

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
D'ASSIGNACIÓ D'USOS A LA PARCEL·LA
DESTINADA A EQUIPAMENTS EN
L'ÀMBIT DEL SUD-2 PORTA DE CALONGE**



Ajuntament de
Calonge i Sant Antoni

DOCUMENT PER APROVACIÓ INICIAL

JUNY 2024

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

ÍNDEX

1.		
1.	MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ	3
1.1	ANTECEDENTS	3
1.2	ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL.....	3
1.3	TOPOGRAFIA I USOS ACTUALS.....	4
1.4	PLANEJAMENT VIGENT	5
1.4.1	Planejament territorial.....	5
1.4.2	Planejament urbanístic	5
1.4.3	Règim urbanístic del sòl	6
1.5	INICIATIVA I TRAMITACIÓ DEL PLA	7
1.6	JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA DEL PLA ESPECIAL	7
2.	MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	9
2.1	PROPOSTA D'ASSIGNACIÓ D'USOS I PARÀMETRES URBANÍSTICS	9
2.1.1	Usos proposats.....	9
2.1.2	Paràmetres urbanístics i condicions d'ordenació proposades	9
2.1.3	Quadre de superfícies:	10
2.2	PARÀMETRES BÀSICS D'ORDENACIÓ.....	11
2.3	AVALUACIÓ AMBIENTAL	12
2.3.1	Aspectes i elements ambientalment rellevants	12
2.3.2	Aspectes relacionats amb la inundabilitat	13
2.4	ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	14
2.5	ESTUDI DE MOBILITAT	14
2.5.1	Anàlisi de la mobilitat actual:	15
2.5.2	Anàlisi de la mobilitat generada:	15
3.	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	16

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

El present Pla Especial urbanístic de desenvolupament es redacta amb l'objecte d'assignar els usos específics i concretar els paràmetres urbanístics d'ordenació en les parcel·les amb qualificació urbanística de sistema d'equipaments comunitaris dins l'àmbit del "SUD-2 Porta de Calonge".

1.1 ANTECEDENTS

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió celebrada el 14 de febrer de 2013, va donar conformitat al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Calonge i Sant Antoni. El POUM delimita el sector SUD-2 *Porta de Calonge*, en sòl urbanitzable delimitat de caràcter residencial.

En data 29 de setembre de 2022 la Junta de Govern Local va acordar l'aprovació definitiva del document d'ocupació directa de diverses finques incloses al sector SUD-2, incloent entre elles l'àmbit del present pla especial. En l'expedient administratiu corresponent consten les actes d'ocupació de cadascuna de les finques disposant doncs l'Ajuntament d'aquests terrenys qualificats com a sistema d'equipaments comunitaris mitjançant la corresponent ocupació directa. L'ocupació directa comporta el reconeixement de l'administració actuant del dret de les persones propietàries a participar en el repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues en el si d'un sector de planejament o en un polígon d'actuació concrets.

Consta a l'expedient d'ocupació directa un informe emès pels Serveis de Salut Integrats de la Fundació de l'Hospital de Palamós, mitjançant el qual es justifica la necessitat de renovació i ampliació dels consultoris de Calonge i Sant Antoni, així com l'aposta per la construcció d'un únic Centre d'Atenció Primària unificat per als dos nuclis de Calonge i Sant Antoni. La ubicació d'aquest nou CAP unificat ha de respondre a una sèrie de criteris directament vinculats al tipus de servei a prestar, la tipologia dels usuaris, la mobilitat associada als recorreguts més habituals necessaris per arribar-hi, etc. En síntesi, aquests criteris es poden resumir en els següents:

- El nou edifici s'ha de situar en un punt central en relació al terme municipal de Calonge i Sant Antoni.
- Preferiblement ha de comptar amb una bona connectivitat, en relació als enllaços a les principals vies de comunicació per carretera: C-31, GI-661 i GI-667/GIV6612.
- Per la seva condició de Centre unificat, preferiblement s'ha de situar fora dels nuclis, per evitar mobilitat innecessària a l'interior de qualsevol dels dos nuclis del terme municipal.
- Ha de permetre la construcció d'un aparcament de capacitat suficient per als usuaris en èpoques de màxima afluència.

Per tot allò exposat, l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni té previst la cessió de la part de finca ocupada directament amb qualificació de sistema d'equipaments comunitaris en l'àmbit del SUD-2 al departament de Salut de la Generalitat de Catalunya perquè aquest organisme hi construeixi el futur nou Centre d'Assistència Primària de Calonge i Sant Antoni.

D'altra banda, s'escau reservar un emplaçament, degudament qualificat, per a la implementació de determinades activitats administratives, esportives, culturals i/o socials. La finca de referència disposa d'un accés rodat i urbanitzat, els serveis urbanístics bàsics, una zona d'aparcament i unes condicions de connectivitat amb la xarxa viària immillorables. Per aquest motiu, és adient la preveure la possibilitat d'aquests usos en la part de la parcel·la no destinada per a usos sanitaris.

1.2 ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

L'àmbit del Pla Especial afecta parcialment les següents parcel·les cadastrals:

- Parcel·la emplaçada a l'Avinguda Unió Polígon 8 parcel·la 9 que correspon a la referència cadastral núm. 17038A008000090000ZJ

L'àmbit del Pla Especial està inclòs dins el sector SUD-2 Porta de Calonge, en sòl urbanitzable delimitat, amb les condicions de desenvolupament descrites a la Normativa urbanística del POUM, annex 1, sectors de planejament. El POUM de Calonge i Sant Antoni delimita aquest sector, físicament discontinu, concentrant els aprofitaments urbanístics en l'àmbit situat al nord de l'autovia C-31, mentre que el conjunt de sòls destinats a sistemes se situa al sud d'aquesta autovia, al costat de llevant de la carretera GI-661 (Av. Unió). De la fitxa normativa corresponent al SUD-2 es llegeix:

“El sector de sòl urbanitzable delimitat SUD-2 "Porta de Calonge" es situa al voltant de l'encreuament de la C-31 i l'Avinguda Unió. Aquest punt constitueix per una banda la façana sud del nucli de Calonge entre l'avinguda Països Catalans i el front a l'autovia i per altra la façana est de l'Avinguda Unió en la transició amb el Pla de Calonge just en l'accés al municipi des de la C-31. Aquest sector pot considerar-se, per tant, la porta i la façana del nucli de Calonge.

Un dels principals objectius d'aquest POUM és plantejar l'Av. Unió com a un eix que vertebrí i unifiqui els dos nuclis del municipi. Per una banda possibilitant la re-urbanització d'aquesta via com a un gran bulevard a la seva banda de llevant i per altra disposant en els extrems d'aquesta una sèrie d'equipaments públics d'àmbit municipal que es converteixin en un pol d'atracció sense oblidar la necessària protecció del Pla de Calonge. El SUD-2 "Porta de Calonge" a la banda nord i el SUD-3 "Porta de Sant Antoni" a la banda sud han de permetre generar aquests sistemes.

La part situada per sota de la C-31 inclou aquests sistemes entre els que es situa l'antic escorxador municipal, que en l'actualitat ja s'utilitza com a equipament municipal. L'edifici es podrà rehabilitar de forma avançada per interès general, sense necessitat de desenvolupar el sector d'acord amb la fitxa del catàleg. Una altra gran peça d'equipament ha de servir per ubicar el que seria el CAP i entre mig d'aquests i de forma frontal a l'accés de l'autovia un gran espai lliure que obri les vistes sobre el Pla de Calonge alhora que mantingui la massa arbrada existent. En aquest punt i com a càrrega del sector s'imposa la construcció d'una nova rotonda que ha de permetre millorar les condicions del trànsit en un dels punts amb més tràfic rodat del municipi.

La connexió d'aquests equipaments amb el nucli de Calonge es fa estenent la trama urbana en el sector entre l'avinguda Països Catalans i la C-31 amb una àrea residencial. (...)

1.3 TOPOGRAFIA I USOS ACTUALS

L'àmbit del Pla Especial disposa d'una topografia sensiblement plana, no trobant-se cap edificació dins l'àmbit.

Es tracta en la seva totalitat de terrenys que tenen actualment un ús agrícola. Hi trobem principalment un camp destinat al cultiu del cereal.

Malgrat el seu ús agrícola actual, la seva proximitat a la carretera GI-661 i al nucli urbà situen els terrenys en una zona plenament periurbana, que ja ha estat objecte d'altres transformacions de caràcter terciari en la modalitat comercial. Aquesta situació és la que justifica la seva inclusió en l'àmbit del sector SUD-2 en sòl urbanitzable delimitat.

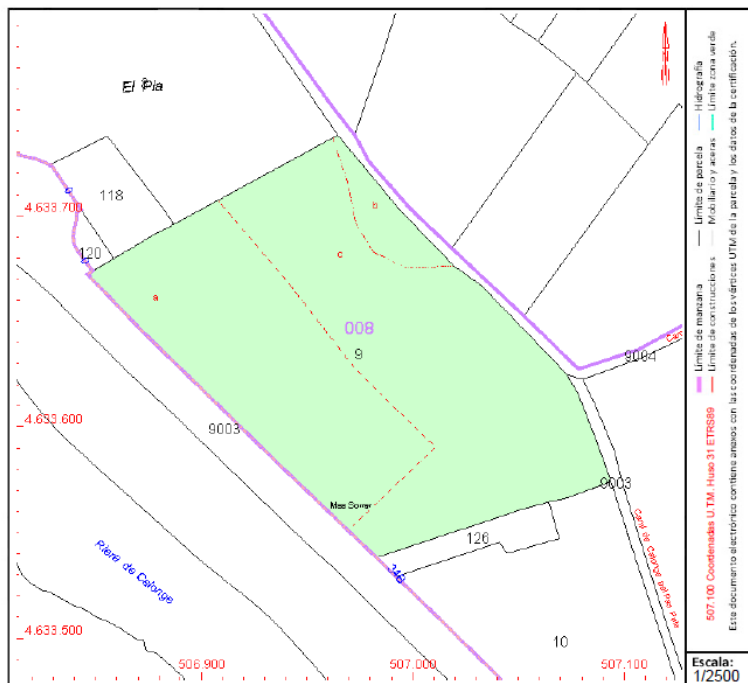
A continuació s'incorpora la fitxa descriptiva i gràfica de la finca cadastral anteriorment referenciada.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 17038A008000090000ZJ

PARCELA

Superfície gràfica: 25.056 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



1.4 PLANEJAMENT VIGENT

1.4.1 Planejament territorial

És vigent el pla territorial parcial de les comarques Gironines, aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010, essent publicat al DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010 a efectes de la seva executivitat.

D'acord amb el pla territorial parcial els terrenys que conformen l'àmbit del pla especial estan qualificats com a sòl de protecció preventiva, el qual ha de ser protegit tot possibilitant que el POUM en pugui delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades. Addicionalment també es poden admetre, en casos justificats, implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic general i d'especial interès per al territori.

Així doncs la classificació de sòl urbanitzable que atorga el POUM és perfectament compatible amb les determinacions del Pla Territorial parcial, incloent la zona d'equipaments del SUD-2 objecte del pla especial.

1.4.2 Planejament urbanístic

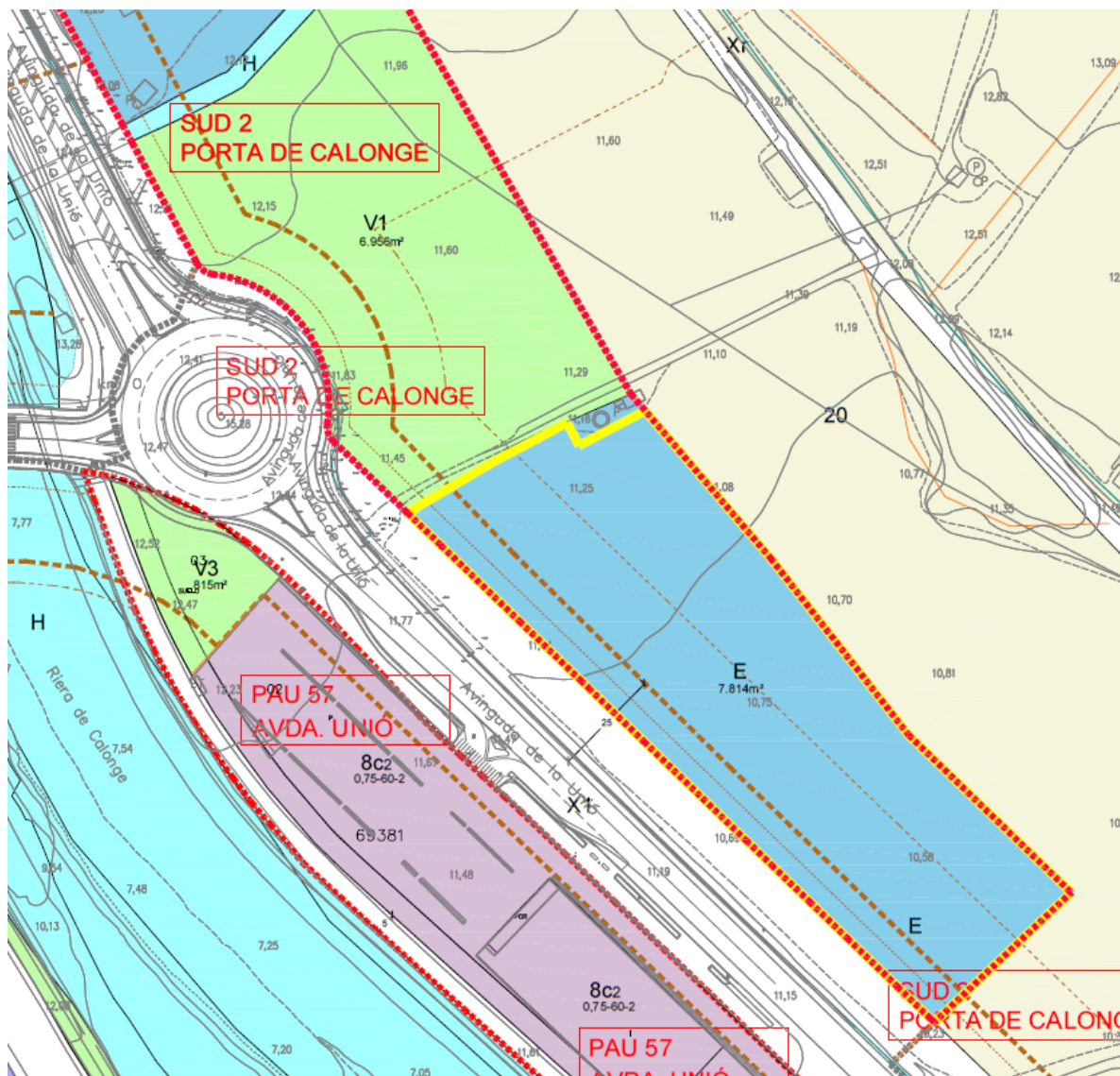
És vigent el POUM de Calonge aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 14 de Febrer de 2.013 i publicat al DOGC núm. 6366 de data 30 d'abril del 2013 als efectes de la seva executivitat, així com llurs modificacions puntuals.

En data 6 de juny de 2017, el TSJC va dictaminar la sentència núm. 339, mitjançant la qual anul·lava la delimitació del sector SUD-2 Porta de Calonge, anul·lació que no afecta la classificació del sòl ni la seva qualificació. Del text de la sentència queda clar que els terrenys continuen comptant amb la classificació de sòl urbanitzable i que tampoc s'afecta la qualificació dels mateixos. La sentència anul·la les càrregues externes i el contingut de l'aprofitament per inviolabilitat econòmica del sector. Per tant, els terrenys objecte del present Pla Especial,

mantenen la seva qualificació com a sistema d'equipaments públics en un àmbit del sòl urbanitzable.

En allò que pugui resultar d'aplicació, cal tenir en compte el Pla Director de Revisió de Sòls no Sostenibles del Litoral Gironí, aprovat definitivament per la CTU de Girona en data 28 de gener de 2021 i publicat al DOGC de data 15 de febrer de 2021, als efectes de la seva executivitat.

El plànol següent indica la situació urbanística dels terrenys inclosos en l'àmbit del present Pla Especial.



Extracte del plànol I.04 – Planejament vigent

1.4.3 Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl dels sòls inclosos en el present PEU és el següent d'acord amb el POUM:

Classificació del sòl: SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Qualificació del sòl: SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS Codi E

La globalitat de l'àmbit del Pla Especial disposa de la qualificació de sistema d'equipaments comunitaris sense destí específic (Codi E), és a dir, sense que s'hagi concretat l'ús i la destinació de l'equipament.

L'art. 80.5 de les Normes Urbanístiques del POUM determina el següent:

Els sòls per a equipaments dins del SUD, podran ser objecte d'edificació, si estan identificats en els plànols d'ordenació, prèvia ordenació del sòl per mitjà de Pla Especial, quan no hagin estat ordenats per previ PPU que determini la destinació i ordenació física, emplaçament dels volums, ocupació, alçàries i separació de les edificacions veïnes, sistematització dels espais lliures i accés.

Així doncs els sòls qualificats de sistema d'equipaments comunitaris dins d'un SUD s'hauran de regular mitjançant un Pla Especial per tal de ser edificats, sempre i quan no s'hagi tramitat el Pla Parcial que ordeni tot el sector, i essent precisament aquest el cas del present PEU.

Adicionalment l'art. 80.1 del POUM esmenta la figura del Pla Especial per tal de modificar i assignar l'ús dominant als equipaments comunitaris.

D'acord amb el que estableixen els articles 67 i successius del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, els plans especials poden alterar determinacions del pla general i establir limitacions de l'ús, sempre que no es modifiqui la classificació del sòl ni els elements fonamentals de l'estructura general d'ordenació. En concret l'art. 67.1.d estableix que un dels objectius dels plans especials urbanístics de desenvolupament és el desenvolupament del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris.

Adicionalment l'article 93.7 del Reglament de la Llei d'Urbanisme especifica que els plans especials que tenen per objecte concretar la titularitat i l'ús dels equipaments comunitaris poden establir les condicions d'ordenació i edificació de l'equipament.

1.5 INICIATIVA I TRAMITACIÓ DEL PLA

El present Pla Especial Urbanístic (PEU) és d'iniciativa pública i és redactat pels Serveis Tècnics de la Unitat d'Urbanisme i Obres de l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni.

El present PEU correspon als que el TRLUC classifica en l'article 67.1.d) com a plans especials de desenvolupament del sistema urbanístic d'equipaments públics, concretant-ne l'ús i la titularitat.

D'acord amb l'article 81.1.d) del TRLUC, l'aprovació definitiva del present PEU correspon a l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni, previ informe de la CTUG. Efectivament, es tracta d'un PEU que preveu l'ordenació d'equipaments d'interès exclusivament local i que només afecten el seu terme municipal. Pel que fa al CAP, es tracta d'una instal·lació sanitària inclosa en l'Àrea Bàsica de Salut (ABS) de Palamós, municipi on se situa el CAP de capçalera. Aquest CAP de capçalera ofereix serveis sanitaris al seu municipi i al resta de municipis de l'ABS. Els altres municipis que en depenen, Vall-Llobrega i Calonge i Sant Antoni, disposen dels seus CAP respectius, però d'abast estrictament local.

1.6 JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA DEL PLA ESPECIAL

D'acord amb els antecedents anteriorment exposats, es considera plenament justificada la formulació i tramitació del present Pla especial.

En primer lloc, l'Ajuntament ha de localitzar la futura construcció del nou Centre d'Assistència Primària del municipi, que d'acord amb la Fundació de l'Hospital de Palamós, es considera absolutament necessària i, fins a cert punt, urgent. El nou equipament sanitari ha de permetre cobrir l'assistència sanitària de l'àmbit d'influència del municipi de Calonge i Sant Antoni amb el nivell qualitatiu i d'especialització establerts en la prestació del servei.

Aquesta necessitat ha requerit l'obtenció dels terrenys mitjançant la corresponent ocupació directa. Però al mateix temps, es requereix d'una adequada ordenació urbanística, mitjançant l'assignació de l'ús i de la determinació dels paràmetres urbanístics bàsics que en regulin les futures edificacions.

Aquesta ordenació ha de resoldre principalment els accessos als futurs equipaments des de la rotonda d'enllaç amb l'Av. Unió, així com la dotació d'aparcament que resultarà necessària i la compatibilitat de l'equipament sanitari amb altres possibles usos comunitaris.

Així doncs, es considera que el present Pla Especial Urbanístic d'assignació d'usos i ordenació de les parcel·les destinades a equipament comunitari en l'àmbit del SUD-2 està plenament justificada en base als motius d'interès públic exposats.

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1 PROPOSTA D'ASSIGNACIÓ D'USOS I PARÀMETRES URBANÍSTICS

L'objecte del present Pla Especial consisteix en la necessitat d'assignar els usos de les parcel·les d'equipament que es troben dins del SUD-2 i en les què prèviament s'ha tramitat l'ocupació directa per tal de què puguin ser utilitzades per l'Ajuntament d'acord amb els usos que es pretenen implantar. També és objectiu del Pla el fet de fixar els paràmetres urbanístics bàsics que han de regular l'ordenació dels futurs edificis.

2.1.1 Usos proposats

En aquestes parcel·les es preveu la implantació d'un centre d'atenció primària (CAP) que sigui unitari per tot el municipi servint al nucli de Calonge i al nucli de Sant Antoni, tal i com s'ha explicat anteriorment. Així doncs a la parcel·la ubicada a l'extrem nord de l'àmbit se li assigna com a ús principal el d'equipament sanitari/assistencial (codi E2).

També es preveu una reserva de sòl per a usos administratius, culturals, socials i esportius a la zona sud de l'àmbit, amb l'objectiu de possibilitar la implementació de determinades activitats d'aquest tipus, que no tenen un espai específic en el conjunt del sòl urbà.

Es considera aquest un emplaçament que donaria compliment a les condicions definides per la implementació de les activitats plantejades, ja que disposarà d'un accés urbanitzat, un aparcament i una molt bona connectivitat amb la xarxa viària bàsica municipal. Efectivament, la ubicació de la parcel·la, molt central en el municipi, i molt ben connectada amb la resta de poblacions gràcies a l'accés proper a l'autovia C-31, la fa especialment idònia per a situar activitats administratives, esportives, culturals i/o socials.

La previsió d'un espai destinat a aparcament entre els usos sanitaris i la resta d'usos, afavoreix també la concentració d'aquests tipus d'equipaments públics en la finca de referència. Així doncs, a la parcel·la ubicada a l'extrem sud de l'àmbit, se li assigna com a ús principal el d'equipament administratiu/proveïment (codi E3), equipament cultural/social (codi E4) i equipament esportiu (codi E5).

En el centre de l'àmbit, es preveu la reserva d'una part dels terrenys perquè serveixin d'espai de transició preveient-se que pugui esdevenir l'aparcament en superfície que doni servei als futurs edificis dels equipaments. Aquest àmbit central també podria donar cabuda a una futura ampliació d'alguns dels edificis d'equipaments, en cas de què les necessitats així ho requerissin. Per aquest motiu aquesta parcel·la central disposa dels quatre usos dominants: equipament sanitari/assistencial (codi E2), equipament administratiu/proveïment (codi E3), equipament cultural/social (codi E4) i equipament esportiu (codi E5). En qualsevol cas, l'ús d'aparcament s'entén com a complementari d'aquests altres.

L'art. 80.4 del POUM admet l'ús d'aparcament de vehicles en superfície per a donar servei al mateix equipament, pel què queda justificat i admès l'ús d'aparcament en la parcel·la central de l'àmbit.

S'ha previst com a ús complementari el de servei de restauració possibilitant aquest ús sempre i quan estigui vinculat al servei de l'ús principal.

Els usos dominants proposats queden esgrafiats amb les codis corresponents en els plànols d'ordenació.

2.1.2 Paràmetres urbanístics i condicions d'ordenació proposades

S'estableix que l'edificabilitat bruta de l'àmbit del present Pla especial és de 0,52 m²st/m²s, que correspon a un sostre màxim de 4.000 m²st.

Aquest sostre màxim es pot distribuir en les diferents parcel·les que conformin aquest àmbit, de manera que, en cap cas, se superi una edificabilitat neta màxima de 0,75 m²st/m²s per a cadascuna d'elles. L'ocupació màxima de cada parcel·la s'estableix en el 60%, amb un nombre màxim de dues plantes sobre rasant.

Aquests paràmetres conformen una densitat baixa i són lleugerament inferiors als paràmetres establerts a l'art. 80.2 de les normes urbanístiques del POUM per a supòsits on s'eximeix de la redacció d'un pla especial.

En aquest mateix article d'exempció, es preveu una edificabilitat de 1,5 m²st/m²s, una ocupació del 60% i un nombre màxim de plantes de planta baixa més dos plantes pis, estant aquests límits per sobre dels adoptats en la regulació del present pla especial.

L'escassa magnitud dels paràmetres urbanístics adoptats es basa en la baixa densitat de superfície construïda que es preveu en l'àmbit d'intervenció. Tot i això, actualment la vessant oest de l'Avinguda Unió disposa de diverses edificacions amb un edifici comercial i diversos edificis residencials que tot i ser d'ordenació aïllada donen un front relativament continu a l'avinguda. Així doncs les futures edificacions dels equipaments oferiran un front edificatori més continu a banda i banda de l'avinguda Unió.

Es proposa una separació a l'indors generalitzada de 3 metres, donat que la parcel·la no disposa d'edificacions veïnes properes. Altrament es permet que les edificacions s'alineïn al límit de parcel·la quan limiten a una altra parcel·la que també disposi de la qualificació d'equipament, tot pensant en què les edificacions que limiten amb la parcel·la central, es puguin alinear al límit quedant confrontants amb el possible aparcament en superfície, o amb una futura ampliació de l'edifici.

Es proposa una alçada reguladora màxima de 10 metres per tal de donar cabuda a les alçades necessàries pels pavellons esportius. Es considera l'ús esportiu el més exigent en quant a les alçades de les edificacions, de manera que és el que determina la limitació d'aquest paràmetre. A la vegada aquesta alçada de 10 metres es considera suficient en el cas de l'edifici destinat a ús sanitari, amb un màxim de dues plantes sobre rasant, però que probablement haurà de comptar amb badalots i altres instal·lacions a coberta.

El pla especial proposa un límit de sostre de 4.000m² d'equipaments comunitaris per l'àmbit. Aquesta edificabilitat respon a la proposta d'ordenació amb dos edificis (d'ús sanitari assistencial al nord i d'ús administratiu, esportiu, cultural o social al sud) que comparteixen una peça central lliure d'edificacions.

En el plànol "O-02 Proposta d'ordenació indicativa" es pot veure una distribució possible dels edificis esgrafiant-se el Centre d'Atenció Primària a la parcel·la de l'extrem nord, un aparcament d'ús compartit per ambdós equipaments a la parcel·la central i una instal·lació esportiva a la parcel·la de l'extrem sud.

L'ordenació proposada és compatible amb els límits establerts per la regulació de Carreteres d'acord amb els plànols d'ordenació del POUM, tal i com es pot veure en el plànol O-02 d'ordenació indicativa i respectant principalment la línia d'edificació respecte l'avinguda Unió (carretera GI-661).

D'acord amb les rasants que defineix el vial d'accés des del giratori de l'Av. Unió, el present Pla Especial proposa la regulació de la implantació dels futurs edificis establint de manera inequívoca la cota de planta baixa de les futures edificacions. Aquest criteri és coherent amb el que estableix el POUM en l'art. 305.1 per a la implantació de la planta baixa respecte les noves plataformes de terreny modificat en edificacions d'ordenació aïllada.

Aquesta regulació de la cota d'implantació de la planta baixa s'estableix en el plànol "O-01 Planejament proposat" utilitzant les sigles CPB. Així, per a cada futura edificació s'estableix la cota mínima i màxima del paviment de la planta baixa en cotes absolutes i tenint en compte la cota de la rasant del vial d'accés.

2.1.3 Quadre de superfícies:

La superfície de l'àmbit del Pla Especial és d'un total de 7.698,66 m².

Dins de l'àmbit trobem les següents parcel·les amb els usos dominants següents:

PARCEL·LA	ÚS DOMINANT	SUPERFÍCIE
Sistema d'equipaments comunitaris - Nord	Sanitari / Assistencial (Codi E2)	3.435,34 m2
Sistema d'equipaments comunitaris - Central	Sanitari / Assistencial (Codi E2), Administratiu/proveïment (codi E3), Cultural / Social (Codi E4) i Esportiu (Codi E5)	1.705,60 m2
Sistema d'equipaments comunitaris - Sud	Administratiu/proveïment (codi E3), Cultural /social (Codi E4) i Esportiu (Codi E5)	2.557,72 m2
TOTAL		7.698,66 m2

2.2 PARÀMETRES BÀSICS D'ORDENACIÓ

Pel què fa a les condicions d'ordenació del sistema d'equipaments comunitaris s'estableixen els següents paràmetres d'ordenació:

Tipus d'ordenació:	Edificació aïllada
Edificabilitat màxima neta:	L'edificabilitat total de l'àmbit és de 4.000 m2st. (0,52 m2st/m2s). No obstant això l'edificabilitat neta de cadascuna de les parcel·les establertes és de 0,75 m2st/m2s, sense que, en cap cas, es pugui superar el sostre total màxim establert. Aquesta disposició permetrà una millor distribució del sostre en funció de les necessitats futures, garantint un àmbit amb una edificabilitat global de baixa intensitat.
Ocupació màxima:	60%
Nombre màx. de plantes:	PB+1PP
Alçada reguladora màxima	10m. comptabilitzats des de la cota de paviment de la planta baixa. La cota d'implantació de la planta baixa (CPB) aplicada en el centre geomètric de la planta de cadascun dels edificis serà aquella establerta dins de l'interval especificat en el plànol d'ordenació "O.01 Planejament proposat" per cadascuna de les parcel·les.
Separació a llindars:	3 metres a aquells llindars corresponents amb parcel·les no qualificades de sistema, d'acord amb el plànol d'ordenació O-01,i sens perjudici de l'aplicació dels criteris establerts a la llei i el reglament de Carreteres.
Usos:	En l'àmbit es determinen els següents usos principals d'acord amb la zonificació establerta als plànols d'ordenació: -Equipament sanitari/ assistencial (codi E2) -Equipament administratiu/proveïment (codi E3) -Equipament cultural i/o social (codi E4) -Equipament esportiu (codi E5) S'admet com a ús complementari l'ús de servei de restauració, sempre al servei de l'ús principal.

Altres especificacions:

En el sòl comprès entre la línia de servitud i la línia d'edificació de carreteres s'admetran els usos previstos en el pla especial així com elements i instal·lacions desmuntables tals com tanques, etc... sempre d'acord amb les prescripcions de la llei i el reglament de Carreteres.

Per aquells altres paràmetres no regulats específicament en el present Pla Especial seran d'aplicació les regulacions del POUM de Calonge i Sant Antoni i del Pla Director de Revisió dels sòls no sostenibles de les Comarques Gironines.

2.3 AVALUACIÓ AMBIENTAL

El Pla Especial de desenvolupament no ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica, segons la Disposició Addicional 8ª de la Llei 16/2015, del 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, apartat 6.c:

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

En el present cas, el Pla especial desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment, no essent necessària l'avaluació ambiental.

El present cas no està inclòs en l'apartat tercer de la lletra a doncs no està emplaçat dins d'un espai considerat com a Xarxa Natura 2000.

Tot i així cal tenir present que el present pla especial únicament té l'objectiu d'assignar usos en uns terrenys que el POUM ha qualificat de sistema d'equipaments comunitaris dins del sector de sòl urbanitzable "SUD-2 Porta de Calonge" d'acord amb l'art. 80.5 del POUM, essent la present proposta innòcua i no contraproduent respecte les determinacions del planejament general.

Adicionalment, tot seguit s'incorpora una justificació ambiental dels objectius del present Pla Especial.

2.3.1 Aspectes i elements ambientalment rellevants

Medi físic

Els terrenys objecte del pla especial són terrenys classificats com a sòl urbanitzable. Actualment són terrenys sense cap edificació que s'utilitzen com a conreus per plantació de cereals. Els terrenys s'emplacen a l'oest de la zona agrícola existent entre l'autovia C-35 i el nucli de Sant Antoni, en el seu límit confrontant amb l'avinguda Unió (GI-661).

Aigües superficials i subterrànies

En l'àmbit objecte del pla especial no es troben cursos d'aigua superficial i no es té constància de cap curs d'aigua subterrània d'un cabal important.

Habitats naturals presents

L'àmbit del pla especial no suposa un àmbit inclòs en hàbitats naturals protegits o els quals calgui preservar per motius biològics, més enllà de l'interès que porta intrínsec el sòl destinat a conreus i horta.

Vegetació

En els terrenys qualificats d'equipament no es troba cap tipus de massa arbòria ni cap element de vegetació destacable.

Fauna

La fauna és la relativa al paisatge de camps de conreu consistent en petits mamífers i aus associades a l'aliment que ofereixen els camps i plantacions, no tenint els terrenys objecte del pla especial cap importància rellevant en la fauna del medi ni en cap espècie protegida concreta.

Connectivitat ecològica i paisatgística

El POUM delimita connectors biològics com a línies de protecció especial que han de garantir que les àrees protegides estiguin connectades entre si per passadissos adequats per tal de què les espècies puguin dispersar-se i recolonitzar hàbitats naturals permetent la continuïtat biològica.

Els espais inclosos dins aquesta categoria es corresponen amb el corredor natural que relaciona el Ronquillo amb la conca dels Tinar, que tenen un important valor natural, i que per la seva situació i diversitat d'usos, són un element per l'equilibri del territori, així com tenen una important repercussió paisatgística a la zona.

L'àmbit del present pla especial resta fora de la zona delimitada com a connector biològic d'acord amb els plànols d'ordenació del POUM.

Conclusió

El pla especial desenvolupa les directrius del POUM i per tant no suposa cap canvi important de les seves previsions inicials, no afectant substancialment cap dels vectors ambientals considerats en la redacció del planejament general. Addicionalment donada l'actuació a realitzar, no es considera necessari considerar o analitzar noves mesures ambientals a les ja proposades en el propi POUM.

2.3.2 Aspectes relacionats amb la inundabilitat

D'acord amb l'Estudi de simulació hidràulica de la riera del Tinar, realitzat per l'Ajuntament, el sector SUD-2 es troba afectat per la zona inundable per a T=100 anys del rec del Madral segons dades de la PEF facilitada per l'Agència Catalana de l'Aigua. Pel que fa la zona inundable per a T=500 anys, aquest sector es troba afectat, tant per la riera del Tinar com pel rec del Madral.

No obstant això, aquesta afectació es refereix a la part del sector situat al nord de la C-32 i a una lleugera part al sud d'aquesta autovia en la confluència amb la riera de Calonge. La part del sector situada més al sud, que correspon als terrenys objecte d'aquest Pla Especial, no es veu afectada ni per l'àmbit de flux preferent ni pel que determina la inundabilitat per a T=500, com mostra el resultat gràfic del referit estudi de simulació.

Imatge 95. SUD 2 – Calats T=500anys



2.4 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

El present Pla Especial no altera ni modifica les disposicions ni la viabilitat de cap polígon d'actuació urbanística i/o sector en tant que aquests es troben regulats per les corresponents fitxes justificatives de la normativa del POUM, no fent el present Pla Especial cap modificació al respecte.

Altrament la justificació econòmica de la intervenció proposada rau en què l'administració disposarà dels mitjans econòmics per la construcció dels futurs equipaments, o bé en trobarà el finançament corresponent, incloent també les obres d'urbanització necessàries per garantir el bon funcionament d'aquests edificis, així com el manteniment de la urbanització i infraestructures al llarg del temps.

2.5 ESTUDI DE MOBILITAT

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada (DOGC núm. 4723, 21.09.06) defineix l'objectiu d'aquests estudis com a definició de les mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar que la nova mobilitat generada en l'àmbit d'estudi segueixi unes pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles, i així acomplir amb el canvi de model de mobilitat promogut per la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.

L'article 3.1 del Decret indica que el planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable hauran d'incloure un estudi de mobilitat generada, i en la determinació de la seva aplicabilitat, l'article 3.3 determina que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:

- a) Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.*
- b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.*
- c) Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.*

L'article 3.4, als efectes de l'apartat anterior, considera implantacions singulars:

- a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m².*
- b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².*
- c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.*
- d) Clínicas, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.*
- e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.*
- f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.*
- g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000.*

El Pla especial és un planejament derivat no essent planejament general com indica l'article 3.1. La proposta no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable ni implica cap projecte que compleixi els requisits de l'article 3.4, no tractant-se de cap projecte tipificat com a singular i per tant, no requereix incorporar cap estudi d'avaluació de la mobilitat generada com a document independent per quan no s'inclou en cap dels supòsits que preveu l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada.

Altrament els límits especificats dins de l'article 3.4 pels equipaments sanitaris, administratius, culturals i esportius es troben per sobre de les característiques dels equipaments que es pretenen implantar en l'àmbit del Pla Especial.

Tot i això seguidament es justifica que a nivell de mobilitat la xarxa viària existent està suficientment dimensionada com per suportar la nova mobilitat generada per la implantació dels equipaments objecte del pla especial.

2.5.1 Anàlisi de la mobilitat actual:

Propera a l'àmbit del Pla Especial es troba una rotonda emplaçada just a l'encreuament de dues carreteres importants (la GI-661 corresponent a l'avinguda Unió i la GIV-6612). Aquesta rotonda ha d'esdevenir el futur accés a l'àmbit sud del sector "SUD-2 Porta de Calonge" i és des d'aquesta rotonda que parteix el vial intern que donarà accés a les parcel·les incloses dins l'àmbit del present Pla Especial.

En referència a les dues carreteres esmentades la GI-661 corresponent a l'Avinguda Unió connecta el nucli de Sant Antoni amb el nucli de Calonge continuant al nord cap a la Bisbal de l'Empordà, mentre que la carretera GIV-6612 connecta la rotonda amb el nucli de Romanyà de la Selva continuant fins a Llagostera cap a l'oest. La carretera GIV-6612 disposa d'un IMD de 6092 a l'any 2020 en el tram d'enllaç a la C-31.

Adicionalment la rotonda esmentada fa d'enllaç amb les 2 rotondes que articulen els accessos a l'autovia C-31 per ambdós sentits de circulació oferint una molt bona comunicació amb la resta de la comarca.

La rotonda esmentada se situa en un punt relativament equidistant respecte dels nuclis de Calonge i de Sant Antoni, oferint al nord l'accés a Calonge i al sud l'accés a Sant Antoni restant doncs els futurs equipaments ben connectats amb els 2 nuclis als quals donaran servei.

2.5.2 Anàlisi de la mobilitat generada:

De l'anàlisi de les afectacions que tindrà els efectes del pla especial podem concloure que la proposta no afectarà negativament la mobilitat en l'àmbit proper a la implantació dels equipaments.

Dit això queda palès que la xarxa viària existent garanteix els accessos i la intensitat de trànsit ocasionada per als nous equipaments, la qual es connecta sempre a arteries principals com són les carreteres i l'autovia, no tenint incidències importants en la xarxa existent.

Per tant, no s'altera cap de les condicions bàsiques del planejament vigent, sense que es constati cap afectació en la mobilitat prevista pel POUM.

En referència a l'aparcament, d'acord amb el plànol "O.01-Planejament proposat" la proposta d'ordenació planteja una zona central amb qualificació d'equipament sanitari-assistencial, administratiu/proveïment, cultural-social i esportiu, on es preveu emplaçar l'aparcament de vehicles en superfície que donarà servei als usuaris dels futurs equipaments.

Per altra banda, els usos plantejats en el conjunt de l'àmbit del present Pla Especial són complementaris entre ells. En general, el Centre d'Assistència Primària té un alt règim d'utilització en dies feiners i als matins, mentre que es preveu que la resta d'usos tinguin un règim d'utilització més intens a les tardes dels dies feiners i, especialment, durant els caps de setmana. Les necessitats doncs d'aparcament per aquests dos equipaments, no són coincidents en el règim horari diari, permetent que la dotació sigui suficient per al nombre d'usuaris a què ha de donar servei.

Calonge i Sant Antoni, a la data de la signatura electrònica

Serveis Tècnics municipals

Esteve Navarrete Inieta

Arquitecte

Xavier Guerra López

Arquitecte

Cap de la Unitat d'Urbanisme i Obres

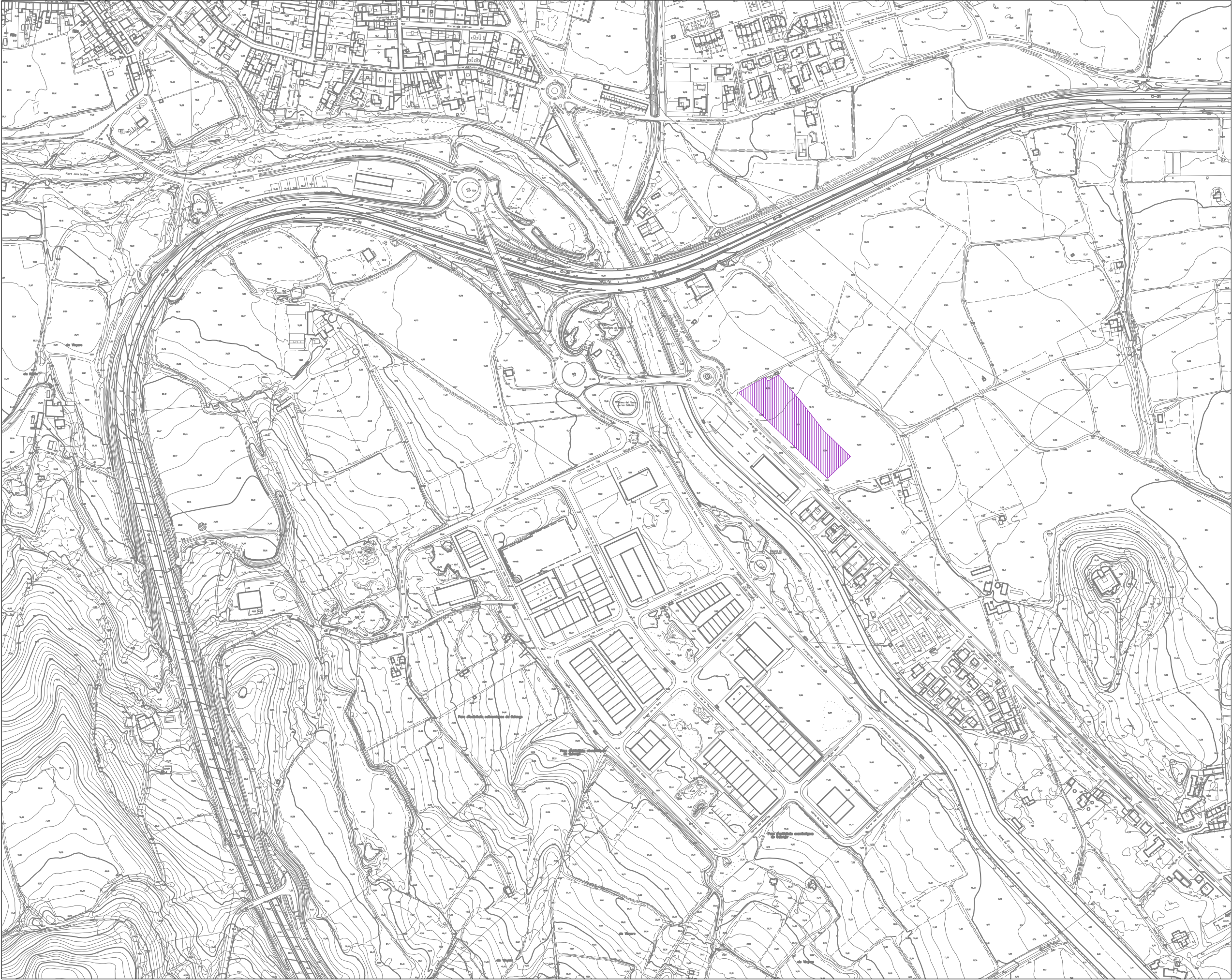
3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'informació

I.01. Situació	E: 1/5000
I.02. Emplaçament	E: 1/1000
I.03. Ortofoto	E: 1/1000
I.04. Planejament vigent	E: 1/1000

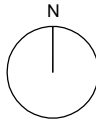
Plànols d'ordenació

O.01. Planejament proposat	E: 1/1000
O.02. Proposta d'ordenació indicativa	E: 1/1000




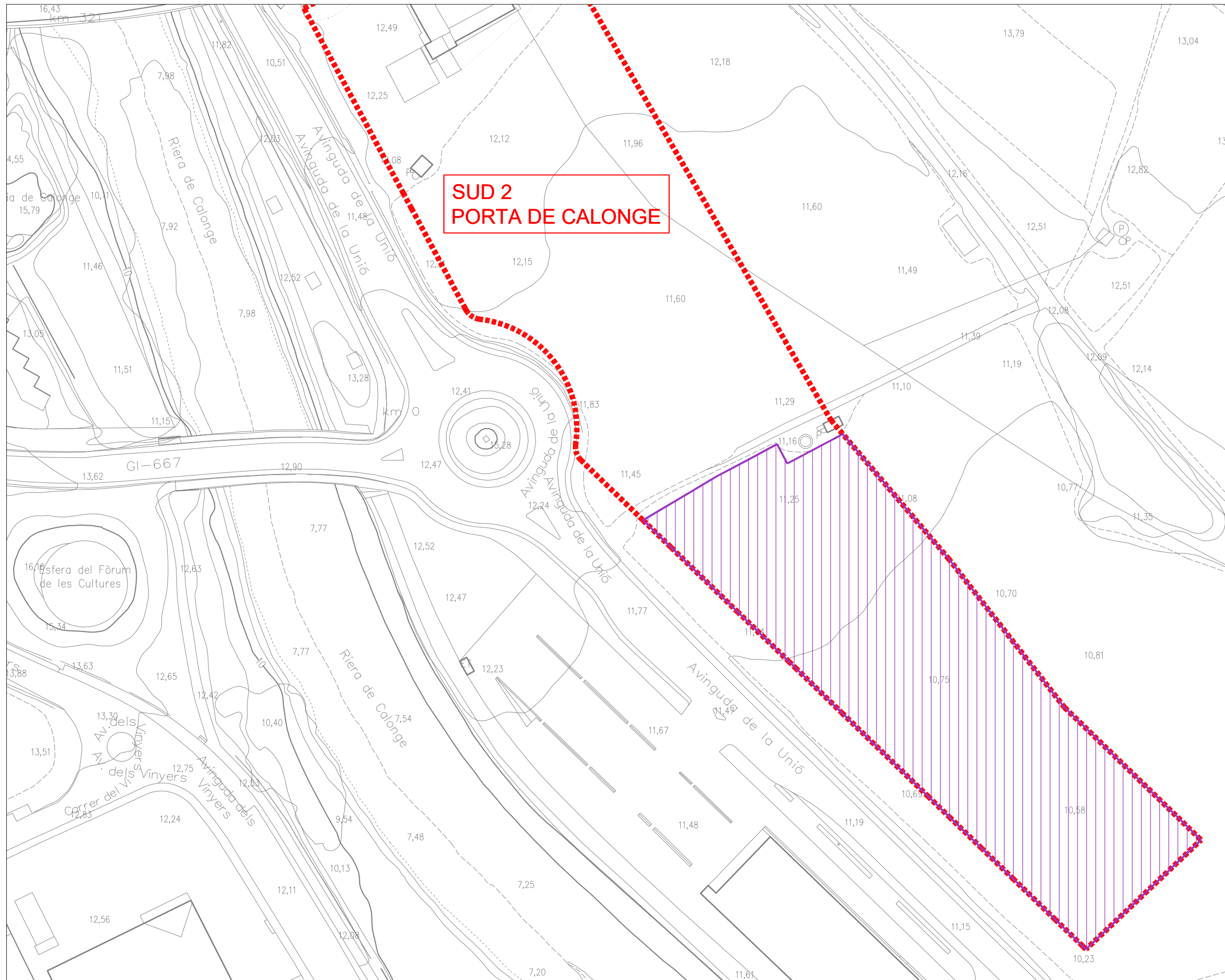
ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL I
DE SUSPENSIO DE LLICENCIES




LÍMIT DEL PLA ESPECIAL

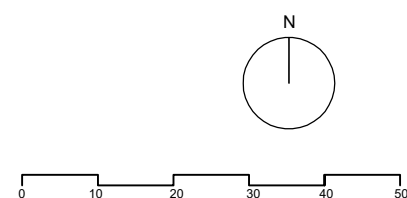



0 50 100 150 200 250

Data:	Expedient:	Títol Projecte:	Fase:	Promotor:	Redacció:	Plànol	I.01
JUNY 2024	2023/11806	PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ASSIGNACIÓ D'USOS DE LA PARCEL·LA DESTINADA A USOS SANITARIS I ESPORTIU, EN L'ÀMBIT DEL SUD-2 PORTA DE CALONGE	APROVACIÓ INICIAL	 Ajuntament de Calonge i Sant Antoni	SERVEIS TÈCNICS	SITUACIÓ	1/5000 DIN A3



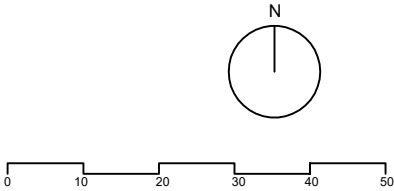
 ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL I DE SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES
 LÍMIT DEL PLA ESPECIAL
 LÍMIT DEL DEL SECTOR SUD-2



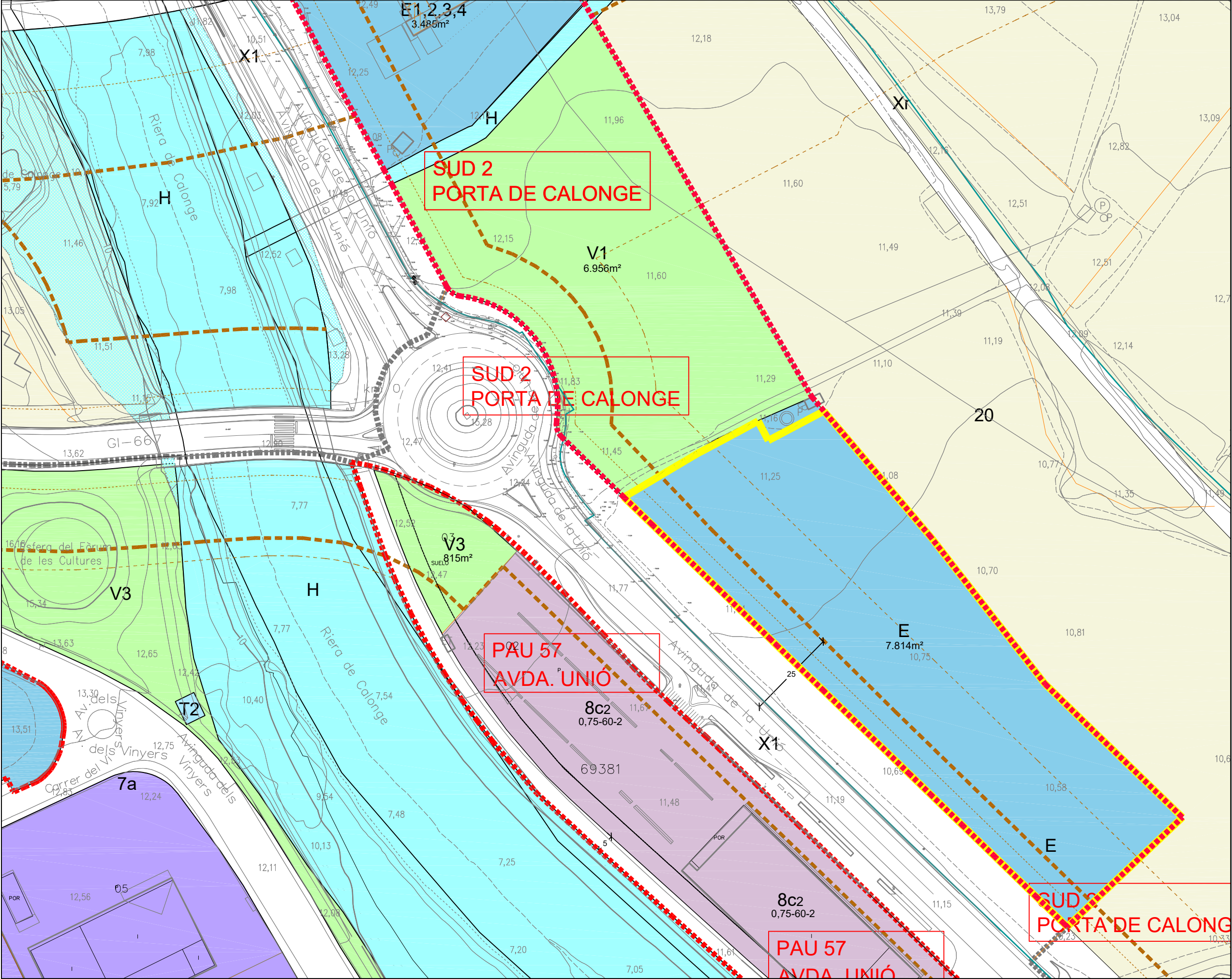
Data:	Expedient:	Títol Projecte:	Fase:	Promotor:	Redacció:	Plànol	I.02	
JUNY 2024	2023/11806	PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ASSIGNACIÓ D'USOS DE LA PARCEL·LA DESTINADA A USOS SANITARIS I ESPORTIU, EN L'ÀMBIT DEL SUD-2 PORTA DE CALONGE	APROVACIÓ INICIAL	 Ajuntament de Calonge i Sant Antoni	SERVEIS TÈCNICS	EMPLAÇAMENT	1/1000	DIN A3



- ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL I DE SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES
- LÍMIT DEL PLA ESPECIAL
- LÍMIT DEL DEL SECTOR SUD-2



Data:	Expedient:	Títol Projecte:	Fase:	Promotor:	Redacció:	Plànol	1.03	
JUNY 2024	2023/11806	PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ASSIGNACIÓ D'USOS DE LA PARCEL·LA DESTINADA A USOS SANITARIS I ESPORTIU, EN L'ÀMBIT DEL SUD-2 PORTA DE CALONGE	APROVACIÓ INICIAL	Ajuntament de Calonge i Sant Antoni	SERVEIS TÈCNICS	ORTOFOTO	1/1000	DIN A3



- X SISTEMA VIARI

X1 Xarxa territorial bàsica
- E EQUIPAMENTS COMUNITARIS

E Equipament sense ús definit

E1 Docent

E2 Sanitari - assistencial

E3 Administratiu-provelment

E4 Cultural, social i religiós

E5 Esportiu
- V ESPAIS LLIURES PÚBLICS

V1 Parc urbà

V3 Jardí Urbà
- T SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS

T2 Energia
- H SISTEMA HIDROLÒGIC
- CURSOS D'AIGUA

Sistema hídic

Zona inundable

SERVITUD DE RIERES
- LÍNIA D'EDIFICACIÓ DE CARRETERES

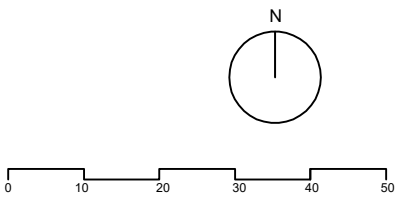
Línia de domini

Línia de servitud

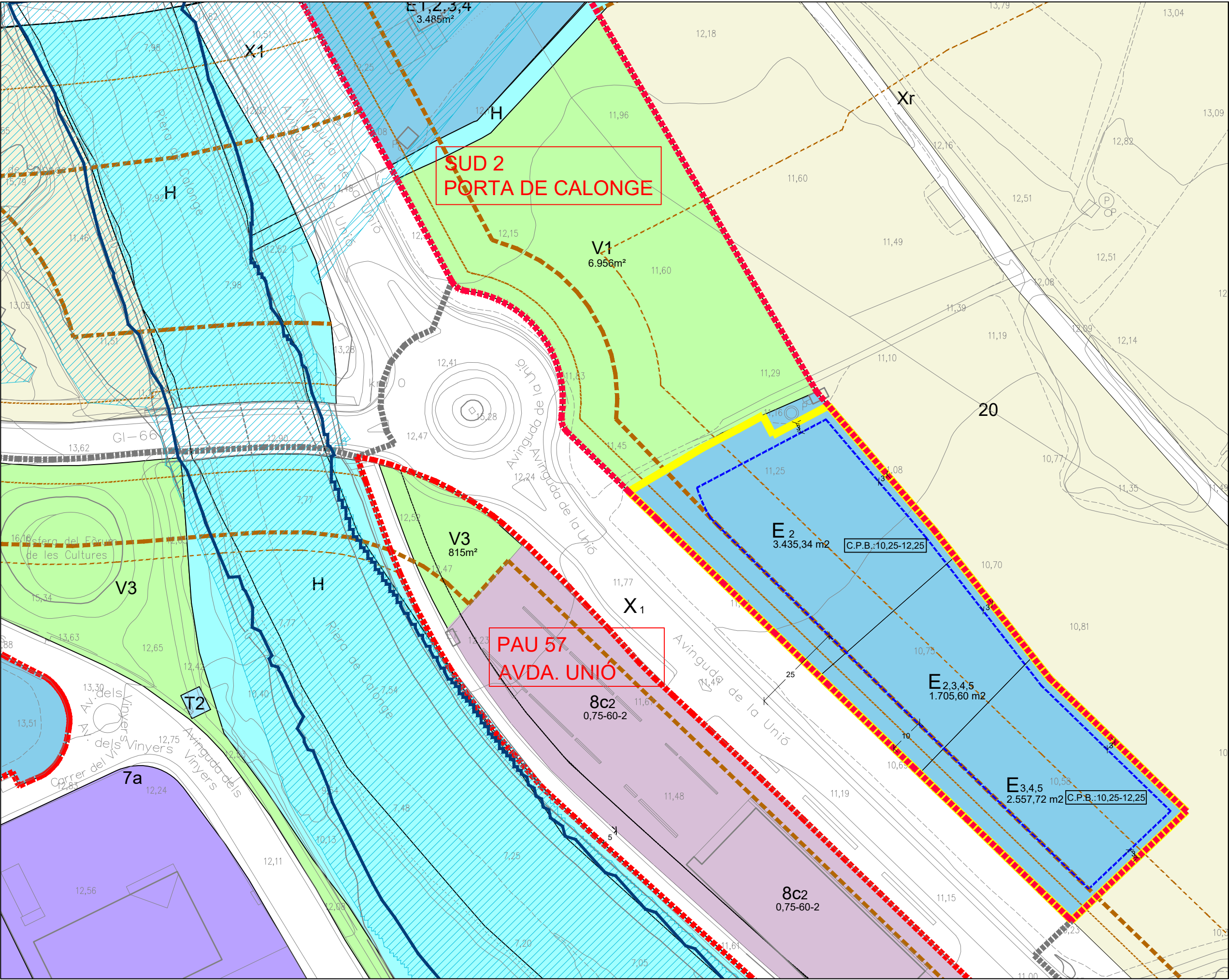
Línia d'edificació

Línia d'afectació
- LÍMIT DEL SECTOR

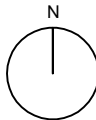
LÍMIT DEL PLA ESPECIAL



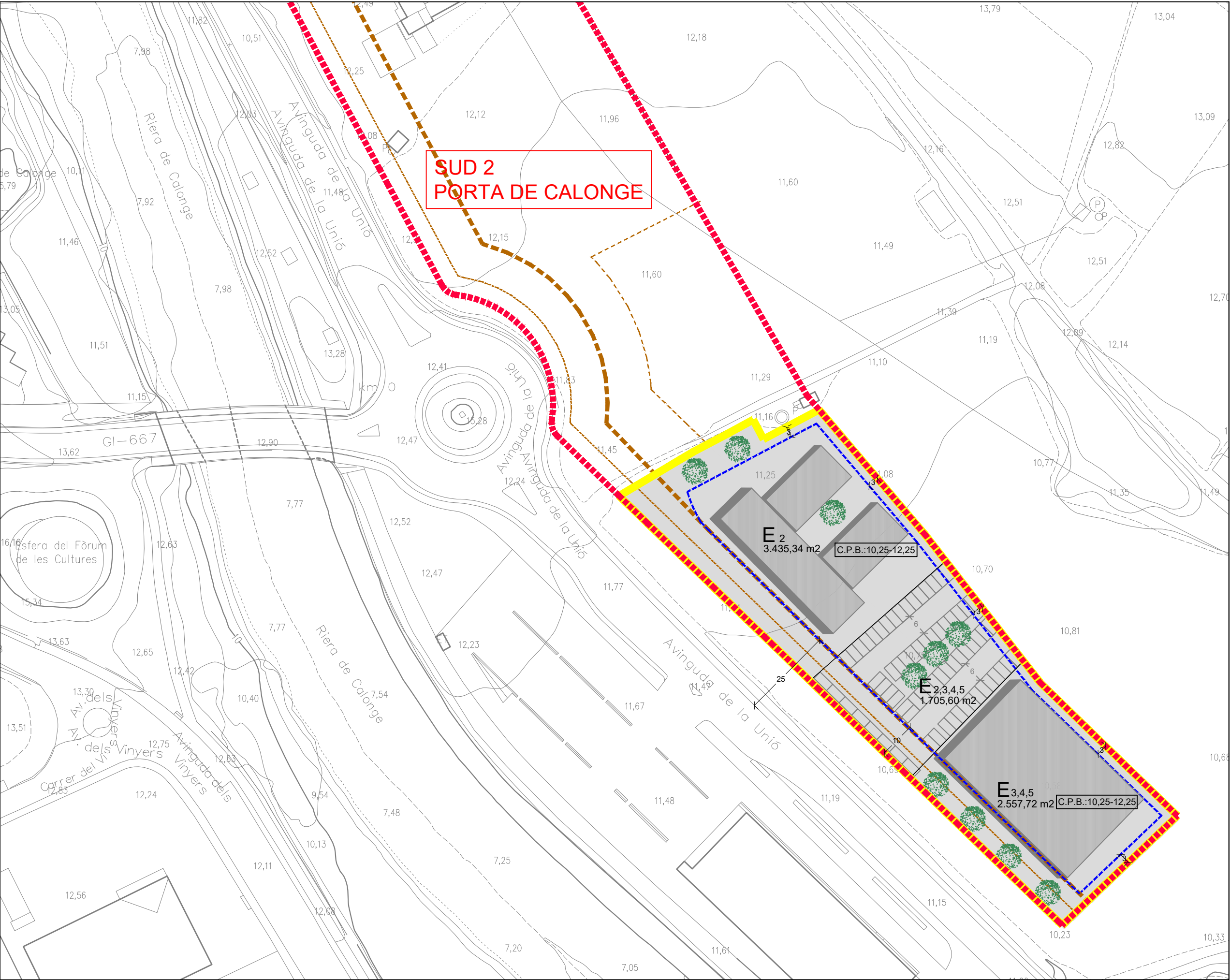
Data:	Expedient:	Títol Projecte:	Fase:	Promotor:	Redacció:	Plànol	I.04	
JUNY 2024	2023/11806	PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ASSIGNACIÓ D'USOS DE LA PARCEL·LA DESTINADA A USOS SANITARIS I ESPORTIU, EN L'ÀMBIT DEL SUD-2 PORTA DE CALONGE	APROVACIÓ INICIAL	Ajuntament de Calonge i Sant Antoni	SERVEIS TÈCNICS	PLANEJAMENT VIGENT	1/1000	DIN A3



- LÍNIA D'EDIFICACIÓ DE CARRETERES
- Línia de domini
 - Línia de servitud
 - Línia d'edificació
 - Línia d'afectació
- LÍMIT DEL SECTOR
- LÍMIT DEL PLA ESPECIAL
- CONCRECIÓ D'ALINEACIONS
- 7 ACTIVITAT ECONÒMICA INDUSTRIAL
- 7a Industrial aïllada
- 8 ACTIVITATS ECONÒMIQUES
- 8c2 Terciària i comercial
- X SISTEMA VIARI
- X1 Xarxa territorial bàsica
- E EQUIPAMENTS COMUNITARIS
- E2 Sanitari - assistencial
 - E3 Administratiu - proveïment
 - E4 Cultural-social-religiós
 - E5 Esportiu
- V ESPAIS LLIURES PÚBLICS
- V1 Parc urbà
 - V3 Jardí Urbà
- T SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS
- T2 Energia
- H SISTEMA HIDROLÒGIC
- CURSOS D'AIGUA
- Zona de flux preferent
 - Zona inundable T=500anys




Data:	Expedient:	Títol Projecte:	Fase:	Promotor:	Redacció:	Plànol	O.01	
JUNY 2024	2023/11806	PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ASSIGNACIÓ D'USOS DE LA PARCEL·LA DESTINADA A USOS SANITARIS I ESPORTIU, EN L'ÀMBIT DEL SUD-2 PORTA DE CALONGE	APROVACIÓ INICIAL	Ajuntament de Calonge i Sant Antoni	SERVEIS TÈCNICS	PLANEJAMENT PROPOSAT	1/1000	DIN A3



- LÍNIA D'EDIFICACIÓ DE CARRETERES
- Línia de domini
 - Línia de servitud
 - Línia d'edificació
 - Línia d'afectació
 - LÍMIT DEL SECTOR
 - LÍMIT DEL PLA ESPECIAL
 - CONCRECIÓ D'ALINEACIONS

- E EQUIPAMENTS COMUNITARIS
- E2 Sanitari - assistencial
 - E3 Administratiu-proveïment
 - E4 Cultural-social-religiós
 - E5 Esportiu

Data:	Expedient:	Títol Projecte:	Fase:	Promotor:	Redacció:	Plànol	O.02	
JUNY 2024	2023/11806	PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ASSIGNACIÓ D'USOS DE LA PARCEL·LA DESTINADA A USOS SANITARIS I ESPORTIU, EN L'ÀMBIT DEL SUD-2 PORTA DE CALONGE	APROVACIÓ INICIAL	 Ajuntament de Calonge i Sant Antoni	SERVEIS TÈCNICS	PROPOSTA ORDENACIÓ INDICATIVA	1/1000	DIN A3