

PROPOSTA TÈCNICA PER A LA CONCESSIÓ – ESTUDI DE VIABILITAT

REHABILITACIÓ, AMPLIACIÓ I GESTIÓ FUNDACIÓ GAMÓN-MEDINA

NOVEMBRE 2025

Document per a la informació pública

segons Article 247.3 de la **Llei 9/2017**,
de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic

I. Introducció	3
I.1. MARC LEGAL I FINALITAT DE LA PROPOSTA	3
I.3. CARACTERÍSTIQUES ESSENCIALS DE LAS OBRES PROPOSADES.....	7
II. Antecedents.....	9
II.1. LA FUNDACIÓ GAMÓN-MEDINA: HISTÒRIC I COL·LECCIÓ D'ART	9
II.2. LA FINCA DE LA FUNDACIÓ GAMÓN-MEDINA EN L'ACTUALITAT	10
II.3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC SUPRAMUNICIPAL.....	12
II.4. PROJECTE D'URBANITZACIÓ	18
III. Anàlisi del lloc.....	19
III.1. SINGULARITAT I CARÀCTER ICÒNIC	19
III.2. IMPACTE VISUAL EN LA COSTA	20
III.3. DEFINICIÓ DE FRAGILITATS PAISATGÍSTIQUES	20
III.4. RELACIÓ AMB INFRAESTRUCTURES VEÏNES I ALTRES FACTORS QUE DEFINEIXEN EL CARÀCTER DEL LLOC	21
IV. Justificació de la solució adoptada	22
IV.1. CONCEPTE I REFERENCIES DE DISSENY	22
IV.2. ESTUDI D'ALTERNATIVES.....	24
IV.3 MARC SECTORIAL, TERRITORIAL I URBANÍSTIC	26
V.2. ANÀLISI AMBIENTAL.....	35
V. Anàlisi econòmic	38
V.1. DESCRIPCIÓ DEL MODEL DE NEGOCI	38
V.2. RISC OPERACIONAL	41
V.3. PREVISIONS DE DESPESES I FINANÇAMENT PROPOSAT	56
V.4. PREVISIONS DE INGRESSOS I RENDIBILITAT DE LA CONCESSIÓ	58
V.5. JUSTIFICACIÓ DELS AVANTATGES DE LA CONCESSIÓ	60
VI. Construcció, seguretat i salut	61
VI.0. INTRODUCCIÓ	61
VI.1. MEMÒRIA CONSTRUCTIVA.....	61
VI.2. RISCOS TECNOLÒGICS A LA CONSTRUCCIÓ I EXPLOTACIÓ DE LES OBRES	66
VI.3. ESTUDI BÀSIC DE SEGURETAT I SALUT	68
VII. Ajuda de l'Estat.....	69
VII.1. EXISTÈNCIA D'UNA POSSIBLE AJUDA DE L'ESTAT I COMPATIBILITAT	69
VIII. Tramitació i estudis tècnics	70
VIII.1. TRAMITACIÓ.....	70
VIII.2. ESTUDIS TÈCNICS.....	73

I. Introducció

I.1. MARC LEGAL I FINALITAT DE LA PROPOSTA

ARTICLE 247 DE LA LLEI 9/2017, DE CONTRACTES DEL SECTOR PÚBLIC

La present proposta tècnica per a la concessió d'obres i el corresponent **Estudi de Viabilitat** es redacten en el marc previst per la **Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic**, per la que es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

Concretament, l'article 247 de la Llei regula la iniciativa privada en la presentació d'estudis de viabilitat d'eventuals concessions i el procediment de licitació pública i atorgament de la concessió en aquest cas.

TÍTOL II. *Dels diferents tipus de contractes de les administracions públiques*

CAPÍTOL II *Del contracte de concessió d'obres*

Secció 1^a *Actuacions preparatòries del contracte de concessió d'obres*

Article 247. *Estudi de viabilitat.*

1. *Amb caràcter previ a la decisió de construir i explotar en règim de concessió unes obres, l'òrgan que correspongui de l'Administració concedent ha d'acordar la realització d'un estudi de viabilitat d'aquestes obres.*
2. *L'estudi de viabilitat ha de contenir, almenys, les dades, anàlisi, informes o estudis que escaiguin sobre els punts següents:*
 - a) *Finalitat i justificació de les obres, així com definició de les característiques essencials.*
 - b) *Justificació dels avantatges quantitatius i qualitatius que aconsellen la utilització del contracte de concessió d'obres enfront d'altres de tipus contractuals, amb indicació dels nivells de qualitat que és necessari complir, l'estructura administrativa necessària per verificar la prestació, així com les variables en relació amb l'impacte de la concessió en l'estabilitat pressupostària.*
 - c) *Previsions sobre la demanda d'ús i incidència econòmica i social de les obres en la seva àrea d'influència i sobre la rendibilitat de la concessió.*
 - d) *Valoració de les dades i els informes existents que facin referència al planejament sectorial, territorial o urbanístic.*
 - e) *Estudi d'impacte ambiental quan aquest sigui preceptiu d'acord amb la legislació vigent. En els altres casos, una anàlisi ambiental de les alternatives i les corresponents mesures correctores i protectores necessàries.*
 - f) *Justificació de la solució elegida, que indiqui, entre les alternatives considerades, si es tracta d'infraestructures viàries o lineals, les característiques del seu traçat.*

- g) Riscos operatius i tecnològics en la construcció i explotació de les obres.*
- h) Cost de la inversió a realitzar, així com el sistema de finançament proposat per a la construcció de les obres amb la justificació, així mateix, de la procedència d'aquesta.*
- i) Estudi de seguretat i salut o, si s'escau, estudi bàsic de seguretat i salut, en els termes previstos en les disposicions mínimes de seguretat i salut en obres de construcció.*
- j) El valor actual net de totes les inversions, costos i ingressos del concessionari, als efectes de l'avaluació del risc operacional, així com els criteris que siguin necessaris per valorar la taxa de descompte.*

EXISTÈNCIA D'UNA POSSIBLE AJUDA D'ESTAT I COMPATIBILITAT D'AQUESTA AJUDA AMB EL TRACTAT DE FUNCIONAMENT DE LA UNIÓ EUROPEA, EN ELS CASOS EN QUÈ PER A LA VIABILITAT DE LA CONCESSIÓ ES PREVEGIN AJUDES A LA SEVA CONSTRUCCIÓ O EXPLOTACIÓ

3. *L'Administració concedent ha de sotmetre l'estudi de viabilitat a informació pública pel termini d'un mes, prorrogable per un termini idèntic per raó de la seva complexitat, i n'ha de donar trasllat per a informe als òrgans de l'Administració General de l'Estat, les comunitats autònomes i entitats locals afectats quan l'obra no figuri en el planejament urbanístic corresponent, que l'han d'emetre en el termini d'un mes.*

4. *El tràmit d'informació pública que preveu l'apartat anterior també serveix per acomplir el que es refereix a l'estudi d'impacte ambiental, en els casos en què la declaració d'impacte ambiental sigui preceptiva.*

5. *S'admet la iniciativa privada en la presentació d'estudis de viabilitat d'eventuals concessions. Presentat l'estudi, s'ha d'eleva a l'òrgan competent perquè en el termini de tres mesos comuniqui al particular la decisió de tramitar-lo o no tramitar-lo o fixi un termini més llarg per al seu estudi, que en cap cas no pot ser superior a sis mesos. El silenci de l'Administració o de l'entitat que correspongui equival a la no-acceptació de l'estudi.*

En el supòsit que l'estudi de viabilitat culmini en l'atorgament de la concessió corresponent, llevat que aquest estudi hagi resultat insuficient d'acord amb la seva pròpia finalitat, el seu autor té dret en la licitació corresponent a 5 punts percentuals addicionals als obtinguts per aplicació dels criteris d'adjudicació establerts en el plec de clàusules administratives particulars corresponent. Si no ha resultat adjudicatari, té dret al rescabament de les despeses efectuades per a la seva elaboració, incrementades en un 5 per cent com a compensació, despeses que es poden imposar al concessionari com a condició contractual en el plec de clàusules administratives particulars corresponent. L'import de les despeses es determina en funció de les que siguin justificades per qui hagi presentat l'estudi.

6. *L'Administració concedent pot acordar motivadament la substitució de l'estudi de viabilitat a què es refereixen els apartats anteriors per un estudi de viabilitat economicofinancera quan per la naturalesa i finalitat de les obres o per la quantia de la inversió requerida consideri que aquest és suficient. En aquests supòsits l'Administració ha d'elaborar, a més, abans de licitar la concessió, l'avantprojecte o projecte corresponent per assegurar els tràmits que estableixen els apartats 3 i 4 de l'article següent.*

7. *L'òrgan que correspongui de l'Administració concedent ha d'aprovar l'estudi de viabilitat o, si s'escau, adoptar la decisió de substitució que esmenta l'apartat anterior, i ha de publicar aquestes decisions en el perfil del contractant corresponent.*

El present Estudi de Viabilitat conté els anàlisis, estudis i informes especificats en els punts 2 a)-k). Respecte al punt 3, assenyalem que la obra figura en el planejament urbanístic, concretament es preveu un Equipament públic en el POUM del Municipi.

L'estructura del present document no coincideix amb l'ordre de punts especificats a la Llei; s'ha optat per un discurs explicatiu i justificatiu que parteix des dels antecedents, analitza el lloc, explica i justifica la solució adoptada i aporta l'estudi econòmic, l'avaluació de riscos i les demés dades requerides.

Per a facilitar la seva lectura localitzant els continguts requerits en els punts a)-k) de la Llei, pot ser útil el següent esquema.

Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic Article 247.2 Punts a)-k)	Present document Proposta tècnica per a la concessió
<i>a) Finalitat i justificació de les obres, així com definició de les característiques essencials.</i>	I.2. Marc legal i finalitat de la proposta
<i>b) Justificació dels avantatges quantitatius i qualitatius que aconsellen la utilització del contracte de concessió d'obres enfront d'altres de tipus contractuals, amb indicació dels nivells de qualitat que és necessari complir, l'estructura administrativa necessària per verificar la prestació, així com les variables en relació amb l'impacte de la concessió en l'estabilitat pressupostària.</i>	V.5. Justificació dels avantatges quantitatius i qualitatius que aconsellen la utilització del contracte de concessió d'obres
<i>c) Previsions sobre la demanda d'ús i incidència econòmica i social de les obres en la seva àrea d'influència i sobre la rendibilitat de la concessió.</i>	V.4. Previsions d'ingressos i rendibilitat de la concessió
<i>d) Valoració de les dades i els informes existents que facin referència al planejament sectorial, territorial o urbanístic.</i>	II.2. Valoració de dades i informes urbanístics i sectorials
<i>e) Estudi d'impacte ambiental quan aquest sigui preceptiu d'acord amb la legislació vigent. En els altres casos, una anàlisi ambiental de les alternatives i les corresponents mesures correctores i protectores necessàries.</i>	IV.2. Anàlisi ambiental
<i>f) Justificació de la solució elegida, que indiqui, entre les alternatives considerades, si es tracta d'infraestructures viàries o lineals, les característiques del seu traçat.</i>	IV. Justificació de la solució adoptada
<i>g) Riscos operatius i tecnològics en la construcció i explotació de les obres.</i>	VI.1. Riscos operatius i tecnològics en la construcció i explotació de les obres
<i>h) Cost de la inversió a realitzar, així com el sistema de finançament proposat per a la construcció de les obres amb la justificació, així mateix, de la procedència d'aquesta.</i>	V.3. Previsions de costos i finançament proposat

<i>i) Estudi de seguretat i salut o, si s'escau, estudi bàsic de seguretat i salut, en els termes previstos en les disposicions mínimes de seguretat i salut en obres de construcció.</i>	VI.3. Estudi bàsic de seguretat i salut
<i>j) El valor actual net de totes les inversions, costos e ingressos del concessionari, a efectes de l'avaluació del risc operacional, així como los criterios que siguin precisos per a valorar la taxa de descompte.</i>	VI.2. Risc operacional: el perfil del concessionari
<i>k) Existència d'una possible ajuda d'Estat i compatibilitat d'aquesta ajuda amb el Tractat de funcionament de la Unió Europea, en els casos en què per a la viabilitat de la concessió es prevegin ajudes a la seva construcció o explotació.</i>	VII. Ajuda de l'estat

FINALITAT DE LES OBRES PROPOSADES

L'objecte de les obres proposades és **la rehabilitació de les instal·lacions existents** en la finca de la Fundació Gamón-Medina i **l'ampliació amb els espais necessaris per dur a terme les activitats definides en els estatuts vigents de la fundació**, com a **Finalitats de la Fundació**.

L'àmbit físic d'actuació són les edificacions i espais lliures de la parcel·la de la Fundació Gamón-Medina, qualificada d'equipaments, ubicada a l'Avinguda Andorra nº 4, al sector del Putxet de les Cadiretes, al terme Municipal de Calonge i Sant Antoni (Girona), i la petita parcel·la d'equipament veïna (part de la mateixa finca inicial), ubicada a l'Avinguda Andorra nº 6.

Les obres proposades han de fer possible i viable el funcionament de la Fundació Gamón-Medina com a equipament cultural, posant en valor les propietats municipals, tant immobiliàries com en forma d'obres d'art que varen ser objecte de cessió per part del Sr. Gamón i la Sra. Medina, d'acord amb les finalitats fundacionals.

I.3. CARACTERÍSTIQUES ESSENCIALS DE LAS OBRES PROPOSADAS

DEFINICIÓ CONCEPTUAL DE LES INSTAL·LACIONS I L'ACTIVITAT PROPOSADA

L'àmbit d'actuació – l'emplaçament de la Fundació – és un turó rocós situat davant de la platja de Can Cristus / Ses Torretes: el Puig (o Putxet) de les Cadiretes, que s'alça fins a 30m per sobre el nivell del mar. L'entorn és de caràcter mixt, amb habitatges unifamiliars, càmpings i edificis d'apartaments turístics. És una àrea urbana consolidada, de baixa densitat.

Per la seva ubicació singular, la finca de la Fundació Gamón-Medina té el potencial d'esdevenir **UN RECLAM PER A SANT ANTONI DE CALONGE**, no només com a equipament cultural sinó també com a jardí visitable.

El caràcter icònic de l'emplaçament és el nostre primer punt de partida. En un lloc de màxima visibilitat a la costa, davant de la Cala Cristus i amb accés des de l'Avinguda Andorra. Amb aquesta localització i entorn, no es pot projectar una ampliació qualsevol; és necessari assumir la singularitat del lloc i expressar-la amb la màxima responsabilitat, a través d'una construcció icònica que afegeixi valor a l'entorn sense malmetre'l.

La voluntat de la proposta és desenvolupar el potencial de la finca ampliant les construccions existents per transformar el conjunt arquitectònic i paisatgístic en **un centre d'art obert al públic**, amb espais d'exposició, possibilitat d'organitzar actes diversos, amb usos complementaris com la restauració la venda d'objectes d'art, etc., coherents amb les finalitats definides en els estatuts de la Fundació. Dotar el nucli costaner de Sant Antoni de nous centres culturals i punts d'interès artístic és una prioritat local, i la Fundació Gamón-Medina és actualment l'actiu cultural més destacat de l'Ajuntament en aquesta zona del litoral.

L'existència de la Fundació Gamón-Medina, amb el seu increïble potencial cultural encara pendent d'explorar, és una gran oportunitat per a la zona.

L'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni porta temps intentant activar la Fundació i aprofitar el potencial de la finca, mantenint els seus valors únics. El primer pas va ser elaborar un **avantprojecte** valorat i un estudi de detall de l'estat actual de la finca, per determinar com es podrien adaptar les instal·lacions existents a les necessitats d'un centre d'art obert per a visites i actes diversos. L'estudi conclou que **és necessari ampliar les construccions amb espais d'exposició més amples i una o varies sales multiús per a organitzar actes culturals (un petit auditori)**. A més, cal estudiar la conveniència d'incorporar aquells usos complementaris, compatibles amb l'ús principal i els valors fundacionals, que donaran viabilitat al projecte: restauració, botiga, magatzems del fons artístic, estudis o tallers, etc. Aquest aspecte és el nostre segon punt de partida.

L'equipament proposat ha de ser, doncs, en primer lloc, icònic. La singularitat de l'emplaçament ho exigeix. I per a dotar a la intervenció d'un màxim d'autenticitat i honestat, aquest **CARÀCTER** no hauria de ser **merament formal**: cal pensar la rehabilitació i l'ampliació de l'equipament cultural amb la voluntat de ser modèlics. Per ser coherents, una construcció singular ho és també per la seva funció, pel seu concepte d'espai, pel disseny de la seva adaptació a l'entorn, pel seu funcionament i per l'experiència de l'usuari.

És important entendre i tractar l'equipament cultural com un conjunt d'espais: interiors, porxats semi-exters i exteriors, per a obtenir per un costat una màxima integració estètica i funcional entre els espais, i per l'altra obtenir els espais necessaris per aconseguir un equipament cultural de primer ordre, un pol d'atracció de visitants que permeti ajudar en la desestacionalització del Destí Calonge i Sant Antoni.

En aquest sentit, la visió de la present proposta és, sens dubte, **ambiciosa**. Però al mateix temps és **respectuosa amb els valors existents i el caràcter del lloc** i, sobretot, amb els **objectius de la Fundació**. Actualment, les instal·lacions existents no permeten l'ús museístic i el seu estat de conservació fa difícil l'activitat més bàsica de la Fundació Gamón-Medina, que és preservar el seu fons artístic.

De tot això resulta una orientació clara per a la FUNCIÓ de l'equipament en projecte: d'acord amb el caràcter icònic i la singularitat, i al mateix temps en coherència amb els objectius fundacionals, l'ús haurà de ser singular (equipament cultural – punt d'interès), públic (punt d'atracció, lloc de trobada) i “espectacular” (lligat a l'espectacle, la divulgació de l'art i la cultura, als esdeveniments i a l'educació).

Proposem, per tant, un equipament cultural multiús que haurà de posar en valor la Col·lecció propietat de l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni, que podrà acollir exposicions, espectacles, concerts o celebracions, amb sales i espais multiusos aptes per tot tipus d'activitats, junt amb les instal·lacions annexes que fan possible cadascuna d'aquestes activitats i que complementen l'oferta cultural, per tal d'aconseguir l'objectiu de **transformar un equipament sense visitants, amb costos de manteniment per l'Ajuntament i un greu risc de deteriorament**, en un equipament de referència, un punt d'inflexió a la Costa Brava, amb **un retorn que permeti la millora constant de l'equipament**.

II. Antecedents

II.1. LA FUNDACIÓ GAMÓN-MEDINA: HISTÒRIC I COL·LECCIÓ D'ART

La Fundació Privada Gamón-Medina es va fundar l'any 1997 a partir de la donació per part del **Sr. Lluís Gamón** i la **Sra. M. Esther Medina** a l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni d'una finca i un conjunt de obres d'art d'un total de 250 obres, amb l'objectiu que el consistori fos una fundació per vetllar per la seva **integritat i difusió**.

Els **estatuts** de la Fundació recullen la voluntat dels Srs. Gamón perquè es pugui disposar de la finca per a actes culturals o ser utilitzada com a centre de representació municipal en ocasions assenyalades, com pot ésser la recepció o l'estada de personalitats del món polític, social o cultural.

La **col·lecció** és un important fons artístic d'escultura i pintura contemporània on hi són catalogades obres de Manuel Bea, Enrique Brinkmann, Ramon Calsina, Xavier Corberó, Modest Cuixart, Antoni Clavé, Josep Grau-Garriga, Francisco Peinado, Joan Ponç, Antoni Tàpies i Joan Josep Tharrats, entre d'altres. El fons de la col·lecció Gamón-Medina té també catalogades obres d'Amadeo Fontanet, Vives Fierro, Ramon Barnadas, Montserrat Gudiol, Rafael Durancamps, Fèlix Mas, María José Colom i Jaume Planas Galles.

En conjunt, estem parlant d'aproximadament 250 obres, entre les quals sobretot es poden trobar mostres del grup **Dau al Set**. El senyor Lluís Gamón va entrar en contacte amb l'evolució de les idees en matèria d'art de ben jove de la mà d'alguns companys i amics que després formarien el grup Dau al Set, així com amb diversos galeristes i editors, tots ells relacionats amb aquest moviment artístic.

D'acord amb l'escriptura de constitució i els estatuts vigents, les finalitats fundacionals -que expressen la voluntat originària dels fundadors- són les següents:

- Conservar, exhibir i difondre el patrimoni artístic de la Fundació, mitjançant la figura museística o altra anàloga;
- Mantenir la unitat d'aquest patrimoni i ampliar-lo amb l'adquisició de noves obres d'art;
- Crear i convocar premis culturals de tota classe;
- Instituir beques, ajudes i pensions per a estudiants;
- Promoure intercanvis de professors, professionals i estudiants amb altres nacionalitats de l'Estat i estrangeres, que fomentin les mateixes finalitats fundacionals;
- Organitzar i finançar, per si mateixa o en col·laboració amb altres entitats públiques i privades, cursos que tinguin per objecte l'estudi de qualsevol tema relacionat amb l'objecte fundacional;
- Finançar o subvencionar publicacions, per a difondre les activitats de la Fundació i els estudis realitzats amb el seu ajut o relacionats amb els seus objectius;
- Crear i organitzar un fons documental envers la temàtica objecte de la fundació;
- Oferir l'equipament per a la promoció i realització d'activitats relatives als fins fundacionals, amb conformitat dels usufructuaris, en el seu cas. A tal efecte, la finca del «Putxet de la Cadira» es podrà destinar a fins de representació municipal en ocasions assenyalades, tals com la recepció o estada de personalitats rellevants del món polític, social o cultural o altres celebracions o actes protocol·laris;

- Formalitzar convenis amb institucions, organismes o entitats, nacionals o estrangeres;
- Fusionar-se amb altres fundacions de finalitats anàlogues, que puguin redundar en benefici dels habitants de Calonge.

II.2. LA FINCA DE LA FUNDACIÓ GAMÓN-MEDINA EN L'ACTUALITAT

La finca de la Fundació Gamón-Medina compren 2 parcel·les de sòl urbà que sumen **19.450m²**, separades per un vial d'accés. A part de l'edifici principal (casa Gamón-Medina) s'hi troben diferents annexos, arribant a un sostre total de **1.024m²**. Però l'element més destacat de la finca, més enllà del valor incalculable de la col·lecció d'art, són els seus **jardins**.

Es tracta d'un indret molt especial: uns jardins mirant al mar, amb un component doble de visibilitat des del seu interior i de discreció i preservació de la intimitat des dels terrenys contigus, rodejat de les d'instal·lacions del càmping veí i d'edificis residencials, amb accés fàcil a tot tipus de serveis i accés directe a la platja.

La finca de la Fundació Gamón-Medina és **un lloc emblemàtic, una fita a la costa**, precisament per ser una àrea molt discreta tenint encara platges, càmpings, i altres àrees molt concorregudes al seu voltant, amb un trànsit de vianants important en la zona de platja i camí de ronda i amb una presència de més de 6.000 persones en els càmpings del voltant, cada estiu.

Actualment, però, aquesta finca no és oberta al públic; ni la col·lecció d'art ni els jardins es poden visitar. Any rere any, l'Ajuntament està assumint els costos de manteniment de la finca sense que el públic pugui gaudir-ne. A llarg termini, la infrautilització i/o la falta de manteniment podria posar en perill alguns dels valors artístics o paisatgístics de la finca. És un risc considerable i inacceptable; per això, **l'Ajuntament està buscant la millor manera d'activar l'equipament**.

El risc de deteriorament de les obres d'art és imminent si no es prenen les mesures necessàries per la seva conservació, ja que la casa no compleix actualment les condicions ambientals d'un dipòsit d'art. En les visites al lloc s'han detectat humitats, elements de fusta corcats i quadres apilats en condicions impròpies, ventilació i climatització deficient i en general una manca de manteniment lògica, donat el fet que la casa no s'està utilitzant i els espais estan tancats durant llargs períodes de temps. Tots els esforços de l'Ajuntament de conservar el valuós llegat de la Fundació seran infructuosos si no es realitzen les reparacions necessàries i no es rehabilita la casa per assegurar una climatització òptima per conservar les obres d'art.

Aquesta rehabilitació és necessària i urgent. Però no serà suficient per obrir la col·lecció al públic. Per fer la difusió que estableixen els estatuts de la Fundació Gamón-Medina, es necessiten uns espais d'exposició amb una mida adequada i bona accessibilitat. La casa existent té un alt valor memorial i pot seguir funcionant com a seu administrativa, dipòsit d'art amb estances per a artistes convidats, etc., però no pot transformar-se en museu, per les seves característiques (conjunt d'espais petits, domèstics, a diferents nivells, connectats per diferents escales, passadissos i portes d'alt valor artístic i funcionalment incompatibles amb l'ús públic).

Davant d'aquesta situació, la voluntat de l'Ajuntament és desenvolupar el potencial de la finca rehabilitant i ampliant les instal·lacions actuals per transformar el conjunt arquitectònic i paisatgístic en un centre d'art **amb espais d'exposició, una sala polivalent (petit auditori) per organitzar actes diversos, amb usos complementaris (accessoris i subordinats) com la restauració o la venda d'objectes d'art.** Dotar el nucli costaner de Sant Antoni de nous centres culturals i punts d'interès artístic és una prioritat local, i la Fundació Gamón-Medina és actualment l'actiu cultural més destacat de l'Ajuntament en aquesta zona del litoral.

L'existència de la Fundació Gamón-Medina, amb el seu increïble potencial (cultural i turístic) encara pendent d'explorar, **és una gran oportunitat per la zona.**

Cal destacar, però, que no és fàcil gestionar un equipament cultural com la Fundació Gamón-Medina de manera viable; per una alta qualitat dels serveis, per garantir la protecció dels valors patrimonials, cal tenir ingressos constants, **un volum mínim de visitants durant l'any i una ampla gama d'activitats**, com poden ser: actes i trobades culturals, espectacles, premis i celebracions, tallers i residències d'artistes, fires d'art, cursos, seminaris i tallers.

Donada la mida de la finca (1,9Ha) i el caràcter dels jardins i les edificacions, el cost del manteniment és considerable. Per tant, ens hem d'assegurar uns ingressos i un volum mínim considerable de visitants i usuaris durant l'any.

Es preveu obrir les instal·lacions al **públic general**, amb visites guiades / concertades i activitats que en els mesos d'hivern podran ser orientades preferentment per al públic local: ajuntament, entitats i associacions del municipi, escoles de la zona, etc., **complint amb la finalitat fundacional (cultural i patrimonial) i buscant el benefici dels habitants de Calonge i Sant Antoni.**

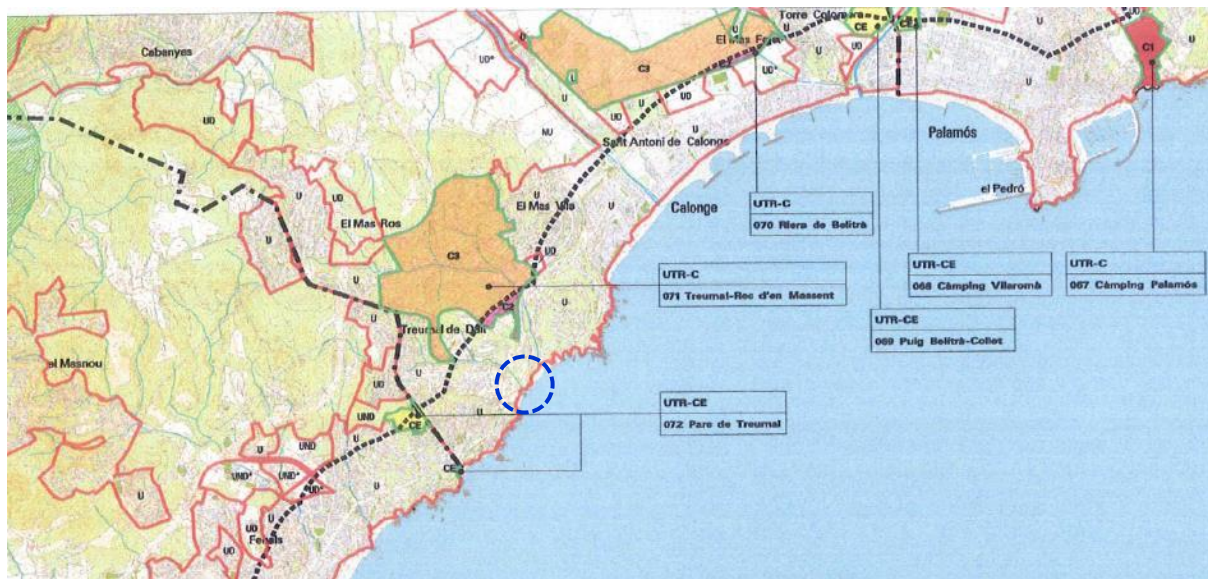
Hi ha una clara voluntat de generar oferta cultural atractiva durant tot l'any, sumant-se a altres actuacions estratègiques del municipi com el programa **Poble de Llibres** i altres iniciatives que busquen posicionar Calonge i Sant Antoni com un destí turístic sostenible i atractiu durant tot l'any.

II.3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC SUPRAMUNICIPAL

RELACIÓ DE DOCUMENTS NORMATIUS APLICABLES

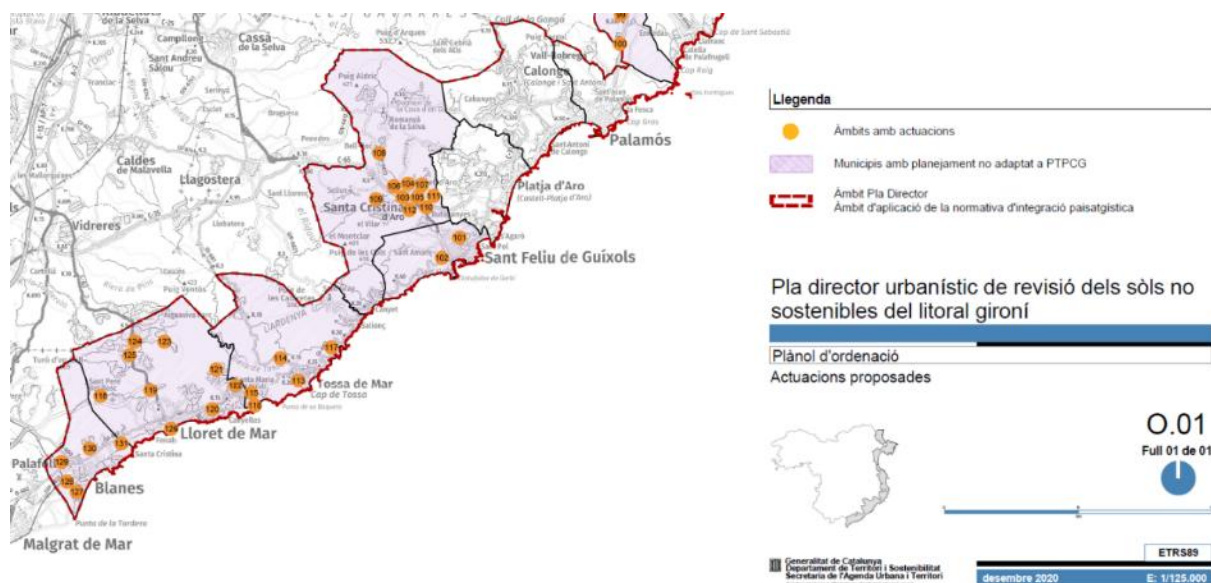
PDUSC

El Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner regula espais costaners qualificats com a sòl urbanitzable no delimitat i no urbanitzable; no és d'aplicació en el nostre cas, ja que en trobem en una zona urbana i l'àmbit del projecte és classificat com a sòl urbà.



PDURSNS_LG

El Pla Director Urbanístic de revisió dels Sòls No Sostenibles del Litoral Gironí (2021) no preveu cap actuació concreta en sòls del municipi, però l'inclou en el seu àmbit. Per tant, són d'aplicació els criteris de planejament i disseny d'edificació de la seva part normativa, i que afecten aspectes com el moviment de terres, el tractament dels espais lliures de la parcel·la o els materials de façana, entre altres.



CONCLUSIÓ: CRITERIS DE PLANEJAMENT APLICABLES I ORIENTACIÓ DEL DISSENY

Amb l'aprovació del PDURSNS_LG s'introdueixen concrecions normatives, més enllà de les previsions del POUM, que fan referència als següents punts:

- **Adaptació topogràfica.** Conveniència de la implantació de les edificacions en paral·lel a les corbes de nivell i situar l'edificació lo menys exposada possible;
- **Moviment de terres.** Limitació en l'alçada dels talussos i murs de contenció de terres, la distància entre ells, i la seva tipologia;
- **Ordenació de volums.** Descomposar les noves edificacions en diversos elements simples articulats, proporcionats a l'escala del paisatge (evitar introduir volums de gran impacte visual);
- **Planta Baixa.** Es defineix la cota de referència de la planta baixa, prenen com a punt de referència el centre de gravetat d'aquesta;
- **Tractament dels paraments.** No es permetrà la utilització del color blanc, només es permetrà l'ús de colors terrossos o foscos, integrats en el paisatge del lloc.

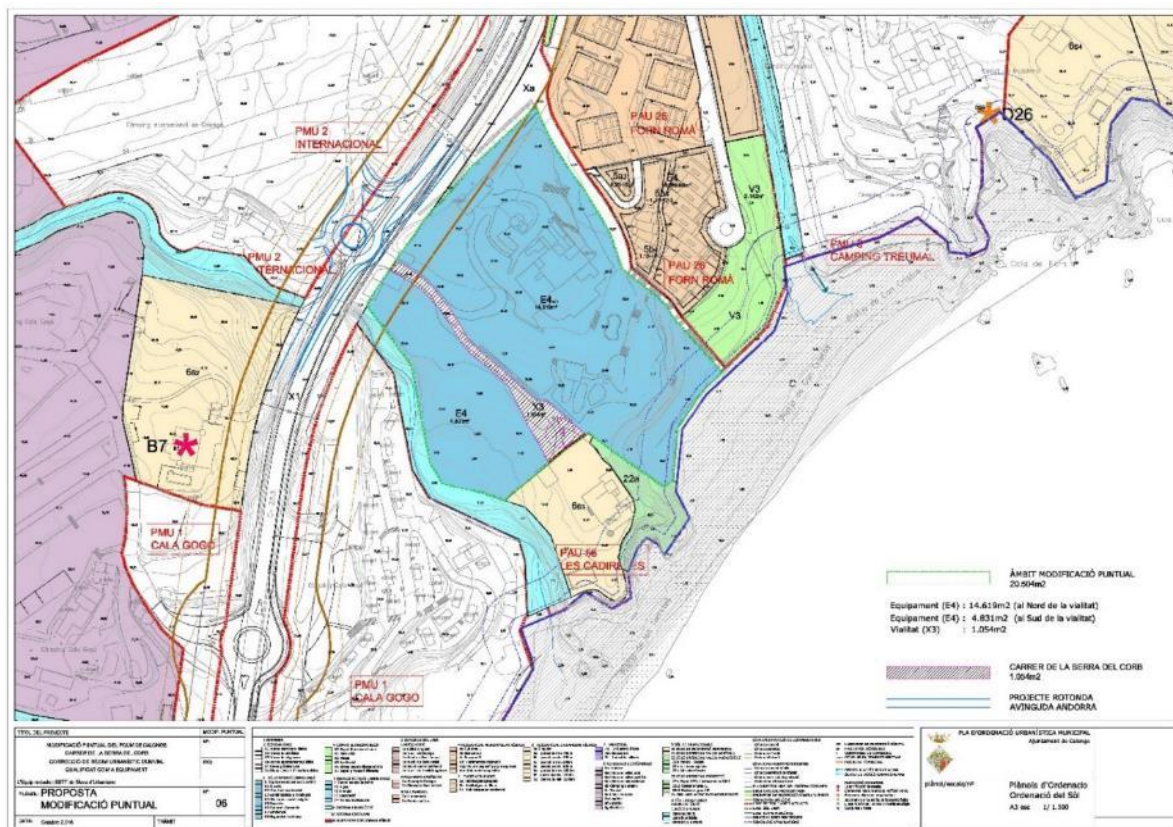
Més enllà de les limitacions del planejament urbanístic supramunicipal, en la franja de servitud de protecció del domini públic marítim-terrestre (part sud de l'àmbit, talús que baixa cap a la platja) hi ha limitacions específiques sectorials. En aquesta part del terreny no es pot construir cap edificació i es limiten els moviments de terres.

El projecte contempla tots aquests aspectes, amb una ordenació acurada amb alta Integració Paisatgística, que respecta el caràcter preexistent, integrant el nou programa a les qualitats i la normativa aplicable anterior.

El compliment de les normes del PDURSNS_LG es detalla i es justifica en l'apartat **IV. Justificació de la solució adoptada / IV.1. Marc sectorial, territorial i urbanístic** del present document.

POUM DE CALONGE I SANT ANTONI I MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

La normativa urbanística vigent per la parcel·la principal i la que es troba a l'altre costat del camí és el POUM de Calonge i Sant Antoni, aprovat definitivament en 2013, i la Modificació Puntual del POUM aprovada definitivament en 2019, que corregeix la qualificació del vial que separa les 2 parcel·les i el seu perímetre, mantenint la qualificació urbanística: **E4 - Equipament Cultural, social i religiós**.



El compliment de la normativa urbanística del POUM es detalla i es justifica en l'apartat **IV. Justificació de la solució adoptada / IV.1. Marc sectorial, territorial i urbanístic del present document, així com en la memòria de l'Avantprojecte**.

L'any 2019 es va aprovar una **Modificació Puntual** del POUM per corregir el règim urbanístic del sòl que separa les 2 parcel·les de la finca inicial. Es tracta del carrer Serra del Corb, que en el POUM estava definit com a sòl d'equipaments. Amb la Modificació Puntual, passa a ser vialitat, sense cap canvi en els paràmetres urbanístics de les parcel·les veïnes.

El POUM del municipi de Calonge i Sant Antoni preveu la construcció i explotació d'Equipaments:

TÍTOL III.- REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER.DISPOSICIONS GENERALS

Art 66.Obtenció y execució dels sistemes

1. Per la gestió i execució dels sistemes així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest POUM seran adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la

legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest Pla (els sistemes, si estan inclosos en àmbits d'actuació urbanística sotmesos a reparcel·lació, s'han de cedir gratuïtament.), o per expropiació forçosa.

3. *El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del SUD o PAU, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.*
4. *Les reserves de sòl per a sistemes locals, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, computen als efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic.*
5. *Les reserves de sòl per a sistemes generals, que el POUM inclogui en un PAU o bé en sectors de planejament, als efectes de la seva gestió, queden classificades com a SU o SUD, segons escaigui, i se'ls atorga l'aprofitament de l'àmbit d'actuació i computen als efectes de determinar els sistemes locals, al servei de l'àmbit d'actuació.*
6. ***En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts.***
7. *En el subsol dels sòls destinats a sistemes d'equipaments comunitaris i de parcs i jardins urbans de titularitat pública on aquest Pla ho preveu expressament, podran atorgar-se concessions administratives per a la construcció i explotació d'aparcaments, en un màxim de 6 metres per sota de la rasant natural del terreny, en les condicions i procediment legalment establerts.*
8. *Els sòls destinats a sistemes no es trobaran afectats per servituds aèries o soterrades per l'implantació d'infraestructures de serveis.*

El POUM del municipi de Calonge i Sant Antoni preveu els usos següents per als Equipaments sobre sòl qualificat com a E4:

TÍTOL III.- REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL QUART. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (CODI E)

Art 78. Definició, Identificació i tipus

3. *El sistema d'equipaments comunitaris s'estructura en els plànols d'ordenació en les categories següents que s'identifiquen amb els Codis corresponents:*

- e. *Equipament cultural/social/religiós (codi E4)*

Museus, espais i infraestructures culturals, cases de cultura, sales d'exposicions, biblioteques i sales de reunions d'interès cultural públic, social i comunitari, així com temples i centres religiosos.

El POUM del municipi de Calonge i Sant Antoni preveu, a més:

Art 79. Sistema d'equipaments. Titularitat i règim urbanístic

1. *Els sòls als que el POUM assigna un ús concret, tant generals com locals, seran de titularitat pública.*
2. *No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els equipaments privats, existents abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM, siguin generals o locals, podran conservar la seva titularitat privada en tant es mantingui l'activitat desenvolupada fins al moment d'acord amb*

l'ús dominant pel qual aquest Pla ha qualificat el sòl. S'identifica aquests equipaments als plànols d'ordenació amb el subíndex (p).

3. *En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació, actuant aquesta qualificació com a títol suficient per la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant un pla especial.*
4. **La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió administrativa quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament.**
5. *Aquest POUM preveu qualificar com a sistema de titularitat pública part de les edificacions de nova construcció i del vol, per raó de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris, d'acord amb l'article 7 de la Llei 3/2012 del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost. L'obtenció d'aquests sistemes es preveu com cessió gratuïta del sistema mitjançant la reparcel·lació corresponent en els casos en que s'inclou en un polígon d'actuació urbanística o com a cessió prèvia a la concessió de la llicència en els casos de dotació aïllada.*
6. *L'Ajuntament constituirà el règim de propietat horitzontal més adequat d'entre els establerts per la legislació civil catalana, amb les limitacions i servituds que siguin procedents per a la protecció del domini públic o inscriurà a favor seu com a finca independent segons s'escaigui.*
7. **El règim de compatibilitat no impedeix l'ús privatiu dels béns de domini públic que, d'acord amb la legislació sobre patrimoni de les administracions públiques, no comporta la transformació o la modificació d'aquest domini.**

Art. 80 Condicions d'ordenació i ús i del sistema d'equipaments

1. *La classificació establerta als plànols d'ordenació assigna l'**ús dominant** previst per l'equipament d'acord amb l'art. 78.3 i la memòria del Pla. El canvi en la destinació prevista com a ús dominant, si no es un dels definits com a compatibles, requerirà la tramitació d'un Pla Especial que en concretí l'ús i la seva conveniència respecte de l'entorn.*
2. *Quan el desenvolupament de l'equipament es refereix a la classificació fixada pel Pla, no serà preceptiva la prèvia formulació d'un Pla Especial quan es compleixin el paràmetres següents:*
 - a. *La ordenació s'estableix preferentment com **edificació aïllada** excepte quan estigui en una illa definida per alineació de vial. Es resoldran les mitgeres com acabat de façana.*
 - b. *En casos d'alineació de vial les condicions de fondària edificable i alçada seran les de l'entorn.*
 - c. *En casos d'ordenació d'edificació aïllada **l'índex d'edificabilitat serà de 1,5m²st/m²s, la ocupació màxima de la parcel·la del 60% i l'alçada màxima 10m, corresponent a planta baixa més 2 plantes.***
 - d. *Forma i distribució de l'edificació: la forma i la distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la **sistematització d'espais a l'interior dels solars per a jardins i patis.***
3. *Quan per necessitats de l'equipament previst calgui modificar algun paràmetre del punt anterior caldrà la redacció d'un Pla Especial.*

4. *Es podrà condicionar part de l'espai lliure de la parcel·la com aparcament de vehicles en superfície per a donar compliment a la previsió d'aparcament al servei del mateix equipament. **Caldrà garantir un acabat d'enjardinament o tractament adequat a la naturalesa de la parcel·la.** També s'admet l'ús d'aparcament en el subsol, sempre que siguin públics o en règim de concessió administrativa. En casos de sòls de titularitat privada es podrà convenir la cessió prèvia de la totalitat del solar amb assignació del règim de concessió administrativa.*
5. *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.*
6. ***Les reserves d'aparcament queden fixades per aquestes normes.***
7. *D'acord amb el planejament vigent aprovat, a l'Ermita de Sant Daniel es podrà fer un habitatge per la guarda i únicament vinculat a l'activitat de l'equipament.*

JUSTIFICACIÓ DE COMPLIMENT

1. El projecte haurà de mantenir la classificació establerta, corresponent a l'ús dominant d'equipament cultural. Qualsevol nou ús complementari (botiga, restauració etc.) serà compatible amb l'ús cultural de l'equipament. En aquest sentit, no caldrà tramitar un Pla Especial.

2. L'ordenació proposada és la d'edificació aïllada. El sostre màxim és el resultat de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat previst al punt 2.c, de 1,5m²st/m²s, i l'ocupació prevista és inferior a la màxima (de 60%). L'alçada màxima reguladora fixada 2.c és de 10m, corresponent a planta baixa més 2 plantes. Els edificis (existents i proposats) no tindran més de 2 plantes sobre rasant, amb la excepció de la torre existent, que en té 3, sense repassar l'ARM de 10m. Les plantes aparents, en tot cas, seran sempre màxim 3, per donar compliment a les normes aplicables del PDURSNS_LG. En quant a la forma i la distribució dels cossos d'edificació (punt 2.d) es preveu conservar i posar en valor el jardí existent. Per justificar el compliment, els paràmetres de projecte es calcularan per separat per cada parcel·la.

4. Es preveu condicionar el centre de la parcel·la petita com a aparcament de vehicles en superfície per a donar compliment a la previsió d'aparcament al servei de l'equipament. El projecte haurà de garantir un acabat d'enjardinament i tractament adequat a la naturalesa de les 2 parcel·les. No es preveu l'ús d'aparcament en el subsol.

6. Les reserves d'aparcament establertes en el POUM (art. 333 punt 15.b) corresponen a un mínim de 29 places (1 plaça / 100m²). El projecte haurà de preveure mínim 30 places en la parcel·la petita, a part del porxo existent en la parcel·la gran, que es manté i podrà eventualment mantenir la seva funció actual. En aquest aspecte, es tracten les 2 parcel·les com un sòl àmbit.

Art. 333 Previsió mínima de places d'aparcament

15. Edificis per a dotacions cíviqes i culturals

- a. *Teatres, auditoris, cinemes i similars: una plaça cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul.*
- b. ***Biblioteques, galeries d'art, museus, centres cíviqs, centres religiosos: una plaça per cada 100m² de superfície construïda en establiments de més de 1600m² de superfície construïda.***

JUSTIFICACIÓ DE COMPLIMENT

Les reserves d'aparcament establertes en el POUM (art. 333 punt 15.b) corresponen a un mínim de 29 places (1 plaça / 100m²). El projecte haurà de preveure mínim 30 places d'aparcament en la parcel·la petita, a part del porxo existent en la parcel·la gran, que es manté i podrà eventualment mantenir la seva funció actual. En aquest aspecte, es tracten les 2 parcel·les com un sòl àmbit.

II.4. PROJECTE D'URBANITZACIÓ

Les dos parcel·les de objecte del present document estan totalment urbanitzades després de l'execució de les obres del Carrer Serra de Corb que varen ser entregades en 2024, a partir del **Projecte d'Urbanització aprovat** per la Junta de Govern Local a 18 de Juliol de 2019.

III. Anàlisi del lloc

III.1. SINGULARITAT I CARÀCTER ICÒNIC

La finca de la Fundació Gamón-Medina és un indret molt especial: uns jardins mirant al mar, amb un component doble de visibilitat des del seu interior i de discreció i preservació de la intimitat des dels terrenys contigus, rodejat de les d'instal·lacions del càmping veí i d'edificis residencials, amb accés fàcil a tot tipus de serveis i accés directe a la platja.

Es tracta d'un **lloc emblemàtic, una fita a la costa**, precisament per ser una àrea molt discreta tenint encara platges, càmpings, i altres àrees molt concorregudes al seu voltant, amb un trànsit de vianants important en la zona de platja i camí de ronda i amb una presència de milers de visitants a la platja de Can Cristus, cada estiu.

Entre els **ELEMENTS SINGULARS / ICÒNICS** que defineixen el caràcter del lloc destaquen l'edifici principal (casa Gamón-Medina), molt més que un contenidor d'obres d'art, el palmerar, la pineda, els racons exòtics dels jardins, l'esplanada central, la cornisa amb vista panoràmica, el talús, la torre i algunes de les construccions annexes, d'interès paisatgístic. Tots aquests elements s'articulen en una composició del lloc única, d'alt valor artístic, paisatgístic i ambiental.

EDIFICI PRINCIPAL (HABITATGE)

Ubicat al centre de la part alta de la parcel·la principal i envoltat de vegetació frondosa que l'amaga i la protegeix, l'edifici principal és un habitatge de planta baixa i soterrani, **d'arquitectura domestica discretament senyorial**, construït al principi de la dècada dels 50.

Amb el temps, la casa ha anat acumulant les obres d'art dels seus residents i s'ha transformat en un **contenidor museístic d'alt interès artístic**. La mida petita dels espais (distribució fragmentada, típicament residencial) i els graons que separen diferents zones de la casa desaconsellen el seu ús públic com a galeria d'art o espai museístic, ja que el recorregut dels visitants tindria moltes limitacions. En canvi, la casa sí és apta per tots els usos complementaris a la exposició museística, que el matrimoni Gamón-Medina recomanaven i els estatuts de la fundació contempnen: residència d'artistes convidats, amics de la Fundació i personalitats del món cultural, oficines i despatxos de la Fundació, estudis o tallers, sales de reunió etc. L'arquitectura de l'edifici principal és la d'una "casa-club" que atresora prou valors per conservar-la sense canvis d'impacte.

El seu estat de conservació és bo/regular: són necessàries reparacions puntuals per evitar el deteriorament, especialment de l'envolvent: cobertes, reixes de façana etc. També cal rehabilitar les instal·lacions i canviar la majoria dels sanitaris dels banys.

EDIFICIS ANNEXOS: TORRE, PORXOS, FAR I CASETES D'ENTRADA

A part de l'edifici principal, en la finca existeixen diferents construccions annexes d'interès paisatgístic: una torre circular amb escala exterior, dos porxos, dos casetes de vigilància de l'accés a la finca i una petita construcció que representa (a escala) un far. Totes elles estan ben integrades en el paisatge i aporten caràcter al conjunt de la finca.

L'estat de conservació de la torre és deficient: la paret exterior no està deteriorada, però l'interior presenta deficiències greus i cal rehabilitar-lo integralment. Els porxos tenen un estat de conservació bo. Les casetes de l'entrada, actualment tancades i sense ús, presenten un aspecte exterior bo/regular, caldrà analitzar l'estat de l'interior.

JARDINS

Els jardins de la Fundació Gamón-Medina es defineixen com **una constel·lació d'espais i racons d'inspiració modernista o tradicional mediterrània**, amb plantació perimetral, agrupacions de pins i palmeres, alguns arbres de gran mida i un gran espai central sense arbrat: l'esplanada on actualment hi ha la piscina, i que s'identifica com a espai idoni per la futura intervenció. Destaquen també **el palmerar i el jardí d'agave (atzavara)**. La vegetació frondosa envolta els edificis: arbres monumentals, arbustos, parterres i enfiladisses es combinen per crear racons singulars.

El paisatge global és mediterrani, però el jardí inclou sorpreses: racons amb plantes exòtiques i una gran varietat d'espècies ben adaptades al clima, però no típiques del lloc.

Els camins són sinuosos, amb traçat orgànic; els itineraris que connecten els edificis i racons del jardí s'han dissenyat amb l'objectiu de gaudir del jardí com a oasi i espai d'aparença natural. El jardí fuig de les simplificacions geomètriques i només al mig (esplanada) les perspectives són amples, panoràmiques.

III.2. IMPACTE VISUAL EN LA COSTA

La finca de la Fundació Gamón-Medina és un lloc emblemàtic, **una fita a la costa**. Una àrea molt discreta tenint encara platges, càmpings, i altres àrees molt concorregudes al seu voltant, trànsit de vianants que es veurà incrementat amb l'execució de les obres del camí de ronda que ha d'unir el nucli de Sant Antoni amb Platja d'Aro, però que no canviarà les condicions de seguretat i exclusivitat de les parcel·les objecte d'estudi.

Donat el perfil del terreny, amb una part superior més plana i un talús rocós que baixa cap a la platja, i el perfil de la costa que en aquest punts té una inflexió (Puig de les Cadiretes), la part sud de la finca és visible des de la platja de Can Cristus, però les construccions de la part superior del terreny queden amagades per la pineda.

III.3. DEFINICIÓ DE FRAGILITATS PAISATGÍSTIQUES

L'alt valor paisatgístic dels jardins es tradueix també en una **alta fragilitat**. Les intervencions proposades per aprofitar el potencial de la finca i obrir-la a les visites del públic han de tenir en compte aquesta fragilitat, identificar correctament tots els elements de valor del paisatge i prendre les mesures adequades per protegir-los. També és important protegir les vistes de la costa.

En concret, s'han identificat els punts fràgils següents:

1. **VISTA PANORÀMICA** cap al mar, des de la cornisa (límit de la part superior, més plana, de la parcel·la principal) i des de l'edifici principal (casa Gamón-Medina): s'ha de preservar, evitant qualsevol nova construcció o element que obstrueixi les vistes.
2. **EL PENYA-SEGAT I LES VISTES DES DE LA COSTA**: caldrà preservar les roques i l'arbrat existent, evitant qualsevol alteració del terreny en aquesta zona. Els pins són actualment

un filtre visual que oculta les edificacions existents a la part central i posterior del terreny; cal mantenir aquest filtre visual sense canvis.

3. **ÀREES PLANTADES AMB VALOR PAISATGÍSTIC DE SINGULARITAT: el palmerar, el jardí d'atzavara, el jardí dels cactus, altres racons amb plantes exòtiques;** al protegir-los i evitar qualsevol intervenció que suposi un perill per la conservació d'aquests elements.
4. **L'ESPAI CENTRAL (ESPLANADA):** és l'únic espai obert ample de la finca;
5. **L'ARQUITECTURA DE LA CASA I LA TORRE:** tenen valor paisatgístic i memorial, cal preservar la volumetria i l'estructura dels espais, amés de les vistes al mar.
6. **LA PINEDA:** és el paisatge envoltant, típic de la costa; cal preservar-la per assegurar la correcta integració visual, ambiental i paisatgística en l'entorn.
7. **EL PERFIL DEL TERRENY NATURAL I LES COBERTES DE SÒL:** gran part de la finca és zona verda actualment, cal preservar aquest caràcter verd, mantenint les superfícies plantades i drenants i evitant o minimitzant els paviments impermeables. També cal mantenir el perfil vertical del terreny, evitant alterar la topografia amb nous elements que distorsionin les vistes, en general i especialment en relació amb la costa. Des d'aquest punt de vista cal fer una especial atenció al disseny de les futures àrees d'aparcament necessàries pel bon funcionament de l'equipament; aquestes àrees hauran de tenir un caràcter de parking, amb paviment drenant i rodejades de vegetació.

III.4. RELACIÓ AMB INFRAESTRUCTURES VEÏNES I ALTRES FACTORS QUE DEFINEIXEN EL CARÀCTER DEL LLOC

La finca de la Fundació Gamón-Medina està rodejada per equipaments turístics (càmpings), edificis d'apartaments i habitatges. El càmping Sènia Cala Gogo Internacional Calonge és l'equipament més destacat, amb 1.640 unitats d'acampada, corresponent a 4.920 places. En la proximitat hi ha també el càmping Treumal, de 569 unitats d'acampada, corresponent a 1.707 places, amb sortida a la mateixa platja de Can Cristus.

Els principals usos comercials i d'oci a la zona d'influència estan lligats al turisme. A part dels usos propis dels 2 càmpings veïns, cal destacar també **la guingueta de platja**, ubicada pràcticament davant del terreny de la Fundació Gamón-Medina.

Mes enllà de la zona més propera, a pocs minuts en cotxe o caminant pels camí de ronda, tenim cap al nord-est la platja de la Torre Valentina (a 800m en línia recta).

La zona es pot definir com una àrea urbana de densitat mitjana, d'ús mixt (residencial i turístic) i molt concorreguda a l'estiu. A l'hivern, en canvi, la majoria dels serveis comercials i d'oci s'interrompen (són serveis de temporada) i la Fundació Gamón-Medina és l'únic equipament que es planteja amb un funcionament ininterromput durant tot l'any.

IV. Justificació de la solució adoptada

La Fundació Gamón - Medina actualment està limitada únicament a l'habitatge de la família Gamón - Medina, en el mateix estat en que la van deixar.

Tal com es troba en l'actualitat no està preparat per ser un edifici d'exposició que pugui mostrar degudament totes les obres de les que disposa.

Per aquest motiu la finca en la actualitat està en desús i encara que té un manteniment, l'espai es va degradant.

Es realitza la proposta de rehabilitar i ampliar les instal·lacions per posar en valor la Fundació Gamón tant de les seves obres d'art, com a de noves que podrien exposar-se.

Amb l'ampliació s'aspira a trencar amb l'oferta estiuenca, majoritària al municipi, i aconseguir una oferta cultural desestacionalitzada, al llarg de tot l'any, que també ajudaria a altres activitats del municipi.

El repte de la proposta és, precisament, **activar l'equipament sense transformar el lloc**. La finca de la Fundació Gamón-Medina, amb els seus edificis i jardins, és un lloc únic, amb valors paisatgístics i patrimonials destacables, que s'han de conservar; sobretot s'ha de conservar el seu caràcter, evitant canvis substancials en l'estructura dels espais o l'escala global. Per això, la visió global del projecte es tradueix en **una intervenció contextualitzada i discreta**, que conserva els valors i el caràcter del lloc, fent possible el compliment dels objectius de la Fundació.

IV.1. CONCEPTE I REFERENCIES DE DISSENY

L'objecte de les obres proposades és rehabilitar i ampliar les instal·lacions construint nous espais d'exposició i un petit auditori (sala polivalent). Els jardins de la Fundació es conservaran, com a escenari perfecte per exposar-hi a l'aire lliure obres d'art o instal·lacions artístiques.

A continuació s'exposen els principals conceptes i criteris de disseny.

1. Preservar els valors

L'objecte de la Fundació és vetllar per la **integritat i difusió** de la col·lecció d'art llegada i de la finca en el seu conjunt, com a contenidor d'aquests valors artístics i com a lloc d'estada d'artistes i personalitats convidades. Per tant, la nostra primera missió és **preservar els valors** identificats en l'àmbit de projecte:

- **El paisatge** de la finca (masses boscoses, arbres monumentals, palmerar);
- **La casa /edifici principal**, amb la seva estructura d'espais i la decoració interior: la rehabilitació es planteja amb el màxim respecte pel caràcter i els valors de la casa, com una restauració;
- **Les terrasses, jardins, porxos** i altres espais on l'arquitectura es troba amb el paisatge;
- Altres elements d'interès, com **la torre**.

2. Difondre els valors → crear espais museístics / dissenyar recorregut de visita

Al mateix temps, l'altra missió és crear els espais necessaris per la difusió de la col·lecció d'art, objectiu fundacional que no s'està complint actualment, ni pot complir-se transformant la casa en un museu, per les seves limitacions. Necessitem espais museístics per exposar la col·lecció, aptes per visites regulars del públic.

L'estudi de la casa / edificació principal ens ha portat a la conclusió que NO és indicat per transformar-la en museu, per diferents raons:

- L'edifici té **interès arquitectònic** i detalls com la decoració interior o elements de façana, que aconsellen la seva conservació (**manteniment del caràcter**) – sense canvis radicals;
- L'estructura de l'espai és típicament **residencial**, amb **fragmentació interior en peces petites, zones de pas estretes** etc.;
- Hi ha **desnivells de 50-150cm** entre diferents espais, comunicats amb graons, i per instal·lar rampes a l'interior caldria fer canvis significatius de distribució; per tant, l'edifici no té (ni potencialment) l'accessibilitat interior necessària per dissenyar un recorregut de visitants;
- Al mateix temps, l'edifici és **apte per a altres usos contemplats pels estatuts de la Fundació**; Així, la casa es preveu conservar sense canvis radicals, només amb reparacions puntuals, que afectin les instal·lacions, sanitaris i alguns elements de l'envolvent, on sigui necessari.

3. Respectar el caràcter del lloc i valoritzar el seu paisatge

Els espais de nova creació s'han d'integrar en el paisatge de la finca preservant els seus valors i emfatitzant **el caràcter del lloc**, sense entrar en competència visual amb l'edificació principal. El criteri de disseny és una integració discreta, minimitzant la presència i l'impacte visual de la nova edificació.

PROGRAMA FUNCIONAL DE L'ESPAI MUSEÍSTIC

El programa funcional té com a nucli la funció museística i cultural.

Els usos complementaris proposats tindran un paper subordinat i seran els mínims necessaris per assegurar el bon funcionament del centre cultural, com poden ser: petita cafeteria/terrassa de l'espai museístic, espais d'estada d'artistes convidats i personalitats en la casa rehabilitada (objectiu fundacional), venda d'entrades, souvenirs i regals. Qualsevol activitat econòmica que es pugui realitzar en la finca tindrà un paper estrictament accessori i subordinat a l'ús cultural propi de l'equipament.

Els nous espais d'exposició de la casa museu es defineixen en primer lloc com a contenidor **visible** de les obres d'art de la col·lecció: quadres i escultures; també han de poder acollir exposicions temporals, tallers, presentacions i actes culturals. Per això, es preveu incloure un petit auditori, una sala multimèdia i els usos complementaris que es considerin necessaris: magatzems, guarda-roba, taquilles i control d'accés, lavabos, recepció, botiga, cafeteria etc.

Alguns d'aquests espais es podrien ubicar en altres edificacions de la finca: per exemple, a la caseta d'entrada existent es podria ubicar el control d'accés i les taquilles de la casa museu.

PROPOSTA DE JARDINERIA I TRACTAMENT DELS ESPAIS LLIURES

La proposta tècnica haurà de **conservar els jardins existents**, buscant l'impacte mínim de les intervencions. En l'espai lliure de la parcel·la s'identifiquen els punts idonis per ubicar obres d'art, generant un jardí d'escultures.

IV.2. ESTUDI D'ALTERNATIVES

A nivell d'avantprojecte i estudi de viabilitat, s'han estudiat **2 opcions (alternatives)**: la primera consisteix en mantenir l'estat actual sense cap intervenció de millora ("alternativa zero") i serveix com a base per avaluar els impactes (positius i negatius) de les intervencions possibles/proposades, i la segona opció planteja construir l'ampliació amb els espais i usos necessaris pel bon funcionament de l'espai museístic i l'equipament en conjunt.

0_ Alternativa zero

Consisteix en no fer res, més enllà de restaurar el que hi ha actualment.

Hem vist (apartat III. *Anàlisi del lloc*) que l'edifici principal no és apte per l'ús públic museístic, per la seva arquitectura domèstica, mida petita dels espais i deficiències d'accessibilitat. Tampoc no es disposa a la finca de cap espai de mida suficient per organitzar-hi una trobada, presentació o conferència. Per tant, es pot afirmar que les instal·lacions actuals permeten només un ús molt limitat de l'equipament cultural, sense cap visita del públic ni actes culturals. Al mateix temps, el manteniment dels espais exteriors de la finca (jardins) té un cost important.

Tal com es troba actualment, l'equipament li suposa a l'Ajuntament una despesa anual important, a fons perdut, pel manteniment de les instal·lacions, sense cap contrapartida d'interès públic.

Tampoc no s'estan complint, per mancances de les instal·lacions, part de les finalitats fundacionals, com les següents:

- **Exhibir i difondre el patrimoni artístic** de la Fundació;;
- **Oferir l'equipament per a la promoció i realització d'activitats** relatives als fins fundacionals, amb conformitat dels usufructuaris, en el seu cas.

Si no es manté aquesta despesa de manteniment de la finca, hi ha un risc de deteriorament greu de les instal·lacions, amb pèrdua de valors patrimonials.

Cal destacar que la col·lecció Gamón-Medina es conserva integralment en l'edifici principal, que no disposa d'una instal·lació adequada de control de temperatura i humitat com a espai museístic, només com a espai habitable. A la llarga, és possible inclòs un deteriorament de les pintures per aquesta raó.

En conclusió, l'alternativa zero no és sostenible, ja que suposa un deteriorament a llarg termini i una probable pèrdua de valors patrimonials. Tampoc és viable per l'Ajuntament gestionar un equipament cultural amb unes altes despeses de manteniment i sense gaudi públic. Des del punt de vista de les finalitats fundacionals, es compleix només amb la part de conservar el patrimoni artístic, i a llarg termini no et pot assegurar aquesta conservació en les condicions que exigeix una col·lecció de pintura, per culpa del risc de deteriorament de l'edifici existent.

1_ Rehabilitació i ampliació

Consisteix en rehabilitar els edificis existents i ampliar les instal·lacions amb els espais mínims necessaris per al bon funcionament de l'equipament cultural.

Aquesta opció suposa ampliar les instal·lacions amb els espais necessaris per poder obrir la Fundació al públic. Es preveuen visites guiades / concertades per gaudir de la col·lecció d'art i actes culturals diversos, en espais interiors i/o exteriors de la finca. Es tracta d'espais d'exposició i mínim una sala de reunions / sala polivalent per a actes diversos, a part d'usos annexos i complementaris (lavabos adaptats públic, magatzem etc.).

Dintre d'aquesta opció, es poden considerar diverses alternatives d'ubicació de l'ampliació en el terreny. Per escollir la millor opció des del punt de vista urbanístic, paisatgístic i patrimonial, cal recordar les limitacions:

- Limitacions urbanístiques: prohibit construir en la franja de servitud de protecció del DPMT, separacions a veïns, ocupació màxima etc.;
- Impacte paisatgístic: cal controlar l'impacte visual de les noves construccions per assegurar la seva correcta integració en el paisatge. S'estudiaran especialment les vistes des de la costa;
- Impacte patrimonial: considerant els jardins un patrimoni de gran valor de la Fundació, s'ha d'evitar ubicar noves construccions en àrees amb masses d'arbres (pineda, palmerar) o plantació singular (jardí de cactus, jardí d'atzavara). Per tant, l'opció més viable és ocupant el centre de la parcel·la principal (esplanada amb gespa);

Des del punt de vista funcional, es proposa incloure un auditori / sala polivalent per organitzar actes diversos i fer que l'equipament sigui més versàtil (gestió sostenible).

Des del punt de vista funcional, es compleixen els requisits pel bon funcionament de l'equipament cultural: visites del públic per gaudir de les obres de la col·lecció, actes culturals, estada d'artistes, usos complementaris (cafeteria, botiga, magatzem etc.).

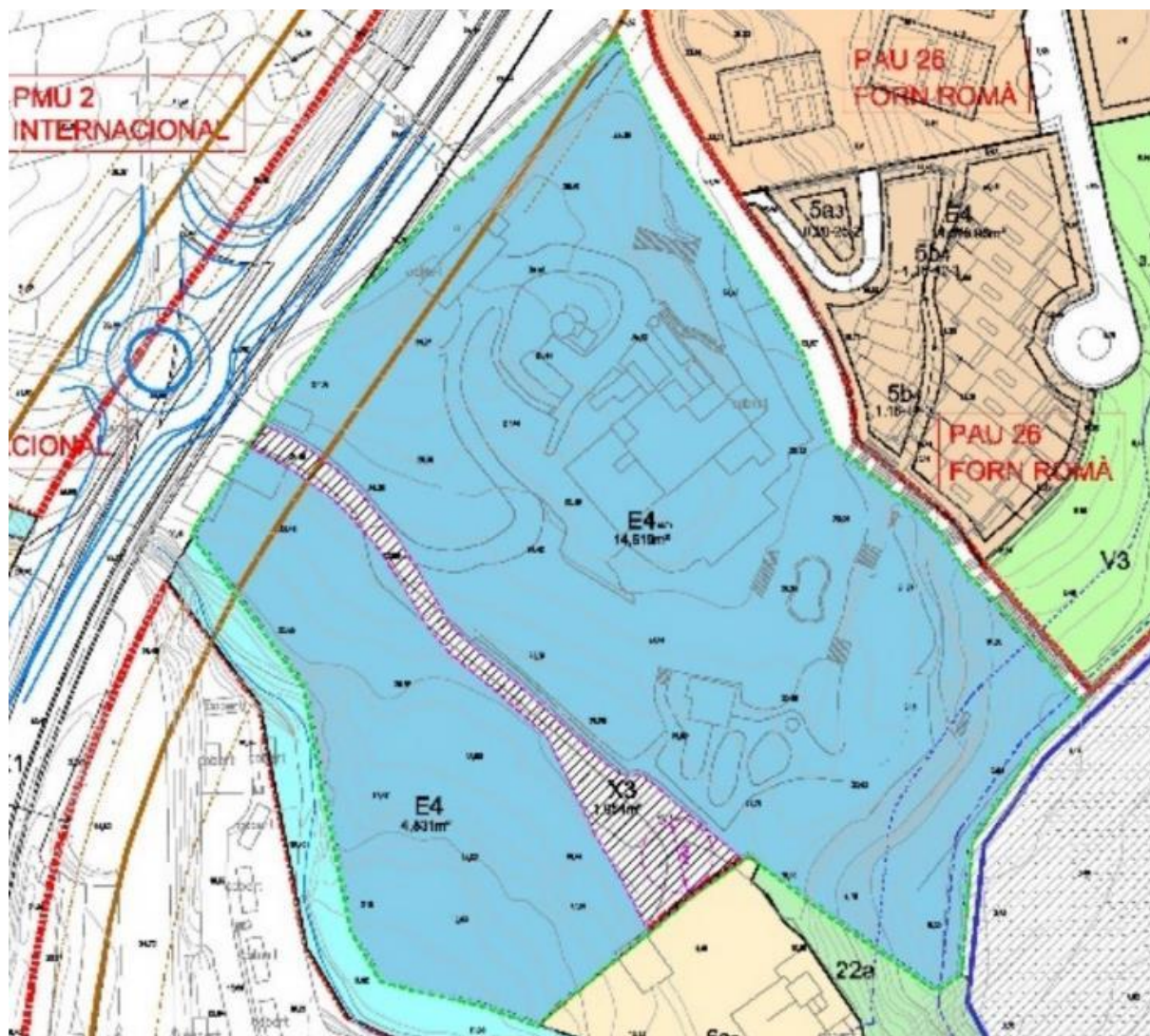
L'opció escollida haurà de controlar l'impacte visual en la costa i garantir la conservació de tots els elements d'interès dels jardins.

10. Ús cultural-associatiu:

Correspon a les activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, associacions, col·legis i similars, teatres, cinemes auditoris i similars.

Art. 80 Condicions d'ordenació i ús i del sistema d'equipaments

1. La classificació establerta als plànols d'ordenació assigna l'**ús dominant** previst per l'equipament d'acord amb l'art. 78.3 i la memòria del Pla. El canvi en la destinació prevista com a ús dominant, si no es un dels definits com a compatibles, requerirà la tramitació d'un Pla Especial que en concretí l'ús i la seva conveniència respecte de l'entorn.
2. Quan el desenvolupament de l'equipament es refereix a la classificació fixada pel Pla, no serà preceptiva la prèvia formulació d'un Pla Especial quan es compleixin el paràmetres següents:
 - a. La ordenació s'estableix preferentment com **edificació aïllada** excepte quan estigui en una illa definida per alineació de vial. Es resoldran les mitgeres com acabat de façana.
 - b. En casos d'alineació de vial les condicions de fondària edificable i alçada seran les de l'entorn.
 - c. En casos d'ordenació d'edificació aïllada **l'índex d'edificabilitat serà de 1,5m²st/m²s, la ocupació màxima de la parcel·la del 60% i l'alçada màxima 10m, corresponent a planta baixa més 2 plantes.**
 - d. Forma i distribució de l'edificació: la forma i la distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la **sistematització d'espais a l'interior dels solars per a jardins i patis.**
3. Quan per necessitats de l'equipament previst calgui modificar algun paràmetre del punt anterior caldrà la redacció d'un Pla Especial.
4. Es podrà condicionar part de l'espai lliure de la parcel·la com aparcament de vehicles en superfície per a donar compliment a la previsió d'aparcament al servei del mateix equipament. Caldrà garantir un acabat d'enjardinament o tractament adequat a la naturalesa de la parcel·la. També s'admet l'ús d'aparcament en el subsol, sempre que siguin públics o en règim de concessió administrativa. En casos de sòls de titularitat privada es podrà conveniar la cessió prèvia de la totalitat del solar amb assignació del règim de concessió administrativa.
5. 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.
6. Les reserves d'aparcament queden fixades per aquestes normes.
7. D'acord amb el planejament vigent aprovat, a l'Ermita de Sant Daniel es podrà fer un habitatge per la guarda i únicament vinculat a l'activitat de l'equipament.



Extracte del Plànol Normatiu POUM amb la qualificació de sòls i l'ordenació detallada

D'acord amb l'article 80 del POUM, al tractar-se ordenació d'edificació aïllada l'índex d'**edificabilitat** serà de **1,5 m²st/m²s**, la ocupació màxima de la parcel·la del **60%** i l'alçada màxima **10 metres**, corresponent a **planta baixa més 2 plantes**.

Fent un estudi de les tipologies de les edificacions de l'entorn i tenint en compte les característiques de la parcel·la, es considera que la proposta s'hauria de regular per uns paràmetres més restrictius d'aquesta normativa.

Per aquest motiu, s'ha fet un estudi de les normatives de les finques al voltant de la qualificada com a E4, que es resumeix en la següent taula:

	Edificabilitat	Ocupació	N. Plantes	Dist. carrer
6s3. Pau56	0,38	30%	2	5
5b4. Habitatges en filera.	1,16	42%	3	3
4d.Resid. Plurifamiliar aïllada	0,5	25%	4	3
PMU1.Cala Gogo	0,44			

Com es pot apreciar els aprofitaments són molt més restrictius a les parcel·les veïnes que a les definides a l'article 80. Semblaria que els aprofitaments que defineix l'art.80 corresponen a parcel·les de caràcter més urbà. Per aquest motiu, a l'hora de la redacció del projecte es proposa una reducció dels paràmetres màxims, considerant una **edificabilitat màxima de 0,30m²st/m²s**, la **ocupació màxima de la parcel·la del 30%** i l'**alçada màxima 7 metres (pb+1)**. C

Equipament. Edificació Aïllada. Paràmetres Urbanístics

E4.Fundació Gamón-Medina	art.80	P.U. Restrictius*
Edificabilitat	1,50	0,30
Ocupació	60%	30%
Plantes	3	2
Distància a carrer	5	5

*proposta restrictiva segons les qualificacions de les finques veïnes

Dades generals del projecte:

Dades	
Parcel·la principal (m²)	14.618,95
Sostre existent	944,00

QUADRE COMPLIMENT PARÀMETRES URBANÍSTICS

Situació Equipament Fundació Gamón POUM Clau :E4

Paràmetres	art.80	P.U. Restrictius*
CONDICIONS EDIFICACIÓ		
Sostre màxim	1,50 21.928,43	0,30 4.385,69
Ocupació màx. (%)	60% 8.771,37	30% 4.385,69
nombre de plantes	3 (10m)	2 (7m)
CONDICIONS DE LA PARCEL·LA		
Parcel·la mínima	L'actual	L'actual
Façana mín.	L'actual	L'actual
Separacions	5 m carrer	5 m carrer

També formarà part de la concessió la parcel·la veïna, qualificada de la mateixa manera E4 - Equipament Cultural, social i religiós, té una superfície de 4.830,96m², disposa d'una edificació en dues plantes, a l'entrada de la finca, d'aproximadament 80m² construïts. L'ús d'aquesta edificació està per determinar.

Aquesta finca es destinarà a aparcament de l'activitat de la finca principal. Actualment ja existeix un aparcament d'aproximadament 30 places per a vehicles i una plaça d'autobús.

El projecte concretarà i desenvoluparà una proposta cultural, d'acord amb la seva qualificació urbanística **E4 - Equipament Cultural, social i religiós**, d'acord amb l'art.80.2, **no caldrà la redacció d'un Pla Especial**, ja que l'edificació es aïllada i es mantenen els paràmetres definits al punt 2.c.

Art80. Condicions d'ordenació i ús i del sistema d'equipaments

2.Quan el desenvolupament de l'equipament es refereix a la classificació fixada pel Pla, **no serà preceptiva la prèvia formulació d'un Pla Especial quan es compleixin els paràmetres següents:**

- a. La ordenació s'estableix preferentment com **edificació aïllada** excepte quan estigui en una illa definida per alineació de vial. Es resoldran les mitgeres com acabat de façana.
- b. En casos d'alineació de vial les condicions de fondària edificable i alçada seran les de l'entorn.
- c. En casos **d'ordenació d'edificació aïllada l'índex d'edificabilitat serà de 1,5 m²st/m²s, la ocupació màxima de la parcel·la del 60% i l'alçada màxima 10 metres**, corresponent a planta baixa més 2 plantes.
- d. Forma i distribució de l'edificació: la forma i la distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la sistematització d'espais a l'interior dels solars per a jardins i patis.

3.Quan per necessitats de l'equipament previst calgui modificar algun paràmetre del punt anterior caldrà la redacció d'un Pla Especial

4.Es podrà condicionar part de l'espai lliure de la parcel·la com aparcament de vehicles en superfície per a donar compliment a la previsió d'aparcament al servei del mateix equipament, Caldrà garantir un acabat d'enjardinament o tractament adequat a la naturalesa de la parcel·la. També s'admet l'ús d'aparcament en el subsol, sempre que siguin públics o en règim de concessió administrativa. En casos de sòls de titularitat privada es podrà convenir la cessió prèvia de la totalitat del solar amb assignació del règim de concessió administrativa.

El POUM ja preveu la **construcció i explotació dels Equipaments**, d'acord amb els següents articles:

Art66.Obtenció y execució dels sistemes

- f. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública **podran atorgar-se concessions administratives** o altre procediment anàleg per a la construcció i **explotació d'aquests sistemes**, en les condicions i el procediment legalment establerts.

Art79.Sistema d'equipaments. Titularitat i règim urbanístic

4. La titularitat pública dels equipaments no exclou la **possibilitat de la concessió administrativa** quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament.

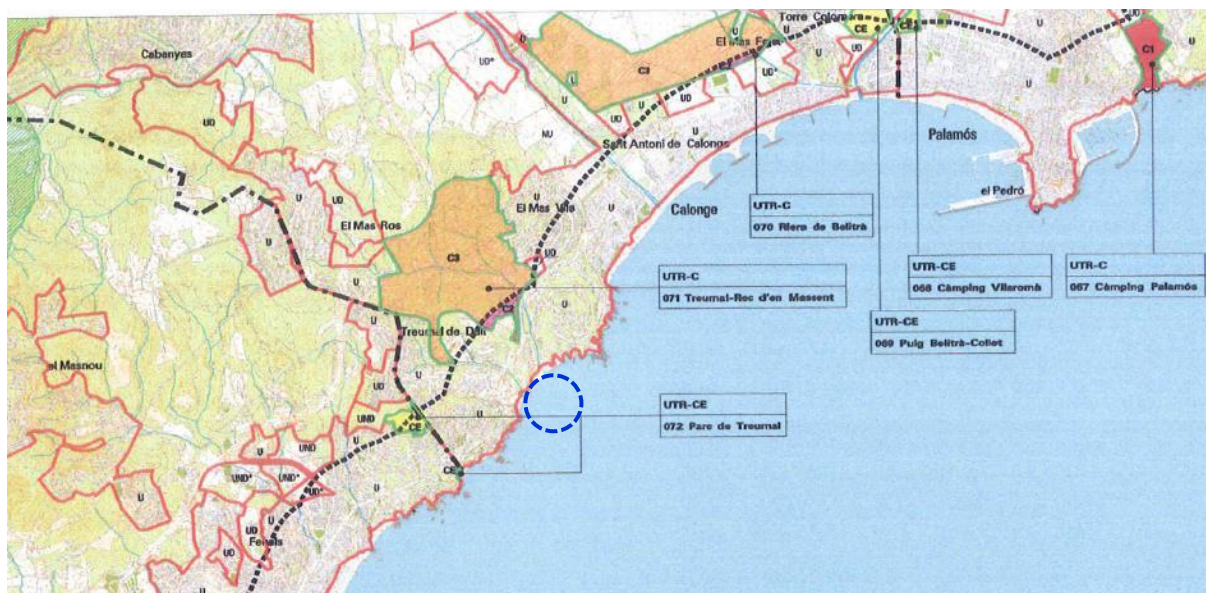
7. El règim de compatibilitat **no impedeix l'ús privatiu dels béns de domini públic** que, d'acord amb la legislació sobre patrimoni de les administracions públiques, no comporta la transformació o la modificació d'aquest domini.

COMPLIMENT DE LA NORMATIVA SECTORIAL

RELACIÓ DE DOCUMENTS NORMATIUS APLICABLES

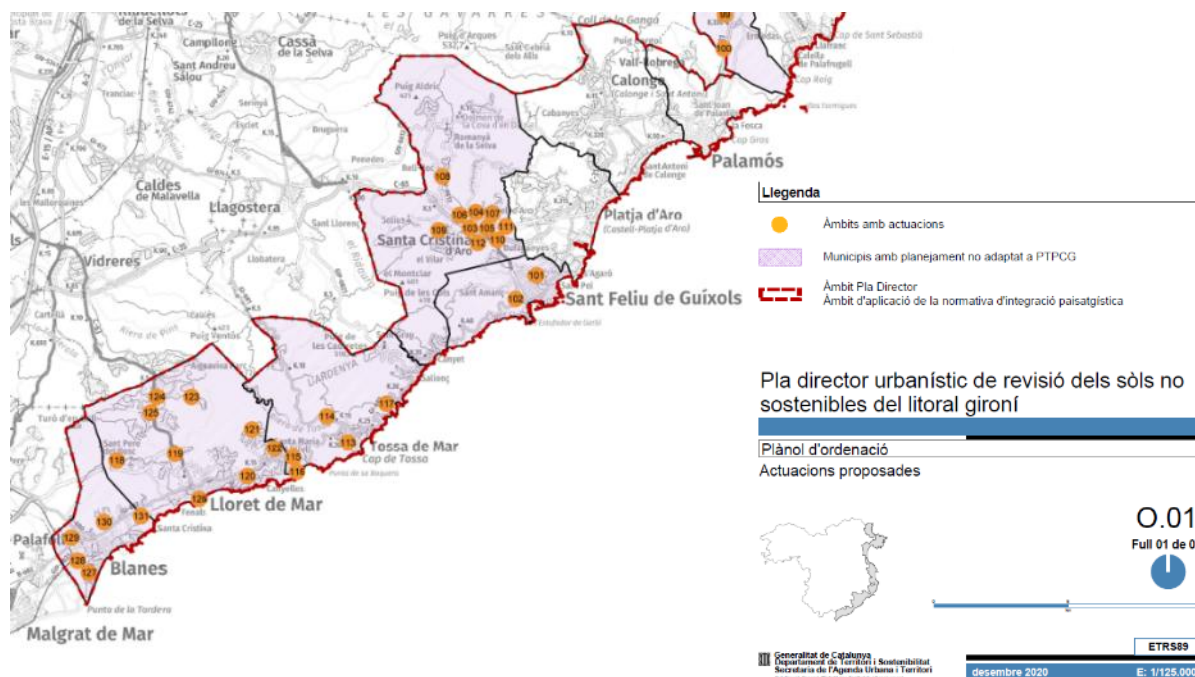
PDUSC

El Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner regula espais costaners qualificats com a sòl urbanitzable no delimitat i no urbanitzable; no és d'aplicació en el nostre cas, ja que en trobem en una zona urbana i l'àmbit del projecte és classificat com a sòl urbà.



PDURSNS_LG

El Pla Director Urbanístic de revisió dels Sòls No Sostenibles del Litoral Gironí (2021) no reveu cap actuació concreta en sòls del municipi, però l'inclou en el seu àmbit. Per tant, són d'aplicació els criteris de planejament i disseny d'edificació de la seva part normativa, i que afecten aspectes com el moviment de terres, el tractament dels espais lliures de la parcel·la o els materials de façana, entre altres.



Alguns dels articles més significatius del PDURSNS_LG que es tindran en compte per a la redacció de l' proposta són els següents:

- Evitar la utilització del blanc (art.78.g.)
- Moviment de terres. No modificar el terreny natural en una franja de 3m als límits (art.94).
- No fer murs de més de 1.50m d'alçada (art.94).
- No pavimentar una superfície més gran al 10% del sòl no edificat (art.95).
- No preveure la tala d'arbres que no estiguin afectats per l'edificació, i en tot cas que no afecti arbres significatius (art.96).
- Afavorir i potenciar al màxim la infiltració del sòl lliure, mantenint el caràcter de la finca actual (art.97).
- El volum resultant no pot desentonar amb les edificacions veïnes, s'ha d'integrar perfectament amb el seu entorn (art.99)
- El número de plantes a les parcel·les veïnes es de 2 o 3 plantes, i eventualment de 4. Es proposa una normativa amb un màxim de 2 plantes; En cap moment hi ha un nombre de plantes aparents superior a 2 (art.103).

El projecte haurà de contemplar tots aquests aspectes, amb una ordenació acurada amb alta Integració Paisatgística, que respecta el caràcter preexistent, integrant el nou programa a les qualitats i la normativa aplicable anterior

Article 103. Alçada reguladora i nombre de plantes aparents dels edificis

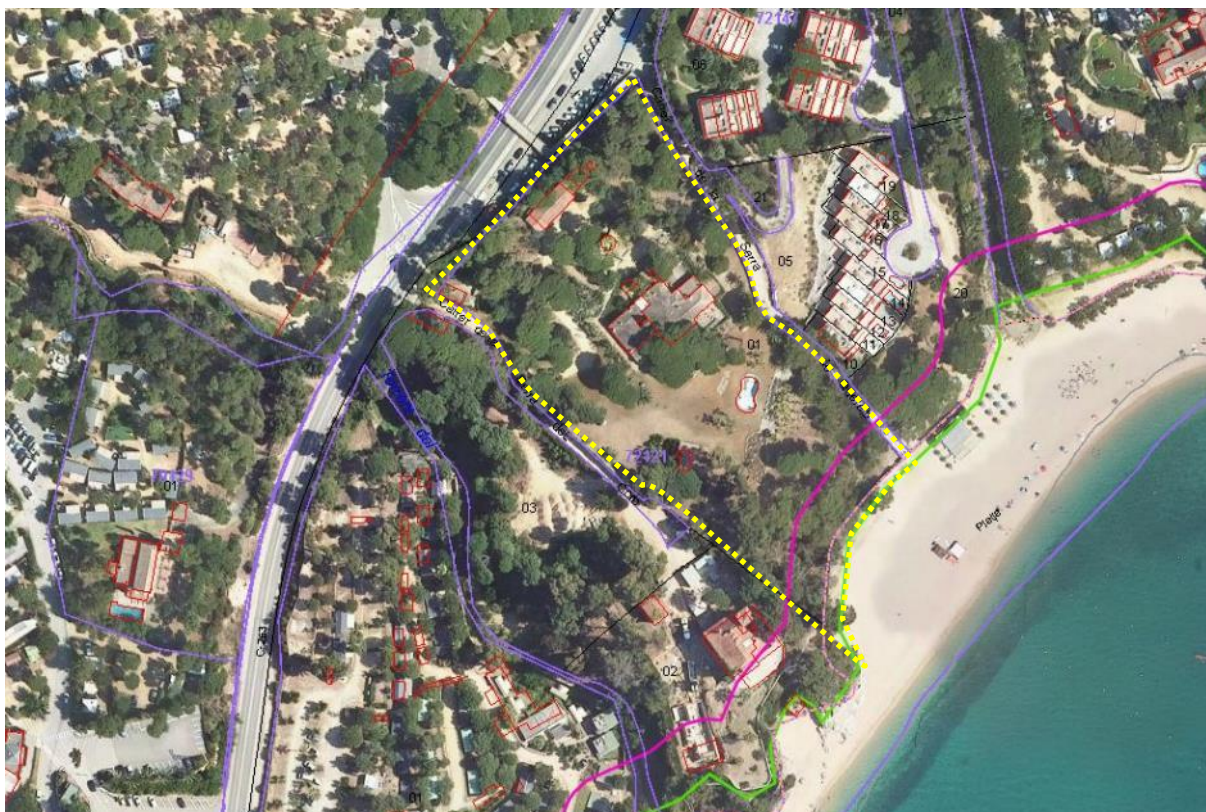
1. Els valors de les alçades reguladores màximes i el nombre màxim de plantes es determinen en les regulacions particulars de cada zona, segons el planejament de cada municipi.
2. El nombre màxim de plantes aparents és el que comptabilitza conjuntament totes les plantes visibles en una parcel·la, i ha de ser el mateix que el nombre màxim de plantes permeses pels

paràmetres urbanístics de cada zona. Només es permet una planta aparent més, en parcel·les destinades a ús residencial amb pendent superior al 30%, quan es tracti de l'aparcament en substitució de terres en el front a parcel·la.

3. En terrenys situats en vesant descendent des del vial, s'exclourà d'aquest còmput el volum format per la caixa d'escala i nucli de comunicacions vertical entre plantes, i fins a 20 m² de superfície per habitatge, quan sigui necessari per accedir a l'edifici des de la planta superior del mateix. En aquests casos, sí que comptarà la seva superfície en el càlcul del sostre màxim admès.
4. Tota construcció, incloent coberta i volums complementaris, quedarà compresa en el gàlib determinat per un plànol paral·lel al terreny natural i distant a aquest en mesura vertical a una alçada que correspondrà a l'alçada reguladora màxima establerta per a cada zona incrementada en 1,50 m.

Llei i Reglament de Costes de l'Estat

Una part de la parcel·la principal (parcel·la gran) es troba en la zona de servitud de protecció i en la zona de servitud de trànsit del DPMT.

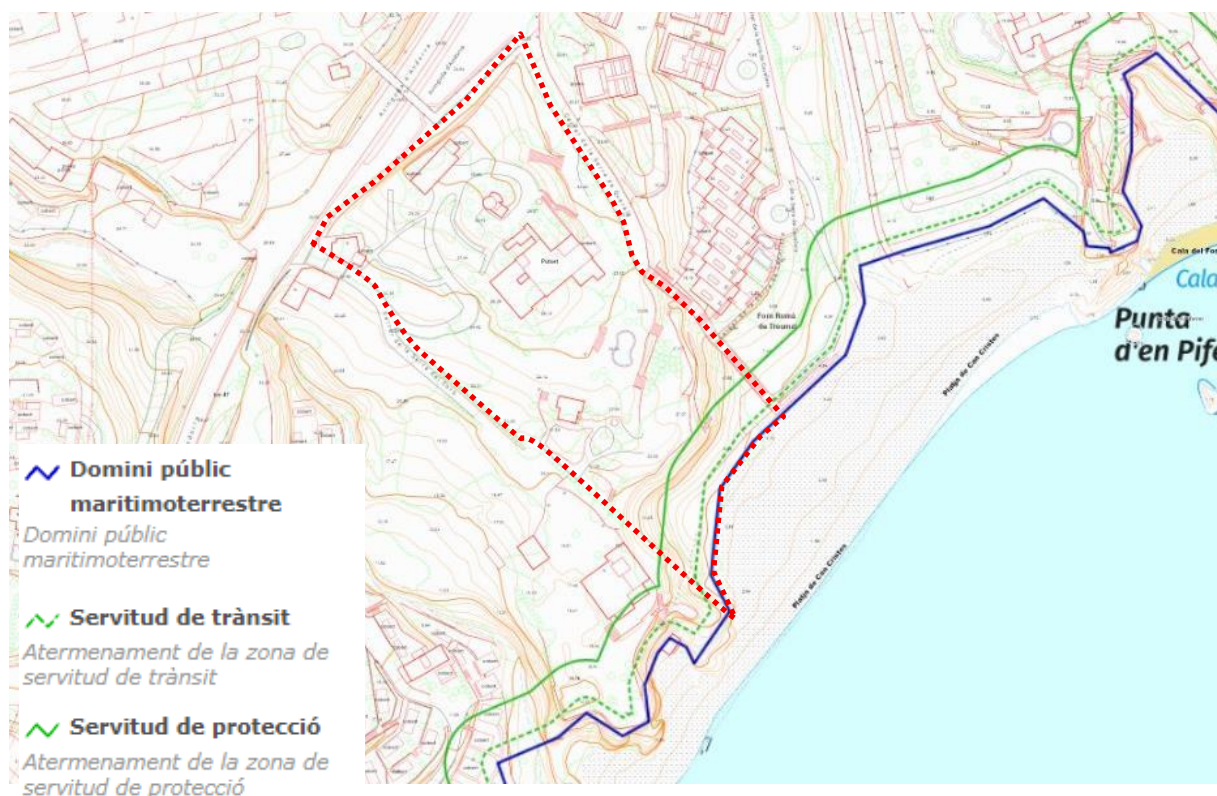


Més enllà de les limitacions del planejament urbanístic supramunicipal, en la franja de servitud de protecció del domini públic marítim-terrestre (part sud de l'àmbit, talús que baixa cap a la platja) hi ha limitacions específiques sectorials. En aquesta part del terreny no es pot construir cap edificació i es limiten els moviments de terres.

*“La **servidumbre de tránsito** que recae sobre una franja de 6 metros sobre los terrenos de propiedad privada colindantes con el dominio público, cuya finalidad es la de permitir el tránsito por el litoral.*

*La denominada **servidumbre de protección**, que afecta a los terrenos de propiedad privada colindantes con el dominio público en la que se mantiene la titularidad privada de las parcelas y sus edificaciones, aunque se sujeta a estas propiedades a unas limitaciones, por razón de su*

colindancia con la ribera del mar. Estas limitaciones suponen la imposibilidad de ejecutar nuevas obras o construcciones contrarias a la Ley en la que se prohíben nuevos usos residenciales o habitacionales. Esta servidumbre tiene una anchura de 20 metros en terrenos que tenían la consideración de suelo urbano.”



Detall - Atermenament D.M.T

V.2. ANÀLISI AMBIENTAL

Aquesta anàlisi ambiental s'inclou dins l'estudi de viabilitat per a l'ampliació i gestió de la Fundació Gamón-Medina, situada a l'Avinguda Andorra núm. 4 i 6, al municipi de Sant Antoni de Calonge, en un entorn de gran interès natural i paisatgístic. L'objectiu d'aquest apartat és **analitzar i posar en valor les característiques ambientals, arquitectòniques i ecològiques de la finca**, per tal de justificar la proposta d'actuació i assegurar-ne una integració coherent, respectuosa i sensible amb el lloc.

La finca es troba immersa en un jardí mediterrani consolidat, envoltat de masses vegetals i amb vistes privilegiades cap a la costa. Davant d'aquesta realitat, la proposta planteja una intervenció acurada, que prioritza la preservació dels valors naturals i patrimonials, alhora que dona resposta a les noves necessitats d'ús cultural i públic de la Fundació.

La intervenció prevista haurà d'incloure l'ampliació de les instal·lacions amb nous espais d'ús cultural, així com la millora paisatgística del conjunt. L'actuació es plantejarà seguint criteris de sostenibilitat, baix impacte ambiental i màxima integració visual i funcional en un entorn d'alt valor ecològic i patrimonial. A més, respondrà a la necessitat real de donar una nova vida a aquest espai singular: un lloc amb gran bellesa i potencial, però que, si no es dota d'un ús actiu i un recurs estable per mantenir-lo, corre el risc de deteriorar-se amb el temps.

Els jardins que envolten la casa principal es defineixen com una constel·lació d'espais i racons d'inspiració modernista i mediterrània tradicional, amb una combinació de plantacions perimetrals, agrupacions de pins, palmeres i arbres de gran port. La vegetació conforma espais d'ombra, recolliment i contemplació, i contribueix decisivament al caràcter del lloc.

Al centre de la finca hi ha una gran esplanada sense arbrat, actualment ocupada per una piscina.

Destaquen el palmerar, amb exemplars de gran valor paisatgístic, i el jardí d'agaves (atzavares), que aporta un toc exòtic ben integrat al conjunt. Aquest jardí inclou també plantes adaptades al clima mediterrani però no típiques de la zona, algunes d'elles de gran port i interès ornamental.

La vegetació frondosa envolta les edificacions i contribueix a protegir-les del vent, el sol i també del soroll i les vistes externes. El jardí actua com un filtre visual i acústic, generant un ambient tranquil i recollit, aïllat del soroll i la presència d'altres edificacions properes.

El traçat dels camins dins del jardí segueix una lògica orgànica i sinuosa, evitant les formes rígides. Els recorreguts connecten edificis i espais a través de traçats corbs, naturals, dissenyats per gaudir del jardí com un oasi. A l'esplanada central, el paisatge s'obre i ofereix vistes més àmplies, ja que no hi ha arbres que en limitin la perspectiva.

Aquest disseny convida a una experiència sensorial pausada, plena de sorpreses botàniques. Els racons del jardí amaguen **espècies exòtiques ben adaptades, que reforcen la singularitat del lloc** i aporten gran riquesa paisatgística. Aquest jardí, lluny de ser una composició estricta, esdevé una successió d'espais de descobriment i contemplació.

Context costaner i relació amb el mar

La finca es troba a pocs metres del mar, en **contacte directe amb la platja de Can Cristus**, una cala de sorra gruixuda i aigües transparents envoltada de promontoris rocosos. L'accés directe al mar i la situació elevada de la finca creen una forta relació visual, climàtica i ambiental amb l'entorn litoral.

Entre la finca i la platja s'estén un **talús natural cobert de vegetació mediterrània**, amb pins, mates i espècies resistents al vent marí. Aquesta zona, de gran valor ecològic, no es veurà afectada per la proposta. Així mateix, la carnissola visible des del mar es mantindrà completament intacta per preservar l'impacte visual des del litoral.

L'entorn de la Fundació Gamón-Medina es configura com un **conjunt paisatgístic i arquitectònic d'alt valor, on la vegetació, els recorreguts i els edificis dialoguen de manera natural**. El jardí que envolta la finca no és un espai merament ornamental, sinó una constel·lació viva de racons, camins i escenes que combinen elements vegetals mediterranis, creant un ambient de **tranquil·litat, recolliment i identitat pròpia**. A través d'una sèrie de croquis realitzats durant el procés d'anàlisi, es posa de manifest aquesta relació estreta entre natura i arquitectura, i es reforça la justificació ambiental de la proposta d'intervenció.

Arquitectura integrada en el paisatge

La relació entre els edificis i el paisatge és essencial a la finca. **L'arquitectura i el jardí formen un tot, en una relació de dependència mútua**. La casa principal, que conserva molts elements originals i té valor històric i artístic, està embolcallada per vegetació que l'integra i l'enriqueix. Aquest entorn natural no és només decoratiu, sinó estructural i identitari.

La torre és un element vertical de gran valor arquitectònic i amb una presència paisatgística destacada, visible entre les capçades dels arbres. Contribueix a l'orientació i la percepció del lloc com a conjunt.

L'organització del jardí i la disposició dels edificis evita qualsevol trencament visual, **mantenint una harmonia constant entre el construït i el natural**. El projecte reconeix aquest valor i el reforça.

Elements a preservar

Com a mostra del compromís amb el patrimoni ambiental i cultural, la proposta identifica els següents elements com a prioritaris per a la seva conservació:

1. **La casa principal, pel seu valor simbòlic, històric i artístic;**
2. **El palmerar i el jardí d'agaves, com a conjunts vegetals singulars;**
3. **Les agrupacions de pins i arbres de gran port;**
4. **La torre, com a fita visual integrada al paisatge;**
5. **La vegetació frondosa que envolta els edificis i camins;**
6. **El talús costaner mediterrani, com a element ecològic i escènic;**
7. **El traçat original del jardí, amb els seus camins sinuosos i espais de descobriment.**

Conclusió

La finca de la Fundació Gamón-Medina constitueix un espai d'enorme **valor ambiental, paisatgístic, arquitectònic i cultural**. La seva configuració com a jardí mediterrani amb tocs modernistes i exòtics, la integració entre natura i edificació, i la seva ubicació privilegiada al litoral gironí la converteixen en un indret excepcional dins el territori.

Tanmateix, aquest valor pot veure's compromès **si no es garanteix un ús actiu i sostenible que asseguri el seu manteniment**. Per això, la proposta d'ampliació no només és una resposta arquitectònica, sinó una **estratègia de preservació i activació patrimonial**. El projecte haurà d'entendre el lloc com un bé comú, i plantejar la creació d'un **espai cultural viu, capaç de dinamitzar la finca, donar accés a la col·lecció d'art de la Fundació, i alhora generar els recursos necessaris per conservar aquest tresor natural i cultural**.

En definitiva, es tracta d'una proposta que **ha de respectar el passat, millorar el present i garantir el futur**, entenent que el **millor homenatge a un paisatge com aquest és fer-lo viure, compartir-lo i cuidar-lo**. Que aposti per la cultura, la natura i la bellesa com a motor de sostenibilitat, identitat i cohesió.

V. Anàlisi econòmic

V.1. DESCRIPCIÓ DEL MODEL DE NEGOCI

UN NEGOCI INTEGRAT SINGULAR: ENTRETENIMENT - CULTURA

El present Pla de Negoci contempla el funcionament coordinat de totes les activitats previstes dins l'Equipament totalment obert al públic, tenint en compte el volum de possibles visitants per a l'Equipament que comporta la situació a Sant Antoni de Calonge. Amb tot, **l'Equipament es tractarà com a única unitat** per garantir una coordinació absoluta entre les diferents línies d'explotació.

L'aparcament previst dins de la part sud de l'Equipament es preveu totalment dedicada als visitants de l'Equipament.

Una gestió independent però amb estreta relació amb operadors econòmics de la zona i els Ajuntaments de Calonge i Sant Antoni i els municipis veïns permet explotar al màxim les sinergies entre ambdós equipaments existents en un mateix punt del territori.

Com s'ha explicat ja en l'apartat IV. *Justificació de la solució adoptada* de la present proposta, la ubicació privilegiada de l'equipament cultural, a peu de platja i en una posició de visibilitat destacada, junt amb un accés centralitzat a l'Avinguda d'Andorra, indiquen la conveniència d'utilitzar els diferents espais de la Fundació Gamón-Medina per organitzar tot tipus d'actes culturals i esdeveniments que permetin fer coneguda la Col·lecció d'Art Municipal tant directament amb les exposicions com indirectament per la presència de persones en esdeveniments que d'altra manera no visitarien la Col·lecció. Els edificis de la Fundació i els espais lliures al seu entorn s'aprofiten i es veuen afavorits per la presència de càmpings i altres allotjaments turístics, que aporten visitants propers, i tot plegat va en benefici de Sant Antoni de Calonge i el municipi sencer, perquè permet ampliar l'oferta CULTURAL.

Concretament, cal considerar dos tipus principals d'activitats vinculades a l'espai públic, que aprofiten aquestes sinergies:

- Actes organitzats o patrocinats per l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni, per a la comunitat local, sense benefici per al promotor / concessionari privat: activitats formatives, de promoció, petites fires solidaries, concerts benèfics de petit format, etc. L'equipament brindarà espais on es podran desenvolupar amb comoditat aquests actes.
- Actes organitzats pel concessionari de l'equipament, que permetran amortitzar la inversió necessària per a poder posar al dia les instal·lacions i poder així evitar que s'acabi de deteriorar l'equipament i la Col·lecció d'Art Municipal provinent de la Fundació Gamón-Medina, entre d'altres.

Les activitats de la primera categoria (municipals) no tenen impacte en la projecció d'ingressos i despeses mentre que les activitats de la segona categoria comptabilitzaran com a Ingressos.

Per a realitzar el Pla de Negoci comptarem amb la següent informació base:

- Càlcul dels costos de construcció;

- Estimació de les ocupacions i preus de les diferents propostes d'activitats que es preveu que es desenvolupin en els espais de l'equipament cultural, basada en l'estudi de mercat i experiències anteriors a la zona de la Costa Brava;
- Estimació dels ingressos i rendibilitat dels usos annexos basada en l'estudi de mercat inclòs a la documentació;
- Estimació d'ingressos i despeses realitzada per la operadora per als primers anys de concessió.

CANALS DE COMERCIALIZACIÓ

La Fundació Gamón-Medina és una marca cultural actualment desconeguda, malgrat el seu gran valor i potencial. Per comercialitzar la seva oferta s'haurà de promoure activament en diferents canals, prèviament a la seva obertura al públic.

Els canals de comercialització actuals de l'oferta cultural es divideixen en digitals (xarxes socials, web, email, podcasts, publicitat en línia, etc.) i tradicionals (premsa escrita, televisió, ràdio, cartellera de publicitat, patrocini, etc.), i també poden incloure col·laboracions i promocions de vendes específiques. L'estratègia més efectiva sovint combina aquests canals, adaptant el contingut a cada plataforma i fent servir el **màrqueting cultural** per construir i consolidar la marca i connectar amb el públic.

L'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni disposa de recursos més que limitats per promoure i fer créixer aquesta marca cultural. Per tant, qualsevol col·laboració d'altres marques o la inclusió en canals ja funcionals amb tràfic intens és benvinguda.

En aquest sentit, estem plantejant utilitzar, a part dels canals digitals propis (**la Fundació tindrà el seu espai web propi, xarxes digitals etc. com qualsevol equipament cultural**) també els canals digitals d'altres operadors econòmics, com un atractiu de proximitat situat aprop dels seus negocis.

La comercialització de l'oferta cultural de la Fundació com a complement dels operadors econòmics propers augmentarà el nombre de vies de comercialització.

També es proposa **activar un link des de la pàgina web de l'Ajuntament** de Calonge i Sant Antoni per a promoure actes culturals, noves exposicions, i totes les novetats que es produeixin al nou Equipament.

Els actes públics fora de temporada d'estiu que es preveu per als espais es vehicularan a través de l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni, que podrà seleccionar les entitats culturals, educatives, esportives, associacions de veïns, a més dels departaments de l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni, entre d'altres. Aquestes tasques es realitzaran necessàriament amb la coordinació total i absoluta amb el gestor per tal de maximitzar les possibilitats de l'equipament.

La vinculació de Calonge i Sant Antoni com a Destí de Turisme Familiar, com a Poble de Llibres, Destinació Enoturística, Cultural, entre d'altres, en total coordinació amb el Turisme de Platja, i la seva posició estratègica entre Platja d'Aro i Palamós ha d'obrir les portes a noves línies de comercialització.

Des de l'inici es planteja la DESESTACIONALITZACIÓ DEL TURISME DE CALONGE I SANT ANTONI, incrementant els serveis i la qualitat, com a base per a l'interès dels visitants pel municipi més enllà de la temporada estival de sol i platja. A més dels turistes d'estiu, l'increment de les possibilitats de lleure que pot suposar l'equipament cultural permetran la presència de visitants durant la primavera, la tardor i fins i tot part de l'hivern, que d'altra manera no pensarien en Calonge i Sant Antoni com a destí per a la visita, l'estada o la participació en actes culturals i de lleure.

CALONGE I SANT ANTONI sempre ha estat relacionat amb un Turisme de Sol i Platja, familiar i molt centrat a l'estiu. En els darrers anys, algunes iniciatives de l'Ajuntament ja han anat dirigides a diversificar la oferta, amb programes com el POBLE DE LLIBRES, el VI DE CALONGE, o la Càtedra de Gastronomia, Cultura i Turisme Calonge i Sant Antoni vinculada a la Universitat de Girona, entre molts d'altres. La proposta cultural que pot suposar la Fundació Gamón Medina també ha estat treballada des de l'Ajuntament des de fa anys, tant per afavorir la DESESTACIONALITZACIÓ com per aconseguir la divulgació del patrimoni de propietat municipal, tant d'OBRES D'ART com d'Espais d'Equipament que hores d'ara estan tancats i no poden ser visitats de manera regulada, segura i estable.

Obrir els espais de l'equipament a esdeveniments de tot tipus, afavoreix la presència de persones que d'altra manera no el coneixerien, i que és el primer cercle de comercialització, donat que pot retornar en un altre moment amb la família i els amics.

V.2. RISC OPERACIONAL

DESPESES I INGRESSOS DEL CONCESSIONARI

El principal cost de la proposta és el projecte i l'obra (rehabilitació i obra nova) de les edificacions proposades i la reurbanització dels jardins i espais públics exteriors vinculats.

RESUM DE PRESSUPOST

CAPITOL	RESUM	EUROS	%
02.	ENDERROCS.....	6.531,20	0,30
03.	MOVIMENT DE TERRES.....	150.493,86	6,99
04.	FONAMENTACIONS I CONTENCIIONS.....	209.751,17	9,75
05.	IMPERMEABILIZACIONS FONAMENTS I CONTENCIIONS.....	187.803,49	8,73
06.	ESTRUCTURA.....	277.978,24	12,92
07.	COBERTES.....	203.405,29	9,45
09.	INSTAL·LACIONS.....	346.023,19	16,08
10.	ACABATS.....	769.929,34	35,78
TOTAL EXECUCIÓ MATERIAL		2.151.915,78	
13,00% Despeses Generals		279.749,05	
6,00% Benefici industrial.....		129.114,95	
SUMA DE G.G. y B.I.		408.864,00	

El cost proposat abans de IVA per a la inversió inicial és de 3.000.000 €, que inclou costos dels honoraris tècnics de projectes i consultoria i costos de llicències i assegurances i altres costos indirectes, entre d'altres.

A més del cost inicial, s'estimen per al càlcul de la rendibilitat els costos de personal i els costos d'explotació separats entre les línies que es desenvoluparan a l'Equipament.

Tipus de treballador	Dedicació anual	Sou brut mensual	Sou brut anual	Total Sous	Seguretat Social (35%)	Cost total empresa
Personal indirecte						
Direcció General	1	3.703,70	44.444,44	44.444,44	15.555,56	60.000,00
Direcció Explotació	1	2.962,96	35.555,56	35.555,56	12.444,44	48.000,00
Administració	1	1.481,48	17.777,78	17.777,78	6.222,22	24.000,00
Personal directe						
Seguretat amb habitatge	1	1.481,48	17.777,78	17.777,78	6.222,22	24.000,00
Seguretat	4	1.851,85	22.222,22	88.888,89	31.111,11	120.000,00
Neteja i seguretat	6	1.851,85	22.222,22	133.333,33	46.666,67	180.000,00
Cost total anual personal						456.000,00

FINANÇAMENT

Entre els costos, cal destacar també els costos de finançament, previstos durant els primers 25 anys de concessió.

ANY	0	1	2	3	4	5	6	7	8
	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
AMORTITZACIÓ FINANCERA		172	172	172	172	172	172	172	172
Capital		82	85	87	90	93	95	98	101
Interessos i comissions		90	88	85	82	80	77	74	71

ANY	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038	2.039	2.040	2.041	2.042
AMORTITZACIÓ FINANCERA	172	172	172	172	172	172	172	172	172
Capital	104	107	111	114	117	121	124	128	132
Interessos i comissions	68	65	62	58	55	51	48	44	40

AÑO	18	19	20	21	22	23	24	25
	2.043	2.044	2.045	2.046	2.047	2.048	2.049	2.050
AMORTITZACIÓ FINANCERA	172	172	172	172	172	172	172	172
Capital	136	140	144	149	153	158	162	167
Interessos i comissions	36	32	28	24	19	15	10	5

HIPOTESIS DE CàLCUL

A efectes del present estudi de viabilitat, considerem les següents hipòtesis de càlcul:

- L'equipament funcionarà a **màxim rendiment de l'1 de juny al 31 d'agost**, coincidint amb l'època de màxima ocupació i màxima afluència de turistes en aquesta zona de la costa, però estarà obert més temps; es preveu un **calendari de funcionament de 9 mesos/any (equivalent a 168 dies/any)**. Fora d'aquest calendari de funcionament que es preveu per als espais, els esdeveniments culturals i les visites es vehicularan a través de l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni, que podrà seleccionar les entitats culturals, educatives, esportives, associacions de veïns, a més dels departaments de l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni, entre d'altres. Aquestes tasques es realitzaran necessàriament amb la coordinació total i absoluta amb el gestor per tal de maximitzar les possibilitats de l'equipament. No es preveu cap ingrés per aquest concepte i per tant no es comptabilitza als quadres.
- S'analitzen conjuntament tots els usos i les activitats de l'equipament cultural, ja que no és viable estudiar un compte d'explotació de cada activitat per separat, quan tenen tantes despeses fixes comuns (personal, subministraments i serveis etc.) i es preveu realitzar moltes activitats que impliquen més d'una unitat d'ús;
- **TOTS els visitants han de concertar visita prèviament** (online) i/o reservar plaça en alguna de les activitats que s'ofereixen, ja que no es preveu taquilla física per la venda d'entrades

INGRESSOS

- TIQUETS MUSEU
 - Tiquet mig 8€
 - Tiquet normal 12 €
 - Tiquet reduït 6 €
 - Tiquets gratuïts menors 12 anys. Mecenes, Amics del la fundació etc.
 - 168 dies l'any
 - Juny a setembre 100 % dies
 - Maig i octubre 50% dies
 - Abril i novembre 25% dies
 - 5 torns al dia
 - Obertura de 10:00 a 18:00
 - Visita mitja dues hores
 - Mitjana de 100 persones per torn
 - Inici progressiu.
 - Any 2026. 70% ocupació
 - Any 2027. 80% ocupació
 - Any 2028. 90 % ocupació
 - Any 2029. 100% ocupació
- LLOGUER DE SALES/AUDITORI
 - 60 esdeveniments.
 - Profit net mig 3.000 €/esdeveniment
 - Aforament mig 100 persones
 - Tiquet Mig 150 euros incloent càterring
- LLOGUER ESPAIS EXTERIORS:
 - ESPAIS
 - Jardí sobre Auditori
 - Coberta Verda
 - Esplanada Central
 - Clariana Sud
 - 60 esdeveniments/any: 15 esdeveniments per espai
 - Profit net mig 2.000 €/esdeveniment
 - Aforament mig 50 persones
 - Tiquet Mig 100 €
- ESPECTABLES Interiors/Exteriors
 - 90 espectacles/any
 - Profit net mig 1.000 €/espectacle
 - Aforament mig 200 persones
 - Tiquet 10 euros
- RESTAURACIÓ
 - Espais Cafeteria/libreria i Bar gastronòmic
 - Es considera l'externalització amb un lloguer fix
 - Lloguer Maig i Setembre 1.000 €
 - Lloguer Juny, Juliol i Agost 2.000 €
- COMPRAVENDA D'ART
 - Estances temporals 5 artistes
 - Allotjament temporal Torre i Casa
 - Tallers de treball de 3 mesos
 - Mitja de producció 4 obres d'art per artista
 - Total obres d'art: 80 obres d'art/any
 - 20 obres en propietat de la fundació
 - 60 obres d'art/any a la venda
 - Benefici: 500 euros per obra d'art

DESPESES

- PERSONAL
 - Direcció administració
 - Director general
 - 5.000 € bruts
 - Director explotació
 - 4.000 € bruts
 - Administrativa/web
 - 2.000 € bruts
 - 5 posicions de seguretat
 - 1 persona resident a la caseta d'entrada 24 hores
 - 2.000 € bruts + habitatge
 - 2 posicions amb 2 persones en torns de 8 hores
 - 2.500 € bruts
 - 6 posicions personal manteniment
 - 2 posicions neteja amb 2 torns al dia
 - 2.500 € bruts
 - 1 posició de jardineria/manteniment amb 2 torns al dia
 - 2.500 € bruts
- DESPESES CORRENTS DE BENS I SERVEIS
 - Subministraments
 - 20.000 € a l'any
 - Assegurances
 - 5.000 € a l'any
 - Diversos i manteniment
 - 30.000 € a l'any

AMORTITZACIÓ FINANCERA

- Capital finançat: 3.000.000 €
- Interès Fix: 3%
- Període: 25 anys
- Total amortitzat: 4.307.000 €

VIABILITAT ECONÒMICA

A partir dels paràmetres de càlcul exposats als quadres de la pàgina anterior, s'ha preparat el quadre d'Avaluació d'Econòmica que pot suposar l'explotació de la Fundació Gamón Medina.

Per al càlcul de la viabilitat s'ha tingut en compte una inversió inicial finançada per un període de 25 anys, amb un interès fix del 3%.

Per a l'actualització d'ingressos s'ha previst un 2% d'inflació i un 2,10% d'increment de costos de personal.

Per a l'explicació dels paràmetres utilitzats s'exposa a continuació per separat els INGRESSOS i les DESPESES, tal com s'ha exposat als Paràmetres de Càlcul.

INGRESSOS

L'apartat dels ingressos s'ha dividit per grans grups, segons els usos i les activitats principals.

- Espais Expositius - Museu
- Lloguer de Sales/Auditori
- Lloguer d'Espais Exteriors
- Restauració
- Compravenda d'Art.

Excepte pels ingressos per la Compravenda d'Art, concepte que s'ha prorratejat anualment, la resta dels ingressos exposats tenen una previsió **d'aplicació progressiva de les xifres plantejades**, segons el qual els 3 primers anys es preveu que els ingressos siguin un 70%, un 80% i un 90 % respecte del total exposat en els apartats següents, fins a arribar a el funcionament òptim que es preveu a partir del 4rt any.

TIQUETS MUSEU

La visita prevista dona dret a l'accés a la col·lecció permanent i les exposicions temporals en cada moment, i als espais interior i exteriors que no tinguin esdeveniments en funcionament. Com a regla per al càlcul s'ha pres un tiquet mig de 8 € per visita, amb 100 persones per visita, dues hores de visita mitja, amb un mitja de 5 visites al dia, i 168 dies de visita a l'any.

Per al càlcul del tiquet mig de 8€ s'ha tingut en compte un tiquet normal de 12 €, un tiquet reduït de 6€, i Tiquets gratuïts per a menors de 12 anys, Mecenès, Amics de la Fundació, i altres casos que pugui preveure la gestió a través de pactes amb altres associacions, etc.

Per al càlcul dels 168 dies a l'any s'ha previst una temporada entre abril i novembre (8 mesos anuals), que de juny a setembre seria tots els dies, maig i octubre un 50% dels dies, i abril i novembre 25% dels dies.

Amb tot això, es preveu un total de 168 dies i 5 visites diàries de mitjana, això seria un total de 84.000 visites a l'any amb un tiquet de 8 € de mitjana.

Tenint en compte els visitants de Calonge i Sant Antoni, es pot considerar una mitja de entre 8 i 10 dies d'estada (3/4 tornos al mes en temporada alta) només amb visitants de Calonge i Sant Antoni en temporada alta ja es podria assolir el total de visites previst.

Donat que es considera un repartiment de les visites durant 8 dels 12 mesos de l'any, es pot preveure que la xifra de visites pot ser perfectament assolible.

La previsió de 8 mesos dels 12 amb obertura dels Espais Expositius, amb els criteris exposats, permetria afavorir visites locals (per exemple, escoles, associacions de gent gran, etc...) que podrien fer visites guiades a cost més baix com a part de l'acord de concessió amb l'Ajuntament.

LLOGUER DE SALES/AUDITORI

Per al càlcul dels ingressos pel lloguer d'espais interiors, coberts o semicoberts, més enllà del tiquet mig per persona que es preveu en 150 € per al cas d'esdeveniments amb càterring, s'ha calculat els ingressos amb el profit net mig, que es preveu en 3.000 € per esdeveniment, considerant esdeveniments amb una mitjana de 100 persones.

Aquests esdeveniments podran tenir tota mena de formats, duració, i nombre de participants. Des de presentacions de productes o *team building* per empreses, fins a actes familiars o celebracions com pot ser un casament. S'ha optat per un resultat mitjà d'un 20% del tiquet mig de 150 € i 100 persones.

LLOGUER ESPAIS EXTERIORS

En el cas dels espais exteriors, es preveu articular diversos espais que permetin la celebració d'actes diversos en paral·lel en el mateix moment. Es preveu, com a mínim:

- Jardí sobre l'Auditori, prop de l'accés, amb menys vistes però més proper a l'accés i l'edifici
- Coberta verda. Sobre el nou edifici, continuació de la terrassa de l'edifici existent, bones vistes.
- Explanada Central. Continuació dels espais semioberts del nou edifici, que es pot articular com a complement d'actes previstos als espais coberts
- Clariana Sud. Espai recollit per actes de més petit format, amb una bona perspectiva sobre el Jardí i el mar.

Amb tots aquests espais, es preveu la celebració de 60 esdeveniments a l'Any, que suposaria una mitjana de 15 esdeveniments a casa espai, cada any.

Tenint en compte que aquests esdeveniments no tenen interacció amb la resta d'usos i que per tant no es preveu dificultats d'agenda, i tenint en compte que es preveu la obertura durant 8 mesos a l'any com a mínim (35 setmanes a l'any), es considera que els 60 esdeveniments proposats està treballat des d'una visió conservadora, de 2 esdeveniments al mes i per espai. Per altre costat, en relació amb el tiquet i el Profit net Mig, en aquest cas es considera un percentatge més alt, del 40% sobre els ingressos mitjos previstos, perquè es considera una localització i espais excepcional i diferenciat de la competència.

Es per totes aquestes raons que s'ha considerat un Profit Net Mig de 2.000 € per esdeveniment.

RESTAURACIÓ

El Servei de Restauració inclou els espais de cafeteria/llibreria i de Bar Gastronòmic, usos accessoris i subordinats però necessaris per al bon funcionament de l'equipament cultural. Sense ser línies de negoci equivalents, cal unificar-les en un únic llogater perquè fraccionar-la les faria inviables per falta de sinergies.

Es preveu l'externalització del servei de restauració i la obtenció d'un petit lloguer anual de 8.000 euros a l'any, calculat en base a 2.000 € els mesos de juny, juliol i agost, i 1.000 € al mes durant maig i setembre.

No es preveuen ingressos de lloguer dels espais de restauració els altres 3 mesos d'obertura de les instal·lacions perquè es preveu una viabilitat molt justa en la resta de mesos de l'any.

Quan es preveu l'externalització, es preveu des del punt de vista de l'equipament cultural.

COMPRAVENDA D'ART

Com a centre cultural dedicat a les arts, es preveu l'allotjament temporal a la casa i a la torre de 5 artistes residents cada 3 mesos, perquè pugui desenvolupar una mitjana de 4 obres per estada.

Es preveu doncs la obtenció de 80 obres d'art cada any amb aquest sistema. 20 d'aquestes obres quedarien en propietat de la Fundació, i les altres 60 obres serien objecte de compravenda.

Amb un benefici de 500 euros per obra de mitjana es podria considerar uns ingressos de 30.000 € l'any de la venda de les 60 obres.

A banda, cal tenir present que la gestió de l'espai cultural permetrà tenir les condicions necessàries per entrar al Mercat Internacional d'Art, que caldrà que gestioni un gestor especialista donada l'especificitat d'aquest mercat. Amb aquesta capacitat de compravenda, es poden generar uns beneficis addicionals que (un altre cop des del plantejament conservador i des de la prudència) no s'ha tingut en compte dins dels ingressos de l'explotació.

DESPESES

En l'apartat de les despeses, s'han dividit bàsicament entre:

- Despeses de personal;
- Despeses corrents de bens i serveis.

Per continuar amb la línia de la prudència, s'incrementen les despeses en un 5% més anual sobre la inflació considerada per als ingressos.

En la mateixa línia conservadora, les despeses d'explotació es consideren completament des de l'any 1 de l'explotació, i no es considera que els 3 primers anys hi hagi menys despesa pel fet considerat en els ingressos que no s'assolirà el 100% dels ingressos considerats fins al 4rt any. Amb aquests dos elements es permet tenir un marge en excés en la despesa prevista per a cobrir uns futurs imprevistos o encariments.

DESPESES DE PERSONAL

Tipus de treballador	Dedicació anual	Sou brut mensual	Sou brut anual	Total Sous	Seguretat Social (35%)	Cost total empresa
Personal indirecte						
Direcció General	1	3.703,70	44.444,44	44.444,44	15.555,56	60.000,00
Direcció Explotació	1	2.962,96	35.555,56	35.555,56	12.444,44	48.000,00
Administració	1	1.481,48	17.777,78	17.777,78	6.222,22	24.000,00
Personal directe						
Seguretat amb habitatge	1	1.481,48	17.777,78	17.777,78	6.222,22	24.000,00
Seguretat	4	1.851,85	22.222,22	88.888,89	31.111,11	120.000,00
Neteja i seguretat	6	1.851,85	22.222,22	133.333,33	46.666,67	180.000,00
Cost total anual personal						456.000,00

Es preveu que la nova gestió es delegui en 3 figures amb contracte a temps complet per a la Direcció General, la Direcció d'Explotació i una figura administrativa.

Aquest equip de Personal Indirecte haurà d'assumir directament tota la gestió del dia a dia, però també la previsió de les ocupacions dels diferents espais, la selecció dels artistes que podran realitzar l'allotjament temporal, la gestió del manteniment, la neteja i seguretat, etc.

Com a personal directament involucrat caldrà tenir en compte fins a 11 posicions a cobrir, entre seguretat i neteja, que caldrà distribuir durant les hores i dies d'obertura. Aquest es el personal base. Es preveu que a banda d'aquest, dins dels ingressos de cadascun dels esdeveniments es pugui preveure el cost del personal necessari en cada cas, sigui tècnic, sigui d'animació, sigui de reforç de neteja i seguretat, entre d'altres.

DESPESES CORRENTS DE BENS I SERVEIS

En base a l'anàlisi d'altres equipaments com el proposat, s'han previst les quantitats següents:

- Subministraments
 - o 20.000 € a l'any
- Assegurances
 - o 5.000 a l'any
- Diversos i manteniment
 - o 30.000 € a l'any

En relació al darrer punt, cal tenir present que s'ha previst un fons per a grans reparacions en previsió de les operacions necessàries per mantenir al dia l'equipament durant els 40 anys de gestió. Aquest fons arriba a l'1% anual sobre la inversió inicial, en els darrers 10 anys d'explotació.

AÑO		0	1	2	3	4	5	6
		2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031
INGRESOS			810	940	1.075	1.214	1.239	1.264
INGRESOS EXPLOTACIÓN								
Tiquets	61,07%		489	571	655	742	757	772
Esdeveniments								
Lloguer de Sales	16,36%		131	153	175	199	203	207
Lloguer d'espais exteriors	10,91%		87	102	117	132	135	138
espectacles	8,18%		66	76	88	99	101	103
Lloguer Espais Restauració	0,73%		6	7	8	9	9	9
Ingressos Compravenda d'Art								
Compravenda d'Art	2,75%		31	32	32	33	34	34
PAGOS			631	706	769	835	852	870
GASTOS DE EXPLOTACIÓN			631	706	769	835	852	870
Personal	59,14%		319	380	437	496	506	517
0	0,00%		0	0	0	0	0	0
0	0,00%		0	0	0	0	0	0
Explotació	40,86%		312	325	332	339	346	353
RESULTADO			179	235	306	380	387	394
Subvención a la explotación			0	0	0	0	0	0
Canon		0,000	0	0	0	0	0	0
RESULTADO BRUTO EXPLOTACIÓN			179	235	306	380	387	394
RESULTADO NETO EXPLOTACIÓN			97	152	223	297	304	311
Amortizaciones Activo Fijo			75	75	75	75	75	75
Dotación fondo grandes reparaciones			8	8	8	8	8	8
GASTOS / AMORTIZACIÓN FINANCIERA			172	172	172	172	172	172
Capital			82	85	87	90	93	95
Intereses y comisiones			90	88	85	82	80	77
Producto o coste tesorería			0	0	1	4	8	12
BENEFICIO DECLARADO Agencia Tributaria			7	65	138	215	225	234
Impuesto sobre beneficio	25,00%		2	16	35	54	56	59
Beneficio después de impuestos			5	49	104	161	168	176
FLUJO CAJA DESPUÉS IMPUESTOS		0,00	5	46	99	154	158	163
tesorería acumulada			5	52	151	304	463	626

AÑO			7	8	9	10	11	12	13
			2.032	2.033	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038
INGRESOS			1.289	1.315	1.341	1.368	1.395	1.423	1.451
INGRESOS EXPLOTACIÓN									
Tiquets		61,07%	787	803,102	819	836	852	869	887
Esdeveniments									
Lloguer de Sales		16,36%	211	215	219	224	228	233	238
Lloguer d'espais exteriors		10,91%	141	143	146	149	152	155	158
espectacles		8,18%	105	108	110	112	114	116	119
Lloguer Espais Restauració		0,73%	9	10	10	10	10	10	11
Ingressos Compravenda d'Art									
Compravenda d'Art		2,75%	35	36	37	37	38	39	40
PAGOS			888	907	926	945	965	986	1.006
GASTOS DE EXPLOTACIÓN			888	907	926	945	965	986	1.006
Personal		59,14%	527	538	550	561	573	585	597
	0	0,00%	0	0	0	0	0	0	0
	0	0,00%	0	0	0	0	0	0	0
Explotació		40,86%	361	368	376	384	392	400	409
RESULTADO			401	408	415	422	430	437	445
Subvención a la explotación			0	0	0	0	0	0	0
Canon			0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO BRUTO EXPLOTACIÓN			401	408	415	422	430	437	445
RESULTADO NETO EXPLOTACIÓN			318	325	332	340	340	347	355
Amortizaciones Activo Fijo			75	75	75	75	75	75	75
Dotación fondo grandes reparaciones			8	8	8	8	15	15	15
GASTOS / AMORTIZACIÓN FINANCIERA			172	172	172	172	172	172	172
Capital			98	101	104	107	111	114	117
Intereses y comisiones			74	71	68	65	62	58	55
Producto o coste tesorería			16	20	24	29	33	38	43
BENEFICIO DECLARADO Agencia Tributaria			244	254	264	275	278	289	300
Impuesto sobre beneficio		25,00%	61	64	66	69	70	72	75
Beneficio después de impuestos			183	191	198	206	209	217	225
FLUJO CAJA DESPUÉS IMPUESTOS			167	172	177	181	188	193	198
tesorería acumulada			793	965	1.141	1.323	1.510	1.703	1.901

AÑO			14	15	16	17	18	19	20
			2.039	2.040	2.041	2.042	2.043	2.044	2.045
INGRESOS			1.480	1.510	1.540	1.571	1.602	1.635	1.667
INGRESOS EXPLOTACIÓN									
Tiquets	61,07%		904	923	941	960	979	999	1.019
Esdeveniments									
Lloguer de Sales	16,36%		242	247	252	257	262	267	273
Lloguer d'espais exteriors	10,91%		162	165	168	171	175	178	182
espectacles	8,18%		121	124	126	129	131	134	136
Lloguer Espais Restauració	0,73%		11	11	11	11	12	12	12
Ingressos Compravenda d'Art									
Compravenda d'Art	2,75%		40	41	42	43	44	45	45
PAGOS			1.027	1.049	1.071	1.093	1.116	1.140	1.164
GASTOS DE EXPLOTACIÓN			1.027	1.049	1.071	1.093	1.116	1.140	1.164
Personal	59,14%		610	623	636	649	663	677	691
0	0,00%		0	0	0	0	0	0	0
0	0,00%		0	0	0	0	0	0	0
Explotació	40,86%		417	426	435	444	454	463	473
RESULTADO			453	461	469	478	486	495	503
Subvención a la explotación			0	0	0	0	0	0	0
Canon			0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO BRUTO EXPLOTACIÓN			453	461	469	478	486	495	503
RESULTADO NETO EXPLOTACIÓN			363	371	379	388	396	405	413
Amortizaciones Activo Fijo			75	75	75	75	75	75	75
Dotación fondo grandes reparaciones			15	15	15	15	15	15	15
GASTOS / AMORTIZACIÓN FINANCIERA			172	172	172	172	172	172	172
Capital			121	124	128	132	136	140	144
Intereses y comisiones			51	48	44	40	36	32	28
Producto o coste tesorería			48	53	58	63	69	74	80
BENEFICIO DECLARADO Agencia Tributaria			312	323	335	347	360	372	385
Impuesto sobre beneficio	25,00%		78	81	84	87	90	93	96
Beneficio después de impuestos			234	242	251	261	270	279	289
FLUJO CAJA DESPUÉS IMPUESTOS			203	208	213	218	224	229	235
tesorería acumulada			2.104	2.312	2.525	2.744	2.968	3.197	3.432

AÑO			21	22	23	24	25	26	27
			2.046	2.047	2.048	2.049	2.050	2.051	2.052
INGRESOS			1.701	1.735	1.769	1.805	1.841	1.878	1.915
INGRESOS EXPLOTACIÓN									
Tiquets	61,07%		1.039	1.060	1.081	1.102	1.125	1.147	1.170
Esdeveniments									
Lloguer de Sales	16,36%		278	284	290	295	301	307	313
Lloguer d'espais exteriors	10,91%		186	189	193	197	201	205	209
espectacles	8,18%		139	142	145	148	151	154	157
Lloguer Espais Restauració	0,73%		12	13	13	13	13	14	14
Ingressos Compravenda d'Art									
Compravenda d'Art	2,75%		46	47	48	49	50	51	52
PAGOS			1.188	1.213	1.239	1.265	1.291	1.318	1.346
GASTOS DE EXPLOTACIÓN			1.188	1.213	1.239	1.265	1.291	1.318	1.346
Personal	59,14%		706	720	735	751	767	783	799
0	0,00%		0	0	0	0	0	0	0
0	0,00%		0	0	0	0	0	0	0
Explotació	40,86%		483	493	503	514	525	536	547
RESULTADO			512	521	531	540	550	559	569
Subvención a la explotación			0	0	0	0	0	0	0
Canon			0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO BRUTO EXPLOTACIÓN			512	521	531	540	550	559	569
RESULTADO NETO EXPLOTACIÓN			415	424	433	442	452	462	472
Amortizaciones Activo Fijo			75	75	75	75	75	75	75
Dotación fondo grandes reparaciones			23	23	23	23	23	23	23
GASTOS / AMORTIZACIÓN FINANCIERA			172	172	172	172	172	0	0
Capital			149	153	158	162	167		
Intereses y comisiones			24	19	15	10	5		
Producto o coste tesorería			86	92	98	104	111	118	129
BENEFICIO DECLARADO Agencia Tributaria			391	405	418	433	447	462	472
Impuesto sobre beneficio	25,00%		98	101	105	108	112	115	118
Beneficio después de impuestos			293	304	314	324	335	346	354
FLUJO CAJA DESPUÉS IMPUESTOS			242	248	254	260	265	444	451
tesorería acumulada			3.674	3.922	4.176	4.435	4.701	5.145	5.596

AÑO			28	29	30	31	32	33
			2.053	2.054	2.055	2.056	2.057	2.058
INGRESOS			1.953	1.992	2.032	2.073	2.114	2.157
INGRESOS EXPLOTACIÓN								
Tiquets		61,07%	1.193	1.217	1.242	1.266	1.292	1.318
Esdeveniments								
Lloguer de Sales		16,36%	320	326	333	339	346	353
Lloguer d'espais exteriors		10,91%	213	217	222	226	231	235
espectacles		8,18%	160	163	166	170	173	176
Lloguer Espais Restauració		0,73%	14	14	15	15	15	16
Ingressos Compravenda d'Art								
Compravenda d'Art		2,75%	53	54	55	57	58	59
PAGOS			1.374	1.403	1.433	1.463	1.493	1.525
GASTOS DE EXPLOTACIÓN			1.374	1.403	1.433	1.463	1.493	1.525
Personal		59,14%	816	833	851	868	887	905
	0	0,00%	0	0	0	0	0	0
	0	0,00%	0	0	0	0	0	0
Explotació		40,86%	558	570	582	594	607	619
RESULTADO			579	589	600	610	621	632
Subvención a la explotación			0	0	0	0	0	0
Canon			0	0	0	0	0	0
RESULTADO BRUTO EXPLOTACIÓN			579	589	600	610	621	632
RESULTADO NETO EXPLOTACIÓN			482	492	502	505	516	527
Amortizaciones Activo Fijo			75	75	75	75	75	75
Dotación fondo grandes reparaciones			23	23	23	30	30	30
GASTOS / AMORTIZACIÓN FINANCIERA			0	0	0	0	0	0
Capital								
Intereses y comisiones								
Producto o coste tesorería			140	151	163	175	187	199
BENEFICIO DECLARADO Agencia Tributaria			482	492	502	505	516	527
Impuesto sobre beneficio		25,00%	120	123	126	126	129	132
Beneficio después de impuestos			361	369	377	379	387	395
FLUJO CAJA DESPUÉS IMPUESTOS			459	466	474	484	492	500
tesorería acumulada			6.054	6.521	6.995	7.479	7.971	8.471

AÑO			34	35	36	37	38	39	40
			2.059	2.060	2.061	2.062	2.063	2.064	2.065
INGRESOS			2.200	2.244	2.289	2.335	2.381	2.429	2.477
INGRESOS EXPLOTACIÓN									
Tiquets		61,07%	1.344	1.371	1.398	1.426	1.455	1.484	1.513
Esdeveniments									
Lloguer de Sales		16,36%	360	367	375	382	390	397	405
Lloguer d'espais exteriors		10,91%	240	245	250	255	260	265	270
espectacles		8,18%	180	184	187	191	195	199	203
Lloguer Espais Restauració		0,73%	16	16	17	17	17	18	18
Ingressos Compravenda d'Art									
Compravenda d'Art		2,75%	60	61	62	64	65	66	68
PAGOS			1.557	1.590	1.623	1.657	1.692	1.727	1.764
GASTOS DE EXPLOTACIÓN			1.557	1.590	1.623	1.657	1.692	1.727	1.764
Personal		59,14%	924	944	964	984	1.004	1.026	1.047
	0	0,00%	0	0	0	0	0	0	0
	0	0,00%	0	0	0	0	0	0	0
Explotació		40,86%	632	646	659	673	687	702	716
RESULTADO			643	654	666	678	689	702	714
Subvención a la explotación			0	0	0	0	0	0	0
Canon			0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO BRUTO EXPLOTACIÓN			643	654	666	678	689	702	714
RESULTADO NETO EXPLOTACIÓN			538	549	561	573	584	597	609
Amortizaciones Activo Fijo			75	75	75	75	75	75	75
Dotación fondo grandes reparaciones			30	30	30	30	30	30	30
GASTOS / AMORTIZACIÓN FINANCIERA			0	0	0	0	0	0	0
Capital									
Intereses y comisiones									
Producto o coste tesorería			212	224	237	251	264	278	291
BENEFICIO DECLARADO Agencia Tributaria			538	549	561	573	584	597	609
Impuesto sobre beneficio		25,00%	135	137	140	143	146	149	152
Beneficio después de impuestos			404	412	421	429	438	447	457
FLUJO CAJA DESPUÉS IMPUESTOS			509	517	526	534	543	552	562
tesorería acumulada			8.980	9.497	10.022	10.557	11.100	11.653	12.214

V.3. PREVISIONS DE DESPESES I FINANÇAMENT PROPOSAT

COST DE LA INVERSIÓ A REALITZAR

Dins de la documentació de la present proposta s'inclou l'Avantprojecte arquitectònic de l'Equipament Cultural, consistent en la Rehabilitació i Ampliació de l'Edifici de la Fundació Gamón-Medina i els jardins de l'entorn.

L'avantprojecte arquitectònic inclou una memòria explicativa i descriptiva, memòria constructiva, justificació del compliment de la normativa, documentació gràfica i amidaments i pressupost.

Aquest pressupost permet conèixer el cost de la inversió a realitzar, per al projecte i execució de les obres de l'Equipament proposat.

Considerant els honoraris tècnics facultatius, assegurances, llicències, més enllà dels propis costos de rehabilitació i ampliació de les edificacions i de reforma i millora dels jardins de l'Equipament, tindrà un cost total de 3.000.000 €

COST PREVIST	
Edificació	2.500.000 €
Honoraris tècnics	400.000 €
Altres	100.000 €

SISTEMA DE FINANÇAMENT PROPOSAT PER A LA CONSTRUCCIÓ DE LES OBRES

L'escenari previst per al finançament de les obres és l'aportació del 40% de la inversió a realitzar directament per part de l'inversor i el finançament bancari del 60% restant de la inversió total.

La inversió privada servirà per al pagament de projectes, llicències i iniciar els treballs de construcció. Amb tots els documents, la llicència obtinguda, i els treballs iniciats, es podrà concretar el finançament del 60% restant.

Es preveu un primer any de carència del pagament de capital i d'interessos per a poder retornar les quantitats una vegada acabats els treballs i iniciada la gestió del nou equipament.

A partir de l'inici d'abonament del préstec, es preveu un total de 25 anys de termini de devolució.

ANY	0	1	2	3	4	5	6	7	8
	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
AMORTITZACIÓ FINANCERA		172	172	172	172	172	172	172	172
Capital		82	85	87	90	93	95	98	101
Interessos i comissions		90	88	85	82	80	77	74	71

ANY	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038	2.039	2.040	2.041	2.042
AMORTITZACIÓ FINANCERA	172	172	172	172	172	172	172	172	172
Capital	104	107	111	114	117	121	124	128	132
Interessos i comissions	68	65	62	58	55	51	48	44	40

ANY	18	19	20	21	22	23	24	25
	2.043	2.044	2.045	2.046	2.047	2.048	2.049	2.050
AMORTITZACIÓ FINANCERA	172	172	172	172	172	172	172	172
Capital	136	140	144	149	153	158	162	167
Interessos i comissions	36	32	28	24	19	15	10	5

V.4. PREVISIONS DE INGRESSOS I RENDIBILITAT DE LA CONCESSIÓ

PREVISIONS SOBRE LA DEMANDA D'ÚS I INCIDÈNCIA ECONÒMICA I SOCIAL DE LAS OBRES EN LA SEVA ÀREA D'INFLUÈNCIA

La possibilitat d'utilització d'un espai icònic per part de la societat civil generarà una important incidència social favorable directa, que es completarà amb la incidència indirecta sobre el turisme del municipi i la resta d'activitats econòmiques. Econòmicament, el posicionament del municipi de Calonge i Sant Antoni com una destinació cultural, amb la presència d'un equipament amb vocació de referència on s'organitzaran tot tipus d'actes que ajudaran a posicionar Calonge i Sant Antoni al món. La Fundació Gamón-Medina té el potencial d'àncora de primer ordre, com altres referents culturals i paisatgístics singulars.

Com s'ha exposat, la present proposta considera dos tipus d'activitats vinculades a l'espai gestionat, que aprofiten aquesta sinergia:

1. Actes organitzats o patrocinats per l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni, per a la comunitat local, sense benefici per al promotor privat: Activitats formatives, de promoció, petites fires solidaries, concerts benèfics de petit format, etc. El nou Equipament brindarà espais on es podran desenvolupar amb comoditat aquests actes.
2. Actes organitzats pel concessionari de l'Equipament, que permetran amortitzar la inversió necessària per a poder posar al dia l'Equipament i poder així evitar que s'acabi de deteriorar l'Equipament i la Col·lecció d'Art Municipal provinent de la Fundació Gamón-Medina, entre d'altres.

L'agilitat de muntatge i desmuntatge ha de permetre la utilització dels espais en combinació d'uns i altres usos. Amb aquesta estratègia d'agilitat, els espais/franges horàries previstos per als usos públics i actes d'entitats, bàsicament fora de temporada, ha de ser compatible amb actes i esdeveniments en horaris de tarda-nit i en cap de setmana, sobretot en temporada alta, per a tot tipus d'actes. Aquesta agilitat s'ha d'aplicar també entre els diferents actes a celebrar en un mateix dia, més enllà de la coordinació entre èpoques de l'any.

En paral·lel, es planteja un benefici econòmic per la necessitat de contractació de personal fix, personal eventual, i la necessitat de subministraments de tot tipus per al nou equipament. Donada la necessitat d'agilitat plantejada, els treballadors i els subministradors més propers al lloc, seran de major interès per al nou equipament i, per tant, des d'aquest punt de vista afavorirà la contractació de personal del municipi i la contractació de subministraments en les empreses de Calonge i Sant Antoni i els municipis propers.

Participar en la gestió d'un espai públic de gestió privada i professional, a primera línia de mar, amb accés directe a la platja, pot aportar avantatges addicionals als operadors de la zona, per la oportunitat de servir de recolzament ("escenari") per a organitzar tot tipus d'esdeveniments culturals tant a l'aire lliure com en espais oberts coberts com a espais interiors.

L'equipament, més enllà de la seva representativitat i singularitat com a punt d'inflexió en la costa, ampliarà la vinculació de la comunitat local amb els seus espais, a través de les ofertes d'esdeveniments i culturals que permetran que el públic local interpreti com a propi l'equipament cultural proposat i els diferents usos que s'hi preveuen.

PREVISIONS SOBRE LA RENDIBILITAT DE LA CONCESSIÓ

Tal como se comprova en l'avaluació econòmica i financera, amb les previsions disponibles per a la ocupació i preus de vendes, així com les despeses tant inicials de construcció com futures de personal i altres despeses fixes i variables, la concessió proposada dona un benefici proper a zero, una vegada tornats els préstecs inicials.

Aquesta rendibilitat baixa impedeix la càrrega econòmica de la concessió amb un cànon d'utilització del sòl, en contraprestació de la concessió, que empitjoraria els resultats ja negatius.

Així mateix, per a poder justificar la inversió, han de concedir-se la mateixa a un termini llarg, que permeti recuperar la inversió i mantenir els nivells de qualitat previstos, entregant l'equipament al final de la concessió en perfecte estat.

Es per tot això que **ES PREVEU LA CONCESSIÓ A 40 ANYS, i amb CÀNON ZERO amb una inversió prevista de 3.000.000 €.**

V.5. JUSTIFICACIÓ DELS AVANTATGES DE LA CONCESSIÓ

JUSTIFICACIÓ DELS AVANTATGES QUE ACONSELLEN EL CONTRACTE DE CONCESSIÓ D'OBRES

JUSTIFICACIÓ DELS AVANTATGES QUANTITATIUS I QUALITATIUS QUE ACONSELLEN LA UTILITZACIÓ DEL CONTRACTE DE CONCESSIÓ D'OBRES FRONT D'ALTRES TIPUS CONTRACTUALS, AMB INDICACIÓ DELS NIVELLS DE QUALITAT QUE RESULTA NECESSARI ACOMPLIR, L'ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA NECESSÀRIA PER A VERIFICAR LA PRESTACIÓ, AIXÍ COME LES VARIABLES EN RELACIÓ AMB L'IMPACTE DE LA CONCESSIÓ EN L'ESTABILITAT PRESSUPOSTÀRIA.

Es proposa el contracte de concessió d'obres per la necessitat d'una inversió important per part d'un inversor privat junt amb la gestió professional i experimentada.

La resta de contractes previstos a la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, no són adequats per a l'objectiu a aconseguir en l'Equipament Gamón-Medina de Sant Antoni de Calonge:

- Contracte d'obres
Per a la licitació mitjançant aquest tipus de contracte, l'estament licitant ha de disposar del preu del contracte o de la disposició a endeutar-se. A més, suposa la gestió directa o mitjançant un tercer de l'actiu, que en aquest cas no podria donar-se per falta de experiència de l'entitat licitant.
- Contracte de concessió de serveis
Aquest contracte no seria viable per no disposar de l'actiu a gestionar mitjançant una empresa de serveis. Aquest tipus de contracte està pensat per a actius acabats que necessiten d'una gestió especialitzada per un gestor amb experiència. Les obres necessàries de reforma i ampliació fan inviable el Contracte de concessió de serveis.
- Contracte de subministraments
No aplica a aquest tipus de licitació.
- Contracte de serveis.
No existeix un servei a realitzar donat que no existeix l'actiu a gestionar.
- Contractes mixtes
Tot i que es podria entendre com a viable el contracte mixt d'obres i concessió de serveis mitjançant un conjunt d'empreses que unissin les seves experiències, el necessari estalvi de recursos i tràmits descarta aquest tipus de contracte per ser el Contracte de concessió d'obres el tipus contractual més adequat.

Durant la gestió de l'actiu, es podran articular mecanismes previstos per la legislació per al control de la mateixa.

A més, la voluntat manifesta de col·laboració amb l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni per a la utilització dels espais expositius i d'esdeveniments per a visites i actes vinculats a l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni i a través d'aquest amb les entitats del municipi que consideri l'Ajuntament i el fet que l'Equipament es preveu obert al públic, posarà encara més èmfasi en el control per part de l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni.

VI. Construcció, seguretat i salut

VI.0. INTRODUCCIÓ

L'edifici existent, previst a rehabilitar, té una sola planta sobre rasant i soterrani parcial; l'ampliació projectada tindrà màxim 2 plantes. La resta d'edificis annexos també tenen un màxim de 2 plantes (torre de l'artista, caseta d'entrada). La concepció de l'ampliació, tant a nivell d'espais com pel que fa als sistemes constructius projectats, permetrà la implantació al terreny totalment integrada amb aquest i que la finca segueixi disposant de la mateixa superfície enjardinada que té abans de la intervenció.

VI.1. MEMÒRIA CONSTRUCTIVA

DESCRIPCIÓ GENERAL DELS SISTEMES

La primera prioritat constructiva és aconseguir una construcció sostenible i eficient en tot el seu cicle de vida. Els principals paràmetres a considerar són relatius al procés constructiu i al funcionament de l'edificació.

Una premissa important és minimitzar tot el possible l'afectació a la casa existent, incloent els paviments i elements exteriors d'aquesta, per el que alguns dels sistemes constructius previstos per l'execució de l'obra, s'han elegit pensant en assolir aquest objectiu.

Amb aquests criteris de disseny, a continuació es fa una descripció general dels sistemes constructius previstos al projecte.

0_ SERVEIS AFECTATS, TREBALLS PREPARATORIS I MITJANS AUXILIARS

Previ al desenvolupament del projecte caldrà realitzar un estudi geotècnic per a disposar d'informació fiable en relació a les característiques del subsol i paràmetres relacionats (estratigrafia, presència d'aigua, cohesió del terreny, ...). Així doncs, la fonamentació i estructura de l'edifici es confirmarà i definirà en detall al projecte executiu un cop es disposi de la informació geotècnica.

Abans de l'inici de les obres es revisaran els eventuais serveis de la finca que puguin ser afectats per els treballs, fent el desviament o anul·lació dels mateixos en cas que sigui necessari.

A priori, atenent a que l'actuació es realitza a l'interior de la finca, en l'àmbit del jardí, al costat oposat per on entren les escomeses de serveis a la casa existent, no es preveu gaire afectació.

A nivell de mitjans auxiliars, es preveu la presència de maquinària pesada per a realitzar els treballs de contenció i excavació necessaris. Prèviament, es procedirà a la protecció d'arbrat i espècies vegetals properes a la zona de treball i es marcaran els itineraris per l'accés segur de la maquinària. També abans de l'inici de les obres es delimitarà i protegirà el perímetre de l'obra, incorporant la senyalització necessària.

A l'estudi de seguretat i salut que s'acompanya com Annex al projecte es defineixen totes aquestes mesures.

1_ ENDERROCS

Enderroc de les construccions auxiliars afectades. Es conservaran aquells elements de valor que puguin ser reposats i la resta es transportarà a centre de reciclatge autoritzat.

2_ MOVIMENTS DE TERRES I CONTENCIIONS

Es procedirà a desbrossar el terreny, eliminant la capa superficial necessària i deixant la plataforma de treball llesta per iniciar els treballs de contenció.

3_ FONAMENTACIÓ

Pel que fa a la **FONAMENTACIÓ** de la part d'ampliació, es preveuen 2 possibles opcions, a concretar una vegada es disposi de l'estudi geotècnic:

- a) Sabates corregudes en el cas de la fonamentació dels murs de contenció perimetrals fets a 2 cares (a banda dels murs pantalles ja comentats anteriorment) i sabates aïllades per als pilars, arriostrades entre sí.
Amb aquesta opció, la cobertura general en contacte amb el terreny es resoluria amb una solera de formigó armat, amb les capes corresponents (subbase, làmines separadores, ...).
- b) Llosa continua de formigó armat, de cantell a definir a partir del geotècnic.

Independentment del sistema que finalment s'executi (llosa o solera), el tractament d'impermeabilització i aïllament que caldrà donar serà el mateix, i estarà compost per una làmina antiradó, a l'estar Calonge classificat com a municipi de zona 2 (més exposats) a la taula de municipis amb potencial de radó, recollida a l'Annex B del DB CTE HS 6. Protecció front a l'exposició del radó, així com també com per la incorporació d'aïllament tèrmic, a l'estar aquests elements formant part integrant de l'envolvent de l'edifici.

4_ SISTEMA ESTRUCTURAL

Pendent de definir en el projecte tècnic a presentar.

Si es proposen llums lliures importants, per exemple, es recomana contemplar una estructura a base de pilars metàl·lics, amb bigues principals i corretges, també metàl·liques, sobres les quals es disposin forjats de xapa col·laborant.

Al projecte d'execució s'especificarà en detall l'estructura, tant a nivell de plànols com de memòria i càlculs.

5_ COBERTA

Atenent a les característiques de l'edifici, es poden proposar diferent tipus de coberta: enjardinda, plana transitable, etc.

6_ FAÇANES

Pendent de definir en el projecte tècnic a presentar.

7_ SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓ

Pendent de definir en el projecte tècnic a presentar.

Genèricament, els tancaments divisòries interiors es resoldran majoritàriament amb elements de guix laminat i entramat metàl·lic, amb composició recollida a plànols, segons espais a dividir i requeriments necessaris en cada cas.

Les divisòries d'elements de comunicació vertical es realitzaran amb obra de fàbrica (maó calat) o murs de formigó armat segons projecte d'estructura de cada zona.

El guix laminat s'utilitza també com a extradossat autoportant de parets, per exemple dels murs de perímetre, sempre amb perfil d'estructura i aïllament (llana de roca).

Es preveu la col·locació de cel rasos de cartró-guix a tot arreu, a diferents alçades, segons necessitats funcionals.

8_ SISTEMA D'ACABATS

Pendent de definir en el projecte tècnic a presentar.

9_ SISTEMES DE CONDICIONAMENT I INSTAL·LACIONS

Atès al singular i valuós contingut amb que es preveu equipar l'edifici (obres d'art, quadres, ...) és del tot imprescindible garantir unes adequades condicions de temperatura i humitat ambiental, entre d'altres paràmetres a controlar i monitoritzar, que permeti garantir la òptima preservació de tots els objectes i obres que hi hagi a l'edifici.

Paral·lelament, la instal·lació de climatització i ventilació ha d'assegurar el confort dels treballadors i visitants que es trobin a la zona de l'auditori, i resta d'àrees de l'edifici.

Per assolir aquests objectius, cal assegurar les següents condicions ambientals:

Oficines, recepció i auditori	Sales d'exposicions i magatzem
<ul style="list-style-type: none"> - Funcionament en horari laboral o puntual en el cas de l'auditori. - Complir condicions de confort per treballadors i visitants: <ul style="list-style-type: none"> <u>ESTIU</u> <ul style="list-style-type: none"> - 24°C de temperatura - 50% de humitat relativa <u>HIVERN</u> <ul style="list-style-type: none"> - 21°C de temperatura - 40% de humitat relativa - Ventilació necessària per complir la qualitat de l'aire en funció de les accions realitzades a cada espai. - Tolerància major en quant a la precisió de temperatura i humitat. 	<ul style="list-style-type: none"> - Funcionament les 24h del dia (24/7). - Complir condicions per mantenir les obres en un correcte estat de conservació: <ul style="list-style-type: none"> <u>ESTIU E HIVERN</u> <ul style="list-style-type: none"> - 22 ± 1°C de temperatura - 50 ± 5% de humitat relativa - Ventilació específica per mantenir un aire de bona qualitat i assegurar la conservació de les obres. - Requereix un control i regulació de la temperatura y humitat molt precisos per evitar el deteriorament de las obres.

Il·luminació:

La instal·lació d'enllumenat haurà de complir els valors d'eficiència energètica previstos a la normativa d'aplicació. Codi Tècnic. Document Bàsic Estalvi d'Energia. (CTE DB HE3)

Documento Básico HE Ahorro de energía con comentarios
HE 3. Condiciones de las instalaciones de iluminación

del Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, aporta niveles mínimos de iluminación en los lugares de trabajo.

3 Cuantificación de la exigencia

3.1 Eficiencia energética de la instalación de iluminación

- 1 El *valor de eficiencia energética de la instalación* (VEEI) de la instalación de iluminación no superará el valor límite (VEEI_{lim}) establecido en la tabla 3.1-HE3:

Tabla 3.1 - HE3 Valor límite de eficiencia energética de la instalación (VEEI_{lim})

Uso del recinto	VEEI límite
Administrativo en general	3,0
Andenes de estaciones de transporte	3,0
Pabellones de exposición o ferias	3,0
Bibliotecas, museos y galerías de arte	5,0
Salones de actos, auditorios y salas de usos múltiples y convenciones, salas de ocio o espectáculo, salas de reuniones y salas de conferencias ⁽⁹⁾	8,0

VI.2. RISCOS TECNOLÒGICS A LA CONSTRUCCIÓ I EXPLOTACIÓ DE LES OBRES

Els riscos tecnològics identificats tenen una repercussió directa sobre l'estabilitat estructural i la conservació dels espais interiors, i requereixen una gestió tècnica molt acurada en fase d'execució i posada en servei. No obstant això, **les solucions constructives adoptades al projecte responen adequadament a aquests riscos**, gràcies a:

- L'ús de sistemes homologats i d'alta especialització;
- Una seqüència d'execució controlada i la implementació de mesures de seguiment actiu durant l'obra;
- La capacitat de drenatge, protecció i resistència al pas d'arrels i a la pressió de l'aigua de les solucions proposades.

1) Construcció sota rasant mitjançant **mur pantalla amb ancoratges**

En la hipòtesi de construcció de murs pantalla, existeix el **risc de desplaçament o assentament** del terreny que podria afectar l'estabilitat de les edificacions existents (casa existent – edifici principal);

L'ús d'ancoratges comporta **riscos de perforació** fora de l'angle previst, **afectació a serveis enterrats o manca de control de tensions**.

Basat en estudis geotècnics propers, es preveu que la cota de roca estigui al voltant de cota 14, només uns 3m per sota del fons d'excavació, i per tant, caldrà anar amb especial atenció amb els ancoratges i/o arriostraments.

Les solucions per a minimitzar els riscos, contempla les següents opcions:

- **Execució de mur pantalla com a contenció estructural principal**, formant part de l'estructura de fonamentació sense afectacions a l'edificació contigua.
- **Execució controlada dels ancoratges** amb sistemes de mesura i comprovació de càrrega.
- **Control topogràfic** continu dels edificis adjacents.
- **Excavació per fases** segons pla de treball, amb seguiment geotècnic i estricta compliment de la seqüència d'ancoratge.

2) Construcció d'una **coberta vegetal transitable**

Les cobertes enjardinades transitables inclouen vegetació, sistema de reg, substrat i capa de drenatge. Aquest conjunt pot **generar acumulació o filtració d'aigua** que, si travessa les capes protectores i retenidores, pot provocar **humitats i deteriorament** en l'espai immediatament inferior a planta baixa, i també, pot arribar fins a la planta soterrani, en les quals s'ubiquen obres d'art de gran valor artístic.

Les solucions proposades per a minimitzar els riscos comentats serien:

- Execució d'un **sistema complet de coberta homologat** de la mà d'especialistes en cobertes vegetals que inclou làmina impermeabilitzant antiarrels, capa drenant i geotèxtils (sistema proposat Cantir tipus "plantada" de Singular Green).
- **Prova d'estanquitat prèvia a la col·locació de capes posteriors**.

- **Capa drenant** de polietilè d'alta densitat amb capacitat de retenció i evacuació d'aigua sobrant.
- **Capa de substrat** suficient per a la correcta absorció de les aigües de reg i de pluja (entre 10-15 cm, i com a recomanació es pot afegir una capa addicional de sorra de riu de 2 cm).
- **Sistema de reg controlat** per degoteig que minimitza el risc de saturació del substrat.
- **Monitoratge recomanat** amb sensors d'humitat o detecció de fuites per a garantir protecció de filtracions a l'interior de les plantes inferiors.
- Durant l'execució de les obres, és imprescindible **la conservació i el manteniment** de les diferents capes que formen la coberta: protegint la coberta de qualsevol acció mecànica no prevista al càlcul fins que es col·loqui el substrat; evitant la col·locació d'elements no previstos que puguin perforar la impermeabilització i evitant l'abocament de residus d'obra sobre la capa vegetal.

3) Incorporació de **fonts decoratives, cascades i/o làmines d'aigua**

La presència de làmines d'aigua o fonts decoratives pot comportar **risc de filtracions** per mal estat de la impermeabilització, fissures per retracció o errors d'execució, amb afectació directa a la planta soterrada i a les obres de gran valor artístic que estaran exposades.

Les solucions projectades per minimitzar-ho serien:

- Utilització de sistemes de **làmina impermeabilitzant bicapa amb protecció reforçada** en zones d'aigua permanent.
- **Proves d'estanquitat** específiques a les làmines d'aigua amb control de nivell.
- **Execució de juntes i rematades** amb solucions específiques per a vasos d'aigua.
- Projecte de **manteniment específic i control periòdic** del nivell i estat de les làmines.
- Protecció addicional a la cara inferior del forjat amb **sistemes de retenció d'humitat o barrera de vapor**, si és necessari.

VI.3. ESTUDI BÀSIC DE SEGURETAT I SALUT

VII. Ajuda de l'Estat

VII.1. EXISTÈNCIA D'UNA POSSIBLE AJUDA DE L'ESTAT I COMPATIBILITAT

El present document no ha contemplat cap ajuda específica de l'Estat al realitzar l'anàlisi econòmic. Tot i així, al tractar-se d'un edifici d'interès públic i d'ús cultural, s'estudiarà en cas de concessió la compatibilitat de diferents ajudes i eventualment, amb l'ajuda de les autoritats locals, es podrà sol·licitar la que es consideri convenient.

Com a antecedent, des d'aquest punt de vista, cal apuntar una proposta de l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni per la convocatòria d'ajuts dels fons **Next Generation**. Entre els anys 2021 i 2023, el municipi va presentar diferents propostes en el marc de l'estratègia local de sostenibilitat turística.

El Pla de Sostenibilitat Turística de Calonge i Sant Antoni destaca la doble centralitat del municipi, amb els problemes d'equilibri territorial que en resulten. El centre històric de Calonge s'ha confrontat en temps recents amb problemes de deteriorament per despoblament i falta de comerços i serveis, però disposa d'una oferta cultural interessant i consistent, mentre que el nucli marítim ha patit per la massificació turística i la falta de serveis culturals en algunes zones. En el centre històric de Calonge s'ha posat en marxa, amb molt d'èxit, el programa "poble de llibres" i s'ha obert fa poc un nou equipament cultural – aparador del vi de Calonge i d'altres productes locals.

Sant Antoni és un destí turístic de sol i platja, amb un centre massificat a l'estiu i alta concentració d'usos turístics en la costa, però sense equipaments culturals. Calen recursos i actuacions específiques per diversificar els usos i cal apostar per una oferta cultural potent en la zona costanera del municipi, per complementar l'oferta de sol i platja, allargar la temporada i donar servei durant tot l'any.

En aquest sentit, l'obertura al públic de la Fundació Gamón-Medina és benvinguda i molt necessària, per millorar l'equilibri territorial (falten equipaments culturals en Sant Antoni) i fer més sostenible el turisme. La proposta estava inclosa en el Pla Municipal de Sostenibilitat Turística; si bé no va ser possible finançar-la en aquell moment, per falta de recursos i expressament per la falta d'implicació del sector privat, l'Ajuntament i el futur concessionari exploraran en el futur totes les opcions d'ajudes de l'Estat, per millorar les instal·lacions, ampliar la col·lecció d'art o per promoure l'equipament. Com a equipament públic, podrà optar, per exemple, a futures ajudes per millorar l'eficiència energètica i la sostenibilitat.

VIII. Tramitació i estudis tècnics

VIII.1. TRAMITACIÓ

Com s'ha explicat en l'apartat I.2. MARC LEGAL I FINALITAT DE LA PROPOSTA, aquesta proposta tècnica per a la concessió d'obres i el corresponent **Estudi de Viabilitat** es redacten en el marc previst per la **Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic**, per la que es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

Concretament, l'article 247 de la Llei regula la iniciativa privada en la presentació d'estudis de viabilitat d'eventuals concessions i el procediment de licitació pública i atorgament de la concessió en aquest cas.

Des del punt de vista de la tramitació, convé destacar i comentar els punts 3-5 de l'article 247.

TÍTOL II. *Dels diferents tipus de contractes de les administracions públiques*

CAPÍTOL II *Del contracte de concessió d'obres*

Secció 1^a *Actuacions preparatòries del contracte de concessió d'obres*

Article 247. *Estudi de viabilitat*

3. *L'Administració concedent ha de sotmetre l'estudi de viabilitat a informació pública pel termini d'un mes, prorrogable per un termini idèntic per raó de la seva complexitat, i n'ha de donar trasllat per a informe als òrgans de l'Administració General de l'Estat, les comunitats autònomes i entitats locals afectats quan l'obra no figuri en el planejament urbanístic corresponent, que l'han d'emetre en el termini d'un mes.*
4. *El tràmit d'informació pública que preveu l'apartat anterior també serveix per acomplir el que es refereix a l'estudi d'impacte ambiental, en els casos en què la declaració d'impacte ambiental sigui preceptiva.*
5. *S'admet la iniciativa privada en la presentació d'estudis de viabilitat d'eventuals concessions. Presentat l'estudi, s'ha d'eleva a l'òrgan competent perquè en el termini de tres mesos comuniqui al particular la decisió de tramitar-lo o no tramitar-lo o fixi un termini més llarg per al seu estudi, que en cap cas no pot ser superior a sis mesos. El silenci de l'Administració o de l'entitat que correspongui equival a la no-acceptació de l'estudi.*

En el supòsit que l'estudi de viabilitat culmini en l'atorgament de la concessió corresponent, llevat que aquest estudi hagi resultat insuficient d'acord amb la seva pròpia finalitat, el seu autor té dret en la licitació corresponent a 5 punts percentuals addicionals als obtinguts per aplicació dels criteris d'adjudicació establerts en el plec de clàusules administratives particulars corresponent. Si no ha resultat adjudicatari, té dret al rescabament de les despeses efectuades per a la seva elaboració, incrementades en un 5 per cent com a compensació, despeses que es poden imposar al concessionari com a condició contractual en el plec de clàusules administratives particulars corresponent. L'import de les despeses es determina en funció de les que siguin justificades per qui hagi presentat l'estudi.

Segons preveu el punt 3, L'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni haurà de sotmetre l'estudi de viabilitat a **informació pública**. En aquest sentit, els autors de la proposta (l'empresa que proposa assumir la gestió, els tècnics redactors de l'estudi de viabilitat i l'avantprojecte) prepararan tots els materials necessaris i oferiran a l'Ajuntament el suport necessari perquè aquesta informació es faci amb el màxim de transparència i qualitat de la informació.

El punt 4 es refereix a l'estudi d'impacte ambiental que no és necessari en el nostre cas. L'estudi de viabilitat ja inclou un anàlisi ambiental, que podrà ampliar-se o detallar-se més si l'Ajuntament ho requereix.

El punt 5 mereix un comentari més extens, donat que es tracta d'una proposta d'iniciativa privada. Per formular aquesta proposta, els seus promotors han efectuat una sèrie d'estudis tècnics, de mercat, econòmics etc., han redactat un Avantprojecte i han preparat el present Estudi de Viabilitat.

Aquests estudis corresponen als treballs que es detallen en l'apartat següent i tenen un cost avaluat de 500.000€. Aquest cost serà el que es tindrà en compte si s'organitza la licitació i una altra empresa en resulta adjudicatària. Segons preveu el punt 5 de l'article, l'autor de l'estudi de viabilitat *"Si no ha resultat adjudicatari, té dret al rescabament de les despeses efectuades per a la seva elaboració, incrementades en un 5 per cent com a compensació, despeses que es poden imposar al concessionari com a condició contractual en el plec de clàusules administratives particulars corresponent"*.

En tot cas, en l'eventual licitació, l'autor de la proposta *"té dret en la licitació corresponent a 5 punts percentuals addicionals als obtinguts per aplicació dels criteris d'adjudicació establerts en el plec de clàusules administratives particulars corresponent"*.

A continuació, es detallen i es justifiquen els estudis que s'han realitzat per redactar el present Estudi de Viabilitat, recordant que el contingut de l'estudi de Viabilitat ve determinat pel mateix Article 247, punt 2, com s'ha explicat en l'apartat I.2 d'aquest document.



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 272, de 09 de noviembre de 2017
Referencia: BOE-A-2017-12902

CAPÍTULO II

Del contrato de concesión de obras

Sección 1.^a Actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obras

Artículo 247. Estudio de viabilidad.

1. Con carácter previo a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión unas obras, el órgano que corresponda de la Administración concedente acordará la realización de un estudio de viabilidad de las mismas.

j) El valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos del concesionario, a efectos de la evaluación del riesgo operacional, así como los criterios que sean precisos para valorar la tasa de descuento.

k) Existencia de una posible ayuda de Estado y compatibilidad de la misma con el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, en los casos en que para la viabilidad de la concesión se contemplen ayudas a la construcción o explotación de la misma.

3. La Administración concedente someterá el estudio de viabilidad a información pública por el plazo de un mes, prorrogable por idéntico plazo en razón de la complejidad del mismo y dará traslado del mismo para informe a los órganos de la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales afectados cuando la obra no figure en el correspondiente planeamiento urbanístico, que deberán emitirlo en el plazo de un mes.

4. El trámite de información pública previsto en el apartado anterior servirá también para cumplimentar el concerniente al estudio de impacto ambiental, en los casos en que la declaración de impacto ambiental resulte preceptiva.

VIII.2. ESTUDIS TÈCNICS

Per redactar el present Estudi de Viabilitat, s'han realitzat els treballs que es detallen a continuació, agrupats per objecte i especialitat, no cronològicament:

1. Anàlisi urbanística

Aquest estudi comença amb la valoració de les dades i els informes existents que facin referència al planejament sectorial, territorial o urbanístic (Article 247.2 d) i incorpora aspectes físics, ambientals i funcionals de l'àmbit d'estudi, que no és la finca en sí mateixa, amb la superfície total de 20.504m², sinó la finca i el seu entorn més proper: litoral, infraestructures viàries, equipaments veïns, zones verdes etc. També s'estudia la topografia, la vegetació i les xarxes de servei existents; en definitiva, es tracta de traçar un diagnòstic de la situació actual de la finca i, alhora, d'avaluar la compatibilitat de les intervencions proposades amb les normes urbanístiques vigents.

2. Anàlisi de l'estat actual de les instal·lacions

S'ha realitzat un aixecament de les edificacions existents i els espais lliures de les dos parcel·les de la finca; s'han identificat patologies i s'ha estudiat l'estat de conservació de cada zona. També s'han identificat elements arquitectònics d'interès a l'interior de la casa (edifici principal), més enllà de les obres d'art. Aquest anàlisi, amb una extensa recopilació fotogràfica de tots els racons i un reportatge fotogràfic realitzat amb dron, ha servit com a base per altres estudis tècnics (avantprojecte d'edificació, proposta de tractament dels jardins).

3. Avantprojecte d'edificació

L'avantprojecte inclou els aspectes descrits a l'Article 247.2 f): justificació de la solució elegida, indicant, entre les alternatives considerades, les característiques de cada opció i justificant l'escollida. Té una part de rehabilitació, basada en l'anàlisi de l'estat actual de les instal·lacions, i una part d'ampliació, il·lustrada amb plantes, seccions, alçats i imatges 3D per afinar en detall la integració en l'entorn i estudiar l'impacte visual de l'edificació proposada.

En concret, l'objecte de l'avantprojecte es resumeix en 1.024m² existents per rehabilitar, una ampliació de 1.942m² (910m² sobre rasant i 1.032m² sota rasant) i una proposta d'arranjament dels jardins, que ocupen una superfície de 18.590m².

També aporta justificacions per al punt g) de l'article citat: riscos operatius i tecnològics en la construcció i explotació de les obres.

4. Estudi paisatgístic

L'avantprojecte inclou també el tractament dels espais lliures de la finca; per arribar a aquesta proposta, i donat l'alt valor paisatgístic dels jardins, s'ha realitzat un estudi paisatgístic per identificar els elements de valor i els criteris d'integració paisatgística de les edificacions.

5. Anàlisi ambiental

Correspon al punt e) de l'Article 247.2 i inclou les alternatives i les corresponents mesures correctores i protectores necessàries. En el nostre cas no és preceptiu l'estudi d'impacte ambiental.

Estudi del marc legal i la compatibilitat jurídica

Es tracta d'un estudi transversal que té com a objectiu alinear la proposta amb les previsions de la Llei i les normes sectorials i locals. Correspon als punts a) i b) de l'article citat, però va més enllà de definir el marc legal i la finalitat de la proposta: s'ha estudiat la compatibilitat jurídica de la gestió privada d'equipaments culturals i l'encaix de la iniciativa privada en un cas com aquest.

6. Conceptualització

Aquest estudi és la part central de la proposta; té una part tècnica i una part de consultoria estratègica. La part tècnica és la que justifica el programa funcional i busca equilibrar la necessitat de tenir un equipament viable econòmicament amb l'imperatiu de conservar els valors artístics de la Fundació i exposar-les per al gaudi del públic. No és un encaix gens fàcil, com hem pogut observar analitzant casos similars d'equipaments museístics.

Per la part estratègica, tracta de respondre a la pregunta "*Quin tipus d'equipament cultural volem?*" amb una visió ambiciosa, d'un equipament museístic singular, atractiu, d'alt impacte cultural. Per definir aquesta estratègia es té com a base l'estudi d'equipaments similars de Catalunya i els sud de França, especialment equipaments culturals similars, situats en zones de costa i/o d'interès turístic, per entendre el mecanisme que regula el seu funcionament i el secret del seu èxit cultural. En concret, s'han visitat i analitzat la Fundació Maeght de Saint Paul de Vence, principal referent conceptual, la Fundació Miró, la casa-museu Salvador Dalí, la Fundació Mascort, el Pavelló Alemany, el MNAC, el museu Can Framis i el CaixaFòrum de Barcelona, entre altres.

7. Anàlisi econòmic-financer

L'estudi econòmic-financer correspon, entre altres, als punts c), h) i j) de l'Article 247.2. Inclou el cost de la inversió a realitzar, així com el sistema de finançament proposat per a la construcció de les obres amb la justificació, així mateix, de la procedència d'aquesta. També s'analitza el valor actual net de totes les inversions, costos e ingressos del concessionari, a efectes de l'avaluació del risc operacional, així com els criteris que siguin precisos per a valorar la taxa de descompte.

8. Market Overview

Aquest estudi va relacionat amb la conceptualització: s'han analitzat equipaments similars per determinar aspectes generals com la seva estratègia de màrqueting cultural i el seu mecanisme de llogat o prestar espais per a actes privats, i aspectes particulars més concrets com el preu de les entrades (visites, visites guiades, tallers, seminaris, cursos, altres activitats).

S'ha estudiat també, en els equipaments culturals visitats, l'equilibri entre la funció museística, l'auditori o sala polivalent, si existeix, i les funcions complementàries accessòries, com botiga de regals o bar-cafeteria.

9. Estudi de Seguretat i Salut

L'estudi bàsic de seguretat i salut presentat correspon al punt i) de l'article citat.

El cost total d'aquests estudis tècnics s'estima en 500.000€, a efectes del punt 5 de l'Article 247 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.