

**PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
PER A LA IMPLANTACIÓ D'UNA ESTACIÓ DE SERVEI A L'HOTEL EDÉN-PARK
RIUDELLOTS DE LA SELVA**

Abril 2022

I. MEMÒRIA	2
1. OBJECTE DEL DOCUMENT.	2
2. PROMOCIÓ I REDACCIÓ DEL DOCUMENT	2
3. MARC LEGAL I NORMATIU	2
4. MARC URBANÍSTIC.	3
5. CONTINGUT DEL PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA	13
6. TRAMITACIÓ DEL PROJECTE D'ACTUCIÓ ESPECÍFICA	14
7. DESCRIPCIÓ DE L'EMPLAÇAMENT DEL PROJECTE	16
8. DESCRIPCIÓ DE L'ACTUACIÓ ESPECÍFICA	20
9. JUSTIFICACIONS	22
10. PRESSUPOST D'EXECUCIÓ	31
11. CONDICIONS AMBIENTALS, I DE L'EXECUCIÓ I SEGUIMENT DE LES OBRES	31
II. ANNEX A LA MEMÒRIA	32
1. DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL	32
2. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA	32
III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	33

I. MEMÒRIA

1. OBJECTE DEL DOCUMENT.

L'objecte del present document és obtenir l'autorització administrativa per a la construcció d'una estació de subministrament de carburats permeti l'abastament dels vehicles que transiten per la xarxa viària bàsica d'infraestructures de comunicacions propera al seu emplaçament.

Aquesta activitat cal entendre-la com a complementària de l'activitat hotelera que existeix a la finca des del 1976.

L'autorització administrativa per a la seva construcció requereix de l'autorització prèvia de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona d'acord el que disposa l'article 48 del TRLU atès que se situa en sòl classificat com a no urbanitzable pel planejament urbanístic del municipi; tot això, sense perjudici de la corresponent llicència municipal.

Així, aquest document detalla les característiques de la nova instal·lació, les actuacions complementàries necessàries per al seu funcionament, i justifica la compatibilitat urbanística, paisatgística i ambiental que han de permetre la seva autorització. També estableix les mesures ambientals i paisatgístiques que hauran de complimentar-se en l'execució de les obres per tal d'integrar adequadament la nova instal·lació d'esbarjo a l'entorn rural on s'emplaça.

2. PROMOCIÓ I REDACCIÓ DEL DOCUMENT

La present modificació puntual del planejament vigent és formulada i promoguda per JOSI SL, amb NIF B08839078, i dreça a la Punta de Sant Elm s/n 17220, Sant Feliu de Guíxols. La redacció del document ha estat realitzada per Víctor Alegre Sabater, arquitecte número 18.598-1 del COAC.

3. MARC LEGAL I NORMATIU

El marc legal ens ve donat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, en el redactat vigent a 1 de gener de 2022. (TRLU)

També ve donat pel Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol en el redactat vigent a 1 de maig de 2020 (RLU), i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística en el redactat vigent a 1 de gener de 2022. (RPL).

Tot això, sense perjudici del que disposa el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Ley del suelo (TRLS) i Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprovat pel Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre (RLS) amb el seu contingut a data 1 de gener de 2022.

En concret és d'especial significança el previst a l'article 47.6c del TRLU que descriu explícitament l'activitat que es promou.

Article 47 Règim d'ús del sòl no urbanitzable

...

6. En sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:

...

c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

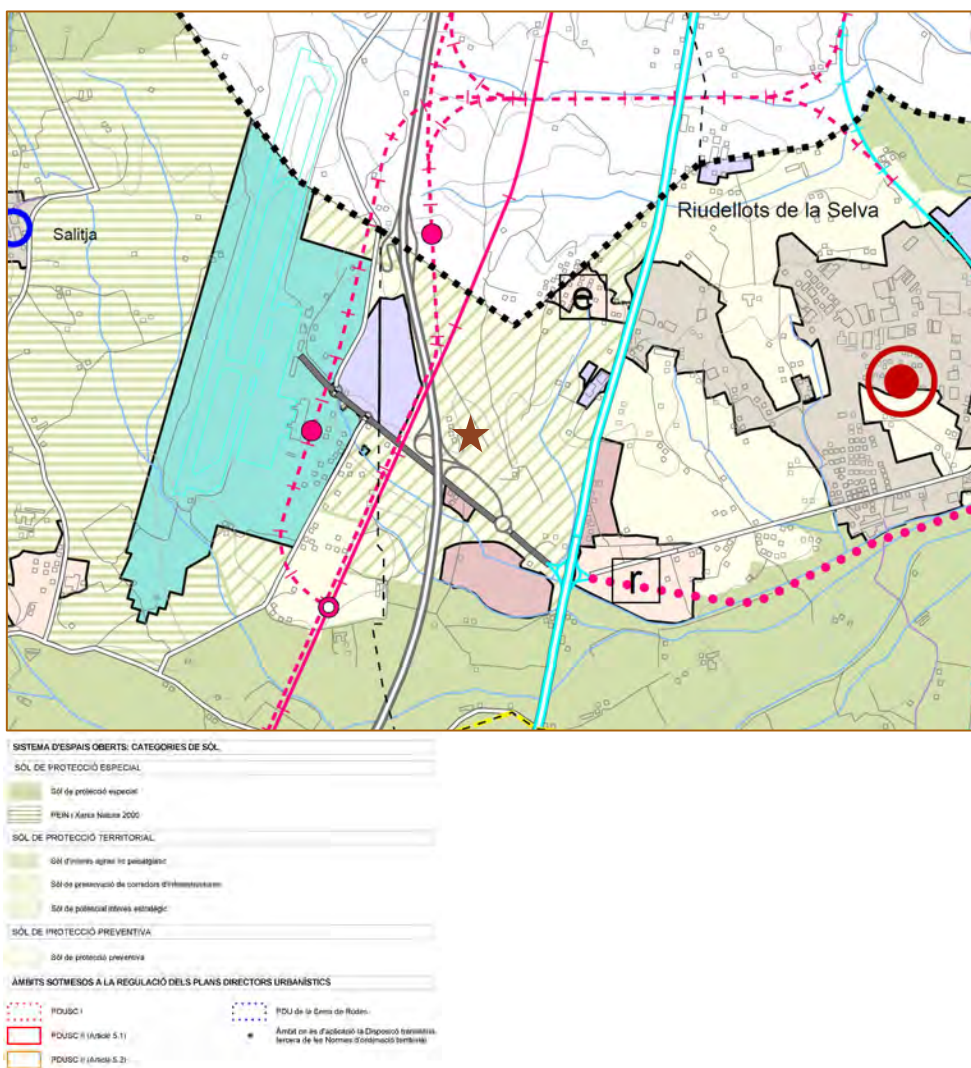
...

4. MARC URBANÍSTIC.

4.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL

El Pla territorial parcial de les comarques gironines (PTPCG) va ser aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010 pel Govern de Catalunya, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5735 de 15 d'octubre de 2010.

D'acord amb aquest planejament territorial, l'àmbit on s'emplaça l'actuació, està identificat com a zona de protecció territorial d'interès estratègic i no es troba dins cap àmbit d'especial valor connector. La regulació d'aquest tipus de sòl ve fixada pels articles 2.8 i 2.9 de la normativa urbanística del pla territorial parcial



Pla Territorial Parcial de les comarques Gironines. Ordenació dels espais oberts

El contingut d'aquests articles es detalla en els següents apartats:

Article 2.8

Sòl de protecció territorial: definició

1. Comprèn aquell sòl que el Pla no considera imprescindible que formi part de la xarxa de sòl de protecció especial, però que té valors, condicionants o circumstàncies que motiven una regulació restrictiva de la seva possible transformació, atès que existeix en l'àmbit del Pla suficient sòl de protecció preventiva o vinculat a les estratègies de desenvolupament urbanístic que s'estableixen a l'article 3.5 per donar resposta a totes les necessitats de desenvolupament urbanístic o d'edificació en sòl no urbanitzable que es donessin al llarg del seu període de vigència.

2. El pla distingeix tres motius pels quals el sòl ha d'ésser considerat sòl de protecció territorial i en conseqüència ha de ser preservat o se n'ha de condicionar la transformació a un suficient interès territorial :

a) Interès agrari i/o paisatgístic

Assenyala àrees d'activitats productives agràries de significació territorial i que alhora són terrenys que aporten paisatges significatius o identitaris de l'àmbit territorial i també en terrenys que per estar molt poc contaminats per l'edificació convé mantenir en el període de vigència del pla com espais no urbanitzats estructuradors de l'ordenació del territori.

b) Potencial interès estratègic

Assenyala aquelles àrees de sòl que per raons de localització, connectivitat, topografia o altres condicions poden tenir un paper estratègic en el futur en termes d'estructuració territorial, activitat econòmica, equipament o infraestructura. En tant que recurs de sòl valuós, cal preservar-lo dels usos residencials i d'activitat econòmica convencionals, que tenen altres possibilitats de localització, i d'aquelles operacions conjunturals i sense un interès estratègic provat

c) Preservació de corredors d'infraestructures

Assenyala àrees de sòl que, per raó de la seva situació al llarg de determinades infraestructures o en corredors geogràfics de pas que podrien quedar escanyats per l'espai construït, han de quedar excloses de transformacions urbanístiques amb la finalitat de no dificultar futures propostes de millora de la mobilitat territorial o de dotació d'infraestructures en general. Alhora, aquest sòl aconsegueix una funció paisatgística prou important, garantint unes visuals àmplies i un entorn endreçat de les infraestructures, que són un dels principals miradors actuals del paisatge.

3. El Pla assenyala l'existència d'afectacions que, pel fet de tenir repercussió sobre superfícies significatives del territori, el Pla considera oportú remarcar com una circumstància que pot impedir o condicionar la transformació urbanística i l'edificació de sòl. En els plànols d'ordenació, pot assenyalar-se aquesta condició sobre el sòl de protecció territorial o el de protecció preventiva i, si bé podria donar-se també sobre el sòl de protecció especial, el Pla no l'assenyala en el benentès que en aquest sòl no són previsible transformacions importants.

Article 2.9

Sòl de protecció territorial: regulació

1. El sòl de protecció territorial ha de mantenir majoritàriament la condició d'espai no urbanitzat i amb aquesta finalitat ha de ser classificat com a no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal, llevat dels casos que es preveuen en aquest article i si, excepcionalment i de manera justificada, convingués incloure alguna peça en sectors o polígons per tal de garantir definitivament la permanència com a espai obert mitjançant la cessió i la incorporació al patrimoni públic que poden resultar del procés de gestió urbanística corresponent.

2. El sòl de protecció territorial resta subjecte a les limitacions que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i a les condicions que es deriven dels motius que en cada cas justifiquen la seva consideració com a sòl de protecció

territorial que s'especifiquen a la memòria del Pla. Així mateix, s'ha de tenir en compte les recomanacions que s'assenyalen a l'apartat 3 d'aquest article.

3. L'autorització relativa a les edificacions que podrien ser admissibles d'acord amb la legislació urbanística i l'execució d'infraestructures que s'empara en la legislació sectorial han de tenir en compte les següents recomanacions referides als tipus d'intervenció que estableix l'article 2.5:

2.5.3. Amb la finalitat d'orientar l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en els diferents tipus d'espais oberts, i sense perjudici de les especificacions establertes per la legislació urbanística i la normativa sectorial, el Pla distingeix tres tipus d'intervencions en funció dels seus efectes i objecte:

A. Aquelles que aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic.

La seva presència està associada a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, Normes d'ordenació territorial. Directrius del paisatge – 15 el turisme rural –en especial i preferentment l'agroturisme– i les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural. També es consideren incloses en aquest tipus les instal·lacions de les activitats agràries intensives o determinades activitats complementàries a l'agricultura que formen part de l'explotació a cel obert d'una finca molt més gran que l'espai que ocupen i contribueixen a la viabilitat del conjunt de l'activitat agrària que manté la qualitat de la finca.

B. Aquelles que no aporten qualitat al medi natural i paisatgístic.

No contribueixen a la gestió, endreça i millora del territori no urbanitzat. Es tracta d'edificacions sovint assimilables a les d'ús industrial, com és el cas de les edificacions per a activitats agràries intensives no associades a l'explotació i la gestió territorial d'una finca gran i altres edificacions o instal·lacions d'interès privat i un ús intensiu del sòl, com són els càmpings. Es tracta d'activitats no prohibides per la legislació urbanística però que no poden ser incloses en el tipus A.

C. Aquelles que són d'interès públic d'acord amb la legislació vigent.

Comprèn les infraestructures i equipaments d'interès públic que han de situar-se en el medi rural, entre els quals, i als efectes de les determinacions d'aquest Pla territorial, es distingeixen: infraestructures lineals (C1) com carreteres, ferrocarrils, conduccions i altres elements significatius; elements d'infraestructures (C2) com parcs solars, parcs eòlics, antenes de telecomunicacions, depuradores, plantes de tractament de residus, i altres elements, així com elements d'equipament públic que la legislació urbanística no prohibeix en sòl no urbanitzable (C3) com cementiris, establiments penitenciaris i d'altres.

a) Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic:

A. Autorització admissible d'acord amb la parcel·lació i la morfologia de l'espai.

B. Autorització especialment condicionada a la seva correcta integració paisatgística i inserció territorial. Factor favorable si forma part d'una finca molt més gran que l'espai que ocupa i contribueix de forma demostrable a la viabilitat del conjunt de l'activitat agrària que manté la qualitat de la finca.

C1. Autorització admissible. Exigència d'assegurar la permeabilitat necessària i el mínim impacte sobre l'estructura de les parcel·les agràries i sobre les infraestructures necessàries per desenvolupar l'activitat agropecuària. Especial atenció a la integració paisatgística.

C2. Autorització admissible. Especial atenció a la integració paisatgística. Factor favorable si es tracta d'activitats complementàries a les pròpies de la producció agrària per ajudar a mantenir l'activitat agrícola del conjunt de la finca i, en el cas de les plantes solars, si s'ubiquen sobre sòls de secà o baixa productivitat.

C3. Autorització excepcional i si no existeixen alternatives raonables en sòl de protecció preventiva o en contigüïtat amb els assentaments existents. Especial atenció a la integració paisatgística.

b) Sòl de potencial interès estratègic:

A. Autorització admissible d'acord amb la parcel·lació i morfologia de l'espai.

B. Autorització restringida. Evitar instal·lacions molt grans, d'amortització llarga o de desplaçament difícil. Millor en situacions que minimitzin l'afectació de la potencialitat del conjunt de l'àrea.

C1. Autorització admissible. Exigència de minimitzar l'afectació de la potencialitat del conjunt de l'àrea.

C2. Autorització admissible. Exigència d'evitar instal·lacions d'amortització llarga o de desplaçament difícil. Millor en situacions que minimitzin l'afectació de la potencialitat del conjunt de l'àrea.

C3. Autorització restringida. Millor en situacions que minimitzin l'afectació de la potencialitat del conjunt de l'àrea.

c) Sòl de preservació de corredors d'infraestructures

A. Autorització admissible si es tracta d'intervencions de fàcil desplaçament o amortització curta.

També es poden admetre les que no compleixin aquest requisit i es comprovi que no han d'afectar la funció d'aquest sòl i aquelles que, tractant-se d'elements motivats per l'explotació agrària d'aquest sòl, no tinguin una alternativa raonable de localització.

B. Autorització no admesa pel que fa a instal·lacions de nova planta i restringida pel que fa a ampliacions d'edificacions existents.

C1 Autorització admissible.

C2. Autorització admissible si la intervenció va associada a la funcionalitat del corredor i especialment restringida en els altres supòsits.

C3. Autorització no admesa.

4. Les autoritzacions d'edificació i l'execució d'infraestructures a què fa referència l'apartat anterior, han d'observar, a més de les recomanacions assenyalades, els criteris generals i les normatives que s'aprovin en les matèries que s'assenyalen en aquest apartat:

a) Per a l'autorització de les edificacions dels tipus B, C2, C3 cal considerar la possibilitat que s'ubiquin en sòl de protecció preventiva i la preferència de reutilització d'edificacions existents.

b) S'aplicarà sempre el criteri que l'edificació o infraestructura, per la seva localització i característiques, afectin el menys possible la potencialitat funcional de l'àrea de sòl d'acord amb la tipificació adoptada dins del sòl de protecció territorial.

c) Si bé l'exigència d'integració paisatgística cal extremar-la en el sòl d'interès agrari i/o paisatgístic, totes les intervencions estan subjectes a les disposicions que el Pla estableix en aquesta matèria.

d) L'aprovació de les Directrius del paisatge corresponent a l'àmbit del Pla comporta la incorporació de criteris i normes addicionals a les recomanacions assenyalades en l'apartat anterior.

e) Les disposicions d'un pla sectorial per a la preservació dels terrenys d'interès agrari ha de complementar, si s'escau, les regulacions establertes en l'apartat anterior, en tot allò que sigui d'aplicació.

5. El sòl de protecció territorial pot ser objecte d'actuacions d'urbanització, o en general de transformació, només en els següents casos:

a) Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic

Per extensió d'àrees urbanes amb estratègies de creixement moderat o mitjà, de canvi d'ús i reforma o de millora i compleció, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 2.4. Excepcionalment, i amb especial consideració del valor del lloc que es proposa transformar, de les alternatives possibles i de la integració paisatgística necessària,

actuacions d'interès territorial no previstes pel Pla mitjançant el procediment que estableix l'article 1.14. Si, per raons d'interès general, fos necessària la classificació d'alguna peça aïllada per a la continuïtat d'alguna activitat, aquesta s'ha d'ajustar als criteris restrictius de l'apartat 6 de l'article 2.15.

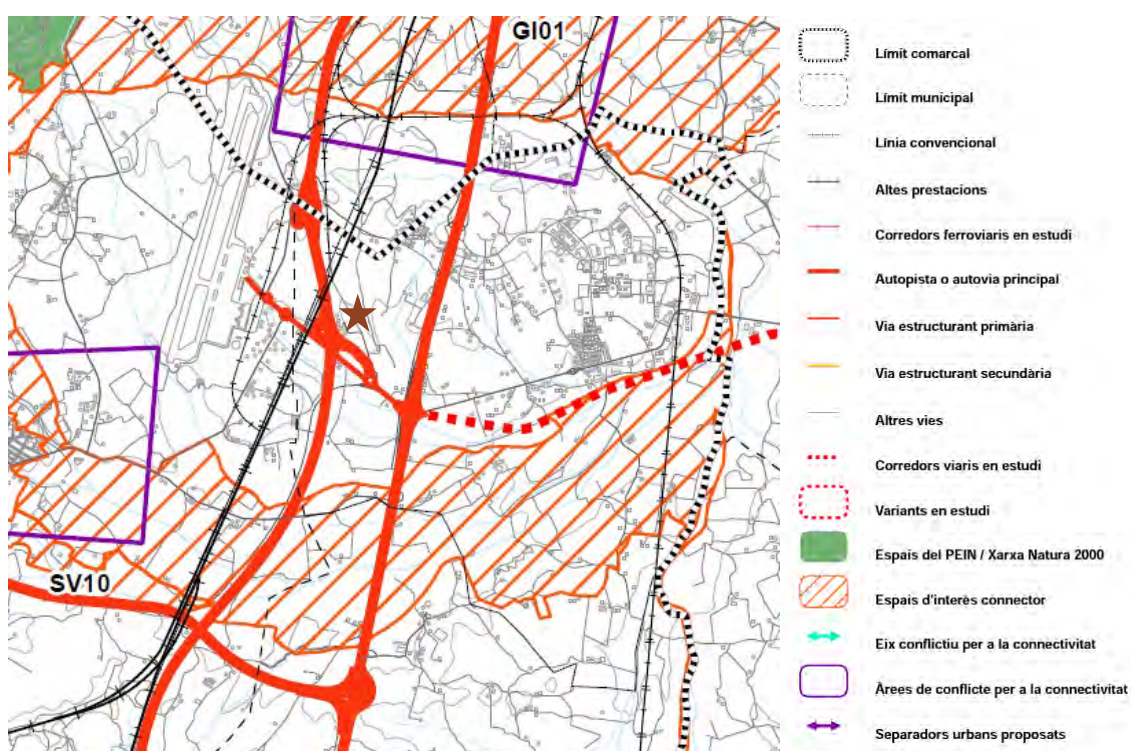
b) Sòl de potencial interès estratègic

Actuacions d'interès territorial estratègic no previstes pel Pla mitjançant el procediment que estableix l'article 1.14. En cas que no s'exhaureix el conjunt de la peça de sòl qualificada com de potencial interès estratègic, a banda de les condicions que es deriven de l'article 1.14, cal minimitzar l'afectació sobre la potencialitat del conjunt de l'àrea i que la fragmentació de la peça sigui mínima.

c) Sòl de preservació de corredors d'infraestructures No admet actuacions d'urbanització o en general de transformació que no estiguin funcionalment associades a les infraestructures que han de situar-se en el corredor

6. Les limitacions i altres regulacions del sòl de protecció territorial per raó de riscos o afectacions s'estableixen a l'article 2.12

La localització de la instal·lació s'identifica amb la imatge ★ sobre les bases del planejament territorial que es reproduïxen.



4.1. PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA URBÀ DE GIRONA

D'altra banda, també estableix la regulació amb major detall d'aquest àmbit, el Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona aprovat definitivament el 27 de juliol de 2010 pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques i publicat al DOGC núm. 5705, d'1 de setembre de 2010.

D'acord amb aquest document, la finca objecte d'aquest estudi es troba en un zona identificada com de nous assentaments per activitat econòmica i logística identificada segons el plànols O.02.01.Sistema d'assentaments. Àmbits residencials i per a activitats econòmiques, i O.04.01.Actuacions territorials estratègiques.

La regulació normativa d'aquesta àrea especialitzada ve fixada en l'article 3.10 de la normativa del pla que es transcriu a continuació:

Article 3.10 Determinacions específiques per a assentaments urbans i àrees especialitzades.

1. La presència de L'aeroport de Girona-Costa Brava en l'àmbit del Pla director atorga valor estratègic als terrenys espacialment relacionats amb aquest. D'acord amb aquesta circumstància, el Pla estableix les següents determinacions zonals:

Sistema general aeroportuari. Inclou els terrenys ocupats per la Zona de servei aeroportuària que delimita el Pla director de L'aeroport aprovat en data 13 de juliol de 2006. (BOE,09/08/06).

Els usos i instal·lacions admesos en aquesta zona són exclusivament els previstos o admesos per l'esmentat Pla Director de L'aeroport.

En els plànols el PDU assenyala també la Zona de cautela del Pla director de L'aeroport com a espais que potencialment poden arribar a formar part del sistema general aeroportuari

Zona de serveis a L'aeroport. En espais exteriors a la Zona de servei aeroportuària i a la Zona de cautela determinades pel Pla director de L'aeroport, el PDUSUG assenyala una zona reservada per a activitats complementaries a la funció aeroportuària.

S'admeten els usos i edificacions que es destinin a serveis de transport, oficines, hotels, restauració o altres que tinguin relació directa amb l'activitat aeroportuària.

Zona d'activitats econòmiques i logístiques.-Correspon a la zona de reserva per a activitats logístiques i d'intercanvi modal del transport, d'acord amb els plans o projectes que amb aquesta finalitat vagi desenvolupant L'administració i demés estaments públics.

Dins aquest àmbit s'admetran els usos industrials i demés activitats econòmiques, d'emmagatzematge, distribució, transport ... lligades a les diferents modalitats del transport.

Es preveu en aquesta zona l'espai de reserva per al trasllat o la implantació d'una nova estació de mercaderies del ferrocarril, lligada a la zona d'activitats logística abans esmentada.

Zona d'activitats econòmiques.-Correspon a la zona reservada per a la implantació d'edificacions i instal·lacions per a usos industrials i d'activitats econòmiques. Els usos i edificacions admesos es destinaran a aquestes activitats. El planejament municipal fixarà les condicions, paràmetres i densitats de L'ordenació d'acord amb les característiques de cada lloc, i definint les condicions d'adequació i integració paisatgística.

2. L'àmbit de Campdorà: Donada la singularitat ambiental i alhora la concentració d'infraestructures, assentaments i activitats que es donen a l'àmbit de Campdora aquest àmbit haurà de ser objecte d'una planificació específica per tal d'ordenar-ne els usos i el seu desenvolupament futur.

Caldrà que es tramiti un pla especial específic que ordeni urbanísticament l'àmbit definit pel sud per les carreteres C-255 i C-66 i pel nord pel riu Ter.

Aquest pla especial tindrà com a mínim els següent objectius:

A. Preservació de la qualitat paisatgística de l'àmbit i en especial de les ribes del Ter, de la matriu agrícola i de l'entorn de les infraestructures viàries o de tractament de residus i sanejament existents.

B. Millora i recuperació de la connectivitat ecològica amb especial atenció de la permeabilització de la xarxa viària

C. Ordenació dels àmbits i concreció de les determinacions que afectin a les edificacions i als usos existents.

3. Les àrees d'habitatge en sol no urbanitzable que d'acord amb la normativa vigent al municipi de Vilobí d'Onyar es varen poder implantar legalment en una franja al nord de la carretera Gi-533 podran ésser incorporades al règim de sol urbà o urbanitzable si el POUM ho preveu expressament i mitjançant l'instrument urbanístic adient. La determinació de l'àmbit i de l'ordenació s'ha de sotmetre a avaluació ambiental i s'ha d'evitar l'efecte barrera al llarg de la carretera.

4. El Pla determina una limitació de l'àmbit a urbanitzar dins del sector PP-4 Can Mestres previst pel planejament urbanístic de Riudellots de la Selva i així pro posa que s'urbanitzi únicament la part que queda al nord de la carretera C-25, quedant la resta com a espai lliure que podria ésser ocupat en part en el seu moment per la possible variant sud que el PDU proposa estudiar. Per tal de distribuir adequadament els aprofitaments urbanístics de sectors separats i no desenvolupats, el PDU determina que el planejament urbanístic ha d'unificar els sectors PP-3 i PP-4 Can Mestres en el desenvolupament dels quals els aprofitaments urbanístics s'han d'acumular al nord de la C-25 i est de la N-II, mentre que les cessions de sol s'han de localitzar al sud de la C-25

5. Amb l'objectiu de facilitar l'evolució de les instal·lacions i els processos industrials, i també, si fos necessària, l'ampliació de la indústria càrnica situada a l'extrem oest del terme municipal de Sant Gregori, actualment en sol no urbanitzable, el Pla director assenyalava un àmbit de sol de protecció preventiva que comprèn l'esmentada indústria. Mitjançant l'instrument urbanístic adient, es podrà incorporar l'espai necessari al règim urbanístic que permeti satisfer eventuais necessitats de reforma o ampliació. Tanmateix la transformació urbanística del sol que no forma part de la parcel·la industrial actual resta condicionada a que es tracti d'activitats directament vinculades al procés de producció de l'activitat existent.

Per al desenvolupament d'aquestes àrees els articles 1.13, 3.7 i 3.13 de la normativa del pla estableix les següents prescripcions:

Article 1.13 Adequació del planejament urbanístic

El planejament urbanístic general que s'elabori o es revisi, s'adaptarà a les determinacions del Pla director urbanístic.

Mentre el planejament urbanístic municipal no estigui adaptat o modificat per adequar-se a les determinacions d'aquest Pla director, no es podran desenvolupar els sectors o àmbits que estiguin en contradicció amb el mateix. En aquest sentit no es podran desenvolupar els sectors en els quals aquest Pla preveu la seva desclassificació o la seva reestructuració urbana, sense la prèvia modificació dels seus paràmetres i usos per adaptar-los a les determinacions d'aquest Pla director.

Els plans d'ordenació urbanística municipal, o la revisió d'aquests, que s'aprovin amb posterioritat a l'entrada en vigor del Pla director urbanístic, contindran dins la Memòria un apartat explicatiu i justificatiu de la conformitat de les propostes del Pla d'ordenació urbanística amb les determinacions d'aquest Pla.

Article 3.7 Noves àrees per a activitats econòmiques.

El Pla estableix la delimitació de noves àrees per a la implantació d'activitats econòmiques, en aquelles zones que per les seves condicions de sòl i d'accessibilitat poden assolir un creixement i facilitar sol per a l'activitat econòmica industrial o terciària, i que s'integraran en la trama general del sistema urbà.

L'extensió delimitada representa la superfície que el Pla considera adequada per al termini 2006-2026, sense perjudici del que assenyalava l'article 3.14.

El planejament urbanístic municipal definirà els àmbits de sòl urbanitzable constituents del creixement per aquests usos d'acord amb els límits establerts per aquest Pla director, sense perjudici d'adaptar-se a les condicions morfològiques o de gestió que assenyalava l'article 3.5 apartat 1 d'aquesta normativa.

La definició dels usos detallats i les densitats admeses, es definirà en el planejament general municipal, admetent la misticitat d'usos, però amb prioritat per a les activitats econòmiques, a partir de les condicions d'accessibilitat i preexistències de cada emplaçament.

El planejament general assenyalarà a més i en cada cas, les condicions d'adaptació i integració paisatgística a l'entorn que s'hauran d'incorporar, per tal de minimitzar l'impacte visual de la nova implantació. En qualsevol cas, caldrà que els diferents planejaments generals prevegin la ubicació en l'interior de les noves àrees d'activitats econòmiques de les infraestructures complementaries, tal s com estacions depuradores d'aigües residuals (EDAR), estacions de bombament, dipòsits d'aigua, basses de laminació i pretractament d'aigües pluvials, subestacions elèctriques.

Article 3.13 Desenvolupament de les directrius i determinacions del Pla en el planejament urbanístic municipal.

1. Els instruments de planejament urbanístic municipal, s'adequaran a les determinacions d'aquest Pla director, i qualificaran i definiran les característiques dels diferents sectors o àrees d'expansió o reestructuració urbana d'acord amb determinacions contingudes en aquesta normativa. Sense perjudici de les limitacions a l'extensió que dins l'horitzó del Pla estableixen la localització, delimitació i la definició dels usos i paràmetres dels nous sectors de sol

urbanitzable, la seva ordenació es farà de manera que no dificultin la coherència amb les trames urbanes i l'entorn rural d'altres opcions d'extensió addicionals que a llarg termini puguin ésser convenients.

2. Les noves trames urbanes d'extensió o reforma regulades pel planejament urbanístic municipal respondran als criteris d'estalvi de sol i de proporcionalitat entre població i 110cs de treball localitzats interpretats en el conjunt de l'àmbit - municipal o plurimunicipal- objecte de planejament. Així mateix, el disseny de les noves àrees urbanes incorporarà criteris de qualitat paisatgística, d'eficiència energètica, d'estalvi d'aigua, de mobilitat sostenible, d'afavoriment de la biodiversitat en la vegetació urbana, de prevenció de la contaminació i de gestió dels residus.

3. Les noves trames urbanes s'adequaran a les condicions topogràfiques de l'espai on s'ubiquin i, sense perjudici de les solucions concretes d'ordenació adequades en cada cas, establiran relacions de continuïtat i harmonia formal amb les trames existents. Caldrà extremar l'observança d'aquests criteris en aquelles àrees i nuclis que per la seva visibilitat són components significatius del paisatge.

4. El planejament urbanístic municipal establirà mesures per tal que el creixement per extensió es produeixi de manera gradual i continua respecte a l'assentament existent i es mantingui una proporcionalitat entre l'extensió de les àrees en procés d'urbanització i l'àrea urbana consolidada.

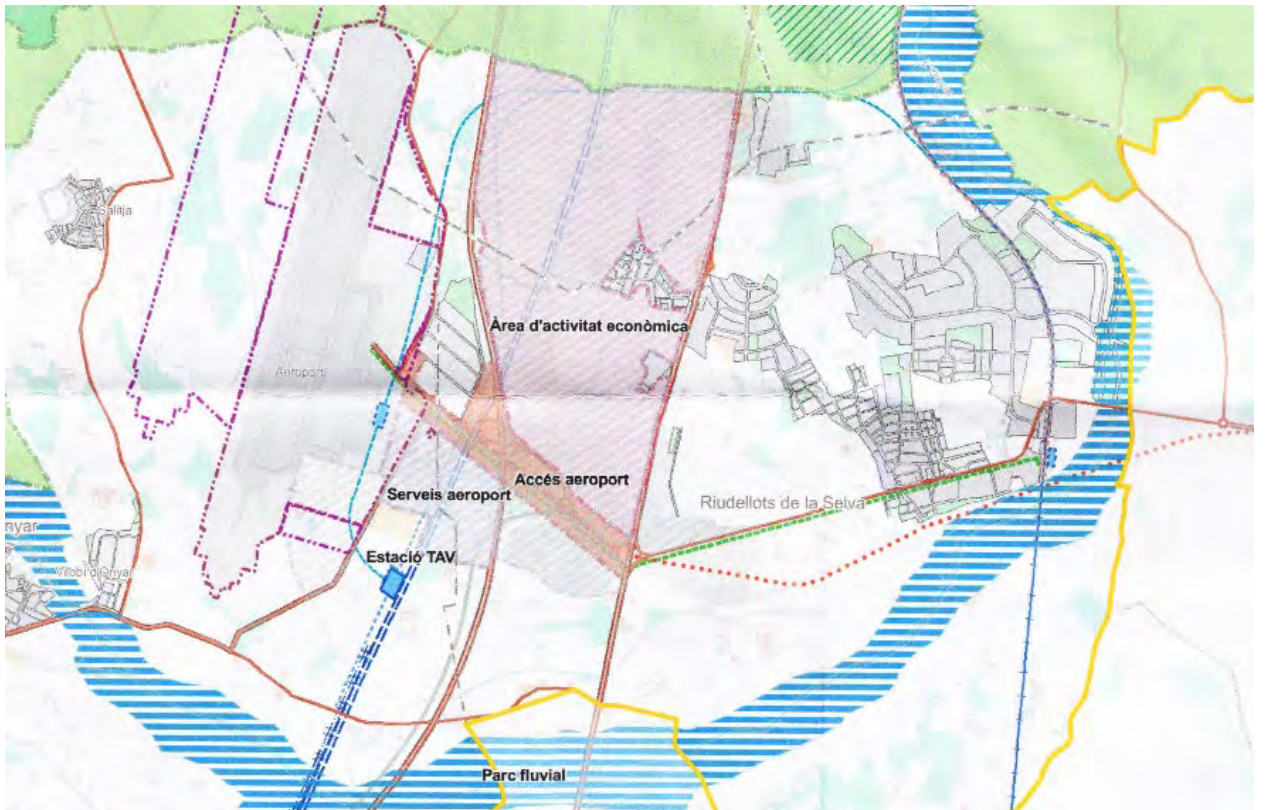
5. El planejament urbanístic municipal ajustarà l'oferta de sòl residencial i sòl per a activitat econòmica d'acord amb l'estratègia assignada pel Pla territorial i segons aquest ordre de preferència:

Renovació urbana.

Requalificació dels teixits obsolets perimetrals al centre urbà tot valorant si s'escau la possibilitat d'actuar preferentment en sòl urbà no consolidat.

Extensions urbanes sobre sòl urbanitzable sense planejament aprovat definitivament contigües al centre urbà.

Classificació de noves àrees d'extensió urbana contigües a àrees consolidades.



Classificació de noves àrees d'extensió urbana contigües a àrees consolidades.



Pla Director Urbanístic del Sistema Urbà de Girona

4.2. PLANEJAMENT MUNICIPAL

Finalment, pel que fa les Normes subsidiàries del municipi de Riudellots de la Selva, aquestes varen ser aprovades per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 19 de novembre de 1997, amb text refós verificat el 19 de maig de 1999, i publicades al DOGC de 2 d'agost de 1999.

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.



Determinacions de les NSPRS aprovades el 1997

Les normes urbanístiques aprovades l'any 1997, estableixen, en el seu article 142 les següents determinacions sobre el règim del sòl erm:

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.

Malgrat això, en data 20 d'abril de 2006, es va donar conformitat al text refós de la normativa urbanística de les Normes que incorporava una modificació aprovada de l'article 142, tot i no ser vigent. El redactat de la normativa resultant 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 de l'àmbit del sòl no urbanitzable, erm, immediata a la zona on es preveu l'actuació també es va ajustar en el document de modificació no vigent tot i no ser significatiu aquest ajust per a l'àmbit on es preveu l'actuació.



Determinacions de les NSPRS segons document 2005 (no vigent ?)

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.

4.3. LLEI 8/2005 DE PROTECCIÓ, GESTIÓ I ORDENACIÓ DEL PAISATGE DE CATALUNYA.

Aquest document incorpora, annex, l'estudi d'integració paisatgística i ambiental del projecte necessari d'acord amb els que estableix el Decret 343/2006, de 19 de setembre, que desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya.

Aquest decret regula el contingut dels estudis i informes d'impacte i integració paisatgística. I estableix que aquests documents són l'instrument que ha de garantir la consideració dels l'impactes en el paisatge de certes actuacions, projectes d'obres o activitats.

La finalitat dels EIIP és diagnosticar l'impacta potencial de les esmentades actuacions i exposar les mesures d'integració previstes en els corresponents projectes. L'òrgan competent en matèria de paisatge de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme ha de valorar la idoneïtat i la suficiència dels criteris i mesures adoptades per a la integració de la proposta que es planteja.

5. CONTINGUT DEL PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA

Les llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable venen regulades per la Secció setena de Capítol primer, Títol I del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, articles 46 a 64.

Segon l'article 47.1a, és exigible l'aprovació d'un projecte d'actuació específica per poder atorgar llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable quan facin referència, entre altres, a les actuacions específiques d'interès públic detallades a l'article 47.4 de la Llei d'urbanisme.

La documentació requerida per a la promoció de projectes d'actuació específica ve detallada en l'article 50.1 de RLU i es que concreta en els següents apartats:

- Memòria **justificativa** de l'actuació, la seva **finalitat** i la seva **adequació** als requisits exigits per la Llei d'urbanisme i el Reglament que la desplega i a les determinacions del planejament territorial, sectorial i urbanístic aplicables, amb el grau de precisió necessari que permeti apreciar aquesta adequació.
- **Plànols** a escala adequada relatius a l'emplaçament i la situació precisos de la finca o finques on es projecta l'actuació, amb indicació de la seva referència registral i cadastral, la seva extensió i la superfície ocupada per l'activitat i les obres existents i previstes.
- Descripció i representació gràfica dels serveis urbanístics necessaris per dur a terme l'actuació, amb indicació dels existents i dels nous que calgui implantar, incloses les obres de connexió corresponents.
- **Avantprojecte** tècnic quan l'actuació comporti l'execució d'obres o, si es tracta d'obres que no requereixen projecte tècnic, descripció i representació gràfica d'aquestes obres.
- Estudi **d'impacte i integració** paisatgística, elaborat de conformitat amb la legislació sobre protecció, gestió i ordenació del paisatge.

En qualsevol cas, segons l'article 50.3, la persona promotora d'un projecte d'actuació específica ha d'acreditar documentalment o per qualsevol altre mitjà de prova els fets en què sustenti la seva sol·licitud d'aprovació del projecte.

6. TRAMITACIÓ DEL PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA

L'article 49.1 estableix que les sol·licituds d'aprovació dels projectes d'actuacions específiques en sòl no urbanitzable i la documentació que els conformen s'han de presentar davant l'administració municipal corresponent al terme municipal afectat per l'actuació.

A la vista de la documentació, segons l'article 49.2, l'òrgan municipal competent pot acordar motivadament la inadmissió a tràmit de les sol·licituds que es formulin quan no tinguin fonament manifestament en una actuació admesa per la Llei d'urbanisme i el Reglament que la desplega o siguin contràries manifestament a les determinacions del planejament territorial, sectorial i urbanístic aplicables.

Si no es rebutja la tramitació del projecte d'actuació específica s'ha de sotmetre a informació pública durant el termini d'un mes. Els edictes de convocatòria corresponents s'han de publicar al diari o butlletí oficial que correspongui i a la seu electrònica de l'administració municipal competent tal com detalla l'article 51.

Simultàniament a l'acte de tràmit per a l'establiment del període d'informació pública, s'han de sol·licitar els informes següents:

- Del departament competent en matèria de **cultura**, sobre l'eventual afectació de restes arqueològiques d'interès declarat.
- Quan l'actuació no està compresa en un pla sectorial agrari, del departament competent en matèria **d'agricultura** i ramaderia, sobre els efectes i les repercussions que l'actuació pot ocasionar al funcionament de l'activitat de les explotacions agràries que en puguin resultar afectades i, quan l'actuació hagi d'estar associada directament a una explotació agrària, sobre la necessitat de l'actuació.

- De l'**administració hidràulica**, sobre l'eventual afectació d'aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació aplicable.
- De l'Institut **Cartogràfic** i Geològic de Catalunya, sobre l'eventual afectació de jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
- Altres exigits per la legislació **sectorial**.

A part dels informes a què es fa referència l'apartat anterior, també s'haurà de sol·licitar informe del departament competent en matèria de **medi ambient** en el cas que l'actuació fes referència els apartats 4.b), 4.d) i 6.c) de l'article 47 de la Llei d'urbanisme i altres actuacions que facin referència a l'autorització futura de projectes i activitats sotmesos a **avaluació d'impacte ambiental** d'acord amb la legislació aplicable en la matèria.

Els informes que es detallen no s'han de requerir de nou si la persona interessada, per iniciativa pròpia, els aporta amb la sol·licitud d'aprovació del projecte d'actuació específica. Altrament, els informes s'han de sol·licitar i s'han d'emetre en el termini màxim d'un mes, transcorregut el qual sense que s'hagin emès es pot continuar la tramitació del procediment.

La resta de la tramitació que segueix està detallada als articles 53 i següents i preveu els següents passos:

1 En el termini de tres mesos des de la data en què la sol·licitud hagi tingut entrada al registre municipal, atesos el resultat de la informació pública i les conclusions dels informes sol·licitats, l'òrgan municipal competent ha d'aprovar el projecte d'actuació específica amb caràcter previ a la seva tramesa a la comissió territorial d'urbanisme competent per a la seva aprovació definitiva o denegar-ne l'aprovació.

2 La resolució municipal que denegui l'aprovació prèvia d'un projecte d'actuació específica finalitza el procediment.

3 En el cas que hagi transcorregut el termini establert a l'apartat 1 sense que l'administració municipal hagi adoptat la resolució corresponent, la persona interessada pot entendre aprovat prèviament el projecte tramitat, supòsit en el qual pot requerir l'administració municipal perquè trameti l'expedient a la comissió territorial d'urbanisme que pertorqui per prosseguir la seva tramitació i posterior resolució. Si es donen els requisits per entendre aprovat prèviament el projecte per silenci administratiu, l'administració municipal ha de trametre l'expedient complet en el termini de deu dies des que sigui requerida per fer-ho o, si el període d'informació pública establert està en curs, des que fineixi aquest tràmit.

D'acord amb l'article 54, l'administració municipal ha de trametre l'expedient tramitat complet a la comissió territorial d'urbanisme competent per a la seva resolució definitiva en el termini de deu dies des de l'aprovació prèvia del projecte d'actuació específica corresponent.

Quan l'expedient es trameti incomplet a la comissió territorial d'urbanisme, sense haver-lo sotmès al tràmit d'informació pública exigida o sense haver sol·licitat algun dels informes requerits, la secretaria de la comissió territorial d'urbanisme ha de requerir l'administració municipal perquè esmeni la deficiència constatada en el termini que es fixi, que no pot ser inferior a deu dies ni superior a dos mesos, amb indicació que mentre no ho faci no es pot tramitar l'expedient tramès. Transcorregut el termini fixat sense dur a terme el requeriment efectuat, es pot retornar l'expedient a l'administració municipal.

La comissió territorial d'urbanisme ha de retornar el projecte a l'administració municipal que l'hagi tramitat, sense pronunciar-se sobre el fons, quan faci referència a un supòsit que no requereix

l'aprovació d'un projecte d'actuació específica o sobre el qual la comissió territorial d'urbanisme no ha d'informar preceptivament.

Finalment, segons l'article 55, la Comissió territorial d'urbanisme ha d'aprovar definitivament el projecte d'actuació específica, denegar-ne l'aprovació o suspendre-la per incorporar-hi prescripcions tècniques en el termini màxim de tres mesos des de la data en què l'expedient complet hagi tingut entrada en el registre corresponent o del compliment del requeriment a què fa referència l'article 54.2.

La resolució que aprovi definitivament un projecte d'actuació específica ha d'avaluar la idoneïtat i la suficiència dels criteris o les mesures adoptades a l'estudi d'impacte i integració paisatgística requerit i ha de fixar les mesures escaients per millorar la implantació de l'actuació en el paisatge. També ha de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i les condicions de caràcter urbanístic que calguin, el compliment de les quals s'ha de garantir adequadament.

Quan s'hagin d'incorporar prescripcions tècniques al projecte, la persona interessada disposa d'un termini màxim de tres mesos, des de la notificació de l'acord corresponent, per presentar el projecte d'actuació específica esmenat. El termini màxim per verificar el projecte d'actuació específica esmenat és de dos mesos des de la seva presentació davant la comissió territorial d'urbanisme. Efectuat l'advertiment pertinent, el finiment del termini fixat per esmenar el projecte sense que la persona interessada l'hagi presentat produeix la caducitat del procediment, que comporta l'arxivament de les actuacions, la qual cosa li han de notificar.

D'acord amb el que estableix l'article 56, els projectes d'actuació específica són vigents durant el termini d'un any des de la notificació de la seva aprovació definitiva o, a petició raonada de la persona interessada, del termini superior que fixi la comissió territorial d'urbanisme competent ateses les circumstàncies concurrents.

L'aprovació definitiva d'un projecte d'actuació específica permet sol·licitar a la persona interessada la llicència urbanística corresponent durant el seu termini de vigència, supòsit en el qual l'administració municipal competent l'ha de tramitar sense que pugui denegar-la per haver sobrevingut el finiment del termini de vigència esmenat. El règim jurídic aplicable a la llicència urbanística sol·licitada és el que estableix l'article 14 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística

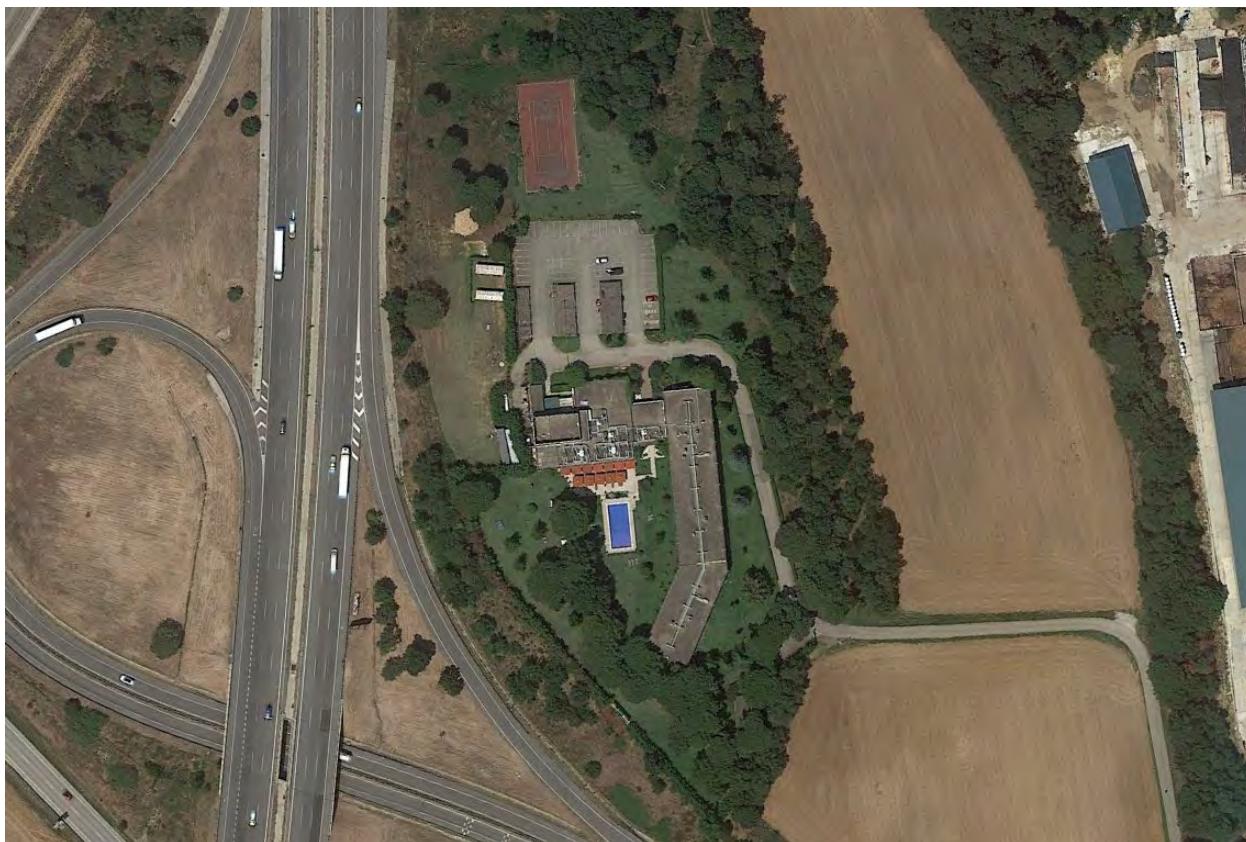
No obstant el que estableix l'apartat anterior, les sol·licituds de llicències urbanístiques es poden presentar i tramitar simultàniament amb les sol·licituds d'aprovació del projecte d'actuació específica corresponent, però el seu atorgament resta condicionat a l'aprovació definitiva del projecte d'actuació específica de què es tracti.

7. DESCRIPCIÓ DE L'EMPLAÇAMENT DEL PROJECTE

7.1. EEMPLAÇAMENT I DESCRIPCIÓ FÍSICA DE LA FINCA

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.



Imatge obtinguda de Google Earth

Com pot comprovar-se en la imatge, es tracta d'una finca envoltada de vegetació arbòria per les bandes de llevant, sud i nord cosa que la protegeix de visuals externes i garanteix una bona integració de la nova instal·lació.

Les coordenades per a la geolocalització de la zona on es vol situar l'estació de servei correspondrien a les de l'aparcament actual de l'hotel que s'haurà de configurar de nou i correspondrien aproximadament a 481408.741; 4638463.168.

Es tracta d'una finca pràcticament planera situada a una altura sobre el nivell del mar d'aproximadament 121 metre on destaquen les instal·lacions de l'hotel que va ser construït l'any 1976.

7.2. DESCRIPCIÓ CADASTRAL DE LA FINCA

L'activitat es proposa en la finca cadastral 17159A001001200000QU on existeix un hotel des de l'any 1976, edificació identificada com a finca cadastral número 01200100DG83G0001OM, fitxa de les quals es detalla a continuació.

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.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 1735942010120000001

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 1735942 123
MUNICIPIO RIUDELLOTS DE LA SELVA (BARCELONA)

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:
Cultivo:
Subsuelo:

Parcela	Superficie Parcelaria	Superficie m ²
1	31.011 m ²	100,00 %

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
026 401388-5
17357 RIUDELLOTS DE LA SELVA (BARCELONA)

Clase: (FRANCO)
Uso principal: Ocio / Recreación
Superficie construida: 4.320 m²
Año construcción: 1978

Construcción

Detalle	Superficie m ²	Superficie m ²
HOTELERÍA	2.470	5,12 %
INDUSTRIAL	1.850	42,82 %
RESIDENCIAL	800	18,52 %
CONDOMINIO	2.000	46,54 %

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 001200102003000001004

PARCELA

Superficie gráfica: 3.250 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela censada en división horizontal

7.3. DESCRIPCIÓ REGISTRAL DE LA FINCA

La propietat correspon a la finca registrals número 998 de Riudellots de la Selva, inscrita al Registre de la Propietat de Santa Coloma de Farners, tom 3377, llibre 59 de Riudellots de la Selva, foli 148.

7.4. DESCRIPCIÓ DE LES CONSTRUCCIONS EXISTENTS

L'estació de subministrament de carburant es planteja com una ampliació de l'oferta de la instal·lació hotelera. A la finca, actualment hi ha en funcionament l'establiment hoteler 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.

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.



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

Àrees	Sostre	Ocupació
Establiment hotel·ler	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



7.5. DESCRIPCIÓ DE LES INFRASTRUCTURES I SERVEIS EXISTENTS A LA FINCA

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 per la connexió a la xarxa d'abastament municipal que dona servei a aquesta àrea amb capacitat suficient per atendre les necessitats de l'hotel.

La documentació gràfica detalla la localització concreta d'aquetes instal·lacions que donen servei a la propietat.

8. DESCRIPCIÓ DE L'ACTUACIÓ ESPECÍFICA

8.1. DETALL DEL PROGRAMA FUNCIONAL I PARÀMETRES DE LA NOVA INSTAL·LACIÓ

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 hoteler	Sostre	Ocupació
Establiment hoteler	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

La documentació gràfica mostra l'avantprojecte de la nova estació de servei i la seva integració amb l'edificació existent de la instal·lació hotelera.

La proposta gràfica i els paràmetres detallats cal entendre'ls com els propis d'un avantprojecte que haurà de ser desenvolupat per un projecte bàsic i executiu. D'acord amb el previst a l'RPLU, aquest projecte aprofundirà amb les distribucions i configuracions de les edificacions i els espais admetent-se variacions de fins el 30% del que ara es detalla sense necessitat de modificar aquest PAE.

8.2. DESCRIPCIÓ DE NECESSITATS DE L'ACTUACIÓ REFERENTS A LES INFRAESTRUCTURES

A la vista del nivell de serveis i infraestructures que disposa la propietat tal com s'ha descrit a l'apartat 7, 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.

8.3. INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA I AMBIENTAL

La integració paisatgística del conjunt té especial cura en camuflar els elements que s'incorporen de nou al territori. Així, la nova marquesina que es proposa serà un element que per la seva alçada lliure de 4 i 5 metres podrà ser perceptible des de l'entorn. Aquest element no superarà l'alçada de les edificacions existents però sí que seria visible i per tant ha de ser considerat en l'estudi de la seva integració paisatgística.

L'estratègia que cal considerar és la de camuflatge d'acord amb els criteris establerts per les directrius del paisatge del planejament territorial. Aquest es preveu amb la formació de barreres visuals arbòries disposades en el perímetre que dona front a la via d'accés a la AP-7, única localització des de la qual podria ser perceptible atès que per la resta dels perímetres la vegetació arbòria existent ja ofereix la suficient pantalla per a la seva protecció visual.

Cal tenir present també que, l'activitat, pel seu emplaçament, està subjecte al compliment dels requeriments previstos al Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, segons la qual la il·luminació que es podés instal·lar si fos el cas, hauria de ser de baixa intensitat amb luminàncies inferiors a 5 lux, amb lluminàries tipus E-2.

L'emplaçament de l'activitat en sòl no urbanitzable demana també el compliment de la LLEI 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, aspecte que no ha de ser preocupant atès que l'activitat no ha de generar una contaminació acústica rellevant.

9. JUSTIFICACIONS

9.1. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

Els criteris que regeixen la implantació que es proposa, com no pot ser d'altra manera, pretenen la millor integració al seu entorn i la mínim alteració de les condicions rurals de la finca. Així, plantegen els següents aspectes a respectar:

- Edificar les mínimes construccions necessàries, com és únicament la marquesina de protecció dels sortidors.
- Evitar l'augment d'escorrentia forçada de les aigües de pluja.
- No alterar la percepció del paisatge del lloc malgrat la implantació de la nova activitat
- Generar les mínimes afeccions sobre el medi amb la construcció de la instal·lació
- Garantir la reversibilitat de les actuacions quan es produeixi el cessament d l'activat

Per tal de poder donar implementar les noves funcions en aquesta finca d'acord amb els criteris que s'acaben d'enunciar, es preveuen les següents actuacions:

- Connectar els serveis i infraestructures necessàries a les de l'establiment hotelier existent.
- Disposar d'apantallaments vegetals amb arbrat "espontani" de les mateixes característiques a les actualment existent a la zona.
- Alterar el mínim imprescindible les rasants naturals del terreny, i compensar la impermeabilització del sòl amb la disposició d'espais de laminació i acumulació que permeti retornar l'aigua als aqüífers de manera pausada.
- Supervisar l'execució de les obres d'adequació que s'hauran d'executar amb els criteris ambientals que es determinen.
- Establir amb caràcter obligatori un seguit de normes ambientals i paisatgístiques per a la llicència d'obres necessària per a la construcció de la instal·lació.

9.2. FINALITAT DEL PROJECTE QUE ES PROMOU

Tal com s'ha avançat, l'actuació específica que es promou preveu la construcció d'una estació de servei per al subministrament de combustible i primers serveis als usuaris de la xarxa viària propera, tant per a vehicles pesats com lleugers com una ampliació dels serveis de l'establiment hotelier existent des de l'any 1976 amb la voluntat de generar sinèrgies que augmentin la productivitat de la instal·lació.

La nova activitat està reconeguda per l'article 47.6c del TRLU, de 26 de juliol, i 47.1a del RLU, l'autorització de la qual s'ha de desplegar d'acord amb el que estableix el Decret 64/2014, de 13 de maig.

Atès que, en aquest cas, no és preceptiva la tramitació del pla especial, la promoció opta per la tramitació d'un projecte d'actuació específica. Els diferents apartats d'aquest document justifiquen els requisits que estableix el TRLU per a l'autorització de la nova activitat.

Així, aquest document, sense perjudici del que fixi el projecte bàsic i executiu per a la construcció de la instal·lació, detalla i regula l'emplaçament i la situació precisa de les finques on es projecta l'actuació, indica la referència registral i cadastral, l'extensió i la superfície ocupada per l'activitat així com les obres existents i les previstes. També descriu i representa els serveis urbanístics necessaris per dur a terme l'actuació, amb indicació dels existents i dels que calgui implantar, incloses les obres de connexió corresponents.

9.3. ADEQUACIÓ ALS REQUISITS DE LA LLEI D'URBANISME

Tal com s'ha avançat, les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària són una activitat reconeguda explícitament pel TRLU en el seu article 47.6c, i per tant és plenament compatible.

D'altra banda, l'article 47.7 del TRLU, requereix també que les autoritzacions donin compliment als següents extrems:

7. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i comporta per a la persona propietària els deures següents:

a) Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui aplicable.

b) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis, i cedir a l'administració competent aquestes infraestructures i el sòl corresponent per a la seva incorporació al domini públic, quan n'hagin de formar part.

c) Costejar i, si s'escau, executar les obres o instal·lacions necessàries per donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.

d) Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.

Per això, el promotor es compromet a costejar i, si s'escau, executar totes les mesures correctores i instal·lacions necessàries que es determinin amb l'aprovació d'aquest projecte.

D'altre banda, el RLU també fixa les mesures que haurà d'incorporar el projecte atès el seu emplaçament en sòl no urbanitzable. El text normatiu estableix.

Article 59. Mesures correctores i condicions de caràcter urbanístic per a la implantació d'activitats i construccions en sòl no urbanitzable

59.1 Els plans especials urbanístics i les resolucions per les quals s'aprovi la implantació d'actuacions en sòl no urbanitzable han de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, i a fi de minorar els efectes de les edificacions, de llurs usos i accessos i dels serveis i les infraestructures associats sobre la qualitat del paisatge, i també han de fixar les condicions de caràcter urbanístic que calgui.

59.2 En les resolucions indicades en el punt anterior, així com, si s'escau, en les llicències municipals per a la implantació d'usos i construccions en sòl no urbanitzable s'han de fer constar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec de les persones interessades, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no contaminació que tinguin en compte els riscos geològics, naturals i tecnològics.

59.3 Les resolucions per les quals s'aprovi o autoritzi la implantació d'actuacions en sòl no urbanitzable poden subjectar el desenvolupament d'aquestes actuacions a un termini temporal, sempre que estigui justificat per les característiques de l'actuació, transcorregut el qual s'ha de produir, a càrrec de la persona interessada, el desmantellament de la instal·lació o construcció i la restitució del sòl al seu estat originari.

59.4 Quan l'actuació no és promoguda per una administració pública, per a garantir adequadament el compliment de les mesures correctores i de les condicions de caràcter urbanístic o temporal que s'imposin s'ha de prestar fiança per la quantia que s'estableixi en l'acord d'atorgament de la llicència. Aquesta garantia no pot excedir del pressupost estimat per a l'adopció de les mesures i condicions imposades. La constitució de la garantia davant l'ajuntament i la presentació del projecte d'execució són condicions de compliment inexcusable per a l'inici de l'execució de les obres, cas de ser autoritzat el projecte i una vegada atorgada la llicència municipal.

59.5 Les condicions que estableixin les llicències d'acord amb els apartats 2 i 3 d'aquest article, o d'acord amb l'article 60 d'aquest Reglament, es poden fer constar en el Registre de la propietat d'acord amb la legislació hipotecària.

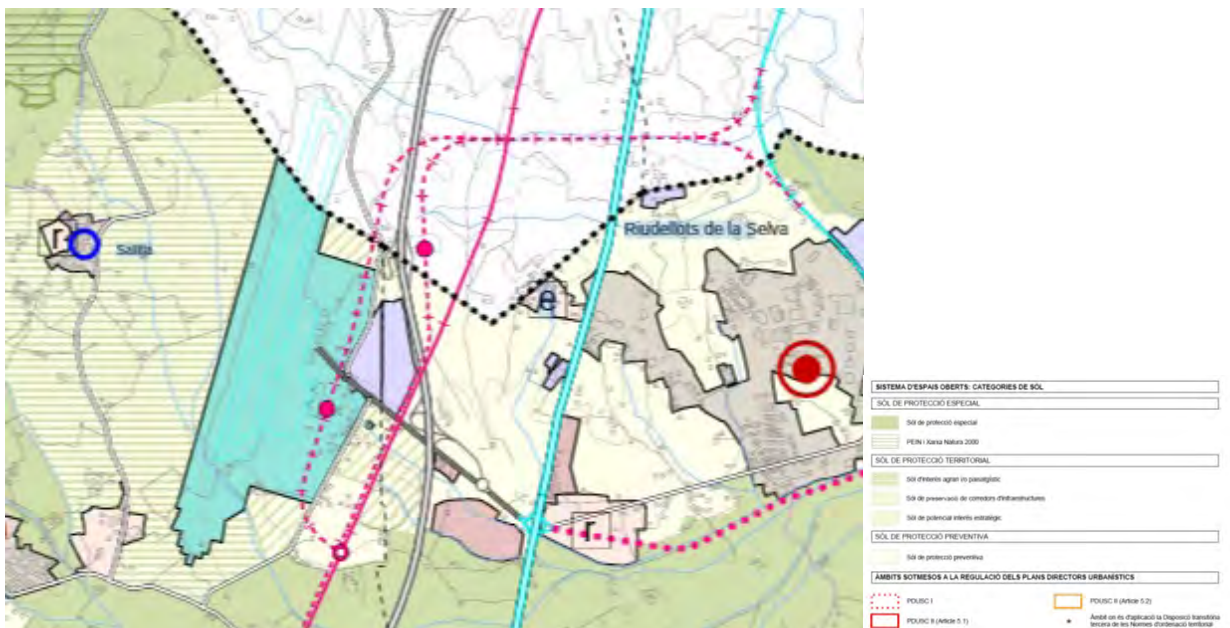
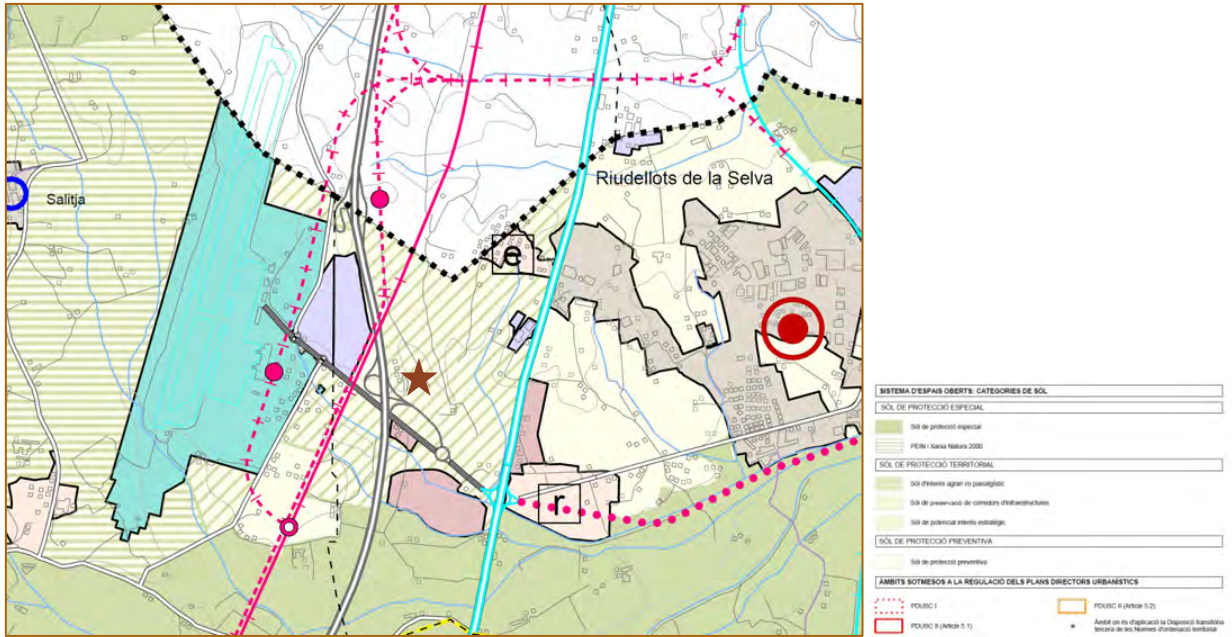
Article 60. Condicions d'edificació en sòl no urbanitzable

Les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable poden establir les condicions necessàries per garantir que els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions en sòl no urbanitzable siguin coherents formalment amb el caràcter de l'àmbit territorial on siguin emplaçats, d'acord, si s'escau, amb els criteris establerts en aquest sentit pel planejament territorial i el planejament urbanístic.

Així, en el mateix sentit, el promotor es compromet a observar les condicions que siguin fixades en el l'atorgament de la llicència d'edificació i dipositar la garantia que es justifiqui si fos el cas.

9.4. ADEQUACIÓ A LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT TERRITORIAL

Tal com es detalla en apartats precedents, el municipi de Riudellots de la Selva es troba regulat a nivell territorial pel Pla territorial parcial de les comarques gironines (PTPCG) aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010 pel Govern de Catalunya.



Així, d'acord amb aquest planejament territorial, l'àmbit on s'emplaça l'actuació, està identificat com a zona de protecció territorial d'interès estratègic i no es troba dins cap àmbit d'especial valor connector.

La regulació d'aquest tipus de sòl ve fixada pels articles 2.8 i 2.9 de la normativa urbanística del pla territorial parcial de les comarques gironines.

D'acord amb el que determina l'article 2.9.2, el sòl de protecció territorial resta subjecte a les limitacions que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) i a les condicions que es deriven dels motius que en cada cas justifiquen la seva consideració com a sòl de protecció territorial, motius que venen especificats en a la memòria del PTPCG, en aquest cas, d'interès estratègic, segons el qual, les autoritzacions han d'observar els següents criteris en funció de les característiques de l'actuació:

A. Autorització admissible d'acord amb la parcel·lació i morfologia de l'espai.

B. Autorització restringida. Evitar instal·lacions molt grans, d'amortització llarga o de desplaçament difícil. Millor en situacions que minimitzin l'afectació de la potencialitat del conjunt de l'àrea.

C1. Autorització admissible. Exigència de minimitzar l'afectació de la potencialitat del conjunt de l'àrea.

C2. Autorització admissible. Exigència d'evitar instal·lacions d'amortització llarga o de desplaçament difícil. Millor en situacions que minimitzin l'afectació de la potencialitat del conjunt de l'àrea.

C3. Autorització restringida. Millor en situacions que minimitzin l'afectació de la potencialitat del conjunt de l'àrea.

En el nostre cas, atès que l'activitat es troba reconeguda per l'article 47.6c del TRLU, és autoritzable i correspon classificar-la dins apartat B de l'article 2.5, i per tant, haurà de justificar uns requisits tals com evitar instal·lacions molt grans, d'amortització llarga o de desplaçament difícil, essent de valoració favorable quan es tracti de situacions que minimitzin l'afectació de la potencialitat del conjunt de l'àrea.

Així, en tractar-se d'una estació de subministrament de carburants complementària d'una activitat hotelera, es poden justificar els requeriments que es formulen de manera objectiva ja que:

- La dimensió de la instal·lació amb una superfície de 5.281 m², dels quals només 1.450 m² estan coberts per una marquesina, suposen una ocupació del 4,5 % de la finca, essent la superfície construïda un 16,8 % respecte la superfície construïda de l'hotel existent. D'altra banda, les construccions més sofisticades corresponen als 162 m² de l'oficina de cobrament que s'emplaça en una edificació ja construïda des del 1976 que s'adapta.
- De la mateixa manera, l'amortització prevista per a una instal·lació d'aquest tipus cal quantificar-la d'acord amb les experiències empresarials corrents entre 30 i 35 anys, segons el RVLS un termini de temps curt que l'ha de fer compatible amb opcions alternatives si dos el cas.
- També és important remarcar que la construcció de la marquesina que requerirà la instal·lació serà una edificació construïda en sec, fàcilment desmuntable quan sigui necessari, de la mateixa manera que es sortidors i dipòsits que podran ser retirat amb la màxima facilitat.
- Finalment, la implantació de l'estació de subministrament de carburants com a complementa d'una altra activitat existent, aprofitant la disponibilitat de l'espai d'estacionament sobrant de l'activitat permet formular una proposta mínimament invasiva ja que no demana d'alterar o ocupar nous sòls rurals, formant així un conjunt compacte de serveis complementaris per atendre les necessitats dels viatgers.

És important remarcar que la promoció no preveu cap actuació de nova urbanització ni de transformació del sòl en els termes previstos a l'apartat 5 de l'article 2.8 atès que la nova estació de subministrament de carburants s'emplaça en una superfície ara ocupada destinada a estacionament de vehicles auxiliar d'una instal·lació hotelera existent des del 1976.

L'actuació tampoc no proposa nous eixos viaris espais viaris ni tant sols l'execució d'obres de pavimentació o alteració de les característiques que ara ja presenta la finca que alberga l'activitat terciària, això amb l'excepció de les millores que es plantegen de la carretera d'accés que permetran augmentar la seguretat de la via per a tots els usuaris.

D'altra banda, també cal justificar el compliment dels criteris que estableix la normativa del PTPCG amb l'observació del que preveu l'apartat 4 d'aquest article 2.9 segons el qual:

Cal considerar la possibilitat que s'ubiquin en sòl de protecció preventiva i la preferència de reutilització d'edificacions existents

S'aplicarà sempre el criteri que l'edificació o infraestructura, per la seva localització i característiques, afectin el menys possible la potencialitat funcional de l'àrea de sòl d'acord amb la tipificació adoptada dins del sòl de protecció territorial

Si bé l'exigència d'integració paisatgística cal extremar-la en el sòl d'interès agrari i/o paisatgístic, totes les intervencions estan subjectes a les disposicions que el Pla estableix en aquesta matèria.

L'aprovació de les Directrius del paisatge corresponent a l'àmbit del Pla comporta la incorporació de criteris i normes addicionals a les recomanacions assenyalades en l'apartat anterior.

En aquest sentit, cal formular les següents justificacions:

- Respecte la ubicació en sòls de protecció preventiva, cal dir que aquesta tipologia de sòl no existent en zones properes a la proposada i que el seu desplaçament cap a zones de sòl preventiu reduiria la funcionalitat i qualitat de serveis de la proposta
- També faria impossible l'aprofitament de la reutilització d'edificacions existents, en aquest cas, de la disposició sobre sòl alterats per la instal·lació hotelera existent i la possibilitat de compartit serveis i generar sinèrgies positives per al conjunt mercè a la qualitat del servei que serà possible oferir.
- En segon lloc, l'emplaçament immediat a sòls ocupats per l'establiment hotelier formant un conjunt compacte garanteix la mínima afecció de la funcionalitat de l'àrea territorial.
- Finalment, indicar que l'estudi d'integració i d'impacte paisatgístic i les seves determinacions que s'incorporen al document, juntament amb el compromís de la promoció de la seva execució, garanteixen completament la correcta inserció de la nova estació de subministrament de carburants que es proposa com activitat complementària de l'establiment hotelier existent.

9.5. COMPATIBILITAT AMB LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

Tal com s'ha avançat, 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:



Determinacions de les NSPRS aprovades el 1997



Determinacions de les NSPRS segons modificació de 2005 (no vigent ?)

Com por 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 no 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.

En qualsevol cas, caldrà justificar el manteniment de les places d'aparcament que preveu la normativa de les NSP. L'article 200 de la normativa fixa aquests mínims que cal complimentar.

Article 200.- ús de garatge - aparcament

1. Els edificis de nova planta en sòl urbà s'hauran de projectar de manera que comptin amb aparcaments, ja sigui a l'interior del mateix edifici o en terrenys edificables del mateix solar.

2. El nombre mínim de places d'aparcament que s'hauran de preveure són les següents,

A. Edificis d'habitatges,

1 Lloc (12-15 m².) d'aparcament per habitatge de més de 130 m².

1 Lloc (15 m².) d'aparcament per cada 2 habitatges de 80-130 m².

1 Lloc (15 m².) d'aparcament per cada 4 habitatges de menys de 80 m².

B. Edificis públics o privats per oficines, bancs, etc.

1 Lloc (15 m²) per cada 100 m².

C. Locals comercials

Si té més de 400 m² i lloc (15 m²) per cada 100 m². de superfície construïda.

D. Indústries

1 Lloc per cada 100 m². de superfície útil.

E. Sales d'espectacles

1 Lloc per cada 15 localitats.

F. Hotels.

1 Lloc per cada 10 places.

G. Clíniques i sanatoris.

1 Lloc per casa 10 llits.

H. Biblioteques.

1 Lloc per cada 200 m².

3. Excepcions a les regles anteriors.

Si aplicant aquestes regles resulta una obligació de reserva de llocs inferior a 4, i es pot justificar l'existència d'aparcaments públics o privats propers, (màxim a 50 m.), es podrà eximir l'esmentada obligació de reserva.

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.

9.6. COMPATIBILITAT AMB LES DETERMINACIONS DE LA LLEI 8/2005 I EL SEU I REGLAMENT

La compatibilitat de l'actuació segons la seva incidència sobre el paisatge es regula d'acord amb el previst a l'article 12 de la Llei 8/2005 que estableix les directrius del paisatge amb els següents termes

Article 12. Directrius del paisatge

1. Les directrius del paisatge són les determinacions que, basant-se en els catàlegs del paisatge, precisen i incorporen normativament les propostes d'objectius de qualitat paisatgística en els plans territorials parcials o en els plans directors territorials.

2. Els plans territorials parcials i els plans directors territorials determinen els supòsits en els quals les directrius són d'aplicació directa, els supòsits en els quals són d'incorporació obligatòria quan es produeixi la modificació o la revisió del planejament urbanístic i els supòsits en els quals les actuacions requereixen un informe preceptiu de l'òrgan competent en matèria de paisatge.

Els plans territorials parcials i els plans directors territorials també poden determinar quan les directrius del paisatge són recomanacions per al planejament urbanístic, per a les cartes del paisatge i per a altres plans o programes derivats de les polítiques sectorials que afectin el paisatge. En aquest darrer supòsit, els plans o els programes que s'aprovin han d'ésser congruents amb les recomanacions de les directrius del paisatge.

Per això, l'estudi d'impacte i integració paisatgística que acompanya aquest projecte incorpora les determinacions de caràcter paisatgístic determinades pel PDTGC i garanteix que el desplegament del projecte doni estricta compliment a aquesta legislació.

D'acord amb el que preveu l'article 4.3d de les Directrius del paisatge del PTPCG, l'estudi és preceptiu en els Projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable per a la implantació de *estacions de subministrament de carburants i de prestació de serveis a la xarxa viària*. Així, aquest document incorpora annex l'esmentat *Informe d'impacte i integració paisatgística* amb el contingut previst al Decret 343/2006, és preceptiu l'informe d'impacte i integració paisatgística

Segons les conclusions d'aquest estudi annex, l'estació de servei s'emplaça en la unitat denominada Plana de la Selva, número 18 del catàleg, d'acord amb les delimitacions establertes al del Catàleg de paisatge de les comarques Gironines.

En el nostre cas, cal atendre a l'estratègia d'ocultació tal com preveu l'article 1.8, de la LPOGP, atès que l'element no aporta especial qualitat al paisatge, i per tant, es pretén amagar, totalment o parcialment, la seva visió que es considera poc desitjable des de determinats punts de vista.

Així, l'estratègia consisteix en la interposició d'elements propis del paisatge (pantalles vegetals, motes, estructures, etc.) entre l'observador i els elements que es volen ocultar.

L'estratègia d'ocultació és la indicada en aquells casos en què no és possible adoptar les mesures adequades per a ocultar o fer escassament perceptible la imatge d'allò que es vol implantar. Aquesta estratègia pot complementar, quan convingui, la d'harmonització.

Les determinacions i propostes de l'informe s'incorporen al contingut d'aquest projecte d'actuació i hauran de ser executades amb l'execució del projecte objecte de llicència municipal.

9.7. COMPATIBILITAT AMB LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT SECTORIAL

Caldrà donar compliment al que preveu el DL 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, amb el redactat vigent a data d'abril de 2022.

D'acord amb les determinacions de l'article 40 de TRLC, la instal·lació ha de respectar la línia d'edificació fixada respecte a l'aresta exterior de la calçada, a cinquanta metres en les autopistes, les vies preferents i les variants que es construeixen amb l'objecte de suprimir les travesseres de població, i a vint-i-cinc metres en la resta de les carreteres.

Així, atès l'emplaçament de la finca immediata a l'autopista AP-7/E-15 i el seu ramal d'accés des de la C-25 i N156, caldrà sotmetre el projecte a la valoració de l'organisme competent propietari d'aquestes vies de comunicació.

En qualsevol cas, les actuacions que es preveuen, es localitzen fora de la banda de protecció fixada en l'article 40 indicat i per tant no ha de suposar afecció sobre aquestes vies.

10. PRESSUPOST D'EXECUCIÓ

El cost previst per a la implantació de la nova activitat corresponen a l'execució de les obres necessàries per a l'adequació de la part de l'edificació hotelera actual a la gestió de l'oficina de control i cobrament i la formació de la plataforma de l'estació de servei amb les marquesines de protecció i les instal·lacions inherents que han de permetre el funcionament de l'activitat.

El valor previst en l'execució es sintetitza en el següent quadre:

COSTOS D'IMPLANTACIÓ	
Millores vial accés	55.000 €
Millores infraestructures elèctriques	25.000 €
Adaptació oficina cobrament	15.800 €
Marquesines	65.523 €
Equipament	250.000 €
Formació plataforma	121.500 €
Integració paisatgística	30.000 €
TOTAL	562.823 €

Aquestes despeses són estrictament orientatives i hauran de ser justificades en el marc dels projectes bàsics i executius de major detall i concreció que es tramitin.

11. CONDICIONS AMBIENTALS, I DE L'EXECUCIÓ I SEGUIMENT DE LES OBRES

Aquest document va acompanyat del corresponent Document ambiental estratègic per a tramitació de l'avaluació d'impacte ambiental simplificat.

Aquest estudi detalla un seguit de condicions ambientals que hauran de ser observades per les determinacions del projecte bàsic i executiu a tramitar per a construcció de les instal·lacions i posada en funcionament de la nova activitat.

Riudellots de la Selva, a data de signatura electrònica

Víctor Alegri Sabater, a r q u i t e c t e

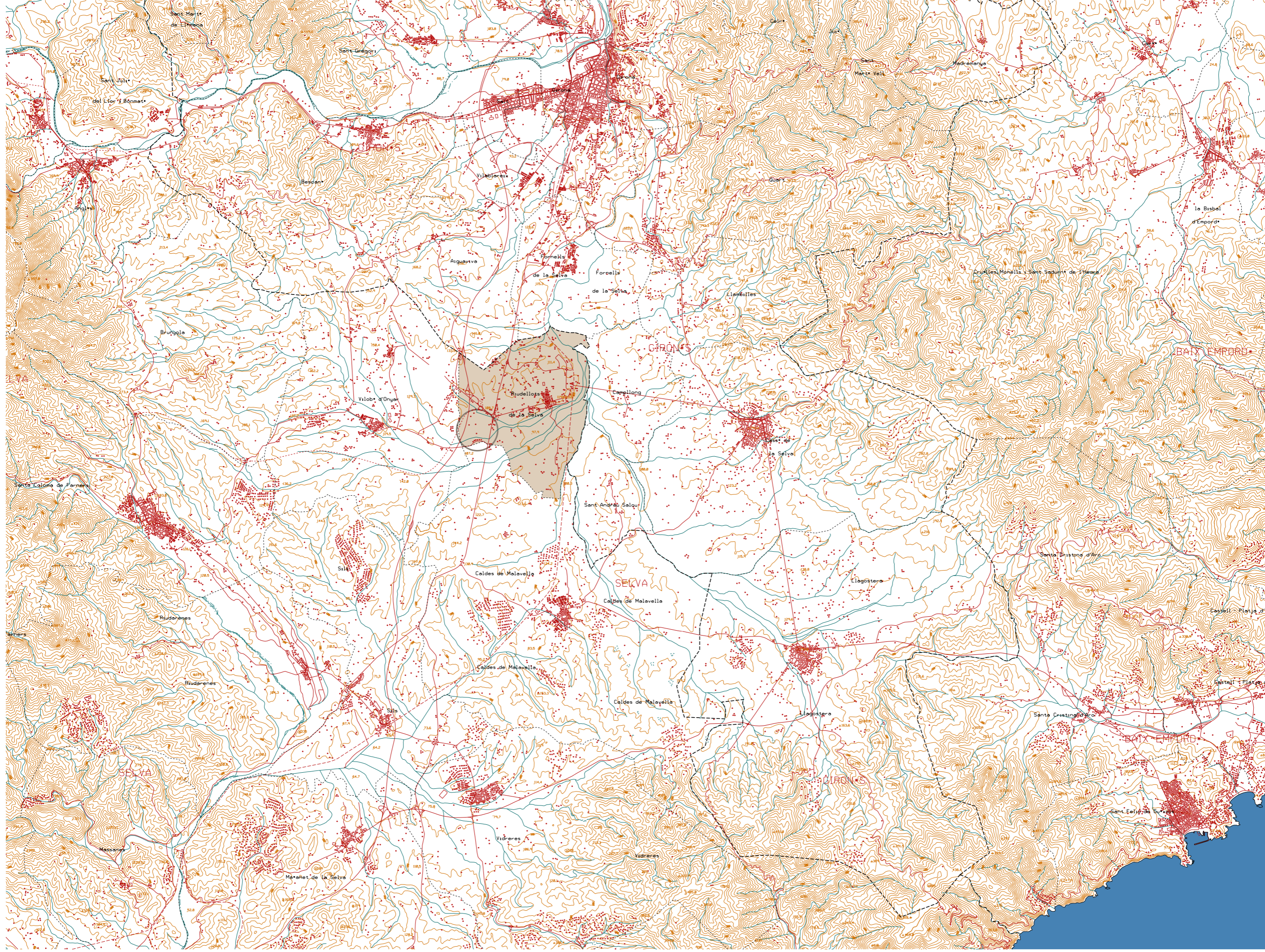
II. ANNEX A LA MEMÒRIA

1. DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL

2. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 1.1 Situació territorial del municipi
- 1.2 Emplaçament de l'actuació específica
- 2.1 Ortofotomapa de l'àmbit de l'actuació específica
- 2.2 Topogràfic i infraestructures i serveis existents en l'àmbit de l'actuació específica
- 2.3 Estructura de la propietat i usos del sòl en l'àmbit de l'actuació específica
- 3.1 Planejament territorial i director vigent
- 3.2 Planejament municipal vigent
- 4.1 Sistematització de la parcel·la
- 4.2 Avantprojecte noves edificacions i adaptació de les existents
- 4.3 Adaptació infraestructures i serveis
- 5. Determinacions d'integració paisatgística a implementar



ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A LA INSTAL·LACIÓ D'UNA BENZINERA, RIUDELLOTS DE LA SELVA

1.1 SITUACIÓ TERRITORIAL

22.5.15 ABRIL 2022

VICTOR ALEGRI SABATER, arquitecte

ESCALA 1/50000

JOSI SL



ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A LA INSTAL·LACIÓ D'UNA BENZINERA, RIUDELLOTS DE LA SELVA

JOSI SL

1.2

IMPLANTACIÓ TERRITORIAL DEL MUNICIPI

22.515 ABRIL 2022

ESCALA 1/10000

VICTOR ALEGRI SABATER, arquitecte



ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A LA INSTAL·LACIÓ D'UNA BENZINERA, RIUDELLOTS DE LA SELVA

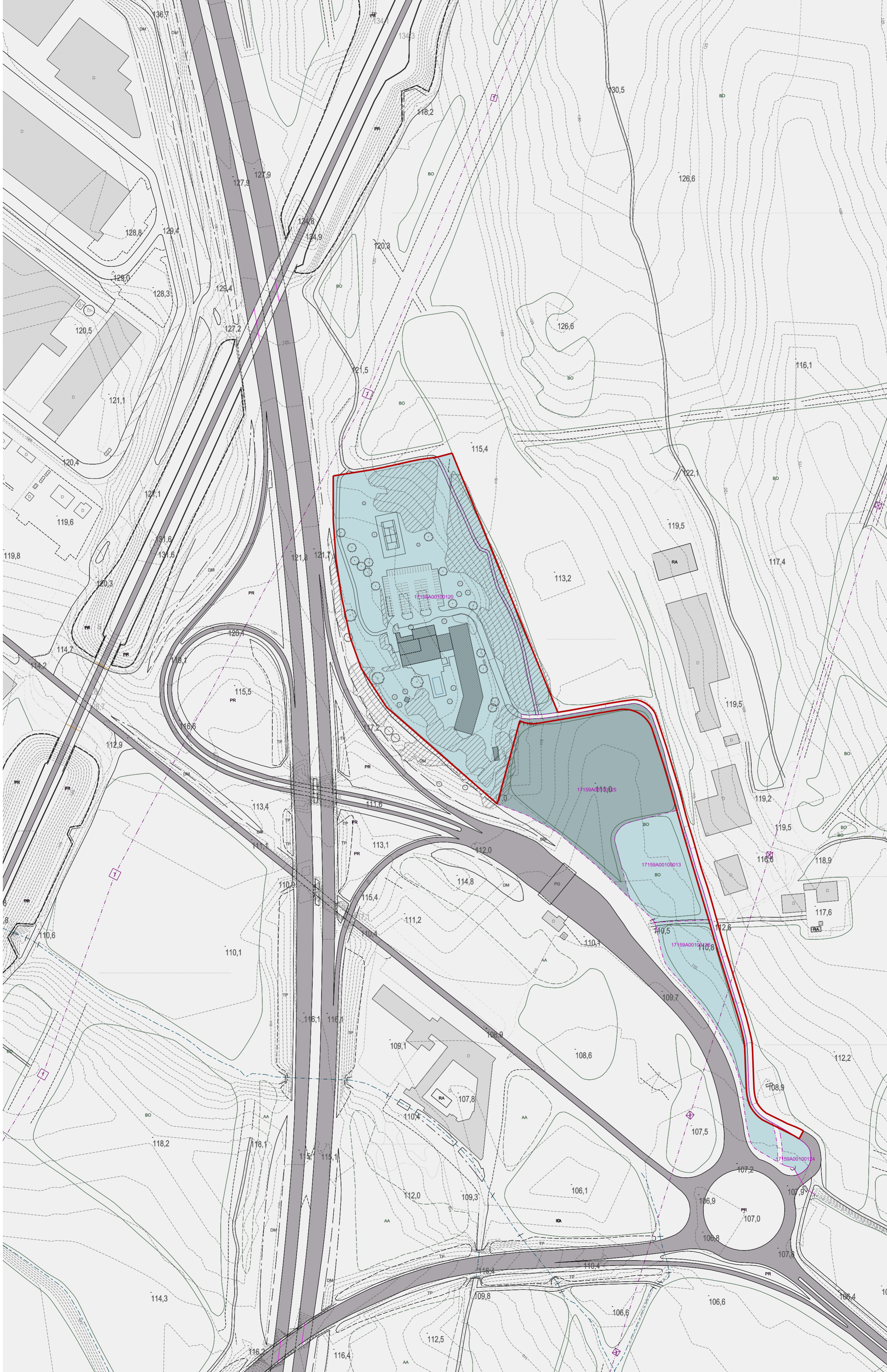
JOSI SL

1.3 IMPLANTACIÓ TERRITORIAL DE L'ACTUACIÓ SOBRE ORTOFOTOMAPA

22.515 ABRIL 2022

ESCALA 1/10.000

VICTOR ALEGRI SABATER, arquitecte



JOSI SL

ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A LA INSTAL·LACIÓ D'UNA BENZINERA. RIUDELLOTS DE LA SELVA

2.1

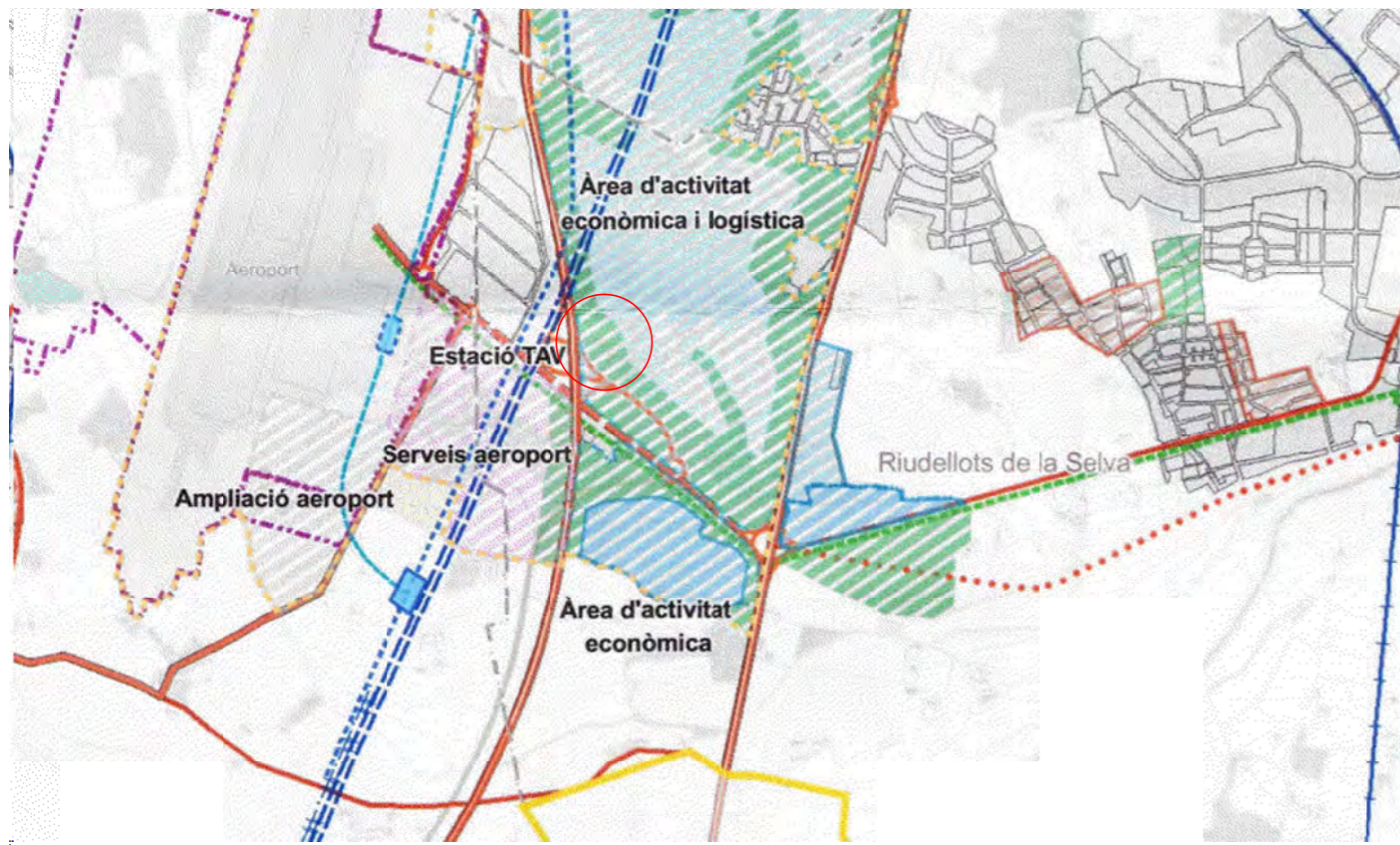
ÀMBIT GENERAL D'INTERVENCIÓ SOBRE TOPOGRÀFIC I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

ESCALA 1/2.000

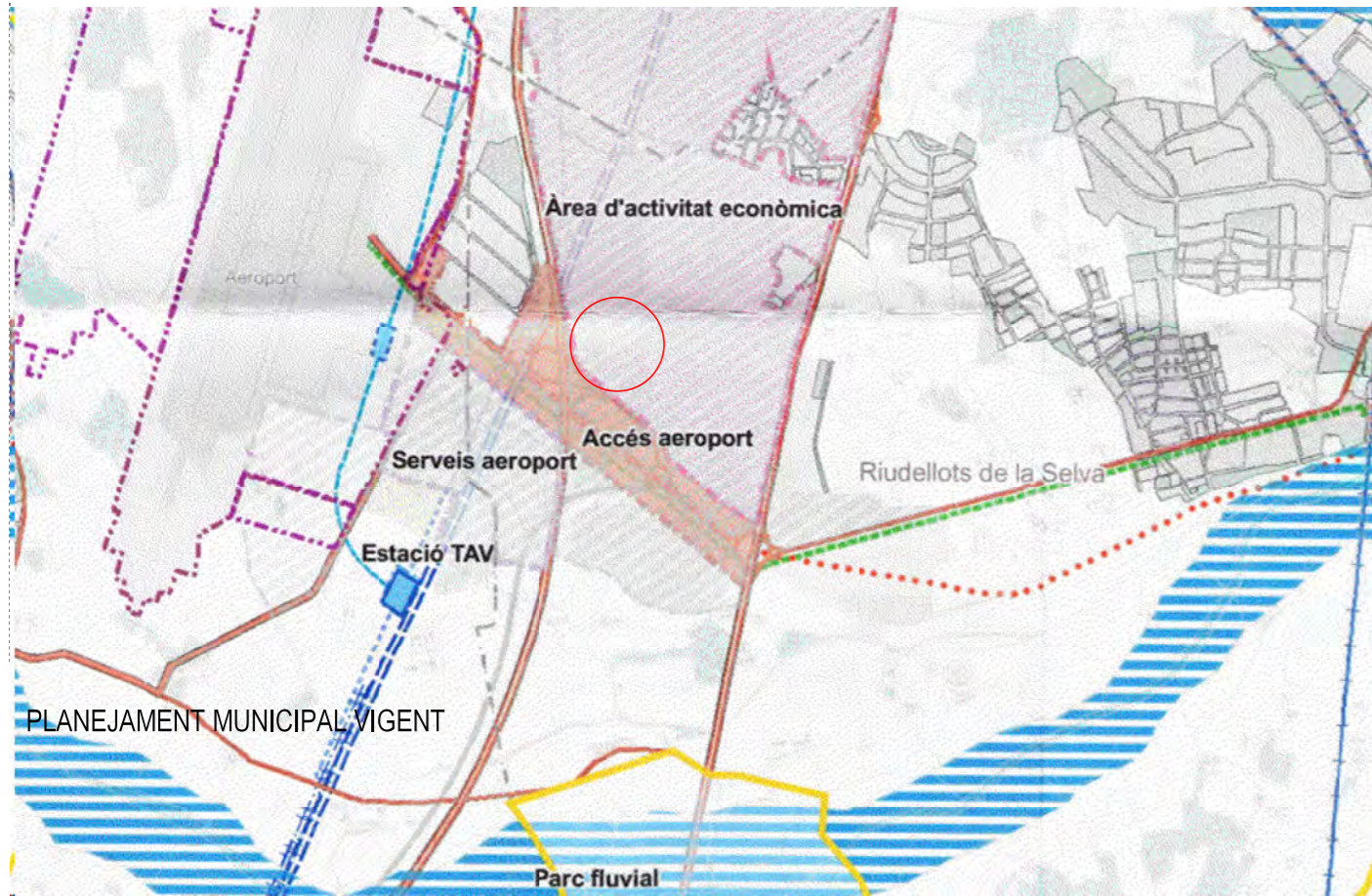
VICTOR ALEGRI SABATER, arquitecte

22.515 ABRIL 2022

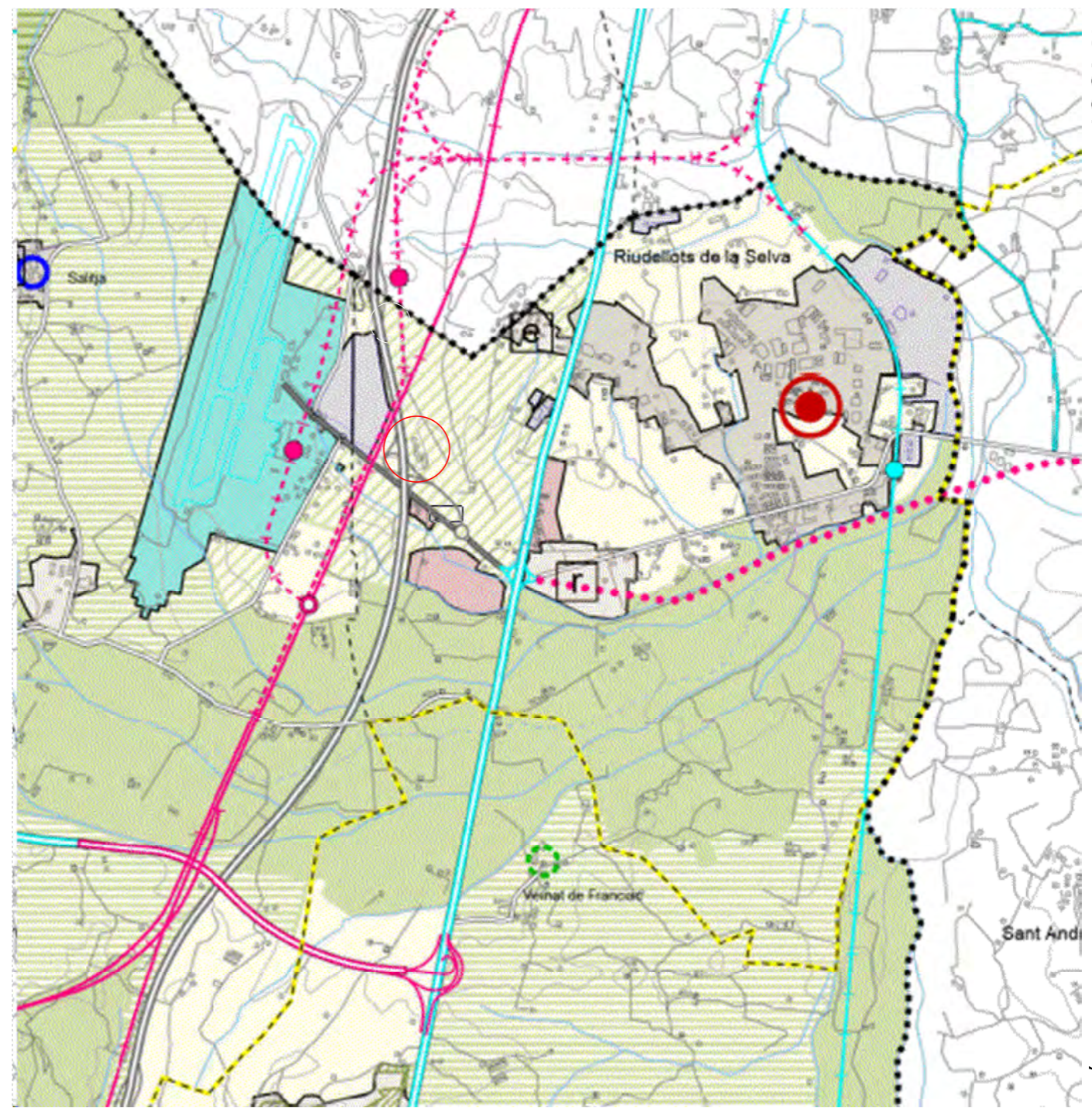




PDUSUG. SISTEMA D'ASSENTAMENTS TERRITORIALS



PDUSUG. ACTUACIONS ESTRATÈGIQUES



SISTEMA D'ESPAYS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL

SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL	
Sòl de protecció especial	
PE N i Xarxa Nat. ra 2009	
SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL	
Sòl d'interès agriari i paisatgístic	
Sòl de preservació de corredors d'infraestructures	
Sòl de potencial interès estratègic	
SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA	
Sòl de protecció preventiva	

PLANEJAMENT TERRITORIAL PTPCG

ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A LA INSTAL·LACIÓ D'UNA BENZINERA. RIUDELLOTS DE LA SELVA

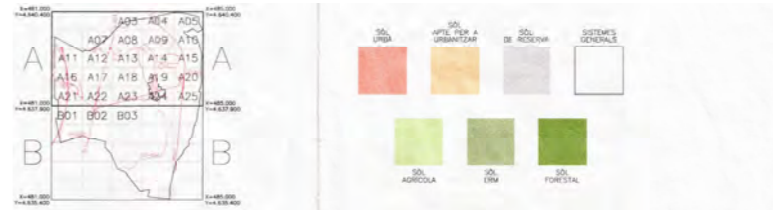
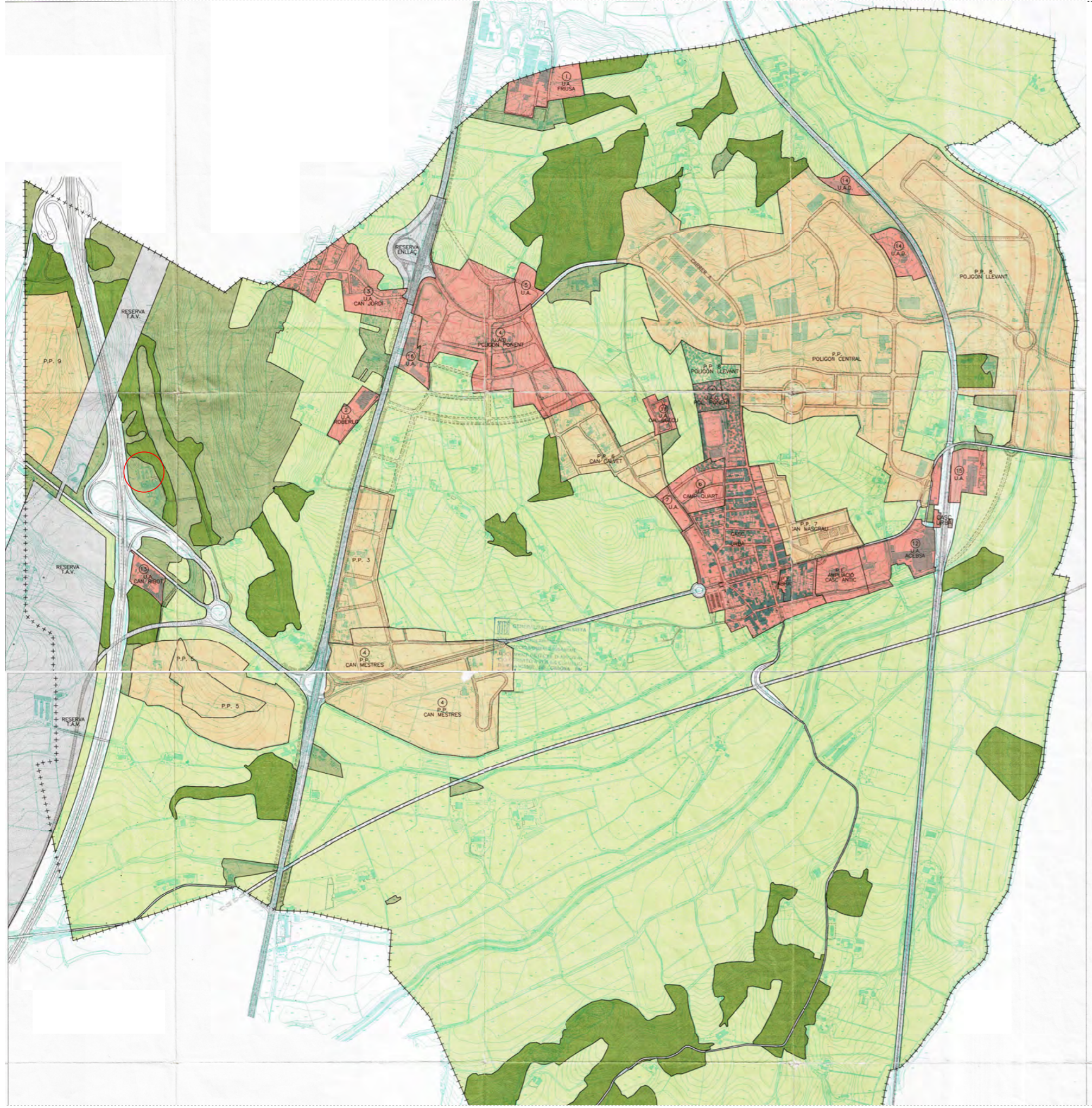
3.1 PLANEJAMENT TERRITORIAL VIGENT

22.515 ABRIL 2022

JOSI SL

ESCALA S/E

VICTOR ALEGRI SABATER, arquitecte



PLANEJAMENT MUNICIPAL VIGENT.

ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A LA INSTAL·LACIÓ D'UNA BENZINERA. RIUDELLOTS DE LA SELVA

3.2 PLANEJAMENT MUNICIPAL. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

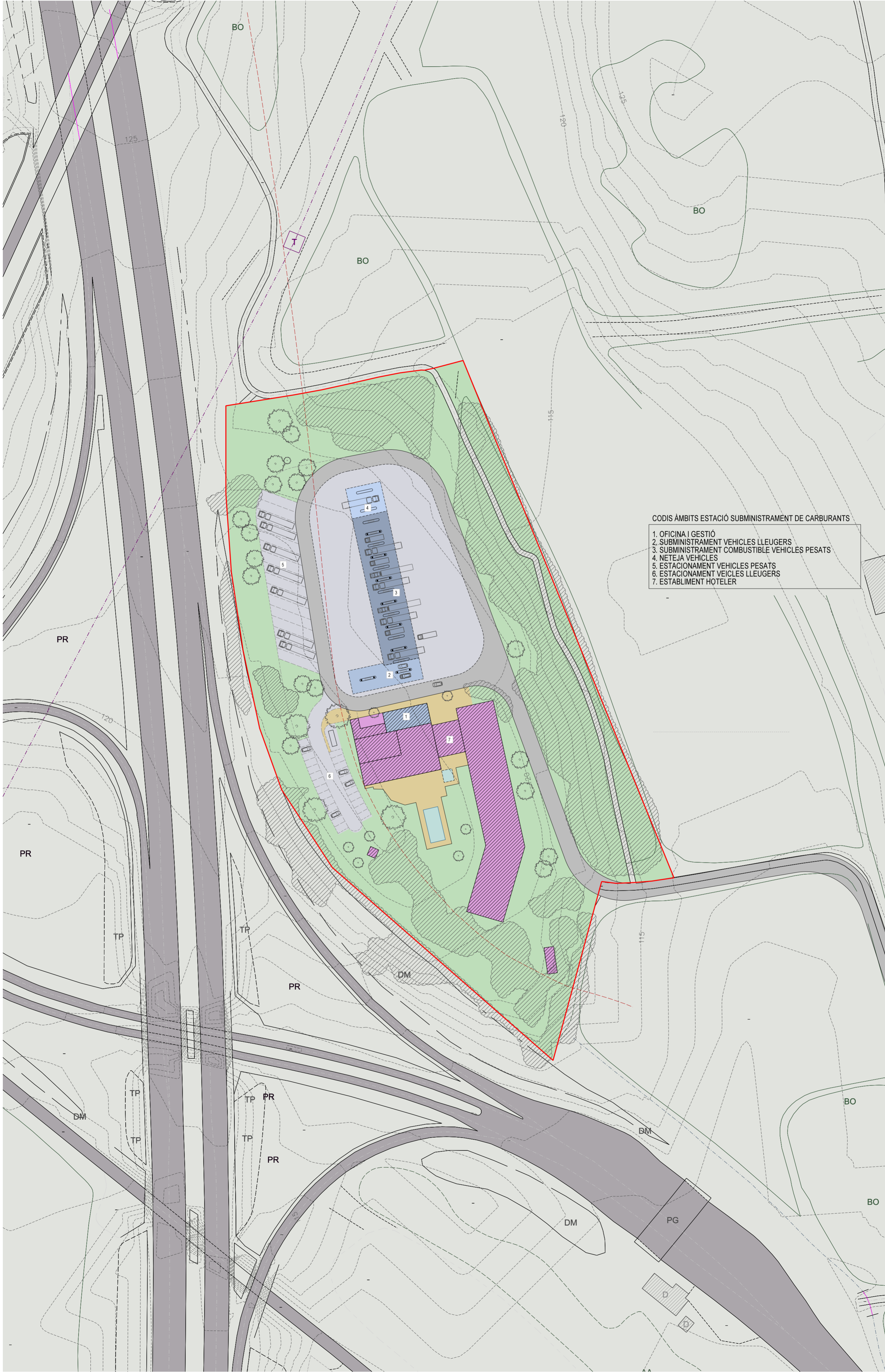
22.5.15 ABRIL 2022

JOSI SL

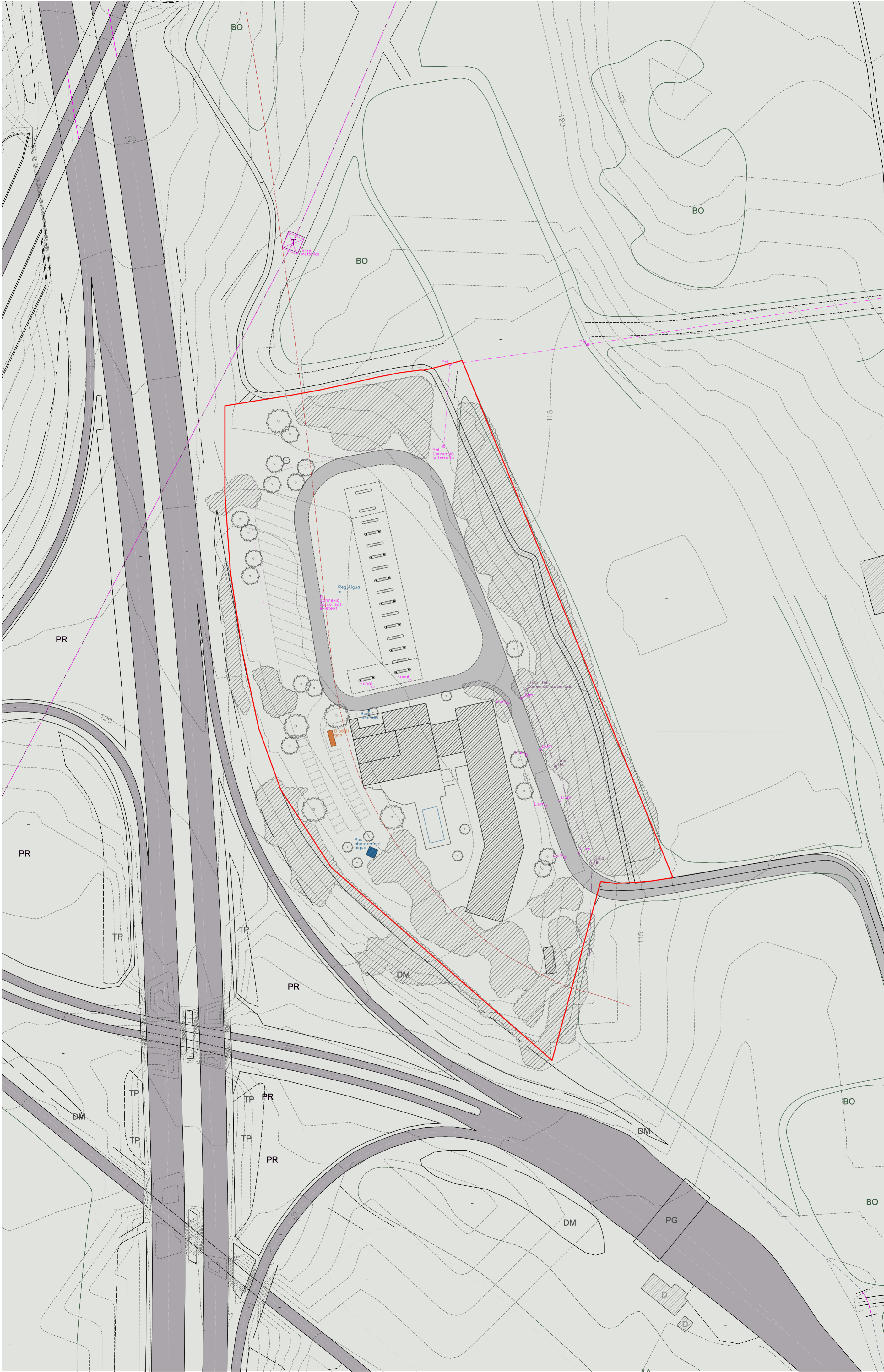
ESCALA 1/2.000

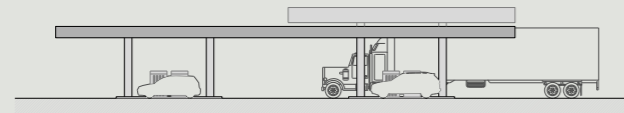
VICTOR ALEGRI SABATER, arquitecte



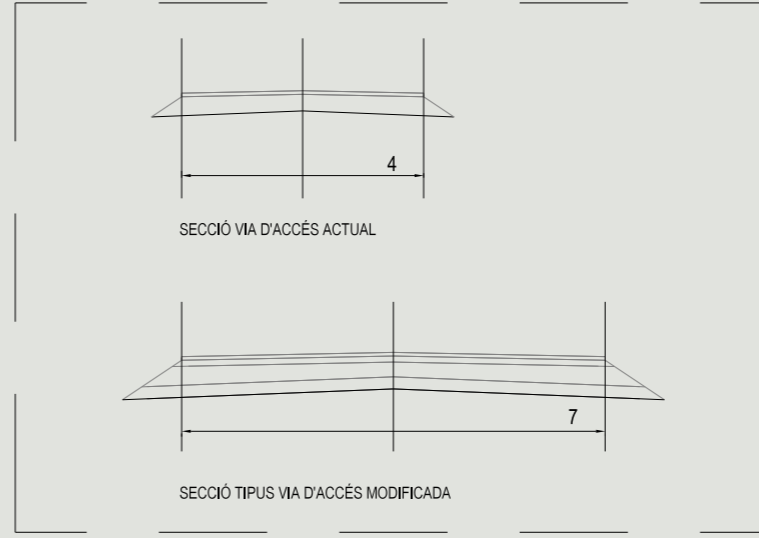


- CODIS ÀMBITS ESTACIÓ SUBMINISTRAMENT DE CARBURANTS
- 1. OFICINA I GESTIÓ
 - 2. SUBMINISTRAMENT VEHICLES LLEUGERS
 - 3. SUBMINISTRAMENT COMBUSTIBLE VEHICLES PESATS
 - 4. NETEJA VEHICLES
 - 5. ESTACIONAMENT VEHICLES PESATS
 - 6. ESTACIONAMENT VEHICLES LLEUGERS
 - 7. ESTABLIMENT HOTELER

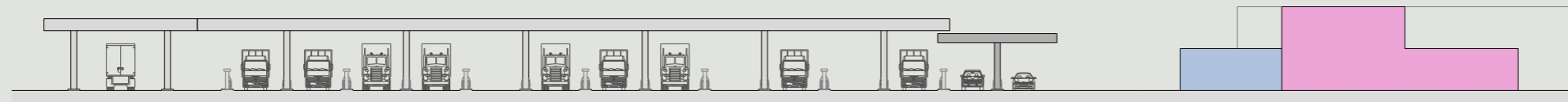




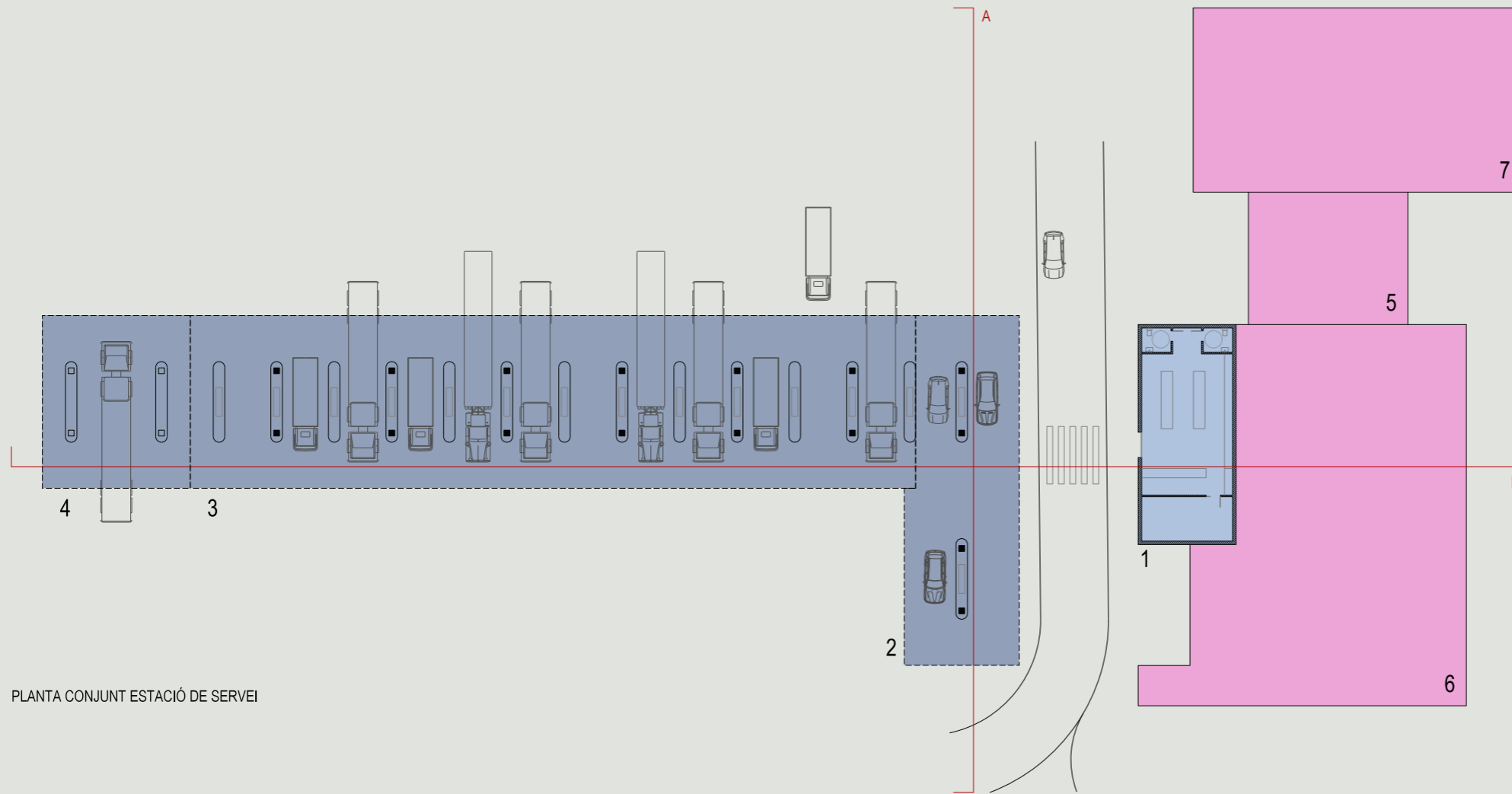
A. SECCIÓ TRANSVERSAL ESTACIÓ DE SERVEI



SECCIÓ TIPUS VIA D'ACCÉS



B. SECCIÓ LONGITUDINAL ESTACIÓ DE SERVEI



PLANTA CONJUNT ESTACIÓ DE SERVEI

- 1. OFICINA I GESTIÓ
- 2. SUBMINISTRAMENT VEHICLES LLEUGERS
- 3. SUBMINISTRAMENT VEHICLES PESATS
- 4. NETEJA VEHICLES
- 5. HALL HOTEL
- 6. EQUIPAMENTS HOTEL
- 7. DORMITORIS/ALLOTJAMENT HOTEL