

SIGNATURES

1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31

AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient: X2025003298

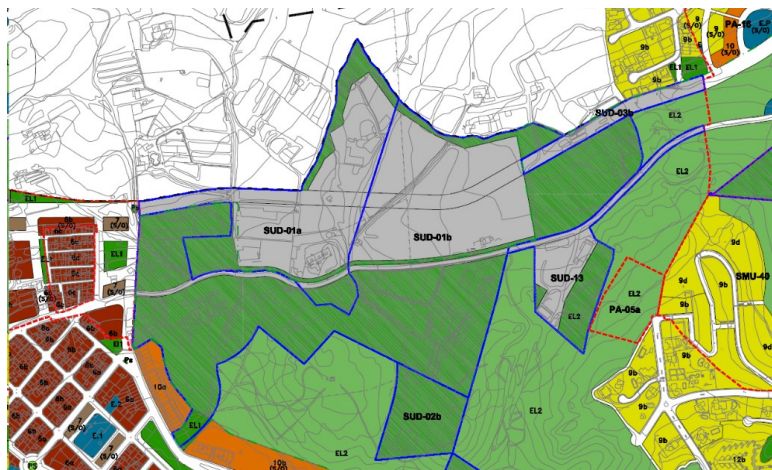
PLEC DE CONDICIONS TÈCNIQUES PEL CONTRACTE DE SERVEIS DE REDACCIÓ DELS “Treballs complementaris d'anàlisi i estudis previs a l'Estudi urbanístic per al desenvolupament del sector d'activitats econòmiques de la zona nord de Sant Feliu de Guíxols (Lots 1, 2, 3 i 4)”**1. Finalitat**

El present Plec descriu els treballs a desenvolupar i defineix les condicions, necessitats, directrius i criteris tècnics generals que han de servir de base per a la realització dels **“Treballs complementaris d'anàlisi i estudis previs a l'Estudi urbanístic per al desenvolupament del sector d'activitats econòmiques de la zona nord de Sant Feliu de Guíxols”** (EU_SAE_ZN_SFG)

2. Antecedents

El planejament vigent a Sant Feliu de Guíxols és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data de 20 d'abril de 2006 (DOGC núm. 4678, de 18/7/2006) i les seves diferents modificacions.

El POUM preveu al llarg de la Ronda Nord, la implantació d'una àrea d'activitats econòmiques periurbana, que es concreta en dos sectors de sòl urbanitzable delimitat, el SUD-01a Cubells i el SUD-01b Cubells, ambdós limítrofs entre sí, i delimitats pels principals elements territorials de Cubells, l'antic camí de Sant Feliu a s'Agaró al sud, el camí del Turó d'en Ribas a l'oest, la riera de Sant Pol al nord, i les explotacions agrícoles que encara es conserven a l'est.



Determinacions del POUM vigent

Les determinacions normatives per aquests sectors es relacionen a les corresponents fitxes que figuren a la normativa del POUM, corresponent als sectors **SUD-01a Cubells i SUD-01b Cubells**

Entre els anys 2009 i 2010, l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols va encarregar els treballs tècnics per al desenvolupament de les previsions del POUM a l'àmbit dels dos sectors de Cubells. Aquests treballs van consistir en una Modificació puntual del POUM i en la redacció dels dos plans parcials, corresponents als sectors SUD-01a) i SUD-01b), amb els respectius projectes d'urbanització i de reparcel·lació.

Malgrat aquest important esforç, cap dels documents esmentats no es va arribar a tramitar mai.

SIGNATURES

1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

El Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya el 28 de gener del 2021 (DOGC núm. 8341 del 15.02.2021), en el seu article 42 relatiu a l'àmbit del nucli de Sant Feliu de Guíxols, en el seu apartat 3r estableix:

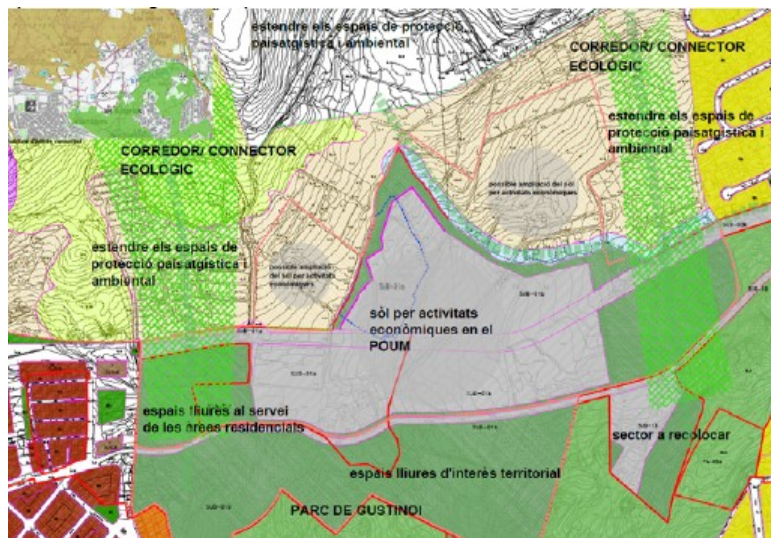
Àmbits del nord

*Es recomana, pel que fa als sectors industrials que han de completar la ronda nord del nucli i millorar la integració paisatgística de l'antic camí de Platja d'Aro, que es puguin ampliar i desenvolupar **obtenint una peça per activitat amb major entitat** per a aquest sistema urbà.*

3. Situació actual

L'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols té com a una de les prioritats estratègiques l'impuls al desenvolupament econòmic del municipi, i considera la creació de sòl adequat per a la implantació d'activitats econòmiques com a un dels seus eixos principals. En els últims anys s'ha constatat la manca de sòl per activitats econòmiques, sobretot pel què fa a parcel·les mitjanes i grans degudament condicionades per donar resposta a les necessitats de trasllat d'activitats existents mal ubicades, o situades en sectors de renovació urbana que en dificulten el seu desenvolupament.

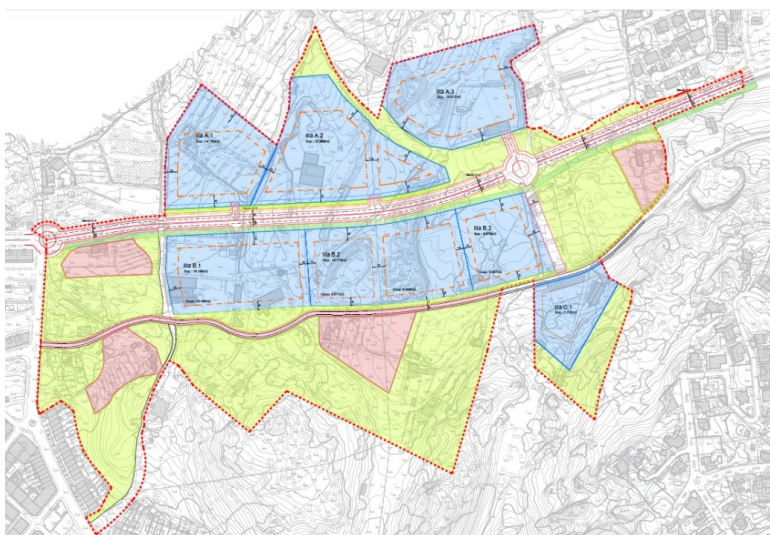
Des de l'àrea de planejament de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols es van efectuar diferents estudis en relació als sectors d'activitat econòmica situats a la zona nord del municipi, estudis que van culminar l'any 2023 amb la redacció de la **MEMÒRIA PRELIMINAR. ESTRATÈGIA I PROPOSTA D'ACTUACIÓ. SECTOR D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES DE LA ZONA NORD DE SANT FELIU DE GUÍXOLS (CUBELLS AMPLIAT)**, de febrer de 2023, on es formulava de manera indicativa una proposta d'ordenació que plantejava l'ampliació de l'àmbit en concordança amb la recomanació del PDURSNS_LG, considerava els aspectes ambientals i d'encaix territorial, definia l'estructura general de l'ordenació i les seves característiques, en el marc d'una necessària modificació del POUM.



Proposta actuació 2023. Estratègia territorial

SIGNATURES

1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31

AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS*Proposta actuació 2023. Ordenació general*

Agafant com a punt de partida els estudis previs elaborats l'any 2023, l'Ajuntament vol impulsar el desenvolupament urbanístic del sector d'activitats econòmiques de la zona nord de Sant Feliu de Guíxols, partint d'una anàlisi prèvia que li permeti valorar la seva viabilitat tècnica, econòmica i ambiental, tot disposant d'una visió de conjunt que permeti adoptar les decisions sobre l'oportunitat del seu desenvolupament i defineixi el marc urbanístic que caldrà seguir per la seva concreció.

4. Objecte d'aquest document

L'objecte d'aquest Plec de Prescripcions Tècniques és descriure l'objecte del contracte, concretar les condicions tècniques dels treballs a contractar i establir els requisits de la contractació que es durà a terme.

5. Objecte del present contracte

L'objecte del contracte consisteix en l'elaboració del **Treballs complementaris d'anàlisi i estudis previs a l'Estudi urbanístic per al desenvolupament del sector d'activitats econòmiques de la zona nord de Sant Feliu de Guíxols** (EU_SAE_ZN_SFG)

Aquests treballs, per les seves característiques, s'estructuren en dos lots

LOT 1: Elaboració base topogràfica

LOT 2: Redacció dels treballs ambientals i de paisatge.

LOT 3: Redacció dels treballs d'estudi de les infraestructures i serveis urbanístics.

LOT 4: Redacció dels treballs d'estudi econòmic i de viabilitat.

6. Descripció i contingut de les tasques de cadascun dels lots objecte de la contractació

Les tasques objecte de la contractació són les que es detallen a continuació:

○ **LOT 1: Elaboració base topogràfica.**

Descripció del treball:

Aixecament taquimètric amb dibuix de plànols topogràfics 2D i 3D d'infraestructures i espais oberts per a disposar d'una nova base a l'escala a 1/1.000, amb corbes de nivell cada 0,50 m.

El sistema de referència ha de ser l'anomenat ETRS89.

Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 4 de 35

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

Àmbit

Àmbit delimitat en el plànol adjunt, amb una superfície total de 444.109,201m², que inclou la totalitat del sector Cubells (SUD01a i SUD02b), part del sector Sant Pol més Lluny (SUD03b), segons la delimitació del vigent POUM, així com les ampliacions previstes a l'estudi preliminar i els espais confrontants a l'oest, per l'encaix amb l'àrea consolidada de Mas Falgueres, i a l'est, per l'encaix amb Mas Toi i els carrers de Platja d'Aro

Abast dels treballs

Els treballs a portar a terme consistiran en l'aixecament topogràfic d'infraestructures i espais oberts de l'àmbit delimitat.

Els treballs de topografia detallaran tots els elements significatius, en especial els següents:

- Camins, carrers, avingudes, passejos, etc...
- Terrenys i parcel·les rústiques i urbanes.
- Construccions, edificacions, instal·lacions i tanques.
- Infraestructures i serveis (aigua, electricitat, enllumenat, gas, telefonia, fibra òptica, clavegueram, etc.)
- Elements de senyalització i mobiliari urbà.

De manera complementària el treball a realitzar inclourà els aspectes següents:

- Identificació de les propietats.
- Inventari i detall (tipologies, característiques,...) de les edificacions, instal·lacions i construccions existents.
- Identificació i caracterització dels usos existents (agrícola, forestal, residencial, activitat econòmica,...)

Material a lliurar

Lliurament: 1còpia en paper, format A3, enquadernada i signada i 2 CDs idèntics amb tota la documentació en format digital (PDF complet signat digitalment, PDFs individuals i arxius editables).

Tant les cotes com la resta de dades alfanumèriques que apareguin als plànols han d'estar a l'escala suficient per a que en la còpia impresa o PDF puguin ser llegibles i sense superposicions. Tots els plànols en PDF han d'incorporar un símbol indicatiu de l'orientació nord.

PDF:

- Document de conjunt (memòria, fotografies [imprimibles a 9 x 13 cm mínim, numerades i amb plànol indicatiu de des d'on s'han pres], plànols, etc). Mida dels plànols per a ser impresos en DIN A3.

Arxius editables:

- Memòria: descripció i superfície en m² de l'àmbit, metodologia, instruments emprats, inclosos els certificats de calibratge dels aparells i programari utilitzat, en format DOC.
 - Llibretes de camp originals en format XLS.
 - Llistat del càlculs, de les precisions obtingudes i dels error de tancament dels itineraris planimètrics i altimètrics en format XLS.
 - Fotografies i qualsevol altra informació gràfica que documenti el treball en format JPG. Plànol, en DWG, indicatiu del punt d'on s'han pres les fotografies..
- Dibuix dels plànols topogràfics en 2D i 3D, en format DWG. Dibuix de les corbes de nivell en 2D i 3D.

Tots els elements dibuixats en espai model a l'arxiu DWG ho estaran a escala 1:1, amb les unitats en metres.

Els plànols que hagin d'estar en coordenades tindran l'SCP configurat en "universal".

Segons la seva tipologia, tots els elements similars estaran agrupats a la capa corresponent.

Els plànols que s'hagin de visualitzar o imprimir disposaran de símbol indicatiu d'orientació nord, caràtula descriptiva amb escala d'impressió i llegenda explicativa de codis i simbologia, per a la seva millor comprensió.

 - Arxiu ".ctb" de configuració de gruixos i colors d'impressió dels arxius Cad.
 - Àmbit: arxiu digital DWG amb una polilínia 2D tancada de l'àmbit topografiat, en coordenades.

Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 5 de 35

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

- Arxiu de punts en format: x, y, z, codi

○ **LOT 2: Redacció dels treballs ambientals i de paisatge.**

Descripció i abast del treball:

Els treballs ambientals es centraran en l'anàlisi i caracterització del sector i les seves diferents parts (finques, horts, bosc,..., Parc de Gustinó), de manera especial pel que fa als àmbits actuals de sòl no urbanitzable que es preveuen transformar com a sòl urbanitzable, amb el següent contingut:

- a) Determinació dels requeriments ambientals més significatius, el què inclou la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants de l'àmbit objecte d'estudi; la determinació dels objectius, criteris i obligacions de protecció ambiental aplicables, tenint en compte la normativa internacional, comunitària, estatal, autonòmica i local, en el plans d'ordenació territorial.
- b) Avaluació ambiental preliminar de la proposta d'ordenació indicativa que figurava a la MEMÒRIA PRELIMINAR. ESTRATÈGIA I PROPOSTA D'ACTUACIÓ. SECTOR D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES DE LA ZONA NORD DE SANT FELIU DE GUÍXOLS (CUBELLS AMPLIAT), de febrer de 2023¹

El contingut d'aquests treballs equivaldria parcialment al de l'informe de sostenibilitat ambiental definit a l'article 70 de Reglament (en concret, als apartats a), d) i e) de l'esmentat article).

En relació al paisatge, els treballs a efectuar tindran el següent contingut:

- a) Anàlisi del paisatge a escala territorial (descripció, components, valors i dinàmiques).
- b) Anàlisi del paisatge en l'àmbit concret de l'actuació (estructura, visibilitat, percepció, ...)
- c) Avaluació ambiental preliminar de la integració paisatgística de la proposta d'ordenació indicativa de febrer de 2023

Com a conclusió d'aquests aspectes, el treball plantejarà:

- Una definició dels objectius i criteris ambientals generals a tenir en compte per al futur desenvolupament del sector.
- Una relació de les possibles mesures correctores o, en el seu cas, d'alternatives d'ordenació, per tal de garantir una correcta integració de les actuacions en el paisatge.

Àmbit

Àmbit delimitat en el plànol adjunt, amb una superfície total de 444.109,201m², que inclou la totalitat del sector Cubells (SUD01a i SUD02b), part del sector Sant Pol més Lluny (SUD03b), segons la delimitació del vigent POUM, així com les ampliacions previstes a l'estudi preliminar i els espais confrontants a l'oest, per l'encaix amb l'àrea consolidada de Mas Falgueres, i a l'est, per l'encaix amb Mas Toi i els carrers de Castell-Platja d'Aro.

Material a lliurar

Lliurament: 1còpia en paper, format A3, enquadernada i signada i 2 CDs idèntics amb tota la documentació en format digital (PDF complet signat digitalment, PDFs individuals i arxius editables).
PDF:

- Document de conjunt (memòria, fotografies, plànols, etc). Mida dels plànols per a ser impresos en DIN A3.

Arxius editables:

- Memòria segons el contingut del treball, en format DOC.
 - Fotografies i qualsevol altra informació gràfica que documenti el treball en format JPG. Plànol, en DWG, indicatiu del punt d'on s'han pres les fotografies..

Arxius editables:

- Memòria segons el contingut del treball, en format DOC.
 - Fotografies i qualsevol altra informació gràfica que documenti el treball en format JPG. Plànol, en DWG, indicatiu del punt d'on s'han pres les fotografies..
- Plànols en format DWG.

¹ Document que figura a l'Annex 1.

Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 6 de 35

SIGNATURES

1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

Tots els elements dibuixats en espai model a l'arxiu DWG ho estaran a escala 1:1, amb les unitats en metres.

Els plànols que hagin d'estar en coordenades tindran l'SCP configurat en "universal".

Segons la seva tipologia, tots els elements similars estaran agrupats a la capa corresponent.

Els plànols que s'hagin de visualitzar o imprimir disposaran de símbol indicatiu d'orientació nord, caràtula descriptiva amb escala d'impressió i llegenda explicativa de codis i simbologia, per a la seva millor comprensió.

- Arxiu ".ctb" de configuració de gruixos i colors d'impressió dels arxius Cad.
- Àmbit: arxiu digital DWG amb una polilínea 2D tancada de l'àmbit topografiat, en coordenades.
- Arxiu de punts en format: x, y, z, codi

○ **3 LOT 3: Redacció dels treballs d'estudi de les infraestructures i serveis urbanístics.**

Descripció i abast del treball:

Partint de la proposta d'ordenació indicativa que figurava a la MEMÒRIA PRELIMINAR. ESTRATÈGIA I PROPOSTA D'ACTUACIÓ. SECTOR D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES DE LA ZONA NORD DE SANT FELIU DE GUÍXOLS (CUBELLS AMPLIAT), de febrer de 2023 caldrà analitzar i formular propostes en relació als aspectes següents:

a) Identificació i anàlisi de les infraestructures i serveis existents i avaluació i estimació dels nous requeriments:

- Anàlisi de la capacitat de les infraestructures i dels serveis existents.
- Estimació de la demanda futura.
 - Serveis urbanístics generals
 - Electrificació (estimació potències, condicions de subministrament,...)
 - Gas (desmuntatge i trasllat instal·lacions)
 - Sanejament (previsions xarxa general, capacitat depuradora,...)
 - Drenatge (capacitat riera,...)
 - Proveïment d'aigua (suficiència,...).

b) Definició de les característiques de traçat de la Ronda Nord:

- Encaix global i concreció del traçat de la Ronda Nord a partir de la proposta existent i de la secció tipus plantejada.
- Traçat en planta i alçat a nivell d'avantprojecte (acords, perfil longitudinal, seccions transversals,...).

c) Estimació inicial dels costos de l'actuació:

- Seguint l'esquema de l'ordenació de 2023 i tenint en compte els aspectes que resultin dels punts anteriors, efectuar una valoració inicial dels costos d'urbanització i d'implantació dels serveis.

Àmbit

Àmbit delimitat en el plànol adjunt, amb una superfície total de 444.109,201m², que inclou la totalitat del sector Cubells (SUD01a i SUD02b), part del sector Sant Pol més Lluny (SUD03b), segons la delimitació del vigent POUM, així com les ampliacions previstes a l'estudi preliminar i els espais confrontants a l'oest, per l'encaix amb l'àrea consolidada de Mas Falgueres, i a l'est, per l'encaix amb Mas Toi i els carrers de Castell-Platja d'Aro.

Material a lliurar

Lliurament: 1còpia en paper, format A3, enquadernada i signada i 2 CDs idèntics amb tota la documentació en format digital (PDF complet signat digitalment, PDFs individuals i arxius editables).
PDF:

- Document de conjunt (memòria, fotografies, plànols, etc). Mida dels plànols per a ser impresos en DIN A3.

Arxius editables:

- Memòria segons el contingut del treball, en format DOC.
 - Fotografies i qualsevol altra informació gràfica que documenti el treball en format JPG. Plànol, en DWG, indicatiu del punt d'on s'han pres les fotografies..

Arxius editables:

Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 7 de 35

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

- Memòria segons el contingut del treball, en format DOC.
 - Fotografies i qualsevol altra informació gràfica que documenti el treball en format JPG. Plànol, en DWG, indicatiu del punt d'on s'han pres les fotografies..
- Plànols en format DWG.
 - Tots els elements dibuixats en espai model a l'arxiu DWG ho estaran a escala 1:1, amb les unitats en metres.
 - Els plànols que hagin d'estar en coordenades tindran l'SCP configurat en "universal".
 - Segons la seva tipologia, tots els elements similars estaran agrupats a la capa corresponent.
 - Els plànols que s'hagin de visualitzar o imprimir disposaran de símbol indicatiu d'orientació nord, caràtula descriptiva amb escala d'impressió i llegenda explicativa de codis i simbologia, per a la seva millor comprensió.
 - Arxiu ".ctb" de configuració de gruixos i colors d'impressió dels arxius Cad.
 - Àmbit: arxiu digital DWG amb una polilínea 2D tancada de l'àmbit topografiat, en coordenades.
 - Arxiu de punts en format: x, y, z, codi

○ **4 LOT 4: Redacció dels treballs d'estudi econòmic i de viabilitat.**

Descripció i abast del treball:

Els treballs a portar a terme tindran una part inicial de caràcter prospectiu, per tal d'avaluar la necessitat i la viabilitat de la creació d'un pol de sòl destinat a activitats econòmiques a Sant Feliu de Guíxols en el context municipal i supramunicipal.

En aquest sentit, caldrà ponderar:

- L'estimació d'una possible demanda tenint en compte les característiques del lloc i partint d'un marc de referència més enllà de l'estricta terme municipal (Sistema urbà de Sant Feliu de Guíxols / Baix Empordà- La Selva/ Comarques gironines).**
 - Tenint en compte tant l'opinió dels agents locals (Cambra de Comerç...) com els criteris dels possibles departaments més directament implicats (Departament d'Empresa i Treball, Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, Incasol, ...)
 - Considerant específicament les necessitats locals, en concret:
 - El caràcter dels sectors d'activitat econòmica a Sant Feliu de Guíxols (tant els existents com els previstos)
 - La tipologia i la localització de les empreses/ activitats existents. Hipòtesis de desenvolupament a curt/ mitjà termini.
 - Les necessitats específiques de sectors concrets (nàutica, alimentació,...).
 - La problemàtica d'activitats econòmiques existents amb disfuncions per la seva localització a la trama urbana de la ciutat.
- L'anàlisi crítica i comparativa de l'oferta existent en els sectors d'activitat econòmica, seguint amb el marc de referència territorial ja indicat.**
 - Efectuant una estimació comparativa de les disponibilitats de sòl, de les tipologies d'ordenació i d'implantació i de les condicions d'accessibilitat i serveis, entre d'altres.
 - Efectuant un estudi de mercat de les tipologies en venda, completat amb l'estudi de costos de les possibles implantacions en cada cas.

La segona part del treball consistirà, pròpiament, en l'avaluació de la viabilitat econòmica del desenvolupament del sector a partir de l'estimació inicial dels costos de l'actuació i de les conclusions de les anàlisis d'oferta i demanda estudiades.

En relació als costos de l'actuació, caldrà tenir en compte:

- Els costos corresponents a la urbanització i implantació dels serveis, seran els que resultin de l'estudi previ de les infraestructures i del serveis (que conforma el Lot 2 del present plec).
- A aquests costos caldrà afegir-hi l'avaluació de les possibles indemnitzacions, els treballs tècnics, de gestió i altres despeses; l'import estimat d'aquests costos formarà part pròpiament d'aquest estudi de viabilitat.

L'estudi plantejarà diferents escenaris per fer factible la viabilitat del desenvolupament de l'actuació, incloent-hi previsions de finançament públic cas de ser imprescindibles.

Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 8 de 35

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

Àmbit

Àmbit delimitat en el plànol adjunt, amb una superfície total de 444.109,201m², que inclou la totalitat del sector Cubells (SUD01a i SUD02b), part del sector Sant Pol més Lluny (SUD03b), segons la delimitació del vigent POUM, així com les ampliacions previstes a l'estudi preliminar i els espais confrontants a l'oest, per l'encaix amb l'àrea consolidada de Mas Falgueres, i a l'est, per l'encaix amb Mas Toi i els carrers de Castell-Platja d'Aro.

Material a lliurar

Lliurament: 1còpia en paper, format A3, enquadernada i signada i 2 CDs idèntics amb tota la documentació en format digital (PDF complet signat digitalment, PDFs individuals i arxius editables).
PDF:

- Document de conjunt (memòria, fotografies, plànols, etc). Mida dels plànols per a ser impresos en DIN A3.

Arxius editables:

- Memòria segons el contingut del treball, en format DOC.
 - Fotografies i qualsevol altra informació gràfica que documenti el treball en format JPG. Plànol, en DWG, indicatiu del punt d'on s'han pres les fotografies.
- En cas de considerar-se, plànols en format DWG.

7. Equip redactor

- **LOT 1: Elaboració base topogràfica.**

Especialista en topografia i cartografia: Persona amb títol universitari d'enginyeria, llicenciatura o grau en disciplines vinculades amb la topografia, la cartografia, la geografia, o qualsevol altra titulació equivalent l'habiliti legalment pel desenvolupament de les funcions objecte del contracte amb una experiència mínima de 3 anys en aquest tipus de treballs.

- **LOT 2: Redacció dels treballs ambientals i de paisatge.**

Especialista amb estudis ambientals i de paisatge: Persona amb títol universitari en ciències ambientals, geografia o qualsevol altra titulació equivalent que l'habiliti legalment pel desenvolupament de les funcions objecte del contracte, amb una experiència mínima de 3 anys en treballs ambientals i de paisatge vinculats a l'ordenació del territori i al planejament urbanístic.

- **LOT 3: Redacció dels treballs d'estudi de les infraestructures i serveis urbanístics.**

Especialista en xarxes de serveis i infraestructures urbanes: Persona amb títol universitari en enginyeria, arquitectura o qualsevol altra titulació equivalent que l'habiliti legalment pel desenvolupament de les funcions objecte del contracte, amb una experiència mínima de 3 anys en projectes d'infraestructures i serveis urbanístics vinculats a l'ordenació del territori i al planejament urbanístic.

- **LOT 4: Redacció dels treballs d'estudi econòmic i de viabilitat.**

Especialista en viabilitat econòmica i financera del planejament: Persona amb títol universitari en economia, arquitectura o qualsevol altra titulació equivalent que l'habiliti legalment pel desenvolupament de les funcions objecte del contracte, amb una experiència mínima de 3 anys en estudis econòmics i de viabilitat vinculats a l'ordenació del territori i al planejament urbanístic.

El funcionament de l'equip s'ajustarà a allò que estableix la normativa d'urbanisme vigent, en concret a la Disposició addicional Tretzena del 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, referida als professionals que intervenen en la redacció del planejament urbanístic, i especialment al que afecta la titulació acadèmica dels seus membres i l'obligació de guardar secret professional en tant es redacta el document.

Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 9 de 35

SIGNATURES

1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

8. Termini d'execució

- LOT 1: Elaboració base topogràfica: **SIS SETMANES** a partir de la signatura del contracte.
- LOT 2: Redacció dels treballs ambientals i de paisatge: **QUATRE MESOS** a partir de la signatura del contracte.
- LOT 3: Redacció dels treballs d'estudi de les infraestructures i serveis urbanístics: **QUATRE MESOS** a partir de l'entrega per part de l'Ajuntament del document resultant del Lot 1 a l'adjudicatari del Lot 3.
- LOT 4: Redacció dels treballs d'estudi econòmic i de viabilitat: **QUATRE MESOS** a partir de l'entrega per part de l'Ajuntament de la documentació resultant del Lot 3 a l'adjudicatari del Lot 4.

En total es preveu que el contracte tingui una durada de 9.5 mesos.

9. Normes generals per a la presentació dels treballs tècnics

9.1. Idioma

Els documents a entregar pels adjudicataris seran redactats en llengua catalana. Als efectes de sol·licitud de subvencions o de la seva justificació, o per qualsevol altre motiu, si fos necessari disposar d'una versió en una altra llengua, la traducció de qualsevol document contractat serà responsabilitat de l'adjudicatari, previ pacte del preu.

9.2. Presentació telemàtica a través de la seu electrònica de l'Ajuntament

La documentació objecte del contracte s'haurà de lliurar a l'Ajuntament en format digital (pdf) per via telemàtica a través de la seu electrònica de l'Ajuntament (<http://ciutada.guixols.cat/>).

A la instància electrònica que haurà d'acompanyar la presentació i lliurament d'aquesta documentació caldrà indicar el número d'expedient administratiu corresponent al contracte i la seva denominació.

Donat que a través de la seu electrònica la capacitat màxima de cada un dels documents adjuntats no pot ser superior als 15 MB, a criteri de l'empresa adjudicatària, es podrà procedir o bé al fraccionament de la documentació a lliurar en diverses unitats -totes elles inferiors a 15 MB-, o bé al lliurament de tota la documentació a través de la plataforma *wetransfer*. En aquest darrer cas, l'empresa adjudicatària haurà de presentar, igualment, una instància electrònica en la que hi farà constar la documentació lliurada i el sistema de lliurament, tot indicant l'enllaç *wetransfer* per descarregar-se la documentació.

En el cas que l'empresa adjudicatària consideri adequat el fraccionament de la documentació en 2 ó més arxius, cadascun dels quals d'un màxim de 15 MB, aquest procés es durà a terme seguint un criteri lògic: cada un dels arxius tindrà una denominació específica de tal forma que es pugui deduir amb facilitat el seu contingut així com la part que representa respecte al conjunt de la documentació tècnica. Amb aquesta finalitat, a cada arxiu s'hi reproduirà l'índex general tot ressaltant amb claredat la part que representa un determinat arxiu respecte el document global.

9.3. Suport físic de la informació

A més a més de la documentació presentada en format digital a través de la seu electrònica de l'Ajuntament, l'empresa adjudicatària haurà de fer arribar a l'àrea d'Urbanisme, obres i medi ambient de l'Ajuntament una còpia en paper i una còpia digital en suport electrònic, ja sigui per missatger, correu postal o bé personalment.

Tant els documents en format paper com la documentació en format digital (que es lliurarà en suport electrònic mitjançant un CD ó DVD), es farà arribar a la següent adreça:

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS
Àrea d'Urbanisme, obres i medi ambient (2ª planta)

Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 10 de 35

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

Plaça del mercat 1 d'octubre de 2017, núm. 6-9
17220 Sant Feliu de Guíxols

Pel que fa a la documentació en suport electrònic (CD ó DVD), aquesta es presentarà tant en format **pdf** com en format **editable**.

L'empresa adjudicatària haurà de comprovar que tota la documentació presentada, malgrat que s'hagi lliurat en diversos formats (electrònic, digital o paper), sigui coincident. En aquest sentit es considerarà sempre que el document original serà el que s'hagi lliurat a través de la seu electrònica de l'Ajuntament, mitjançant el registre d'entrada.

La documentació en format digital **pdf** se subministrarà mitjançant un CD ó DVD.

- Els arxius en format **pdf** aniran correctament indexats, relacionant-se amb un índex general.
- Els arxius en CAD hauran d'estar en format **dwg** del programa *AutoCad*.
- Les fotografies o imatges es lliuraran preferentment en format **jpg**.

En el cas que com a conseqüència de la seva mida no sigui possible lliurar tots els arxius en un sol CD ó un sol DVD, es podran lliurar 2 ó més CD ó DVD. En aquest cas, s'aconsella que en un dels CD ó DVD es col·loquin tots els arxius **editables** mentre que en l'altre hi vagin tots els arxius en format **pdf**.

En tots els casos, els CD ó DVD hauran de disposar d'una caràtula amb la informació suficient per a la identificació de la documentació que continguin. Es pot utilitzar un editor de caràtules adhesives per a CD.

La informació mínima que contindran les caràtules serà la següent:

- Nom del projecte
- Data
- Tipus d'informació que conté el CD ó DVD (**editable** o **pdf**)
- Autoria del projecte

Els CD's ó DVD's s'hauran de lliurar amb un embolcall adient que, a l'igual que la caràtula, contindrà la informació suficient per a la seva correcta identificació.

Tots els elements del document es georeferenciaran amb coordenades UTM del sistema ETRS perquè en sigui compatible l'exportació en els formats d'harmonització de la geoinformació que es promouen arreu d'Europa.

9.4. Documentació de consulta que les empreses licitadores tindran a la seva disposició.

Les empreses licitadores tindran a la seva disposició la següent documentació de consulta:

- POUM de Sant Feliu de Guíxols, a través del Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.
Enllaç: <https://dtes.gencat.cat/rpucportal/#/consulta/detallExpedient/224826/documents>
- Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, a través del Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.
Enllaç: <https://dtes.gencat.cat/rpucportal/#/consulta/detallExpedient/283586/documents>
- MEMÒRIA PRELIMINAR. ESTRATÈGIA I PROPOSTA D'ACTUACIÓ. SECTOR D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES DE LA ZONA NORD DE SANT FELIU DE GUÍXOLS (CUBELLS AMPLIAT), de febrer de 2023, annex 1 del present plec.
- Plànols de l'àmbit delimitat, amb una superfície total de 444.109,201m², que inclou la totalitat del sector Cubells (SUD01a i SUD02b), part del sector Sant Pol més Lluny (SUD03b), segons la delimitació del vigent POUM, així com les ampliacions previstes a l'estudi preliminar i els

Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 11 de 35

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

espais confrontants a l'oest, per l'encaix amb l'àrea consolidada de Mas Falgueres, i a l'est,
per l'encaix amb Mas Toi i els carrers de Castell-Platja d'Aro. Annex 2 del present plec.

A Sant Feliu de Guíxols, el 15 de setembre del 2025.

Signat: Francesc Blanch Carles
Arquitecte municipal.

Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 12 de 35

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

ANNEX 1

MEMÒRIA PRELIMINAR. ESTRATÈGIA I PROPOSTA D'ACTUACIÓ. SECTOR D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES DE LA ZONA NORD DE SANT FELIU DE GUÍXOLS (CUBELLS AMPLIAT), de juny de 2024.

Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 13 de 35

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

**SECTOR D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES DE LA ZONA NORD DE SANT
FELIU DE GUÍXOLS (CUBELLS AMPLIAT)**

**MEMÒRIA PRELIMINAR:
ESTRATÈGIA I PROPOSTA D'ORDENACIÓ.**

Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 14 de 35

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

INDEX

Capítol I. ASPECTES PRELIMINARS

1. PUNT DE PARTIDA

Capítol II. PREVISIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT.

2. EL SECTOR DE CUBELLS: PREVISIONS DEL POUM.
 - 2.1. Referències de la memòria del POUM.
 - 2.2. Determinacions de la normativa del POUM.
 - 2.3. Determinacions dels plànols d'ordenació del POUM.
3. PREVISIONS DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE REVISIÓ DELS SÒLS NO SOSTENIBLES DEL LITORAL GIRONÍ.

Capítol III. PROPOSTES DE DESENVOLUPAMENT DE CUBELLS DE L'ANY 2010.

4. ASPECTES GENERALS
5. ELS DOCUMENTS URBANÍSTICS
 - 5.1. Reajustament dels límits dels sectors SUD-01a, SUD-01b, SUD-03s.
 - 5.2. Plans parcials urbanístics dels sectors d'activitats econòmiques SUD-01a/SUD-01b "CUBELLS"

Capítol IV. NOVA PROPOSTA D'ORDENACIÓ.

6. L'AMPLIACIÓ DEL SECTOR CUBELLS I EL SEU ENCAIX TERRITORIAL
 - 10.1. Ampliació del sector
 - 10.2. Encaix territorial
7. PREVISIONS EN RELACIÓ A LA RONDA NORD
 - 7.1. Aspectes previs
 - 7.2. Infraestructura ferroviària.
 - 7.3. Noves propostes per la Ronda Nord.
8. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ
 - 8.1. Estructura general
 - 8.2. L'ordenació dels espais edificables
 - 8.3. Propostes alternatives.



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Capítol I. ASPECTES PRELIMINARS

1. PUNT DE PARTIDA

L'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols ha assenyalat com una de les seves prioritats l'impuls al desenvolupament econòmic del municipi i, en aquest sentit, considera que les actuacions dirigides a afavorir i dinamitzar l'activitat econòmica, entre les quals les destinades a la creació de sòl adequat per a la seva implantació, tenen un caràcter estratègic.

Pel que fa a les previsions urbanístiques relacionades amb la creació de sòl adequat per a la implantació d'activitats econòmiques, es posen de manifest els següents punts:

a) Constatació de la manca de sòl per a activitats econòmiques

- Problemàtica de **manca de sòl per a activitat econòmica**, en parcel·les mitjanes o grans degudament condicionades, per donar resposta a possibles noves necessitats de sòl, a trasllats d'activitats existents mal emplaçades, a activitats vinculades a la nàutica o a activitats econòmiques situades en sectors de renovació urbana que en dificulten el seu desenvolupament (Calassanç, Tueda,...).

b) Previsió a mitjà termini d'una possible nova oferta de sòl/sostre destinada a activitats econòmiques prevista, de manera prioritària, per naus de petites dimensions:

- Previsió de desenvolupament a curt/mitjà termini de la promoció de 18 naus de petites dimensions (a l'entorn de 400m2) als terrenys del **PA-32** a l'antiga Comercial Martí.
- Previsió del Sector **SMU03 "Bujonis industrial nord"**, destinat a establiments de petites dimensions (naus de 300m2 de planta, sens perjudici de poder-se agrupar), i amb algunes edificacions aïllades de major dimensió. Sector aturat per manca d'actuació de la iniciativa privada, en aquests moments no es contempla la possibilitat de plantejar alternatives des de l'administració (canvi de sistema a cooperació).

c) Activitats econòmiques amb implantacions inadequades.

- Existència d'activitats econòmiques amb implantació irregular a Cubells i d'instal·lacions obsoletes o amb desús en aquest espai.
- Problemàtica no resolta de l'activitat de tractament de terres i runes a Cubells que hauria d'abordar-se amb la seva implantació en sòl urbanitzable per a activitats econòmiques. Possible encaix també de la planta situada a la zona de Mas Trempat.

d) Determinacions del POUM de nou sòl per activitat econòmica:

- Sectors de sòl urbanitzable de **Cubells (SUD01a i SUD01b)** al costat de la futura Ronda Nord amb planejament redactat, no tramitat, de l'any 2010.
- Necessitat i conveniència d'avançar en la futura obertura de la Ronda Nord, repensant les seves característiques per a una millor integració ambiental i paisatgística.

e) Determinacions i consideracions del PDURSNS LG en relació als nous creixements:

- A Sant Feliu de Guíxols, pel que fa als sectors industrials dels àmbits del nord (article 42 de les Normes):
Es recomana, pel que fa als sectors industrials que han de completar la ronda nord del nucli i millorar la integració paisatgística de l'antic camí de Platja d'Aro, que es puguin ampliar i desenvolupar obtenint una peça per activitat amb major entitat per a aquest sistema urbà.
- A Santa Cristina d'Aro, pel que fa al replantejament i reducció de determinades àrees industrials.

Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 16 de 35

SIGNATURES

1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Capítol II. PREVISIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT.

2. EL SECTOR DE CUBELLS: PREVISIONS DEL POUM.

2.1. Referències al sector de Cubells a la memòria del POUM.

L'àrea de Cubells és una antiga zona agrícola, avui en dia abandonada en la seva major part, sorgida al llarg de la riera de Sant Pol, i enclotada entre el turó de Gustinói i el turó d'en Ribes. A l'igual que succeeix amb les Bateries, Cubells és una zona que el desenvolupament de la ciutat ha anat encerclant. La seva principal connexió territorial, la que seguia la riera de Sant Pol, fa temps que ha quedat incorporada al nucli urbà amb el desenvolupament del sector de Sant Pol i de les urbanitzacions de Castell – Platja d'Aro. La seva connexió amb l'Ardenya també ha quedat urbanitzada amb el desenvolupament dels sectors de Vilartagues i la zona d'equipaments a l'entrada de Sant Feliu.

A més, tal i com queda recollit en el Pla Territorial de l'Empordà en curs de redacció (sic), Cubells no és una peça que garanteixi la continuïtat de l'Ardenya amb la Vall del Ridaura, connexió que es produeix a través de les vessants septentrionals del carener de Pedralta i del Turó d'en Ribes. Resta, doncs, a preservar la connectivitat natural de Cubells amb el Turó d'en Ribes i amb el Turó de Gustinói.

Al mateix temps, l'àrea de Cubells es troba en aquests moments en una situació molt degradada, ja que s'hi han instal·lat diverses activitats fora d'ordenació, algunes de les quals (especialment vinculades a la construcció i als moviments de terres) han generat enormes destrosses ambientals i paisatgístiques. Amb l'entrada en funcionament de la Ronda Nord, Cubells s'incorporarà definitivament a les dinàmiques urbanes de Sant Feliu. És per això que el POUM, tal i com fa amb el gran parc urbà de Gustinói, proposa integrar, en un futur, Cubells al sòl urbà de Sant Feliu, com a millor mesura per ordenar aquest àmbit i preservar alguns dels seus valors ambientals.

El POUM proposa la implantació d'una àrea d'activitats econòmiques periurbana recolzada al llarg de la Ronda Nord i clarament delimitada pels principals elements territorials de Cubells: al sud, l'antic camí de Sant Feliu a s'Agaró, un recorregut vertebrador del parc de Gustinói; a l'oest, el camí del Turó d'en Ribes, que sortint de l'interior de Vilartagues, s'enfila cap aquest promontori tot conservant explotacions agrícoles a banda i banda; al nord, la riera de Sant Pol, l'element generador i vertebrador de l'àrea de Cubells; a l'est, les explotacions agrícoles que encara es conserven al voltant d'alguns masos al llarg de la riera fins arribar a la carretera de Castell d'Aro. Aquest emplaçament de l'àrea d'activitats econòmiques preserva les àrees ambientalment més valuoses que resten a Cubells: la riera de Sant Pol, els conreus en pendent a banda i banda del camí del Turó d'en Ribes i les hortes al llarg de la riera al peu del Villar d'Aro i Mas Toi. Al mateix temps, aquestes àrees agrícoles constitueixen corredors ecològics que garanteixen la connexió entre el Turó de Gustinói, Cubells i el Turó d'en Ribes. El desenvolupament de l'àrea d'activitats econòmiques de Cubells no només permetrà reubicar les activitats que actualment ocupen de forma il·legal el sòl no urbanitzable, sinó que assumirà la requalificació de l'espai lliure preservat, que constitueix el 57% del total de la superfície del sector. Finalment, l'àrea d'activitats econòmiques ofereix unes condicions òptimes d'accessibilitat i d'articulació al nucli urbà per al desenvolupament dels usos als quals es destina. En aquest sentit, l'articulació al nucli urbà a través de la Ronda Nord i de l'enllaç amb l'avinguda Europa es veurà reforçada amb la ubicació dels més de 11.000 m2 d'equipaments que aporta el sector i que poden contribuir a vincular-lo amb Vilartagues.

En total, el POUM preveu generar 96.800 m2 de sostre destinat a activitats econòmiques periurbanes.

2.2. Determinacions de la normativa del POUM respecte el sector de Cubells.

SUD-01a Cubells

Objectius:

Ordenar el sector de l'antiga àrea agrícola de Cubells amb el triple objectiu de requalificar ambientalment aquest entorn, implantar-hi una àrea d'activitats i completar la Ronda Nord. La requalificació ambiental del sector contempla consolidar el parc de Gustinói, condicionar l'antic camí de s'Agaró com a recorregut paisatgístic, garantir la connectivitat entre el Turó de Gustinói i el Turó d'en Ribes a través de dos corredors verds, i restaurar la riera de Sant Pol.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total dels àmbits: 5,19 Ha.

Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 17 de 35

SIGNATURES

1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

- *Índex brut d'edificabilitat: 0,35 m2st/m2s*
- *Usos: S'admetran com a usos principals els industrials, els d'oficines i els comercials vinculats a l'activitat industrial. S'admetran els usos compatibles amb els principals. No s'admetran els usos residencials.*
- *Reserves i cessions de sòl per a sistemes:*
 - a) *L'espai lliure resultant d'excloure del sòl de caràcter rural el sòl destinat a equipament i a sistema viari; aquesta cessió serà com a mínim de 10.500 m2 de sòl (el 20,2% de la superfície total de l'àmbit).*
 - b) *el 5% de la superfície total de l'àmbit per equipament*
 - c) *el sòl qualificat de sistema viari*
- *Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat cooperació.*
- *Condicions d'edificació: L'ordenació garantirà la qualitat urbana del front edificat a la ronda nord i la urbanització haurà de tractar la transició paisatgística amb els espais lliures que envolten la zona industrial (camí de s'Agaró, corredors verds i riera de Sant Pol). L'alçada màxima reguladora no superarà els 10 metres.*
- *Altres disposicions:*
 - a) *En el sòl de caràcter rural es podrà situar la reserva de sòl exigida per a equipament. La resta del sòl de caràcter rural es qualificarà com a parc periurbà (clau EL2).*
 - b) *La vialitat indicada en el plànol O-3 és vinculant en les vies de caràcter estructurant en el territori. El seu traçat podrà ajustar-se en la redacció del corresponent pla parcial d'acord amb la major informació disponible del terreny.*
 - c) *L'ordenació del sector de Cubells implica la relocalització de totes aquelles activitats actualment existents no compatibles amb els usos admissibles en el sòl qualificat com espai lliure rural.*
 - d) *Els terrenys degradats (per la presència de residus, dipòsits de terres...), que es qualifiquin com a sistema d'espais lliures hauran d'ésser objecte del corresponent projecte de restauració que permeti recuperar el caràcter forestal de la vegetació existent amb anterioritat a la degradació.*
 - e) *Els espais lliures rurals situats a l'est i l'oest dels límits de la superfície indicada com edificable en els plànols O-03 constitueixen els corredors biològics de la riera de Sant Pol i del camí del turó d'en Ribes respectivament. Aquests espais queden exclosos de la possibilitat d'implantar equipaments en el sòl de caràcter rural. Al llarg d'aquests trams, la Ronda nord haurà de preveure els passos de fauna necessaris per a garantir el seu funcionament com a corredors biològics.*
 - f) *Els projectes que desenvolupin els vials de la Ronda Nord han de tenir en compte en les previsions per adequar les obres de drenatge com a passos de fauna el "Manual de prevenció i correcció dels impactes de les infraestructures viàries sobre la fauna" editat pel Departament de Medi Ambient i Habitatge.*
 - g) *L'exercici de l'activitat de les indústries que s'implantin en el sector s'haurà de tramitar d'acord amb la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i amb la seva normativa de desenvolupament. Les sol·licituds de llicència ambiental o, si s'escau, les comunicacions d'activitat, hauran d'incorporar documentació complementària sobre les característiques dels enllumenats exteriors (d'acord amb la Llei 6/2001, de 31 de maig, de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, article 10), així com un estudi d'impacte acústic (d'acord amb l'annex 10 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, article 18).*

SUD-01b Cubells

Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 18 de 35

SIGNATURES

1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

Objectius:

Ordenar el sector de l'antiga àrea agrícola de Cubells amb el triple objectiu de requalificar ambientalment aquest entorn, implantar-hi una àrea d'activitats i completar la Ronda Nord. La requalificació ambiental del sector contempla consolidar el parc de Gustinot, condicionar l'antic camí de s'Agaró com a recorregut paisatgístic, garantir la connectivitat entre el Turó de Gustinot i el Turó d'en Ribes a través de dos corredors verds, i restaurar la riera de Sant Pol.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total dels àmbits: 15,24 ha
- Edificabilitat total: 46.700 m2 de sostre. D'aquest sostre, 1000 m2 corresponen únicament a les edificacions rurals susceptibles de ser mantingudes en el sòl de caràcter rural.
- Índex brut d'edificabilitat: 0,3 m2st/m2s
- Usos: S'admetran com a usos principals els industrials, els d'oficines i els comercials vinculats a l'activitat industrial. S'admetran els usos compatibles amb els principals. No s'admetran els usos residencials excepte per a les edificacions existents situades dins el sòl de caràcter rural indicat en els plànols i que actualment ja tenen aquests usos.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes:
 - a) L'espai lliure resultant d'excloure del sòl de caràcter rural el sòl destinat a equipament, a sistema viari i a zona de conservació de l'assentament rural existent; aquesta cessió d'espai lliure serà com a mínim de 87.750 m2 (el 57,6% de la superfície total de l'àmbit)
 - b) el 5% de la superfície total de l'àmbit com equipament
 - c) el sòl qualificat de sistema viari.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat cooperació.
- Condicions d'edificació: L'ordenació garantirà la qualitat del front edificat a la ronda nord i la urbanització haurà de tractar la transició paisatgística amb els espais lliures que envolten la zona industrial (camí de s'Agaró, corredors verds i riera de Sant Pol). L'alçada màxima reguladora no superarà els 10 metres.
- Altres disposicions:
 - a) El 20% del sòl de caràcter rural es podrà destinar a equipament, a zona de conservació de l'assentament rural existent i a sistema viari local. La resta del sòl de caràcter rural es qualificarà com a parc periurbà (clau EL2).
 - b) La vialitat indicada en el plànol O-3 és vinculant en les vies de caràcter estructurant en el territori. El seu traçat podrà ajustar-se en la redacció del corresponent pla parcial d'acord amb la major informació disponible del terreny.
 - c) L'ordenació del sector de Cubells implica la relocització de totes aquelles activitats actualment existents no compatibles amb els usos admissibles en el sòl qualificat com espai lliure rural.
 - d) Els terrenys degradats (per la presència de residus, dipòsits de terres...), que es qualifiquin com a sistema d'espais lliures hauran d'ésser objecte del corresponent projectes de restauració que permeti recuperar el caràcter forestal de la vegetació existent amb anterioritat a la degradació.
 - e) Els espais lliures rurals situats a l'est i l'oest dels límits de la superfície indicada com edificable en els plànols O-03 constitueixen els corredors biològics de la riera de Sant Pol i del camí del turó d'en Ribes respectivament. Aquests espais queden exclosos de la possibilitat d'implantar equipaments en el sòl de caràcter rural. Al llarg d'aquests trams, la Ronda nord haurà de preveure els passos de fauna necessaris per a garantir el seu funcionament com a corredors biològics.
 - f) Els projectes que desenvolupin els vials de la Ronda Nord han de tenir en compte en les previsions per adequar les obres de drenatge com a passos de fauna el "Manual de prevenció i

Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 19 de 35

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31

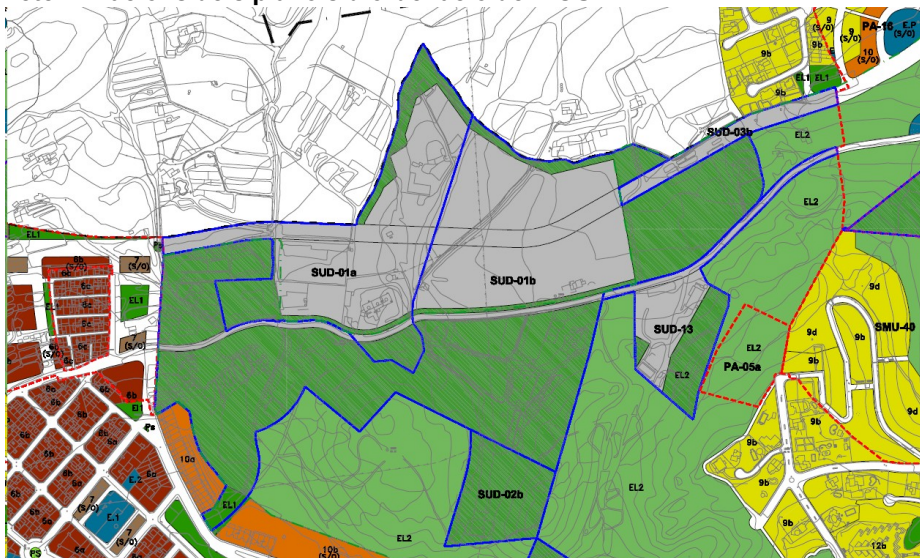


AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

correcció dels impactes de les infraestructures viàries sobre la fauna” editat pel Departament de Medi Ambient i Habitatge.

- g) *L'exercici de l'activitat de les indústries que s'implantin en el sector s'haurà de tramitar d'acord amb la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i amb la seva normativa de desenvolupament. Les sol·licituds de llicència ambiental o, si s'escau, les comunicacions d'activitat, hauran d'incorporar documentació complementària sobre les característiques dels enllumenats exteriors (d'acord amb la Llei 6/2001, de 31 de maig, de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, article 10), així com un estudi d'impacte acústic (d'acord amb l'annex 10 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, article 18).*

2.3. Determinacions dels plànols d'ordenació del POUM.



3. PREVISIONS DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE REVISIÓ DELS SÒLS NO SOSTENIBLES DEL LITORAL GIRONÍ.

El PDURSNS_LG té per objectiu el reconeixement, la protecció i l'ordenació del paisatge, a fi de preservar els seus valors naturals, patrimonials, culturals, socials i econòmics en un marc de desenvolupament sostenible.

El PDURSNS_LG incorpora, entre les seves determinacions, la normativa d'edificació i integració paisatgística, que afecta a tots els sòls ja ordenats i els sòls pendents d'ordenació amb tipologia d'ordenació aïllada i amb espais lliures en el seu entorn per tal de garantir una millor adaptació al paisatge de l'ordenació i de l'edificació i també aconseguir una regulació de conjunt que doni homogeneïtat i valor al patrimoni edificat del territori.

A la normativa urbanística del PDU, a l'article 42 "Àmbit del nucli de Sant Feliu de Guíxols" apartat 3, es diu

Àmbits del nord

Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 20 de 35

SIGNATURES

1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Es recomana, pel que fa als sectors industrials que han de completar la ronda nord del nucli i millorar la integració paisatgística de l'antic camí de Platja d'Aro, que es puguin ampliar i desenvolupar obtenint una peça per activitat amb major entitat per a aquest sistema urbà.

Capítol III. PROPOSTES DE DESENVOLUPAMENT DE CUBELLS DE L'ANY 2010.

4. ASPECTES GENERALS

Entre els anys 2009 i 2010, l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols va encarregar els treballs tècnics per al desenvolupament de les previsions del POUM a l'àmbit dels dos sectors de Cubells. Aquests treballs van consistir en una Modificació puntual del POUM i en la redacció dels dos plans parcials, corresponents als sectors SUD-01a) i SUD-01b), amb els respectius projectes d'urbanització i de reparcel·lació.

Malgrat aquest important esforç, cap dels documents esmentats no es va arribar a tramitar mai. En qualsevol cas, l'anàlisi i estudi d'aquesta documentació és un punt de partida a tenir en compte.

5. ELS DOCUMENTS URBANÍSTICS

5.1. Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Feliu de Guíxols. Reajustament dels límits dels sectors SUD-01a, SUD-01b, SUD-03s.

A partir dels objectius bàsics del POUM en relació als sectors urbanitzables delimitats SUD 01a i SUD 01b Cubells -completar la Ronda Nord, transformar el Parc de Gustinói i generar oferta de sòl per activitats econòmiques- la modificació del POUM plantejava noves propostes respecte dels següents aspectes:

- **Definició del traçat de la Ronda Nord**

Correcció del traçat de la ronda nord, afectant a la delimitació dels tres sectors, SUD 01a, 01b i 03, si bé en aquest últim no l'afecta en superfície.

- **Modificació dels corredors biològics.-**

Modificació de les característiques dels corredors biològics, acceptant la implantació d'equipaments al situat a l'oest i ampliant el situat a l'est. Aquesta determinació implica modificar l'àmbit del PE-01, Parc rural de Gustinói.

- **Correccions en les delimitacions dels àmbits dels sectors.-**

Ajustar les delimitacions entre els respectius sectors.

- **En relació als usos**

Ajustar els usos admissibles als contemplats a la zona específica 15 del POUM, amb la particularitat que els usos comercials no hagin de estar vinculats a l'edificació principal si bé recollint les limitacions de la vigent llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials.

- **Respecte del paràmetre d'alçada reguladora màxima.-**

Ajustar l'alçada reguladora a la contemplada a la zona específica 15 del POUM, a 10,50 m.

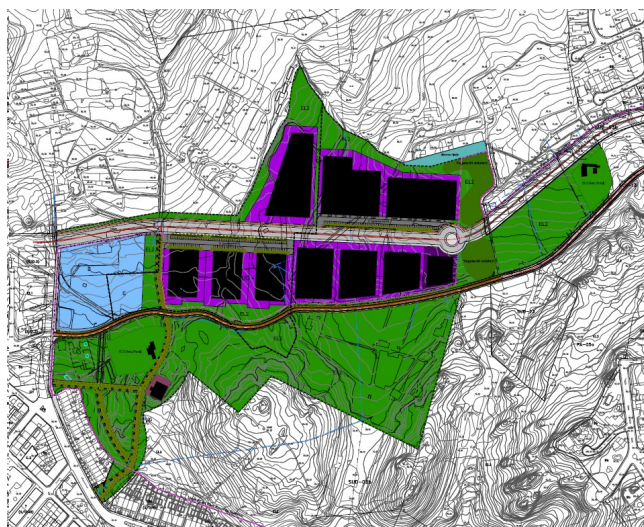
Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 21 de 35

SIGNATURES

1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS



5.2. Plans parcials urbanístics del sectors d'activitats econòmiques SUD-01a/SUD-01b "CUBELLS"

Els respectius Plans parcials urbanístics del Sector d'activitats econòmiques Cubells 01.a) i Cubells 01)b), persegueixen els següents objectius:

- Ordenar, seguint els criteris establerts per el POUM de Sant Feliu de Guíxols, i la modificació del mateix en tramitació, el sòl dins del sector urbanitzable delimitat (SUD-01 a) per a possibilitar el creixement industrial i per activitats econòmiques que convé al municipi, i concretar les superfícies resultants tant pel que fa a sòl públic com a sòl privat, de manera coordinada amb el sector veí SUD-01b destinat als mateixos usos.
- Ordenar l'àrea d'aprofitament privat, que es localitzarà a la part est del sector amb accés exclusivament per la ronda nord, en model compacte i sostenible.
- Protegir l'espai del "Turó de Gustinoi", com a l'àrea on s'hi localitzaran la major part de les cessions corresponents a espais lliures, col·laborant en l'obtenció d'aquest espai per completar el conjunt d'aquest parc urbà.
- Obtindre el sòl públic destinat a sistema viari i aparcament, amb especial significació a la aportació corresponent a la ronda nord que constitueix part de la xarxa viària bàsica del municipi, incloent amb accés des de la mateixa una àrea d'aparcaments de dimensions suficients per atendre les necessitats del sector. Complementàriament a aquest viari obtenir part de vial de protecció cívica corresponent a l'antic camí de S'Agaró.
- Obtindre el sòl públic destinat a equipaments comunitaris de manera que pugui afegir-se al que aporta el sector veí, per generar un espai de dimensions importants estratègicament localitzat per donar un òptim servei a la població.
- Preveure una normativa adequada per tal de regular les noves construccions i els espais lliures privats de les parcel·les de forma ordenada i sobre tot per tal de vetllar que les edificacions que donen façana tan a la ronda nord com al vial de protecció cívica conformin una imatge urbana de qualitat.
- Desenvolupar els principis que inspiren el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i el seu Reglament, sobretot pel que fa a l'assoliment d'un desenvolupament urbanístic sostenible en relació a la utilització racional del territori, comptabilitzant el creixement i dinamisme econòmics necessaris, la cohesió social, el respecte al medi ambient i la qualitat de vida de les generacions presents i futures dins l'àmbit del Pla parcial urbanístic i el seu entorn.

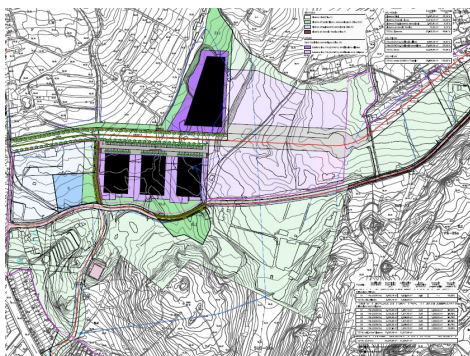
Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 22 de 35

SIGNATURES

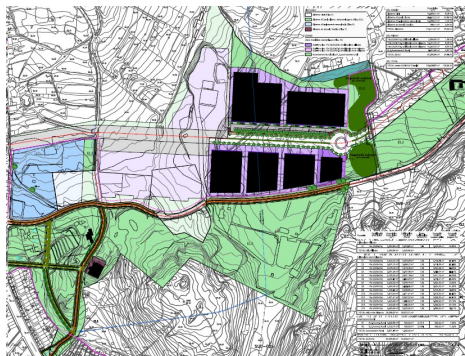
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS



PPU SUD-01a



PPU SUD-01b

Per tal d'assolir aquests objectius, els respectius Plans parcials urbanístics s'han redactat segons els següents criteris:

1. Ordenació de l'àmbit d'aquests sectors de manera que es conformin espais en consonància amb les característiques morfològiques del territori i l'entorn més immediat.
2. Donar resposta a la demanda de sòl per activitats econòmiques i industrials dins del municipi de Sant Feliu de Guíxols en una àrea compacte, afavorida per la bona comunicació que facilita la ronda nord i per la proximitat a infraestructures viàries (carretera C-65 de Girona a Sant Feliu de Guíxols i carretera C-31 a Palamós).
3. Igualment es pretén donar sortida a la demanda de diferents tipus de sòl per activitats econòmiques i industrial introduint dos tipologies edificatòries diferents (naus aïllades i entre mitgeres).
4. La definició de la posició dels sistemes d'espais lliures públics (parcs i jardins urbans) s'ha realitzat seguint els criteris fixats en el POUM, d'agrupar i concentrar la major part de les cessions de manera perimetral als espais d'aprofitament privat, alhora que col·laborant en la creació del parc urbà del turó de Gustinó ampliant les previsions del POUM tot destinant a espai lliure públic una franja en front del vial de protecció cívica amb l'objecte de millorar la qualitat paisatgística del mateix. Igualment és contempla una franja d'espai lliure entre l'equipament i la zona d'aprofitament privat als efectes que conjuntament amb l'espai d'equipament que no s'edifiqui faci les funcions de connector biològic.
5. Així mateix l'aportació d'un sistema d'equipaments comunitaris, situat proper al sòl urbà consolidat que es completarà amb el sòl destinat a equipament pel sector veí permetrà dotar al municipi d'un espai d'equipament comunitari de notables dimensions.
6. Actuació medi ambiental adequada a les condicions de l'entorn, incorporant les mesures necessàries per tal de minimitzar els efectes d'aquest desenvolupament urbanístic tot restaurant on calgui els efectes produïts per les activitats impròpies que havien colonitzat aquests terrenys.
7. Respecte als criteris del POUM de Sant Feliu de Guíxols i de la modificació del mateix en tramitació i al planejament jeràrquicament superior amb coherència amb les determinacions del Pla Director de l'Empordà.

Capítol IV. NOVA PROPOSTA D'ORDENACIÓ.

6. L'AMPLIACIÓ DEL SECTOR CUBELLS I EL SEU ENCAIX TERRITORIAL

Ja s'ha exposat en els punts anteriors tant la recomanació del PDU d'ampliar els sectors industrials de la banda nord de la ciutat que han de permetre completar la ronda nord i obtenir una peça per activitat

Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 23 de 35

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

as econòmiques amb major entitat, com la necessitat d'afrontar i donar una solució a aquelles activitats existents amb majors problemàtiques ambientals i paisatgístiques.

6.1. Ampliació del sector

Es proposa l'ampliació del conjunt format pels dos sectors definits en el POUM a l'àrea de Cubells (SUD-01a) i SUD-01b)) a la banda nord de la ronda, amb dues peces, una a l'oest, de 15.418m² de superfície, afrontant amb la ronda, formada per dues finques (una d'elles ja inclosa en part en el sòl urbanitzable del POUM) i l'altra a l'est, amb una superfície de 20.437m² que inclou part de la finca on actualment hi ha l'activitat de tractament terres i runes.

El nou sector resultant inclouria aquella part de la ronda nord que el POUM atribuïa al SUD-03, amb la voluntat de vincular tot el nou traçat de la ronda (entre les parts ja construïdes a Mas Falgueres i Mas Toi) a un mateix àmbit de desenvolupament.

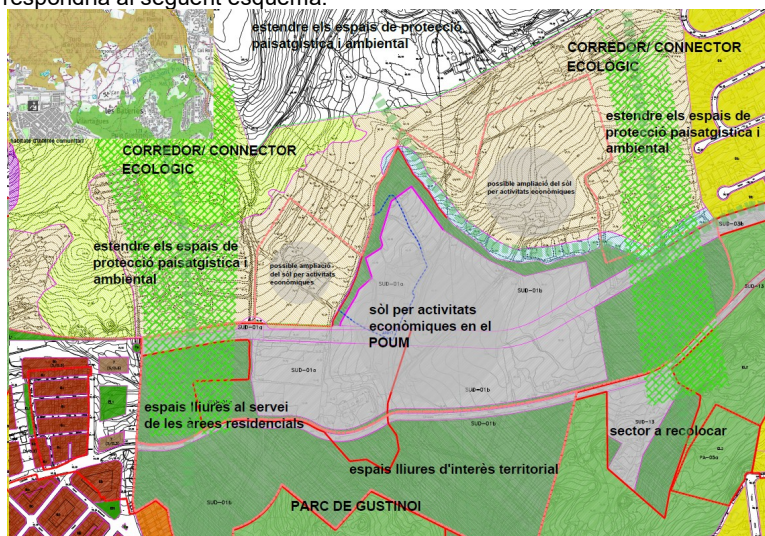
Finalment, també s'integraria en aquest nou sector l'actual àmbit del SUD-13 "Astilleros Eolo" de manera que l'ordenació, l'accessibilitat, la previsió i disposició dels serveis urbanístics i altres aspectes, responguessin a una visió conjunta d'aquesta àrea.

6.2. Encaix territorial

Sens perjudici del què pugui resultar dels específics estudis ambientals que caldrà portar a terme, es planteja la definició i consolidació de dues peces de corredor/connecteur ecològic, situades a banda i banda del nou sector per tal de donar continuïtat i garantir la connexió amb els terrenys que conforme el Parc de Gustinói, concentrant els espais destinats a l'efectiva implantació de les activitats econòmiques a la part central del sector.

De manera paral·lela es planteja també un canvi en la qualificació de les peces de sòl no urbanitzable que formen aquests corredors i d'aquelles que confronten amb el límit nord del sector, actualment considerades com a sòl agrícola, que passarien a considerar-se com a espais de protecció natural i paisatgística.

La proposta respondria al següent esquema:



7. PREVISIONS EN RELACIÓ A LA RONDA NORD

Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 24 de 35

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

7.1. Aspectes previs

La ronda nord és un element de la xarxa viària bàsica de Sant Feliu de Guíxols que forma part de les vies perimetrals previstes en el POUM per permetre circumval·lar la població, distribuint l'accessibilitat al llarg del seu perímetre i oferint possibilitats de comunicació entre els diferents barris sense necessitat de creuar el nucli urbà, enllaçant amb l'estructura urbana del municipi veí de Platja d'Aro. Concretament és una via que connecta la carretera de Girona (C-65) a l'entrada de Sant Feliu amb la carretera de Castell d'Aro (GIV-6621), amb el tram final dins el municipi de Castell- Platja d'Aro.



De fa anys està en servei el tram oest de la ronda, a la zona de Mas Falgueres, amb un implantació plenament urbana amb edificacions plurifamiliars situades a banda i banda.

La secció total d'aquest tram de la ronda és de 25ml, amb una calçada simètrica respecte el seu eix, desdoblada, amb dos carrils de circulació per cada sentit (amplada total per cada sentit de 6,25m) i separada per una mitjana d'1,5ml. A la banda nord s'hi disposa una vorera nord de 6m, amb una franja destinada a carril-bici, mentre que a la bandes sud la vorera és de 5m.

Pels nous trams de la ronda nord, el POUM preveu reserva viària de 22metres d'amplada.

A la memòria del POUM i a l'estudi de mobilitat es planteja una xarxa bàsica de carrils per a bicicletes que posa èmfasi en les grans connexions que haurien de quedar garantides, entre elles un recorregut perimetral seguint a la ronda Nord que donaria accés als nous creixements, centralitat i àrees d'activitat econòmica proposats pel POUM.

7.2. Infraestructura ferroviària.

En els darrers mesos està prenent força la proposta del Tren Tram de la Costa Brava, com una alternativa viable, sostenible, assequible, accessible i extremadament eficient en termes mediambientals i energètics.

El tren tram és un producte provat arreu d'Europa que es planteja com un ferrocarril que, a l'entrar en els pobles i ciutats, es converteix en un tramvia.

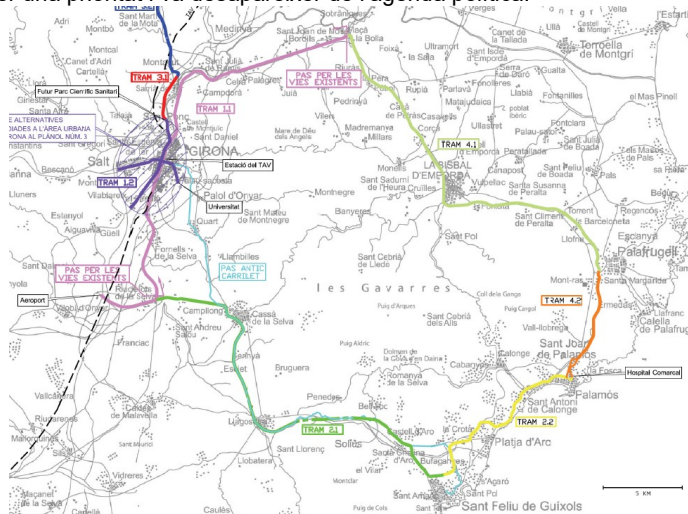
Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 25 de 35

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

A l'any 2008, la Diputació de Girona va encarregar un estudi de viabilitat per implantar una infraestructura ferroviària per tal de millorar la mobilitat a la Costa Brava, tenint en compte que la Costa Brava és el territori català més poblat, sense cap infraestructura ferroviària. Tot i això, el projecte no va ser una prioritat i va desaparèixer de l'agenda política.



A l'estudi de la Diputació de Girona de l'any 2008, quan es parla de l'arribada a sant Feliu de Guíxols, es diu que es faria per la ronda nord

Tram 2.1: Riudellots de la Selva - Sant Feliu de Guíxols

En aquest tram es contempla aprofitar el corredor que defineix la via verda Girona – Cassà de la Selva - Sant Feliu de Guíxols, amb parades a Cassà, Llagostera i Santa Cristina d'Aro. L'estudi preveu l'ampliació de la plataforma de la via verda, separant-la convenientment amb barreres, de manera que es pogués mantenir el seu ús.

L'arribada a Sant Feliu de Guíxols es faria a través de la ronda nord planejada, que, tot i quedar prou allunyada del centre, podria comunicar-hi mitjançant la creació d'un servei d'autobusos llançadora d'explotació municipal.

Tram 2.2: Sant Feliu de Guíxols - Palamós

Aquest tram constituiria un tramvia que seguiria el perfil de la Costa Brava.

Es proposa que el tramvia sortís de la futura ronda nord de Sant Feliu de Guíxols cap al nucli de Castell d'Aro, i posteriorment contornés Platja d'Aro pel nord fins proseguir pel marge de la carretera GI-665 i trobar la carretera C-253 al final del poble. D'aquesta manera, el nou mode de transport comunicaria els dos nuclis de Castell-Platja d'Aro.

El tram de Platja d'Aro a Palamós s'ha traçat aprofitant el corredor de la carretera C-253, passant per les urbanitzacions de Calonge i arribant a l'avinguda Catalunya de Palamós.

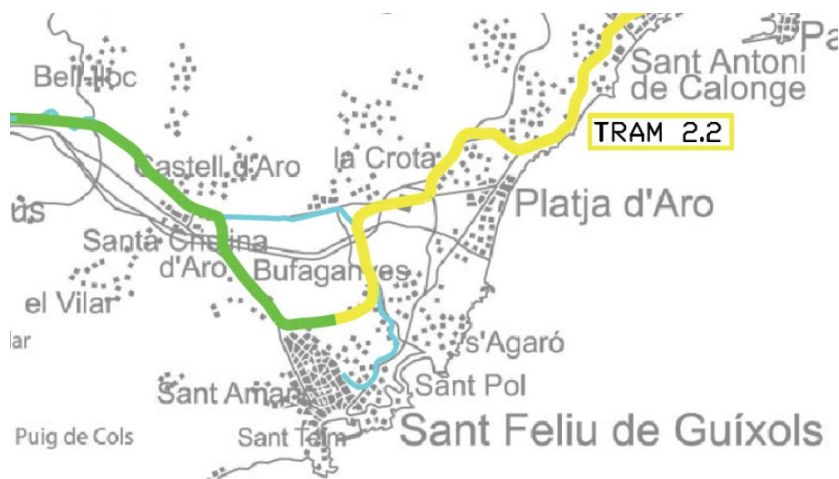
Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 26 de 35

SIGNATURES

1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS



7.3. Noves propostes per la Ronda Nord.

7.3.1. Criteris previs

1. Els nous trams de la ronda nord (corresponents a Cubells i Mas Toi), a diferència de Mas Falgueres, afronten majoritàriament amb espais de sòl no urbanitzable i amb àrees d'espai lliure/ equipament (parc periurbà de Gustinol) i, a l'extrem est, també amb l'ordenació de cases unifamiliars amb jardí de Vilar d'Aro i Mas Toi.
Concretament, al sector Cubells, aquests espais oberts representen un percentatge aproximat del 60% de la seva longitud total mentre que la part que afronta directament amb els espais edificables del sector equival a un 40% del tram.
En aquesta situació adquireixen major rellevància aspectes relacionats amb l'encaix territorial, el tractament paisatgístic de la via i dels seus límits i la seva relació amb els diferents espais que travessa.
2. De manera paral·lela es posa en qüestió la necessitat i conveniència de mantenir una secció de quatre carrils (2+2) com la que ara hi ha a Mas Falgueres que respondria més a un concepte de via ràpida i de gran capacitat i no tant al d'una via certament important, però amb un paper fonamental de distribució d'accessibilitats internes, de comunicació de barris i d'accés a nous sectors sense necessitat de creuar el nucli urbà. Cal tenir present que el paper de variant supramunicipal correspon a la carretera C-31, amb característiques d'autovia, amb els seus accessos a Sant Feliu de Guíxols per la C-65 i la GIV-6621.
3. Tenint en compte aquests aspectes es proposa un tractament diferent de la ronda, amb una calçada d'un sol carril en cada sentit, amb franja central de separació per major seguretat, i dotada d'un voral ampli de manera que, mantenint un tractament homogeni i d'acabats en tot el seu traçat (apart de les característiques de la calçada, referit a les vorades i rigoles, carril-bici, voreres, paviments, enllumenat i arbrat, senyalització vertical i horitzontal,...), s'adapti als diferents àmbits per on passa (sigui a la zona industrial de Cubells, als espais confrontants amb Vilar d'Aro o Mas Toi o, de manera especial, als espais oberts).

Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 27 de 35

SIGNATURES

1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS



4. La proposta d'ordenació dels nous sectors i la mateixa previsió de la ronda nord, hauran de mantenir la continuïtat del bici-carril ja existents a Mas Falgueres i hauran d'incorporar una reserva de sòl en previsió del possible traçat del tren tramvia.

7.3.2. Característiques generals:

Longitud total de la ronda nord (des de la C-65 fins el límit amb el t.m. de Castell- Platja d'Aro): 1.783m

Tram existent (sector Mas Falgueres): 656m (37%)

Tram de la ronda inclosa en el nou sector: 879m (49%)

Tram de la ronda corresponent a Mas Toi (externa al sector): 248m (14%)

Dins el nou sector s'hi preveuen dues rotondes separades 587m entre elles; la primera se situa a l'extrem est, a la confluència amb l'àmbit de Mas Falgueres, i l'altra a l'oest, al límit de l'àrea ocupada per l'edificació prevista al sector. Aquestes rotondes han de permetre i facilitar tots els moviments evitant els girs a l'esquerra.



7.3.3. Alineacions

En relació a les alienacions previstes en el POUM, es proposa desplaçar cap al nord l'eix de la ronda en el seu tram central (àmbit Cubells), per tal de millorar l'aprofitament dels terrenys situats al sud de la mateixa; en el tram de Mas Toi, es proposa adreçar el traçat previst en el POUM, ajustant-se a l'alineació de les parcel·les consolidades.

7.3.4. Seccions tipus

El traçat general correspon a una calçada simètrica respecte del seu eix, de 13,00m d'amplada total, formada, en cada sentit, per un carril de circulació (3,50m) i un voral ampli (2,50m) i separada per una mitjana d'1,0m.

A banda i banda d'aquesta calçada es preveuen diferents franges que configuren dues seccions tipus, amb algunes variants menors, segons passin per espais que afronten amb el sòl no urbanitzable o amb àrees d'espai lliure o per espais que afrontin amb les àrees edificables del sector.

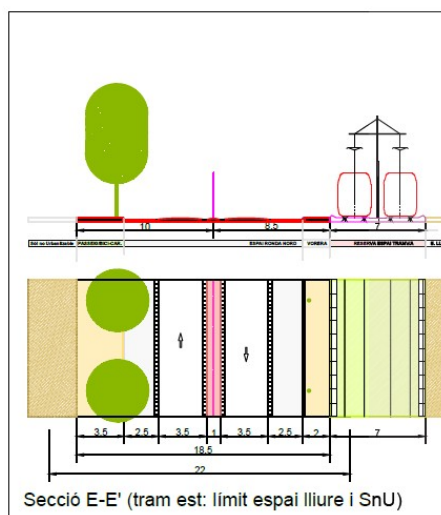
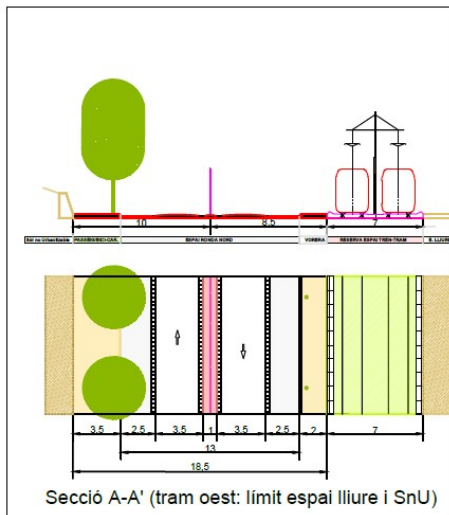
Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 28 de 35

SIGNATURES

1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS



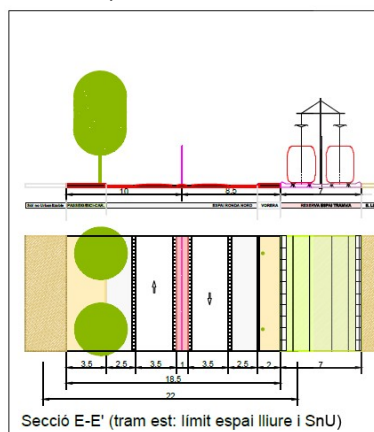
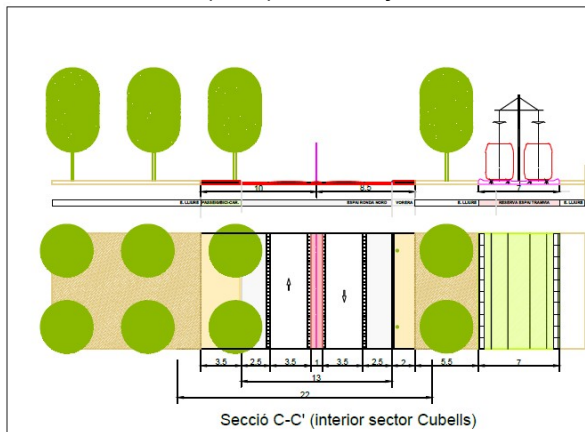
Tipus 1:

Secció A-A': tram oest, límit amb l'espai no urbanitzable, al nord, i amb espai lliure, per la banda sud.

- Franja nord de 3,50m d'amplada total, destinada a carril-bici, donant continuïtat amb l'itinerari existent a Mas Falgueres, amb la incorporació d'una línia d'arbrat al costat de la calçada.
- Franja sud de 2,00m d'amplada total, destinada a vorera pavimentada. Espai de reserva per a possible traçat de tren-tram, de 7,00m d'amplada.

Secció E-E': tram est, límit amb l'espai no urbanitzable, al nord, i amb espai lliure, per la banda sud.

- Franja nord de 3,50m d'amplada total, destinada a carril-bici, amb la incorporació d'una línia d'arbrat al costat de la calçada.
- Franja sud de 2,00m d'amplada total, destinada a vorera sense pavimentar. Espai de reserva per a possible traçat de tren-tram, de 7,00m d'amplada.



Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 29 de 35

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

Tipus 2

Secció B-B': tram central interior àmbit edificable Cubells (entre espais privats)

- o Franja nord de 7,50m d'amplada total, de la qual 3,50m es destinen al carril-bici i a la línia d'arbrat del costat de la calçada i els 2,00m restants a vorera pavimentada. Com a complement d'aquesta franja nord, es preveu un espai enjardinat i arbrat de 5,00m d'amplada, fins arribar al límit de l'espai privat.
- o Franja sud de 2,00m d'amplada total, destinada a vorera pavimentada. Espai de reserva per a possible traçat de tren-tram, de 7,00m d'amplada.

Secció C-C': tram central interior àmbit edificable Cubells (entre espais lliures)

- o Franja nord de 7,50m d'amplada total, de la qual 3,50m es destinen al carril-bici i a la línia d'arbrat del costat de la calçada i els 2,00m restants a vorera pavimentada. Franja sud de 2,00m d'amplada total, destinada a vorera. Més enllà d'aquesta franja hi ha l'àrea d'espai lliure i l'espai de reserva per a possible traçat de tren-tram, de 7,00m d'amplada.

A l'extrem est de la ronda, fora del sector, a l'àmbit del PA Mas Toi, es mantenen aquestes franges, complementades amb voreres pavimentades per donar servei a les edificacions que hi afronten.

8. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

En aquest apartat es fa la descripció genèrica d'una proposta d'ordenació, considerada com una referència inicial a l'hora de plantejar les possibilitats i la viabilitat d'aquesta actuació.

8.1. Estructura general

8.1.1. Ronda Nord.

La ronda nord, en el tram comprès des de Mas Falgueres i l'Av. Europa fins arribar a Mas Toi, és l'eix central de l'ordenació del nou sector i l'element bàsic d'accessibilitat a les seves diferents parts i àmbits.

Tal com s'ha posat de manifest a l'apartat específic referit a la ronda, formen part d'aquest eix tant el bici carril, que dona continuïtat al que ja existeix a Mas Falgueres, com la reserva d'espai per al tren-tram.

Les dues rotondes previstes, una a l'est, a l'inici del tram, i l'altra situada al límit l'oest de l'àrea ocupable per l'edificació, han de facilitar el possible desenvolupament per sub-sectors o per fases.

8.1.2. Els espais corredor.

Es concreta el paper i característiques de les dues peces de corredor/connecter ecològic, situades a banda i banda del nou sector, així com el tractament com espais de protecció natural i paisatgística de les peces de sòl no urbanitzable que envolten el sector per la banda nord fins arribar al límit del terme.

La funció principal d'aquests espais és afavorir la continuïtat amb els terrenys que conformen el parc de Gustinoi.

8.1.3. L'esquema de l'ordenació.

Tenint en compte els nous límits del sector, una vegada definits l'eix central est-oest i els espais corredor a banda i banda del sector, es configura una organització de l'espai resultant en tres franges paral·leles a la ronda que constitueixen tres àmbits diferenciats, amb unes característiques específiques en cada cas.

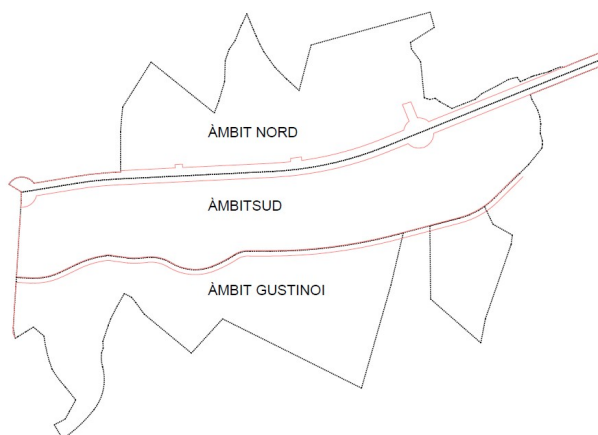
Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 30 de 35

SIGNATURES

1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS



- **Àmbit nord:** format pels espais edificables situats al nord de la ronda i els espais lliures a l'entorn de la riera de Sant Pol
Es tracta de tres peces de grans dimensions, cadascuna amb accés directe i únic des de la pròpia ronda, l'ordenació interna de les quals, cas de requerir-se pel que fa a la disposició dels volums edificats, vialitat complementària, aparcaments,..., s'haurà de resoldre en cada cas, partint d'uns paràmetres i elements comuns.
- **Àmbit sud:** format pels espais edificables situats al sud de la ronda i al nord de la carretera del butano i els espais lliures de cada extrem que formen part dels corredors previstos.
De manera semblant al que es proposa per l'àmbit nord, es formen tres peces grans dimensions, dues amb accés directe i únic des de la pròpia ronda i l'altra des del carrer que surt de la rotonda est i que permet l'accés a l'anterior sector SUD13; l'ordenació interna de les tres peces, cas de requerir-se pel que fa a la disposició dels volums edificats, vialitat complementària, aparcaments,..., s'haurà de resoldre en cada cas, partint d'uns paràmetres i elements comuns. Es preveu també una franja d'espai lliure de separació amb el camí existent.
- **Àmbit Gustinoi:** amb els espais situats al sud de la carretera del butano que formen part del parc de Gustinoi juntament amb els petits turons existents coberts amb vegetació boscosa. En una part reduïda d'aquests terrenys encara es mantenen usos agrícoles, mentre que en diversos punts hi ha usos i activitats inadequades pel caràcter de l'espai, de caràcter semi-industrial, de magatzem o tallers amb acumulació de peces i materials.
L'objectiu en aquest àmbit seria suprimir les activitats i instal·lacions impròpies i recuperar el caràcter d'espai obert, permetent la seva integració en el Parc de Gustinoi, sens perjudici de preveure-hi determinats usos compatibles amb aquest caràcter.
En aquesta mateixa franja, encara que amb una situació singular, s'hi troba l'àmbit del SUD-13 "Astilleros Eolo" que, en la present proposta, passaria a integrar-se en el conjunt del sector d'activitats econòmiques de Cubells, atès que en dependria directament pel que fa a l'accessibilitat i als serveis urbanístics, entre d'altres aspectes.

8.1.4. La vialitat complementària i la xarxa de camins.

Per les característiques de l'ordenació prevista pels dos àmbits, no es preveu cap altra vialitat més enllà de la Ronda Nord i el nou carrer que ha de permetre a l'actual sector SUD13 "Astilleros Eolo". També pel mateix motiu, no es preveuen àrees d'aparcament col·lectiu a l'espai públic, corresponent a cadascuna de les illes efectuar-ne la reserva oportuna.

L'ordenació plantejada també inclou la xarxa de camins, formada per la carretera del butano i pel camí cap al Turó d'en Ribes, que compleixen la funció d'estructurar els espais lliures del sector, de permetre l'accés als assentaments rurals que es mantindrien i també de connectar aquests espais amb la resta de la ciutat i amb els espais oberts del seu entorn; de manera especial, el primer

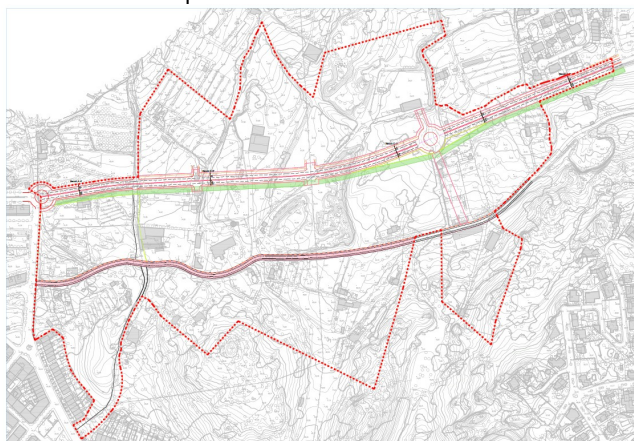
SIGNATURES

1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

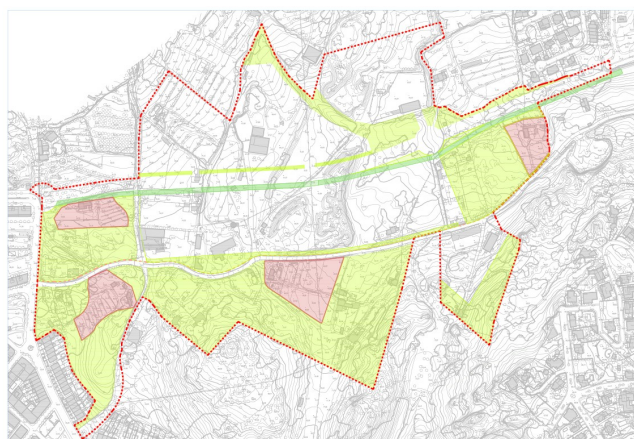
d'aquests camins ha de ser un element clau en l'ordenació del Parc de Gustinoi. El seu paper està relacionat amb el lleure i el gaudi dels espais que travessa i connecta, sense cap funció vinculada a la implantació de les activitats econòmiques.



8.1.5. Els assentaments rurals.

La proposta d'ordenació identifica d'aquells espais que mantenen un determinat ús agrícola, bàsicament horts, vinculats a l'existència d'una edificació destinada a habitatge, l'organització i l'estructura dels quals es considera compatible amb la proposta del Parc de Gustinoi que planteja el POUM.

Aquests espais i assentaments quedarien al marge de l'actuació de transformació urbana i, malgrat estar integrats en el Parc de Gustinoi, continuarien sent de titularitat privada, mentre es mantinguessin les condicions adequades d'ordenació i conservació i els usos i actuals o aquells compatibles amb la seva situació a l'interior del parc.



8.1.6. El sistema d'espais lliures.

L'ordenació proposada preveu diferents funcions a assumir pel conjunt dels espais lliures públics: Consolidar la funció com espais connectors, tal com ja exposat en altres punts i al parlar de l'encaix territorial, relacionant els espais oberts i afavorint la continuïtat i el paper territorial del parc de Gustinoi i, en un altre sentit, com espais de protecció a l'entorn de la riera de Sant Pol.

SIGNATURES

1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

Completar el propi part de Gustinói, en especial en aquelles parts més febles, tant pels usos i activitats impròpies que s'hi desenvolupen com per ser les àrees més properes als espais de transformació urbana.

Donar servei i suport a les àrees urbanes de caràcter residencial contigües al sector, permetent una adequada transició de l'espai edificat a l'espai obert.

8.1.7. El tractament paisatgístic.

Més enllà del sistema d'espais lliures i dels assentaments rurals, la nova ordenació ha de preveure l'arbrat dels carrers, de manera especial pel que fa a la Ronda, i el condicionament dels espais lliures d'edificació de les futures parcel·les, tant pel que fa a la seva ordenació com a la disposició d'arbrat, de manera especial pel que fa als límits amb el sòl no urbanitzable.

8.1.8.

8.1.9. Els serveis urbanístics.

Aquesta proposta, pel seu caràcter inicial, no entra en aquest moment en cap anàlisi en relació als serveis urbanístics, tant pel que fa les preexistències i als requeriments derivats de les noves implantacions previstes, com als condicionaments de les infraestructures generals existents.

Aquests aspectes, que poden acabar tenint un caràcter rellevant, hauran de ser objecte en el seu moment d'estudis monogràfics i de valoració conjunta amb les respectives companyies de les diferents possibilitats i alternatives.

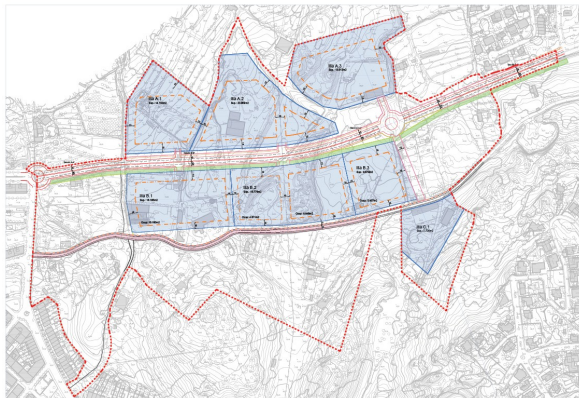
De manera especial, caldrà estudiar els següents aspectes:

- Subministrament elèctric, per saber les possibilitats que ofereix l'actual xarxa de mitja tensió o, en el seu cas, les actuacions a portar a terme per garantir aquest subministrament.
- Instal·lació de gas, més enllà del possible servei al propi sector, per tal d'estudiar la viabilitat del trasllat i reordenació de les actuals instal·lacions (traçat actual del gaseoducte i el punt central de distribució, ubicat a l'interior del sector, a partir del qual es deriva la xarxa de distribució cap als diferents punts de servei), ajustant-les a la nova ordenació.

8.2. L'ordenació dels espais edificables

Criteris generals:

- Minimització requeriments d'infraestructures generals.
- Facilitar la fel·licitat i la diversificació de tipologies per tal de poder donar resposta a diferents necessitats).
- Prioritat al paràmetre d'ocupació en planta baixa per davant de l'edificabilitat.
- Tractament enjardinat i arbrat dels espais lliures d'edificació.



SANT FELIU DE GUÍXOLS, 27 de juny de 2024.

Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 33 de 35

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

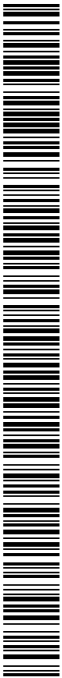
ANNEX 2

PLÀNOLS DE L'ÀMBIT DELIMITAT

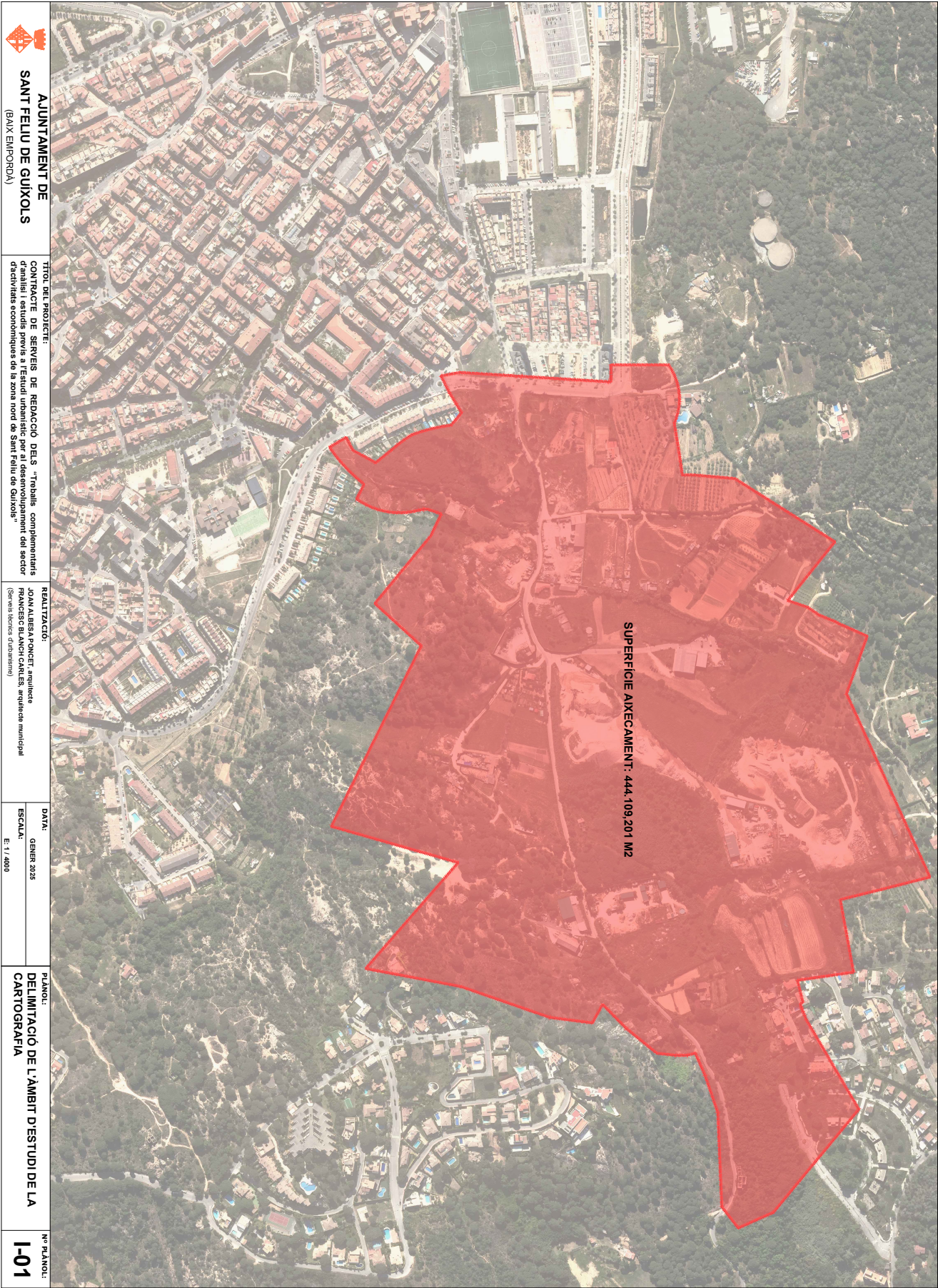


Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 34 de 35

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUXOLS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : <https://ciutadaguxols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp>



Codi Segur de Verificació: 9e16ba31-c3b0-4909-8a0b-088aa1470c74
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2025_4422004
Data d'impressió: 20/11/2025 19:19:34
Pàgina 35 de 35

SIGNATURES
1.- Francesc Blanch Carles (TCAT), 15/09/2025 11:31

