

PAU
CD

 Generalitat de Catalunya
**Departament de Territori
i Sostenibilitat**

MODIFICACIÓ PEU PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS



Ports
de la Generalitat

Servei d'Urbanisme de Girona
1er. exemplar

2014/52896-TR

334

 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 11 FEB. 2014
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de

La secretària

Sònia Bofarull i Serrat

6 MAIG 2014

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

ZONES B, I, H

Empresa consultora:	Autor: XAVIER CANOSA MAGRET Arquitecte	Documents: MEMÒRIA NORMES URBANÍSTIQUES PLÀNOLS	Exemplar: 1	Tom: 1
---------------------	--	--	----------------	-----------

PAU
CD

Clau:

2014

Títol abreujat:

MODIFICACIÓ PEU
PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS
ZONES B, I i H

TEXT REFÓS

Data: març 2014

 **Ports**
de la Generalitat

PTOP

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que la present documentació, corresponent al Text refós de la modificació del Pla Especial del Port (zones B, H, I) 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

Carla Ros i Arna
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
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

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

337

PALL
CD

MODIFICACIÓ PEU 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

MEMÒRIA URBANÍSTICA

0.- MOTIU DEL TEXT REFÓS

El Ple Municipal de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, en la sessió del 23 de desembre de 2013 - (PLE2013000014), adoptà el següent acord :

Aprovar provisionalment per segona vegada el total contingut de la documentació de la modificació del Pla Especial de Port (Zona B, I, H) del que és promotora l'entitat de dret públic Ports de la Generalitat i redactat per l'arquitecte Xavier Canosa Magret, segons documentació presentada el dia 5 de novembre de 2013, mitjançant RE E2013010691, amb les condicions i esmenes que es dirà a continuació, que hauran de ser incorporades al document abans de la seva aprovació definitiva:

1. El punt 12 de la Memòria "Propòsits de la modificació del Pla Especial" referit a Espais d'aigua i canals de navegació comuns a tots els usos, cal afegir la següent referència expressa a l'àmbit situat a ponent de la punta dels Guíxols:

"La modificació del PEU indica les zones ja ordenades amb aquesta clau en el planejament especial vigent, incloent-hi també la qualificació de nàutica popular (Clau H) i que es continuarà destinant als mateixos usos previstos, i l'amplia amb el reconeixement, a títol orientatiu i informatiu, de les passeres existents."

2. A l'article 12 de la normativa urbanística cal afegir un segon punt que digui:

"Pel que fa a l'àmbit situat a ponent de la punta dels Guíxols, assenyalat amb la clau B* en el plànol 5 "Qualificacions. Àmbit modificació", es continuarà destinant a allotjar embarcacions turístiques i de viatgers i embarcacions menors destinades a la nàutica popular"

3. Al plànol núm. 4 PLA ESPECIAL VIGENT.- Cal corregir l'errada en la qualificació (Clau B) en la làmina d'aigua situada a ponent de la punta dels Guíxols, per la que es correspon amb el Pla Especial vigent (Clau H)
4. Al plànol núm. 5.- QUALIFICACIONS. AMBIT MODIFICACIÓ.- Cal modificar la clau urbanística a l'àmbit delimitat de la làmina d'aigua situada a ponent de la punta dels Guíxols per una clau B* a la que fa referència la normativa urbanística.

En base a aquest acord Ports de Catalunya va procedir a modificar el document aprovat provisionalment, incorporant les esmenes i condicions establertes en el referit acord municipal de 23.12.2013.

L'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols va trametre la documentació aprovada i còpia diligenciada de l'expedient administratiu a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona per a la seva aprovació definitiva.

Per la seva part, la CTUG en sessió d'11 de febrer de 2014, va adoptar l'acord següent:

- 1.- Aprovar definitivament l'expedient de modificació del Pla especial del Port (zones B, H, i I), 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**, que es presentarà per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que s'incorpori les prescripcions següents:
 - 1.1. Caldrà justificar, mitjançant quadres comparatius generals i una justificació reforçada dels interessos públics i privats concurrents, que tant les propostes d'edificabilitat plantejades en aquest document i en el PEU de la zona E, també en tràmit, s'ajusten als paràmetres bàsics fixats pel POUM, i més concretament que el sostre proposat no excedeix el màxim autoritzat en l'article 121 de la NU del Pla d'ordenació urbanística municipal.
 - 1.2. S'haurà de completar les prescripcions gràfiques derivades del segon acord d'aprovació provisional adoptat per l'Ajuntament en data 23 de desembre de 2013 que han estat incorporades parcialment.
- 2.- Indicar la necessitat que en un futur es tramiti una figura urbanística que englobi tant les determinacions d'aquest PEU que abasta les zones B, I, i H, com les del PEU específic de la zona E.

En base als acords descrits es redacta el present TEXT REFÓS del Pla especial del Port de Sant Feliu de Guíxols – Zones B, I i H, incorporant les prescripcions que es citen en l'acord de la CTUG de 11 de febrer de 2014, en l'apartat 16 de la Memòria del Pla.

1.- ANTECEDENTS

El vigent Pla Especial del Port de Sant Feliu de Guíxols tenia per objecte l'adequació i ordenació de l'espai portuari de la ciutat a les activitats pesqueres, esportives i passatge, una vegada desaparegudes les activitats comercials que tanta importància van tenir en el passat.

L'aprovació definitiva del Pla Especial es va produir mitjançant acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de 18/06/2003 i 04/11/2003 (DOGC núm. 4070 de 13/02/2004 i DOGC núm. 5356 de 08/04/2009).

Entre els objectius principals del Pla Especial, segons es feia constar a la seva memòria, cal destacar-ne els següents:

MODIFICACIÓ PEU PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

- Aprofitar el potencial de desenvolupament comercial i lúdic-portuari de l'espai de molls i de terra de l'antic port comercial que està absolutament desaprofitat.
- Permetre una major connexió Port-Ciutat, de forma que s'aconsegueixi atraure l'activitat urbana fins a l'interior del Port i l'ús més quotidià del propi dic, de forma que es potenciï i alliberi d'elements i usos no adequats, potenciant la importància en clau paisatgística que constitueix l'entorn del Fortin.
- Potenciar el caràcter eminentment urbà del Port, integrant-lo en la trama urbana adjacent, mantenint la identitat del seu territori i afavorint la permeabilitat al trànsit de vianants, tant en relació a l'entorn urbà, al propi Port, com a la continuïtat dels camins de ronda.
- Mantenir la diversitat d'usos que caracteritza el Port, combinant les necessitats pesqueres amb les esportives i nàutiques, combinades amb les activitats d'esbarjo, lúdiques, culturals i comercials, i potenciar usos de restauració, hotelers i d'amarratge que trenquen l'estacionalitat d'una base nàutica.

El temps transcorregut des de l'aprovació del pla especial portuari, la coexistència amb el posterior POUM aprovat i l'abast de les iniciatives projectades en determinats espais han fet palès les dificultats en la interpretació de les Normes del Pla Especial de l'any 2003, que han contribuït al no aprofitament de tot el potencial econòmic i cívic de l'espai.

Fruit d'aquestes dificultats, s'observa que caldria concretar diferents aspectes relacionats amb les condicions d'edificació, determinació de sostres edificables, dels usos admesos, del règim de volumetria disconforme, d'utilització dels espais d'aigua,... en benefici del principi de seguretat jurídica.

D'altra banda, al llarg dels anys de vigència del Pla Especial s'han donat noves necessitats i oportunitats que obliguen també a plantejar l'adequació dels instruments urbanístics a les noves realitats de manera que, sense apartar-se dels seus objectius generals, puguin donar resposta a les noves situacions. En aquest mateix sentit, ja el Pla Especial de 2003 feia esment a planejaments amb criteris de flexibilitat de cara a futures modificacions.

2.- MOTIU DE LA MODIFICACIÓ PLA ESPECIAL

El motiu del present document és modificar puntualment el Pla Especial Urbanístic del Port de Sant Feliu de Guíxols (PEU-PSFG), redactant un text que reculli i ordeni la situació urbanística amb una norma que resolgui els aspectes mencionats d'interpretació. Així s'adapta la zona de nàutica popular a les noves realitats concurrents, fent possible l'adequació i explotació de l'edifici de serveis del port, d'acord amb els usos admesos en el planejament municipal vigent (POUM), s'ordena la zona destinada a passeig públic, i s'adequa la zona destinada a embarcacions esportives.

3.- INICIATIVA I PROMOCIÓ DE LA MPEU-PSFG

L'iniciativa de la Modificació del PEU-PSFG correspon a Ports de la Generalitat, atès que com a administració portuària és l'administració que ha de garantir el compliment i adequació dels usos i activitats que es desenvolupen en aquesta zona al planejament

portuari vigent, d'acord amb el que preveu l'article 37.1 de la Llei 5/1998, de 14 d'abril, de ports de Catalunya, i els articles 56 i següents del seu reglament.

Conseqüentment amb els interessos portuaris Ports de la Generalitat promou la present modificació del PEU-PSFG.

4.- REDACCIÓ DE LA MPEU-PSFG

Redacta la present MPEU-PSFG l'arquitecte urbanista Xavier Canosa Magret en nom i representació de PAU-CD, SLP – Projectes d'Arquitectura i Urbanisme CANOSA-DÍEZ”

5.- MARC LEGAL

La MPEU-PSFG es redacta en base al següent marc legal i urbanístic:

- la Llei 5/1998, de 14 d'abril, de Ports de Catalunya i el seu Reglament - DL 258/2003, de 21 d'octubre.
- el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament
- el Pla d'ordenació urbanística municipal POUM de Sant Feliu de Guíxols, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 20 d'abril de 2006 i publicat al DOGC en data 18 de juliol de 2006.
- el Pla especial del Port de Sant Feliu de Guíxols, aprovat definitivament el 20 de novembre de 2003

El TRLU estableix que les modificacions de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic s'ha de subjectar a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, en aquest cas, del PEU del Port de Sant Feliu de Guíxols.

6.- ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

L'àmbit de la Modificació del PEU-PSFG abasta la totalitat de l'entorn de la punta dels Guíxols, i afecta al sòl qualificat com a:

- Zona d'Embarcament i Nàutica Popular - clau H,
- Zona de Varada en platja - clau I.
- Espais d'aigua i canals de navegació comuns a tots els usos – clau B

7.- PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

La referència urbanística local es el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), vigent des de l'any 2.006.

L'àmbit objecte de la Modificació del PEU està qualificat pel POUM com a Sistema Portuari – Clau P. Les Normes urbanístiques del POUM determinen:

Art. 119. Definició i identificació

El sistema portuari comprèn aquells sòls ocupats pel port i el seu entorn portuari.

Art. 120. Titularitat i règim urbanístic.

1. *El sòl qualificat de sistema portuari serà de titularitat pública.*

2. *L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels terrenys qualificats de sistema portuari es regularà, sens perjudici de les determinacions previstes per aquest POUM i pel planejament derivat, per allò que disposa la legislació sectorial vigent.*

Art. 121. Condicions d'ordenació i ús del sistema portuari.

1. *Dins l'àrea portuària, o de l'espai delimitat com a port, s'admeten els usos d'indústria, magatzem, oficines, comerç, hotel, indústria artesanal, tallers, sociocultural, docent restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, i els altres directament relacionats amb les funcions del port.*

2. *El port s'ordena mitjançant un Pla especial que precisa tant l'organització del port com la localització de les activitats industrials complementàries que tinguin cabuda a l'entorn. Aquest Pla especial fixa el règim urbanístic de l'entorn portuari i assegura a les indústries que hi són ubicades el correcte accés des del port i des d'altres vies de comunicació. El pla especial fixa les condicions d'edificació de conformitat amb les determinacions següents:*

- a) *Edificabilitat zona o bruta: 0,70 m²/m²*
- b) *Ocupació màxima del 70% sobre parcel·la de les delimitades pel Pla especial.*

3. *Per a que es puguin portar a terme les instal·lacions, obres o usos permesos al port i a l'entorn portuari serà necessària, a més de la corresponent concessió o autorització demanial, la llicència municipal.*

4. *En el procediment d'atorgament de la llicència municipal s'hauran d'incorporar els informes necessaris per conèixer la influència de l'activitat en el medi ambient.*

5. *La llicència es condicionarà a l'adopció de les mesures que assegurin la qualitat ambiental dels nuclis urbans compresos dins l'àrea d'influència de l'activitat i la preservació d'aquesta qualitat i de les zones immediates agrícoles, turístiques o costaneres, respecte els efectes nocius de fums, olors, i qualsevol altres elements deteriora dors del medi ambient. També es condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin els abocaments directes d'aigües residuals al mar.*

8.- PLANEJAMENT DERIVAT VIGENT

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) remet al **Pla Especial Urbanístic del Port de Sant Feliu de Guíxols**, vigent des de l'any 2.003.

L'àmbit objecte de la Modificació del PEU-PSFG està regulat a les Normes del vigent PEU de la següent manera:

1. Zona d'embarcament i nàutica popular - Clau H.

Les Normes urbanístiques del PE determinen:

Art. 19. Normes de regulació de la Zona Clau H

1. *Correspon a l'espai del port situat al ponent de la punta dels Guíxols que s'allibera dels actuals usos nàutics i es destina a passeig públic, zona d'embarcament d'embarcacions de viatgers i turística, així com a embarcament d'embarcacions menors destinades exclusivament a nàutica popular.*

2. *Al citat espai tan sols es permetrà l'adequació de dos edificis per a oficines de l'embarcament i serveis auxiliars d'aquetes. El projecte d'adequació de l'edifici destinat actualment a club nàutic, contindrà l'arranjament de l'espai públic, amb demolició de tots els elements decoratius i de terrasses existents en l'actualitat, amb una edificabilitat màxima de 346 m². L'altre edifici a rehabilitar és l'anomenat Casa del Farer, amb una edificabilitat màxima de 650 m².*

3. *Els usos admesos a les construccions d'aquesta zona son els relacionats amb les activitats nàutiques.*

L'ocupació i edificabilitat neta zonal les regula l'Art. 14 de les Normes del PE, que determina:

Art.14.8. *L'ocupació màxima zonal vindrà mesurada per la relació en percentatge entre la suma de les projeccions ortogonals dels edificis al sòl i la superfície total de la zona*

Art.14.9. *L'edificabilitat neta zonal estableix una relació entre els metres quadrats de sostre edificable i la superfície total de la zona amb una qualificació determinada.*

2. Zona de varada en platja - Clau I.

Les Normes urbanístiques del PE determinen:

Art. 20. Normes de regulació de la zona de varada en platja (clau I)

1. *Aquest Pla especial determina, la reubicació de l'espai de varada de petites embarcacions destinades exclusivament a nàutica popular a la banda de llevant de la platja, en l'espai actualment ocupat per embarcacions del Club Nàutic. L'amplada*

màxima d'ocupació de la platja per aquest ús serà de 75 m. a comptar des de l'accés a la zona d'embarcament.

2. L'esmentat espai no podrà contenir mes instal·lacions que les de protecció, subjecció i arrossegament de les embarcacions, essent admeses dues edificacions d'uns 32 m2 cadascuna per permetre un correcte contingut de les instal·lacions pròpies del lloc. Es tindrà especial cura sobre la seva harmonia amb els elements de composició del passeig i de la platja.
3. L'espai amb aquesta qualificació es regirà pel Pla d'usos de les platges, aprovat recentment.

3. Espais d'aigua i canals de navegació – clau B

Les Normes urbanístiques del PE determinen:

Art. 12. Espai d'aigua i canals de navegació comuns a tots els usos (clau B)

1. Aquest Pla especial assigna les zones d'aigua abrigades per el Port als diferents usos nàutics previstos: Viatgers, Tècnic, Pesquer, i Esportiu. Aquesta classificació està continguda al Plànol d'Ordenació n.3 del Pla especial.
2. Els canals de navegació no directament assignats a un ús concret, romandran lliures per a la navegació; no s'admetrà cap restricció a la lliure circulació d'embarcacions, exceptuant les limitacions imposades per les tasques de drenatge o de manteniment.

4. Edificacions en situació de volum disconforme

Les edificacions en situació de volum disconforme les regula les Normes del PEU en la seva:

Disposició Transitòria

"En el cas d'existir discrepàncies entre les previsions d'aquest Pla especial i alguna de les edificacions existents, aquesta consideració no comportarà la seva consideració com a edifici fora d'ordenació mentre continuï vigent la concessió que l'origina. Conseqüentment, s'autoritzen les obres de conservació i millora necessàries i es garantirà la continuïtat del seu ús. No obstant això, en el supòsit d'enderrocament, la subsegüent edificació haurà de complir les determinacions d'aquest pla especial. La manca de regulació d'alguns paràmetres urbanístics implicarà l'aplicació de les Normes Urbanístiques del PGOU de Sant Feliu de Guíxols."

9.- SITUACIÓ ACTUAL

Dins la Zona "Embarcament i Nàutica Popular" del PEU del Port existeixen tres àmbits, amb funcions diferenciades, que s'inclouen dins la mateixa Clau H:

- la zona a on es troba l'edifici del Nàutic Vell
- la zona a on s'ha construït el nou edifici de serveis de la nàutica esportiva
- la zona a on es troben les instal·lacions vinculades a l'àrea de varada en platja

NÀUTIC VELL

L'edifici de l'antic Club Nàutic, construït al 1968 i amb un estat de conservació de l'estructura acceptable, consta de tres plantes de les quals només la planta baixa manté un

ús relacionat amb la nàutica i les altres dues plantes es troben desocupades. La superfície construïda aproximada de l'edifici és de 952 m2 i la terrassa, amb accés des de la planta primera i des de l'esplanada del port, té una superfície aproximada de 180 m2.

Les Normes del PEU l'hi atorguen un sostre de 346 m2 (aproximadament igual al sostre de la planta baixa), motiu pel qual aquest edifici es troba en situació urbanística de "volum disconforme" en tant que el sostre construït excedeix del sostre màxim admissible establert a la Normativa del Pla especial del Port. No obstant aquesta Norma, en la seva Disposició Transitòria regula aquestes situacions.

EDIFICI DE SERVEIS NÀUTICA ESPORTIVA

L'edifici de serveis de nàutica esportiva, de recent construcció es troba situat en l'extrem sud-est de la zona portuària.

SERVEIS PER A LA ZONA DE VARADA

Dins l'àmbit de la zona H, aquestes instal·lacions ocupen una petita parcel·la situada a l'entrada de la zona del port. El vigent PEU atorga a la Zona de varada un sostre "aproximat" de 70 m2, que coincideix amb el que en l'actualitat tenen edificat dins la Zona H.

ESPAIS D'AIGUA I CANALS DE NAVEGACIÓ

La distribució i ocupació de les passeres existents no s'ajusten als límits de zona que estableix el Pla especial vigent, concretament en la zona situada davant el Nàutic Vell i la zona situada al sud-est de la punta dels Guíxols.

10.- OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

L'objectiu de la present modificació és doble, d'una banda incentivar l'activitat econòmica al municipi, possibilitant alternatives per a la dinamització de l'àmbit del Port situat a l'entorn del turó dels Guíxols, tot mantenint aquelles activitats tradicionals que hi estan arrelades i, de l'altra, clarificar les condicions d'ordenació per a les zones que són objecte del present expedient.

En la present modificació es planteja aprofitar el potencial del desenvolupament comercial i lúdic dels espais i edificis situats al seu àmbit d'actuació i, d'una manera més concreta, proposa:

- Afavorir la connexió d'aquests espais tant amb la zona del Passeig com amb la pròpia zona del turó dels Guíxols, preveient i possibilitant l'accessibilitat entre les zones altes i baixes del propi turó, potenciant la importància del conjunt i entorn del Fortim.
- Facilitar la permeabilitat pels vianants, tant en relació a l'entorn urbà com al propi Port.
- Facilitar la implantació de nous usos compatibles que, a la vegada, contribueixen a la dinamització d'aquest espai.
- Permetre la diversitat d'usos que caracteritza un espai portuari, en especial els esportius i nàutics combinats amb les activitats d'esbarjo, lúdiques, culturals i comercials, restauració i espectacles.

Aquests objectius són plenament coherents amb els que figuren en el Pla Especial.

11.- INTERÈS PÚBLIC

En l'actual situació econòmica general, interessa a les diferents administracions afavorir i facilitar l'activitat econòmica al municipi i, en aquest sentit, facilitar la implantació d'aquells usos i activitats que, sent plenament compatibles amb els objectius del planejament general, contribueixin a la seva dinamització. La voluntat d'afavorir l'activitat econòmica, molt especialment pel que fa a l'activitat turística, figura com un dels objectius del POUM de Sant Feliu de Guíxols.

En aquest cas cal ressaltar la concurrència dels interessos públics i privats davant la necessitat de millorar i dinamitzar l'espai públic situat en un àmbit emblemàtic de la badia de Sant Feliu de Guíxols que en aquests moments presenta deficiències evidents que afecten a aquest àmbit portuari, a les edificacions existents i a la urbanització de l'espai públic.

Concretament, el que es proposa realment amb aquesta modificació és dinamitzar aquest espai, reconeixent el sostre que ja es troba construït a l'edifici del Nàutic Vell, possibilitant d'aquesta manera la rehabilitació d'un edifici en procés de degradació i reconeixent altres usos compatibles amb el POUM, així com diferents actuacions d'urbanització i la millora de l'espai públic com la connexió entre les diferents cotes del turó del Fortim i la connexió d'aquests espais amb el passeig, de manera que tots aquests espais passin a integrar-se al recorregut del passeig, atès l'interès públic en millorar l'ordenació d'aquest espai i potenciar aquest entorn actualment en procés de degradació.

Per aquests motius es justifica l'interès públic de la present actuació, que amb la concurrència dels interessos privats permetrà, mitjançant les oportunes concessions, s'executin les previsions del POUM i d'aquesta M-PEU, fent possible que es recuperi i conservi l'edifici del Nàutic Vell, es condicioni adequadament l'espai exterior que dona accés a la zona de nàutica popular, i es millorin les connexions entre aquest espai portuari i el passeig marítim i amb els espais lliures situats a la part alta del turó del Fortim.

12.- PROPÒSITS DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL

ZONA PÚBLICA D'EMBARCAMENT I DE NÀUTICA POPULAR – (H)

S'ordena la totalitat de l'actual Zona H, delimitant tres subzones i qualificant-les en funció de les diferents activitats que es desenvolupen.

Donades les característiques i els usos admesos en aquesta zona anomenada "ZONA PÚBLICA EMBARCAMENT I NAUTICA POPULAR – Clau H", el PEU delimita tres subzones, i per a cada una d'elles es proposa:

Sub-Zona H1: SERVEIS ZONA DE VARADA

El vigent PEU admet la construcció d'un edifici de servei a la zona de varada, amb un sostre de 70 m2. Aquest edifici ja està construït a la Zona , Jardins Juli Garreta s/n (a l'entrada a la zona del port).

Es proposa mantenir l'emplaçament i els usos actuals previstos al PEU, així com el sostre fixat pel mateix Pla vigent.

Sub-Zona H2: NAUTICA POPULAR - "NAUTIC VELL"

- Abasta l'espai terrestre de port situat a ponent de la punta dels Guíxols i la zona que sobresurt d'aquesta, destinats a passeig públic i activitats nàutiques
- Adapta els usos, dins el marc que estableix el POUM per aquesta zona, especificant que aquests seran els nàutics, esportius, recreatius, culturals, comercials, oficines, restauració i espectacles.
- Es reconeix el sostre edificat actual i el volum construït. Aquest increment d'edificabilitat es justifica en base a:
 - la necessitat d'aclarir els termes del vigent PEU i posar-los en coherència amb els objectius del mateix.
 - les pròpies determinacions del POUM, que preveu una edificabilitat bruta, pel conjunt de la zona portuària (Clau P en el planejament general municipal) de 0,70 m2/m2, superior a la ordenada en el Pla especial pel conjunt de l'àmbit ordenat.
 - la voluntat pública de conservar l'edifici del Nàutic Vell
- donar rendiment econòmic i social a les edificacions existents

Sub-Zona H3: SERVEIS DE NÀUTICA ESPORTIVA

- Abasta la zona qualificada pel PEU per ubicar-hi l'edifici de serveis de nàutica esportiva..
- Manté els usos actuals previstos al PEU..
- Manté el sostre atorgat pel PEU vigent.

ZONA PÚBLICA DE VARADA EN PLATJA – (I)

Es mantindria l'àmbit i, l'ordenació i els usos que el PEU vigent determina per a la "Zona de varada en platja - Clau I", amb una amplada màxima d'ocupació de platja de 75 ml a comptar des de l'accés a la zona d'embarcament.

ESPAIS D'AIGUA I CANALS DE NAVEGACIÓ COMUNS A TOTS ELS USOS

Abasta les zones d'aigua abrigades pel Port als diferents usos nàutics previstos: viatgers, tècnics, pesquer i esportiu.

La modificació del PEU indica les zones ja ordenades amb aquesta clau en el planejament especial vigent, incloent-hi també la qualificació de nàutica popular (Clau H) i que es continuarà destinant als mateixos usos previstos, i l'amplia amb el reconeixement, a títol orientatiu i informatiu, de les passeres existents.

CARACTERÍSTIQUES COMPARADES

Les característiques comparades de la modificació plantejada, en relació a les proposades, són les següents:

ZONES	EDIIFICABILITAT PEU VIGENT	EDIFICABILITAT PEU MODIFICAT	USOS PEU VIGENT	USOS PEU MODIFICAT
ZONA H1	70 m2	70 m2	segons Pla usos platja	segons Pla usos platja

MODIFICACIÓ PEU PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS



ZONA H2	346 m2	1.150 m2	els relacionats amb les activitats nàutiques	nàutics, recreatius, comercials, restauració, espectacles.	esportius, culturals, oficines,
ZONA H3	650 m2	650 m2	els relacionats amb les activitats nàutiques	els relacionats amb les activitats nàutiques	

El text normatiu indica els articles del PEU vigent que es mantenen i els que es modifiquen.

13. MEMÒRIA AMBIENTAL

La present Modificació puntual del PEU no suposa cap alteració de les determinacions del planejament general vigent en aquest àmbit del sòl urbà ni del Pla especial del Port que tingui implicacions de caràcter ambiental.

14. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA

La present Modificació puntual del PEU no suposa cap alteració de les determinacions del planejament general i derivat vigent que tingui implicacions en el sistema de mobilitat ordenat pel POUM.

15. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

La present Modificació puntual del PEU ve motivada, principalment, per la necessitat d'adaptar els usos admesos pel POUM a la Zona H del vigent PEU del Port, concretar les condicions d'edificació i delimitar els espais d'aigua destinats a embarcacions de nàutica popular. Es considera per tant que per la pròpia naturalesa i finalitat del PEU no és necessària la redacció d'un document que avaluï econòmicament i financerament el que el Pla determina.

16. PRESCRIPCIONS QUE S'INCORPOREN A LA MODIFICACIÓ DEL PEU, APROVAT DEFINITIVAMENT, A REQUERIMENT DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE GIRONA

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió d'11 de febrer de 2014, va adoptar l'acord d'aprovat definitivament l'expedient de modificació del Pla especial del Port (zones B, H, i I), incorporant les següents prescripcions:

16.1 JUSTIFICACIÓ DE LES PROPOSTES D'EDIFICABILITAT

Els quadres següents justifiquen que les propostes d'edificabilitat plantejades en la Modificació del PEU de les zones B, I i H, del PEU de la zona E, s'ajusten als paràmetres bàsics fixats pel POUM, i més concretament que el sostre proposat no excedeix el màxim autoritzat en l'article 121.2a de la NU del Pla d'ordenació urbanística municipal, sostre que es determina en aplicació d'una edificabilitat bruta de 0,70 m2/m2.

SUB		SUPERFICIE	SUPERFICIE	SUPERFICIE	EDIFICAB		EDIFICAB		
CLAU	CLAU	QUALIFICACIÓ	MARITIMA	TERRESTRE	TOTAL	SOSTRE	SUB-ZONA	ZONA	AMARRATGES
A	A1	ESPAIS LLIBRES		8.678,00	8.678,00				
	A2	ESPAIS LLIBRES		14.461,00	14.461,00				
B		ZONA AIGUA	25.000		25.000				
			no computen		no computen				
C		VARADA - INDUSTRIA NAUTICA		5.590,00	5.590,00	3.605,00	0,64	0,64	
D		ADMINISTRACIO - ACTIVITATS PESQUERES		8.205,00	8.205,00	3.188,00	0,39	0,39	
		DARSENA PESQUERA	12.720,00		12.720,00				
E		ACTIVITATS CUL-OCI-COMERC-NAUTICA		8.130,00	8.130,00	13.855,00	1,70	1,70	
						585,00	0,07	0,07	1,77
F									
G		DARSENA ESPORTIVA		30.457,00	30.457,00				401
H		EMBARCAMENT - NAUTICA POPULAR	8.022,00	3.859,00	11.881,00	346,00	0,09	0,09	108
				650,00	650,00	650,00	1,00	1,00	0,22
I		VARADA PLATJA	3.260,00		3.260,00	64,00	0,02	0,02	
J		GRANS IOTS - CREUERS COMERCIALS	7.068,00		7.068,00				
TOTALS			61.527,00	49.573,00	111.100,00	22.293,00	0,45	0,45	509
(1)			En Memòria PE figurem 7.289 m ² En modificació sobre pla del sòl 3.209 m ²						
(2)			No consta en el Pla especial						

SUB		SUPERFICIE	SUPERFICIE	SUPERFICIE	SOSTRE	EDIFICAB	EDIFICAB	EDIFICAB	SOSTRE	
CLAU	CLAU	QUALIFICACIÓ	MARITIMA	TERRESTRE	TOTAL	PLA ESPECIAL 2003	EXISTENT SUBZONA	EXISTENT ZONA	BRUTA POUM 2006	MÀXIM POUM 2006
PJ	PJ1	ESPAIS LLIBRES		10.258,00						
	PJ2	ESPAIS LLIBRES		35.609,00						
AE		VARADA - INDUSTRIA NAUTICA		5.590,00		3.605,00		0,64		
		ADMINISTRACIO - ACTIVITATS PESQUERES		8.205,00		3.188,00		0,38		0,49
E		EQUIPAMENT PÚBLIC		8.180,00		13.855,00		1,70		
		ACTIVITATS CUL-OCI-COMERC-NAUTICA				585,00	0,07	0,07		1,77
EP	EP1	EMBARCAMENT - NAUTICA POPULAR		3.859,00		346,00	0,09	0,09		
privat	EP2			650,00		650,00	1,00	1,00		0,22
TOTALS				52.351,00		22.229,00	0,43	0,43	0,70	36.631,00

MODIFICACIÓ PEU PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

L'acord d'aprovació provisional adoptat per l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, en data 23 de desembre de 2013, indicava:

MODIFICACIÓ PLA ESPECIAL - ZONES B-H-I- (2014)

CLAU	SUB CLAU	QUALIFICACIÓ	SUPERFICIE MARITIMA	SUPERFICIE TERRESTRE	SOSTRE EDIFICABLE	EDIF. BRUTA ÀMBIT PEU	
A	A1 A2	ESPAIS LLIJUES ESPAIS LLIJUES					
B		ESPAIS D'ÀGUA (B*)	15.182,00				
C		VARADA - INDÚSTRIA NAUTICA					
D		ADMINISTRACIÓ - ACTIVITATS PESQUERES DARSENA PESQUERA					
E		ACTIVITATS CUL-OCI-COMERC-NAUTICA					
G		DARSENA ESPORTIVA					
H	H1 H2 H2	LLOPS DE MAR NAUTIC VELL CLUB NAUTIC NOU		186,00 4.239,00 650,00	70,00 1.150,00 650,00	existent nautic vell nautic nou	0,38 0,27 1,00
I		VARADA PLATJA		3.143,00			
J		GRANS IOTS - CREUERS COMERCIALS					
TOTALS			15.182,00	8.218,00	1.870,00	0,23	

ÀMBIT MODIFICACIÓ PEU 2014

En l'acord de la CTUG d'11 de febrer de 2014 s'indica que junt a la justificació de l'edificabilitat proposada en el present PEU, cal justificar les propostes d'edificabilitat plantejades en el PEU de la zona E.

Donat que el PEU de la zona E, tal i com s'indica en el mateix acord de la CTUG, es troba en fase de tramitació administrativa, s'exposa a continuació el que determina l'article 6 de la Normativa d'aquest PEU:

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 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 (2003)	PLA ESPECIAL ESPECÍFIC /2013)
OCUPACIÓ	8.180 m2	3.625,00 m2
EDIFICABILITAT		
NETA MÀXIMA:	13.855 m2	8.152,00 m2

16.2 PRESCRPCIONS GRÀFIQUES

1. Al plànol núm. 4 PLA ESPECIAL VIGENT.- Cal corregir l'errada en la qualificació (Clau B) en la làmina d'aigua situada a ponent de la punta dels Guíxols, per la que es correspon amb el Pla Especial vigent (Clau H)

2. Al plànol núm. 5.- QUALIFICACIONS. ÀMBIT MODIFICACIÓ.- Cal modificar la clau urbanística a l'àmbit delimitat de la làmina d'aigua situada a ponent de la punta dels Guíxols per una clau B* a la que fa referència la normativa urbanística.

Per indicació en l'acord de la CTUG d'11 de febrer de 2014, es completen les prescripcions gràfiques derivades de acord municipal d'aprovació provisional.

MODIFICACIÓ DEL PEU DEL PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS MEMÒRIA URBANÍSTICA - TEXT REFÓS

Sant Feliu de Guíxols,
març de 2014



PAU-CD, SLP
Xavier Canosa, arquitecte

DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present documentació, corresponent al Text refós de la modificació del Pla Especial del Port (zones B, H, I) 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 Bes i Arpa
Sant Feliu de Guíxols, 31 de març de 2014

PALL
CD

MODIFICACIÓ PEU PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS



345

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



MODIFICACIÓ PEU DEL PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

NORMES URBANÍSTIQUES
TEXT REFÓS

PALL
CD

MODIFICACIÓ PEU PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS



346

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

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1 Naturalesa, abast territorial i vigència

1. La present Modificació del Pla especial del Port de Sant Feliu de Guíxols, en endavant MPEU, es redacta d'acord amb el que disposa l'art. 37 de la Llei 5/98, de 17 d'abril, de Ports de Catalunya.
2. L'àmbit de la MPEU abasta la totalitat de l'entorn de la punta dels Guíxols, i afecta al sòl qualificat com a:
 - a) Zona d'Embarcament i Nàutica Popular - clau H,
 - b) Zona de Varada en platja - clau I.
 - c) Espais d'aigua i canals de navegació comuns a tots els usos – clau B
3. La vigència de la MPEU és indefinida, a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva

Art. 2 Obligatorietat

Tant l'administració i els particulars estan obligats a complir les disposicions i determinacions de la MPEU.

Art. 3 Interpretació de les presents Normes

1. La interpretació de les presents Normes es farà d'acord amb l'esperit, criteris, finalitats i objectius del Pla especial de 2003 i de la present MPEU en tot allò que el modifica.
2. En cas de contradiccions entre els diferents documents, prevaldran les determinacions dels documents gràfics, llevat dels aprofitaments urbanístics en que prevaldrà les determinacions de la present Norma

Art. 4 Contingut de la MPEU-PSFG

La present MPEU consta dels següents documents:

- a) Memòria
- b) Normes urbanístiques
- c) Plànols:
 1. Àmbit planejament
 2. Topografia i edificacions
 3. POUM vigent
 4. PEU vigent
 5. Qualificació urbanística àmbit modificació
 6. Replanteig

Art. 5 Òrgans actuants

El desenvolupament de les determinacions de la MPEU correspon a Ports de Catalunya, que és l'administració actuant.

Art. 6 Règim general de desenvolupament

1. L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels terrenys qualificats dins el Sistema portuari es regularà, sense perjudici de les determinacions previstes pel planejament urbanístic municipal i pel planejament derivat, per allò que disposa la legislació sectorial vigent
2. Amb la finalitat de completar i desenvolupar les determinacions del present PEU, es podran formular:
 - a) Projectes d'urbanització de l'espai públic no edificat
 - b) Projectes d'edificació per tal de procedir a l'adequació, rehabilitació i/o reforma de les edificacions existents
3. Els projectes referits no podran contenir determinacions relatives a l'ordenació urbanística.

Art. 7 Llicència municipal

Qualsevol acte d'edificació, a realitzar en l'àmbit de la present MPEU PEU, restarà subjecte a prèvia llicència municipal, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que escaiguin per part de Ports de la Generalitat.

CAPÍTOL SEGON: DISPOSICIONS RELATIVES AL RÈGIM DEL SÒL

Art. 8 Destinació i titularitat del sòl

1. El POUM de Sant Feliu de Guíxols ordena el Sistema portuari, Clau P, i en base a les seves determinacions es redacta la present MPEU.
2. El sòl qualificat de Sistema portuari és un bé de domini públic i la titularitat correspon a la Generalitat de Catalunya, que l'exerceix mitjançant Ports de la Generalitat.
3. Ports de la Generalitat, en ús de les seves atribucions, podrà atorgar concessions per a l'ús de determinades superfícies o edificis dins la zona de servei del Port. Aquestes concessions estaran subjectes a les disposicions del Pla especial de 2003 i d'aquesta MPEU, en tot allò que el modifica, a més de les determinacions de la Llei de Ports de Catalunya, del seu Reglament, i altres normatives que siguin d'aplicació.

Art. 9 Qualificació del sòl

1. Als efectes d'ordenar les diferents activitats de l'espai del Port, el PEU/2003, ordena l'espai portuari en diferents zones, grafiades al plànol num. 3 d'Ordenació d'aquest document, i que fan referència als següents espais:

-	Zona A	Sistema viari i d'espais lliures
-	Zona B	Sistema d'espais d'aigua i canals de navegació
-	Zona C	Zona de varada i indústria nàutica
-	Zona D	Zona d'administració i activitats pesqueres
-	Zona E	Zona d'activitats culturals, oci i comercials nàutiques
-	Zona G	Zona de dàrsenes esportives
-	Zona H	Zona d'embarcament i nàutica popular

- Zona I Zona de varada en platja
- Zona J Zona de grans iots i creuers comercials

2. La present MPEU modifica les següents espais, tal i com es garfien al plànol de Qualificació- núm 5:

- a) Zona B Sistema d'espais d'aigua i canals de navegació
- b) Zona H Zona d'embarcament i Nàutica Popular
- c) Zona I Zona de Varada en Platja

Art. 10 Règim general d'usos

1. Dins l'àrea portuària, o dels espais delimitat com a port, els usos admesos són aquells que determina el POUM de Sant Feliu de Guíxols i la Llei de Ports de Catalunya.

2. La Llei de Ports de Catalunya admet, dins la zona de servei del port, els següents usos:

- Pesquer
- Esportiu
- Esbarjo
- Oci
- Industrials auxiliars lligats amb la reparació i manteniment d'embarcacions
- Comercials de la indústria nàutica
- Restauració

3. El POUM de Sant Feliu de Guíxols admet, en la zona qualificada amb la Clau P – Sistema portuari, els usos següents:

- Indústria
- Magatzem
- Oficines
- Comerç
- Hoteler
- Indústria artesanal
- Tallers
- Socio - cultural
- Docent
- Restauració i espectacles
- Recreatiu
- Esportiu
- Altres usos directament relacionats amb les funcions del port.

4. Són usos incompatibles, i per tant expressament prohibits, els usos d'habitatge en totes les seves formes, llevat de les precises per a l'ús estrictament portuari que es deriven de les exigències normatives sobre ports esportius.

5. La regulació dels usos admesos en cada zona venen definides pel PEU/2003, i en aquelles zones que la MPEU modifica per les presents Normes.

CAPÍTOL TERCER: ORDENANCES RELATIVES ALS ESPAIS DESTINATS A SISTEMES

Art. 11 Determinacions per a l'espai qualificat de sistema viari i espais lliures - (Clau A)

Les presents Normes no modifiquen les determinacions d'aquesta zona regulades per l'article 11 del PEU/2003

Art. 12 Espais d'aigua i canals de navegació comuns a tots els usos - (Clau B)

1. Les actuacions i condicions d'ús previstes en les aigües interiors del port són merament a efecte informatiu i indicatiu atès que la superfície d'aigua portuària no forma part del territori municipal amb subjecció a actes de control urbanístic. Correspon a Ports de la Generalitat exercir la competència en ordenació i usos dins l'àmbit de les aigües portuàries i, conseqüentment, acordar el manteniment i/o modificacions respecte les previsions actuals.

2. Pel que fa a l'àmbit situat a ponent de la punta dels Guíxols, assenyalada amb la Clau B* en el plànol 5 "Qualificacions. Àmbit modificació", es continuarà destinant a allotjar embarcacions turístiques i de viatgers i embarcacions menors destinades a la nàutica popular.

CAPÍTOL QUART

Aquest capítol no hi figura a les Normes del PEU/2003.

Per tal de conservar la relació entre les Normes del PEU/2003 i les Normes de la present MPEU, es conserva la numeració de capítols del PEU/2003

CAPÍTOL CINQUÈ: ORDENANCES RELATIVES A LA REGULACIÓ DE LES ZONES

Art. 13 Paràmetres reguladors de l'edificació

Les presents Normes de la MPEU no modifiquen les determinacions d'aquesta zona regulades per l'article 13 del PEU/2003

Art. 14 Definició de conceptes utilitzats per a la regulació de l'edificació

Les presents Normes de la MPEU no modifiquen les determinacions d'aquesta zona regulades per l'article 14 del PEU/2003

Art. 15 Normes de regulació de la Zona de varada i indústria nàutica - (Clau C)

Les presents Normes de la MPEU no modifiquen les determinacions d'aquesta zona regulades per l'article 15 del PEU/2003

Art. 16 Normes de regulació de la Zona d'administració i d'activitats pesqueres - (Clau D)

Les presents Normes de la MPEU no modifiquen les determinacions d'aquesta zona regulades per l'article 16 del PEU/2003

Art. 17 Normes de regulació de la Zona d'activitats culturals, oci i comercials nàutiques - (Clau E)

Les presents Normes de la MPEU no modifiquen les determinacions d'aquesta zona regulades per l'article 17 del PEU/2003

Art. 18 Normes de regulació de la Zona de dàrsena esportiva - (Clau G)

Les presents Normes de la MPEU no modifiquen les determinacions d'aquesta zona regulades per l'article 18 del PEU/2003

Art. 19 Normes de regulació de la Zona d'Embarcament i Nàutica Popular - (Clau H)

1. Correspon a l'espai terrestre del port situat al ponent de la punta dels Guíxols que es destina a passeig públic, zona nàutica esportiva i complementària, per allotjar embarcacions turístiques i de viatgers i embarcacions menors destinades exclusivament a nàutica popular.

2. En aquesta zona es delimiten tres sub-zones que es garfien al plànol núm. 5 de la present MPEU:

- Sub-zona H1: SERVEIS ZONA DE VARADA
Abasta l'espai a on es troba l'edifici existent que donen assistència a les petites embarcacions de nàutica popular de la Zona de varada
- Sub-zona H2: NAUTICA POPULAR – NAUTIC VELL
Abasta l'espai del port situat a ponent de la punta dels Guíxols i la zona que sobresurt d'aquesta, destinats a passeig públic i activitats nàutiques. En aquesta sub-zona es troben les instal·lacions del Nàutic Vell.
- Sub-zona H3: SERVEIS DE NÀUTICA ESPORTIVA
Abasta l'espai a on es troba l'edifici de serveis de la nàutica esportiva.

3. Condicions d'edificació i usos

- Sub-zona H1:
 - Edificabilitat: s'admet el sostre existent, construït en planta baixa, amb una edificabilitat màxima de 70 m2
 - Usos: serveis nàutics de suport a la zona de varada en platja i d'aigua de la nàutica popular
- Sub-zona H2:
 - Edificabilitat:
Es conservarà l'edifici del Nàutic Vell, construït en planta semisoterrani, planta baixa i planta primera.
El projecte constructiu de reforma, rehabilitació i/o adaptació a nous usos:
 - a. justificarà el sostre, volums i terrasses existents en el moment d'aprovació definitiva d'aquesta MPEU. El sostre màxim edificable serà el

que resulti d'aquesta medició justificada, i es podran conservar les terrasses existents amb els actuals volums.

b. incorporarà el tractament de la part posterior de l'edifici del Nàutic Vell i la seva relació amb l'espai immediat del Turó dels Guíxols.

c. en la zona posterior de l'edifici es podran situar els espais destinats a acollir les instal·lacions generals de l'edifici, espais que es podran cobrir a nivell de planta baixa i no computaran als efectes de càlcul del sostre màxim edificable establert en l'anterior punt a.

d. la coberta de l'edifici es tractarà be com a terrassa practicable o be com a coberta vegetal.

e. s'admet la instal·lacions d'ascensors i el volum que sobresurti en planta coberta s'integrarà en el conjunt de l'edifici.

- Usos:
nàutics, esportius, recreatius, culturals, comercials, oficines, restauració i espectacles.
- Urbanització:
 - a. el projecte d'urbanització de l'espai públic preveurà la construcció d'espais terrassats i escales que connectin les plataformes existents a les zones alta i baixa del turó dels Guíxols.
 - b. les obligacions d'urbanització es concretaran en un únic projecte d'urbanització de l'espai públic.
 - c. L'execució de les obres de urbanització es portaran a terme d'acord amb els terminis i condicions que s'estableixin als corresponents títols habilitats.
- Pla d'Etapes:
El Pla d'Etapes aproximat per executar les obres d'urbanització i edificació programades en funció dels diferents acords que es puguin establir per un millor desenvolupament del Pla, dona el següent resum del Pla d'Etapes estimat:
 - Actuacions a curt termini (2014-2015):
Intervencions en la coberta de l'edifici i en la realització d'escales de connexió en les zones alta i baixa del Turó dels Guíxols.
 - Actuacions a mig termini (2016-2017):
Intervencions en la edificació del Nàutic Vell.
Presentació del projecte únic d'urbanització, que inclou els espais lliures de la Subzona H2, i inici en l'execució de les obres.
 - Actuacions a llarg termini (2018-2020):
Intervencions en la part posterior de l'edifici i en la seva relació amb l'espai del Turó dels Guíxols i els espais terrassats.
- Subzona H3:
 - Edificabilitat: no es modifica la vigent.
 - Usos: no es modifiquen els vigents.

Art. 20 Normes de regulació de la Zona de varada en platja - (Clau I)

1. Correspon a l'espai destinat a nàutica popular situat a la banda de llevant de la platja. L'ocupació màxima serà la que correspon a una longitud de 75 ml. a comptar des de la zona d'embarcament, i que s'assenyala al plànol núm. 5 de la MPEU.
2. Aquesta zona es regirà pel Pla d'usos de la platja, i no podrà contenir més instal·lacions que les de protecció, subjecció i arrossegament de petites embarcacions de nàutica popular.

Art. 21 Normes de regulació de la Zona de grans iots i creuers comercials - (Clau J)

Les presents Normes de la MPEU no modifiquen les determinacions d'aquesta zona regulades per l'article 21 del PEU/2003

MODIFICACIÓ DEL PEU DEL PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS
NORMES URBANÍSTIQUES – TEXT REFÓS

Sant Feliu de Guíxols,
Març de 2014

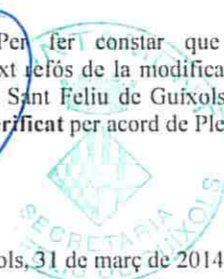


PAU-CD, SLP
Xavier Canosa, arquitecte

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que la present documentació, corresponent al Text refós de la modificació del Pla Especial del Port (zones B, H, I) 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



TEXT REFÓS

INDEX DE PLÀNOLS

- 1- ÀMBIT DE PLANEJAMENT
2. TOPOGRAFIA – EDIFICACIONS EXISTENTS
3. PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL - POUM VIGENT
4. PLA ESPECIAL DEL PORT DE FANT FELIU DE GUÍXOLS – PEU VIGENT
5. QUALIFICACIONS ÀMBIT MODIFICACIÓ
6. ACTUACIONS ÀMBIT MODIFICACIÓ

MODIFICACIÓ PEU PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS



MODIFICACIÓ PEU DEL PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

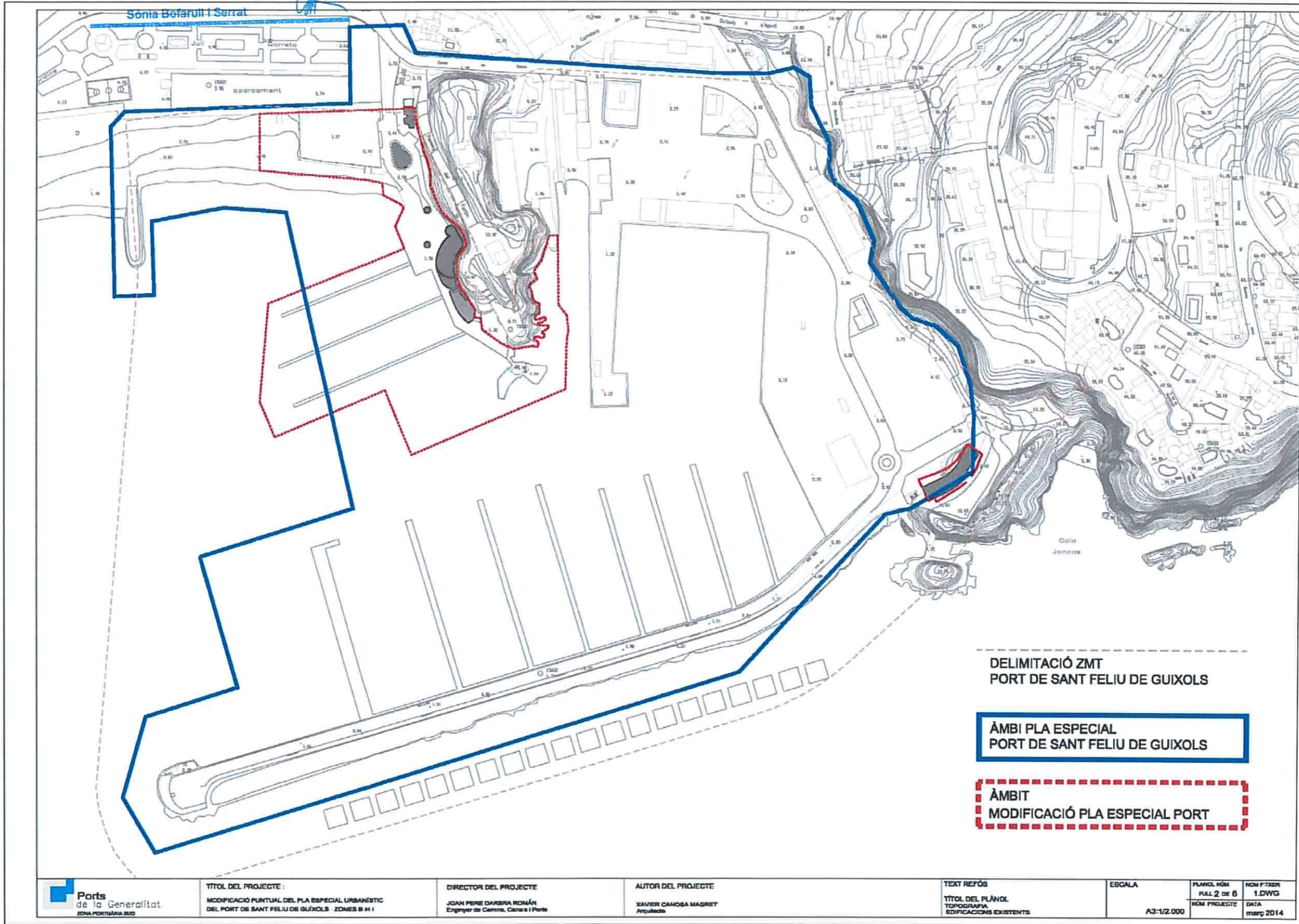
PLÀNOLS
TEXT REFÓS

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

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

6 MAIG 2014

MODIFICACIÓ PEU PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS



DELIMITACIÓ ZMT
 PORT DE SANT FELIU DE GUIXOLS

ÀMBI PLA ESPECIAL
 PORT DE SANT FELIU DE GUIXOLS

ÀMBIT
 MODIFICACIÓ PLA ESPECIAL PORT

<p>Ports de la Generalitat ZONA PORTUÀRIA BUD</p>	<p>TÍTOL DEL PROJECTE:</p> <p>MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS - ZONES B-H I</p>	<p>DIRECTOR DEL PROJECTE</p> <p>JOAN PERE DARBRA ROMÁN Enginyer de Camins, Canals i Ports</p>	<p>AUTOR DEL PROJECTE</p> <p>XAVIER CANOSA MAGRET Arquitecte</p>	<p>TEXT REFÓS</p> <p>TÍTOL DEL PLÀNOL TOPOGRAFIA EDIFICACIONS EXISTENTS</p>	<p>ESCALA</p> <p>A3-1/2.000</p>	<p>PLÀNOL NÚM</p> <p>FULL 2 DE 5</p>	<p>NOM FITXER</p> <p>1.DWG</p>
							<p>NOM PROJECTE</p> <p>DATA</p> <p>maig 2014</p>

DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present documentació, corresponent al Text refós de la modificació del Pla Especial del Port (zones B, H, I) 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.

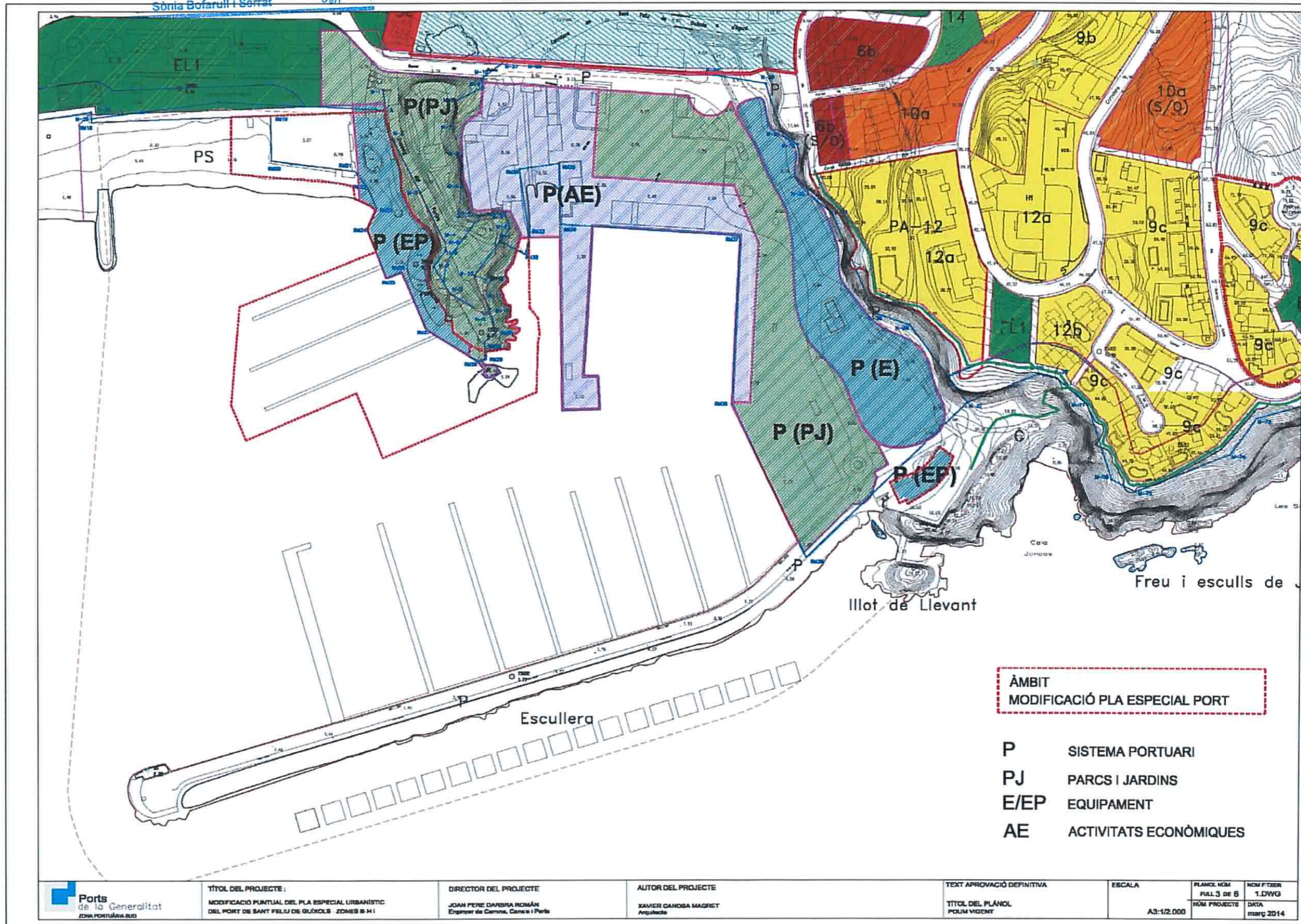
La secretària
 Carles Ros i Xipra
 Port de Sant Feliu de Guixols, 31 de març de 2014

MODIFICACIÓ PEU 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

Sònia Bofarull i Serrat



ÀMBIT
 MODIFICACIÓ PLA ESPECIAL PORT

- P SISTEMA PORTUARI
- PJ PARCS I JARDINS
- E/EP EQUIPAMENT
- AE ACTIVITATS ECONÒMIQUES

<p>Ports de la Generalitat ZONA PORTUÀRIA</p>	TÍTOL DEL PROJECTE:	DIRECTOR DEL PROJECTE:	AUTOR DEL PROJECTE:	TEXT APROVACIÓ DEFINITIVA:	ESCALA:	PLÀNOL NÚM:	NÚM FTIBER:
	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS - ZONES B I H I	JOAN PERE DABOYA ROMÁN Enginyer de Camins, Canals i Ports	XAVIER GANOSA MAGRIT Arquitecte	TÍTOL DEL PLÀNOL: POLIM VIGENT	A3/1:2.000	FULL 3 DE 6	1.DWG
						NÚM PROJECTE:	DATA:
							març 2014

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que la present documentació, corresponent al Text refós de la modificació del Pla Especial del Port (zones B, H, I) 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

PALL
CD

MODIFICACIÓ PEU PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS



359

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

PAU
CD

MODIFICACIÓ PEU PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS



361

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



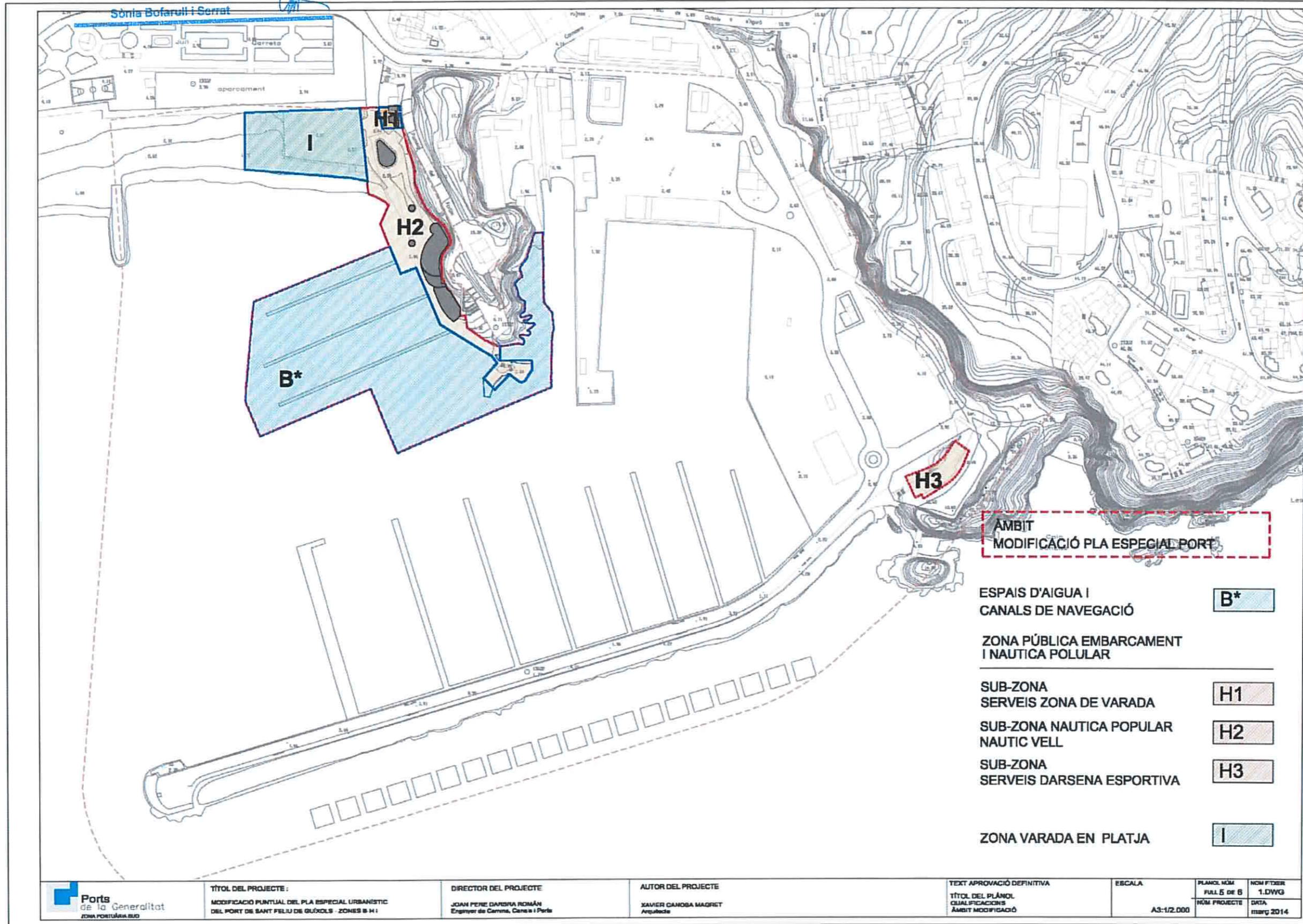
PAL
 CD

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 11 FEB. 2014 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de 6 MAIG 2014
 La secretària

362



MODIFICACIÓ PEU PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS



DILIGÈNCIA. Per fer constar que la present documentació, corresponent al Text refós de la modificació del Pla Especial del Port (zones B, H, I) 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 Aupa
 Sant Feliu de Guíxols, 31 de març de 2014

MODIFICACIÓ PEU PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

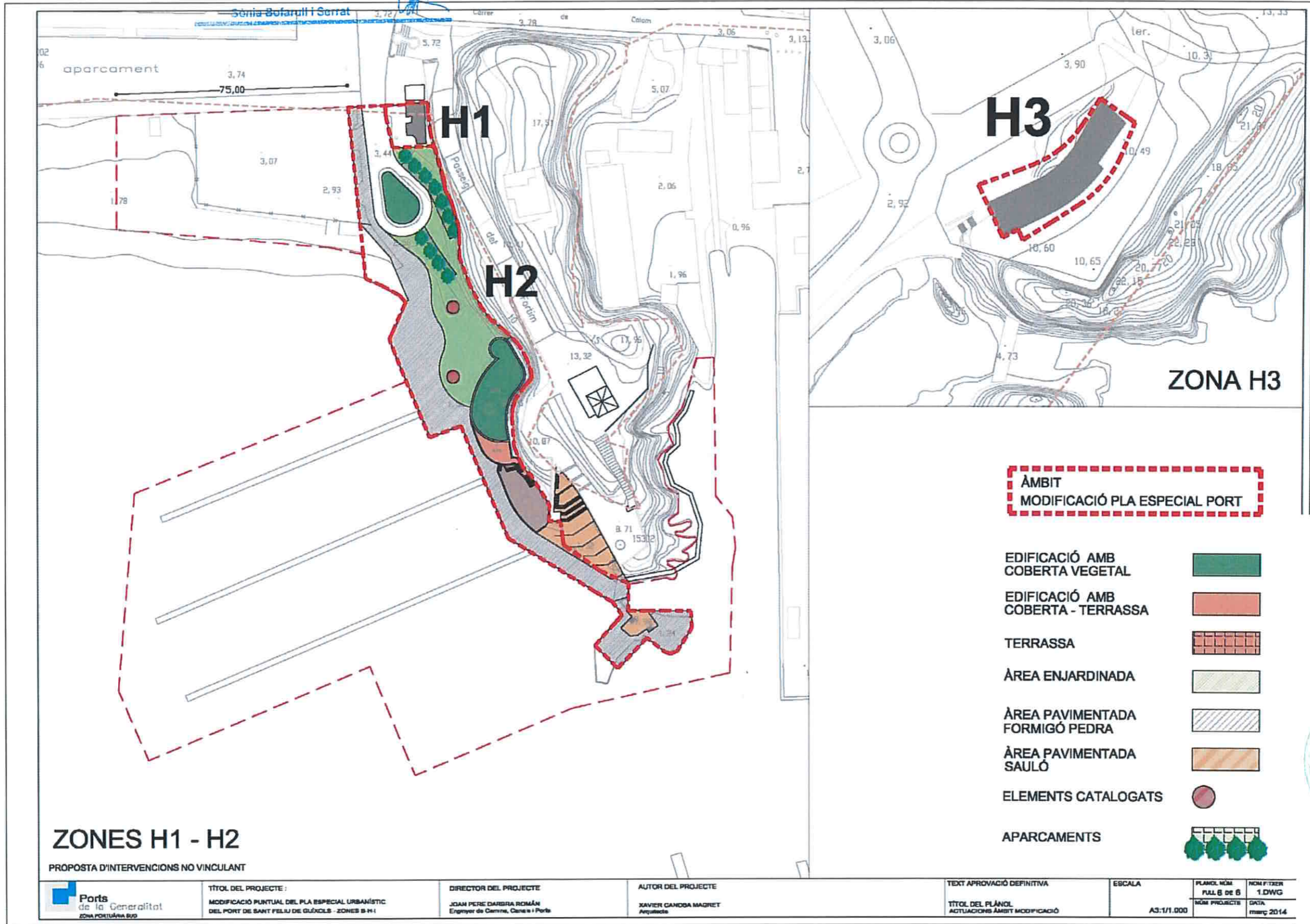


Departament de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
de Territori i Urbanisme
Subdirecció Territorial d'Urbanisme
de Girona

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en
sessió de 11 FEB. 2014
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de 6 MARÇ 2014
La secretària

PALL
CD

MODIFICACIÓ PEU PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS



PAU
CD

MODIFICACIÓ PEU PORT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS



365

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