

CU: 28  
Expedient:2024 / 082561 / G

**La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 20 de març de 2024, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :**

### Objecte

L'expedient del Pla de millora urbana del sector PAU a 2.5 Hotel Aigua Xelida a Tamariu ha estat promogut per Salomon Real Estate SSF 1965 4 SL i tramès per l'Ajuntament de Palafrugell.

L'objecte d'aquest expedient és desenvolupar les determinacions derivades del POUM en l'àmbit del PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida, però adaptades a la normativa d'integració paisatgística dels sòls en edificació aïllada del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral Gironí.

### Àmbit d'actuació i descripció de la proposta



#### Descripció de l'àmbit

L'àmbit objecte del present pla de millora urbana es correspon als sòls del PAU a 2.5 Hotel Aigua Xelida, classificat com a sòl urbà, amb una superfície de 22.249 m<sup>2</sup>, i que es troba situat en el nucli costaner de Tamariu, a l'àmbit d'Aigua Xelida, terme municipal de Palafrugell. És un terreny de forma irregular que s'adapta a les alineacions dels carrers existents a partir del giratori situat a l'entrada de la urbanització.

L'àmbit actualment no està edificat, presenta una cobertura forestal arbrada bàsicament corresponent a pineda de pi blanc i té un pendent pronunciat que varia en els diferents punts, amb parts del polígon amb pendents superiors al 20%. Aquest limita amb altres zones urbanitzades, de baixa intensitat, caracteritzades principalment per habitatges unifamiliars aïllats, amb pineda abundant. En concret, limita al nord amb l'Avinguda de Vicenç Bou, a l'est amb el carrer Capsacosta, al sud amb una gran zona verda i a l'oest amb el carrer del Puigventós.

#### Descripció succinta de la proposta

El POUM de Palafrugell aprovat l'any 2015 va preveure el PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida, el qual d'acord amb la fitxa específica de la normativa del POUM, correspon als terrenys situats entre els carrers de Capsacosta i del Puigventós delimitat amb l'objectiu de construir un hotel a Tamariu de categoria mínim 4 estrelles, que podrà incloure usos complementaris a l'activitat principal.

	Doc. original signat per: Sònia Bofarull Serrat 22/03/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a> fins al 22/03/2027	Data creació còpia: 22/03/2024 10:40:35
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Pàgina 1 de 10
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
			
		043IFCREVF7PCVF9MDHDFDN3XPC08P9A	

El present document té com a objectiu desenvolupar les determinacions derivades del POUM en l'àmbit d'aquest polígon, ajustant la normativa urbanística del polígon a la normativa d'integració paisatgística dels sòls en edificació aïllada del Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral Gironí (PDURSNS\_LG), aprovat al gener de 2021. D'acord amb l'article 79.2.b) de la normativa del PDU, aquests terrenys tenen la consideració de sòl no ordenat, i en aplicació de l'article 80 la modificació de planejament general o derivat, o el pla de millora urbana en el casos inclosos en el supòsit de l'article 70.4 del TRLU, haurà de donar compliment a les disposicions per als sistemes i per a l'edificació aïllada de les seccions 2ª i 3ª del Capítol 24, incorporant un Estudi d'impacte i integració paisatgística segons estableix l'article 81 del mateix pla.



D'acord amb l'aixecament topogràfic realitzat a escala 1:500 la superfície prevista segons la fitxa del POUM de 22.249 m<sup>2</sup>, es comptabilitza en 22.366 m<sup>2</sup>. L'àmbit finalment adoptat d'acord amb la delimitació física de les parcel·les adjacents, és 22.797 m<sup>2</sup>, el que representa un augment aproximat del 2,5%. Aquest ajust de l'àmbit del PMU compleix amb l'article 10 de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell.

Els principals objectius del Pla de millora urbana són:

1. Ordenació i concreció volumètrica d'un àmbit pendent de desenvolupar d'acord amb les previsions del POUM per implantar un hotel de 4 estrelles.
2. Reducció del sostre total previst en el POUM per tal de garantir la viabilitat de l'explotació hotelera i generar un menor impacte sobre l'entorn edificat.
3. Definició de l'ordenació volumètrica detallada de l'àmbit en coherència amb l'entorn edificat consolidat i l'entorn projectat pendent de consolidació.
4. Concreció i cessió dels sòls de sistema de cessió gratuïta i obligatòria.
5. Compleció i concreció dels espais lliures, amb la previsió d'una nova zona verda que permet la integració del teixit urbà amb el medi natural.
6. Compleció i reordenació del sistema viari dins l'àmbit amb zones per a vianants i altres d'estacionament per vehicles privats garantint la correcta accessibilitat a l'hotel i a l'àmbit.
7. Minimització dels moviments de terres promovent la màxima adaptació a la morfologia natural del terreny.
8. Preservació, potenciació i integració, el màxim possible, de la pineda existent dins l'àmbit, amb valor paisatgístic i ambiental.

Aquest Pla de millora urbana planteja modificar el límit entre l'àmbit de la zona d'activitat hotelera, clau A21t1, i la zona de verd privat, clau Vp, amb l'objectiu de minimitzar l'impacte visual i ambiental, i adaptar la proposta a la topografia i a l'entorn en general, fragmentant l'edificació en 4 volums per així generar un impacte inferior del que en resultaria d'una implantació en volum únic.

Es destina 9.766,99 m<sup>2</sup> a aprofitament privat, que es correspon al 42,84% de la superfície de l'àmbit, dels quals 1.983,00 m<sup>2</sup> es qualifiquen amb la clau A21t1 – Zona d'activitat econòmica, subzona residencial temporal, que prové de l'Hotel Tamariu i correspon a les àrees d'hotels i/o altres modalitats d'allotjament col·lectiu temporal, i 7.783,99 m<sup>2</sup> es qualifiquen amb la clau Vp - verd privat. La clau de verd privat (Clau Vp) fa una distinció en tres graus diferents:

	Doc. original signat per: Sònia Bofarull Serrat 22/03/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a> fins al 22/03/2027	Data creació còpia: 22/03/2024 10:40:35
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 2 de 10
			
		0431FCREVF7PCVF9MDHDFDN3XPC08P9A	

- 2.340,24 m<sup>2</sup> de verd privat protegit – Vp(p): s'ha de mantenir intacte, no s'hi permet cap mena d'actuació.
- 3.604,25 m<sup>2</sup> de verd privat genèric – Vp(g): no podrà ser edificat, dedicat a espai verd o accessos a les edificacions, passos, rampes, camins,...
- 1.839,50 m<sup>2</sup> de verd privat complementari – Vp(c): és el que pot estar alterat per les construccions i elements de servei a les edificacions principals i on es pot emplaçar el sostre complementari.

La totalitat del sòl qualificat amb la clau A21t1 conjuntament amb el sòl qualificat amb la clau Vp constitueix una parcel·la única.

Es proposa que la implantació sigui fragmentada en 4 volums per facilitar la seva integració paisatgística. Es generen 5 plataformes d'anivellament per regular la implantació d'aquests 4 volums d'acord amb la topografia existent i amb la premissa de minimitzar l'impacte sobre el terreny natural, així com el moviment de terres i la preservació de la vegetació existent:

- El volum principal, on també s'hi emplacen els espais comuns, es distribueix en dos plataformes amb les cotes +74,5 i +78,5.
- La plataforma d'implantació dels altres tres volums i que es distribueixen de sud cap a nord, a les cotes +75,2, +79,4 i +76,4.

A aquestes plataformes, que indiquen la cota de paviment de la planta baixa, se'ls dona una flexibilitat de 1 m cap a munt i 1 m cap avall, per tal de no limitar el projecte arquitectònic, sempre i quan es respecti el moviment de terres màxim permès (d'1,50 metres per damunt i a 2,20 metres per sota de la cota natural del terreny actual) establert en el PDUSNS\_LG.

El sostre màxim d'acord amb la fitxa del POUM és 5.200 m<sup>2</sup>, i a banda s'admet una edificabilitat complementària del 30% (1.560 m<sup>2</sup>):

- El PMU proposa un sostre màxim principal de 4.000 m<sup>2</sup> per implantar l'hotel de categoria mínima 4 estrelles que es distribueix 1.450 m<sup>2</sup> en el volum principal per als serveis comuns i un petit nombre d'habitacions i 850 m<sup>2</sup> a cada un dels 3 volums secundaris per a habitacions. Es permet una ocupació del 100% del gàlib de PB i PP definit en el plànol normatiu o.03 Normativa.
- Els 600 m<sup>2</sup> d'ús complementari que es pot destinar únicament a usos que no són els ordinaris d'un establiment hotel·ler (zones de piscina coberta, spa, àrees esportives especialitzades,...) es podrà disposar fora dels gàlibs, dins la delimitació de la subzona Vp(c).

D'acord amb la fitxa urbanística, l'edificació es resoldrà en una alçada màxima de PB+2PP amb una ARM de 10m i s'anirà adaptant als extrems a la topografia existent. Les alçades es regulen en el plànol normatiu o.05. S'admet que la planta baixa tingui doble d'alçada i incorpori parcialment altells que comptabilitzaran en el càlcul del sostre edificable. I s'admet una planta soterrani, excepte en el bloc de la plataforma d'anivellament a la cota +78,5 on hi ha una part de la planta baixa d'aquest mateix bloc, que també es considera planta soterrània, seguint el que s'exposa en l'article 290 del POUM de Palafrugell, per tal d'integrar millor el projecte en l'entorn natural i minimitzar el moviment de terres. S'indica



que a la planta soterrani com a mínim es contemplarà un número de places d'aparcament corresponents a raó d'una plaça per cada 2 habitacions.

Els sistemes de la proposta per el Pla de millora urbana sumen un total de 13.030,01 m<sup>2</sup> (57,16%). Es corresponen amb el sistema viari i el sistema d'espais lliures.

El sistema d'espais verds, es qualifica amb la clau SV2, parcs urbans i ocupa 8.413,31 m<sup>2</sup>, el que correspon al 36,90% de l'àmbit, superior al 34% que es fixa en la fitxa del POUM. Les zones verdes es disposen a la part nord i sud de l'àmbit. En particular, a la part nord hi consta una gran zona, de 6.879,66 m<sup>2</sup>, entre l'avinguda de Vicenç Bou i el vial per a vianants dins l'àmbit del PMU, i delimitada pel carrer de Puigventós i el carrer de Capsacosta, mentre que al sud s'hi emplaça un altra zona verda de 1.465,78 m<sup>2</sup>, que limita amb la zona verda privada de l'àmbit, en contacte amb la zona verda existent al sud del polígon.

El sistema viari amb 4.616,70 m<sup>2</sup> (20,25% de l'àmbit, superior al 20% que es fixa en la fitxa del POUM) es distribueix:

- 2.125,00 m<sup>2</sup> de sistema viari, xarxa viària bàsica, clau SX2 que d'acord amb l'ordenació del POUM es destina al c/ del Puigventós i a ampliar el c/ Capsacosta.
- 736,26 m<sup>2</sup> de sistema viari, xarxa viària dels complements de vialitat, clau SX3. La delimitació d'aquesta zona, ha substituït una part de la zona prevista de xarxa bàsica local (SX2) al sud de l'àmbit, entre la zona privada i el sistema viari. Es tracta d'una franja de protecció natural, de forma irregular, que protegeix el talús i també inclou una zona d'infiltració d'aigües.
- 1.310,95 m<sup>2</sup> de sistema viari, xarxa de carrers de prioritat invertida, clau SX4 on l'ús prioritari és per a vianants, o bé es considera prioritària la mobilitat dels vianants respecte de la rodada. Connecta el carrer del Puigventós amb el carrer de Capsacosta, amb la zona verda al sud de l'àmbit i s'assumeix com a càrrega externa la re-urbanització del tall del c/ del Puigventós (actualment camí de sorra) fins al c/ Illa negra (actualment asfaltat) millorant així l'accessibilitat de l'activitat hotelera al possibilitar un vial que doni continuïtat al carrer Illa Negra que actualment finalitza en "cul de sac".
- 444,49 m<sup>2</sup> de sistema viari, aparcaments, clau SX5 que es situa al sud de la zona verda, al carrer de Capsacosta.

Els paràmetres urbanístics establerts són els següents:

	POUM		PMU	
	superfície	%	superfície	%
<b>Superfície de l'àmbit</b>	<b>22.366,00</b>	<b>100,00</b>	<b>22.797,00</b>	<b>100,00</b>
<b>Sistemes</b>	<b>11.912,00</b>	<b>53,25</b>	<b>13.030,01</b>	<b>57,15</b>
Equipaments	0,00	0,00	0,00	0,00
Espais lliures	7.572,00	33,85	8.413,31	36,90
Comunicacions	4.340,00	19,40	4.616,70	20,25
<b>Zones</b>	<b>10.454,00</b>	<b>46,75</b>	<b>9.766,99</b>	<b>42,85</b>



Activitat econòmica	6.846,00	30,60	1.983,00	8,70
Verd privat	3.608,00	16,15	7.783,99	34,15

S'indica que en total, es preveu afectar 178 arbres (162 pins i 16 alzines), tal com es pot veure en el següent plànol, dels 618 presents dins l'àmbit, que correspon a un 28,8% del total. Tanmateix, totes les alzines afectades seran trasplantades dins la mateixa parcel·la.

D'acord amb l'article 43 del TRLU, el desenvolupament queda subjecte a la cessió del 10% de l'aprofitament. La concreció de la cessió es fixarà amb el projecte de reparcel·lació posterior. Es determina un únic polígon d'actuació urbanística, on el seu sistema d'actuació és el de reparcel·lació i serà d'aplicació la modalitat de compensació bàsica.

S'estableix 4 etapes, en la primera etapa amb un calendari previst de 12 mesos, s'aprovaria definitivament els projecte de reparcel·lació i el d'urbanització, en la segona etapa amb un calendari previst de 10 mesos, s'executaria les obres d'urbanització i es redactaria el projecte d'edificació, sol·licitant la llicència d'edificació, en la tercera etapa amb un calendari previst de 2 mesos, l'ajuntament recepcionaria les obres d'edificació i a la quarta etapa, amb un calendari previst de 18 mesos s'iniciaria les obres d'edificació.

S'incorpora estudi d'impacte i integració paisatgística amb l'objectiu de preveure les conseqüències sobre el paisatge del present PMU, per facilitar l'adequació del sector al paisatge resultant i a les directrius del Pla Director Urbanístic de Revisió dels Sòls No Sostenibles del Litoral Gironí. S'avalua el potencial impacte de la proposta sobre l'entorn proper, analitzant les debilitats i amenaces, i es proposa els criteris i mesures a adoptar per a la correcta integració paisatgística del sector. L'EIIP conclou que amb l'aplicació de les mesures d'integració i correcció contemplades en aquest document, l'impacte paisatgístic del Pla de Millora Urbana és compatible.

L'estudi de viabilitat econòmica i financera conclou que el valor residual del sòl, un cop restat als ingressos estimats, l'aprofitament urbanístic i els costos de transformació del sòl, és raonable atès l'aprofitament urbanístic previst i el seu emplaçament.

Quant a l'informe de sostenibilitat econòmica, s'estima que l'actuació urbanística generarà un impacte positiu en el pressupost corrent de l'Ajuntament.

S'incorpora un apartat on es valora l'adequació de l'ordenació del polígon en relació a la perspectiva de gènere i l'urbanisme inclusiu.

El document dona compliment a l'article 102 del TRLU.

L'article 66 del TRLU i els articles 84 a 89 del RLU regulen la documentació que han de contenir els Plans parcials urbanístics. D'acord amb l'article 91.1 del RLU, els plans de millora urbana contenen els documents regulats en els articles 84 a 89 d'aquest Reglament, llevat que algun d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes. El present PMU incorpora la documentació adequada a llur naturalesa i finalitat, d'acord amb el que disposa l'article 91 del RLU i està format per memòria informativa i de l'ordenació, normativa, pla d'etapes,



documentació gràfica, estudi d'impacte i integració paisatgística, informe ambiental, estudi d'avaluació de la mobilitat generada, avaluació econòmica i financera, estudi de sostenibilitat econòmica i avantprojecte no vinculant.

### Planejament vigent

#### Planejament territorial vigent

El Planejament territorial vigent és el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5735 de 15 d'octubre de 2010.

El document estableix per a Palafrugell l'estratègia de creixement potenciat regulada en l'article 3.6 de la normativa del Pla. L'àmbit de la modificació es classifica com a sistema d'assentaments, àrees especialitzades d'ús residencial.

#### Planejament urbanístic vigent

- Pla director urbanístic del sistema costaner, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 25 de maig de 2005 i publicat al DOGC número 4407 de 16 de juny de 2005.
- Modificació puntual i Refosa normativa del Pla director urbanístic del sistema costaner (PDU SC-1) i Pla director urbanístic dels àmbits del sistema costaner integrats per sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat (PDU SC-2), aprovada definitivament en data 1 d'agost de 2014, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 6722 de 7 d'octubre de 2014.

Aquest planejament inclou l'àmbit del PMU en la clau U que correspon al sòl urbà, no es modifica el seu règim urbanístic.

- Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral Gironí, aprovat definitivament el 28 de gener de 2021 per la Comissió de Territori de Catalunya, publicat al DOGC núm. 8341 de 15 de febrer de 2021, amb les modificacions de la seva normativa aprovada per resolució del Conseller de Polítiques digitals i territori de data 4 d'agost de 2021 (DOGC núm. 8504 de 17 de setembre de 2021).

L'àmbit territorial del PDU pel que fa a l'avaluació d'aspectes bàsics de desenvolupament sostenible està integrat pels 17 municipis del litoral gironí amb planejament municipal no adaptat al PTPCG, i per tant, no afecta al municipi de Palafrugell.

D'altra banda, la normativa urbanística del PDU incorpora en el seu títol VI la "normativa d'integració paisatgística dels sòls en edificació aïllada", l'àmbit territorial del qual està format per tots els sòls ja ordenats i pels sòls pendents d'ordenació amb edificació aïllada dels 22 municipis del litoral inclosos en el PDU, entre ells Palafrugell.

- El Planejament vigent a Palafrugell és el Pla d'ordenació urbanística municipal, aprovat

	Doc. original signat per: Sònia Bofarull Serrat 22/03/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a> fins al 22/03/2027	Data creació còpia: 22/03/2024 10:40:35
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Pàgina 6 de 10
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
			
		0431FCREVF7PCVF9MDHDFDN3XPC08P9A	

definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de 22 de gener de 2015, i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 6841, en data 30 de març de 2015.

El POUM va delimitar el PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida, amb les següents determinacions que es recullen a la fitxa específica:

- Situació: terreny situat entre els carrers de Capsacosta i del Puigventós.
- Objectius: construcció d'un hotel a Tamariu.
- Superfície: 22.249 m<sup>2</sup>
- Ús principal: hotelier, usos compatibles: zones A24
- Sostre màxim edificable: 0,23 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s – 5.200 m<sup>2</sup>s
- Sòl públic per sistemes: 53%, sistema zones verdes un 34% i sistema viari un 20%
- Densitat d'habitatges: 0 hab/ha, 0 habitatges
- Sostre residencial: 0 m<sup>2</sup>
- Observacions: només s'admetrà una única activitat destinada a un hotel de categoria mínim 4 estrelles que podrà incloure usos complementaris a l'activitat principal. L'edificació es resoldrà en un màxim de PB+2PP a la part central i s'anirà adaptant als extrems a la topografia existent. S'admetrà que la planta baixa tingui el doble d'alçada i incorpori parcialment attells que comptabilitzaran en el càlcul del sostre edificable. S'admetrà una planta soterrani que, com a mínim, contemplarà en nombre de places d'aparcament corresponents a raó d'una plaça per cada 2 habitacions. S'admetrà una edificabilitat complementària del 30% de l'establerta sempre que aquest sostre es destini a usos que no són els ordinaris d'un establiment hotelier, com són zones de piscina coberta i spa, àrees esportives especialitzades, etc. Si en el termini de dos anys des de l'aprovació definitiva del POUM no s'han presentat la reparcel·lació i el projecte bàsic de l'establiment hotelier, es podrà procedir a tramitar una modificació del POUM que redueixi el sostre edificable fins a la dimensió contemplada al planejament anterior.
- Mesures ambientals: Al sol·licitar la llicència d'obres s'aportarà un estudi d'integració visual i paisatgístic amb les mesures correctores adequades, amb especial referència a la reposició d'arbrat. Tota la plantació que sigui necessària talar es substituirà en la resta de la finca o en altres d'espai lliure públic.
- Agenda: 1er sexenni
- Sistema d'actuació: reparcel·lació per compensació bàsica, propietari únic

L'aprofitament privat es qualifica amb la clau de sòl urbà A21t1, regulada en l'apartat 3.8 de l'article 166 de la normativa del POUM, i amb la clau Vp, que d'acord amb l'article 113.9 de la normativa del POUM, aquesta clau no constitueix plenament una zonificació autònoma atès que s'integra a la zonificació de la parcel·la i té la voluntat d'impedir i/o regular la implantació de construccions en aquests espais per motivacions topogràfiques, ambientals i/o de controls visuals.

#### Tramitació municipal

Aprovació inicial: Ple de l'Ajuntament de 30 de gener de 2024.

#### Normativa urbanística

L'expedient incorpora un text normatiu amb 30 articles.



### Valoració de la proposta

### Valoració de la proposta

Les valoracions que es formulen sobre aquest expedient es realitzen d'acord amb el previst a l'article 87.2 amb l'objecte de la superació de contradiccions, a l'esmena d'errors i a la millora de la claredat i la precisió jurídiques i tècniques.

L'objecte d'aquest Pla de millora urbana no previst prèviament en el POUM, és el de regular en sòl urbà no consolidat la composició volumètrica tal com es defineix a l'article 70.1.b) del TRLU per tal de donar compliment a la normativa d'integració paisatgística dels sòls en edificació aïllada del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral Gironí, evita la construcció d'una edificació continua i redueix l'edificabilitat en relació a la màxima prevista pel planejament.

D'acord amb l'article 70.4 del TRLU "Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general". En aquest sentit, la proposta presentada encaixaria en l'excepció prevista a l'article 70.4 del TRLUC, de manera que no requeriria la prèvia modificació de planejament urbanístic.

L'estructura general de l'ordenació prevista és quasi coincident amb la prevista en el POUM. Respecte aquest, s'han introduït petits ajustos en el límit de les qualificacions, que són resultat de l'adaptació als límits físics actuals en base a una topografia de major detall, s'ha augmentat el percentatge de cessió de sistemes d'espais lliures al 36,91% (8.413 m<sup>2</sup>) respecte el mínim fixat pel POUM del 34% i s'ha diversificat el sistema viari, distingint entre la xarxa local, la xarxa complementaria i la de vianants, augmentant també el percentatge mínim del 20% al 20,25%.

La proposta s'ordena en base als objectius d'una millor integració en la topografia de l'àmbit i a l'entorn en general. Es proposa modificar el límit entre l'àmbit de la zona d'activitat hotelera i la zona de verd privat, proposant quatre volums, que generen un impacte sobre l'entorn inferior al que en resultaria d'una implantació en volum únic, sense alterar els aprofitaments previstos, reduint el sostre màxim total (principal i complementari) previst en el POUM, per minimitzar l'impacte sobre l'entorn consolidat, amb l'objecte d'afavorir la integració paisatgística i disminuir el consum de sòl.

No obstant això, es detecten determinades mancances en el document en relació amb el compliment del Pla director urbanístic de revisió de dels sòls no sostenibles (PDURSNS\_LG) i de la legislació vigent en matèria de paisatge:



Doc. original signat per:  
Sònia Bofarull Serrat  
22/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat) fins al 22/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0431FCREVF7PCVF9MDHDFDN3XPC08P9A

Data creació còpia:  
22/03/2024 10:40:35

Pàgina 8 de 10

D'acord amb 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, els EIIP han d'incorporar un anàlisi d'alternatives per tal de poder avaluar la idoneïtat de la solució adoptada.

D'acord amb l'article 21 *Contingut de l'estudi i impacte d'integració paisatgística* (en endavant EIIP) del Decret 343/2006, de 19 de setembre de desplegament de la Llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge, el pla de millora urbana hauria d'incorporar l'anàlisi de les alternatives d'ordenació raonades i la justificació de la solució adoptada. L'anàlisi d'alternatives d'ordenació també forma part de la documentació exigida en la guia d'EIIP elaborada pel Departament de Territori.

Tenint en compte el grau d'exposició visual d'aquesta actuació (en un dels trams més elevats de la carena), es considera essencial donar compliment als articles 2.4 *Fites i fons* i 3.20 *OQP18 Façana marítima* de les Directrius de paisatge del Pla Territorial de les Comarques Gironines, cosa que motiva encara més la necessitat de les alternatives d'ordenació raonades.

En aquest cas el document proposa una única alternativa d'ordenació on es preveu situar els volums edificables a la part més enlairada, a cota de carena, i no valora alternatives d'implantació menys visibles, acostant l'edificació, en la mesura del possible a les vessants laterals, i adaptant-se de manera més ajustada al perfil i al pendent del lloc, que permeti una reducció significativa de l'exposició visual, i no confiar únicament en l'ocultació, per la presència de zones arbrades.

Així mateix, l'estudi d'impacte i integració paisatgística no justifica el compliment de la normativa d'integració paisatgística dels sòls en edificació aïllada del Pla Director Urbanístic de Revisió dels Sòls No Sostenibles del Litoral Gironí, sobretot el compliment del que estableix la secció 2º que regula les disposicions dels sòls no ordenats i que s'estructura amb els articles 84 a 104 de la normativa del PDURSNLG,

És per tots aquests motius, que no es pot avaluar la idoneïtat de la proposta del Pla de millora urbana fins que s'hagi completat la documentació amb els aspectes anteriorment esmentats i hagi estat sotmesa novament a informació pública.

#### Fonaments de dret

Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i financeres, administratives i del sector públic (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març; Llei 5/2020, del 29 d'abril; Llei 2/2021, del 29 de desembre; Llei 3/2023, del 16 de març), la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, el Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables, el Decret Llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, el Decret Llei 18/2020, de 12 de maig, de mesures urgents en matèria



Doc. original signat per:  
Sònia Bofarull Serrat  
22/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat) fins al 22/03/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

0431FCREVF7PCVF9MDHDFDN3XPC08P9A

Data creació còpia:  
22/03/2024 10:40:35

Pàgina 9 de 10

d'urbanisme, fiances i ambiental, el Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer i el Decret llei 24/2021, d'acceleració del desplegament de les energies renovables distribuïdes i participades.

Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol i Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

**Acord**

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, aquesta Comissió acorda:



-1 Emetre informe desfavorable a l'efecte de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre el Pla de millora urbana del sector PAU a2.5 Hotel Aigua Xelida a Tamariu, promogut per Salomon Real Estate SSF 1965 4 SL i tramès per l'Ajuntament de Palafrugell, d'acord amb allò exposat a la part valorativa.

-2 Indicar a l'Ajuntament que aquest informe és vinculant pel que fa a les prescripcions fonamentades en motius de legalitat contemplats a l'article 87.3 i 4 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer. Així mateix, s'indica a l'Ajuntament que, abans de l'aprovació definitiva de l'expedient, aquest s'haurà de sotmetre novament a informe d'aquesta Comissió, d'acord amb l'apartat 1 de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Girona

signat electrònicament

	Doc. original signat per: Sònia Bofarull Serrat 22/03/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a> fins al 22/03/2027	Data creació còpia: 22/03/2024 10:40:35
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Pàgina 10 de 10
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
			
		043IFCREVF7PCVF9MDHDFDN3XPC08P9A	