexible (llamborda). Els paviments dels espais posteriors als edificis es faran amb material granular (sauló compactat). El mobiliari urbà serà també lleuger i de composició simple, predominantment de materials metàl·lics i tenint en compte el caràcter singular de l'àmbit portuari. Acompanyant el vial longitudinal del passeig del port s'ha projectat una pèrgola metàl·lica que es recobrirà amb vegetació enfiladissa (heures, glicines...).

#### Art. 6. Paràmetres urbanístics generals

L'ocupació i l'edificabilitat resultants de la proposta de Pla Especial específic de la zona E del Port de Sant Feliu de Guíxols- Text Refós és inferior a l'atorgada en el Pla Especial genèric que ara és objecte de modificació en la clau E. En el següent quadre comparatiu es justifica aquest compliment:

#### PLA ESPECIAL GENÈRIC PLAESPECIAL ESPECÍFIC- TR

Ocupació màxima admesa (m2)	8.180	3.625,00
Edificabilitat neta màxima (m2)	13.855	8.152,00

L'alçada màxima reguladora del Pla Especial específic de la zona E és de 12 m.

#### Art. 7. Aparcament

Tal com assenyala l'article 111 del POUM de Sant Feliu de Guíxols, totes les edificacions de nova planta hauran de preveure en el projecte la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en el mateix article, fixades per a cada ús en aquest mateix article, ja sigui a l'interior del mateix solar o en parcel·les situades a un radi menor a 500 m del propi edifici.

Nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos permesos:

##### Ús comercial:

- Per a comerços amb una superfície de venda major de 400 m<sup>2</sup> i menor de 1.300 m<sup>2</sup>, s'haurà de preveure un espai d'aparcament amb capacitat equivalent a 4 places per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície de venda.

- Per a comerços amb una superfície de venda major de 1.300 m<sup>2</sup>, s'haurà de preveure un espai d'aparcament amb capacitat mínima equivalent a 10 places per a cada 100 m<sup>2</sup> de superfície de venda.

**Ús d'oficines i serveis:** han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 100 m<sup>2</sup> construïts, no sent d'aplicació aquesta norma quan per aplicació d'aquests criteris en resulti una dotació inferior a 5 places.

**Ús Industrial i Magatzem:** han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 200 m<sup>2</sup> construïts, no sent d'aplicació aquesta norma quan per aplicació d'aquests criteris en resulti una dotació inferior a 5 places.

El **nombre màxim** de places d'aparcament, comptant que s'esgotessin les reserves d'edificabilitat del Pla Especial, serien:

	Edificabilitat	Places
E1	1.515	15
E2	1.825	73
E3	4.812	24
<b>TOTAL</b>	<b>8.152</b>	<b>112</b>

El Pla preveu 48 places d'aparcament al llarg del vial i en l'espai reservat entre els àmbits 2 i 3. Aquest nombre de places podrà compensar part de la reserva d'aparcament de cada edifici. La resta de places hauran de ser previstes a l'interior dels àmbits.

#### Art. 8. Mobilitat

Pel que fa a la mobilitat dins l'espai urbà, es preveu una zona 30 (km/h) des del Carrer Colom fins al giratori on comença l'accés restringit al port (davant la Marina Seca proposada), i una zona 20 (km/h) de prioritat invertida a partir d'aquest punt. L'espai on hi ha l'encreuament d'embarcacions per via terrestre (de la Marina Seca) amb vianants i vehicles d'accés restringit, es troba dins d'aquesta zona 20.

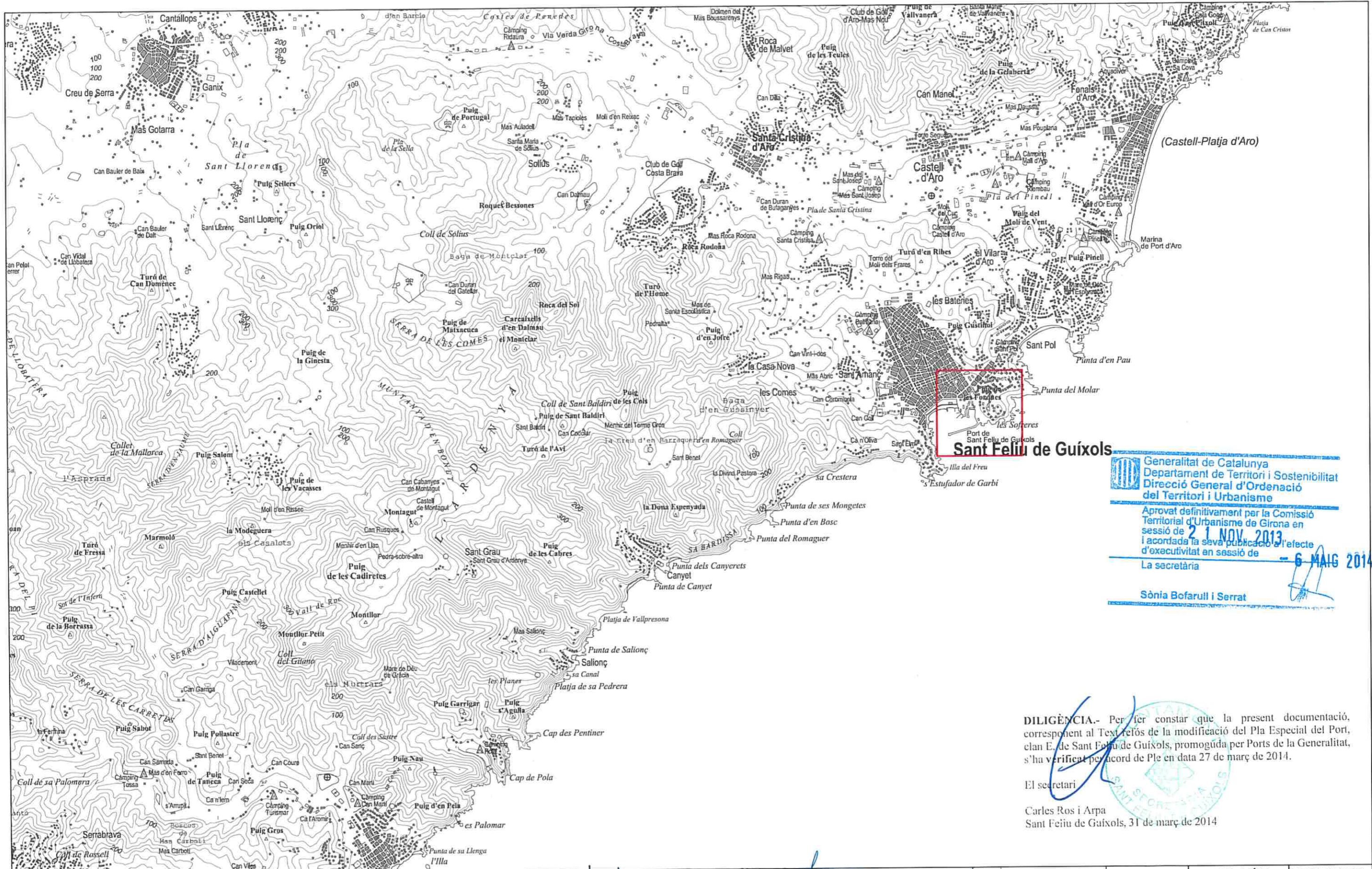
#### Art. 9. Nova secció al Carrer Colom

La reforma del Carrer Colom en secció es troba grafiada al plànol B04. *Seccions.* Es redistribueix l'amplada del vial en 1,5 m de vorera a cada banda i una calçada de 5,75 m de secció.

L'Ajuntament té la previsió de redactar el Pla Especial de Cala Sans i en aquest document es concretaran alguns aspectes com la secció viària del Carrer Colom. Entenem, doncs, que la nova secció del carrer no és objecte d'aquest treball. Tot i així, es presenten tres seccions orientatives de diferents trams. Quan l'Ajuntament procedeixi a la seva execució, podrà, justificadament i en base a criteris de trànsit i vialitat, canviar la secció que es proposa.

TEXT REFÓS DEL PLA ESPECIAL ESPECÍFIC DE L'ANOMENADA ZONA-CLAU "E" DEL PLA ESPECIAL DEL PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

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




**Sant Feliu de Guíxols**


**Generalitat de Catalunya**  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de **21 NOV. 2013** i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de **6 MAIG 2014**  
 La secretària  
 Sònia Bofarull i Serrat

**DILIGÈNCIA.-** Per fer constar que la present documentació, corresponent al Text Refós de la modificació del Pla Especial del Port, elan E. de Sant Feliu de Guíxols, promoguda per Ports de la Generalitat, s'ha verificat per acord de Ple en data 27 de març de 2014.

El secretari  
 Carles Ros i Arpa  
 Sant Feliu de Guíxols, 31 de març de 2014

 <b>Ports</b> de la Generalitat	TÍTOL DEL PROJECTE :	DIRECTOR DEL PROJECTE	AUTORS DEL PROJECTE	TÍTOL DEL PLÀNOL	ESCALA	PLÀNOL NÚM.	NOM FITXER
	PLA ESPECIAL ESPECÍFIC DE LA ZONA E DEL PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS	Sr. Joan Pere Darbra Román ENGINYER DE CAMINS, CANALS I PORTS	Sr. Josep Maria Fortià i Riús, Dr. ARQUITECTE Sr. Eduard Bonmatí i Lladó, ENGINYER DE CAMINS CANALS I PORTS	A01-Situació	1/50000 1000 m	FULL 1 DE 11 NÚM. PROJECTE	---.PDF DATA Gener 2014

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

Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Girona en  
sessió de **27 NOV. 2013**  
i acordada la seva publicació a l'efecte  
d'executivitat en sessió de

La secretària

**6 MAIG 2014**

Sònia Bofarull i Serrat



- A. Sistema General d'Espais Lliures
- B. Espais d'Algua i Canals de navegació
- C. Zona de Varada i Indústria Naval
- D. Zona d'Administració d'Activitats Pesqueres
- E. ZONA D'ACTIVITATS CULTURALS, OCI, COMERCIALS NÀUTIQUES I ESTACIÓ MARÍTIMA.**
- G. Zona de Dàrsenes Esportives
- H. Zona pública d'Embarcament i de Nàutica Popular
- I. Platja de varada
- J. Grans lots i creuers comercials

**DILIGÈNCIA** - Per fer constar que la present documentació, corresponent al Text refós de la modificació del Pla Especial del Port, elan E, de Sant Feliu de Guíxols, promoguda per Ports de la Generalitat, s'ha verificat per acord de Ple en data 27 de març de 2014.

El secretari  
Carles Riera i Arpa  
Sant Feliu de Guíxols, 31 de març de 2014



TÍTOL DEL PROJECTE :  
PLA ESPECIAL ESPECÍFIC  
DE LA ZONA E DEL PORT  
DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

DIRECTOR DEL PROJECTE  
Sr. Joan Pere Darbra Román  
ENGINYER DE CAMINS, CANALS I PORTS

AUTORS DEL PROJECTE  
Sr. Josep Maria Fortià i Rius. Dr. ARQUITECTE  
Sr. Eduard Bonmatí i Lladó. ENGINYER DE  
CAMINS CANALS I PORTS

TÍTOL DEL PLÀNOL  
A02-Ordenació segons Pla Especial

ESCALA  
1/1500

PLÀNOL NÚM.  
FULL 2 DE 11

NOM FITXER  
---.PDF

NUM. PROJECTE  
DATA

Gener 2014

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

Aprobat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Girona en  
sessió de 21 NOV 2013  
i acordada la seva publicació al efecte  
d'executivitat en sessió de 6 MAIG 2014  
La secretària

Sònia Bofarull i Serrat



- A. Sistema General d'Espais Lliures
- B. Espais d'Aigua i Canals de navegació
- C. Zona de Varada i Indústria Naval
- D. Zona d'Administració d'Activitats Pesqueres
- E. ZONA D'ACTIVITATS CULTURALS, OCI, COMERCIALS NÀUTIQUES I ESTACIÓ MARÍTIMA.**
- G. Zona de Dàrsenes Esportives
- H. Zona pública d'Embarcament i de Nàutica Popular
- I. Platja de varada
- J. Grans lots i creuers comercials

**DILIGÈNCIA.** Per fer constar que la present documentació, corresponent al Text refós de la modificació del Pla Especial del Port, clau E, de Sant Feliu de Guíxols, promoguda per Ports de la Generalitat, s'ha verificat per acord de Ple en data 27 de març de 2014.

El secretari

Carles Ros i Arpa  
Sant Feliu de Guíxols, 31 de març de 2014



DILIGÈNCIA - Per fer constar que la present documentació, corresponent al Text refós de la modificació del Pla Especial del Port, clan E, de Sant Feliu de Guíxols, promoguda per Ports de la Generalitat, s'ha verificat per acord de Ple en data 27 de març de 2014.

El secretari

Carles Ros i Arpa  
Sant Feliu de Guíxols, 31 de març de 2014

226



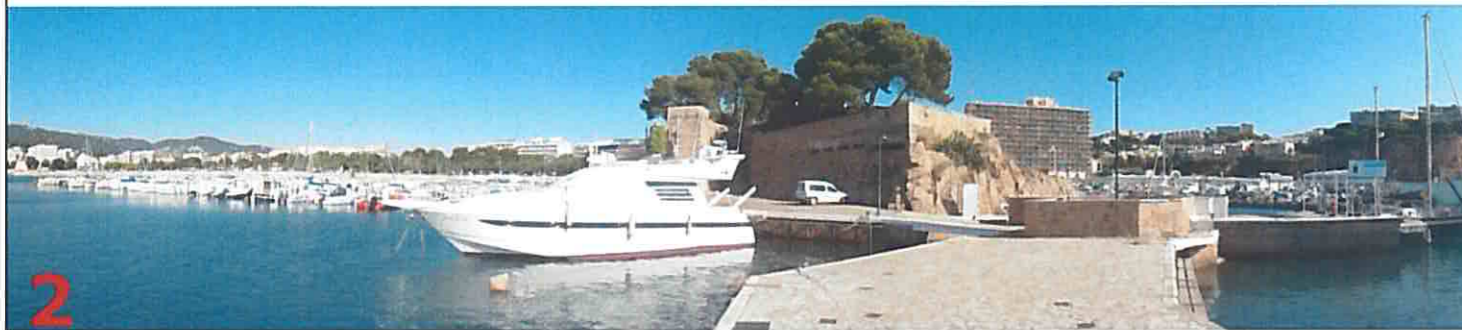
**Passeig de l'Espigó**

- Passelg per l'espigó com a prolongació i tram final del passelg urbà. Elements de delimitació, senyalització i mobiliari.
- Proposta d'un element emblemàtic de tipus escultòric com a fita urbana de final de l'itinerari del passelg.



**Nou espai Públic mixt (Nàutic i Pesquer)**

- Nou plantejament de l'esplanada com a gran espai públic de vocació cultural i recreativa, amb els dos equipaments del Club Nàutic i de l'equipament municipal del Tinglado.
- Manteniment de les actuals concessions de l'Escola de vela, el sector pesquer. S'hi afegeix un espai de marina seca amb escar i unes noves edificacions de volums d'ús comercial vinculades a les nàutiques.
- Configuració d'un gran espai on hi conflueixen l'arribada de l'itinerari de les vies verdes, la prolongació de l'itinerari urbà del passelg i l'espai d'arribada i de servei al Club Nàutic.



**Nou Passeig del Fortim**

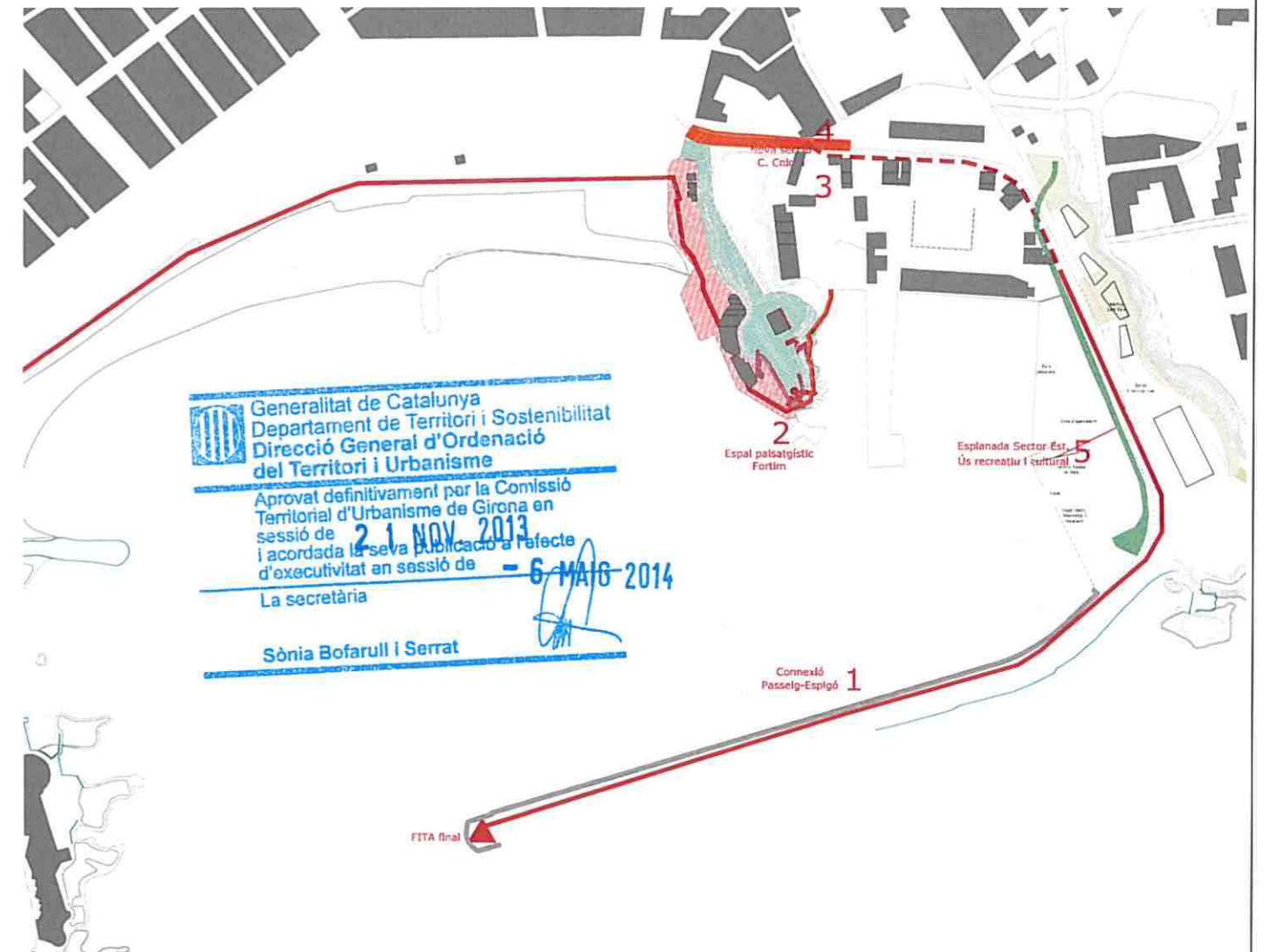
- Es vol potenciar el turó del Fortim com a espai paisatgístic i amb l'edifici històric del Salvament de naufrags.
- Eliminar l'accés únic al turó i posar en valor les terrasses interiors, espais paisatgístics amb excel.lents visuals sobre el port i la ciutat.
- Proposta d'un doble accés: amb un element directe des del passelg del fortim com a element escultòric de trànsit entre espais i amb un accés paisatgístic en zig-zaga des de la part posterior.

**Nova secció del Carrer Colom**



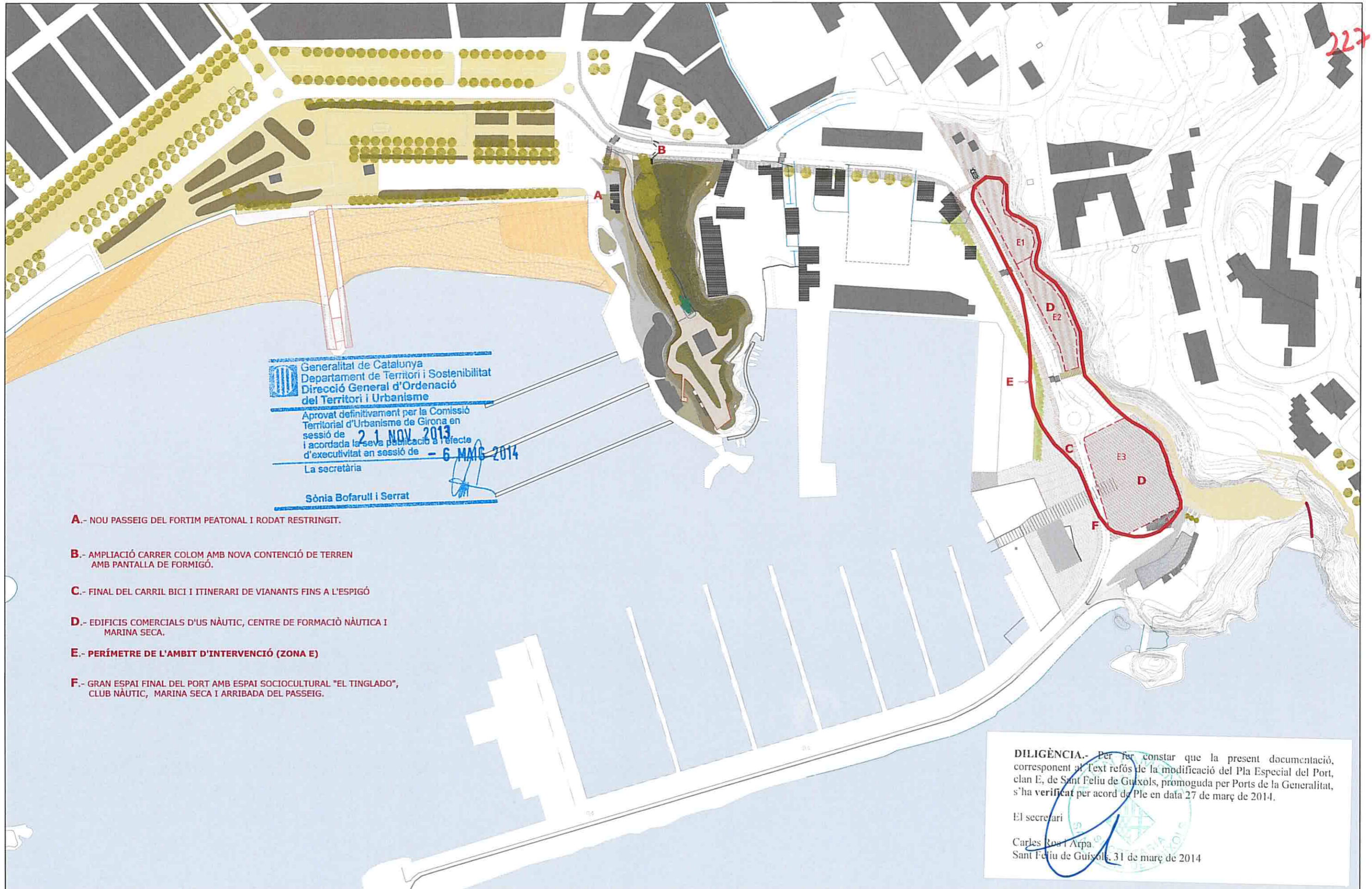
**Reestructuració de la Marina Seca**


- Operació de neteja de l'espai actual de la Marina seca, que es guanya com a espai per a possibles usos d'equipaments portuaris o municipals.
- Proposta d'una nova secció del carrer Colom amb vorera a una sola banda i optimització dels espais.
- Continuïtat al passelg del Fortim com a part d'un itinerari general i revalorització dels darreres del turó del Fortim amb accés en zig-zaga al turó.



**Línies generals estratègiques Port**

E: 1 / 3 0 0 0




**Generalitat de Catalunya**  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de **21 NOV 2013** i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de **6 MARÇ 2014**  
 La secretària  
 Sònia Bofarull i Serrat

- A.-** NOU PASSEIG DEL FORTIM PEATONAL I RODAT RESTRINGIT.
- B.-** AMPLIACIÓ CARRER COLOM AMB NOVA CONTENCIÓ DE TERREN AMB PANTALLA DE FORMIGÓ.
- C.-** FINAL DEL CARRIL BICI I ITINERARI DE VIANANTS FINS A L'ESPIGÓ
- D.-** EDIFICIS COMERCIALS D'US NÀUTIC, CENTRE DE FORMACIÓ NÀUTICA I MARINA SECA.
- E.-** PERÍMETRE DE L'AMBIT D'INTERVENCIÓ (ZONA E)
- F.-** GRAN ESPAI FINAL DEL PORT AMB ESPAI SOCIOCULTURAL "EL TINGLADO", CLUB NÀUTIC, MARINA SECA I ARRIBADA DEL PASSEIG.

**DILIGÈNCIA.-** Per fer constar que la present documentació, corresponent al Text refós de la modificació del Pla Especial del Port, clau E, de Sant Feliu de Guíxols, promoguda per Ports de la Generalitat, s'ha verificat per acord de Ple en data 27 de març de 2014.  
 El secretari  
 Carles Roa i Arpa  
 Sant Feliu de Guíxols, 31 de març de 2014

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que la present documentació, corresponent al Text refós de la modificació del Pla Especial del Port, clau E, de Sant Feliu de Guíxols, promoguda per Ports de la Generalitat, s'ha verificat per acord de Ple en data 27 de març de 2014.

El secretari  
 Carles Ros i Arpa  
 Sant Feliu de Guíxols, 31 de març de 2014

228



- E1\_Ambit d'ús cultural i formatiu
- E2\_Ambit d'usos nàutics vinculats
- E3\_Ambit de Marina Seca
- A\_Clau Espals Lliures



TÍTOL DEL PROJECTE :  
 PLA ESPECIAL ESPECÍFIC  
 DE LA ZONA E DEL PORT  
 DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

DIRECTOR DEL PROJECTE  
 Sr. Joan Pere Darbra Román  
 ENGINYER DE CAMINS, CANALS I PORTS

AUTORS DEL PROJECTE  
 Sr. Josep Maria Fortià i Rius. Dr. ARQUITECTE  
 Sr. Eduard Bonmatí i Lladó. ENGINYER DE CAMINS  
 CANALS I PORTS

TÍTOL DEL PLÀNOL  
 B02 - Planta Ordenació Zona E

ESCALA  
 1/750  
 10 m

PLÀNOL NÚM.  
 FULL 6 DE 11  
 NUM. PROJECTE  
 DATA

NOM FITXER  
 ---.PDF  
 DATA  
 Gener 2014

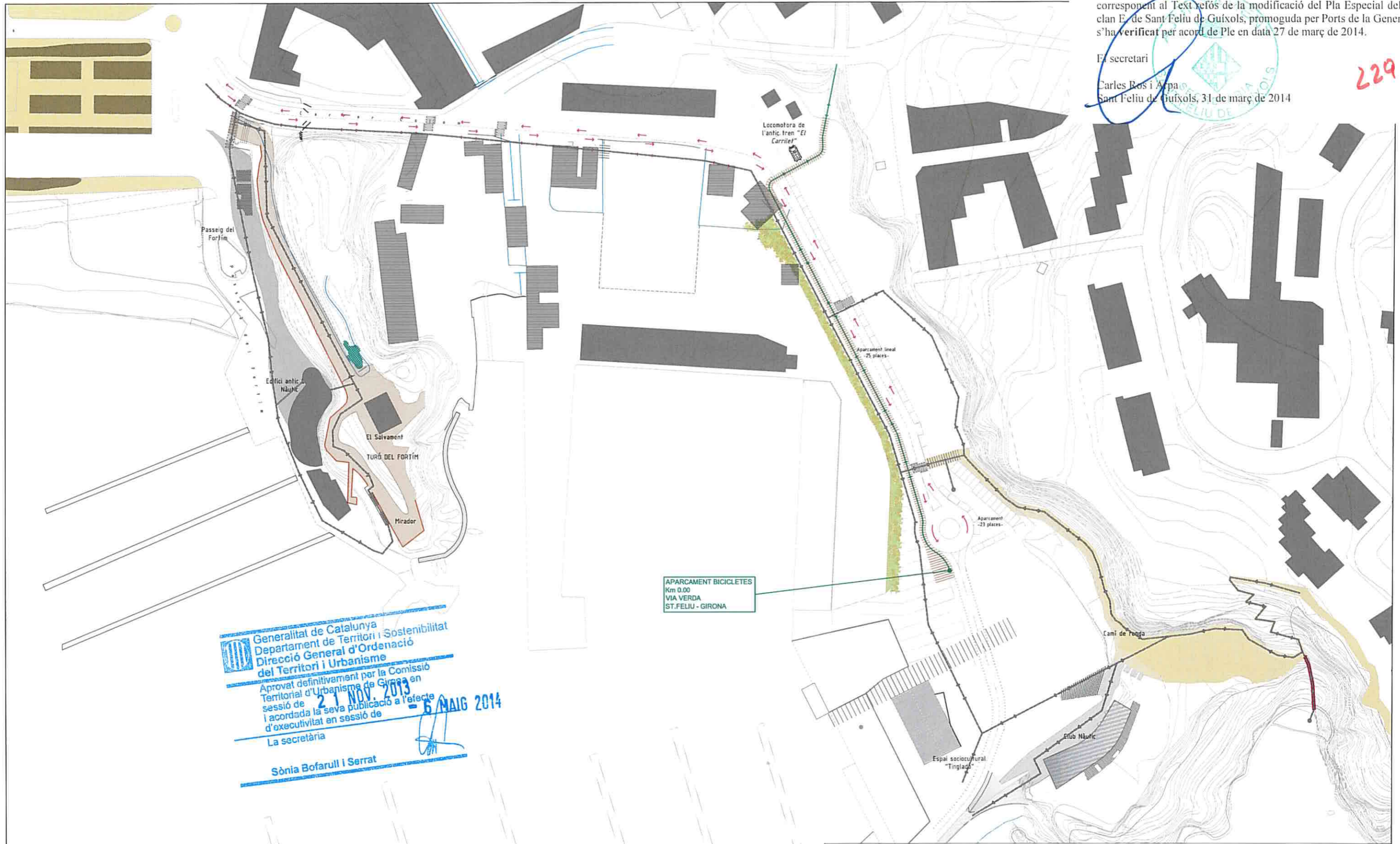
**DILIGÈNCIA.** Per fer constar que la present documentació, corresponent al Text refós de la modificació del Pla Especial del Port, clau E, de Sant Feliu de Guíxols, promoguda per Ports de la Generalitat, s'ha verificat per acord de Ple en data 27 de març de 2014.

El secretari

Carles Ros i Arpa  
Sant Feliu de Guíxols, 31 de març de 2014



229



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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de **21 NOV. 2013** i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de **6 MAIG 2014**

La secretària

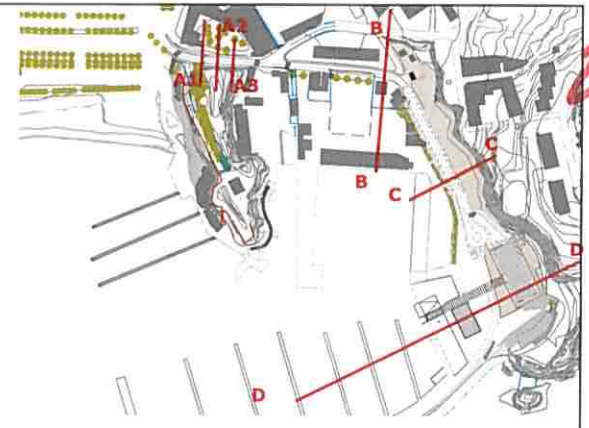
*Sònia Bofarull i Serrat*

**LLEGENDA MOBILITAT A L'ESPAI PÚBLIC:**

Carril bici (2,00m)	Circulació rodada	Entrada/sortida de vehicles
Pas de vianants	Circulació de vianants (Itinerari de passeig a la zona portuària i camí de ronda)	

	TÍTOL DEL PROJECTE :	DIRECTOR DEL PROJECTE	AUTORS DEL PROJECTE	TÍTOL DEL PLÀNOL	ESCALA	PLÀNOL NÚM.	NOM FITXER
	PLA ESPECIAL ESPECÍFIC DE LA ZONA E DEL PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS	Sr. Joan Pere Daura Román ENGINYER DE CAMINS, CANALS I PORTS	Sr. Josep Maria Fortià i Rius. Dr. ARQUITECTE Sr. Eduard Bonmatí i Lladó. ENGINYER DE CAMINS, CANALS I PORTS	B03-Proposta Mobilitat	1/1000 	FULL 7 DE 11 NUM. PROJECTE	---.PDF DATA Gener 2014

230



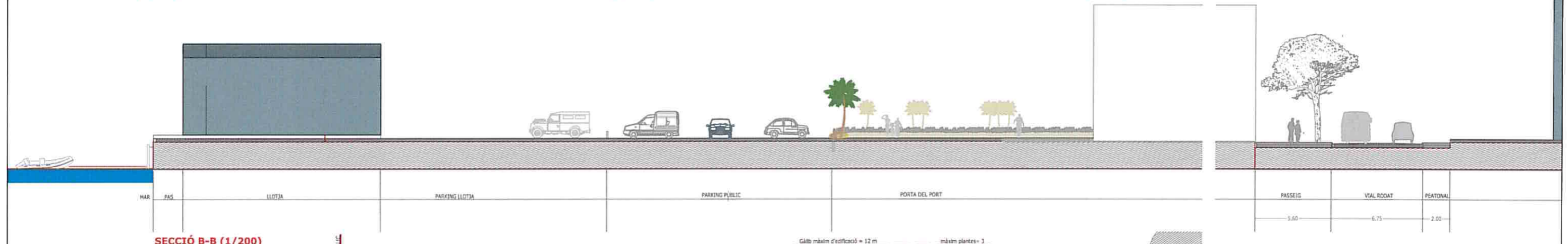
Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 21 NOV. 2013 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de 6 MAIG 2014  
 La secretària

Sònia Bofarull i Serrat

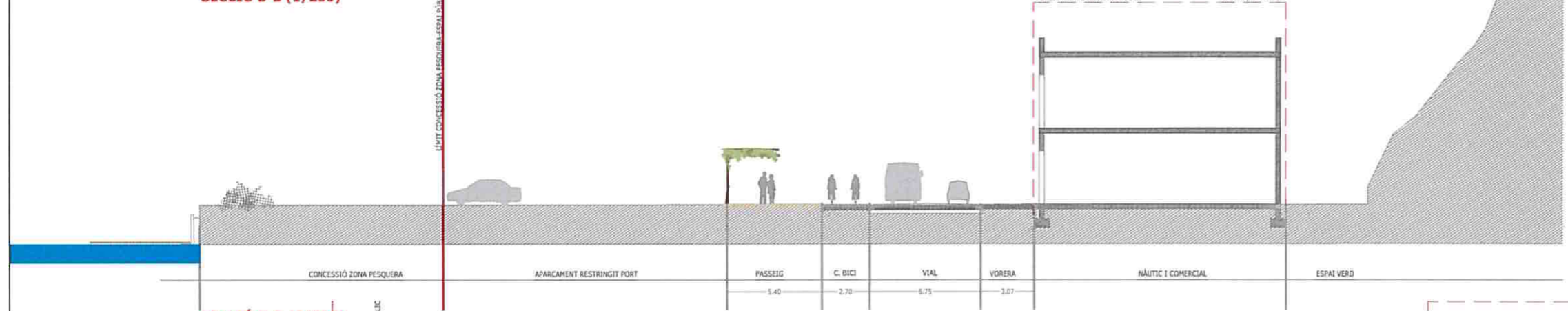
SECCIÓ A1-A1 (1/200)

SECCIÓ A2-A2 (1/200)

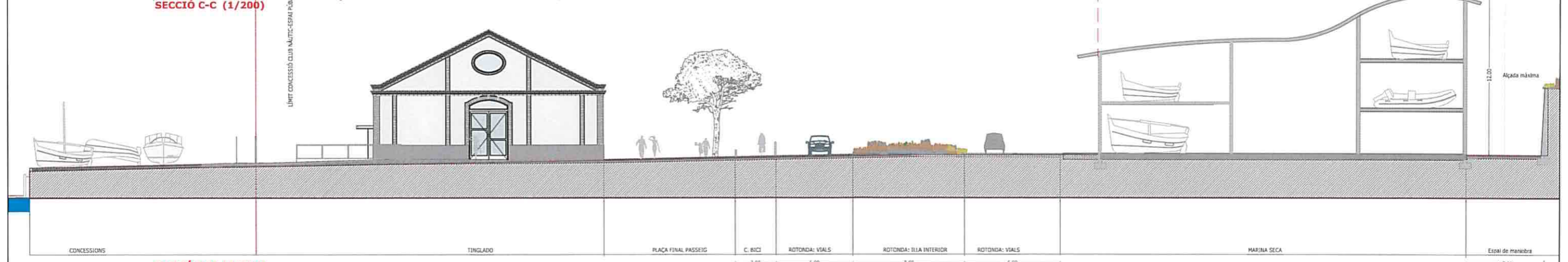
SECCIÓ A3-A3 (1/200)



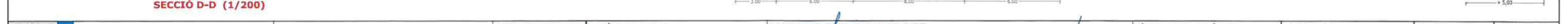
SECCIÓ B-B (1/200)



SECCIÓ C-C (1/200)



SECCIÓ D-D (1/200)



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que la present documentació, corresponent al Text-refós de la modificació del Pla Especial del Port, clan E, de Sant Feliu de Guíxols, promoguda per Ports de la Generalitat, s'ha verificat per acord de Ple en data 27 de març de 2014.

El secretari  
 Carles Ros i Arpa  
 Sant Feliu de Guíxols, 31 de març de 2014



TÍTOL DEL PROJECTE :  
 PLA ESPECIAL ESPECÍFIC DE LA ZONA E DEL PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

DIRECTOR DEL PROJECTE  
 Sr. Joan Pere Darbra Román  
 ENGINYER DE CAMINS, CANALS I PORTS

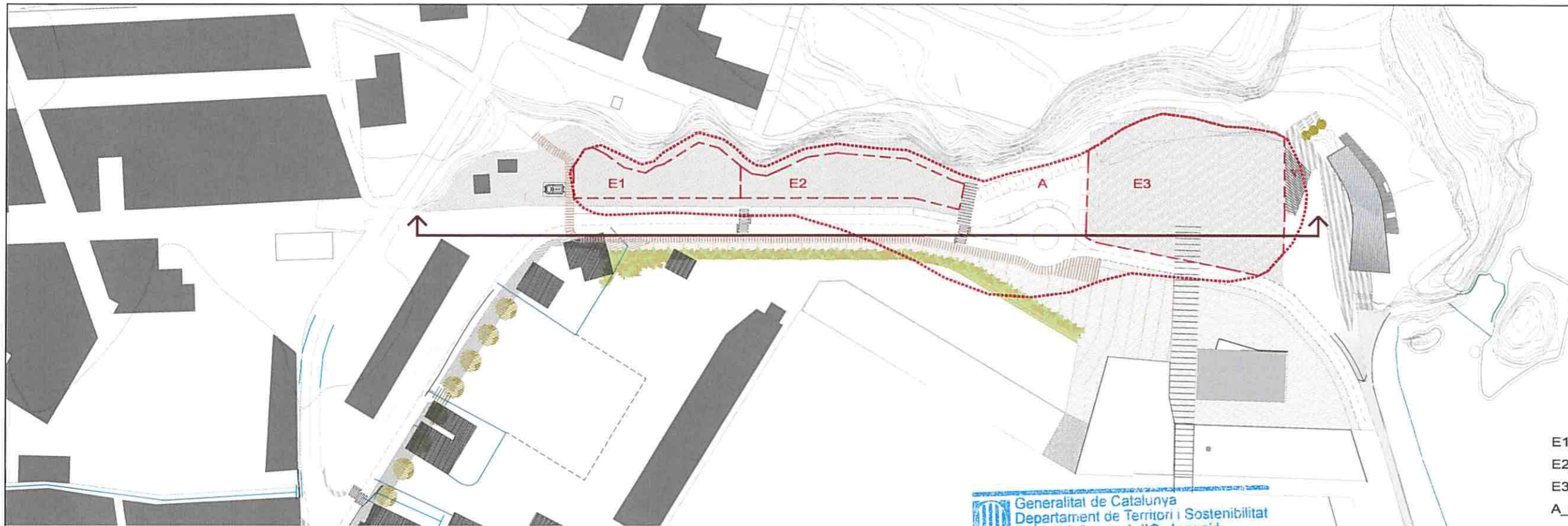
AUTORS DEL PROJECTE  
 Sr. Josep Maria Fortià i Rius. Dr. ARQUITECTE  
 Sr. Eduard Bonmatí i Lladó. ENGINYER DE CAMINS CANALS I PORTS

TÍTOL DEL PLÀNOL  
 B04-Seccions

ESCALA  
 1/200

PLÀNOL NÚM.  
 FULL 8 DE 11  
 NUM. PROJECTE

NOM FITXER  
 ---.PDF  
 DATA  
 Gener 2014



E1\_Àmbit d'ús cultural i formatiu  
 E2\_Àmbit d'usos nàutics vinculats  
 E3\_Àmbit de Marina Seca  
 A\_Clau Espais Lliures

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 21 NOV 2013 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de - 6 MAIG 2014  
 La secretària  
 Sònia Bofarull i Serrat

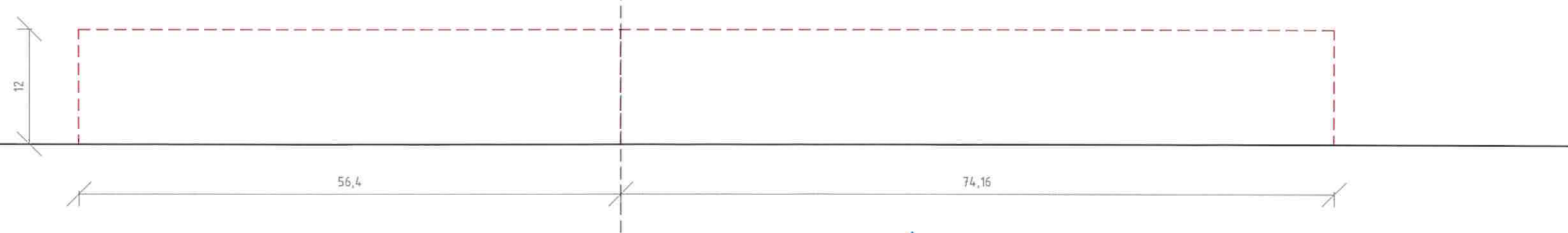
**DILIGÈNCIA.-** Per fer constar que la present documentació, corresponent al Text refós de la modificació del Pla Especial del Port, clau E, de Sant Feliu de Guíxols, promoguda per Ports de la Generalitat, s'ha verificat per acord de Ple en data 27 de març de 2014.

El secretari  
 Carles Ros i Alpa  
 Sant Feliu de Guíxols, 31 de març de 2014

Gàlib normatiu àmbit E3 (alçat)



Gàlib normatiu àmbits E1 i E2



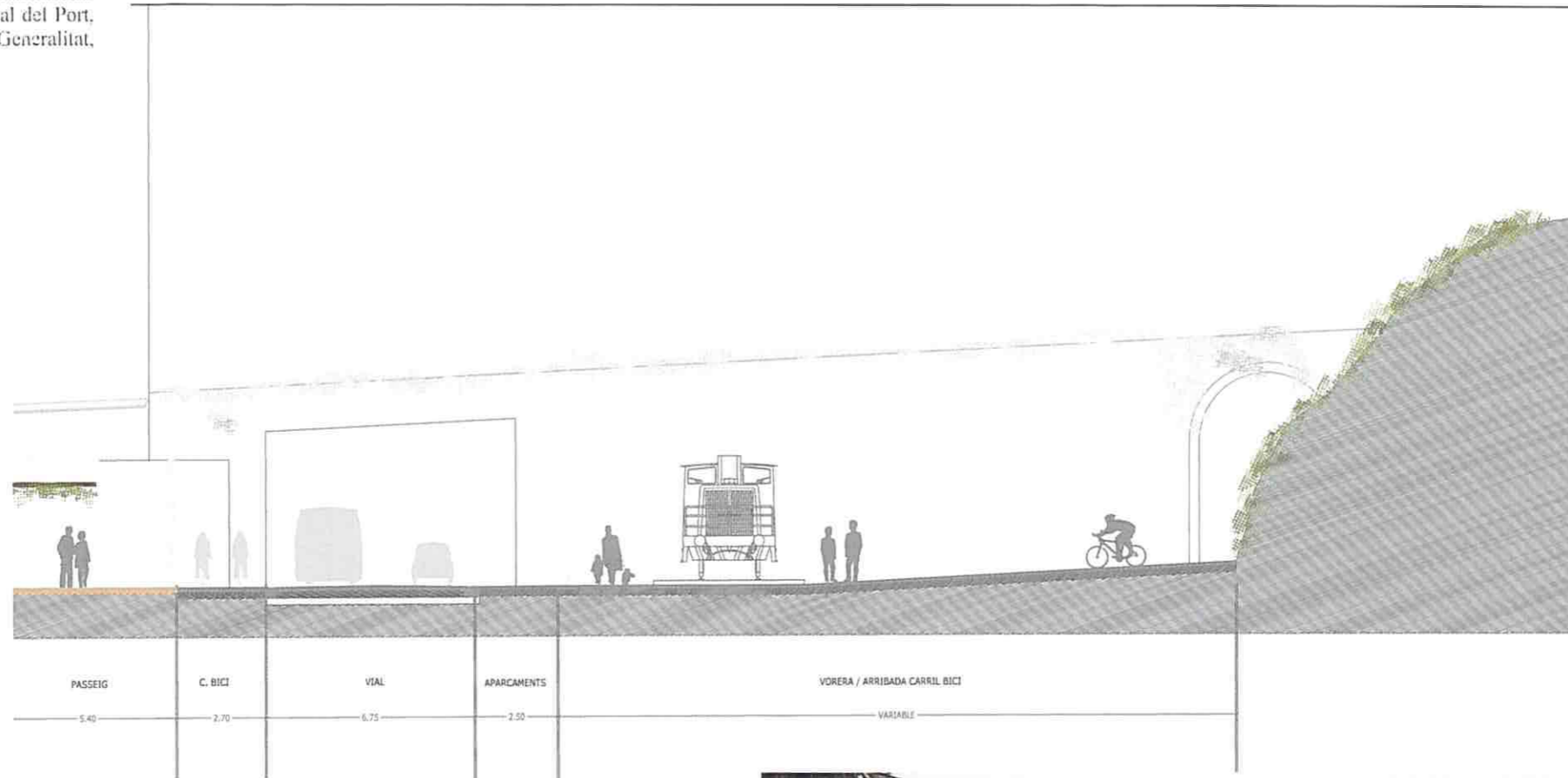
	TÍTOL DEL PROJECTE :	DIRECTOR DEL PROJECTE	AUTORS DEL PROJECTE	TÍTOL DEL PLÀNOL	ESCALA	PLANOL NÚM.	NOM FITXER
	PLA ESPECIAL ESPECÍFIC DE LA ZONA E DEL PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS	Sr. Joan Pere Darbra Román ENGINYER DE CAMINS, CANALS I PORTS	Sr. Josep Maria Fortià i Rius, Dr. ARQUITECTE Sr. Eduard Bonmatí i Lladó, ENGINYER DE CAMINS CANALS I PORTS	B05- Alçats normatius	1/1000 1000 m	FULL 9 DE 11 NÚM. PROJECTE	---.PDF DATA Gener 2014

**DILIGÈNCIA.-** Per fer constar que la present documentació, corresponent al Text refós de la modificació del Pla Especial del Port, elan E, de Sant Feliu de Guíxols, promoguda per Ports de la Generalitat, s'ha verificat per acord de Ple en data 27 de març de 2014.

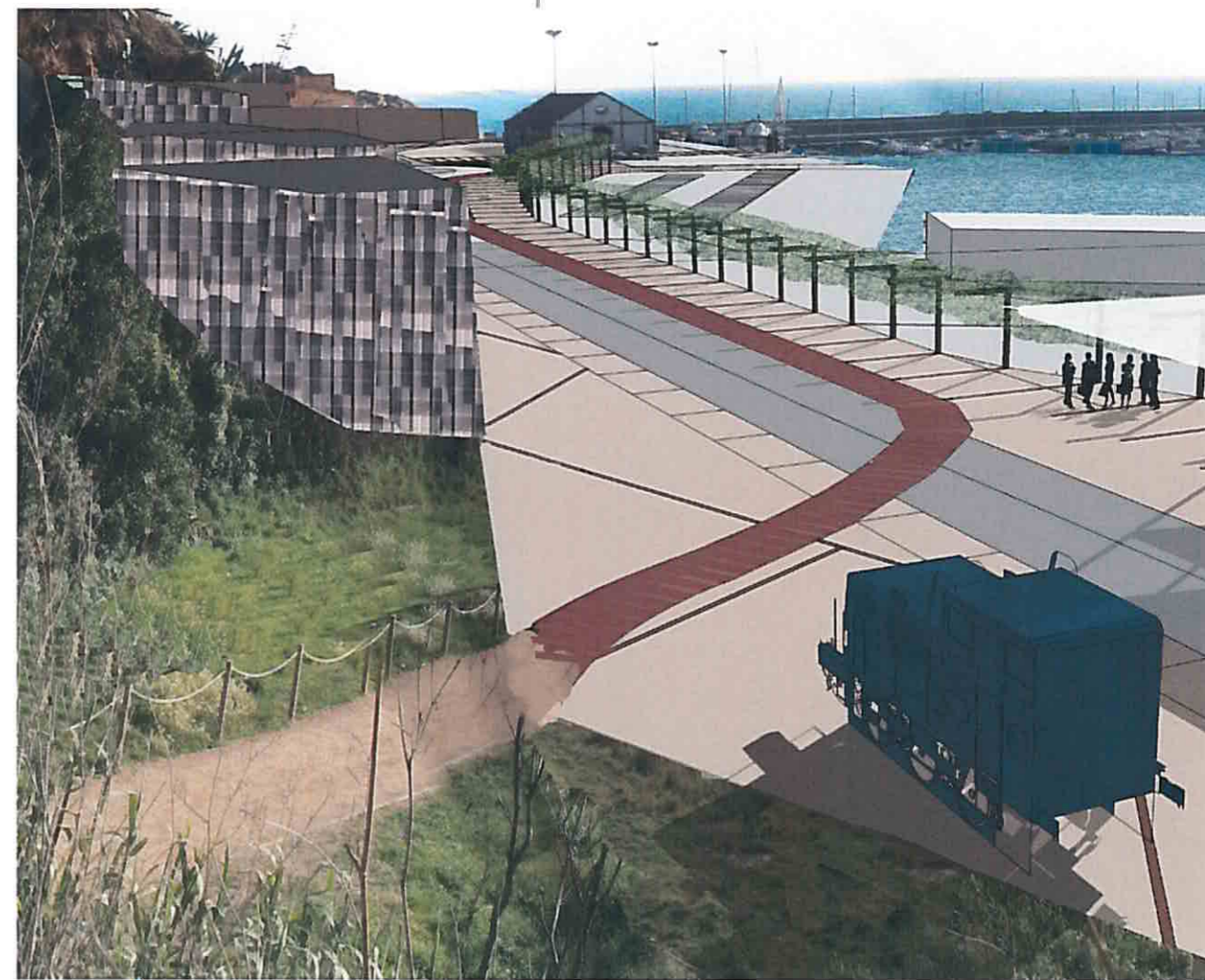
El secretari

Carles Ros i Arpa  
Sant Feliu de Guíxols, 31 de març de 2014

232



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de **21 NOV 2013** i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de **6 MAIG 2014**  
La secretària **Sònia Bofarull i Serrat**



TÍTOL DEL PROJECTE :  
PLA ESPECIAL ESPECÍFIC DE LA ZONA E DEL PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

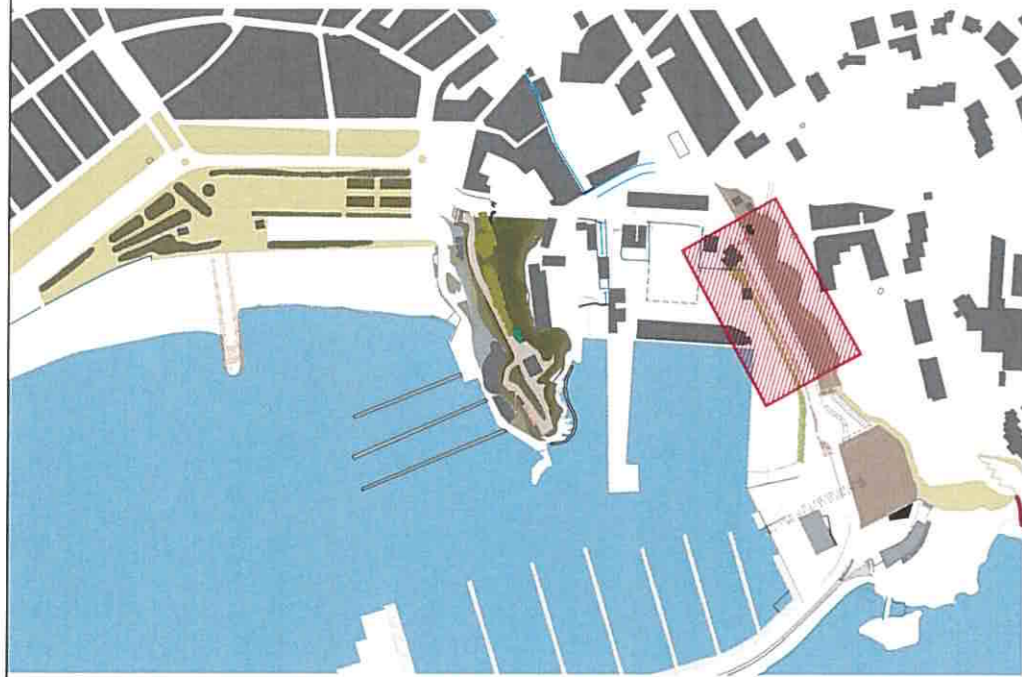
DIRECTOR DEL PROJECTE  
Sr. Joan Pere Darbra Román  
ENGINYER DE CAMINS, CANALS I PORTS

AUTORS DEL PROJECTE  
Sr. Josep Maria Fortià i Rius. Dr. ARQUITECTE  
Sr. Eduard Bonmatí i Lladó. ENGINYER DE CAMINS, CANALS I PORTS

TÍTOL DEL PLÀNOL  
D01-Passeig del Carrilet

ESCALA  
S/E

PLÀNOL NÚM.  
FULL 10 DE 11  
NOM PROJECTE  
DATA  
Gener 2014

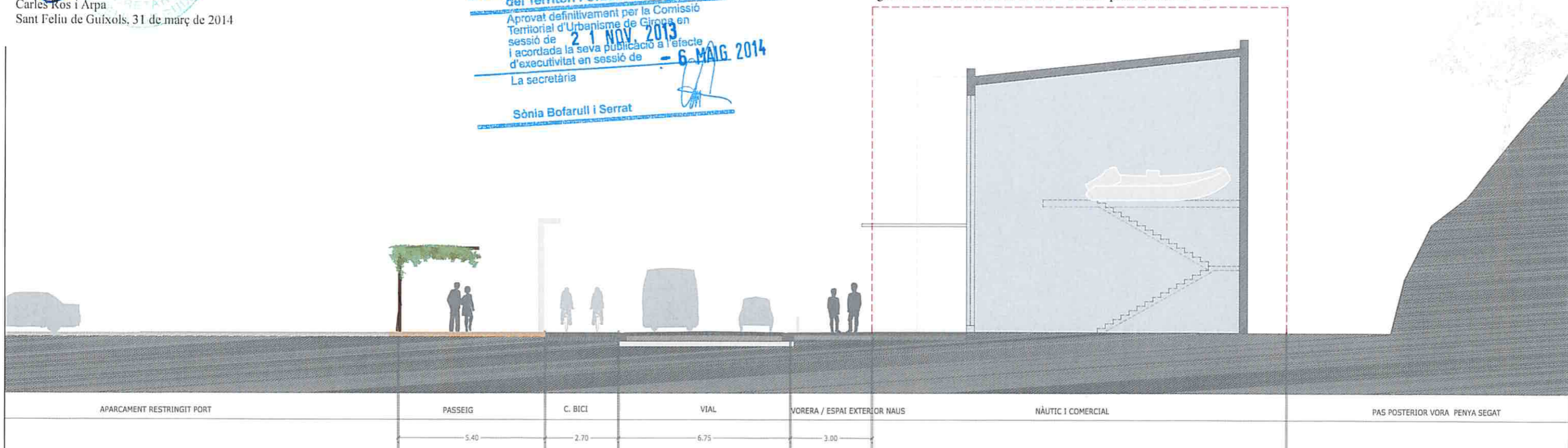


DILIGÈNCIA.- Per fer constar que la present documentació, corresponent al Text refós de la modificació del Pla Especial del Port, clau E, de Sant Feliu de Guíxols, promoguda per Ports de la Generalitat, s'ha verificat per acord de Ple en data 27 de març de 2014.

El secretari  
 Carles Ros i Arpa  
 Sant Feliu de Guíxols, 31 de març de 2014

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 21 NOV. 2013 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de 6 MAIG 2014  
 La secretària  
 Sònia Bofarull i Serrat

gàlib màxim d'edificació / h màx = 12 m. / plantes màxim = 3



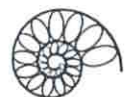
SECCIÓ GENERAL PASSEIG DEL PORT

	TÍTOL DEL PROJECTE :	DIRECTOR DEL PROJECTE	AUTORS DEL PROJECTE	TÍTOL DEL PLÀNOL	ESCALA	PLANOL NÚM.	NOM FITXER
	PLA ESPECIAL ESPECÍFIC DE LA ZONA E DEL PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS	Sr. Joan Pere Darbra Román ENGINYER DE CAMINS, CANALS I PORTS	Sr. Josep Maria Fortià i Rius. Dr. ARQUITECTE Sr. Eduard Bonmatí i Lladó. ENGINYER DE CAMINS, CANALS I PORTS	D02-Passeig del Port	S/E	FULL 11 DE 11 NÚM. PROJECTE	---.PDF DATA Gener 2014



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

**DOCUMENT 5. AVALUACIÓ ECONÒMICA, ESTUDI I VIABILITAT  
DE LA OPERACIÓ**



### 5.1. Metodologia utilitzada

Per a l'avaluació econòmica de la operació, l'estudi i la justificació de la seva viabilitat, es realitza un anàlisi a partir de la taxa interna de rendiment (TIR) i del període de recuperació de la inversió (PRI). Recordem que la TIR és aquella taxa de descompte que fa que el Valor Actual Net (VAN) d'una inversió sigui igual a zero.

Així, per a l'estudi de la viabilitat de la promoció, cal definir les variables següents: benefici i cost de la promoció, i període d'amortització.

### 5.2. Estudi i justificació de la rendibilitat

El benefici de la promoció seran els lloguers de les edificacions projectades amb una edificabilitat total permesa de 3.910m<sup>2</sup> i superfície útil d'usos nàutics, comercial nàutic i d'oci-cultural de 3.323m<sup>2</sup>. Considerant un preu mensual de lloguer de 15,00 €/m<sup>2</sup>útil-mes, el lloguer anual del conjunt d'edificacions és de 598.140,00 €/any. Sabent que el cost de la promoció és de 6.170.000,00 €, en quatre anys, segons el següent desclos:

- Cost Edificacions: 3.910,00 m<sup>2</sup> x 1.500,00 €/m<sup>2</sup> = 5.865.000,00 €
- Cost urbanització de la concessió i inversió mixta = 305.000,00 €

La diferència entre el benefici i cost de la promoció serà anomenat "flux de caixa". En la taula següent, observem quina és la TIR a diferents anys.

ANY	Fluxe de Caixa	TIR	ANY	Fluxe de Caixa	TIR
1	-1.542.500,00 €		16	598.140,00 €	2%
2	-1.542.500,00 €		17	598.140,00 €	3%
3	-1.542.500,00 €		18	598.140,00 €	4%
4	-1.542.500,00 €		19	598.140,00 €	4%
5	598.140,00 €		20	598.140,00 €	5%
6	598.140,00 €		21	598.140,00 €	5%
7	598.140,00 €		22	598.140,00 €	6%
8	598.140,00 €		23	598.140,00 €	6%
9	598.140,00 €		24	598.140,00 €	6%
10	598.140,00 €	-10%	25	598.140,00 €	6%
11	598.140,00 €	-7%	26	598.140,00 €	7%
12	598.140,00 €	-4%	27	598.140,00 €	7%
13	598.140,00 €	-2%	28	598.140,00 €	7%
14	598.140,00 €	0%	29	598.140,00 €	7%
15	598.140,00 €	1%	30	598.140,00 €	7%

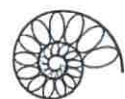
El valor en vermell de la "TIR" representa una taxa interna inferior a l'interès bancari del diner i per tant la inviabilitat de la operació fins aquell any. Serà a partir de l'any on la taxa de rendiment sigui superior a l'interès bancari quan l'operació ja serà viable.

### 5.3. Condicions per a la viabilitat de l'operació

Segons la taula del punt anterior, el període d'amortització o de recuperació de la inversió per a un interès bancari del 4% és com a mínim de 18 anys, tenint en compte que els lloguers comencen al 5è any d'execució de la promoció.







Amonites

237

### 6.1. Valoració dels treballs

La valoració dels treballs d'urbanització per a dur a terme les determinacions d'aquest Pla Especial Específic- Text Refòs és el següent:

A.- NOVA VIALITAT I ACCESSOS .....	245.000,00 €
B.- NOU ESPAI PÚBLIC DE CENTRALITAT <i>TINGLADO</i> -NAUTIC-MARINA SECA	125.000,00 €
C.- INTERVENCIÓ CARRER COLOM .....	85.000,00 €
D.- INTERVENCIÓ TURO DEL FORTIM .....	105.000,00 €
E.- MILLORA GENERAL DE LA ZONA PORTUÀRIA AFECTADA .....	55.000,00 €

**Valoració total de l'execució material ..... 615.000,00 €**

**La valoració dels treballs per a dur a terme les determinacions d'aquest Pla Especial Específic zona E- Text Refòs és de 615.000,00 € (SIS-CENTS QUINZE MIL EUROS).**

### 6.2. Distribució econòmica pels diferents agents

La distribució econòmica es farà de la següent forma:

	INVERSIO PUBLICA		INVERSIO PRIVADA		INVERSIO MIXTA	
	AJUNTAMENT ST. FELIU G.	PORTS GENERALITAT	CONCESSIONS	AUTORITZACIONS		
<b>A</b>					245.000,00 €	<b>245.000,00 €</b>
<b>B</b>					125.000,00 €	<b>125.000,00 €</b>
<b>C</b>	85.000,00 €					<b>85.000,00 €</b>
<b>D</b>			105.000,00 €			<b>105.000,00 €</b>
<b>E</b>		10.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	<b>55.000,00 €</b>
	<b>85.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>	<b>120.000,00 €</b>	<b>15.000,00 €</b>	<b>385.000,00 €</b>	<b>615.000,00 €</b>

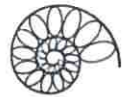
### 6.3. Criteri de repartiment adoptat

El criteri de repartiment s'ha previst de la següent forma:

- Els costos derivats de la nova vialitat de la zona portuària es repartirà proporcionalment a la superfície dels respectius agents públics i privats.
- La vialitat exterior a l'àmbit de la zona portuària (carrer Colom) s'imputarà íntegrament a l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols.
- El nou itinerari de vianants del turó del Fortim anirà a càrrec de les concessions administratives afectades
- Els costos de millora general de tota la zona portuària en l'àmbit delimitat de la clau E es repartiran entre tots els agents públic i privats que en siguin partícips.



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



Amonites

239

### 7.1. Prioritat en les actuacions previstes

En el moment de l'acabament de la redacció d'aquest Text Refós del Pla Especial específic (gener 2014), tenint en compte la prioritat de les obres a realitzar, podem parlar d'actuacions a curt termini les que es realitzaran en 1 o 2 anys màxim (les que s'iniciaran abans del 2016), actuacions a mig termini les que es faran entre 2 i 10 anys (entre el 2017 i 2024), i a llarg termini aquelles actuacions que es realitzaran a partir de 10 anys (a partir de l'any 2025)

Així la classificació de les diferents actuacions en funció de la seva previsió d'execució, es classificaran en:

- ACTUACIONS A CURT TERMINI: Intervenció en el sector del Fortim.
- ACTUACIONS A MIG TERMINI: Intervenció en el Carrer Colom i nova vialitat, accessos i nova centralitat de la clau E.
- ACTUACIONS A LLARG TERMINI: Edificacions previstes en el Pla Especial de la zona E.

### 7.2. Terminis en els treballs d'urbanització

Els treballs d'urbanització són aquelles actuacions previstes a curt i mig termini. Es preveu una durada total de 12 mesos, tenint en compte que el port no pot aturar les seves activitats i servei, mentre es realitzin aquestes obres.

### 7.3. Terminis en els treballs d'edificació

Els treballs d'edificació són aquelles actuacions previstes a llarg termini. Es preveu una durada total de 3 anys per a posar en servei la edificabilitat prevista, tenint en compte que el port no pot aturar les seves activitats i servei.





Amonites

240

## CRÈDITS

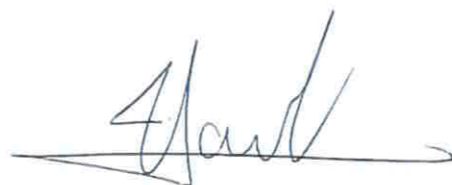
El Text Refós del Pla Especial específic de l'anomenada zona – clau "E" del Port de Sant Feliu de Guíxols (Baix Empordà) ha estat redactat per *Amonites*, equip pluridisciplinar dirigit per Josep Maria Fortià i Rius, doctor arquitecte i Eduard Bonmatí i Lladó, enginyer de camins, canals i ports; per encàrrec de Ports de la Generalitat de Catalunya.

### Equip redactor:

Josep Maria Fortià i Rius, Doctor Arquitecte / Director de l'equip i coordinador general  
Eduard Bonmatí Lladó, Enginyer de camins, canals i ports / co-redactor i tècnic especialista

Arnau Blancafort Font, Arquitecte tècnic  
Marta Daranas Serrano, Arquitecta  
Adela Geli, Estudiant d'arquitectura  
Martí Puig, Estudiant d'arquitectura  
Miquel Blanes, Estudiant d'enginyeria

Girona, gener de 2014

  
**Josep Maria Fortià Rius**  
Doctor arquitecte

**Eduard Bonmatí Lladó**  
Enginyer de camins, canals i ports

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

**DILIGÈNCIA.-** Per fer constar que la present documentació, corresponent al Text refós de la modificació del Pla Especial del Port, clau E, de Sant Feliu de Guíxols, promoguda per Ports de la Generalitat, s'ha verificat per acord de Ple en data 27 de març de 2014.

El secretari  
  
Carles Ros i Arpa  
Sant Feliu de Guíxols, 31 de març de 2014