

Estudi d'Impacte Paisatgístic

Projecte d'actuació específica per a la implantació d'una estació de servei a l'Hotel Edén -Park Riudellots de la Selva

Maig 2022



BARCELONA

Aristides Maillol, 7 C2 1ª – tel 934 906 466 fax 934 906 681 – deplan@deplan.es

GIRONA

Enric Serra, 18 1r 17130 L'Escala – tel 972 774 457 fax 972 775 554 – deplan.gi@deplan.es

VALÈNCIA

Gascons, 3 ent. 46002 – tel 963 106 516 fax 963 106 517 – deplan.val@deplan.es

www.deplan.cat

Índex

1	Introducció	2
2	Descripció de l'estat del paisatge	4
2.1	Principals components i valors paisatgístics	4
2.2	Visibilitat del paisatge	9
2.3	Fragilitat del paisatge	12
3	Les característiques del projecte	18
3.1	Descripció del projecte	18
3.2	Estat del planejament	20
4	Els criteris i mesures d'integració paisatgística	23
4.1	Impactes potencials	23
4.2	Anàlisi d'alternatives	24
4.3	Justificació de la solució adoptada	28
4.4	Descripció de les mesures adoptades per a la prevenció, correcció i compensació dels impactes	29
4.4.1	Mesures preventives	29
4.4.2	Mesures correctores	29
4.4.5	Mesures compensatòries	29
5	Conclusions	29

1 Introducció

D'acord amb el que preveu l'article 4.3d de les Directrius del paisatge del PTPCG, l'estudi d'impacte paisatgístic és preceptiu en els Projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable per a la implantació d'estacions de subministrament de carburants i de prestació de serveis a la xarxa viària.

L'estudi d'impacte paisatgístic es realitza segons el contingut de l'article 21 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.

L'estudi inclou una descripció de l'estat del paisatge on s'emplaça la finca i de les característiques del projecte. En segon lloc, s'inclou una identificació dels criteris i mesures d'integració paisatgística com els impactes potencials, anàlisi de les alternatives i mesures adoptades. L'estudi inclou els documents gràfics necessaris.

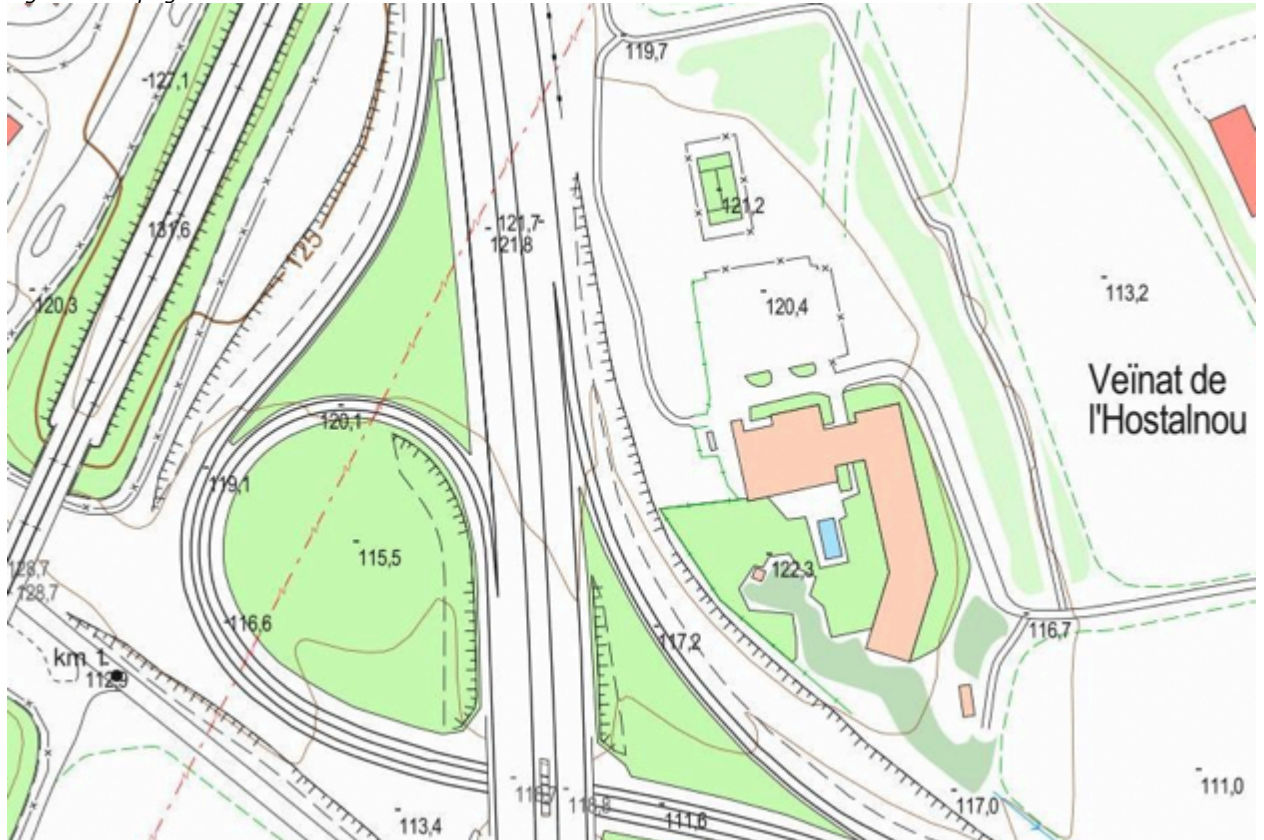
L'actuació específica que es proposa, una estació de subministrament de carburants i serveis de carretera, es preveu emplaçar en una finca actualment ocupada per la instal·lació hotelera del Hotel Edén Park amb l'objecte de generar sinèrgies que potenciïn les dues activitats, i amb la voluntat d'evitar la transformació de sòl rural, aspectes que complimenta totalment la situació triada.

Aquesta propietat s'emplaça immediata a l'autopista AP-7, i la seva sortida número 8, propera al CIM de la Selva, en un espai que suposa una confluència de vies de comunicació on transiten els potencials usuaris tant de l'hotel com de la nova estació de servei que es proposa.

Segons les dades cadastrals, la superfície de la finca és de 31.911 m². Les edificacions corresponents a l'hotel tenen una superfície construïda de 4.141m² a les quals cal afegir espais esportius amb una superfície de 540 m² destinada a una pista de tennis, i una piscina de 102 m².

En les següents figures es mostra la situació de la parcel·la àmbit d'estudi:

Figura 1: Topogràfic



Font: sima

Figura 2: Ortofotomapa



Font: sima.

2 Descripció de l'estat del paisatge

2.1 Principals components i valors paisatgístics

La parcel·la àmbit d'estudi es troba en una zona urbana i industrial, al límit est de l'àrea urbana associada a l'aeroport de Girona. Aquesta parcel·la limita amb una roureda al nord i conreus extensius de secà a l'est, segons el mapa d'hàbitats de Catalunya.

Figura 3: Hàbitats de Catalunya.



Font: SIMA

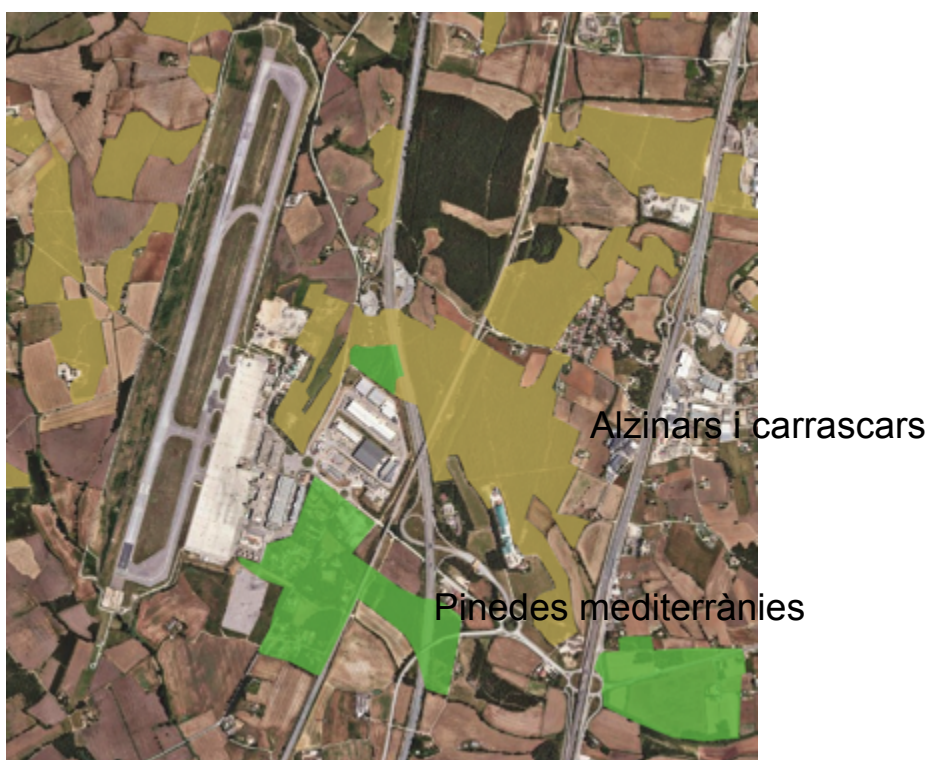
Cal dir però, que si visualitzem la parcel·la a una escala més petita, veurem com la roureda s'estén també a dintre dels límits de la parcel·la al nord i est, tal com es pot veure al plànol de les NNSS.

Figura 4: NNSS aprovades el 1997



Així doncs, aquesta roureda coincideix amb l'hàbitat d'interès comunitari (HIC) "alzinars i carrascars" catalogat per la Directiva d'Habitats. A una escala més gran veiem com aquest hàbitat limita amb l'àmbit d'estudi però a una escala més petita podem percebre com aquest hàbitat continua a l'interior de la parcela fent de límit nord i est.

Figura 5: Hàbitats d'Interès comunitari



Font: SIMA

El paisatge d'aquest sector del Pla de Girona està caracteritzat per una fèrtil plana agrícola

esquitxada per fragments de boscos isolats, configurant així un ric i variat mosaic agroforestal. Els mosaics estan formats per claps de bosc mixt, amb pi pinyer (*Pinus pinea*), pi blanc (*Pinus halepensis*), alzina (*Quercus ilex*) i suros (*Quercus suber*). Els conreus són de cereals: blat, ordi i blat de moro, també hi ha alguns camps de fruiters (especialment pomeres) i també lleguminoses com la colza.

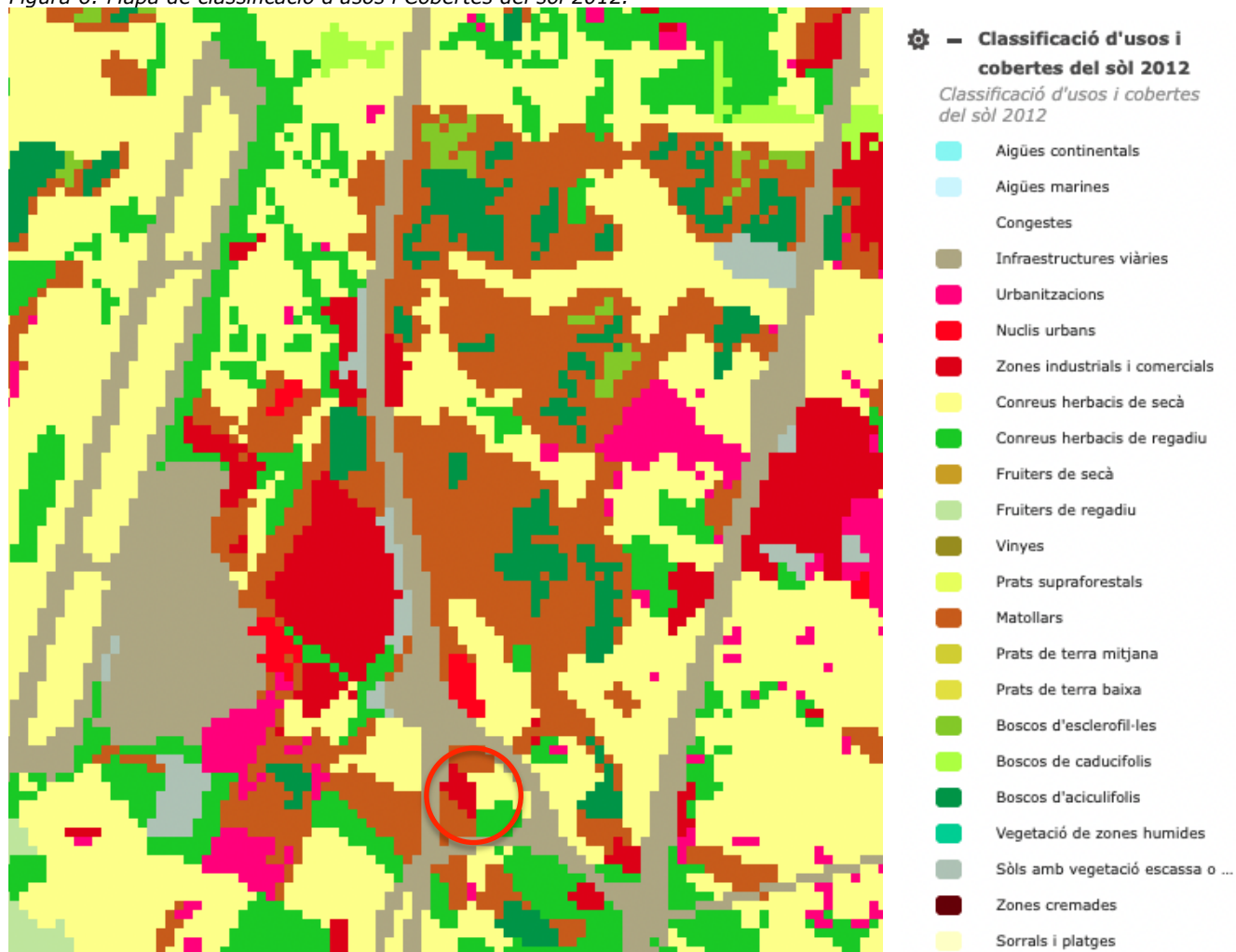
El principal interès faunístic de la unitat rau en l'abundància d'aus. Cal destacar espècies com el cabusset (*Tachybaptus ruficollis*) i el torlit (*Burhinus oedicephalus*). Així com també l'àliga pescadora (*Pandion haliaetus*), el duc (*Bubo bubo*), el mussol comú (*Athene noctua*), mussol banyut (*Asio otus*), xot (*Otus scops*), enganyapastors (*Caprimulgus europaeus*), martinet de nit (*Nycticorax nycticorax*), gavina corsa (*Larus audouinii*), trencapinyes (*Loxia curvirostra*), falcó de la reina (*Falco eleonorae*), àguila calçada (*Hieraetus pennatus*) i alguna parella de mastegatxes (*Ficedula hypoleuca*). Referent als mamífers, l'estat actual dels boscos ha permès una bona proliferació del senglar (*Sus scrofa*) i la llebre (*Lepus europaeus*) i la recuperació de la llúdriga (*Lutra lutra*).

El clima és de tipus mediterrani litoral caracteritzat per hiverns suaus, bastant curts i secs, i per estius càlids. La precipitació és significativa inclòs durant el mes més sec. La temperatura promig és de 14,9 °C i la precipitació és de 963 mm. El mes més sec és el gener, amb 56 mm, mentre que l'octubre és el mes més plujós, amb 116 mm. El juliol és el mes més calorós amb una mitja de 24 °C, mentre que el mes més fred és el gener amb 6,7°C. La direcció dominant del vent és sud i la velocitat mitjana de 1,3 m/s. La humitat relativa mitjana és del 76%. La mitjana de la irradiació solar global diària és de 14,9 MJ/m².

Així doncs, els elements configuradors del paisatge és la zona urbana amb claps de matollars, conreus herbacis de secà i boscos.

A continuació es mostra el plànol de cobertes del sòl a on es percep el mosaic territorial de l'àmbit d'estudi:

Figura 6: Mapa de classificació d'usos i Cobertes del sòl 2012.



Font: Hipermapa.

Les observacions relacionades amb el cromatisme indiquen, una varietat cromàtica ja que hi ha diferents cobertes com són la zona urbana, els boscos i la zona agrícola. Això és típic d'una zona limítrofe entre zona urbana i zona no urbanitzable.

La tipologia de les edificacions de l'hotel de planta i pis s'integren en l'entorn gràcies a la frondositat de la vegetació de la parcel·la, tant pel bosc d'alzines al nord-est com pels xiprers a l'oest. Però respecte el cromatisme, els colors de l'edifici d'habitacions "vermel·losos" no s'integren correctament en l'entorn i el fan molt visible, mentre que l'edifici comunitari (recepció, restaurant, sales...) de colors grisosos tot i que és més alt (planta i 2 pisos) s'integra més adequadament.

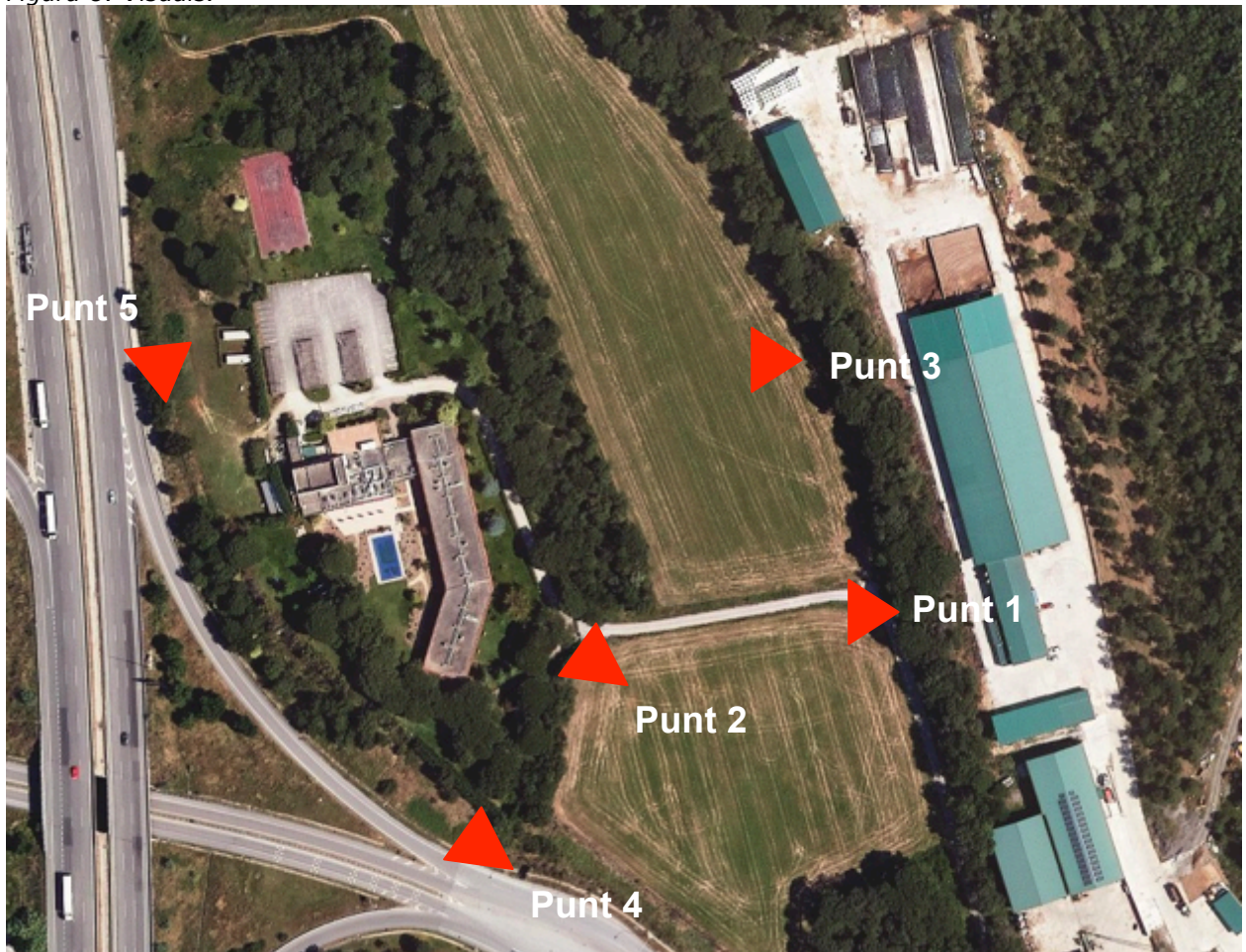
Figura 7: Mapa de classificació d'usos i Cobertes del sòl 2012.



2.2 Visibilitat del paisatge

A continuació, s'ha realitzat un estudi de visibilitat de l'àmbit d'estudi.

Figura 8: Visuals.



Font: Google Maps.

L'hotel es visualitza principalment des del sector sud-est, on es troba la via d'accés, donat que és l'únic punt on no hi ha vegetació.

Punt 1: Vista Sud-est (punt 1)



Punt 2: Vista Sud-est (entrada)



A l'est i nord, el bosc d'alzines camuflen totalment tant l'edifici com l'aparcament.

Punt 3: Vista Est i nord.



Des del sector sud, l'hotel no es visualitza donat a la mota de terra més la vegetació existent, de manera que no es veu des de la carretera ni més enllà.

Punt 4: Visual des del sud.



Font: Google Street View.

Des del sector oest, l'hotel es visualitza donat que quasi no hi ha mota de terra i hi han alguns claps de vegetació.

Punt 5: Visual des de l'oest.



Font: Google Street View.

2.3 Fragilitat del paisatge

Natura 2000 és una xarxa europea d'espais naturals que té com a objectiu fer compatible la protecció de les espècies i els hàbitats naturals i seminaturals amb l'activitat humana que s'hi desenvolupa, fent que es mantingui un bon estat de conservació dels hàbitats i espècies i evitar-ne el seu deteriorament, segons la Directiva 92/43/CE relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres. (modificada per 97/62/CEE).

L'àmbit d'estudi no es troba proper a cap espai natural. Els espais naturals que es troben llunyans són les Gavarres a l'est, les Guilleries a l'oest i les riberes del baix Ter al nord.

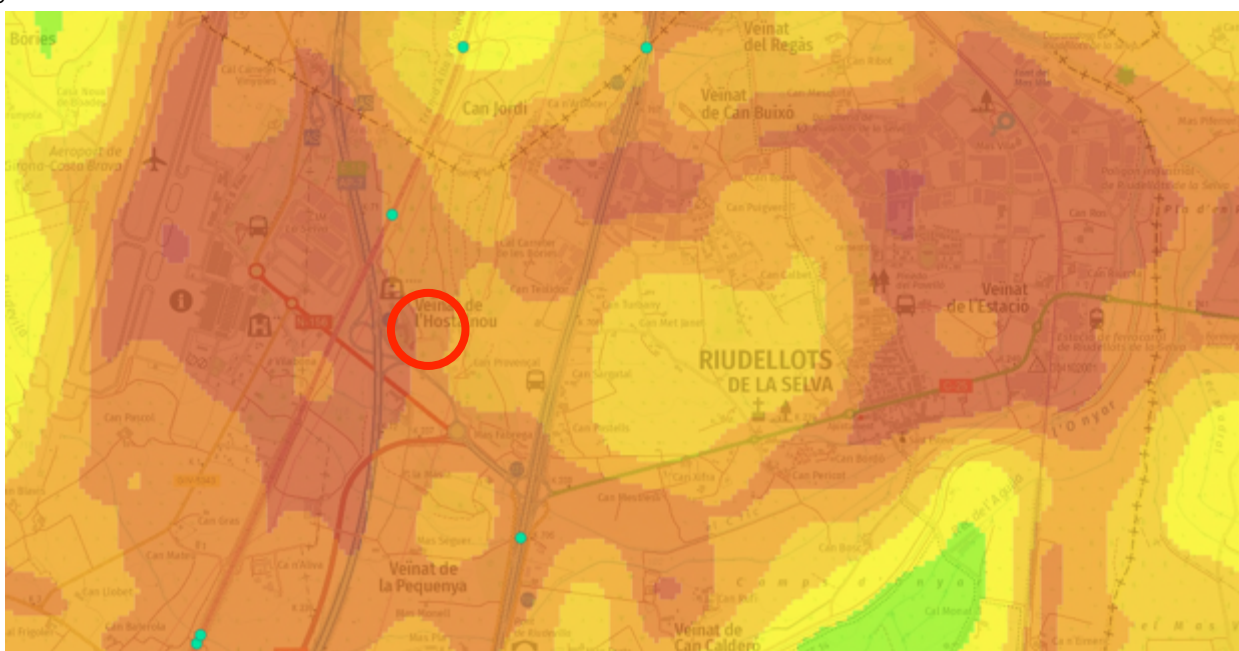
Figura 9: Espais Protegits (PEIN i Xarxa Natura 2000)



Font: SIMA

L'àmbit d'estudi no es troba en cap connector estratègic ja que forma part de la zona urbana de l'aeroport. L'Índex de connectivitat terrestre general és de 1 .

Figura 10: Connectivitat Terrestre.



Font: Departament de Territori i Sostenibilitat (hipermapa).

A l'àmbit d'estudi no hi ha cap riu ni riera, per la qual cosa no es troben zones inundables ni zones inundables geomorfològicament. Les zones inundables del riu Onyar circulen pel sud de l'àmbit d'estudi.

Figura 11: Zones inundables

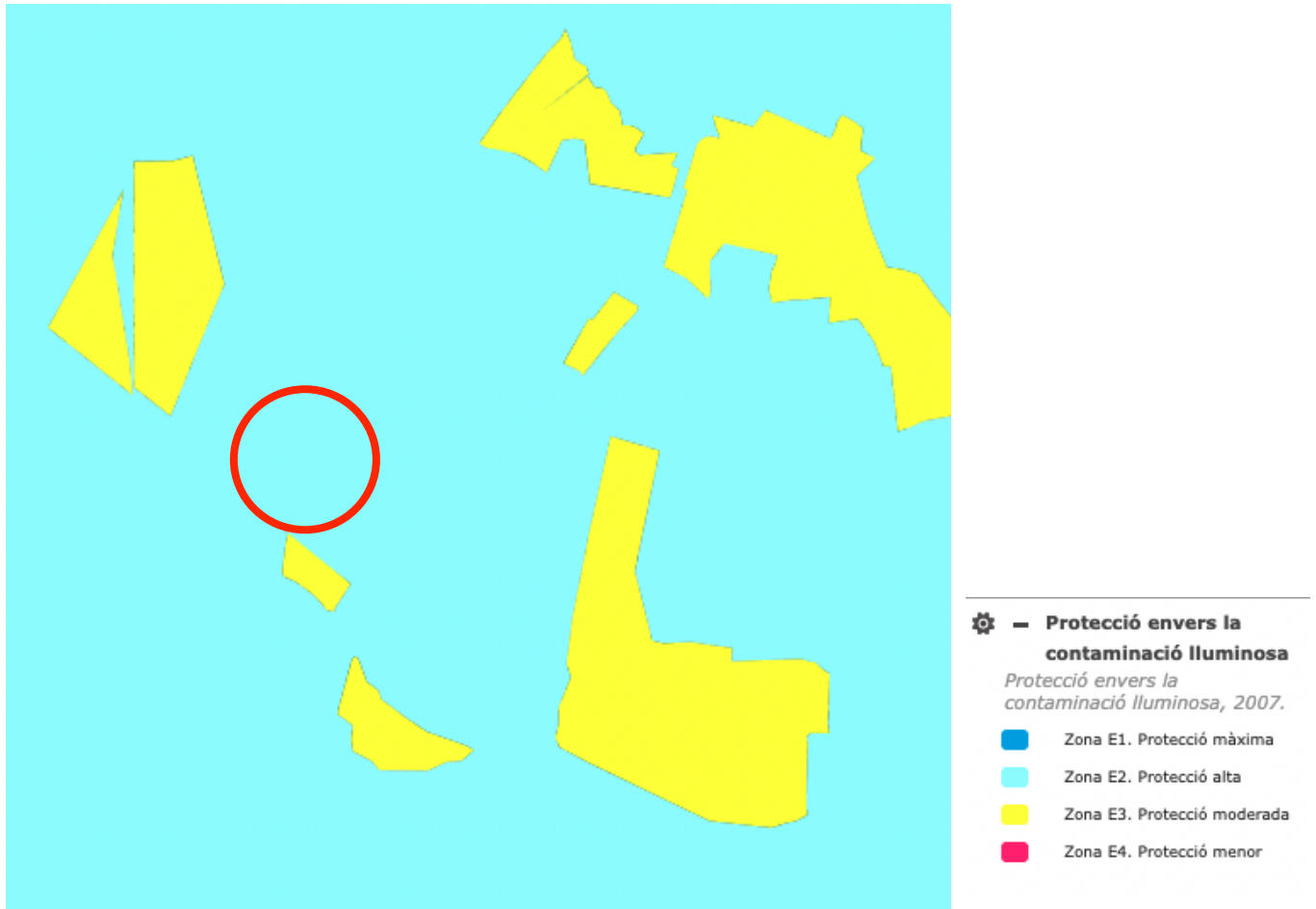


Font: ACA

No hi ha cap riera ni torrent proper a l'àmbit d'estudi.

L'àmbit d'estudi es troba en una zona de protecció envers la contaminació lluminosa E2, protecció alta. Mentre que la zona de sòl industrial és una zona E3, protecció moderada i la zona protegida estaria catalogada com a zona E1, protecció màxima.

Figura 12: Protecció envers la contaminació lluminosa (2007)



Font: SIMA.

Segons el Mapa de protecció civil de Catalunya el risc d'incendis del municipi de Riudellots de la Selva està exclòs i la Vulnerabilitat és Moderada.

Riudellots de la Selva no pertany a cap zona de protecció especial de l'ambient atmosfèric.

En quant a residus, Riudellots de la Selva aplica el model de gestió de residus que separa el vidre, el paper i cartró, els envasos, la matèria orgànica i el rebuig. El municipi també disposa d'una deixalleria on s'admeten residus especials, aparells elèctrics i electrònics, voluminosos, fusta, ferralla, runes d'obres menors i restes de poda.

El territori català es classifica en zones en funció de la vulnerabilitat del medi nocturn a la contaminació lumínica. Aquesta zonificació es reflecteix en el Mapa de la protecció envers la contaminació lumínica a Catalunya. Les zones de protecció són quatre: el grau de màxima protecció és per a les zones E1 i el de menor protecció per a les zones E4.

El Pla Territorial parcial de les Comarques Gironines classifica l'àmbit com a Sòl de Protecció Preventiva que no té cap protecció especial (Estructura del sistema d'espais oberts. Àmbits d'especial valor connector. Modificat TSJC 173/2014). L'àmbit d'estudi no té cap funcionalitat de protecció especial ni territorial així com tampoc té una funcionalitat connectora.

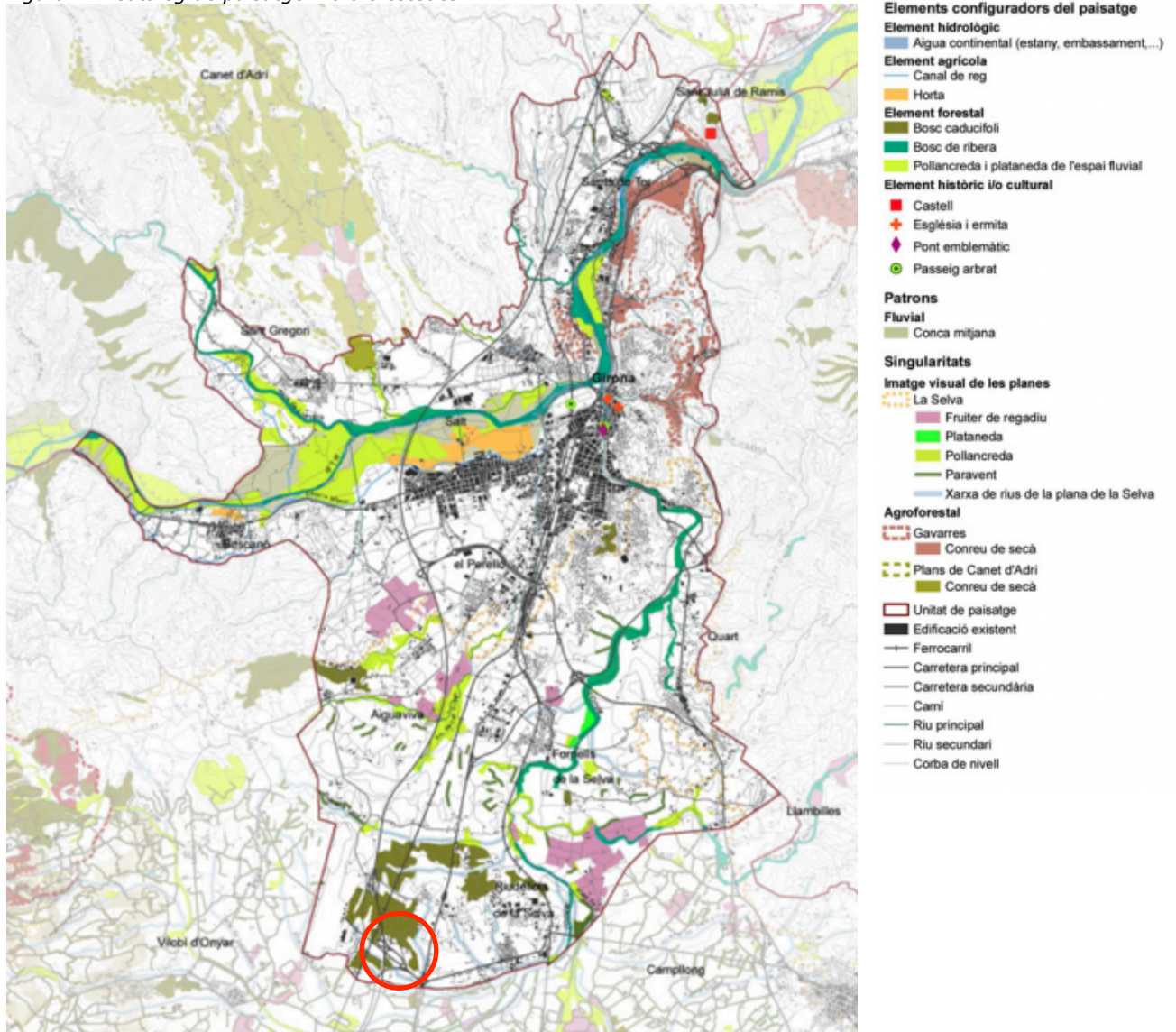
Figura 13: Pla Territorial Parcial de les Comarques de Girona.



Font: Pla Territorial Parcial de les Comarques de Girona, 2010.

En el Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines, Riudellots de la Selva es troba a la unitat de paisatge 16: Pla de Girona. L'àmbit d'estudi es troba al costat de conreus de secà però no hi ha cap element configurador del paisatge que posi en valor la parcel·la. En quan als valors històrics es troba dins d'una àrea de paisatges agroforestals articulats per masies.

Figura 14: Catàleg de paisatge. Valors estètics.



Font: Observatori del paisatge.

Com a tret distintiu, cal dir que l'àmbit d'estudi es troba en una zona on conflueixen les principals infraestructures, destaquen l'autopista AP-7, l'autovia A-2 i la via del tren d'alta velocitat. Així, el seu traçat que discorre en paral·lel, configura així un ampli corredor viari que fragmenta el mosaic agroforestal propi de la plana i constitueix una important barrera a la connectivitat ecològica i també social, bàsicament per a les explotacions agràries.

L'àmbit d'estudi també es troba a l'entorn de l'aeroport de Girona, entre Riudellots de la Selva i Vilobí d'Onyar, on hi ha un nus de comunicacions que s'està consolidant com la principal àrea de creixement d'activitats econòmiques de l'àrea urbana de Girona. Actualment, en aquesta zona hi ha el polígon industrial de Riudellots, el CIM La Selva i l'Aeroport de Girona.

Com a tret distintiu, dintre l'àmbit d'estudi, cal destacar un Litoral amb un gran desenvolupament turístic i una Coberta forestal densa, de pinedes, alzinars i suredes, que arriba fins a la mateixa línia de costa.

Els principals valors en el paisatge de l'àmbit d'estudi són Els espais d'interès natural de les Muntanyes de Begur i de Castell-Cap Roig.

Els objectius de qualitat paisatgística de l'àrea d'estudi són, entre d'altres, unes urbanitzacions dels municipis de Castell-Platja-d'Aro, Palafrugell, Santa Cristina d'Aro, Palamós, Calonge, Vall-llobrega i Begur amb uns límits clars, ordenades i integrades en el paisatge, de manera que es minimitzi el seu impacte visual.

El Catàleg de Paisatge de les comarques gironines, Pla de Girona, estableix:

Els trets distintius del Gironès i que es troben representats a l'àmbit d'estudi són:

- Paisatge rural caracteritzat per un mosaic agroforestal de conreus herbacis i clapes de bosc mixt de pins, alzines, suros i roures, i articulats al voltant d'un conjunt de masies que estructura el territori.
- La presència i el traçat de les grans infraestructures de transport i comunicacions: aeroport, autopista, autovia, N-II, ferrocarril convencional i eix transversal, que fragmenten i transformen el paisatge del sector sud del Pla de Girona. -

Com a principals valors en el paisatge en l'àmbit d'estudi:

- Els valors estètics del mosaic agroforestal i el seu contrast cromàtic.
- La xarxa de rutes i itineraris que recorren els espais rurals de l'entorn de l'àrea urbana.

Com a objectius de qualitat paisatgística en l'àmbit d'estudi:

- 16.3. Un sistema d'infraestructures format per l'AP-7, l'A-2/N-II, la C-65, el tren convencional i el TAV, i els seus entorns integrats paisatgísticament i que no fragmentin els sistemes de connexió del territori.
- 16.7. Un paisatge rural viu i protegit, on el mosaic agroforestal format per pi, alzina, roure i suro mantingui la seva riquesa i varietat.

Com a propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a la protecció en l'àmbit d'estudi:

- 16.4. Prioritzar les actuacions encaminades a plantar, recuperar o mantenir fileres arbrades associades a infraestructures lineals de comunicació. En aquests casos, caldrà un estudi de visibilitats des de les vies arbrades, que permeti garantir la seguretat dels conductors a partir de la seva visualització adequada sobretot en revolts i interseccions.

3 Les característiques del projecte

3.1 Descripció del projecte

El projecte contempla les següents especificacions:

- Es proposa una estació de servei per al subministrament de combustible com una ampliació dels serveis de l'actual hotel, existent des del 1976, per atraure un nou sector de clients.
- S'aprofiten les instal·lacions de l'hotel per fer el servei d'oficina de cobrament.
- La construcció de la marquesina serà una edificació construïda en sec, fàcilment desmuntable quan sigui necessari, de la mateixa manera que els sortidors i dipòsits que podran ser retirats amb la màxima facilitat.
- L'activitat es construeix a l'actual aparcament de vehicles aprofitant el sòl ja pavimentat.
- Es realitzarà una millora i ampliació de la carretera d'accés de 5 a 7 metres i es milloraran les corbes per tal que puguin transitar vehicles pesants.

Figura 15: Plànols en planta i secció.

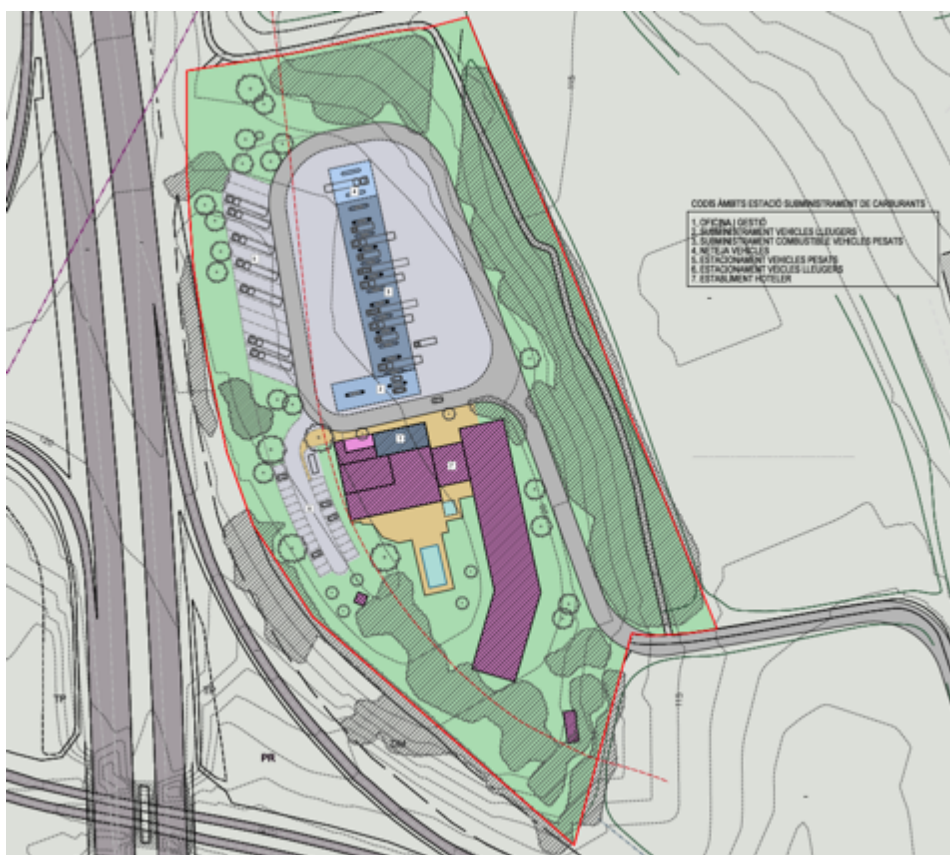


Figura 16: Alternativa seleccionada: Alternativa 1 - Secció-

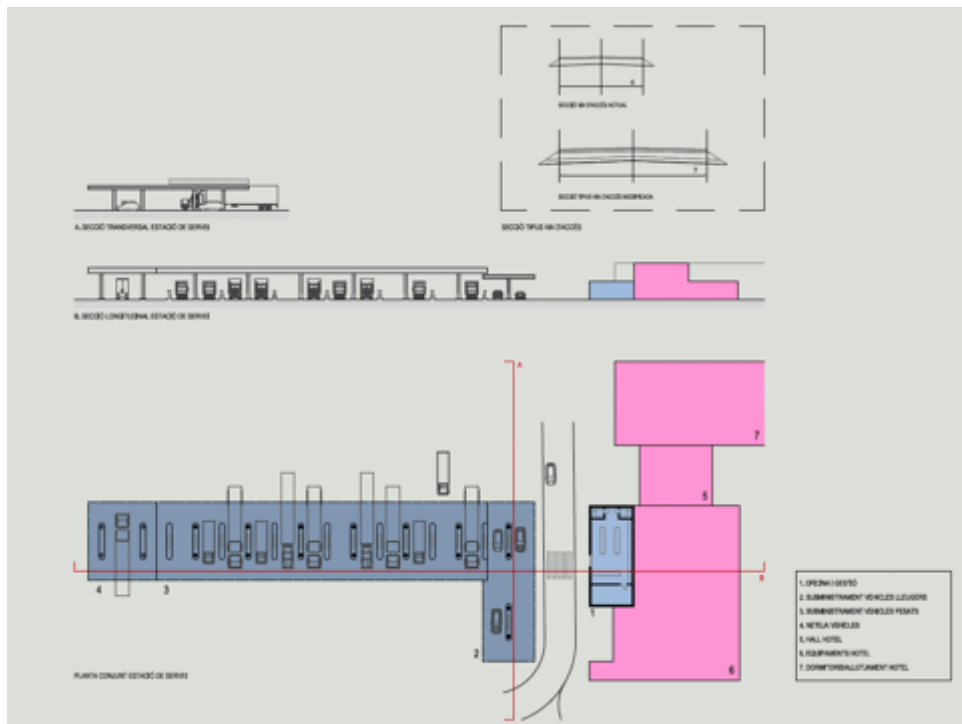
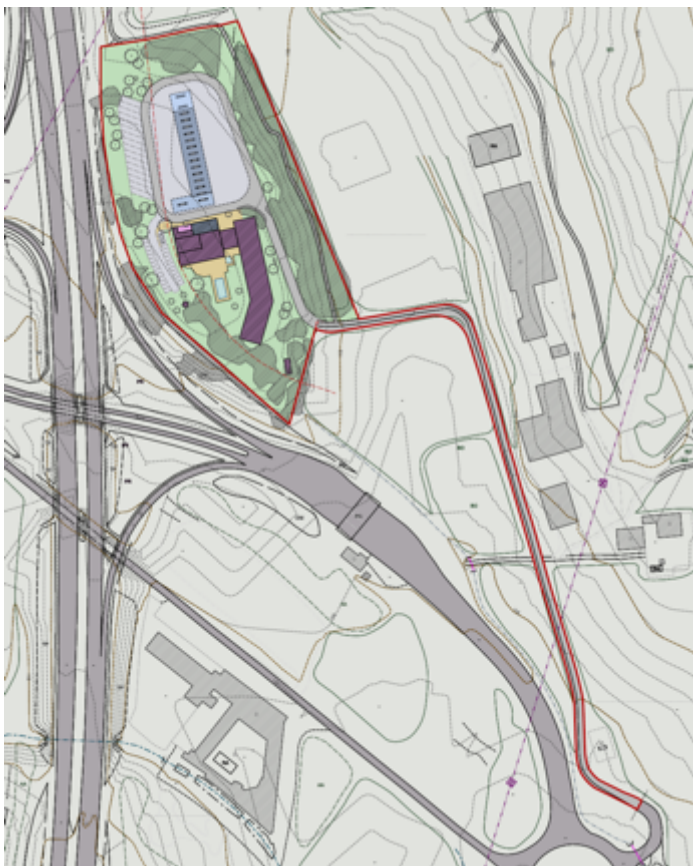


Figura 17: Alternativa seleccionada: Alternativa 1 - Accessos-



3.2 Estat del planejament

El planejament vigent correspon a les Normes subsidiàries del municipi de Riudellots de la Selva, aprovades per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 19 de novembre de 1997, amb el contingut normatiu refós en el document de data 20 d'abril de 2006, que va obtenir la conformitat de la CTU.

D'acord amb aquest planejament municipal l'àmbit afectat per la finca objecte d'aquesta actuació es troba classificada com a sòl no urbanitzable, sòl erm.

El redactat de la normativa del text refós que incorporava una modificació aprovada de l'article 142 tot i no ser vigent, per a l'àmbit de sòl erm, és el següent:

Article 142.- Disposicions específiques per al sòl erm

1. Definició.

Són aquelles zones on per la seva naturalesa geomorfològica no es pot dur a terme cap activitat d'aprofitament. Normalment no existeix en elles activitat forestal ni activitat agrícola. No obstant, formen sistemes diversos que cal protegir així com assegurar el manteniment de la fauna que li és pròpia.

Tanmateix, en el cas que es donin les circumstàncies que possibilitin la transformació del sòl erm a agrícola o bé que es justifiqui o es pugui obtenir un aprofitament agrícola o ramader en aquest tipus de sòl es podran aplicar les disposicions específiques del sòl agrícola .

La delimitació gràfica d'aquest sòl no urbanitzable, erm, segons el pla aprovat l'any 1997 i la modificació del 2005 es mostra en les següents imatges:

Figura 18: NNSS aprovades el 1997



Figura 19: Determinacions de les NSPRS segons modificació de 2005 (en tràmit)



Com pot observar-se, la delimitació de l'àmbit del sòl no urbanitzable, erm, immediata a la zona on es preveu l'actuació es va ajustar en el document de modificació tot i no ser significatiu aquest ajust per a l'àmbit on es preveu l'actuació ja que la qualificació del sòl no es veu alterada.

D'altra banda, els articles 134 a 140 i 141 a 147 estableixen condicions generals per a la implantació d'activitats en sòl no urbanitzable així com la regulació detallada per a cadascuna de les diferents zonificacions que es delimiten.

L'article 140 de la normativa preveu la tramitació de projectes en sòl no urbanitzable sempre que presentin completa la documentació que requereix el propi article.

La regulació d'usos que formula la normativa urbanística del municipi en sòl no urbanitzable no prohibeix la autorització de la introducció de l'ús d'estació de servei com a complementària de l'activitat hotelera existent a la finca des de l'any 1976.

L'actuació que es proposa suposa l'ocupació de l'espai que ara es destina a aparcament al servei de l'activitat hotelera en funcionament, i per tant afectarà la reserva ara disponible que caldrà reemplaçar adequadament per garantir el correcte accés dels hostes.

Així, resulta que per a la capacitat de l'hotel de 184 places previstes, cal mantenir un mínim de 19 places d'aparcament. Tal com es descriu en l'apartat 8 d'aquesta memòria, la reserva de places d'aparcament per cobrir les necessitats de l'ús hotelier és de 25, cosa que justifica el compliment de la normativa urbanística.

El Pla Territorial parcial de les Comarques Gironines classifica l'àmbit com a Sòl de Protecció Preventiva que no té cap protecció especial (Estructura del sistema d'espais oberts. Àmbits d'especial valor connector. Modificat TSJC 173/2014). L'àmbit d'estudi no té cap funcionalitat de protecció especial ni territorial així com tampoc té una funcionalitat connectora.

Figura 20: Pla Territorial Parcial de les Comarques de Girona.



Font: Pla Territorial Parcial de les Comarques de Girona, 2010.

4 Els criteris i mesures d'integració paisatgística

4.1 Impactes potencials

L'impacte paisatgístic que pot generar la nova activitat es concentra en un augment de la visibilitat de la marquesina.

La variació de color i de percepció visual es reduirà degut a l'aplicació de mesures d'integració i minimització de l'impacte visual.

A continuació es realitza una valoració de l'impacte paisatgístic segons la matriu:

Característiques de l'impacte	Descripció de l'impacte	Avaluació de l'impacte
Denotabilitat	Els canvis que es preveuen seran visibles des de l'autopista AP7.	Moderat
Positivitat	La nova activitat suposarà un servei afegit a l'activitat hotelera actual.	Compatible
Incidència i intensitat	L'alteració que suposa la variació de color i percepció visual i la freqüentació és elevada per la tipologia d'activitat.	Moderat
Extensió	L'àrea afectada es concentra a la parcel·la d'estudi.	Moderat
Acumulació i sinergia	L'impacte de la marquesina se suma a l'actual impacte paisatgístic de l'hotel.	Moderat
Temporalitat	La nova activitat tindrà un ús a mig termini.	Moderat
Reversibilitat	Al final de l'ús de l'activitat es podrà desmentallar la marquesina i extreure els dipòsits soterrats.	Compatible
Recuperabilitat	Amb el desmentallament de l'activitat es pot tornar a recuperar l'actual aparcament per a vehicles.	Compatible
Persistència i periodicitat	La nova activitat es preveu estable al llarg del temps subjecte a l'apantallament de la vegetació.	Compatible

Els impactes potencials derivats de la nova activitat suposen canvis físics en planta baixa i pis per la qual cosa cal el camuflatge de la mateixa.

4.2 Anàlisi d'alternatives

No s'han estudiat alternatives d'ubicació atès que aquests són els terrenys de què disposa el promotor. Tampoc s'han estudiat alternatives d'ordenació ja que els terrenys de la propietat no permeten una altra ordenació possible.

A continuació, es proposen les alternatives estudiades. S'ha tingut en compte l'alternativa 0 com alternativa de mantenir la parcel·la tal com es troba en aquest moment.

■ Alternativa 0

L'alternativa 0 és no actuar en la parcel·la àmbit d'estudi, sinó continuar amb l'activitat actual.

A la finca, actualment hi ha en funcionament l'establiment hotel·ler que compta amb 94 habitacions, quatre salons per a reunions, menjador, tot això a banda dels espais destinats a serveis tècnics i logístics de l'establiment.

El conjunt edificat està format per dos blocs, un disposat a la banda de llevant, de planta baixa i pis, on s'ubiquen les habitacions, i un segons, de planta baixa, disposat de forma perpendicular al primer, on s'ubiquen els espais comuns i de serveis. El conjunt el completa la zona esportiva amb una piscina i jardins, una pista de tennis i un espai per a l'aparcament de vehicles dels clients.

L'accés a la finca de l'hotel es produeix per una via privada que enllaça amb el giratori situat entre les carreteres C-25, N-156 i accés a l'autopista AP-7. És una via de quatre metres d'amplada totalment pavimentada amb asfalt que dona servei a les finques immediates.

La propietat disposa de tots els serveis i infraestructures necessaris per atendre les necessitats de l'establiment hotel·ler.

Així, per la banda nord té accés al subministrament elèctric en mitja tensió i disposa d'un transformador propi amb una potència de 100 KW.

De la mateixa manera disposa d'accés a la xarxa de telecomunicacions amb tecnologia de fibra òptica i telefonia convencional, això sense perjudici de la cobertura aèria de les diferents operadores del territori.

La disponibilitat d'aigua potable es produeix pel subministrament d'aigua de pou que dona servei a aquesta àrea amb capacitat suficient per atendre les necessitats de l'hotel.

La superfície construïda de l'establiment es detalla en el quadre següent:

Àrees	Sostre	Ocupació
Establiment hoteler	4.201 m ²	2.413 m ²
Habitacions 2.439 m ²		
Serveis i àrees comunes 1.702 m ²		
Altres edificacions tècniques 60 m ²		
Piscina	102 m ²	102 m ²
Tennis		540 m ²
Aparcament hotel		1.725 m ²
Circul·lacions		1.628 m ²
Espai obert		25.503 m ²
Total finca	4.303 m²	31.911 m²



Foto 1: Entrada a l'hotel (est)



Foto 2: Zona de jocs (oest)



Foto 3: Zona Nord (pista de tennis)



Foto 4: Zona nord (zona verda)



Foto 5: Aparcament de vehicles



Foto 6: Aparcament i zona de residus



Foto 5: Zona oest vista nord



Foto 8: Zona oest vista sud



L'estratègia comercial de l'empresa preveu modificar la qualificació de l'hotel, ara de 4 estrelles, per un hotel de 1 estrella més adequat al seu emplaçament i tipologia dels clients propis dels hotels de carretera.

La inclusió de l'estació de subministrament de carburants en la finca suposarà una nova distribució dels espais de la finca ara consolidats, tant pel que fa als lliures exteriors, com, parcialment, els interiors construïts.

Les superfícies que necessita l'estació de subministrament de carburants es limiten exclusivament a la disposició dels sortidors amb la seva marquesina, preparada per atendre vehicles pesats i vehicles lleugers a banda d'un apartat per a la neteja de vehicles. No calen altres edificacions atès que la gestió de cobraments i altres serveis pròpies es realitzarà dins l'espai ara destinat a l'hotel, en una superfície assignada de 162 m² immediata a la zona del subministrament.

Així, amb les modificacions que es proposen per tal d'implantar el nou programa les construccions i activitats de la finca quedaran tal com es mostra en el següent quadre:

Total	Sostre	Ocupació
Establiment hotelier	4.141 m ²	3.268 m ²
Estació serveis	887 m ²	9.214 m ²
Circul·lació		2.605 m ²
Espai obert		16.824 m ²
Total finca	5.028 m²	31.911 m²

El detall de les superfícies corresponents a la nova estació de subministrament de carburants que es proposa amb aquesta actuació específica s'indica en el següent quadre:

Estació subministrament carburants	Sostre	Ocupació
Espais cobrament estació de servei (dins edifici hotel)	162 m ²	162 m ²
Marquesina	725 m ²	1.450 m ²
Plataforma (sense marquesina)		3.831 m ²
Estacionaments vehicles pesats		1.166 m ²
Total ocupació	887 m²	9.214 m²

Amb la modificació els paràmetres resultants de l'establiment hotelier seran com es reflexa en el quadre següent:

Establiment hotelier	Sostre	Ocupació
Establiment hotelier	4.039 m ²	2.413 m ²
Habitacions 2.439 m ²		
Serveis i àrees comunes 1.540 m ²		
Altres edificacions tècniques 60 m ²		
Piscina	102 m ²	102 m ²
Aparcament hotel		753 m ²
Total	4.141 m²	3.268 m²

4.3 Justificació de la solució adoptada

A la vista del nivell de serveis i infraestructures que disposa la propietat, resulta que no caldrà realitzar noves construccions ni instal·lacions ja que aquestes es preveuen suficients per atendre els requeriments de la nova activitat que es proposa.

Sí que caldrà adequar les instal·lacions actuals per tal de poder donar els subministraments necessaris a la nova instal·lació que es concreten, bàsicament, en el subministrament d'aigua, energia elèctrica i telecomunicacions.

En aquest sentit, no serà necessària cap nova connexió o ampliació de subministrament respecte els actualment disponibles.

Sí que cal preveure l'eixamplament i adaptació de la via d'accés a l'hotel des de l'enllaç al giratori de la C-25 amb la N-156 i l'accés a l'autopista AP-7. Aquesta via ara té una amplada que varia entre quatre i cinc metres, i el seu ferm i traçat no està preparada per atendre les necessitats del trànsit de la densitat de vehicles pesats.

Per tot això, es fa necessari ampliar la seva amplada fins un mínim de 7 metres i modificar la seva secció d'acord amb les necessitats previsible dels nous vehicles que hi accediran. També caldrà rectificar algunes corbes ara excessivament tancades.

Aquest projecte, en la seva documentació gràfica identifica aquest espais vinculats a l'actuació amb el benentès que totes les determinacions tècniques es detallaran en el corresponent projecte executiu d'obres que haurà de ser autoritzat per l'ajuntament.

L'accés a aquests espais haurà de produir-se mitjançant compra o conveni amb la seva propietat sense perjudici de les opcions jurídiques legalment reconegudes.

4.4 Descripció de les mesures adoptades per a la prevenció, correcció i compensació dels impactes

A continuació s'exposen les mesures preventives i correctores d'integració de l'actuació en el paisatge:

4.4.1 Mesures preventives

- Només s'actua a l'actual aparcament de vehicles aprofitant una bona part del sòl ja pavimentat.
- En els edificis existents s'aprofitarà per fer el servei d'oficina de cobrament, concretament a l'edifici de l'hotel.
- La construcció de la marquesina serà una edificació construïda en sec, fàcilment desmuntable quan sigui necessari, de la mateixa manera que els sortidors i dipòsits que podran ser retirats amb la màxima facilitat.
- Es realitzarà una millora i ampliació de la carretera d'accés de 5 a 7 metres i es milloraran les corbes per tal que puguin transitar vehicles pesants.

4.4.2 Mesures correctores

- Es realitzarà un tractament de tots els paràmetres exteriors, principalment de les marquesines, amb colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge.
- Es proposa crear una mota de terra a l'oest de la parcel·la al llarg del límit amb l'autopista, per tal de servir de base per a la vegetació i així millorar el camuflatge. Aquesta mota també servirà per reduir la contaminació acústica de la carretera.
- Es plantaran arbres i arbustos a sobre de la mota de terra per a crear una pantalla visual i reduir la visibilitat de la marquesina.
- També es plantarà vegetació típica d'un bosc mediterrani amb arbres i arbustos enmig de la parcel·la, creant zones d'ombra i per integrar els vehicles i sortidors. En tot cas s'evitarà les espècies exòtiques invasores d'acord amb el Reial Decret 630/2013, de 2 d'agost.
- Es posarà una tanca cinegètica per tancar la propietat a l'oest i separar l'activitat del bosc, al nord i est. Aquesta serà de tipus cinegètic, tindrà alçades entre 1 i 2 metres i serà visualment permeable. No tindrà cap tipus de muret de base i estarà formada per muntants i filat metàl·lic protegida visualment amb vegetació arbustiva autòctona.
- Es proposa mantenir els arbres actuals i en tot cas trasplantar-los dintre la mateixa parcel·la, com per exemple els xipres.
- Cal el soterrament de les xarxes de transport d'energia elèctrica, telefònica, enlluminat... per tal de minimitzar l'impacte visual.
- Els elements externs tals com plaques solars, dipòsits, contenidors, etc. s'integraran en l'entorn i no podran ser visibles des de qualsevol punt.
- A la zona d'aparcament es proposa utilitzar un paviment tou per ajudar a la infiltració de l'aigua de pluja i millorar la vegetació.
- També s'evitarà la instal·lació o pintat de cartells i tanques publicitàries, a excepció dels cartells indicadors. Tampoc es permetrà els cartells il·luminats.

4.4.3 Mesures compensatòries

- Es proposa fer un tractament de color de l'edifici d'habitacions i principal de l'hotel per tal de canviar l'actual color vermell a colors terrosos, i que així ajudin al seu camuflatge i a la conseqüent integració paisatgística.

5 Conclusions

La pandèmia ha reduït l'ocupació dels hotels de luxe que tenien com a clients directius d'empreses que viatjaven. Per contra l'aixecament dels peatges ha comportat un augment del 20% de camions que circulen per l'AP7. L'Edén Hotel Park proposa la reconversió de l'hotel per atraure un nou públic creant una infraestructura vinculada al servei de l'hotel com és una benzinera.

Tot i que regionalment la parcel·la de l'hotel es troba al límit d'una zona urbana relacionada amb les infraestructures de l'aeroport, la vegetació del jardí de l'Hotel i el bosc del voltant fan que paisatgísticament l'hotel hagi quedat camuflat i la parcel·la tingui una certa qualitat paisatgística a nivell local.

Per això cal que la nova infraestructura de subministrament de carburants, no representi un impacte paisatgístic amb l'aprofitament de les edificacions, i el camuflatge de les noves instal·lacions amb un tractament de colors i l'augment i creixement de vegetació de l'entorn.

L'impacte paisatgístic es considera **compatible**, sempre i quan es tinguin en compte les mesures preventives i correctores recomanades en aquest estudi per tal de minimitzar el possible impacte sobre el paisatge, així com les corresponents normatives sectorials.



COAMB
Col·legi d'Ambientòlegs
de Catalunya

Nom
MARTA VAYREDA ALMIRALL

Núm col·legat
678

Girona, maig de 2022