

ajuntament de palafrugell

**modificació puntual del pla general
equipament del molí de la pedrera
octubre 2016**



memòria i determinacions

arquitecte

joseph-ramon amer i elies

<u>ÍNDIX</u>	plana
Introducció	4
Objecte	4
Àmbit	4
Estat de fet	5
Trets bàsics de la Modificació del Pla General	6
1. Introducció	6
2. Concreció de l'objecte	7
3. Àmbit normatiu	7
4. Regulació vigent en el Pla General d'Ordenació	7
I. Classificació urbanística	7
II. Qualificacions urbanístiques	7
III. Articles més rellevants del Pla General d'Ordenació	7
Sòl forestal (clau gràfica –R4-)	7
Disposicions complementàries de la qualificació del	
sòl: edificis, conjunts i elements d'interès arquitectònic	
i urbà (clau gràfica –X2-)	10
5. El sistema d'equipaments vigent	11
6. Paràmetres urbanístics	13
7. Rellevància ambiental	13
Síntesi de la situació actual del medi ambient	14
Estimació preliminar dels efectes ambientals (veure document)	15
Conclusions dels efectes medi-ambientals	16
8. Estat de la propietat	17
9. Estat del Molí de la Pedrera	17
10. Valoració cadastral de les finques	18
11. Justificació de la Modificació del Pla General	19
12. Estudi econòmic i de viabilitat	19
Valors econòmics mobilitzats	19
Sistema d'actuació	20
Justificació	20
13. Programa d'Actuació de la Modificació del Pla General	20
14. Descripció de l'ordenació proposada	21
Determinacions normatives	22
I. Superfícies normatives	22
II. Classificació del sòl	22
III. art. 1. disposicions de regulació de l'edificació	22
art. 2. espais lliures de parcel·la, tanques i estacionaments	22
IV. Edifici i Conjunt d'Interès Arquitectònic i Urbà	22
V. Aplicació de l'estudi ambiental estratègic	22
VI. Ús i ampliacions	22
VII. Sistema d'actuació	23
VIII. Execució	23
Índex	24
Documentació planimètrica	24
Annex 1: Avaluació Econòmica i Financera	26
Annex 2: Resum de l'Avant- Projecte d'obres	
de Rehabilitació del Molí de la Pedrera	28
Índex	40

DOCUMENTACIÓ PLANIMÈTRICA

- no. 1. situació, a e: 1/25.000, en DIN A3
- no. 2. orto-fotografia aèria, en DIN A3
- no. 3. estat de la propietat, a e: 1/500, en DIN A3
- nos. 4-8. reportatge fotogràfic, en DIN A3
- no. 9. classificació del sòl vigent, a e: 1/5.000, en DIN A3
- no.10. qualificació del sòl vigent, a e: 1/2.000, en DIN A3
- no. 11. qualificació detallada del sòl vigent, a e: 1/1.000, en DIN A3
- no. 12. classificació del sòl proposada, a e: 1/5.000, en DIN A3
- no.13. qualificació del sòl proposada, a e: 1/2.000, en DIN A3
- no. 14. qualificació detallada del sòl proposada, a e: 1/1.000, en DIN A3
- no. 15. protecció de façanes i volum, a e: 1/500, en DIN A3
- no. 16. estructura a mantenir i cobertes a restaurar, a e: 1/250, en DIN A3
- no. 17. plantes distribució, a e: diverses, en DIN A3
- no. 18. fotografies històriques, en DIN A3.
- no. 19. propostes indicatives

efectuada la geo-referenciació actualitzant el planejament a coordenades ETRS 80 – UTM 31 N sobre cartografia digital 2012 DIBA

l'octubre del 2016.

.signa.:

Josep-Ramon Amer i Elies
- arquitecte –

INTRODUCCIÓ

La regulació urbanística del sistema d'equipaments es produeix en el Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana – refós de la Revisió 2006 (aprovat definitivament el 27 d'abril del 2006 - DOG 19/9/2006- consulta pública a www.palafolls.cat > pla general d'ordenació i desplegament urbanístic) i en els plans parcials dels sectors, i conforma una xarxa que es distingeix en varis tipus de servei públic que es donen en cada àmbit qualificat.

La realitat urbana i social del municipi aconsella, en el present cas, d'ampliar aquests sistemes d'equipaments, localitzant-los en punts prioritaris i patrimonials del territori, per aprofitar-los per a serveis públics necessaris.

En aquest sentit, un àmbit estratègic en el municipi, des del punt de vista patrimonial, és del Molí de la Pedrera o Molí Nou. El planejament general el reconegué l'any 1986 com a susceptible de ser protegit, essent refós tanmateix en el Pla General revisat vigent des del 2006. El paratge, situat en el límit de terme municipal sud, des del primer planejament estigué classificat com a sòl no urbanitzable forestal, d'especial protecció.

OBJECTE

Dins del règim d'usos i règim urbanístic vigents, es proposa la qualificació com a equipament públic d'expropiació l'àmbit de les finques incloses, que permeti instal·lar-los en el Molí de la Pedrera o Molí Nou, concretant-los com a cultural-docents (orientables als associatius de la pagesia o de gent gran, divulgatius de caràcter rural o tècnic ...) i tècnics (administratius, parcs de maquinària, estacions de transport, mercats especialitzats ...), amb la clau gràfica –S8-S11-, en sòl no urbanitzable igualment d'especial protecció, aprofitant l'edifici protegit existent que, encara que molt malmès, es pretén restaurar parcialment, rehabilitar i ampliar-lo mesuradament.

ÀMBIT

L'àmbit de planejament abasta l'àrea reflexada en els plànols, consistent en dues propietats senceres d'un mateix titular amb façana a l'antiga carretera general de Malgrat a Blanes i part d'una altra al darrera. La seva extensió és de 6.706.16 m² i abasta les finques del Molí i del jardí immediat de l'est, i part de la posterior, a més del camí municipal intermig.

Els terrenys es troben en règim de sòl no urbanitzable d'especial protecció, es situen al peu del turó boscós de la Pedrera (antiga pedrera en desús), on comença el pla deltaic de la Tordera, que es desenvolupa a partir d'aquest turó obrint-se al mar, són planers i presenten el gran edifici antic i els jardins annexes, d'un valor arquitectònic i visual notable, que s'analitzen en el punt 9 i en els plànols 15 a 18. A l'est hi discorre el rec Viver, paral·lel al riu Tordera, com a fita de delimitació natural del present planejament.

ESTAT DE FET

L'àmbit de planejament forma un espai planer, molt aïllat del continu urbà del municipi, que actualment constitueix un acabament de carretera antiga sense sortida, humit per la densa vegetació que hi ha a llevant del propi edifici, que únicament dóna accés als camps i al pont de Pixota, encaixat entre el turó, el rec Viver i la mateixa carretera antiga en desús, substituïda per la variant que passa elevada damunt del ferrocarril.

Es tracta, estrictament, dels espais que varen ser ocupats per la darrera activitat, de restaurant i hostel de carretera, únicament amb els edificis, els seus jardins i l'espai immediat, sota el turó, dels accessos posteriors.

Els edificis, agrupats i compactes, consten del cos amb l'accés principal, amb la façana de tres plantes i remat amb merlets i una torre destacada posterior, revival de castell mitgeval, que es troba des de fa molts anys en desús, deteriorat, sense els balcons i actualment amb les portes i finestres tancades d'obra per la propietat, a requeriment de l'ajuntament, per evitar el vandalisme, i de diversos altres cossos, de gran volum i alçada, també deteriorats.

És una mostra gairebé obsoleta d'arquitectura vinculada als incipients usos turístics de l'època de l'autarquia i dictadura (anys cinquanta del s. XX).

Tot el qual s'explica i desenvolupa a l'annex 2.

Al costat hi discorre el camí públic que prové de Can Oms, al nord, pel perímetre del pla agrari. A l'est del camí hi ha els antics jardins, amb vestigis força deteriorats d'un portal, una torreta (veure fotos antigues) i una piscina molt deteriorada. Tot es troba en desús i amb una gran quantitat de vegetació a tota la propietat. Alguns arbres són de gran antiguetat i port, d'espècies de jardí (xiprers, populus, ...), que caldrà revalorar.

Aquesta propietat limita amb el rec Viver, a través d'una zona de canyís molt espessa i bruta, que cal netejar. El rec, d'una llera d'uns quatre metres d'amplada, té un considerable valor hidrològic, i més avall el salva un important pont del ferrocarril d'uns 12 m d'ull i uns 4 m d'alt, amb un edifici en bon estat al costat, de característiques també de carretera, però en terme municipal de Malgrat de Mar.

En conclusió, l'evolució del territori ha condemnat progressivament aquest espai, en escassos decennis, a la marginalitat territorial. Avui es reconeix allunyat, amagat, ni agrari ni accessible, i sembla escassament valuós. No és descabellat reconèixer que el procés acabaria en breu amb la ruïna i l'enderroc, perdent-se un signe construït d'una època, la darrera de la seva existència, car la més antiga ja és arqueologia i tindrà elements esparsos a mostrar.

La present iniciativa pretén evitar aquest fatal deteriorament, tot i les dificultats que presenta la seva recuperació i posada en funcionament.

TRETS BÀSICS DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL

1. INTRODUCCIÓ

La regulació urbanística vigent és la del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana – refós de la Revisió 2006 (aprobat definitivament el 27 d'abril del 2006 - DOG 19/9/2006- consulta pública a www.palafolls.cat > pla general d'ordenació i desplegament urbanístic), que es basa en el Pla General d'Ordenació de 1987 i refon el planejament derivat o modificat fins aleshores.

Els trets essencials (paràmetres edificatoris, usos, classificació del sòl amb incorporació de certs creixements ...) són els mateixos, de manera que subsisteixen actualment amb una vigència de trenta anys (1986-2016).

El règim de sòl no urbanitzable establert pel PGO suposa, per tant des de l'any 1986, un caràcter molt restrictiu dels usos, permetent-se els forestals i els subordinats annexes únicament si són immediats a masíes existents.

L'absència d'un catàleg del patrimoni suposa un buit en el règim d'ús de la protecció, i tan sols hi ha el règim, purament arquitectònic, d'obres admeses en l'edifici, d'acord al Pla General d'Ordenació.

L'edifici protegit del Molí de la Pedrera, com s'ha explicat, és una construcció molt gran, actualment en desús i en procés de degradació sobretot per l'acció del vandalisme, situada al peu de l'antiga carretera general de la Costa Brava, d'accés a Blanes fins a finals dels anys seixanta del segle passat, quan es va traçar la B-682 vora el poble de Palafolls, per a la qual s'hi aplica la protecció arquitectònica del Pla General i un règim d'usos compatibles que hauria de precisar-se, d'acord a la llei d'urbanisme, a través d'un projecte suficient o Pla Especial. Usos que es contenen en el present document.

El molí havia estat un edifici d'ús rural però va canviar-se per un ús urbà, de serveis de front de carretera, al viatger. Per això, la interpretació s'efectua en el darrer sentit, que resulta clarament imposat a l'antic.

Així, inicialment fou un molí fariner, probablement anterior als anys darrers del XIX però utilitzat com a molí entre aquestes dates, amb la construcció del rec, i els anys vint del segle passat, fins que en els anys seixanta fou reconvertit en restaurant i hostel de carretera.

Posteriorment es constata que des de fa molts anys es deteriora, i no hi hagut possibilitats d'involucrar-hi la iniciativa privada, així que l'Ajuntament creu que pot ser un adequat centre de serveis municipals: pot ser, doncs, un centre també d'activitats d'interès públic, viver d'empreses, oficines de diverses associacions, promoció econòmica i social, etc.

L'existència de l'antiga extracció de roca en el límit oest retallà el turó, que avui encara té la major part superior visible i arbrada.

2. CONCRECIÓ DE L'OBJECTE.

Es promou l'admissió en l'edifici de les activitats d'un centre de serveis municipals de l'Ajuntament, polivalent, legitimant-hi el sistema d'expropiació a través del present planejament urbanístic, que el qualifica de sistema d'equipaments cultural-docents (associatius de la pagesia o de gent gran, divulgatius de caràcter rural o tècnic ...) i tècnics (administratius, parcs de maquinària, estacions de transport, mercats ...), amb la clau gràfica –S8-S11-, mantenint la protecció arquitectònica (clau gràfica –X2-) i el camí públic.

3. ÀMBIT NORMATIU.

És el que abasta l'àmbit físic i els articles concordants de les Normes del Pla General d'Ordenació, que regulen els usos d'equipaments i la protecció arquitectònica aplicables a la present Modificació del Pla General.

En el present document s'impulsa la modificació de caràcter puntual del planejament urbanístic municipal de marc, al qual seguirà lògicament un altre document independent amb el conseqüent Projecte de Rehabilitació del Molí de la Pedrera i dels jardins annexes.

4. REGULACIÓ VIGENT EN EL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ.

I. La classificació urbanística del sòl dels terrenys és de sòl no urbanitzable d'especial protecció, i inclou tot l'entorn del Molí.

D'acord a l'art. 271 no admet construccions, amb les excepcions (ben integrades) dels cassos especials que estiguin regulats, entre els quals hi haurà el present, ja que es troba en l'extrem oest de l'extensa peça de territori sud-oriental agrària del delta de la Tordera, que engloba les àrees de bosc i conreu i no suposa una interrupció, tall o forat intern sinó extrem.

II. Les qualificacions urbanístiques del Pla General vigent són de reserva viària i protecció de sistemes generals (clau gràfica –S3-), sòl forestal (clau gràfica –R4-) i la qualificació complementària d'edifici d'interès arquitectònic i urbà (clau gràfica –X2-) al Molí i entorn propi.

III. En detall, en la present proposta hi concorren els següents articles normatius del Pla General d'Ordenació:

CAPÍTOL V. SÒL FORESTAL (clau gràfica -R4-).

Art. 304. Definició.

En el sòl Forestal es reconeix la bàsica existència del bosc i es donen condicions per afavorir la seva permanència sense dificultar la pròpia regeneració i explotació. Es contemplen també sòls erms o de conreu abandonat, complementaris de l'actualment boscós, que cal repoblar, o també de conreu existent.

Art. 305. Sòls de conreu intercalats en sòl forestal.

Els sòls de conreu, d'extensió variable, que en el present Pla resten envoltades de sòl forestal, qualificats o no com a agrícoles, podran seguir essent conreats, i inclús ocupats per hivernacles, però caldrà repoblar-les de bosc i tractar-les com a tal quan esdevinguin ermes.

Art. 306. Nous sòls de conreu.

En els sòls planers i sense bosc (tots ells de pendent en qualsevol sentit menor del 4 %) s'hi podrà admetre, prèvia sol·licitut a l'Ajuntament, un nou ús agrícola, sense que això comporti un canvi en el reste de les disposicions d'aquest Capítol. S'aplicarà l'art. 295.

Art. 307. Espècies forestals predominants.

En els sòls qualificats com a forestals hi predominen les espècies de pi pinyer, alzina, i alzina surera, dintre de la major varietat que en cada àmbit concret es presenta.

Art. 308. Espècies forestals principals.

Les espècies forestals principals que es desenvolupen en aquests sòls es classifiquen de la següent manera:

1. Espècies que predominen formant masses forestals mono-específiques o barrejades:
 - Pi pinyer (*Pinus pinea*)
 - Pi blanc (*Pinus halepensis*)
 - Alzina (*Quercus ilex*)
 - Surera (*Quercus suber*)
2. Espècies que predominen formant boscos de ribera:
 - Vern (*Alnus glutinosa*)
 - Om (*Ulmus* sp)
 - Pollancre (*Populus* sp)
3. Espècies forestals existents però normalment no predominants:
 - Roure (*Quercus* sp)
4. Espècies forestals introduïdes per la mà de l'home:
 - Plàtan (*Platanus* sp)
 - Pollancre (*Populus canadensis* i alt)
 - Eucaliptus (*Eucaliptus* sp)
 - Castanyer (*Castanea sativa*)
 - Pi pinastre (*Pinus pinaster*) i Pi insigne (*Pinus insignis*).

Art. 309. Obres en general.

Les obres d'infraestructura, de construcció i altres que puguin realitzar-se hauran de ser objecte de projecte tècnic i hauran d'adaptar-se als criteris de:

1. Minimització de l'impacte ecològic i paisatgístic.
2. No originaran moviments de terres permanents.
3. S'obligaran a resoldre amb mesures tècniques els talussos, evitant l'erosió.

Art. 310. Processos admesos.

En la qualificació forestal es contemplen els processos de l'activitat humana consistents en l'aprofitament forestal. En aquests processos cal garantir la permanència del bosc, considerat com un capital del qual hom només pot treure'n els interessos que aquell produeix.

Art. 311. Funcions del bosc.

El Pla admet i regula les següents funcions del bosc en l'àmbit interior i exterior del territori que ordena:

1. Funció productiva del bosc; es contempla la possibilitat de realitzar aprofitaments sempre que no representin ni directa ni indirectament la destrucció o el deteriorament del bosc.
2. Funció protectora del bosc; integrant del medi natural el protegeix alhora, per la qual cosa cal garantir aquesta funció evitant la disminució de la superfície total del bosc i les comunitats originals i genuïnes en els indrets on la protecció es considera primordial.
3. Funció social del bosc; les activitats socials diverses s'admetran quan no representin cap tipus d'agressió envers les comunitats vegetals existents ni es perjudiqui la fauna; aquestes activitats podran desenvolupar-se municipalment a través d'ordenances.

Art. 316. Tales d'arbres.

1. Les tales d'arbres es fan d'acord amb el Pla Tècnic d'Aprofitament Forestal obligat, en el cas de les finques més extenses de 25 Ha., i d'acord amb la normativa present en les altres finques. L'única forma de tala és la d'aclarida del bosc.
2. Els Plans Tècnics d'Aprofitament no podran entrar en contradicció amb les Normes d'aquest Pla.
3. Serà preceptiva la llicència municipal, a més dels restants permisos de l'administració forestal. La sol·licitut s'acompanyarà de plànol de situació.

Art. 320. Règim d'usos.

1. En sòl forestal no es permeten els usos que directa o indirectament atemptin contra la continuïtat del bosc o tendeixin a modificar l'estructura florística, faunística o del sòl, afavorint-ne l'erosió.
2. No s'admeten els usos industrials, d'abocadors d'escombraries o qualsevol altres materials, a excepció de les restauracions paisatgístiques d'indrets manifestament degradats que suposin el retorn a les característiques del paratge, enclosa la reforestació quan així era, i s'efectuïn amb terres o materials inerts i seleccionats en sòls sense especial protecció ni inundables, ni tampoc s'admeten activitats extractives ni granges excepte les annexes a les masies; en general, no s'admeten els que sense generar edificació impliquin moviments de terres d'acondicionament de l'espai, com els esportius, d'esbarjo, turístics, culturals, d'instal·lacions de serveis públics i altres.
3. Els usos de l'art. 270 s'admeten en el cas de les masies existents.

Art. 321. Edificació.

S'admeten únicament edificacions d'acord al tipus d'ordenació "en edificacions aïllades en unitats orgàniques rurals" en les finques majors de 25 (vint-i-cinc) hectàrees qualificades de forestals i que ja tinguin una masia existent, com a

complementàries a ella i en la seva proximitat. El sostre total, comptat l'existent, no podrà superar els 300 m² per a habitatge i els 900 m² per a annexes laborals o d'usos admesos, i no es poden crear nous habitatges.

Art. 322. Parcel·lació del sòl.

No s'admeten les parcel·lacions del sòl. Les segregacions hauran d'acomplir una extensió mínima de vint-i-cinc hectàrees, tan en la peça originada com en la originària.

Art. 327. Instal·lacions de serveis.

1. L'impacte de les instal·lacions de serveis s'estudiarà en quant al medi, prèviament al projecte.
2. Les instal·lacions en general recorreran al llarg de la xarxa viària primària o de partions.
3. Les línies de conducció elèctrica s'evitarà que recorrin per damunt de les masses forestals.

Art. 332. Mètode d'aprofitament.

El mètode generalitzar per a realitzar aprofitaments serà la tallada discontinua en forma d'aclarida. L'aclarida consisteix en tallar alguns arbres del bosc segons criteris prèviament fixats.

CAPÍTOL II. EDIFICIS, CONJUNTS I ELEMENTS D'INTERÈS ARQUITECTÒNIC I URBÀ (clau gràfica -X2-).

Art. 350. Règim genèric.

1. El present règim limita les possibilitats edificatòries d'acord amb el seu objectiu de protecció, sense impedir-ne el seu normal ús i les adaptacions permeses, que seran afavorits.
2. No es permet l'enderroc de les construccions protegides.
3. Es considera entorn de protecció l'espai delimitat qualificat d'X2, que no tingui sobreposades altres qualificacions del Pla General. En aquest entorn només s'hi admeten els usos actuals o els equipaments compatibles. L'edificació tindrà en compte les condicions de les "Àrees d' Interès Ambiental i Patrimonial" dels arts. 375 i 376, a) i b), amb una edificabilitat neta de 0.1 m²/m², excepte a Can Cabreta, on serà de 0.3 m²/m².

Art. 351. Tipus d'edificis i elements protegits.

1. El Pla contempla els següents tipus:
 - tipus A: edifici monumental
 - tipus B: casa o construcció urbana
 - tipus C: masia o vila, i construccions rurals.
2. Dintre del tipus A, el Castell de Palafolls, l'església mil·lenària de Sant Genís i el conjunt i les torres fortes de Vall-de-Juli són Béns Culturals d'Interès Nacional.
Resten també enclosos en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català els assenyalats com a béns culturals d'interès locals (BCIL).
3. L'Ajuntament promourà la declaració de Bé Cultural d'Interès Local dels no enclosos encara en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català.

Art. 352. Graus de protecció.

S'estableixen dos graus de protecció, que s'especifiquen per a cada tipus anterior: Protecció Integral i Protecció Parcial.

Art. 355. Tipus C: la masia o vila rural.

1. Es cataloguen en el present tipus (entre d'altres)
 - Molí Nou o de la Pedrera, a l'antiga carretera Blanes-Malgrat (BCIL) (modificació present)
2. S'estableix una protecció Parcial referida a les façanes principals, una o més d'una en cada edifici, els elements monumentals com torres antigues de defensa, la coberta – en tots els quals només s'hi admeten intervencions de restauració i reposició d'elements arquitectònics i de detalls - i l'estructura - en la qual només s'hi admeten obertures per a portes de pas per a millores d'habitabilitat de la casa.
3. S'admeten reformes d'elements no protegits, amb un llenguatge arquitectònic relacionat amb l'edifici - materials i textures iguals, colorit igual, cos edificatori senzill i sistema de cubrició tradicional, obertures proporcionades, absència de pilars vistos i terrasses exteriors -.
4. Les ampliacions de l'edificació acompliran les condicions de les Àrees d'Interès Patrimonial.
5. En les reformes de façanes que no són objecte de protecció s'admeten obertures que suposin fins a un 20 % de la superfície de la façana corresponent, a l'objecte de millorar l'habitabilitat interior.
6. S'admet l'habilitació de l'espai de sota-coberta, que podrà donar lloc a obertures a la teulada, d'un màxim del 3 % de la superfície de la mateixa, de forma plana i mai amb solució de mansarda.

Per tant, es tracta de sòls amb un règim protectiu dels usos relatius al bosc i la seva explotació mesurada, amb un edifici amb protecció parcial, en una clariana del mateix, amb façana a l'antiga carretera, per la qual té accés, avui substituïda per un nou traçat de carretera.

A l'art. 272, el Pla General d'Ordenació vigent preveu la redacció de Plans Especials per a la protecció del paisatge i/o conjunts edificats. Per a la protecció dels edificis cal atendre les possibilitats que atorga, com a interès públic, la Llei d'Urbanisme, que assenyala en el punt 3 de l'art. 47 senzillament "recuperar les edificacions rurals per la seva vàlua arquitectònica, històrica o artística" entenent en el punt 4 que es pot tractar d'equipaments i serveis comunitaris.

5. EL SISTEMA D'EQUIPAMENTS VIGENT.

El sistema d'equipaments establert en el Pla General d'Ordenació i planejament derivat vigents zonifica determinades peces de sòl, amb les següents superfícies (aproximades) i ordenació.

Les previsions establertes per als sistemes d'equipaments (socials d'activitats, clau gràfica –S7-), de la cultura i docents (clau gràfica –S8-), de la salut (clau gràfica –S9-), del lleure (clau gràfica –S10-), tècnics (clau gràfica –S11-) i

socials d'activitats (clau gràfica –S12-), aquests en sòls industrials, amb distribució pel diferents àmbits urbans o de creixement urbà previstos, segons el quadre:

sistema d'equipaments	locals m2	generals m2	total m2
claus –S7- a –S12-	sectors 2-3 2.000	mas i molí puigverd 213.000	- -
	sectors 4-6 1.000	camp futbol i assist. 15.000	- -
	sectors 7-10 13.000	IES i assist.Can Puig 23.000	- -
	sectors 11-14 7.000	dos CEIP centre 20.000	- -
	sectors 17-22 2.000	MID-teatre-palauet 5.000	- -
	sectors 23-27 18.000	cementiri 15.000	- -
		Figuerassa-Forroll 13.000	- -
		St.Genís-Ciutat-Jardí 36.000	- -
	43.000	340.000	383.000

En relació amb la població actual, de prop de 9.000 habitants, suposa uns nivells de 42.5 m2/habitant, evidentment quantitativament força raonable. Cal però, distingir els d'ús de la població dels que són més genèrics o que es poden entendre d'ús infraestructural ampli (tècnics per l'ús agrícola ...).

En aquest sentit, cal excloure els del mas i molí Puigverd, cementiri i del sector 6, de manera que en resten uns 152.000 m2 útils en un o altre aspecte concret a la població.

Entre els més locals, al servei immediat (com la depuradora del sector de Riera Roquet), cal excloure els 43.000 m2 del còmput local del quadre, restant 109.000 m2, en tractar-se de peces reduïdes i poc compatibles amb aquest ús pretès, per l'impacte en el veïnat.

D'aquests anteriors, l'opció d'adquirir un element patrimonial com el Molí de la Pedrera es recolza en el fet de què es destinarà a serveis municipals, de caràcter ampli, i es basa en què, dels anteriors sòls d'abast general hi ha una part de propietat pública menor, en l'àmbit del Molí d'en Puigverd, ja exclòs, essent el reste tot ocupat per equipaments municipals.

En conclusió, el sòl qualificat d'equipaments en disposició que, pel seu caràcter, extensió i posició, puguin ser caracteritzats com a generals, és inexistent, a no ser que se'n destini un local, amb la seva problemàtica d'impacte un veïnat -- el del sector de què es tracti.

En no disposar-se de cap peça qualificada, útil i lliure com a sistema d'equipaments tècnics i, ensembles, cultural-docent, de propietat i domini municipal, es proposa la present afecció, en un element patrimonial del poble.

6. PARÀMETRES URBANÍSTICS.

MOLÍ DE LA PEDRERA

m2

qualificació del sòl	PGO vigent	PGO proposat	balanç
sistema viari –S1-	432.29	0.0	- 432.29
sistema d'equipaments cultural-doc. i tècnics –S8-S11-	0.0	6.706.16	+ 6.706.16
sòl forestal –R4-	6.112.56	0.0	- 6.112.56
sistema de protecció de sistemes generals –S3-	161.31	0.0	- 161.31
total	6.706.16	6.706.16	0.0

Per tant, els sistemes en conjunt s'incrementen, de 432.29 m2 viaris o annexes, a 6.706.16 m2 d'equipaments, i els sòls forestals no urbanitzables amb aprofitament rural es redueixen de 6.112.56 m2 a zero, per bé que realment el sòl forestal gairebé no existeix com a tal (només la peça oriental, vora la riera, en forma de jardí) i els ocupats per edificacions del molí són d'uns 1.500 m2.

7. RELLEVÀNCIA AMBIENTAL

La present Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana - refós del 2006, vigent, n'amplia i concreta els usos admesos per a equipaments tècnics (emmagatzemat, oficines, administració, ...) i cultural-docents (sales de reunions, espais d'activitats col·lectives ...) en l'àmbit patrimonial definit, basat en l'edifici del Molí, de manera que aquests usos es coordinen amb els admesos en la resta dels sòls d'activitats pròximes del sud del municipi (agraris, forestals, i urbans del lleure i indústria). Com a sòl no urbanitzable, que segueix en aquest règim, s'hi presserva la compatibilitat necessària.

Per tant, s'amplien els usos no estrictament rurals de forma mínima, i qualitativament es controlen millor els efectes ambientals que podien haver derivat en els darrers anys de vigència del planejament urbanístic general, que ja permetia reutilitzar el Molí, de forma privada.

Els trets bàsics a considerar són establerts al document ambiental estratègic :

L'àrea del Molí de la Pedrera es reconeix dins del model del PGO com a aïllada, amb front a la carretera antiga. Aquesta via, la seva variant recent i el ferrocarril, tots propers, suposen el límit físic real amb el pla agrari del delta de la Tordera. Així doncs, es troba en el primer perímetre topològic dels turons del

nord i ponent del delta agrícola de la Tordera, i junt a la llera del rec Viver. El planejament municipal recull com a no urbanitzable protegit aquests espais fins al propi edifici que es vol rehabilitar.

L'àmbit immediat del territori municipal, separat pel turó de la Pedrera, arbrat i boscós en el cim, es troba però en una perspectiva urbana creixent, d'acord al Pla General d'Ordenació, amb el barri de Sant Lluís i les ocupacions centrades en l'establiment de lleure del Parc Aquàtic al vessant oest, i té la contenció final del potent espai conreat i el límit de terme, com s'observa en els plànols 2 i 9, bàsicament.

Les parcel·les agràries es troben en conreu i fins a la façana de mar no s'hi troben altres construccions que les de recolzament de la producció.

Síntesi de la situació actual del medi ambient

Els elements rellevants de la situació actual del medi ambient són els que segueixen.

La riera o rec Viver és un curs d'aigua analitzat en els estudis d'inundabilitat de diversos sectors urbanístics, que limita per l'est el present àmbit. Té una conca d'uns 4.2 km² i longitud de 7.2 km, en sentit nord-sud, paral·lel a la Tordera fins a la mar, amb la seva capçalera en l'extrem oest dels sectors d'activitats del Mas Puigverd, del nord del terme municipal.

En el rec Viver no s'hi intervé directament, en no tractar-se d'una ordenació física immediata, sinó evitant la influència de la rehabilitació de l'antic Molí de la Pedrera, en l'àrea sud de la conca.

Les dades de cabals del rec Viver són rellevants:

Q10: 20.047 m³/s
Q100: 51.462 m³/s
Q500: 80.707 m³/s.

L'estat de fet és: amb les mesures aplicades segons l'estudi d'inundabilitat, i amb les precisions assenyalades per l'Agència Catalana de l'Aigua el 2007, el rec Viver, que discorre pel límit est del sector de la present modificació del planejament i que prové des del nord, en un inici paral·lel a la C-32, ha estat objecte d'obres de desviament al vessant nord del turó del castell de Palafrugells, a conseqüència de la construcció de la perllongació de l'autopista, l'any 2010, i de canalització en l'àrea propera al Mas Puigverd, discorrent soterrat per sota del mateix, en terreny privat al nord d'aquest.

Aquestes obres han reduït la capacitat i han generat dificultats a la seva funció drenant, alhora que han originat canvis ambientals a les àrees de capçalera, al nord del terme municipal.

Les noves aportacions de cabal poden venir de la impremeabilització dels terrenys, que ja es preveïen abans de la present modificació de pla, i d'altres

efectes medi-ambientals, com la major superfície forestal, que no depenen de la present actuació puntual.

Alhora, el Pla de l'Espai Fluvial de la Conca de la Tordera (any 2002), no aprovat, suposa que les àrees inundables abasten la majoria de sòls del pre-delta, atès que els períodes d'aportacions màximes les xifra en 1.900 a 2.280 m³/s.

En el pla agrícola del sud-est del municipi, amb el present Molí de la Pedrera en el límit nord-oest, és palès que la proposta d'afectació no suposa cap nova interrupció en els usos tradicionals del rec ni d'aquest pla agrícola. D'altre cantó, les emissions que puguin aparèixer en els nous usos hauran de ser validats en la implantació de les activitats públiques que s'hi admetran.

Les característiques com a pre-delta del riu Tordera, amb els sòls d'aportació recent quaternaris, un nivell freàtic alt i una estructura morfològica del territori oberta del corredor mar-muntanya, no tindràn cap canvi amb l'aprovació dels usos admesos.

L'interès paisatgístic de la vall baixa de la Tordera, que s'obre al delta, té el gran valor, que convé presservar, d'àmplies visuals i entorns de muntanya baixa (Montnegre, Cadiretes), si bé desvirtuats per les implantacions industrials i serveis diversos.

El paisatge, configurat per un rerefons conformat pel petit turó arbrat de la pedrera en el límit nord de l'excavació de la zona del molí, no s'interfereix amb l'edifici, sobretot si s'efectua la restauració de la pedrera. El primer es preveu obrir amb visuals a la mateixa des dels vials, integrant arbres rellevants enfront de la façana principal, i minimitzar l'impacte de la futura edificació, que pot ser logística, en la rehabilitació del molí, tot i preveient com a important la millora futura de la pedrera i la seva restauració en aquesta àrea del molí, amb l'entorn boscós del turó i un mirador en el cim.

En aquest sentit, convindria fixar criteris per a la restauració de la pedrera amb aterraments arbrats o solucions reeixides de revestiment vegetal, encara que fossin parcialment, per bé que també pot tenir interès avaluar el manteniment en part del testimoni dur i rocós de la pedra descoberta.

Estimació dels efectes ambientals (veure el document ambiental)

L'estimació preliminar dels efectes ambientalment significatius que es poden derivar, enclosos riscos de protecció civil, són:

1. Respecte de la riera, amb el seu manteniment natural no cal tenir en compte cap altre paràmetre (cotes d'inundació, separació de la llera fixada en el planejament, renaturalització ni drenatges) ja que la correcta conducció de tot tipus d'aigües plujanes filtrades i negres per conduccions separades a les xarxes seran resoltes en els projectes de rehabilitació. En el cas de les residuals es compta amb el col·lector general proper per llevant i en el cas de

les plujanes, l'abocament s'efectuarà amb les precaucions necessàries que evitin l'erosió.

2. Respecte del conreu agrícola, en trobar-se el sector en l'angle nord del delta i pla de la Tordera, s'evita que dels usos se'n derivin en actuacions exteses en ell, tal com la normativa urbanística local. Les carreteres existents, amb la que dóna accés al Molí exerceixen de separadors territorials.

3. Respecte dels sòls, caldrà evitar radicalment, com és obvi, les filtracions de les activitats públiques o autoritzades que hi haurà, en el sub-sòl, i qualsevol tipus de contaminació. Els usos que normativament podran d'implantar-se, de tipus emmagatzemat, terciari o oficines i logístic, faciliten aquest control normatiu dels sòls, que han de presservar-se de tota intrusió.

4. Respecte del paisatge, es pot complementar el teló de fons del nord-oest del Pla del delta donat per l'àrea elevada del turó, amb entorns arbrats de l'edifici i millorant els jardins existents vora la riera, alhora que els de la mateixa, i arranjar i enjardinar els vials, alhora que convé mantenir un control de les alçades de l'ampliació o reforma i rehabilitació, en la mateixa línia del Pla General.

Conclusions dels efectes medi-ambientals (veure el document ambiental)

Les conclusions són:

- les pre-existències ambientals del territori són rellevants, i els efectes de la implantació seran d'intensitat molt limitada, tan pel conreu limítrof com per la riera i l'aquífer del delta, que tenen de presservar-se dins dels projectes urbanístics, i la seva continuïtat i sostenibilitat provindrà d'evitar-ne els impactes, sobretot els de contaminació en totes les seves variants,
- els efectes ambientals són controlables a través del procediment de les pròpies activitats públiques o autoritzades, per la situació i grandària de l'àmbit, que es troba ja construïda amb l'edifici protegit i se'l dotarà d'ús, que avui és inexistent i es troba en procés intens de degradació,
- la baixa intensitat i característiques complementàries dels usos, els fan admissibles en veïnatge, separats, amb els agraris del Pla de la Tordera i la vida rural, ja que es preveu limitar molt el sostre ampliable i ja hi han barreres físiques (carreteres, ferrocarril) que els distingeixen, i
- la recuperació del Molí de la Pedrera sanejarà definitivament d'usos d'impacte en l'entorn, sobretot la riera i el pla agrícola

Es conclou que hi ha manca justificada d'efectes ambientalment significatius amb la implantació dels usos, d'altra banda ja permesos en altres sectors urbans propers.

La proposta que se'n deriva de línies d'actuació que s'han d'incorporar per tal de prevenir i corregir les repercussions ambientals és:

- respecte de la riera, no hi ha impactes nous, per bé que cal tenir-la en compte com a unitat ecològica bàsica; les separacions a la llera d'entre 42 i 53

m de distància, del Pla General i la present modificació puntual, eviten la degradació, amb l'imprecindible drenatge correcte de tot tipus d'aigües plujanes filtrades i negres de les activitats, per conduccions separades a la xarxa (i al col·lector general existent a llevant)

- respecte del conreu agrícola, en trobar-se el sector en l'angle nord del pla deltaic de la Tordera, cal evitar únicament que dels usos se'n deriven actuacions o impactes extesos a ell; el camí municipal nord-sud junt al molí i altres sòls públics enjardinats han d'exercir de separadors com fins ara
- respecte dels sòls, evitar les filtracions i contaminació d'efecte de les activitats en el sub-sòl, i qualsevol tipus d'efluents a l'aquífer; els usos que normativament han d'implantar-se, de tipus innòqu, faciliten aquest control.
- respecte del paisatge, cal complementar el fons del nord-oest i l'àrea elevada del turó, amb entorns arbrats de la riera, i mantenir l'enjardinament existent, alhora que mantenir el control de les alçades i remats de l'edificació a rehabilitar, que es troba protegida, tal i com es preveu.

8. ESTAT DE LA PROPIETAT.

L'estat de la propietat dels terrenys inclosos en la present Modificació del Pla General és el què segueix (veure el plànol 3):

FINCA 1

- . DS diseminados. Poligon 9, parcel·la 172, construïda l'any 1890, amb 2.826 m2 de sostre, referència cadastral 000517200DG71B0001YO, superfície de sòl 1.950.29 m2 (cadastre), topogràfica real 1.950. 29 m2

FINCA 2

- . Junt terme mun. Poligon 9, parcel·la 33, referència cadastral 08154A009000330000YY, superfície de sòl 3.170.60 m2 (cadastre), topogràfica real 3.170.60 m2

FINCA 3

- . part de la finca DS diseminados Poligon 9 parcel·la 36, referència cadastral 08154A009000360000YP, superfície de sòl real 1.361.92 m2 de 10.402 m2 totals de la finca cadastral

total de superfície de sòl: 6.706.16 m2, molt semblant a l'amidament efectuat informàticament, dels propietaris: J. Clavé Oliveras i S. Clavé Marcet, finca registral no. 789.

Amb el camí públic municipal, de 203.35 m2, amb una llargada dins de l'àmbit, de 58 m i una amplada mitja de 3.5 m, l'extensió total de l'àmbit de planejament és de 6.706.16 m2.

9. ESTAT DEL MOLÍ DE LA PEDRERA

Les característiques de l'estat de l'edifici, molt deteriorat, i de les obres que serien precises pel seu arranjamant són les que s'estudien a l'Annex 2 del present document, de Resum del Projecte Executiu municipal d'obres de rehabilitació del Molí de la Pedrera. Aquest avant-projecte, de redacció recent del subscrit, sense ser finalitzat, dóna les línies mestres del què es considera d'efectuar, sense incloure el pressupost precís.

També la propietat va presentar (2015) un Estudi Històric-Arquitectònic, redactat per l'arquitecte J.C. Merino Villanueva, i un projecte de neteja del solar, tancament de la finca i de les finestres, de J. Creus Franco, arq., executat, que no ha evitat el vandalisme.

Aquesta documentació ha de servir de base per a la redacció dels projectes posteriors de desplegament de l present.

10. VALORACIÓ CADASTRAL DE LES FINQUES.

D'acord als Títols V i VI del RDL 7/2015 de refós de la Llei de Suelo i Rehabilitación Urbana, respecte de valoracions i expropiació forçosa i responsabilitat patrimonial, i la disposició addicional setena de capitalització de les rendes del sòl rural, es tracta d'un sòl en situació rural que s'expropia en data actual, sense considerar càrregues, per a l'equipament públic municipal.

Es valora el sòl, l'edificació i les instal·lacions en el seu estat actual, segons l'art. 35, tot i no constar la seva legalitat, per bé que no es troba en situació de fora d'ordenació.

Els béns privats afectats són els de les tres finques objecte d'expropiació:

FINCA 1

- . DS diseminados. Poligon 9, parcel·la 172, construïda l'any 1890, amb 2.826 m2 de sostre, referència cadastral 000517200DG71B0001YO, superfície de sòl 1.950.29 m2 (cadastre), topogràfica real 1.950. 29 m2

FINCA 2

- . Junt terme mun. Poligon 9, parcel·la 33, referència cadastral 08154A009000330000YY, superfície de sòl 3.170.60 m2 (cadastre), topogràfica real 3.170.60 m2

FINCA 3

- . part de la finca DS diseminados Poligon 9 parcel·la 36, referència cadastral 08154A009000360000YP, superfície de sòl real 1.361.92 m2 de 10.402 m2 totals de la finca cadastral

La valoració cadastral (veure annex fitxes cadastrals) és la següent:

- finca 1. edificada del Molí 000517200DG71B0001YO, d' 11.865.40 €UR del sòl i 0.00 €UR de la construcció
- finca 2. no edificada 08154A009000330000YY, de 42.02 €UR de les construccions i
- finca 3: no edificada part de 08154A009000360000YP, de 0.01 €UR/m2, amb valor de 13.62 €UR.

El total és d' 11.921.04 €UR de valor cadastral.

La valoració distingeix entre el sòl i l'edificació i la jardineria i instal·lacions.

El sòl es troba en situació rural, per capitalització de la renda provinent únicament de l'edifici i els seus jardins, que ocupen tot el sòl de les dues propietats, atès que no prové de cap antiga qualificació urbana.

11. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL.

Segons l'art. 97 del D. 1/2010 de refós de la Llei d'Urbanisme cal justificar la modificació de les figures de planejament, i cal raonar la necessitat de la iniciativa, oportunitat i conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

Cal evidenciar, pel present cas en concret, que es tracta d'una proposta sense increment de sostre aprofitable sinó d'un sostre per a un equipament públic, dintre de la xarxa del sistema d'equipaments reconegut pel Pla General d'Ordenació vigent, essent l'ordenació resultant coherent amb l'entorn, al peu del turó boscós, i sense que en resultin incoherències respecte del desenvolupament sostenible ni amb l'ordenament territorial de l'Alt Maresme.

En segon lloc, hi concorre l'interès públic derivat d'una adequada -- quantitativament i qualitativa -- provisió d'equipaments, aprofitant un bé patrimonial i històric, que és el Molí de la Pedrera i els seus jardins.

Òbviament tampoc no s'entra en el supòsit de compensar equipaments públics per equipaments privats.

Per tant, es considera que l'interès públic és notori i demostrable, essent econòmicament valorable.

Finalment, s'estableixen terminis d'execució del planejament i del seu incompliment, així com de la viabilitat econòmica, amb un capítol de l'avaluació, d'acord a l'art. 99.1 i 2.c) del D. 1/2010.

12. ESTUDI ECONÒMIC I DE VIABILITAT

La proposta de Modificació del Pla General suposa l'afectació del nou sistema d'equipament del Molí de la Pedrera o Nou, amb un sostre edificable per a usos també públics, que reverteixen al municipi com a nou bé de domini.

L'interès públic es troba en els valors de l'aportació a l'Ajuntament de la nova extensió del sistema de l'ordenació i en la de restauració de patrimoni arquitectònic i natural, que són el Molí i els jardins annexes. D'aquesta manera, cal establir una relació entre els valors del sòl reconvertit en sistema i obres a efectuar, per bé que l'interès públic rau en part en el manteniment patrimonial.

La qualificació del sòl PGO proposada és la de sistema d'equipaments cult.-doc. i tècnics (clau gràfica –S8-S11-) 6.685.90 m², que permetran mantenir l'edifici en ús.

valors econòmics mobilitzats

Es consideren el valor del sòl, el valor de l'edificació (molí de la Pedrera o Nou) i les despeses urbanístiques:

Despeses que es quantifiquen, en absència de projectes específics, en:

- obra d'urbanització, a l'àrea de domini públic de l'antiga carretera, no desafectada, i fins al nucli de Sant Lluís, de 550 m (vorera, tram d'enllumenat, serveis soterrats, acabat de la calçada existent): 120.000.00 €UR
- tancat del molí de la Pedrera, de forma provisional: 3.900.00 €UR
- rehabilitació del Molí de la Pedrera a nivell de dotació bàsica de tots els serveis (claveguera, electricitat, aigua i telecomunicacions), per a un ús de centre de serveis municipals, que inclouen oficines, sales de reunions àmplies i de diferent cabuda, i annexes d'emmagatzemat i tallers, amb arxius i tancament definitiu i jardineria inclosos: 1.615 m² de sostre (dels 2.826 m² actuals): 726.750 €UR inclosos enderrocs i jardineria (450 €UR/m²)
- adquisició del sòl i edifici rústegs: 30.805.40 €UR, considerat més ajustat que el de l'avaluació cadastral vigent

El total es xifra, per tant, en una despesa de 881.455.40 €UR.

Les dues fases d'execució poden establir-se en l'expropiació i el reste, que permeten una adequació dels pressupostos municipals d'inversions en el període total de cinc anys més dos d'obres.

sistema d'actuació

Es fixa el sistema d'actuació per expropiació, d'acord als arts. 152, seg. i conc. del D.L. 1/2010 del refós de la Llei d'urbanisme, en un polígon d'expropiació, que comprèn els béns i drets, terrenys i edificis.

S'expressa en l'Annex 1 i suposa els 31.092.08 €UR justificats apart.

justificació

Segons l'art. 126 del D.L. 1/2010 de refós de la Llei d'Urbanisme els terrenys resultants es valoren subjectant-se a la Llei 2/2008 del suelo, amb l'aplicació de:

El valor del sòl destinat a sistemes de l'ordenació (equipament cultural-docent i tècnic de serveis municipals del Molí) a efectes de l'expropiació és el del sòl rústeg vigent, que es basa en la producció agrícola i sobretot quantitativament forestal, amb aplicació de la proximitat a sòls urbans (k), de:

$$0.6 \text{ €UR/m}^2/\text{any} \times k:2.0 = 1.2 \text{ €UR/m}^2.$$

resultant una despesa de $(30.953.95 + 6.685.9 + 749.8 = 38.389.65 \text{ m}^2) \times 1.2 = 46.067.58 \text{ €UR}$.

13. PROGRAMA D'ACTUACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL

D'acord a l'art. 99.1.b) del D. 1/2010, les disposicions de la present Modificació del Pla General comporten l'expropiació del sòl i l'edifici i elements annexes.

Posteriorment es preveuen la redacció dels corresponents projectes de rehabilitació, del qual se n'adjunta l'avant-projecte en l'annex 2.

Les dues fases d'execució suposen en primer lloc una d'expropiació, en un màxim de cinc anys des de l'aprovació del present planejament, i una altra de dos anys per a realització dels projectes d'obres i la seva execució.

14. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA

En l'entorn del Molí de la Pedrera, que es protegeix en la part pròpia de les façanes i el volum expressat en els plànols normatius nos. 15 i 16, es proposa en el present document urbanístic:

- qualificar el sòl resseguint els límits de propietat de l'est, oest i sud, amb el Molí i el seu entorn immediat, fins a l'arrencada dels desnivells del turó, al nord de l'edifici i oest del camí públic, com a equipament municipal i com a precisió viària de l'antiga carretera
- l'element constructiu aïllat és el del Molí, que es preveu rehabilitar a través d'un projecte específic, netejant-lo dels volums afegits i possibilitant-hi ampliacions com preveu la qualificació d'edifici d'interès en l'art. 350.3 del PGO, de 0.1 m²/m², que n'admetria teòricament fins a 389.6 m² de sostre de més
- així, el total de sostre edificable per als usos admesos d'equipaments municipals de tipus cultural-docents (associatius de la pagesia o de gent gran, divulgatius de caràcter rural o tècnic ...), i tècnics (administratius, parcs de maquinària, estacions de transport, mercats ...) passaria dels 2.629 m² actuals a 1.819 m² de sostre protegit dels existents més els 389.6 m² ampliables, amb un total edificable de 2.208 m² de sostre (veure el plànol d'"ampliació indicativa") segons el quadre

concepte en m2	ocupació	sostre	sòl
actual	435 edifici principal + 474 naus occidentals + 810 naus extrem oest = 1.719	1.345 id.id. + 474 id.id. + 810 naus extrem oest = 2.629	6.706.16
previst	435 edifici principal + 474 naus occidentals + 389.6 ampliació = 1.298.6	1.345 id.id. + 474 id.id. + 389.6 id.id. = 2.208.6	6.706.16
diferència	- 420.4	- 420.4	0.00

- l'espai més proper al rec Viver, enjardinat d'antic, serà no edificable, recuperant la jardineria i evitant la intrussió edificatòria en el curs d'aigua, que és un curs bàsic en el municipi; de manera que es defineix un límit en el camí municipal, com a barrera de les actuacions edificatòries públiques del cantó oest

DETERMINACIONS NORMATIVES

I. El quadre de superfícies normatives de l'àmbit total és de:

qualificació del sòl PGO proposat

sistema d'equipaments cultural-docents i tècnics (clau gràf.-S8-S11-)

6.706.16 m²

II. Els sòls mantenen la classificació del sòl vigent, de no urbanitzable d'especial protecció.

III. Són d'aplicació:

Art. 1. Disposicions de regulació de l'edificació.

a) tipus d'ordenació en edificacions aïllades envoltades d'espais lliures, amb una justificada composició arquitectònica rural singular; no s'admeten edificis en el sòl situat a l'est del camí públic.

b) per a ampliacions l'alçada màxima de l'edificació és de planta baixa més una planta pis, en 8.0 m fins a l'arrencada de coberta.

c) per a ampliacions, l'ocupació màxima del sòl lliure per edificació, exclòs l'edifici protegit i els jardins de l'est, és de 389.6 m², inferior al 60 % del conjunt exclosos els jardins de l'est.

d) no s'admeten soterranis; s'admeten altells en les plantes si són compatibles arquitectònicament i per l'ús, sense computar sostre i

e) són d'aplicació les zones constructives protegides de façanes, estructura, volums i cobertes dels plànols 15, 16 i conc.

Art. 2. Espais lliures de parcel·la, tanques i estacionaments.

a) els espais lliures d'edificació no poden ser ocupats per coberts, excepte en un 5 % de la seva pròpia superfície per marquesines obertes per tots els costats d'un màxim de 3 m d'alçada, per a servei auxiliar, com a estacionament.

b) es disposaran els estacionaments de vehicles en proporció d'una plaça per cada 100 m² de sostre construït.

c) les tanques no superaran, en la part massissa, 0.5 m d'alçada en el front de carrer i camí públic, ni 2 m en els altres. Els filats o tanques vegetals poden assolir els 3 m d'alçada.

d) no s'admet cap edificació auxiliar de control d'accés.

IV. Es d'aplicació a l'Edifici i Conjunt d'Interès Arquitectònic i Urbà (clau gràfica -X2-) el Pla General d'Ordenació, en els seus arts. 350, 351, 352 i 355, i amb els criteris de protecció dels plànols i del projecte arquitectònic específic.

V. És d'aplicació l'apartat 5 de mesures correctores, de seguiment i supervisió de l'estudi ambiental estratègic que forma part del present planejament.

VI. L'equipament del Molí de la Pedrera serà d'ús principal de servei cultural-docent segons la regulació del Pla General d'Ordenació, i de servei tècnic administratiu i d'emmagatzemat d'entre els de l'art. 119, edificable únicament en l'àmbit oest de la riera. Els usos subordinats es justificaran per la seva

adscripció funcional al principal. Les ampliacions, com preveu l'art. 350.3 no superaran els 389.6 m2 de sostre de més, i tindran una alçada que serà menor al cos protegit més immediat, en baixos i una planta pis, o altell, com a màxim. Les obres de restauració atendran les façanes i volums protegits segons la documentació planimètrica del present document i els criteris de l'avant-projecte de l'annex 2 i del futur projecte arquitectònic.

VII. La Modificació del Pla General es gestionarà pel sistema d'expropiació, segons els paràmetres i valoracions que s'estableixen.

VIII. Es preveu l'execució en cinc anys des de l'aprovació del corresponent projecte d'expropiació.

.signa.:

Josep-Ramon Amer i Elies
- arquitecte -

<u>ÍNDEX</u>	plana
Introducció	4
Objecte	4
Àmbit	4
Estat de fet	5
Trets bàsics de la Modificació del Pla General	6
1. Introducció	6
2. Concreció de l'objecte	7
3. Àmbit normatiu	7
4. Regulació vigent en el Pla General d'Ordenació	7
I. Classificació urbanística	7
II. Qualificacions urbanístiques	7
III. Articles més rellevants del Pla General d'Ordenació	7
Sòl forestal (clau gràfica –R4-)	7
Disposicions complementàries de la qualificació del	
sòl: edificis, conjunts i elements d'interès arquitectònic	
i urbà (clau gràfica –X2-)	10
5. El sistema d'equipaments vigent	11
6. Paràmetres urbanístics	13
7. Rellevància ambiental	13
Síntesi de la situació actual del medi ambient	14
Estimació preliminar dels efectes ambientals (veure document)	15
Conclusions dels efectes medi-ambientals	16
8. Estat de la propietat	17
9. Estat del Molí de la Pedrera	17
10. Valoració cadastral de les finques	18
11. Justificació de la Modificació del Pla General	19
12. Estudi econòmic i de viabilitat	19
Valors econòmics mobilitzats	19
Sistema d'actuació	20
Justificació	20
13. Programa d'Actuació de la Modificació del Pla General	20
14. Descripció de l'ordenació proposada	21
Determinacions normatives	22
I. Superfícies normatives	22
II. Classificació del sòl	22
III. art. 1. disposicions de regulació de l'edificació	22
art. 2. espais lliures de parcel·la, tanques i estacionaments	22
IV. Edifici i Conjunt d'Interès Arquitectònic i Urbà	22
V. Aplicació de l'estudi ambiental estratègic	22
VI. Ús i ampliacions	22
VII. Sistema d'actuació	23
VIII. Execució	23
Índex	24
Documentació planimètrica	24
Annex 1: Avaluació Econòmica i Financera	26
Annex 2: Resum de l'Avant- Projecte d'obres	
de Rehabilitació del Molí de la Pedrera	28
Índex	40

DOCUMENTACIÓ PLANIMÈTRICA

- no. 1. situació, a e: 1/25.000, en DIN A3
- no. 2. orto-fotografia aèria, en DIN A3
- no. 3. estat de la propietat, a e: 1/500, en DIN A3
- nos. 4-8. reportatge fotogràfic, en DIN A3
- no. 9. classificació del sòl vigent, a e: 1/5.000, en DIN A3
- no.10. qualificació del sòl vigent, a e: 1/2.000, en DIN A3
- no. 11. qualificació detallada del sòl vigent, a e: 1/1.000, en DIN A3
- no. 12. classificació del sòl proposada, a e: 1/5.000, en DIN A3
- no.13. qualificació del sòl proposada, a e: 1/2.000, en DIN A3
- no. 14. qualificació detallada del sòl proposada, a e: 1/1.000, en DIN A3
- no. 15. protecció de façanes i volum, a e: 1/500, en DIN A3
- no. 16. estructura a mantenir i cobertes a restaurar, a e: 1/250, en DIN A3
- no. 17. plantes distribució, a e: diverses, en DIN A3
- no. 18. fotografies històriques, en DIN A3.
- no. 19. propostes indicatives

efectuada la geo-referenciació actualitzant el planejament a coordenades ETRS 80 – UTM 31 N sobre cartografia digital 2012 DIBA

l'octubre del 2016.

.signa.:

Joseph-Ramon Amer i Elies
- arquitecte –

ANNEX 1: AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ PER A CENTRE DE SERVEIS MUNICIPALS DEL MOLÍ DE LA PEDRERA

D'acord a l'art. 99.1 del D. 1/2010 del refós de la Llei d'Urbanisme, es transcriu l'estudi efectuat com a avaluació econòmica i financera de la Modificació del Pla General d'Ordenació.

El valor del sòl destinat a sistemes de l'ordenació (equipament cultural-docent i de serveis municipals del Molí) a efectes de l'expropiació és el del sòl rústeg vigent, que es basa en la hipotètica producció agrícola i sobretot qualitativament forestal, amb aplicació de la proximitat a sòls urbans (k), de:

$$0.6 \text{ €UR/m}^2/\text{any} \times k:2.0 = 1.2 \text{ €UR/m}^2.$$

resultant una valoració urbanística de $(6.727.85 - 280.85 =) 6.447.00 \text{ m}^2 \times 1.2 = 7.736.40 \text{ €UR}$, d'expropiació del sòl de la finca.

Aquest ús forestal - agrícola hauria de produir-se hipotèticament en els sòls de les finques objecte d'expropiació, lliures de construccions i jardineria, i suposa els valors inicials de la finca.

La jardineria s'avalua en 1.500.00 €UR, pel seu estat.

Els edificis existents, en l'estat actual molt deteriorat, com es demostra en la documentació de l'annex 2, escrita i gràfica, tenen un valor actual, deduït el de les obres del seu re-aprofitament, de 21.569 €UR.

En total, la valoració de l'expropiació és de
 $7.736.40 \text{ €UR} + 1.500.00 \text{ €UR} + 21.569.00 \text{ €UR} = 30.805.40 \text{ €UR}$.

Les despeses es quantifiquen, en absència dels projectes específics, en:

- obra d'urbanització, a l'àmbit de domini públic de l'antiga carretera, no desafectada, i fins al nucli de Sant Lluís, de 550 m (vorera, tram d'enllumenat, serveis soterrats, acabat de la calçada existent): 120.000.00 €UR; aquesta obra consistirà en un lleuger estrenyement de la calçada i l'encavalcament, en un sol cantó, de la vorera amb els serveis
- tancat del molí de la Pedrera, de forma provisional: 3.900.00 €UR
- rehabilitació del Molí de la Pedrera a nivell de dotació bàsica de tots els serveis (claveguera, electricitat, aigua i telecomunicacions), per a un ús de centre de serveis municipals, que inclouen oficines, sales de reunions àmplies i de diferent cabuda, i annexes d'emmagatzemat i tallers, amb arxius i tancament definitiu i jardineria inclosos: 1.615 m² de sostre (dels 2.826 m² actuals): 726.750 €UR inclosos enderrocs i jardineria (450 €UR/m²)
- adquisició del sòl i edifici rústegs: 30.805.40 €UR, considerat més ajustat que el de l'avaluació cadastral vigent.

El total de les despeses derivades de l'actuació urbanística en el Molí de la Pedrera, objecte de la present modificació Puntual del Pla General d'Ordenació – refós 2006, es xifra, per tant, en una despesa de 881.455.40 €UR (vuit-cents vuitanta-un mil quatre-cents cinquanta-cinc eur amb quaranta cèntims d'eur).

Les dues fases d'execució poden establir-se en:

1a) l'expropiació i

2ª) el reste de les actuacions d'urbanització i edificació de rehabilitación.

Aquestes dues fases permeten una millor adequació dels pressupostos municipals d'inversions en el període total de cinc anys més dos d'obres, que suponen, a preus constants, set anualitats de 125.922.20 €UR.

l'octubre del 2016.

signa:

joseph-ramon amer i elies
- arquitecte -

ANNEX 2: RESUM DE L'AVANT-PROJECTE MUNICIPAL D'OBRES DE REHABILITACIÓ DEL MOLÍ DE LA PEDRERA

índex

	plana
documentació	
memòria	
objecte	25
paràmetres de l'edifici	25
condicions urbanístiques	25
elements bàsics de la conservació de l'edificació	27
elements històrics	28
estat actual	29
mètode de projecte	30
anàlisi tipològica	31
obra d'enderroc, reciclat i millores	31
obra d'apuntament	32
obra de tancament	32
diagnosi per al projecte d'execució	32
resum del presupost	33

Gràfics.

Plànols

- no. 1. situació, a e: 1/ 50.000, en DIN A 3
- no. 2. emplaçament, a e: 1/500, en DIN A3
- no. 3 a 7. reportatge fotogràfic, en DIN A3
- no. 8. pla general d'ordenació, a e: 1/1.000, en DIN A3
- no. 9. propietat i situació del tancament, a e: 1/250 i 1/2.000, en DIN A3
- no.10. planta actual, a e: 1/250, en DIN A3
- no.11. alçat façana a la carretera, a e: 1/250, en DIN A3
- no.12. secció transversa, a e: 1/250, en DIN A3
- no. 13. estructura a mantenir i cobertes a rehabilitar, a e: 1/100, en DIN A3
- no. 14. edificació a enderrocar, a e: 1/250, en DIN A3
- no. 15. detalls tancament amb filat, a e: diverses

el maig del 2014.

signa:

Joseph-Ramon Amer i Elies
- arquitecte -

OBJECTE

El present avant-projecte de l'obra de rehabilitació integral (inicialment es plantejà com d'enderroc parcial i tancat de la finca) del Molí de la Pedrera o Molí Nou, estableix les condicions tècniques per a les obres de recuperació per a un nou ús (en aquest cas de centre municipal cultural, de serveis, hotel d'entitats i viver d'empreses, i relacionats).

En primer lloc, es tracta en aquest avant-projecte de resoldre provisionalment l'estat enrunat de l'edifici, de grans dimensions, i evitar que aquest estat progressi i s'enruni del tot, atès que és una construcció notable i, tanmateix, protegida, que entrà en desús fa uns quinze anys i no ha estat mantinguda sinó, ans al contrari, objecte de tot tipus de vandalisme.

Ahora, fóra coherent amb un Pla Especial Urbanístic per a permetre la restauració de la pedrera pròpiament i la creació d'un mirador públic damunt de la mateixa, en terrenys en part de la mateixa propietat.

PARÀMETRES DE L'EDIFICI

L'edifici del Molí de la Pedrera o Nou, o conjunt d'edificis de diferents èpoques, consta de tres cossos principals de construcció i estil arquitectònic unitari d'edifici i d'unes construccions afegides quan s'havia produït el darrer canvi d'ús.

1) El cos central és el de la façana contínua a sud, de baixos i dues plantes pis coronats amb merlets i arcuacions en les dues darreres plantes, més una torre posterior elevada, dues plantes més, amb el mateix estil. Té 30 m de façana principal a sud i 14.5 m de fons, de planta rectangular i superfície de 435 m², amb un sostre total construït de 1.305 m² més les dues plantes superiors de la torre, la qual té una planta quadrada de 4.5 x 4.5 = 20.25 m², que suposa un sostre de 40.5 m².

Aquest cos central, que és el més important del conjunt, té uns 1.345.5 m² construïts.

2) Cal considerar també el cos devanter occidental, d'estil unitari amb el principal, adossat al mateix per la part oest, que consisteix en dues naus de baixos únicament. La superfície construïda és d'uns 1.500 m².

En conjunt, segons l'amidament del cadastre té una superfície construïda total de 2.826 m², segons les dades cadastrals, de la qual l'aprofitable en seran els assenyalats que, ahora, poden ser ampliat amb construccions compatibles, si és el cas, en el futur.

CONDICIONS URBANÍSTIQUES

El Pla General d'Ordenació Pla General d'Ordenació – Revisió 2006, aprovat definitivament el 27 d'abril del 2006 (DOG 19/9/2006) (consulta a web: palafolls.cat > pla general d'ordenació i desplegament urbanístic > arxius de normativa i plànols normatius, modificacions i planejament derivat pendent de refundre) vigent estableix la qualificació de tot el conjunt com a sòl forestal (clau gràfica –R4-) dintre del sòl no urbanitzable d'especial protecció (plànol normatiu no. 4), així com l'anotació complementària com a edifici d'interès arquitectònic (clau gràfica –X2-).

Respecte del sòl forestal, els arts. 304 (afavorir el bosc però admetre-hi el conreu en clarianes), 320 (règim d'usos restrictiu: no s'admet l'ús industrial, esportius, d'esbarjo, turístics, culturals, instal·lacions de serveis i semblants, però admet en les masies existents (que no pot interpretar-se que ho és ni per la raó de la protecció establerta en el PGO), els de l'habitatge familiar i derivats de l'activitat agrària i ramadera, i de turisme rural.

La singularitat de la protecció arquitectònica podrà interpretar-se com una voluntat de permanència, que ha de facultar la implantació d'usos apropiats, no urbans, que tinguin raó en la seva tipologia d'edifici gran i antigament destinat a hotel i restaurant.

Probablement per a assignar aquests usos caldrà un Pla Especial Urbanístic, amb Modificació Puntual o no del Pla General d'Ordenació vigent.

Respecte de la protecció arquitectònica, l'art. 355.2 de les normes del Pla General d'Ordenació estableixen literalment una "protecció parcial referida a les façanes principals, una o més en cada edifici, els elements monumentals com torres antigues de defensa, i la coberta, en tots els quals només s'hi admeten intervencions de restauració i reposició d'elements arquitectònics i de detalls, i l'estructura, en la qual només s'hi admeten obertures per a portes de pas per a millores d'habitabilitat de la casa".

L'entorn no resta definit en la normativa, però s'hi aplicarà el què assenyala el plànol normatiu 19 com a perímetre d'Àrea d'Interès Patrimonial, que abasta l'edifici i uns terrenys immediats amb la qualificació de sistema d'equipament cultural-docent i tècnic administratiu i, conseqüentment l'art. 364 respecte de l'edificació en aquestes àrees que disposa que:

a) és prioritària la rehabilitació, per al qual l'Ajuntament disposarà instruments de foment i ajut, i en aquest sentit no s'admet la reforma d'un edifici o d'un element sinó la restauració si hi concorre almenys un dels següents paràmetres:

- antiguitat major de 50 anys de l'edifici o de l'element, com és el cas
- en ús actual, excepte millora d'habitabilitat en habitatges
- bon estat constructiu (la despesa de rehabilitació no és major que l'obra nova)
- és complementari amb altres elements constructius o estètiques en bon estat, segons el criteri anterior,

b) si poden admetre's altres intervencions, com s'ha d'entendre en el cas en què es tingui un ús admès en sòl

- s'admeten enderrocs justificats, excepte dels elements qualificats com a -X2- per aquest Pla General, com el present edifici
- les reformes exteriors han de recuperar els trets tradicionals dels edificis i construccions, i en les façanes principals no s'admet cap material de contrast excepte els detalls menors, i les obertures noves per a millor habitabilitat tindran el format de les pre-existents
- les reformes interiors han de mantenir l'estructura i els elements (escales, paviments...) valuosos, podent-se obrir passos o portes de comunicació, i millorar el confort amb instal·lacions
- les ampliacions o obres de nova planta no poden superar l'alçada ni mides pre-existents, sinó ésser-ne inferiors clarament, encara que poden tenir un llenguatge arquitectònic modern però no "revival", amb la condició de ser neutre en forma, color i materials, ni poden suposar la destrucció de porxats, tanques, reixes, recs, pous, eres, basses, arbrat rellevant, o altres elements o mostres de la colonització efectuada fins avui, ni poden tancar visuals de monuments, prevalent la del Castell, o panoràmiques; així, han de separar-se en el seu cas dels edificis o altres elements el necessari per fer efectiu el què es disposa en aquests punts; és d'aplicació l'art. 132
- les casetes d'eines es regulen per l'art. 283.

Per tant, és d'interès remarcar que les intervencions per a ampliacions o reformes es podran fer però cal tenir molta cura en la forma arquitectònica, que no exclou llenguatges moderns, i cal assenyalar l'ús admès, que ha de sortir del què l'edifici permet, per la seva grandària, d'hotel, restaurant i residència, o semblant. Podrà justificar-se a través d'un Pla Especial Urbanístic.

ELEMENTS BÀSICS DE LA CONSERVACIÓ DE L'EDIFICI

D'acord a l'informe de l'arquitecte tècnic de l'Ajuntament, que en va efectuar una inspecció el gener del 2014, es comprova que l'edifici es troba en situació d'abandonament i que ha sofert els efectes del vandalisme i dels robatoris: les portes i finestres estan trencades i/o arrencades, el qual permet l'entrada a qualsevol persona, que exteriorment les façanes presenten revestiments i pintures en força mal estat i en procés de deteriorament, que l'estat interior és encara pitjor: les escales no tenen baranes, amb zones enderrocades (parets i forjats tan dels baixos com de les plantes superiors i la torratxa).

Així doncs, tot i que per executar els treballs de conservació, reparació i restauració caldria l'enderroc d'alguns elements estructurals i de coberta, cal tenir en compte d'acord amb l'art. 355 del Pla General que cal conservar les façanes principals entenent com a tals en aquest cas les façanes sud i est del cos principal, així com la torre interior d'aquest mateix cos.

Precisament degut a la tipologia d'aquest edifici i la seva qualificació caldrà que prèviament es tramiti el corresponent projecte d'enderroc, el qual haurà de recollir les limitacions establertes pel PGO.

D'acord a l'art. 197 del D.L. 1/2010 del text refós de la Llei d'Urbanisme els propietaris dels terrenys, construccions i instal·lacions han d'acomplir els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts.

Tanmateix, l'art. 9 del RDL 2/2008 del text refós de la ley de suelo, respecte dels drets i deures de la propietat diu que "el dret de propietat dels terrenys, les instal·lacions, les construccions i edificacions comprèn, sia quina sia la situació en què es trobin, els deures de dedicar-los als usos que no siguin incompatibles amb l'ordenació territorial i urbanística, conservar-los en les condicions legals per servir de suport a aquest ús i, en tot cas, en les de seguretat, salobritat, accessibilitat i ornament legalment exigibles, així com realitzar els treballs de millora i rehabilitació fins on arribi el deure legal de conservació.

Per tant, procedeix prendre els següents acords municipals:

Primer: ordenar el tancament perimetral de tot l'edifici i els seus patis amb tanques d'obra, senyalitzant la prohibició d'entrada, atorgant un termini, tot el qual ha estat assumit per la propietat.

Segon. Ordenar l'enderroc de les zones malmeses i els treballs de consolidació i reforç de tots els elements estructurals, conservant les façanes principals i la torre interior, prèvia la tramitació del corresponent projecte.

Tercer. Ordenar la retirada de les runes, brutícia i deixalles tan de l'interior com de l'exterior de l'edifici.

Quart. Ordenar el tancament de totes les obertures de les façanes per tal d'evitar tan el lliure accés com el deteriorament progressiu de l'edifici, i

Cinquè. Atorgar un termini per a l'execució de les obres, que seria raonablement d'un mes.

Amb caràcter definitiu, es tracta de la rehabilitació definitiva, per a un ús acceptable i coherent, amb un projecte arquitectònic exhaustiu.

ELEMENTS HISTÒRICS

El Molí de la Pedrera o Molí Vell, segons la inscripció que hi figura mig esborrada a la façana principal, és un edifici que consta l'existència des d'antic en la confluència de l'antic rec del Molí i el rec Viver amb la carretera antiga de Blanes a Malgrat.

El seu origen és de construcció rural aïllada, com a molí agrícola, fariner, edificat a l'entorn del 1870, que és l'any que consta en les dades cadastrals, encara que podria ser anterior. Funcionà com a molí amb una bassa d'acumulació d'aigua motriu aportada pel rec del Molí, essent la del rec Viver secundària. Aquest segon és de formació natural, d'un llarg recorregut que prové del vessant nord del turó del Castell, paral·lel al riu Tordera, amb un cabal notable, i el primer és artificial però molt antic, com a derivació i captació d'aigua des de la llera del mateix riu, al nord del Mas Puigverd, construït per la comunitat de la pagesia palafollenca, que regava el Pla i, arquejant-se, circumval·lava el poble quan encara no hi havia el barri de Santa Maria, al sud

de Can Crosas, entre Les Ferreríes i Les Ferreríes Petites o nucli urbà antic del nord-est, i tornava a confluïr amb el primer junt al present Molí, obligat pel turó.

D'aquell molí se'n conserva precàriament alguna mostra de la maquinària de moldre, com la turbina de generació elèctrica.

A l'entorn dels anys cinquanta passà a ser un Hostal, i es va refer i ampliar, en alçada i planta, amb nous jardins, fins a caure en desús en els darrers trenta anys, deteriorant-se acceleradament.

Conforma part del patrimoni arquitectònic del poble, lligat en aquest cas a l'antiga carretera de Blanes a Malgrat, abans de l'existència de l'actual carretera junt al casc urbà central, que en reduí fortament el trànsit.

Està format per un cos principal de tres plantes, amb les habitacions i estances pròpies d'un hostel, del qual en sobresurt una torre quadrada que té un important mirador de la costa i platja propera, i un cos lateral més baix, de planta i d'ús de restaurant i serveis.

D'estil eclèctic, incorpora un divers conjunt d'elements del neo-romànic vuitcentista molt tardà, en l'encàrrec de donar-li la figuració d'un castell mitgeval amb torre i merlets, així com amb les voltes i arcs rebaixats interiors, que li donaren un caràcter de fortalesa de murs gruixuts i estructura de pedra, d'aparent antiguitat mitgeval, i de lloc ombrívol, pesant.

La seva protecció es fa considerant aquest valor de mostra d'una arquitectura d'escenificació neo-historicista amb finalitats d'ús de carretera, quan aquesta començava a tenir un progressiu trànsit, als anys cinquanta del segle passat. Es tracta d'un edifici de gran dimensió, que representa una fita a la vora del pla agrari del delta. Hagués estat bo tenir resultats arqueològics de l'anterior molí, que es podran cercar en el moment d'efectuar-hi l'obra.

ESTAT ACTUAL I DIAGNOSI

L'emissora de ràdio del poble difongué el següent reportatge el dia 28/9/2010: "augmenta la degradació de l'antic hostel del Molí Vell: des que han començat les obres de la carretera del Pont del Pixota, el molí de la Pedrera, conegut com a molí vell, s'ha degradat a un ritme exponencial. Les obres per eliminar el pas a nivell han tallat el trànsit a la carretera on es troba el molí, cosa que ha permès als brètols actuar sense que ningú s'adoni dels seus actes... Tots els balcons han quedat sense baranes i les finestres exteriors de l'edifici han quedat sense les barres de protecció. En la majoria de casos han estat arrencades o tallades amb radial, per ser venudes a pes.

La mateixa sort han tingut les baranes metàl·liques de les escales interiors i la resta d'elements de ferro que encara es mantenen a l'interior del que fou un dels restaurants més importants de PLF. També és evident el pas dels lladres de coure. Les parets de l'antic hostel, ara plenes de grafitis, deixen entreveure

els conductes per on anys abans hi passava el cablejat elèctric que ha estat arrencat per tal de poder revendre'l.

També són evidents els signes de festes i fogueres en els antics salons.

L'edifici i la finca, que estan a la venda des de fa anys a un preu sobrevalorat, amenaça ruïna, i de fet ja té diferents parts enderrocades. Des que va quedar en desús, el Molí Vell s'ha anat degradant progressivament. S'hi ha declarat diferents incendis; el primer l'any 2002 que va fer desaparèixer els menjadors exteriors.

L'estat actual es descriu de la següent manera:

- cobertes enderrocades parcialment (30 %)
- forjats enderrocats (100 %)
- instal·lacions inutilitzades (100 %)
- envans enderrocats total o parcialment (100 %)
- arcs i murs amb parts malmeses i amb esquerdes a comprovar (50 %)
- escales malmeses (70 %)
- fusteria i vidreria trencada, robada i malmesa (100 %)
- paviments aixecats, trencats i malmesos (80 %)
- elements de guix, sobretot decoratius, i fals sostres malmesos (100 %)
- façanes en mal estat (10 %)
- pintura exterior (100 %)
- reforços de fonaments amb moviments de terres (20 %)
- altres.

Per tant, cal calcular la rehabilitació sobre aquestes parts d'edifici.

La despesa pot significar, si s'aplica un polinomi explícit de despeses d'una hipotètica nova construcció, en relació amb les partides apropiades per a considerar en una tipologia d'obra de rehabilitació integral:

- K1= 10 % del pressupost: cobertes enderrocades parcialment (x 30 %)
- K2= 18 % del pressupost: forjats enderrocats (x 100 %)
- K3= 9 % del pressupost: instal·lacions inutilitzades (100 %)
- K4= 6 % del pressupost: envans enderrocats total o parcialment (100 %)
- K5= 12 % del pressupost: arcs i murs amb parts malmeses i amb esquerdes a comprovar (50 %)
- K6= 5 % del pressupost: escales malmeses (70 %)
- K7= 4 % del pressupost: fusteria i vidreria trencada, robada i malmesa (100 %)
- K8= 3 % del pressupost: paviments aixecats, trencats i malmesos (80 %)
- K9= 2 % del pressupost: elements de guix, sobretot decoratius, i fals sostres malmesos (100 %)
- K9= 3 % del pressupost: façanes en mal estat (10 %)
- K10= 3 % del pressupost: pintura exterior (100 %)
- K11= 9 % del pressupost: reforços de fonaments amb moviments de terres (20 %)
- K12= 16 % del pressupost: altres (100 %).

Si es considera la despesa de construcció tipus nau industrial amb serveis però no equipada, de 450 €/m² construïda, segons l'observació efectuada, se'n desprenen unes despeses per obra nova, de la mateixa extensió de sostre construït, de $450 \times 2.826 \text{ m}^2 = 1.271.700 \text{ €UR}$ de Pressupost d'Execució Material.

La fórmula polinòmica permet aproximar un pressupost de rehabilitació de:

$$(0.1 \times 0.3 + 0.18 \times 1.0 + 0.09 \times 1.0 + 0.06 \times 1.0 + 0.12 \times 0.5 + 0.05 \times 0.7 + 0.04 \times 1.0 + 0.03 \times 0.8 + 0.02 \times 1.0 + 0.03 \times 0.1 + 0.03 \times 1.0 + 0.09 \times 0.2 + 0.09 \times 0.2 + 0.16 \times 1.0) \times 1.356.480 = (0.03 + 0.18 + 0.09 + 0.06 + 0.06 + 0.035 + 0.04 + 0.024 + 0.02 + 0.003 + 0.03 + 0.018 + 0.018 + 0.16 = 0.768) \times 1.356.480 = 1.041.776 \text{ €UR}.$$

Aquesta despesa suposa un mòdul promig de 368.6 €/m² de sostre construït. El seu elevat pressupost deriva de la gran superfície que tindria l'edifici conservat i rehabilitat. Aquest valor s'ha d'incrementar en un 20 % per les despeses de millora d'abastament amb nous serveis urbans, de projectes, tràmits i legalitzacions; és a dir, 1.250.131 €UR.

Comparat el preu de nova edificació, es considera un valor actual de la nau a expropiar, en el supòsit de què resulta re-afordable, de la diferència de 21.569 €UR.

MÈTODE DEL PROJECTE

El projecte definitiu comprendrà:

- recollida de dades físiques exhaustives (superfícies i mides per peces, estructura i fonaments, terreny per a possibles elements estructurals nous o ampliacions ...)
- dades socio-econòmiques de la futura utilització (usos i dimensionat, valoració socio-econòmica, evolució, comparació amb altres municipis,...)
- anàlisi de les despeses d'arranjament (desperfectes, reposicions, nova creació d'elements ...)
- anàlisi constructiva (cobertes, materials, juntes, anclatges, tàpies, ...)
- anàlisi tipològica (adaptació al usos pre-establerts o d'altres de nous)
- anàlisi formal (variants compositives de les façanes, composició volumètrica dels cossos principals i de la torre, arcs de finestres, portes i cobriment d'estances, elements decoratius i seqüència ...).

Així, es conceptuen:

- fonaments, recalçaments
- tancaments verticals
 - massís
 - transparents
- tancaments verticals
 - massís
 - transparents
- estructura
 - elements verticals

- elements horitzontals: forjats
 - interiors
 - singulars amb arcs
- revestiments o façanes
- divisions interiors fixes
- instal·lacions
 - hidro-sanitàries
 - calefacció autònoma
 - calefacció centralitzada
 - subministre d'energia elèctrica i il·luminació
 - subministre de gas
 - sanejament d'aigües de pluja
 - sanejament d'aigües residuals.

Caldrà reconèixer en cada un dels anteriors, entre altres:

- tancaments verticals massissos de pedra, mixtes amb maó, de maons massissos, amb cambra aïllant, amb formigó abocat i altres (gruixos i resistències, patologies ...)
- elements formatius dels arcs interiors (estances, formació d'escaleres, ...) i exteriors
- acabat exterior i interior
- tancaments verticals transparents (funció, sistema d'obertura, materials, fixacions, vidres, proteccions, vernissos, ...)
- cobertes (geometria, vessants i faldons, tipologia de teula, embigat, bigues i cabirons, impermeabilització, aïllants, canalons baixants, ...)

Els graus de deteriorament seran reconeguts sobretot en quant als ponts tèrmics, les condensacions, les reconstruccions parcials, les esquerdes, les deformacions, els desprendiments i els afegits pel pas del temps.

ANÀLISI TIPOLÒGICA

Es tracta d'una construcció que, en la part protegida estrictament, i sense perjudici de la utilització d'altres volums existents convenientment arranjats, és la suma de quatre cossos horitzontals més un cinquè com a torre mirador.

Aquests cossos tenen les següents tipologies: dos són linials amb dues crugies diferents de 7.5 m la semi-crugia fins al carener i 3.5 m igualment, per 30 m de longitud, que es sub-divideix en peces aproximadament quadrades amb una solució diàfana per arcs, i dues més són quadrades de 10 m x 13 m aproximadament, com a crugies completes, també diàfanes.

Per tant, es tracta d'una successió d'estances molt obertes i intercomunicades, que han de permetre usos associatius, d'oficines i organitzats en seqüències de despatxos, si es vol, i compartimentables (veure esquemes finals).

OBRA D'ENDERROC, RECICLAT I MILLORES

L'obra d'enderroc es planteja com a sanejament, evitant l'enderroc innecessari per raó econòmica i de la protecció. Cal tenir en compte que el grau de protecció s'estableix gràficament segons els plànols 22 i 23 de la Modificació del Pla General de la qual n'és aquest annex un document integrat.

S'estima, per tant, que es tracta d'uns treballs de retirar i apuntalar parts de l'edifici, detallats i de petita o mitjana dimensió, en general, que s'efectuaran sobretot manualment.

Consistirà sobretot en retirar els elements, runes i parts d'obra de l'edifici malmeses, en quant a:

- cobertes
- instal·lacions generals i derivades
- parets, tancaments, divisòries i arcs
- façanes
- paviments
- fusteria
- enguixats decoratius i fals sostres
- altres.

Caldrà avaluar en les contractes els punts de reciclatge, recuperació de materials, simplificació constructiva i millores en els aspectes energètics. En aquest sentit, s'entendrà el què segueix:

En el Plec de Condicions Tècniques per a la valoració de les ofertes de les empreses que optin a l'adjudicació de l'obra d'arquitectura serà procedent de valorar -- i per tant, de quantificar objectivament -- tres aspectes que en diferent mesura hi poden concórrer, si no hi són en el propi Projecte d'Obres i sense modificar-lo:

- A. La reutilització de materials.
- B. Els materials ecològics emprats.
- C. Els guanys d'ecoeficiència.
- D. La simplificació constructiva de solucions del projecte.

A. Reutilització de materials.

Es valorarà la reutilització de materials pre-existents en l'obra que presentin suficient bon estat, proposats i posteriorment acceptats expressament per la Direcció Facultativa de l'obra.

Aquests materials podran ser naturals o fabricats:

- a) ser emprats sense canvis en el material, com la pedra d'aplatat o en murs, en carreus o , inclús en fonaments, la fusta com marcs, cabirons o bigues, el ferro com baranes, bigues, canals, malles o semblants, els ceràmics com teules, rajoles, maons i encadellats i altres, com plaques, vidre, vegetals,
- b) ser emprats amb canvis en el material, com l'asfalt, sorra, àrids reciclats i semblants, per a fabricació de parets, tot-ú, paviments, bases de paviments.

Aquests materials estaran subjectes a proves de verificació i homologació si la Direcció Facultativa ho sol·licita.

En la valoració caldrà posar preu al material que es preten reutilitzar, el qual servirà per a puntuar l'oferta en relació amb un màxim que no superarà normalment el 50 % de l'amidament de la partida concordant del projecte.

Màxim: 4 punts.

B. Materials ecològics.

Es valorarà l'aportació, no prevista en el projecte, de qualsevol dels materials ecològics (no contaminants i/o produïts amb baix consum d'energia) que aportin un segell d'homologació, és a dir, la verificació d'origen, característiques tècniques i dades d'estalvi.

En la valoració caldrà posar preu al material que es preten utilitzar, el qual servirà per a puntuar l'oferta en relació amb un màxim que no superarà el 150 % de la partida de projecte concordant.

Màxim: 3 punts.

C. Guanys d'ecoeficiència homologada segons el Decret 21/2006, que suposi una puntuació major a la mínima, en el seu camp (habitatge i equipaments).

En la valoració caldrà posar la puntuació de l'esmentat decret al paràmetre que s'oferta, en relació amb al màxim compresos tots els concurrents en l'obra (aigua, energia, aïllament acústic, materials i sistemes constructius, residus) a reflexar en el llibre de la construcció.

Màxim: 3 punts.

D. Simplificació constructiva de solucions del projecte, presentant una memòria valorada completa de la part del Projecte simplificada, entesa com a reducció del nombre de materials i ensamblatges integrants, conjuntament amb les dades que demostrin mantenir totes les prestacions; la puntuació serà inversa a la diferència absoluta d'estalvis econòmics.

Màxim: 5 punts.

OBRA D'APUNTALAMENT

Les obres es plantejaran amb l'apuntalament dels sostres, voladissos i escales quan sigui necessari, i es tindrà en compte en general.

OBRA DE TANCAMENT

Provisionalment, segons el plànol nombre 24 de "tancament dels edificis" de la Modificació del Pla General d'Ordenació.

Consisteix en un àmbit que no exhaureix el definitiu sinó que permet una actuació de sanejament immediata inicial.

La definitiva vindrà donada en el projecte definitiu d'obres, que dependrà de l'ampliació de l'edifici que s'aprovi, i que pot ser sotmès a concurs d'idees previ a la inversió, en base al present avant-projecte.

DIAGNOSI PER AL PROJECTE D'EXECUCIÓ

Amb les dades obtingudes, de caràcter visual, que cal complementar amb les enunciades més amunt, es té la següent diagnosi:

- l'edifici és de gran dimensió i tipològicament adaptable als usos proposats
- es tracta d'una construcció de tipus artesanal, amb parets de càrrega i vanos coberts amb embigats, amb escassos punts que amenacin avui esfondrament, excepte en general totes les cobertes
- es troba en un greu estat de conservació general, amb problemes superficials i amb parts destruïdes pel vandalisme
- actualment l'estat constructiu ha arribat al risc immediat de què ràpidament acabi de malmetre's, sobretot pel vandalisme i per l'aigua en les cobertes i estructura
- es tracta d'una edificació fosca en general, en la qual, per a la seva reutilització, caldrà obrir-hi obertures en les façanes no protegides, o noves façanes en el seu lloc
- les alçades interiors són relativament baixes per a la implementació d'instal·lacions i caldrà en algun cas superposar paviments surants o calaixos verticals
- els arcs, motllurats, guixos i falsos sostres presenten unes dificultats artesanals i d'acabat decoratiu i pictòric que s'han avaluar econòmicament
- la centralització de serveis és de difícil construcció si no s'habiliten espais nous exteriors, en l'àrea posterior, que poden intergar-se en el volum ampliable normativament.

RESUM DEL PRESSUPOST

Constarà, inicialment, en grans capítols, de:

01 ENDERROCS I APUNTALAMENTS

02 MOVIMENTS DE TERRES

03 FONAMENTS I RECALÇATS

04 REFORÇOS I REPARACIONS D'ESTRUCTURA I TEULADES

05 SERRALLERIA I FUSTERIA

05 MAÇONERIA I RAM DE PALETA

06 GUIXOS, FALSOS SOSTRES I DECORATS ARTESANALS

07 INSTAL·LACIONS

07 SEGURETAT I SALUT

08 CONTROL DE QUALITATS

TOTAL PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL:

ESTUDI BÀSIC DE SEGURETAT I SALUT

PLECS DE CONDICIONS TÈCNIQUES

PLÀNOLS

el maig del 2014.

signa:

Joseph-Ramon Amer i Elies
- arquitecte -

<u>ÍNDEx</u>	plana
Introducció	4
Objecte	4
Àmbit	4
Estat de fet	5
Trets bàsics de la Modificació del Pla General	6
1. Introducció	6
2. Concreció de l'objecte	7
3. Àmbit normatiu	7
4. Regulació vigent en el Pla General d'Ordenació	7
I. Classificació urbanística	7
II. Qualificacions urbanístiques	7
III. Articles més rellevants del Pla General d'Ordenació	7
Sòl forestal (clau gràfica –R4-)	7
Disposicions complementàries de la qualificació del	
sòl: edificis, conjunts i elements d'interès arquitectònic	
i urbà (clau gràfica –X2-)	10
5. El sistema d'equipaments vigent	11
6. Paràmetres urbanístics	13
7. Rellevància ambiental	13
Síntesi de la situació actual del medi ambient	14
Estimació preliminar dels efectes ambientals (veure document)	15
Conclusions dels efectes medi-ambientals	16
8. Estat de la propietat	17
9. Estat del Molí de la Pedrera	17
10. Valoració cadastral de les finques	18
11. Justificació de la Modificació del Pla General	19
12. Estudi econòmic i de viabilitat	19
Valors econòmics mobilitzats	19
Sistema d'actuació	20
Justificació	20
13. Programa d'Actuació de la Modificació del Pla General	20
14. Descripció de l'ordenació proposada	21
Determinacions normatives	22
I. Superfícies normatives	22
II. Classificació del sòl	22
III. art. 1. disposicions de regulació de l'edificació	22
art. 2. espais lliures de parcel·la, tanques i estacionaments	22
IV. Edifici i Conjunt d'Interès Arquitectònic i Urbà	22
V. Aplicació de l'estudi ambiental estratègic	22
VI. Ús i ampliacions	22
VII. Sistema d'actuació	23
VIII. Execució	23
Índex	24
Documentació planimètrica	24
Annex 1: Avaluació Econòmica i Financera	26
Annex 2: Resum de l'Avant- Projecte d'obres	
de Rehabilitació del Molí de la Pedrera	28
Índex	40

DOCUMENTACIÓ PLANIMÈTRICA

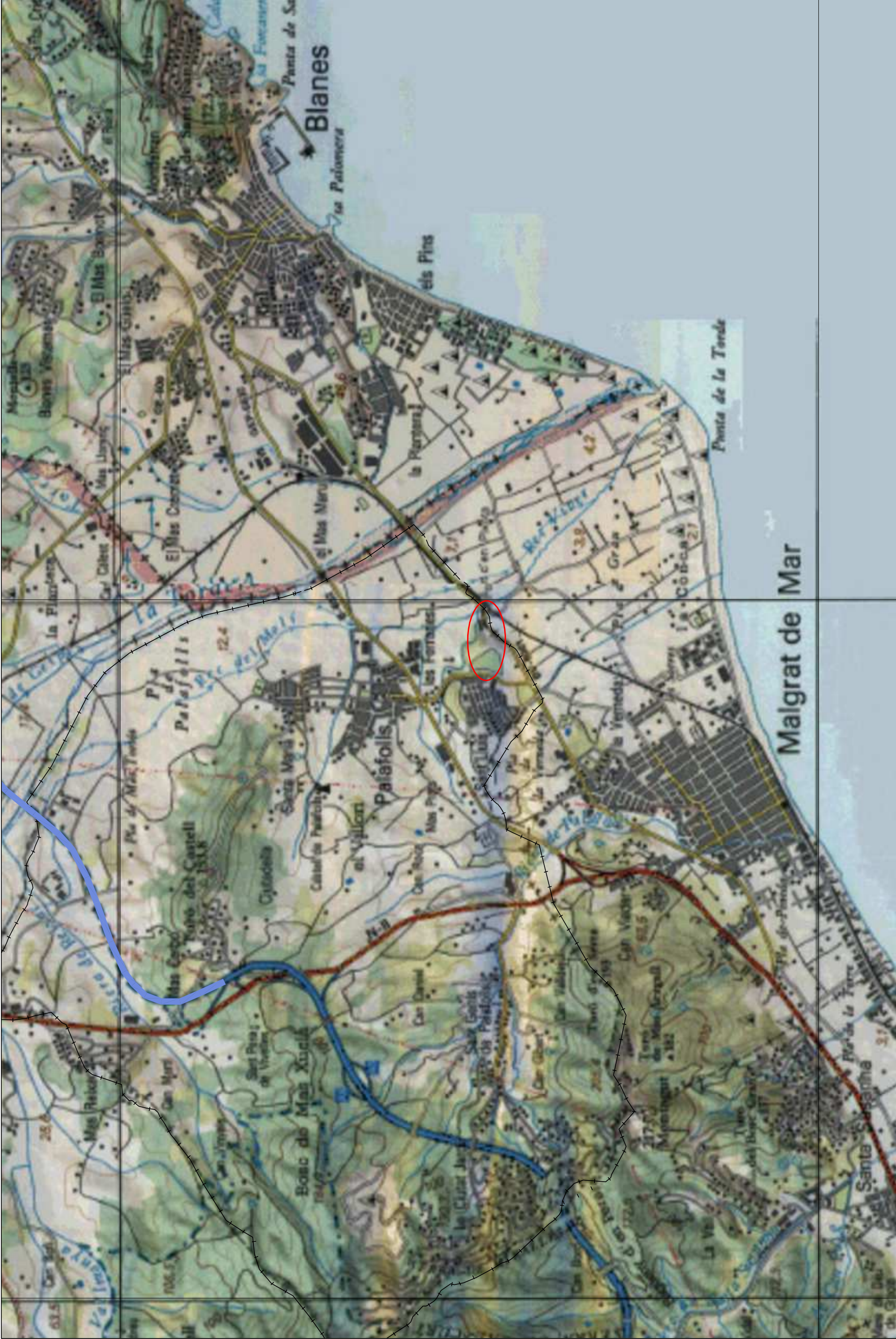
- no. 1. situació, a e: 1/25.000, en DIN A3
- no. 2. orto-fotografia aèria, en DIN A3
- no. 3. estat de la propietat, a e: 1/500, en DIN A3
- nos. 4-8. reportatge fotogràfic, en DIN A3
- no. 9. classificació del sòl vigent, a e: 1/5.000, en DIN A3
- no.10. qualificació del sòl vigent, a e: 1/2.000, en DIN A3
- no. 11. qualificació detallada del sòl vigent, a e: 1/1.000, en DIN A3
- no. 12. classificació del sòl proposada, a e: 1/5.000, en DIN A3
- no.13. qualificació del sòl proposada, a e: 1/2.000, en DIN A3
- no. 14. qualificació detallada del sòl proposada, a e: 1/1.000, en DIN A3
- no. 15. protecció de façanes i volum, a e: 1/500, en DIN A3
- no. 16. estructura a mantenir i cobertes a restaurar, a e: 1/250, en DIN A3
- no. 17. plantes distribució, a e: diverses, en DIN A3
- no. 18. fotografies històriques, en DIN A3.
- no. 19. propostes indicatives

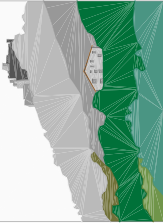
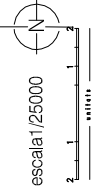
efectuada la geo-referenciació actualitzant el planejament a coordenades ETRS 80 – UTM 31 N sobre cartografia digital 2012 DIBA

l'octubre del 2016.

.signa.:

Josep-Ramon Amer i Elies
- arquitecte –

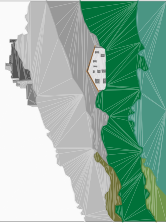
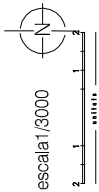


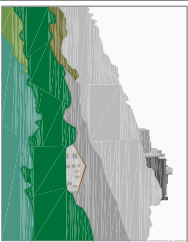
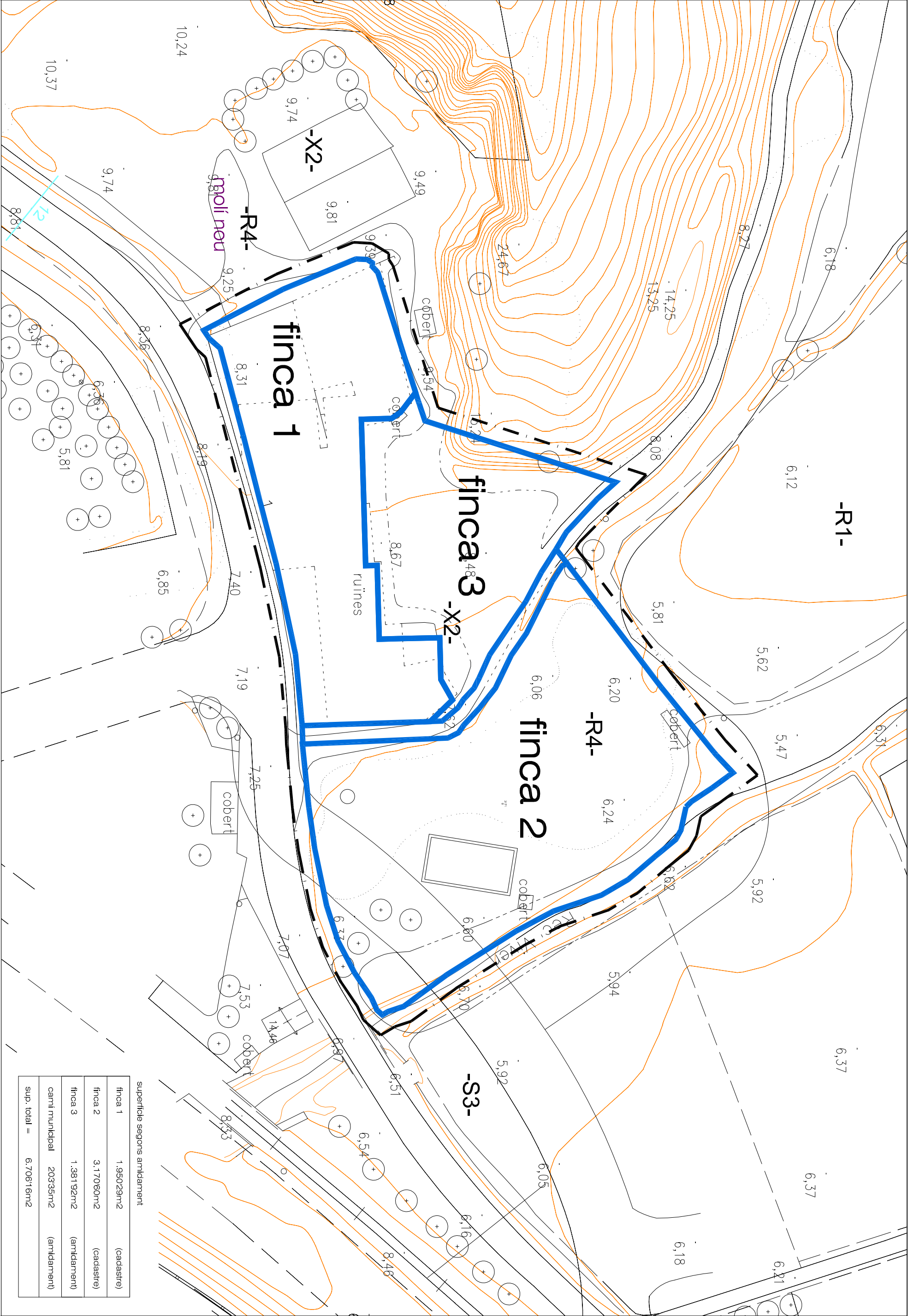
		 ajuntament de palafolls	modificació puntual del pla general equipament del molí de la pedrera	situació	plànol nombre 1
					data octubre 2016

arquitecte, joseph-ramon amer i elles



plànol nombre 2	orto-fotografia aèria molí de la pedrera
data octubre 2016	ajuntament de palafolls arquitecte, joseph-ramon arner i elles





escala 1/1.000

0 10 20 30



ajuntament de palafolls

modificació puntual del pla general
equipament del molí de la pederera

planajament urbanístic actualitzat a coordenades ETRS 89 - UTM 31 N sobre cartografia digital 2012 DIBA

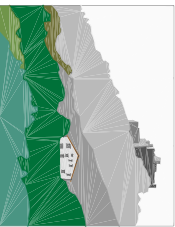
arquitecte, joseph-ramon arner i elies

estat de la propietat

3

plànol nombre
data

octubre 2016



escala S/N



 ajuntament de palafròls

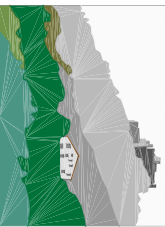
modificació puntual del pla general
equipament del molí de la pedrera

arquitecte: joseph-ramon amer i elies

plànol nombre
4

reportatge fotogràfic
molí de la pedrera

data
octubre 2016



escala S/N



ajuntament de palafròlles

modificació puntual del pla general
equipament del molí de la pedrera

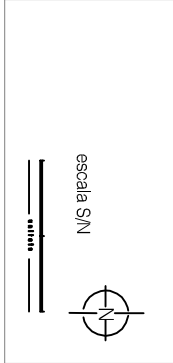
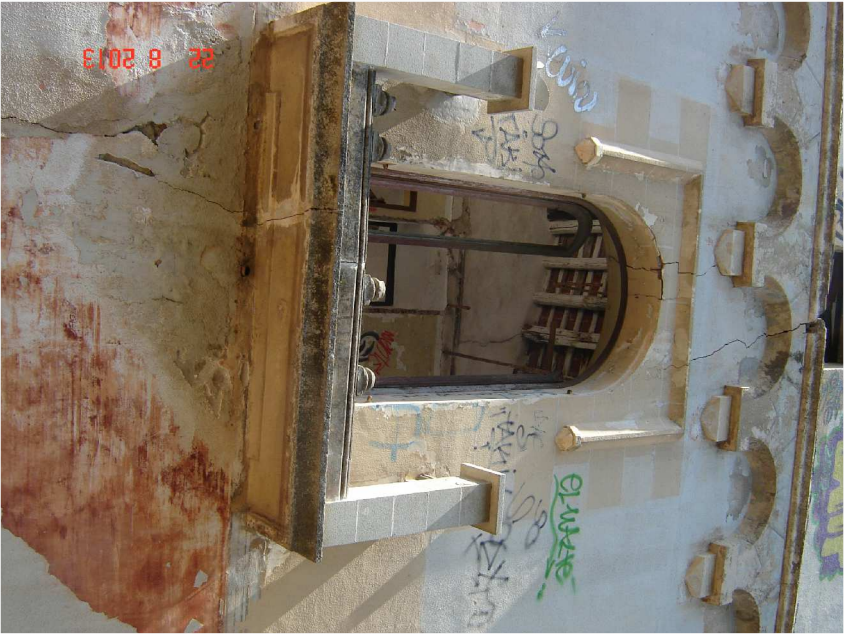
arquitecte: joseph-ramon amer i elies

reportatge fotogràfic
molí de la pedrera

plànol nombre

5

data
octubre 2016



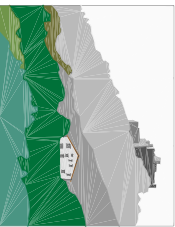
ajuntament de palafolls

modificació puntual del pla general
equipament del molí de la pedrera

arquitecte: joseph-ramon amer i elies

reportatge fotogràfic
molí de la pedrera

plànol nombre
6
data
octubre 2016



escala S/N

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

N

 ajuntament de palafrolls

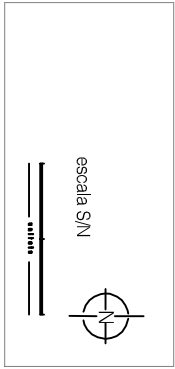
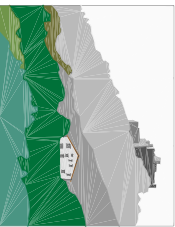
modificació puntual del pla general
equipament del molí de la pedrera

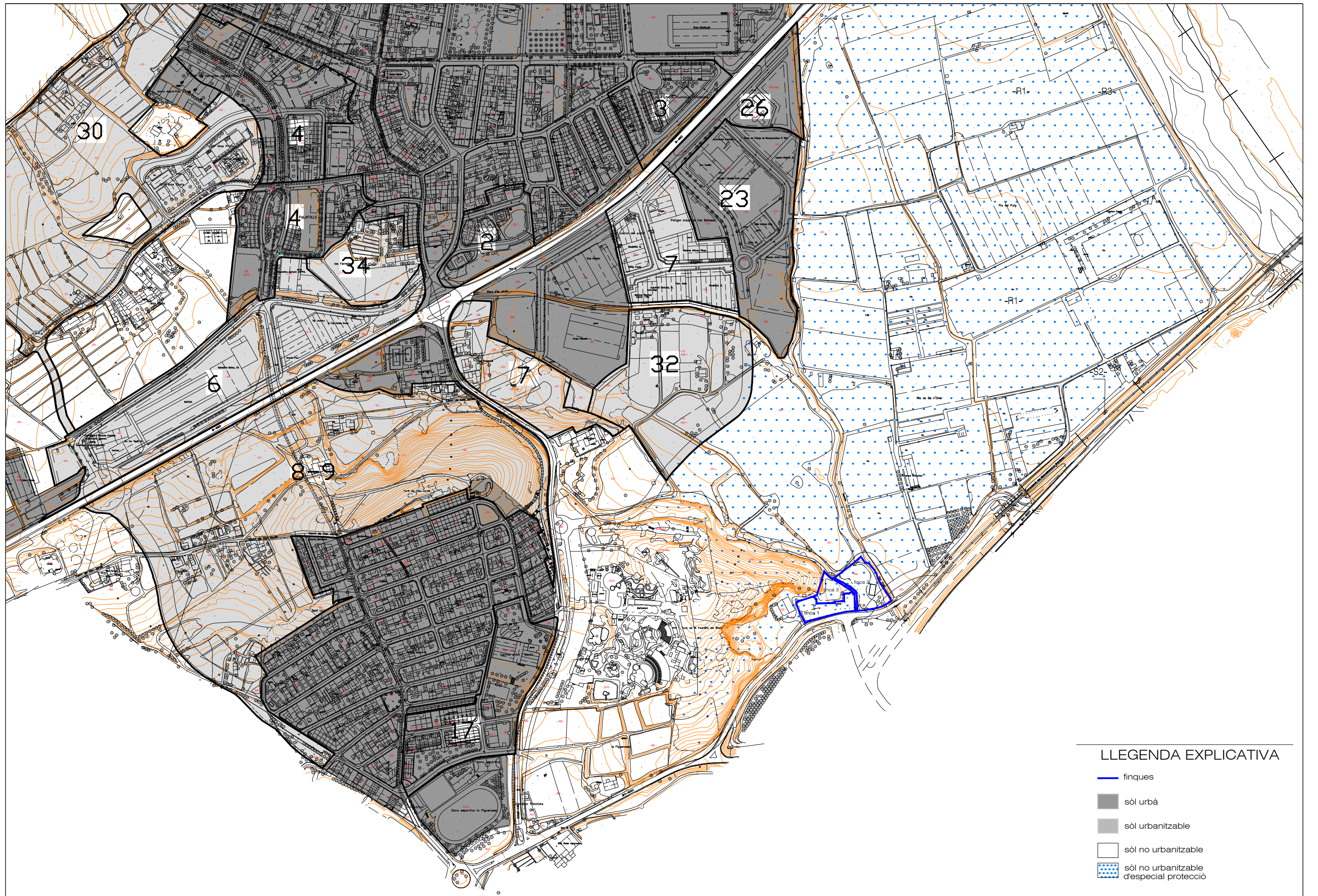
arquitecte: joseph-ramon amer i elies

plànol nombre
7

data
octubre 2016

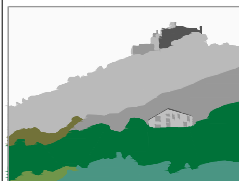
reportatge fotogràfic
molí de la pedrera



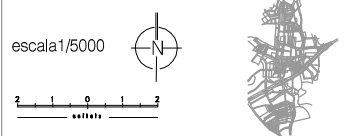


LLEENDA EXPLICATIVA

- finques
- sòl urbà
- sòl urbanitzable
- sòl no urbanitzable
- sòl no urbanitzable d'especial protecció



escala 1/5000





ajuntament de palafrugell

modificació puntual del pla general
equipament del molí de la pedrera

planajament urbanístic actualitzat a coordenades ETRS 89 - UTM 31 N sobre cartografia digital 2012 DIBA

arquitecte, joseph-ramon amer i elies

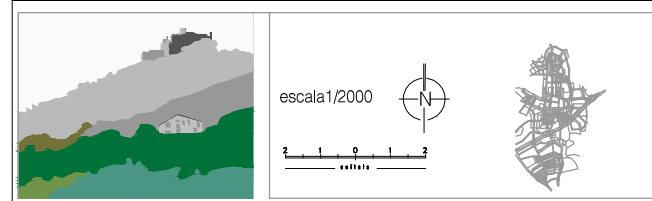
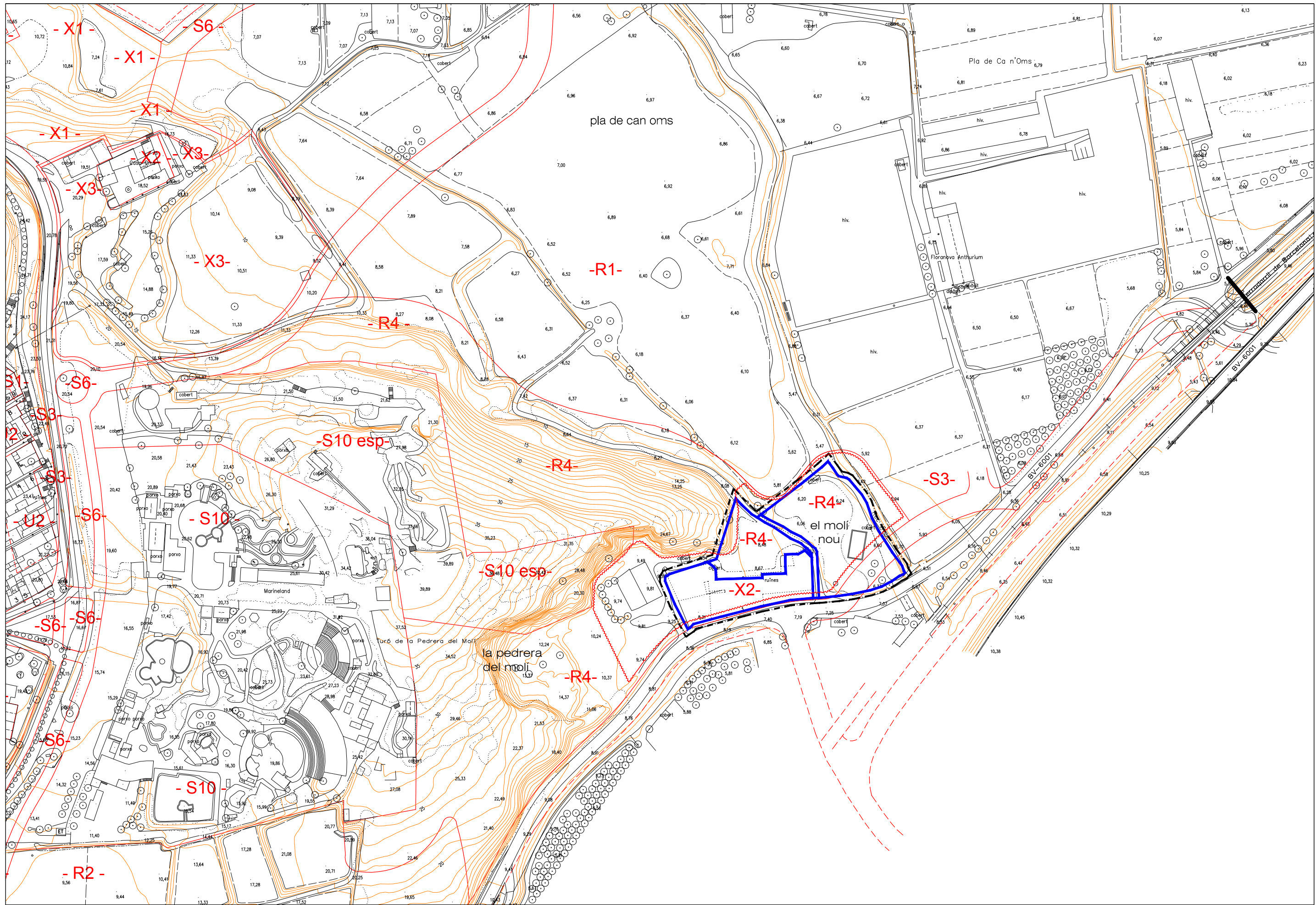
plànol nombre

9

data

octubre 2016

classificació del sòl vigent





ajuntament de palafolls

modificació puntual del pla general
equipament del molí de la pedrera

arquitecte, joseph-ramon amer i elies

plànol nombre

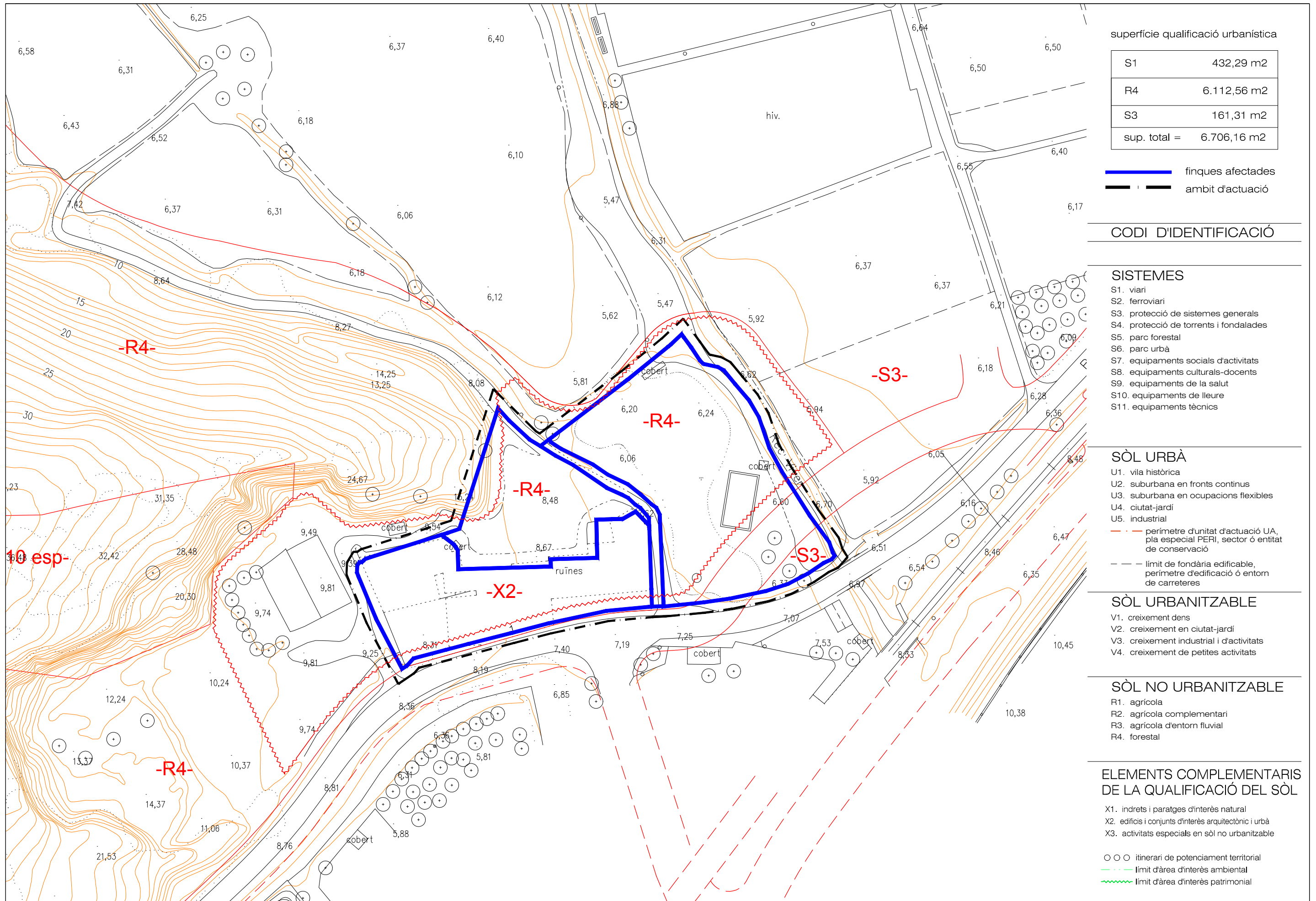
10

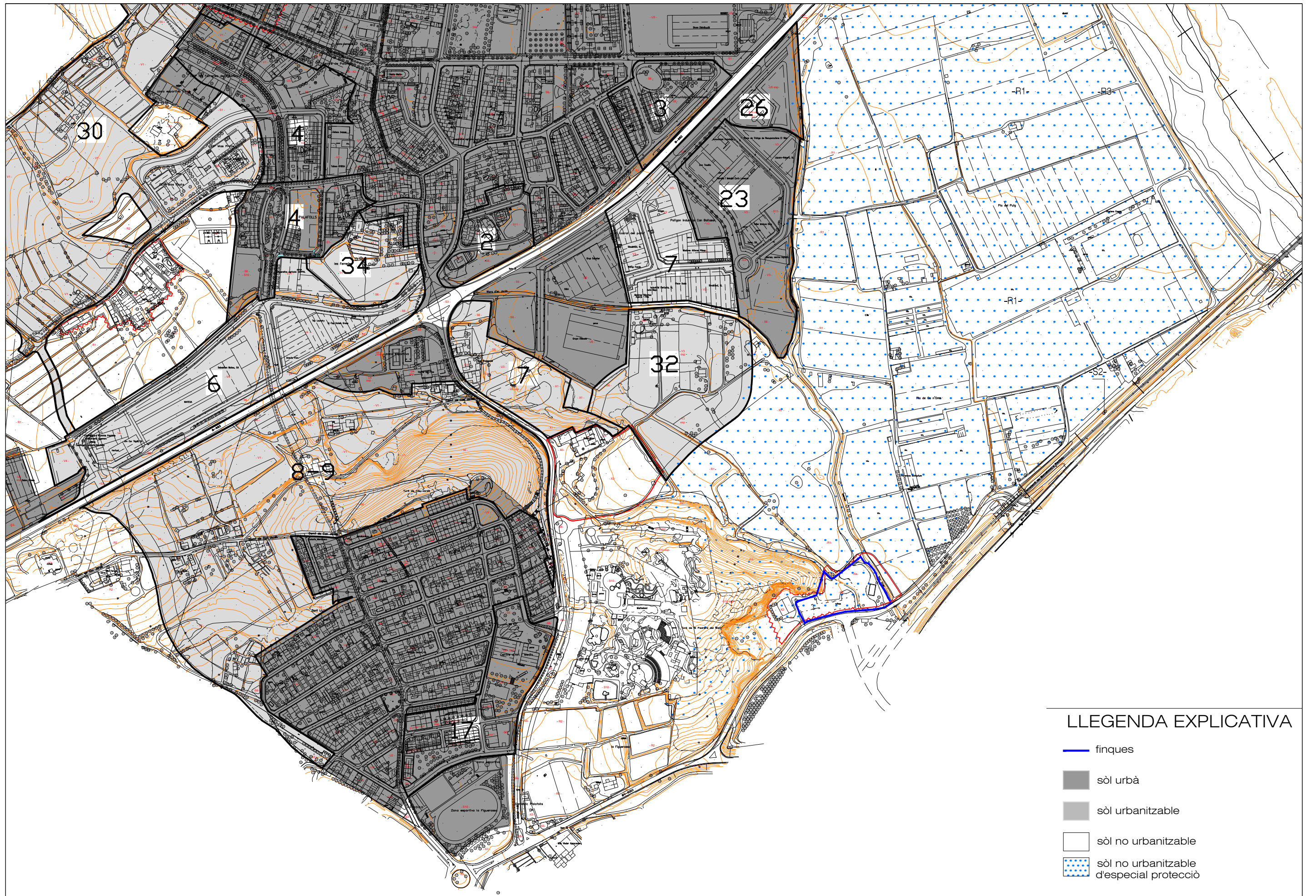
data

octubre 2016

qualificació del sòl vigent

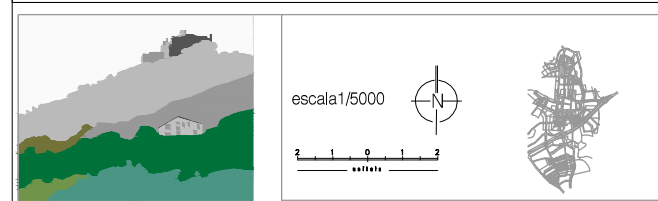
planajament urbanistic actualizat a coordenades ETRS 89 - UTM 31 N sobre cartografia digital 2012 DIBA

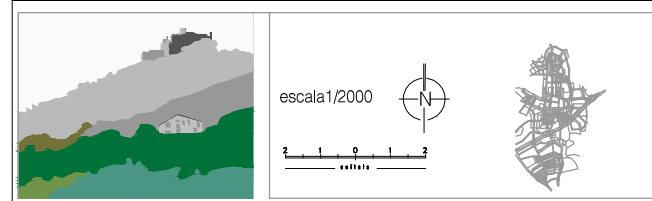
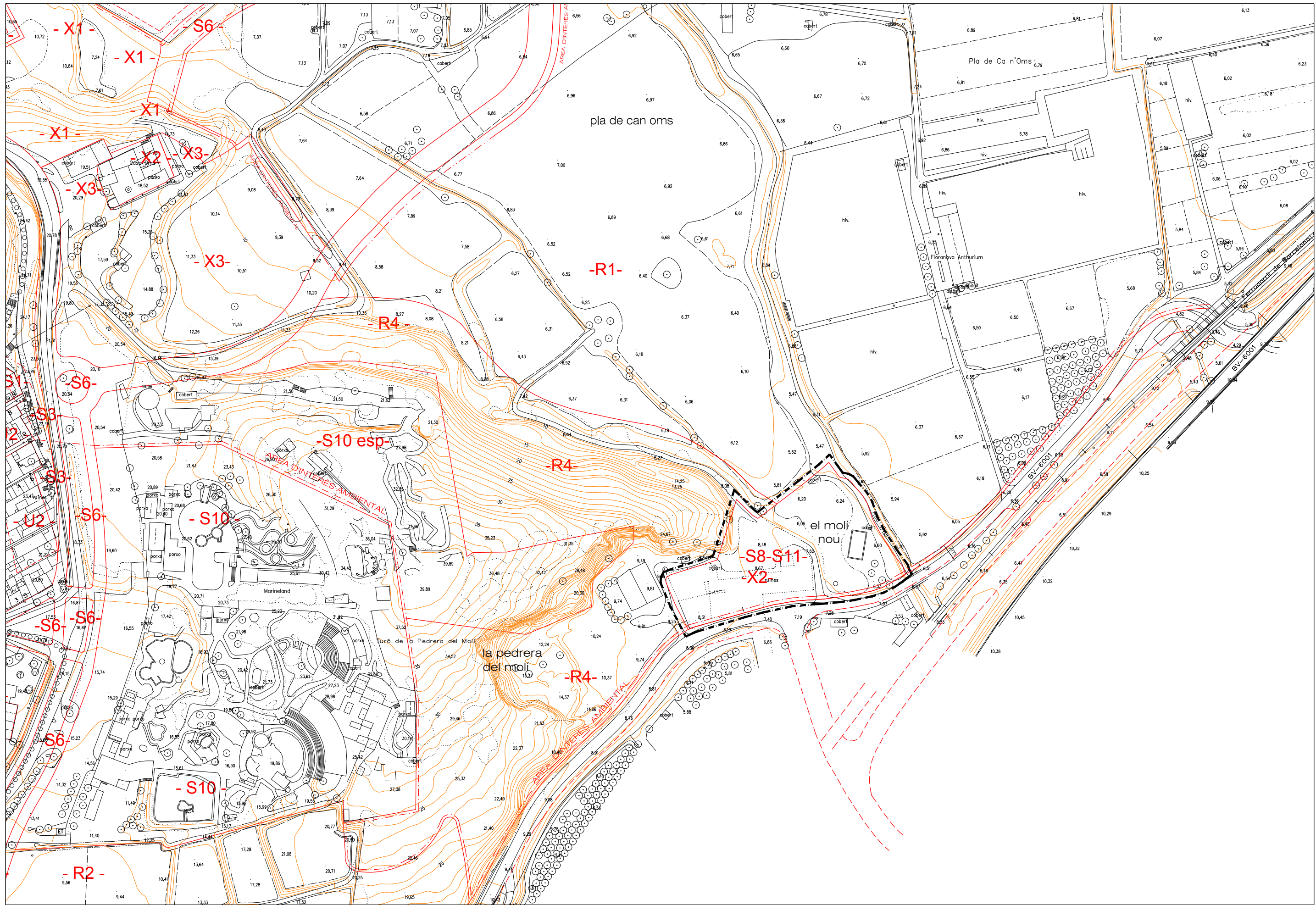




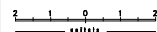
LLEGENDA EXPLICATIVA

- finques
- sòl urbà
- sòl urbanitzable
- sòl no urbanitzable
- sòl no urbanitzable d'especial protecció





escala 1/2000



 ajuntament de palafolls

planajament urbanístic actualitzat a coordenades ETRS 89 - UTM 31 N sobre cartografia digital 2012 DIBA

modificació puntual del pla general
equipament del molí de la pedrera

arquitecte, joseph-ramon amer i elies

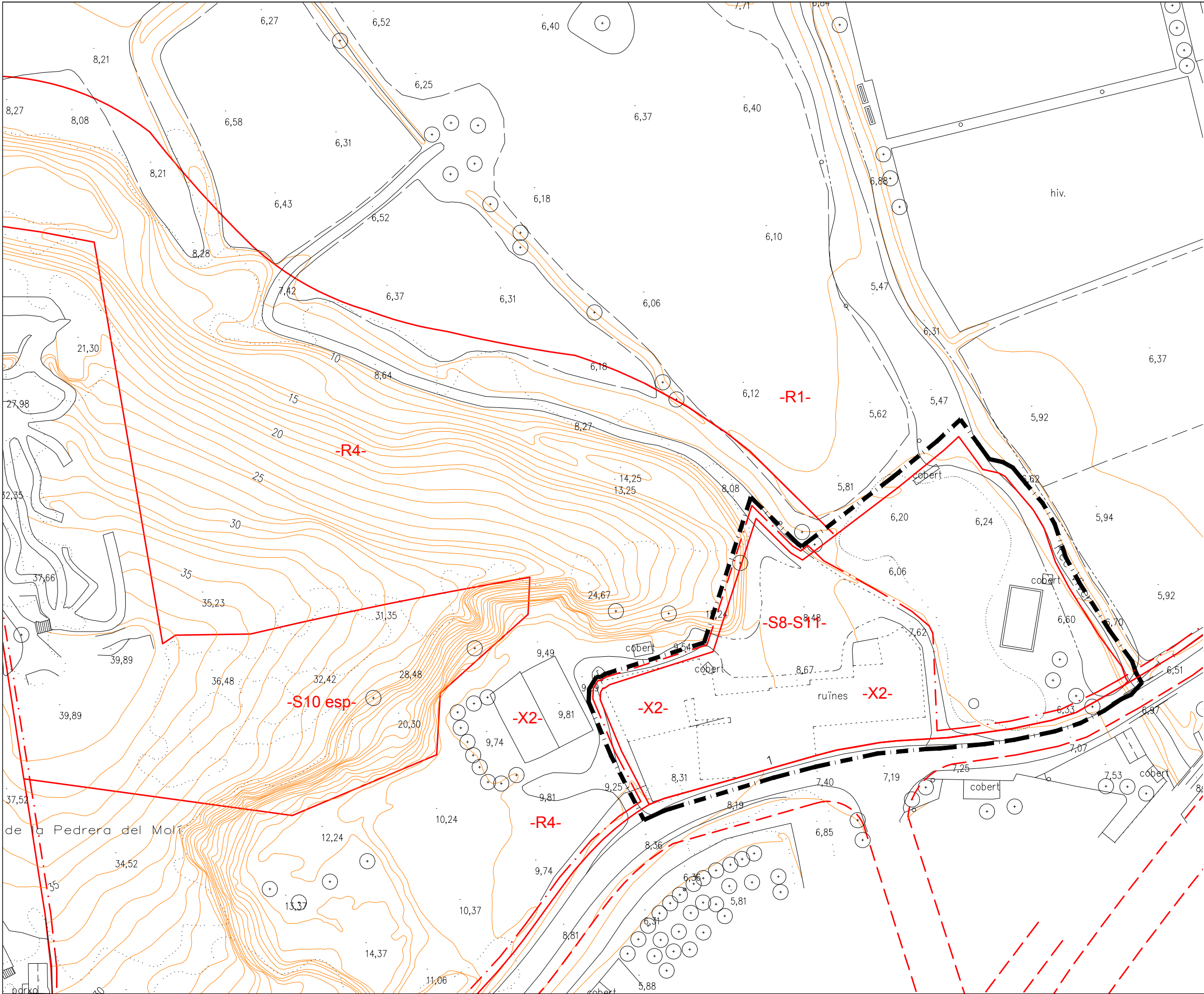
qualificació del sòl
proposada

plànol nombre

13

data

octubre 2016



superfície qualificació urbanística

S1	0'00 m2
S8-S11-X2	6.706,16 m2
sup. total =	6.706,16 m2

ambit d'actuació

CODI D'IDENTIFICACIÓ

SISTEMES

- S1. viari
- S2. ferroviari
- S3. protecció de sistemes generals
- S4. protecció de torrents i fondalades
- S5. parc forestal
- S6. parc urbà
- S7. equipaments socials d'activitats
- S8. equipaments culturals-docents
- S9. equipaments de la salut
- S10. equipaments de lleure
- S11. equipaments tècnics

SÒL URBÀ

- U1. vila històrica
- U2. suburbana en fronts continus
- U3. suburbana en ocupacions flexibles
- U4. ciutat-jardí
- U5. industrial
- perímetre d'unitat d'actuació UA, pla especial PERI, sector o entitat de conservació
- límit de fondària edificable, perímetre d'edificació o entorn de carreteres

SÒL URBANITZABLE

- V1. creixement dens
- V2. creixement en ciutat-jardí
- V3. creixement industrial i d'activitats
- V4. creixement de petites activitats

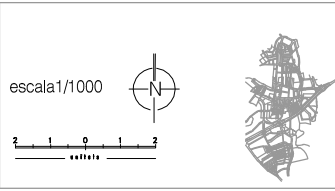
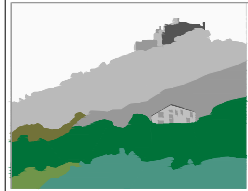
SÒL NO URBANITZABLE

- R1. agrícola
- R2. agrícola complementari
- R3. agrícola d'entorn fluvial
- R4. forestal

ELEMENTS COMPLEMENTARIS DE LA QUALIFICACIÓ DEL SÒL

- X1. indrets i paratges d'interès natural
- X2. edificis i conjunts d'interès arquitectònic i urbà
- X3. activitats especials en sòl no urbanitzable

- itinerari de potenciament territorial
- límit d'àrea d'interès ambiental
- límit d'àrea d'interès patrimonial



ajuntament de palafolls

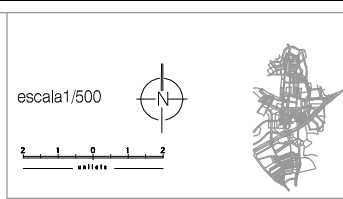
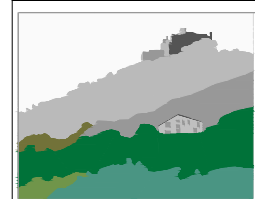
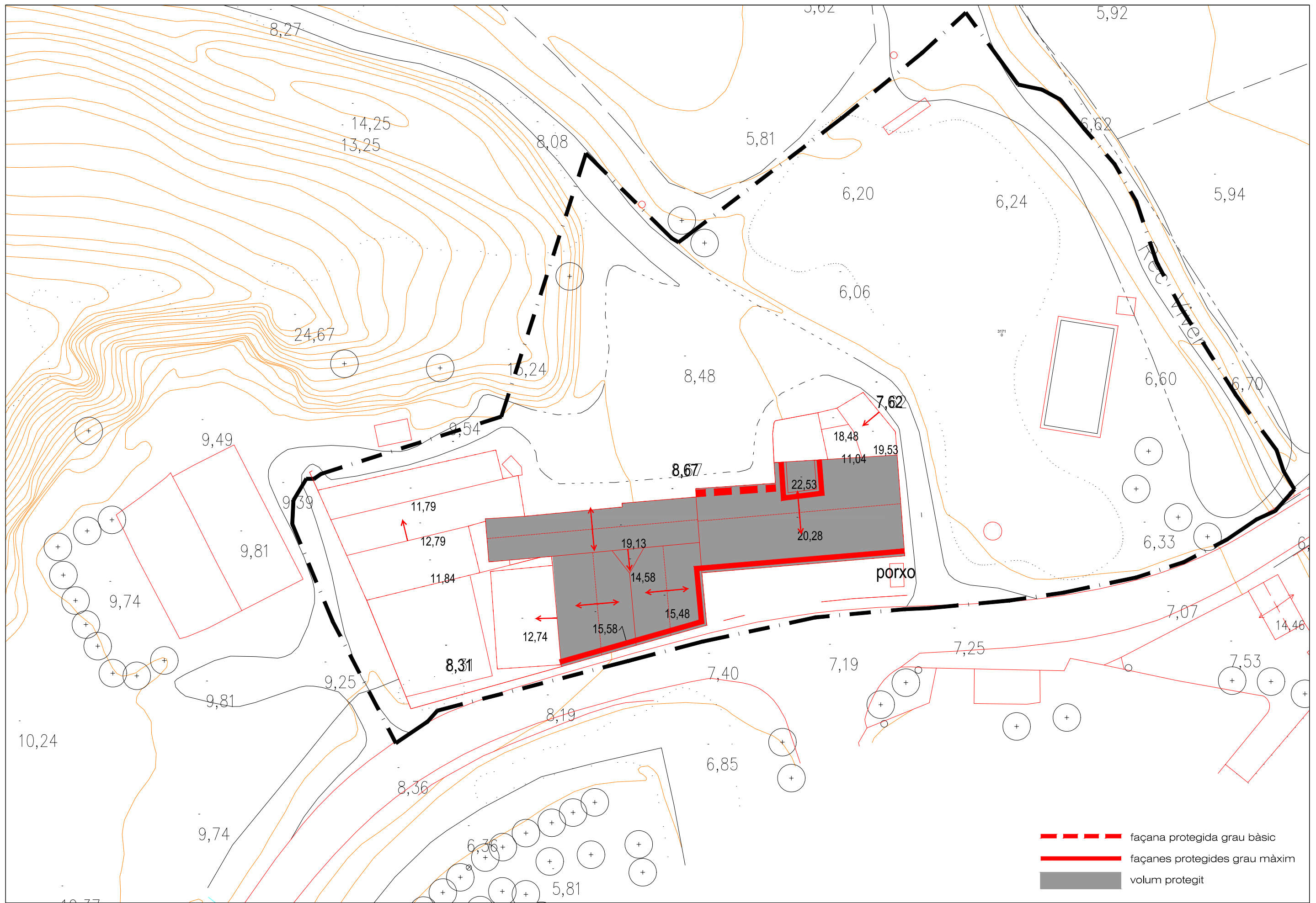
planajament urbanistic actualizat a coordenades ETRS 89 - UTM 31 N sobre cartografia digital 2012 DIBA

modificació puntual del pla general
equipament del molí de la pedrera

arquitecte, joseph-ramon amer i elies

qualificació i ordenació
detallada del sòl proposada
qualificació i ordenació

plànol nombre
14
data
octubre 2016



ajuntament de palafolls

planajament urbanístic actualitzat a coordenades ETRS 89 - UTM 31 N sobre cartografia digital 2012 DIBA

modificació puntual del pla general
equipament del molí de la pedrera

arquitecte, joseph-ramon amer i elies

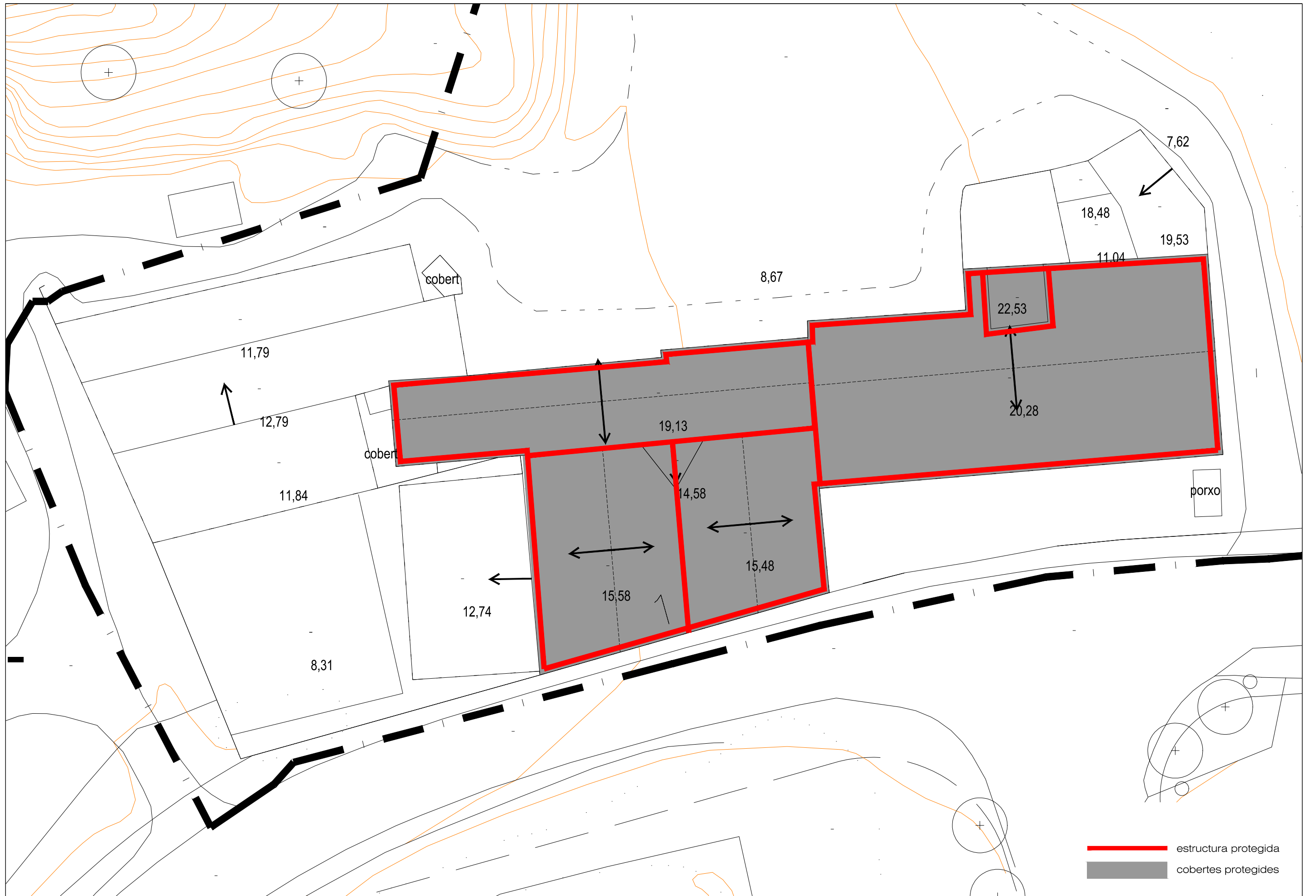
protecció de façanes
i volum

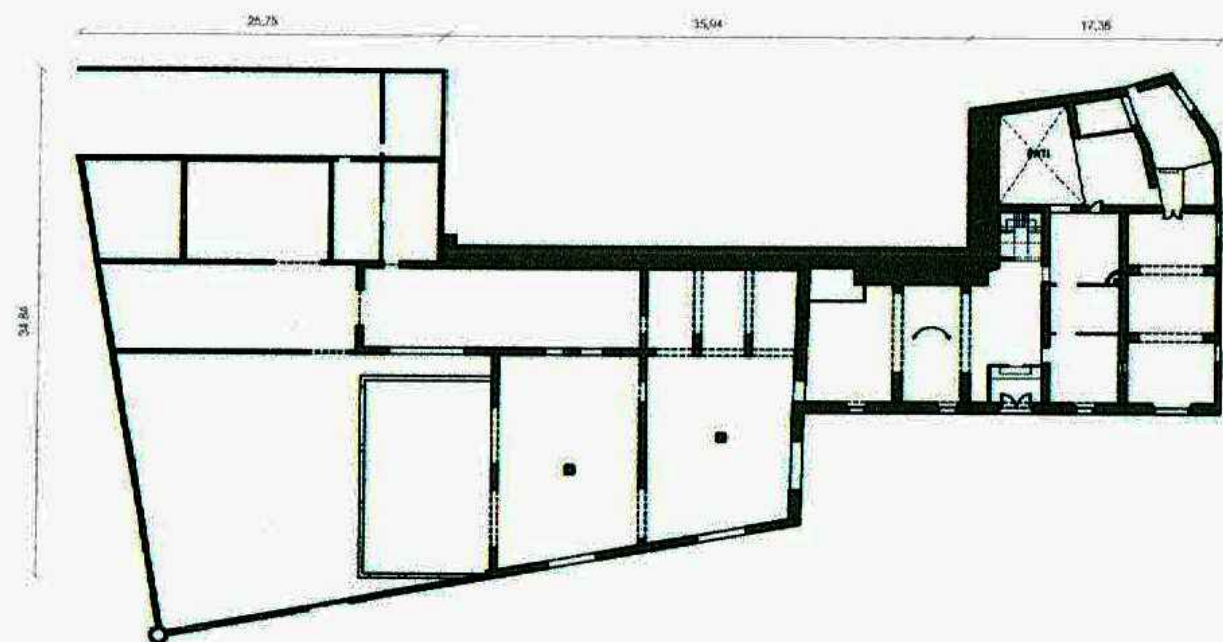
plànol nombre

15

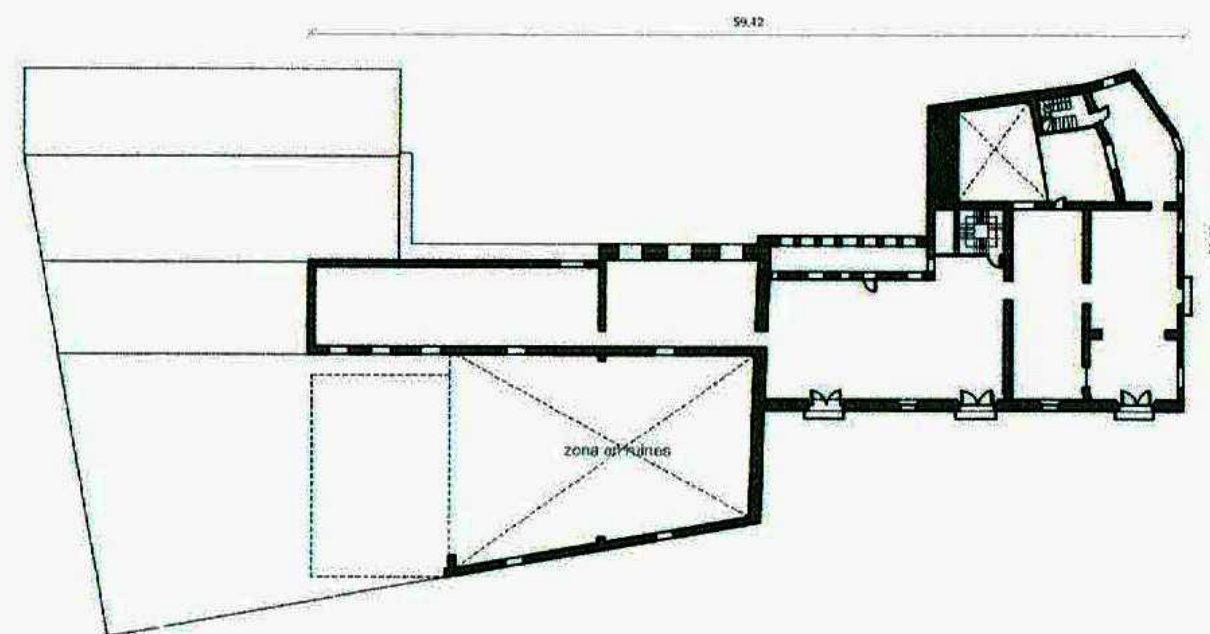
data

octubre 2016

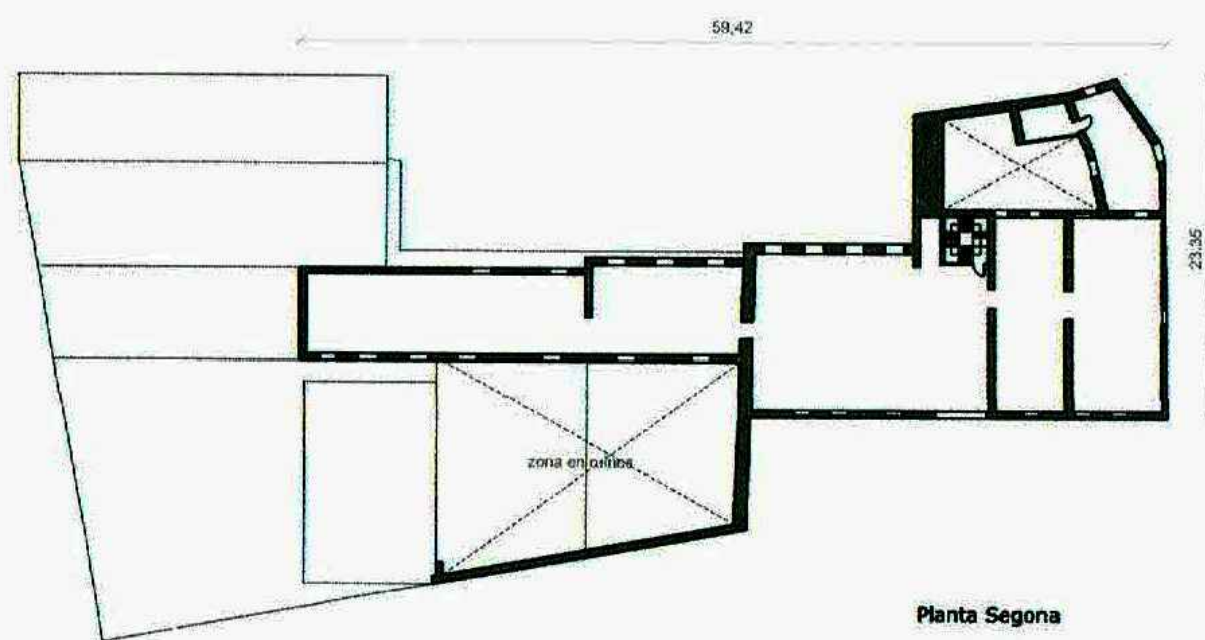




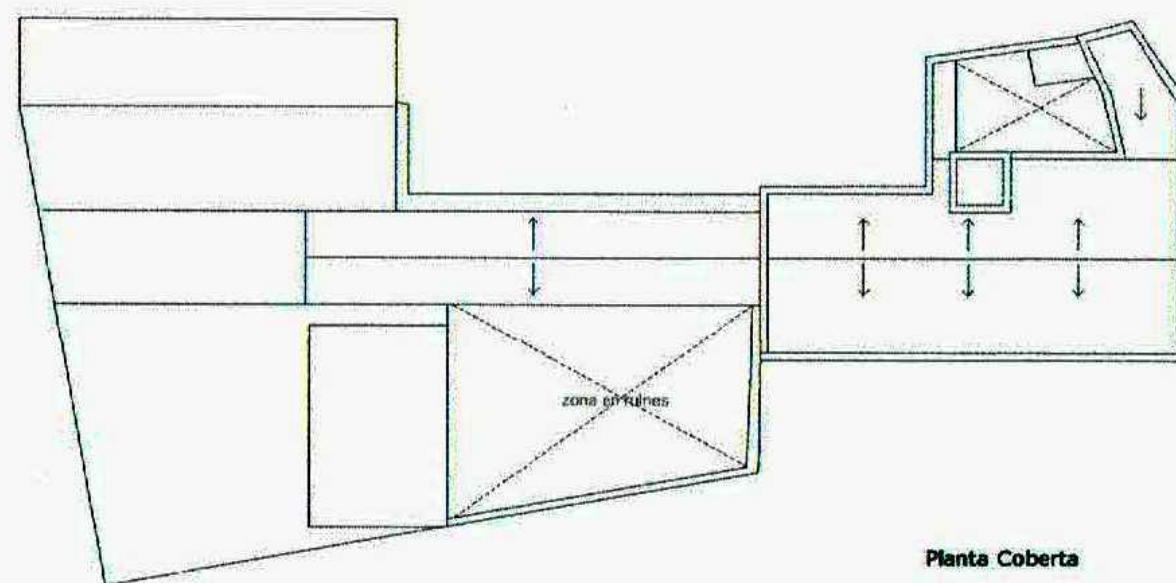
Planta Baixa



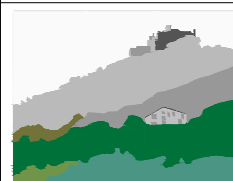
Planta Primera



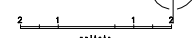
Planta Segona



Planta Coberta



escala S/N



ajuntament de palafolls

arquitectes, Juan Carlos Merino Villanueva i Judit Creus Franco

modificació puntual del pla general
equipament del molí de la pedrera

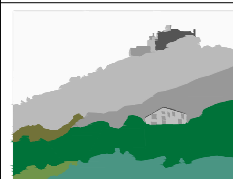
arquitecte, joseph-ramon amer i elies

plantes distribució

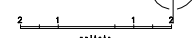
plànol nombre

17

data
octubre 2016



escala S/N



 ajuntament de palafolls

arquitectes, Juan Carlos Merino Villanueva i Judit Creus Franco

**modificació puntual del pla general
equipament del molí de la pedrera**

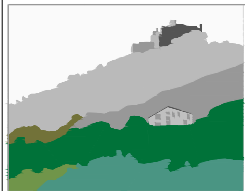
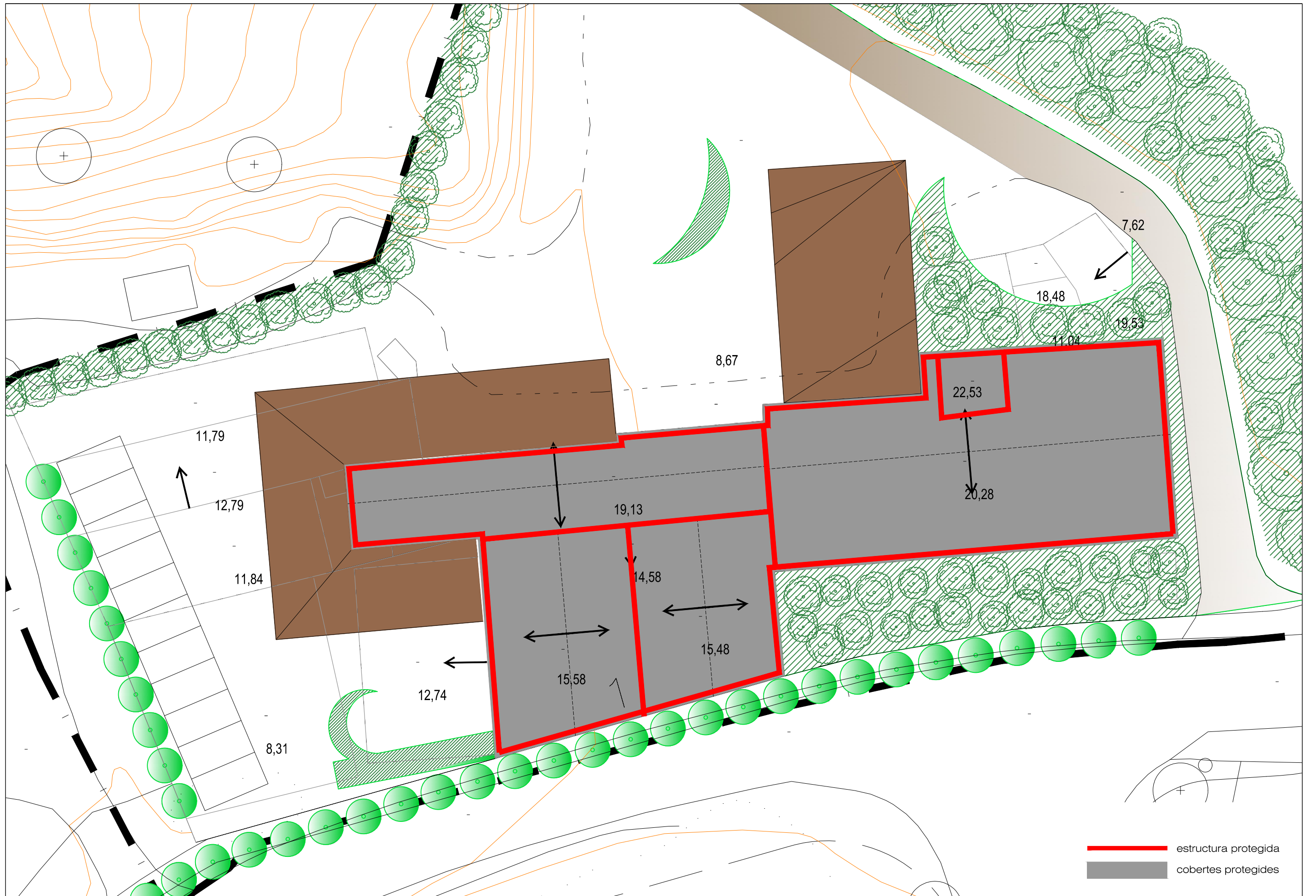
arquitecte, joseph-ramon amer i elies

fotografies historiquess

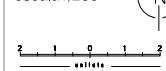
plànol nombre

18

data
octubre 2016



escala 1/250



 ajuntament de palafolls

planajament urbanistic actualitzat a coordenades ETRS 89 - UTM 31 N sobre cartografia digital 2012 DIBA

modificació puntual del pla general
equipament del molí de la pedrera

arquitecte, joseph-ramon amer i elies

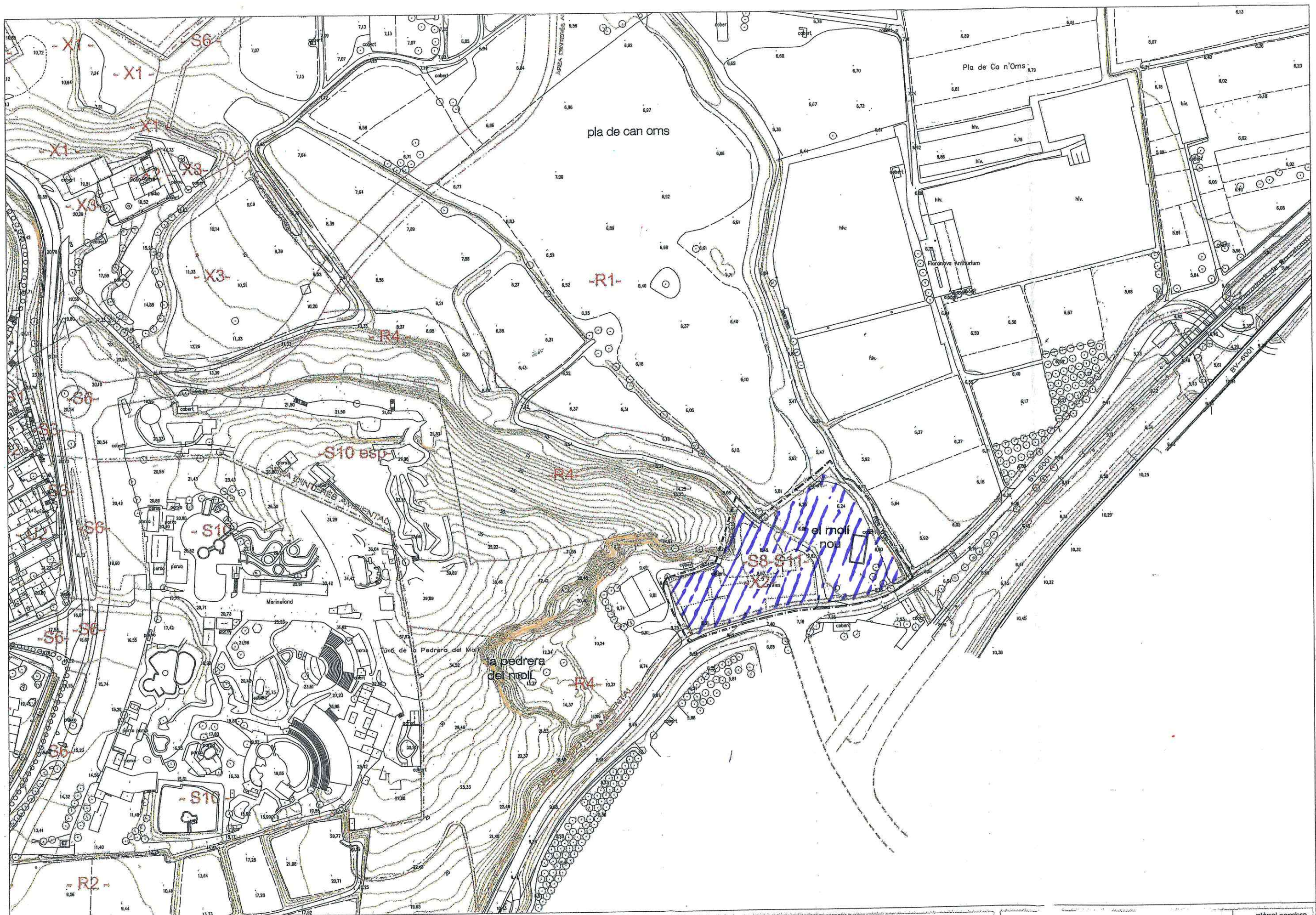
ampliació indicativa

plànol nombre

19

data

octubre 2016



escala 1/2000



ajuntament de palafolls

planajament urbanístic actualitzat a coordenades ETRS 89 - UTM 81 N sobre cartografia digital 2012 DIBA

modificació puntual del pla general
equipament del molí de la pedrera

arquitecte, joseph-ramon arner i elies

àmbit suspensió
de llicències

plànol nombre

20

data

octubre 2016



CERTIFICACIÓ



REGISTRE DE LA PROPIETAT DE PINEDA DE MAR CERTIFICACIÓ

FRUCTUOSO FLORES BERNAL
REGISTRADOR DE LA PROPIETAT DE PINEDA DE MAR.

CERTIFICO: Que en virtud de la precedent instancia de data nou de febrer de dos mil disset subscrita per Josep Rueda García, Regidor de l'Àrea de Territori de l'Ajuntament de Palafolls, a l'objecte de tramitar l'expedient de Modificació del Pla General d'Ordenació, que té per objecte la creació d'un centre de serveis municipals al Molí de la Pedrera, al efectes del que preveu l'article 99.1 a) del Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya i que ha tingut entrada en aquest Registre el dia deu de febrer del corrent, amb número d'entrada 996/2017, he examinat els corresponents Llibres i Índexs Informàtics d'aquest Registre de la Propietat al meu càrrec i dels mateixos **RESULTA:**

DADES DE LA FINCA

FINCA DE PALAFOLLS N°: 789

"RUSTICA: UN antiguo MOLINO HARINERO de cinco cuerpos y dos altos denominado **"La Pedrera"**, sito en término de PALAFOLLS, señalado con el **número uno** con los terrenos a él unidos, que miden **una hectárea, cincuenta y nueve áreas, noventa y nueve centiáreas, noventa decímetros cuadrados** o la mayor o menor cabida comprendida dentro de sus linderos; y lleva **anexo** el derecho a disfrutar de las aguas del Río Tordera, sobrante del Molino Sot del Calls, las demás segregadas de dicho río y las subterráneas alumbradas por medio de una mina construida en el trecho que media desde la presa del Molino Sot del Calls y el punto de dicho Río, denominado Paso de la Ginesta, conducidas por distintas acequias que partiendo del molino Sot del Calls, la una, y la otra de la indicada mina, siguen la dirección Norte y Sur, atravesando varias fincas de diversos propietarios y terminando en la finca que se describe, la cual **LINDA:** al Este, con el camino de las Ferrerías, y la acequia Rech Vive; al Sur, con el camino vecinal de Malgrat a Blanes; al Oeste, con finca de Don Fernando Guerra Calderón y Doña Francisca Pino Ruiz, con la carretera y terrenos de sucesores de Ignacio



María Oms y Aloy; y al Norte, con estos mismos terrenos, y **lindan las acequias**; la de la mina, al Este, con Narciso Puig, carretera de Blanes, Viuda Oms, N.Torras, Rafael Bertran, Rafael Bota, Féix Rabassa, José Campeny, Juan Gató, Ramón Aubanell, Juan Gironés, N. Maristany, Enrique Aris, Sr. de Quintana, Santiago Garriga, Luis Gironés, José Maso, Rosa Turró, Ferrocarriles MZA y Playa del Mar; y al Oeste, con Viuda Oms, José Marti, N. Armengol, Eugenio Puig, N. Comas, Mariano Bosch, Juan Puig, Pedro Pascual, Jaime Turró, Carretera de Blanes, N. Torras, Rafael Bertrán, Rafael Bota, Félix Rabassa, Carretera antigua, Arturo Girones, Santiago Oms, Ramón Aubanell, José Camps, Juan Girons, Rosa Turro, Luis Turró, N. Aubanell, Ferrocarril MZA y playa del Mar; y la que parte del molino Sot dels Calls linda al Este, con río Tordera, terrenos del señor Quintana María Dois, José Arce, Ana Guinvernats, herederos de José Jofré, N. Sagrera, herederos de Roura, Francisco Romaguera, Juan Ribas, Joaquin Garriga, camino de Blanes, Maria Gay, Elvira Bieta, Esteban Torrella, Agustín Navinés, Miguel Illa, Pedro Ros, José Camps, Joaquín Esteve, Jaime Puset, Francisco Romaguera y José Privol; y al Oeste, con Sr. Quintana, río Tordera, José Camps, Maria Clapés, N. Sagrera, herederos de José Jofré, Juan Ribas, Joaquin Garriga, José Sansalvadó, Ayuntamiento de Tordera, Juan Puig, Elvira Bieta, Esteban Torrellas, Agustín Navinés, Miguel Illa, Carretera de Francia, Luis Peset y Esteban Lindera. "

TITULARS

JUAN CLAVE OLIVERAS, amb N.I.F. 38.910.790-B, amb domicili a Barcelona, carrer Europa, 21, planta 1, porta 2, codi postal 8028, Casat en règim de separació de béns, és titular del Domini del 55% d'aquesta finca per títol d' Agregació, segons la inscripció 11a de 19 de Setembre de 1995, al foli 59, del llibre 83 del terme municipal de Palafolls, Tom 1.653 de l'Arxiu, i en Virtut d'escriptura pública atorgada a Barcelona, davant José Galván Ascanio, el 13 juny 1995.

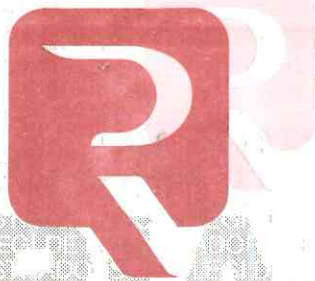
SALVADOR CLAVE MARCET, amb N.I.F. 35.066.128-I, amb domicili a Barcelona, carrer Europa, 21, planta 1, porta 2, codi postal 8028, solter és titular del Domini del 45% d'aquesta finca per títol d' Agregació segons la inscripció 11a de Data 19 de setembre de 1995, al foli 59, del llibre 83 del terme municipal de Palafolls, Tom 1.653 de l'Arxiu, i en Virtut d'escriptura pública atorgada a Barcelona, davant José Galván Ascanio el 13 de Juny de 1995.

CÀRREGUES

- SERVITUD:

Afecta a la servitud de pas de canalitzacions per a aigües potables, aigües residuals i energia elèctrica, en qualitat de predi servent, que facultarà a Construir i mantenir les Canonades, Canalitzacions o Estesa de Línies, al costat de la carretera de Malgrat a Palafolls, des del predi dominant fins als límits Nord i Sud dels predis servents, amb Una Profunditat i Amplada Màxima d'un metro i a favor del predi dominant o registral 2.858.

Agregacio: PER PROCEDÈNCIA DE LA FINCA N°: 4923 de Palafolls, Inscripció 1 amb Data 1995.09.19, TOM: 1653, LLIBRE: 83, FOLI: 56, Títol segregació i Venda JOSÉ GALVÁN ASCANIO , Data de Document 13/07 / 1995 PER PROCEDÈNCIA de LA FINCA N°: 4292 de Palafolls, Inscripció 1 amb Data 1991.09.17, TOM: 1524 LLIBRE: 69, Foli: 180, Títol COMPRAVENDA ANASTASIO HERRERO CASAS, Data de Document



CERTIFICACIÓ



15/11 / 1989 PER PROCEDÈNCIA de LA FINCA N°: 4/829, Inscripció 2 amb Data 1983.10.14, TOM: 183, LLIBRE: 8, Foli: 239, Títol servitud, Notari DON SEGISMUNDO VERDAGUER GOMEZ, Data de Document 1983.01.06

- SERVITUD:

Servitud de pas de d'un gasoducte de gas natural, un favor de la companyia "Gas Natural SDG, Societat Anònima".

Agregacion: PER PROCEDÈNCIA DE LA FINCA N°: 4923 de Palafolls, Inscripció 1 amb Data 1995.09.19, TOM: 1653, LLIBRE: 83, FOLI: 56, Títol segregació i venda JOSÉ GALVÁN ASCANIO Data de Document 13/07 / 1995 PER PROCEDÈNCIA de LA FINCA N°: 4292 de Palafolls, Inscripció 2 amb Data 08/03/1995, TOM: 1524 LLIBRE: 69, Foli: 182, Títol servitud

- SERVITUD:

AFFECTA a la servitud de pas de canalitzacions per a aigües potables, aigües residuals i energia elèctrica, en qualitat de predi servent, que facultarà a construir i mantenir les canonades, canalitzacions o cstea de Línies, al costat de la carretera de Malgrat de Palafolls, des del predi dominant fins als límits Nord i Sud dels predis servents, amb una Profunditat i amplada màxima d'un metro, i a favor del predi dominant o registral 2.858.

Agregacio: PER PROCEDÈNCIA DE LA FINCA N°: 4924 de Palafolls, Inscripció 1 amb Data 1995.09.19, TOM: 1653, LLIBRE: 83, FOLI: 57, Títol segregació i venda JOSÉ GALVÁN ASCANIO , Data de Document 13/07 / 1995 PER PROCEDÈNCIA de LA FINCA N°: 4292 de Palafolls, Inscripció 1 amb Data 1991.09.17, TOM: 1524 LLIBRE: 69, Foli: 180, Títol COMPRAVENDA ANASTASIO HERRERO CASAS, Data de Document 15/11 / 1989 PER PROCEDÈNCIA de LA FINCA N°: 4/829, Inscripció 2 amb Data 1983.10.14, TOM: 183, LLIBRE: 8, Foli: 239, Títol servitud, Notari SEGISMUNDO VERDAGUER GOMEZ, Data de Document 01/06/1983.

- SERVITUD:

Servitud de pas de l'un gasoducte de gas natural, un favor de la companyia "Gas Natural SDG, Societat Anònima".

Agregacion: PER PROCEDÈNCIA DE LA FINCA N°: 4923 de Palafolls, Inscripció 1 amb Data 1995.09.19, TOM: 1653, LLIBRE: 83, FOLI: 56, Títol segregació i venda JOSÉ GALVÁN ASCANIO, Data de Document 13/07 / 1995 PER PROCEDÈNCIA de LA FINCA N°: 4292 de Palafolls, Inscripció 2 amb Data 08/03/1995, TOM: 1524 LLIBRE: 69, Foli: 182, Títol servitud.



- Anotació D'URBANÍSTIQUES un favor de l'AJUNTAMENT DE PALAFOLLS, que grava la Propietat de JUAN CLAVE OLIVERAS, SALVADOR CLAVE MARCET, segons Procediment de Data 25 de Juny de 2014. Segons l'anotació lletra D, de data 12 d'agost de 2014, al foli 59, del Llibre 83, Tom 1653, del terme municipal de Palafolls i en Virtut del document administratiu expedit a Palafolls, per l'AJUNTAMENT DE PALAFOLLS, amb número 623, el 9 de juliol de al 2014.

ANOTACIO PREVENTIVA DE DECLARACIO DE RUÏNA TÈCNICA PARCIAL dictada en expedient seguit per l'AJUNTAMENT DE PALAFOLLS contra JUAN CLAVE OLIVERAS i SALVADOR CLAVE MARCET Sobre l'edifici anomenat "Molí de la Pedrera" inclòs a la llista de Béns Culturals d'interès local que constitueix la finca d'aquest número.

EXPEDIDA Certificació de domini i Càrregues d'aquesta finca, en virtut del mateix Decret origen de l'Adjunta anotació preventiva lletra D. Pineda de Mar, a 12 d'agost de 2014.

- Afecció: Exempta DE TRANSMISSIONS.

NOTA Nombre: 1 AL MARGE DE INSC / Anot: D TOM: 1.653 LLIBRE: 83 FOLI: 59
Data: 2014.12.08

DIARI

Documents relatius a la finca presentats i pendents de despatx, vigent l'assentament de presentació, al tancament del Llibre Diari del dia anterior a la data d'expedició de la present nota:

NO hi ha documents pendents de despatx

I PER QUE CONSTI, lliuro la present que va estesa en paper timbrat de l'I·lustre Col·legi Nacional de Registradors de la Propietat i Mercantils d'Espanya, a la vil·la de PINEDA DE MAR, a quinze de febrer de dos mil disset.

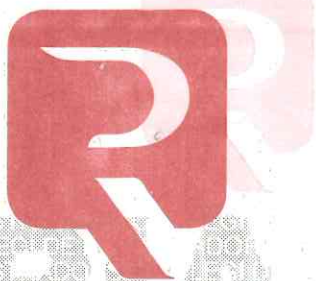
ADVERTIMENTS

Queda prohibida la incorporació de les dades que s'incorporen a la present certificació a fitxers o bases de dades informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, inclòs expressant la font de procedència (Instrucció de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

Als efectes de la Llei Orgànica 15/1999 de 13 de desembre, de Protecció de Dades de caràcter personal queda informat de que:

1.- De conformitat amb el que es disposa a les clàusules informatives incloses al model de sol·licitud les dades personals expressades al present document han estat incorporades als llibres d'aquest Registre i als fitxers que es porten a terme a dits llibres, el responsable del qual és el Registrador.

2.- En quant resulti compatible amb la legislació específica del Registre, es reconeix als interessats els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició establerts a la Llei Orgànica. podent exercitar-los dirigint un escrit a l'adreça del Registre.



CERTIFICACIÓ



Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por FRUCTUOSO FLORES BERNAL registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE PINEDA DE MAR a día quince de Febrero del año dos mil diecisiete.



(*) C.S.V. : 20809812F936D45E

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45 del RD 1671/09)

DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC DE REFERÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL EQUIPAMENT DEL MOLÍ DE LA PEDRERA



Novembre 2016

Oriol Bassa i Vila
Tècnic responsable de l'elaboració del D.I.E.
Enginyer de Forests, Enginyer Tècnic Agrícola
Màster en Enginyeria Ambiental UPC

Index

1. Presentació, 4
 - 1.1. Introducció, 4
 - 1.2. Antecedents, 4
 - 1.3. Objectius del POUM, 5
 - 1.4. Marc legal i tramitació, 5
 - 1.5. Abast previst de l'Informe de Sostenibilitat Ambiental, 6
 - 1.6. Objectius ambientals del planejament, 7
 - 1.7. Objectius ambientals específics en el POUM, 8
 - 1.8. Perfil ambiental del municipi, 10
 - 1.9. Relació amb altres plans, programes i projectes, 11
 - 1.10. Determinacions del planejament territorial: el PTPP, 12
2. Determinació dels requeriments ambientals significatius del Pla, 12
 - 2.1. Descripció dels aspectes ambientalment rellevants. Medi físic, 12
 - 2.1.1. Situació i característiques generals, 12
 - 2.1.2. Climatologia., 13
 - 2.1.3. Geomorfologia, 13
 - 2.1.4. Geologia i sòls, 14
 - 2.1.5. Cicle de l'aigua, 15
 - 2.1.6. Atmosfera ,17
 - 2.2. Descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants. Medi biòtic, 19
 - 2.2.1. Context biogeogràfic i vegetació potencial, 19
 - 2.2.2. Vegetació actual , 19
 - 2.2.3. Espècies vegetals protegides, forests públiques i arbres monumentals, 20
 - 2.2.4. Hàbitats d'Interès Comunitari, 20
 - 2.2.5. Fauna, 21
 - 2.2.6. Gestió cinegètica, 21
 - 2.2.7. Espais naturals i figures de protecció i/o gestió, 22
 - 2.2.8. Corredors biològics del Pla Territorial Parcial de Ponent, 22
 - 2.2.9. Paisatge, 22
 - 2.3. Descripció dels aspectes ambientalment rellevants. Medi humà, 22
 - 2.3.1. Població, 22
 - 2.3.2. Activitat econòmica, 23
 - 2.3.3. Usos del sòl, 23
 - 2.3.4. Serveis tècnics i infraestructures ambientals, 25
 - 2.3.6. Xarxa viària i mobilitat, 25
 - 2.3.7. Xarxa viària,26
 - 2.3.8. Patrimoni arqueològic, arquitectònic i civil, 26
 - 2.4. Descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants. Riscos ,26
 - 2.4.1. Pla Bàsic d'Emergència Municipal 27
 - 2.4.2. Risc d'inundació, 28
 - 2.4.3. Risc d'incendi forestal , 28
 - 2.4.4. Risc de nevades , 29
 - 2.4.5. Risc sísmic, 29
 - 2.4.6. Risc geològic, 30
 - 2.4.7. Altres, 31
3. Descripció i avaluació d'alternatives, 31
 - 3.1. Introducció ,31
 - 3.2. Escenaris de creixement demogràfic i residencial, 32
 - 3.3. Descripció d'alternatives ,32
 - 3.3.1. Alternativa 0, 32
 - 3.3.2. Alternativa 1, 32
 - 3.4. Factors infraestructurals limitants del creixement, 34
4. Identificació, caracterització i avaluació d'impactes , 34

- 4.1. Identificació d'aspectes susceptibles de produir impactes , 34
- 4.2. Identificació d'impactes ambientals derivats dels aspectes, 35
- 4.3. Identificació d'impactes significatius, 37
- 4.4. Caracterització dels impactes significatius, 40
- 4.5. Descripció dels impactes significatius , 42
 - 4.5.1. Atmosfera ,42
 - 4.5.2. Aigües ,43
 - 4.5.3. Sòls i usos , 43
 - 4.5.4. Vegetació, 44
 - 4.5.5. Fauna, 44
 - 4.5.6. Paisatge, 44
 - 4.5.7. Socioeconomia,44
- 4.6. Avaluació dels impactes , 44

- 5. Mesures correctores, de seguiment i supervisió, 49
 - 5.1. Atmosfera,50
 - 5.2. Geomorfologia del relleu i sòls, 50
 - 5.3. Consum d'aigua i gestió d'aigües brutes i d'escorrentia, 51
 - 5.4. Vegetació, 51
 - 5.5. Fauna, 52
 - 5.6. Paisatge, 52
 - 5.7. Gestió de residus , 53
 - 5.8. Socioeconomia , 53
 - 5.9. Indicadors ,53

- 6. Adequació de DIE al Document de Referència, 54

- 7. Síntesi i avaluació global , 54

1. Presentació

1.1. Introducció

Per encàrrec de l'Ajuntament de Palafolls, N'Oriol Bassa i Vila va redactar el **Document Inicial Estratègic** (en endavant, DIE), per avaluar les afeccions sobre el medi que potencialment poden derivar-se de l'aprovació i desplegament de lla modificació puntual del Pla general equipament Molí de la Pedrera de Palafolls.

Posteriorment, amb els informes de les administracions corresponents, es redacta el present **Document Ambiental Estratègic** (en endavant DAE).

Atenent la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, en la seva Disposició addicional Vuitena. Regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013, en el qual es constata que *l'informe de sostenibilitat ambiental preliminar* a què fa esment la Llei 6/2009 passa a denominar-se *document inicial estratègic*, es redacta el Document Inicial Estratègic.

El DAE pretén prevenir els impactes del creixement previst i definir l'estratègia envers el desenvolupament urbanístic sostenible de la modificació puntual. Aquest DAE és part de la documentació necessària per a completar la tramitació de la modificació puntual del Pla General equipament del Molí d'en Puigvert considerant l'art. 115 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei de la Llei d'urbanisme (en endavant, RLUC) i l'art. 9 de la Llei 9/2006, d'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, atenent al mandat de l'art. 59 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, LUC) i l'art. 70 del Reglament que el desenvolupa, *Decret 305/2006, de 18 de juliol* (en endavant, RLUC). En resum, la redacció d'aquest DIE respon fonamentalment a l'esperit de la nova Llei d'Urbanisme que preveu la necessitat que l'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

1.2. Antecedents

La regulació urbanística del sistema d'equipaments es produeix en el Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana – refós de la Revisió 2006 (aprovat definitivament el 27 d'abril del 2006 - DOG 19/9/2006- consulta pública a www.palafolls.cat pla general d'ordenació i desplegament urbanístic) i en els plans parcials dels sectors, i conforma una xarxa que es distingeix per tipus de servei públic que dóna cada àmbit qualificat.

La realitat urbana i social del municipi aconsella, en el present cas, d'ampliar aquests sistemes d'equipaments, localitzant-los en punts

prioritaris i patrimonials del territori per aprofitar-los per a serveis públics necessaris.

En aquest sentit, un àmbit estratègic en el municipi, des del punt de vista patrimonial, és del Molí de la Pedrera o Molí Nou. El planejament general el reconegué l'any 1986 com a susceptible de ser protegit, essent refós tanmateix en el Pla General revisat vigent des del 2006. El paratge, situat en el límit de terme municipal sud, des del primer planejament estigué classificat com a sòl no urbanitzable forestal, d'especial protecció.

1.3. Objectius de la modificació puntual

Les determinacions que presenta la modificació puntual del pla general equipament Molí de la Pedrera, dins del règim d'usos i règim urbanístic vigents, es proposa la qualificació com a equipament públic d'expropiació l'àmbit de les finques incloses, que permeti instal·lar-los en el Molí de la Pedrera o Molí Nou, concretant-los com a cultural-docents i tècnics (clau gràfica -S8-S11-), en sòl no urbanitzable igualment d'especial protecció, aprofitant l'edifici protegit existent que, encara que molt malmès, es pretén restaurar parcialment i/o rehabilitar.

1.4. Marc legal i tramitació

D'acord amb els principis de sostenibilitat generalment acceptats i reconeguts en multitud de tractats, declaracions i legislacions internacionals, i concretament en els arts.3 i 9 LUC, on es defineixen els principis generals de l'actuació urbanística, i s'estableix que l'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

Aquest DAE s'ha realitzat d'acord amb el conjunt de normativa amb incidència ambiental i més concretament, d'acord amb l'observança de la LUC i el RLUC que regula específicament la figura d'avaluació ambiental adequada al POUM. A més de tenir en compte la llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, que alhora també compleix amb les determinacions de la transposició a l'estat espanyol de la Directiva 2001/42/CE mitjançant la *Ley 9/2006, de 28 d'abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*.

La documentació que ha d'aportar el promotor per a la tramitació ambiental de la Modificació Puntual del Pla General del Molí de la Pedrera consta de tres documents tal com determina específicament el RLUC, en llurs arts. 70, 100, 106 i 115:

- a) L'Informe de Sostenibilitat Ambiental Preliminar (en endavant, ISAP) és el primer document i es redacta en paral·lel a la redacció de l'avanç de pla. Constitueix la primera fase en l'elaboració de la documentació ambiental per al planejament sotmès a avaluació ambiental. Es redacta seguint les prescripcions indicades per l'art. 5 de la Directiva 2001/42/CE relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes sobre el medi ambient, coneguda com l'Avaluació Ambiental Estratègica (AAE) i la seva transposició a Catalunya mitjançant la llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, que alhora també compleix amb les

determinacions de la transposició a l'estat espanyol mitjançant la *Ley 9/2006, de 28 d'abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*. Ensenms, s'ajusta als continguts que estableix el RLUC. Amb el lliurament de l'ISAP i l'Avanç de planejament, el DMAH a través de l'òrgan ambiental corresponent, en aquest cas, la Oficina Tècnica d'Avaluació ambiental (en endavant, OTAA) elabora el *Document de Referència* que aporta les esmenes, consideracions i modificacions que s'hauran de tenir en compte en la següent fase.

b) El segon document, l'ISA, és el segon document i s'elabora en paral·lel a la documentació del pla per a la seva aprovació inicial. Amplia els continguts de l'ISAP amb les aportacions del *Document de Referència* i els continguts que s'estableixen als apartats c), d), e) i f) de l'art. 70 RLUC).

c) El tercer document és la Memòria Ambiental (en endavant, MA) posterior a l'aprovació inicial i anterior a la aprovació provisional. Realitza una valoració de la integració dels aspectes ambientals en el planejament. Contindrà un resum de la tramitació i una síntesi de les mesures ambientals incorporades al planejament i junt a una versió refosa de l'ISA es remet a l'òrgan ambiental, la OTAA perquè resolgui la fermesa del document o la inclusió de nous aspectes. Amb la resolució que declara la seva fermesa, l'ajuntament ja pot procedir a l'aprovació provisional.

Finalment, d'acord amb la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, en la seva Disposició addicional Vuitena. Regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013, en el qual es constata que *l'informe de sostenibilitat ambiental preliminar* a què fa esment la Llei 6/2009 passa a denominar-se *document inicial estratègic*, es redacta el Document Inicial Estratègic.

1.5. Abast previst del Document Inicial Estratègic

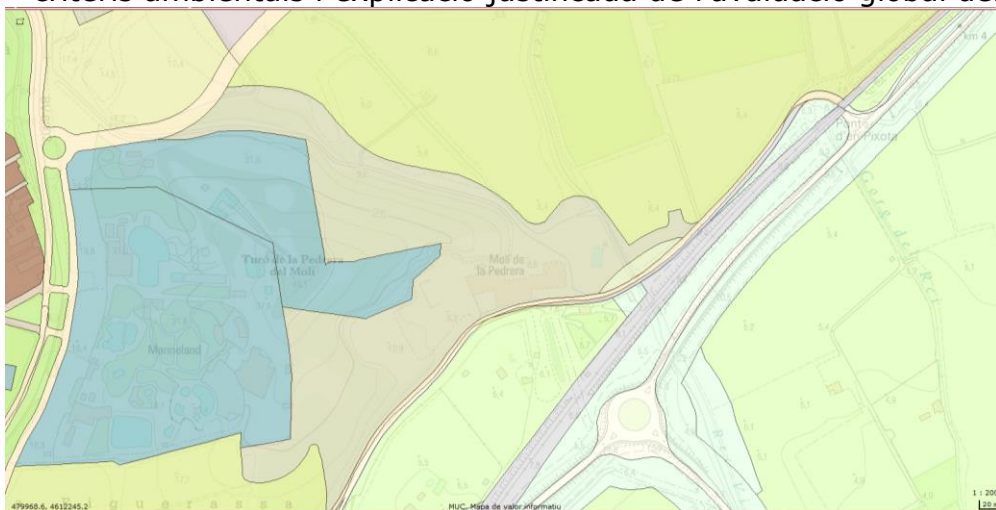
El contingut del DIE en referir-se a una modificació puntual del Pla general fonamentalment als requisits que es formulen en relació a la documentació ambiental de l'art. 70 RLUC.

Específicament, la seva estructura i contingut és la següent:

MEMÒRIA

- Presentació, objectius i marc legal [art. 70 a) 2-3]. Introducció, definició dels objectius del pla i objectius ambientals, adaptació a la normativa general i sectorial.
- Descripció del pla [art. 70 c) 1]. Característiques del planejament que es proposa quant a classificació de sòl, qualificació, etc.
- Descripció del medi [art. 70 a) 1]. Inventari ambiental i característiques del medi físic, biòtic, perceptiu i socioeconòmic del municipi.
- Diagnosi ambiental del territori [art. 70 c) 2]. Anàlisi ambiental dels principals vectors i aspectes relacionats amb el medi ambient al municipi, detecció d'impactes actuals i potencials, àrees de risc, de protecció i conservació, etc.
- Avaluació de les alternatives [art. 70 b), 70 c) 2]. Descripció i anàlisi de les alternatives i justificació de l'ordenació proposada per als diferents sectors de creixement residencial i industrial.

- Identificació i avaluació dels impactes significatius [art. 70 d)]. Identificació dels aspectes del pla amb un impacte significatiu potencial sobre l'entorn
- Criteris i mesures per al planejament urbanístic sostenible [art. 70 c) 3]. Expressió de les mesures ambientals d'aplicació directa i recomanacions i condicionats que es proposen.
- Síntesi i avaluació global [art. 70 e-f)]. Ressenya dels objectius i criteris ambientals i explicació justificada de l'avaluació global del pla.



Mapa. 1. Ordenació de l'àrea objecte de modificació

1.6. Objectius ambientals del planejament

Pot afirmar-se que un model territorial tendeix cap a la sostenibilitat en la mesura que assegura l'ús sostenible dels diversos recursos naturals, fonamentalment el sòl, i sigui contaminació i residus, conservi la diversitat biològica, i garanteixi la qualitat de vida de la població.

En resum, les pautes generals que han d'orientar la planificació dels models d'ocupació del sòl són les següents:

Objectiu 1. Prevenir els riscos naturals i tecnològics

- Considerar adequadament les àrees de risc natural i tecnològic (zones inundables, de risc geomorfològic, etc) en l'assignació dels usos del sòl, per tal de garantir la seguretat i el benestar de les persones, d'acord amb les directrius establertes per la normativa vigent.
- Establir una franja de seguretat inedificable a la riba de les rieres.
- Evitar l'afectació de terrenys amb pendent elevat, als efectes de minimitzar moviments de terres, riscos geològics i possibles impactes paisatgístics.
- Fomentar la màxima adaptació a la morfologia natural de les actuacions proposades, així com un tractament adequat als talussos existents i que es puguin generar.
- Adoptar les mesures establertes per la normativa vigent en matèria de prevenció d'incendis.

Objectiu 2. Minimitzar el consum de sòl i racionalitzar-se l'ús, d'acord amb el model urbanístic globalment eficient, i promoure una mobilitat sostenible.

- Adaptar les actuacions proposades a les necessitats d'equipaments del municipi.
- Optimitzar els teixits construïts existents, posant èmfasi en la recuperació d'edificacions actualment deteriorades, de qualitat i localització adequades.
- Contenir la proliferació de construccions en sòl no urbanitzable, evitant incrementar l'ocupació i la impermeabilització d'aquest tipus de sòl, en la mesura del possible.
- Establir les xarxes d'itineraris per a vianants, bicicletes, transport col·lectiu i vehicles.
- Prioritzar l'ús de mitjans de desplaçament sostenibles (anar a peu, en bicicleta, transport públic, etc) amb preferència als mitjans motoritzats individuals.
- Preservar, reconèixer i, si cal, millorar la vialitat rural bàsica i els espais i elements de valor rellevant.
- Garantir la integració ambiental i paisatgística de les intervencions previstes en relació amb els elements de mobilitat preexistents (manteniment de ferms permeables als camins, etc).

Objectiu 3. Conservar la biodiversitat territorial, la permeabilitat ecològica i el patrimoni natural

- Determinar les àrees d'interès natural, ecològic o connector i preservar-les com a espais lliures d'edificació (espais associats a recs, jardins i àrees amb recobriment arbori d'interès, hàbitats d'interès comunitari confrontats, etc)
- Conservar i millorar la connectivitat ecològica.
- Minimitzar els efectes de la proposta sobre les espècies protegides de fauna i flora, evitant afectacions significatives derivades de l'ocupació, la fragmentació o la degradació del seu hàbitat, tot reduint, alhora, els efectes potencials sobre aquestes espècies ocasionats per la intrusió lumínica p la contaminació acústica.

Objectiu 4. Mantenir i/o millorar la identitat i la qualitat paisatgística de l'àmbit d'actuació.

- Preservar i recuperar el patrimoni arquitectònic, cultural, rural i paisatgístic.
- Incorporar els objectius de qualitat paisatgística i els criteris fixats pels catàlegs de paisatge.
- Definir tipologies i intensitats edificatòries que no suposin una ruptura estrident respecte a les pautes formals del seu entorn.
- Mantenir net i ordenat l'àmbit d'actuació i el seu entorn i promoure la restauració dels espais degradats.

Objectiu 5. Prevenir i corregir les formes de contaminació

- Depurar les aigües brutes generades.
- Evitar abocaments que puguin infiltrar-se en l'aquífer i degradar el seu estat ecològic.
- Protegir els espais de recàrrega dels aquífers.

- Promoure l'aplicació de sistemes d'eliminació o minimització de les emissions atmosfèriques en les activitats.
- Minimitzar la contaminació acústica.
- Aplicar el mapa acústic del municipi i la normativa sectorial vigent.

Objectiu 6. Promoure l'ús eficient dels recursos naturals i una gestió adequada dels materials i residus.

- Reduir consums i evitar malbarataments d'aigua, adoptant les mesures d'estalvi i reutilització corresponents (mecanismes estalviadors, ús de vegetació autòctona).
- Promoure l'eficiència energètica en l'edificació i l'implantació d'energies renovables.
- Incorporar els criteris establerts al Decret d'ecoeficiència.
- Preveure els espais adequats per facilitar la recollida selectiva de residus.
- Ordenar el desenvolupament de l'activitat constructiva per minimitzar els impactes derivats dels residus existents i/o que es pugui generar, de conformitat amb la normativa aplicable.

Objectiu 7. Minimitzar les emissions de gasos amb efectes d'hivernacle vinculades al Pla i preveure mesures per reduir la vulnerabilitat als efectes del canvi climàtic

- Fomentar l'eficiència energètica i l'ús d'energies renovables, així com una mobilitat sostenible, d'acord amb els objectius esmentats anteriorment.
- Garantir la coherència del Pla amb les determinacions del Pla d'Acció per a l'energia sostenible en el municipi.
- Preveure mesures i estratègies d'adaptació al canvi climàtic (prevenció d'incendis...)

1.7. Objectius ambientals específics en la modificació del Pla General

L'ISA haurà de considerar tots aquells àmbits o vectors ambientals sobre els quals el planejament pot incidir, així com la incidència ambiental global del model territorial resultant. Els requeriments ambientals que haurà d'atendre la redacció del pla s'han de concretar en uns **objectius específics** referits als aspectes que s'assenyalen, formulats de manera jerarquitzada segons llur grau d'importància relativa, a fi que es diferenciïn amb claredat els més essencials. Concretament cal referir-se als vectors següents:

1.8. Perfil ambiental del municipi

En la modificació puntual del PG, cal especificar el **perfil ambiental del municipi** en relació amb el planejament. Aquest perfil ha de ser formulat de manera que permeti, en una fase posterior, de comparar-lo amb el perfil anàleg resultant de l'ordenació plantejada per la modificació PG, com a element bàsic de la seva avaluació ambiental. En aquest cas s'incorporen indicadors quantitatius (sobre consum, estalvi i reutilització de recursos, sòls transformats o protegits, prevenció o correcció de la contaminació,

etc.), que facilitaran la verificació posterior del compliment quant a la nova ordenació resultant. Els anomenem *indicadors de referència* i es relacionen en l'estat actual, abans de la implementació del pla:

Taula 2. Indicadors de referència que conformen el perfil ambiental de Palafolls.

Superfície per habitant (segons padró 2010. IDESCAT) de sòl urbà
186 m ² / habitant
Densitat d'habitants per hectàrea en sòl urbà
53,89 habitants/ Ha
Superfície d'espais lliures i zones verdes per habitant (2010. IDESCAT)
34,4 m ² / habitant
Superfície d'equipaments per habitant (segons padró 2007. IDESCAT)
42,5 m ² / habitant
Percentatge d'habitants de zones d'ús principal residencial situades a menys de 500 m dels serveis urbans bàsics
>98%
Superfície de sòl no urbanitzable d'especial protecció
910 Ha (55% del TM).
Superfície de sòls situats en zones inundables i altres zones de risc
200 Ha (12,5% del TM)
Consum d'aigua d'abastament per habitant
136 litres/persona/dia (any 2007)
Percentatge d'aigües residuals urbanes depurades
90%
Volum d'aigua (residual i de pluja) reutilitzada per habitant
1%
Quantitat de tones de CO ₂ emeses a l'atmosfera per habitatge en l'àmbit objecte d'ordenació (a 18.000 KW de consum anual d'electricitat (kWh)) ⁴
8,9 TM/habitatge x 3438 habitatges principals (IDESCAT. 2010)= 168.118 TM
Persones exposades a nivells sonors superiors a 65 dB diürns i 55 dB nocturns
0%
Percentatge de població amb una àrea d'aportació a una distància menor de 100 m.
<20%

1.9. Relació amb altres plans, programes i projectes

Actualment es tendeix a què l'ordenació del territori defineixi un marc de referència per l'actuació col·lectiva i en conseqüència, la planificació urbanística ha d'integrar la planificació territorial a tots nivells i el planejament sectorial amb incidència en el territori, sobretot en la planificació relativa al cicle de l'aigua, a la producció i distribució d'energia i tractament dels residus, sigui per a recollir les previsions de sòl necessàries al respecte o per esmenar, si s'escau, supòsits de desenvolupament que no

s'ajustin al marc ambiental definit per aquests plans. Aquesta interrelació, fruit de la presa de consciència de la complexitat de la realitat social, econòmica i territorial, s'ha de tenir en compte a l'hora de definir un model territorial. En aquest sentit, la recerca és establir una fusió entre els diversos plans i programes que afecten un àmbit determinat.

En resum, el POUM ha d'harmonitzar-se amb els plans territorials i sectorials existents ja que el contingut i les determinacions d'aquests poden afectar en cada cas segons la naturalesa de la matèria a planificar. Els plans territorials i sectorials comprenen l'àmbit de tot Catalunya, però d'acord al caràcter sectorial, les seves determinacions es refereixen a un o alguns aspectes de la realitat territorial: carreteres, espais d'interès natural, equipaments comercials, ..., que són analitzats i projectats, en cada cas, de manera especialitzada pel departament de la Generalitat responsable.

En desenvolupament de la Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial i altres, la Generalitat ha elaborat i aprovat diversos plans territorials i sectorials, entre altres:

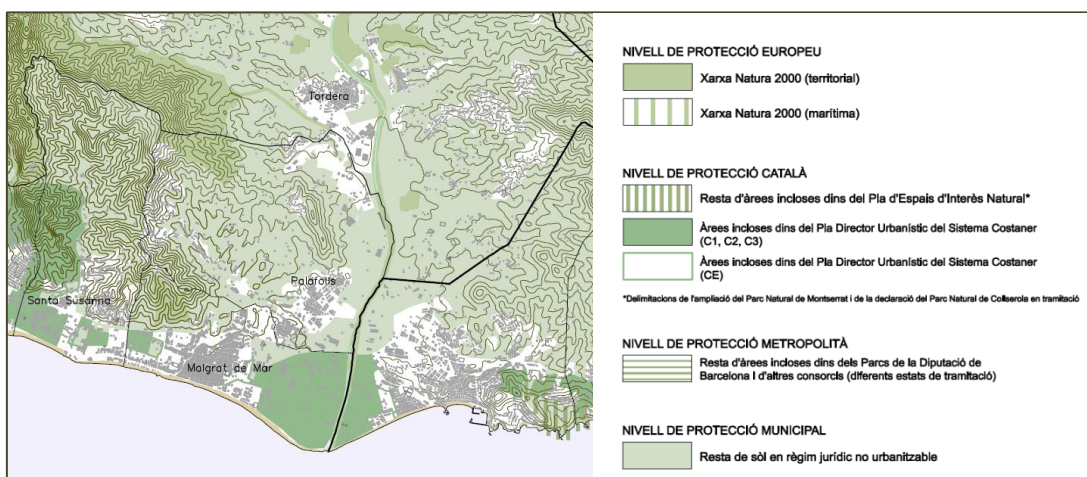
- Pla Territorial General de Catalunya, aprovat per la llei 1/1995, de 16 de març.
- Pla del transport de viatges de Catalunya 2008-12.
- Programa de Sanejament d'Aigües Residuals Urbanes de Catalunya, PSARU 2005 (aprovat el 6 de juny de 2006).
- Delimitació de zones inundables per a la redacció de l'INUNCAT 2001 (actualització 2007, risc geomorfològic).
- Pla de Protecció Civil d'Emergències per Incendis Forestals a Catalunya (INFOCAT, actualitzat el 2008).
- Pla Especial d'Emergències per Nevades a Catalunya (NEUCAT).
- Pla d'Espais d'Interès Natural (1992, modificat per la llei 12/2006).
- Pla d'infraestructures de transport de Catalunya (2006-2026).
- Pla de l'energia de Catalunya 2006-2015 (2005).
- Relació de Fitxes del Patrimoni Arquitectònic i arqueològic.
- Catàleg de paisatge de les Terres de Lleida (2008).
- Programa de Gestió de Residus Municipals de Catalunya 2007-2012 (PROGEMIC).
- Programa de Gestió de residus industrials a Catalunya 2007-2012 (PROGRIC)
- Programa de Gestió de residus de la Construcció a Catalunya (PROGROC)
- Pla de gestió de l'Aigua a Catalunya (aprovat inicialment 2009, actualment en tràmit de valoració de les al·legacions presentades).
- Pla d'Ordenació Ambiental d'Infraestructures Radioelèctriques 2001 (POAIR).
- Pla marc de mitigació del canvi climàtic a Catalunya 2008-2012.
- Pla estratègic de la bicicleta a Catalunya 2008-2012.

1.10. Determinacions del planejament territorial: el PTPP

El Pla Territorial General de Catalunya va establir l'any 1995 sis àmbits *funcionals* per a la formulació dels *plans territorials parcials (PTP)*,

modificats per la Llei 24/2001, de 31 de desembre, motivada pel reconeixement de l'Alt Pirineu i Aran com un nou àmbit funcional diferenciat. Com a resultat d'aquesta modificació, en l'actualitat els àmbits de referència per a la formulació dels plans territorials parcials són set, i el que inclou Palafolls és el metropolità de Barcelona.

Els PTP han de desplegar les determinacions del Pla territorial general i fer-ho amb el major detall que permet la menor extensió del seu àmbit. L'àrea del Molí de la Pedrera.



Mapa 2. Font: Pla Territorial de Catalunya. Zonificació a Palafolls.

Sistema d'espais oberts

El PTPP classifica l'àmbit com a Resta de sòl amb règim jurídic no urbanitzable.

2. Determinació dels requeriments ambientals significatius del Pla

2.1. Descripció dels aspectes ambientalment rellevants. Medi físic

2.1.1. Situació i característiques generals

El municipi de Palafolls s'estén en un extrem de la Serralada Litoral, en una riba del riu Tordera. S'emmarca a la província de Barcelona, comarca del Maresme, l'indant amb la província de Girona i comarca de la Selva. La població, de 9132 habitants, es concentra als nuclis de les Ferreries, Santa Maria, sant Genís, Sant Lluís i a les urbanitzacions de Mas Reixac, Mas Carbó i Ciutat Jardí.

L'àmbit del Molí de la Pedrera es troba al sud-oest del terme, al límit de terme amb el municipi de Malgrat de Mar.

Taula 3. Característiques del municipi (2015).

Municipi Palafolls
Comarca El Maresme

Superfície 16,6 Km ²
Habitants 9.132 hab.
Densitat 551,4 hab/km ²
Altitud nucli 17m
Font: IDESCAT (2010).

2.1.2. Climatologia

La pluviometria presenten uns valors de 600 a 800 mm/any. Les pluges tenen dos períodes de màxima pluviositat, a la primavera i a la tardor, essent en aquesta estació superiors a l'anterior.

El règim termomètric, pel que fa a l'anàlisi de les temperatures mitjanes anuals, ens dona uns valors entre els 15'5 i els 16'5 °C.

Els mesos més freds són els de desembre i gener, i tot seguit les temperatures augmenten gradualment fins al mes de juliol, per disminuir fins arribar a les temperatures més baixes al desembre.

Pel que fa a l'evapotranspiració potencial hom pot observar que la reserva de l'aigua del sòl s'esgota durant quatre mesos consecutius, de juliol a setembre, i que la reserva és màxima durant tres o quatre mesos seguits, de gener a abril/maig, segons l'estació estudiada.

En el règim eòlic observem que els vents dominants són de component W (Ponent), NW (Mestral) i E (Llevant).

La classificació climàtica, segons el mètode de Thorntwaite, basat en l'evapotranspiració i la precipitació, ens dona com a classificació global un clima subhúmit, variant seca, mesotèrmic de caràcter marítim.

2.1.3. Geomorfologia

a. Relleu

El municipi s'emmarca a la Serralada litoral, als contraforts de marina, i al Pla de la Tordera.

Un 70% del municipi es troba per sobre dels 20 metres i les corbes de nivell superen els 300 m a la Serra de Miralles al límit nord-est del terme.

Les cotes mínimes estan a l'oest i al sud-oest, al Pla de la Tordera amb 5 a 7 metres d'alçada, 17 metres d'alçada al nucli de les Ferreries, i va augmentant fins als 40 metres a tot el Pla. On s'incrementa l'alçada és al Castell de Palafolls, on tenim 150 metres, i s'enfila fins als 300 metres a Sant Genís fins a arribar a Miralles, a l'est del municipi.

Així doncs, i segons la descripció genèrica anterior, a nivell geomorfològic el terme es divideix en dos parts:

a) Els plans

Tota l'àrea que llinda amb la Tordera, i que comprèn prop del 60% del terme. Aquí trobem l'àrea del Molí de la Pedrera.

b) Sant Genís i el Castell, que partint dels 40 metres, es va enfilant gradualment fins als 60 m.

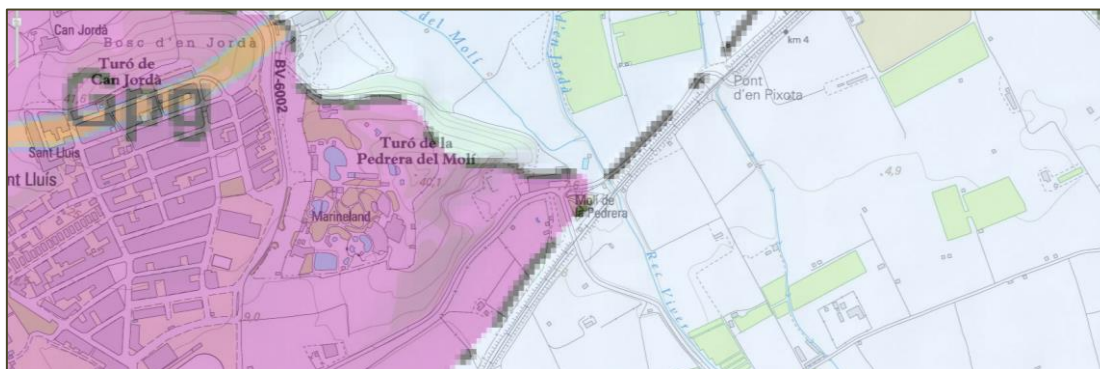
b. Pendent

L'àrea on es troba el Molí de la Pedrera i tot l'espai que llinda amb la Tordera és plana, amb una pendent del 5% com a màxim. La pendent màxima s'assoleix a la mitat del terme fins arribar a Miralles, amb un 14% de pendent de mitjana, amb alguns punts que superen el 30%.

2.1.4. Geologia i sòls

Els 2 grans tipus de aquífers que es distingeixen a la massa són:

- Granits i materials paleozoics del Maresme. Litològicament aquest aquífer està format per un important batòlit de roques plutòniques àcides (composició granodiorítica).
- Quaternaris al·luvials i litorals del Maresme. Cobertura quaternària de magnitud i potència variable, fortament condicionada pel basament granodiorític.



Mapa 3. geològic de l'àrea objecte d'informe Font: ICC

La litologia granodiorítica forma el basament general integrant alguns sectors dispersos de materials paleozoics i, en menor proporcions triàsics. Aquest materials serveixen de suport als materials quaternaris que ha estat generats per la meteorització i erosió dels materials granítics i la seva posterior mobilització al llarg de les rieres. El granit meteoritzat es troba a l'interior a partir de les primeres muntanyes i cobreix bona part de l'àrea d'estudi. Es comporta com aquífer lliure encara que localment pot ser confinat per

una cobertura d'argiles. El seu desenvolupament es deu a l'alteració del granit, la seva base és molt irregular i té una potència d'entre 20 i 50 m a les capçaleres de les rieres.

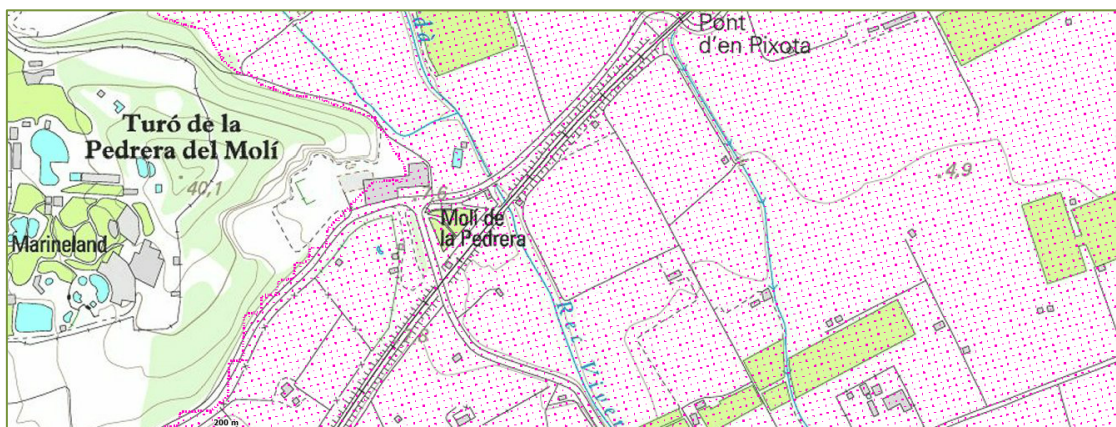
Els dipòsits de materials al·luvials quaternaris és desenvolupen en un sistema de ventalls al·luvial disposats en una estreta franja costanera d'uns 2 Km d'ample per 50 Km de llarg. Els ventalls s'han format seguint un sistema de falles que estan controlades per la tectònica de l'estructura de la conca mediterrània occidental. Aquestes falles tenen una direcció principal NE – SW (paral·leles a la costa) existint una altra família de falles en sentit perpendicular (NW –SE). Aquestes últimes, perpendiculars a la costa, són les que han facilitat la formació de rieres i torrents que drenen al propis aquífers al·luvials i litorals. Està constituït per materials detrítics de gra fi-mig, observant canvis bruscos de la granulometria. La mida de gra va des de llim i sorra mitjana fina fins a sorra grollera i clastes.

2.1.5. Cicle de l'aigua

a. Hidrologia superficial

Palafolls hidrològicament bé definit per la Tordera, i totes les seves rieres.

Així, de nord a sud destaquen la Riera de Vallmanya, el Rec Viver, la Riera d'en Burgada, la Riera d'en Jordà i la Riera de Sant Genís. Es concretament el Rec Viver el que limita amb l'àrea objecte del present document. Això fa que la plana agrícola, urbana i industrial estigui al damunt d'un dels aquífers més importants de la comarca.



Mapa 4. Zona inundable període retorn 10 anys (Font: ACA)

La superfície inundable en el període de retorn de 10 anys, però, ho seria per una llàmina d'aigua de poca altura, que obligaria a protegir les edificacions en el propi planejament i en el moment del disseny constructiu.

b. Hidrogeologia

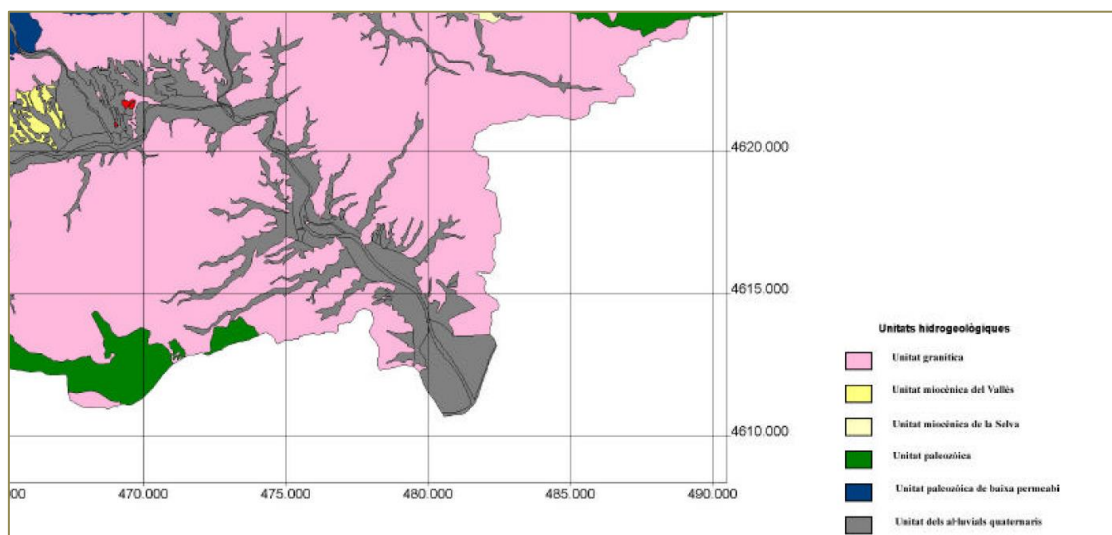
D'acord amb el Document de Planificació de la Conca de la Tordera, (SRLC.2002), L'àrea del Molí de la Pedrera es troba al sector de l'aqüífer que s'estén des de l'al·luvial, a les proximitats de Fogars de Tordera, fins al fluvio-deltaic en contacte amb el mar. A les proximitats amb el límit de la Tordera Mitjana, té una amplada de 150 m, mentre que a la desembocadura del riu aquesta augmenta fins a 5000 m.

Comprèn una extensió d'uns 21 km² que representen el 13.8 % de la unitat al·luvial quaternària.

Es troba limitada per la subunitat de sauló s. / que constitueix un límit permeable. Si analitzem amb més detall el domini d'aquesta àrea, observem:

Àrea de Palafolls – captacions Malgrat: Aquest tram va des del municipi de Palafolls fins a les captacions de Malgrat. L'aqüífer únic apareix a l'altura del municipi de Palafolls passa progressivament a un conjunt d'aqüífers, formats per un aquífer superficial, un aquífer multicapa i un aquífer semiconfinat profund. En aquest darrer sector l'aqüífer superficial té entre 13 i 18 metres, l'aqüífer multicapa té uns 22 metres i l'aqüífer semiconfinat té al voltant de 13 metres al marge dret i 20 metres al marge esquerre.

Aigües avall de Palafolls, sembla que la continuïtat de l'aqüífer semiconfinat és bastant limitada. Aquest fet limitaria o anul·laria la connexió hidràulica entre els aquífers profunds de les àrees adjacents i funcionaria com una barrera hidràulica natural enfront la intrusió marina.



Mapa 5. Unitats hidrogeogràfiques

2.1.6. Atmosfera

a. Qualitat de l'aire

Per valorar la qualitat de l'aire utilitzem l'Índex Català de Qualitat de l'Aire (ICQA) que es calcula sobre els nivells d'immissió dels contaminants SO₂,

NO₂, PST, O₃ i PM₁₀ mesurats en les estacions automàtiques de la Xarxa de Vigilància i Previsió de la Contaminació Atmosfèrica de Catalunya (XVPCA)⁵. La presència de contaminants atmosfèrics està associada al nivell d'activitat antròpica (emissions industrials, vehicles, ...) i el grau d'assimilació i dispersió d'aquests.

Segons la Generalitat de Catalunya, a la Zona de Qualitat de l'Aire 7, Maresme, els nivells mesurats pel diòxid de nitrogen, el diòxid de sofre, l'ozó troposfèric, les partícules en suspensió de diàmetre inferior a 10 micres, les partícules en suspensió de diàmetre inferior a 2.5 micres, el monòxid de carboni, el benzè i el plom estan per sota dels valors límit vigents.

Pel que fa als nivells mesurats d'arsènic, cadmi, níquel i benzo(a)pirè, no s'han superat els valors objectiu establerts a la legislació.

Respecte a l'avaluació dels nivells de la resta de contaminants, d'acord amb l'inventari d'emissions i les condicions de dispersió de la zona, s'estima que els nivells compleixen els objectius de qualitat de l'aire establerts a la normativa vigent.

b. Mapes de Vulnerabilitat i Capacitat del Territori

Els Mapes de Vulnerabilitat i Capacitat del Territori (MVCT) són una eina que permeten avaluar la incidència, d'una forma més global i comprensiva, dels contaminants emesos a l'atmosfera en una zona. S'han d'entendre com un element de referència per a facilitar l'actuació en matèria de planificació i ordenació del territori i preservar i millorar la qualitat de l'aire. Actualment, s'elabora a partir dels contaminants CO, SO₂, NO_x i PST que es recullen a la xarxa d'estacions de control de la qualitat de l'aire de Catalunya, la Xarxa de Vigilància i Previsió de la Contaminació Atmosfèrica (XVPCA).

c. Qualitat acústica

S'aplica el mapa de capacitat acústica aprovat definitivament el 26 de novembre de 2013.

Tanmateix, en aquest àmbit, cal tenir en compte el Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els annexos (DOGC núm. 5506 - 16/11/2009). El decret estableix en l'art. 10 la delimitació dels *diferents tipus d'àrees acústiques*:

- a) Zona de sensibilitat acústica alta (A).
- b) Zona de sensibilitat acústica moderada (B).
- c) Zona de sensibilitat acústica baixa (C).
- d) Zones de soroll.
- e) Zones d'especial protecció de la qualitat acústica (ZEPQA).
- f) Zones acústiques de règim especial (ZARE).

L'àmbit de modificació puntual del PG del Molí de la Pedrera està situat en la zona de sensibilitat acústica mitja.

d. Contaminació lumínica

En aquest sentit cal tenir en compte la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn que divideix el territori en 4 zones.

Al nostre àmbit li correspon el grau de protecció E2.

L'art. 12 del Decret 82/2005 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, estableix la competència dels ajuntaments en la formulació del *Pla municipal d'adequació de la il·luminació exterior* a fi d'adaptar les instal·lacions d'il·luminació exterior a les prescripcions de la Llei 6/2001 i el mateix Decret 82/2005 que obliga al seu compliment no més enllà del 31 de desembre de 2011.

e. Exposició a camps electromagnètics

Per a aquest apartat es té en compte la presència o proximitat de la zona a línies elèctriques i a antenes de telefonia mòbil. Pel que fa a línies elèctriques les que cal tenir en compte són les d'alta (AT) i molt alta tensió (MAT) ja que les de mitja (MT) i baixa tensió (BT) a priori presenten un risc per exposició no significatiu. Quant a les línies MAT són elements generadors de camps magnètics de baixa freqüència (fins 50 Hz). El pas de la corrent elèctrica pels filats produeix l'aparició d'un camp elèctric i un camp magnètic. La major intensitat de camp magnètic es produeix sota els cables. Per aquesta àrea no hi transcorre cap línia de mitja o alta tensió de manera que es poc probable que s'hi generin camps magnètics dignes de consideració.

Quant a estacions de telefonia mòbil, no existeix cap instal·lació pròxima a l'àrea del Molí de la Pedrera.

L'afectació d'aquestes infraestructures a l'àrea objecte del present document és irrellevant.

2.2. Descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants. Medi biòtic

2.2.1. Context biogeogràfic i vegetació potencial

Des del punt de vista biogeogràfic, en aquesta àrea, la vegetació climàtica hauria de correspondre a comunitats d'alzinar mediterrani litoral (*Quercetum ilicis galloprovinciale*) i vernedes amb consolda

L'espai està molt alterat per els usos agrícoles.



Ortofoto 1. Estat actual de l'àmbit de modificació puntual del Pla General

2.2.2. Vegetació actual

La vegetació actual ve determinada per l'àrea forestal del sector oest, on domina el pi pinyer i el regenerat d'alzina, que va restituint l'Alzinar Mediterrani Litoral, i del sector est i sud, on dominen els conreus de regadiu.

L'alzinar

L'alzinar és, conjuntament amb la brolla amb pins, la comunitat que formen la majoria dels boscos de l'entorn de l'àrea objecte del projecte, i es troba representat bàsicament per l'alzinar amb marfull.

Dins la superfície forestal potencial d'aquests boscos trobem, a més d'alzinars, d'altres comunitats potencials com els boscos de ribera, les brolles i els llistonars, així com diverses comunitats d'alteració més o menys forta.

L'alzinar amb marfull (*Viburno tini-Quercetum ilicis*) és una formació llenyosa i esclerofil·la, molt complexa, i té una alçada de 6 a 10m.

L'arbre dominant de l'alzinar és l'alzina (*Quercus ilex ssp. ilex*), però amb menor proporció també hi apareixen el roure martinenc i la surera, entre d'altres frondoses.

Boscos i bosquines de ribera

Són boscos i bosquines en forma de paral·leles respecte a la llera, entre aquesta i la vegetació normal de la zona. L'espècie característica de la bosquina és l'alloc, que forma la comunitat vegetal de l'allocar, amb les corresponents espècies associades. Les espècies característiques del bosc de ribera són el vern, el freixe de fulla petita i el gatell.

Aquests boscos i bosquines tenen una funció bàsica en la regulació i control dels cabals d'aigua de les rieres i torrents del Vallès. La seva desforestació

és un dels factors més significatius causants del risc de les inundacions de poblacions i conreus, i la pèrdua de vides humanes i d'innombrables béns materials.

En la realització dels treballs de les franges perimetrals s'ha de tenir màxima cura en preservar els valors de les bosquines i els boscos de ribera.

2.2.3. Espècies vegetals protegides, forests públiques i arbres monumentals

L'Ordre de 5 de novembre de 1984, sobre la protecció de plantes de la flora autòctona amenaçada de Catalunya, estableix les espècies *estrictament protegides*, "la recol·lecció, tallada i desarrelament de les quals és prohibida" (Annex I) i les espècies *protegides*, per a les quals les accions anteriors són sotmeses a autorització prèvia (Annex II). L'àmbit d'actuació no conté cap espècie de les presents en cap dels esmentats annexos.

Tampoc hi és present el boix grèvol, espècie catalogada a l'Ordre de 28 d'octubre de 1986, per la qual es regula el verd ornamental nadalenc i es protegeix el boix grèvol.

Segons consulta al catàleg de forests públiques del DMAH al terme de Guimerà no existeix cap forest pública.

Finalment, a la zona d'estudi tampoc s'hi localitza cap arbre monumental (Decret 214/1987 de declaració d'arbres monumentals). Pel que fa a l'Ordre MAH/228/2005, de 2 de maig, de declaració d'arbres monumentals i d'actualització de l'inventari dels arbres i arbredes declarats d'interès comarcal i local, no esmenta cap element al municipi.

2.2.4. Hàbitats d'Interès Comunitari

A l'àmbit d'actuació es localitzen fins a quatre (4) tipologies diferents de comunitats vegetals classificades com a hàbitats d'interès comunitari (HIC), segons la Directiva 97/62/CE que ocupen un 10%% de la superfície, limitat als extrems de l'àrea objecte de modificació.

A la taula es detallen les tipologies, superfícies i nivells de prioritat per als HIC identificats.

42.8315 Pinedes de pi pinyer (*Pinus pinea*), sovint amb sotabosc de brolles o de bosquines acidòfiles de la terra baixa catalana.

40.62. Omedes de la terra baixa.

87.21. Comunitats ruderals de terra baixa.

93.40. Alzinars i carrascars

2.2.5. Fauna

En general, la fauna és la típica de les zones agrícoles de regadiu i de les rieres amb aigua gran part de l'any. Així, en l'àmbit d'estudi existeix una sèrie de condicionants i característiques que determinen la presència de les espècies així com l'estat de les poblacions:

- Conreus i marges. L'existència dels conreus de regadiu, determina el tipus d'espècies presents. Tanmateix, la parcel·lació implica l'existència de marges que aporten heterogeneïtat a l'ambient, refugis, alimentació i espai de cria per a moltes espècies.

La tendència de l'agricultura en els darrers anys ha estat l'eliminació dels marges, i la concentració de parcel·les i l'aplicació intensiva de productes químics. Tot plegat, ha anat en detriment del mosaic, del nombre i d'espècies i llurs poblacions.

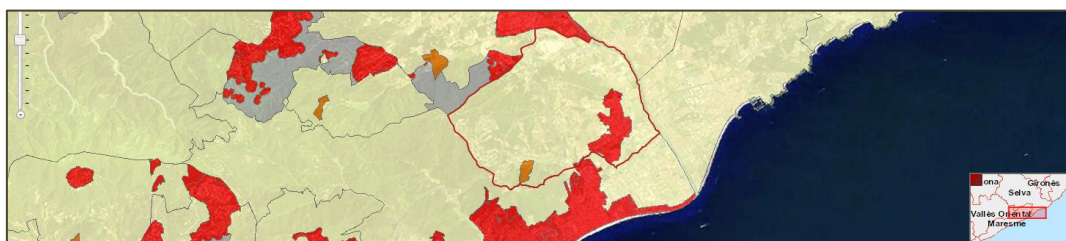
- Ambients forestals. La fauna lligada a les zones boscoses sovint es diversifica en funció de la tipologia de les espècies vegetals presents i la densitat de la massa forestal. Així, en les eixutes solanes dominades pels carrascars, les comunitats de vertebrats són les típiques de l'àrea continental catalana.

- Arbres dispersos. L'existència d'arbres dispersos en els marges dels conreus, camins, recs i edificacions rurals millora la presència d'espècies, especialment ocells, atès que els ofereix lloc de nidificació, descans, alimentació i refugi. La tendència en els darrers anys ha estat la eliminació d'aquests arbres repercutint negativament sobre les poblacions.

- Riu Tordera i aiguamolls. Els ambients aiguamolls asseguren la presència d'espècies d'amfibis i peixos, i d'algun ocell aquàtic. Malauradament, els de caràcter natural han sofert una forta regressió seguida de la de les espècies pròpies d'aquests hàbitats a la zona.

Gestió cinegètica

La gestió cinegètica de l'espai de l'entorn pertany al vedat de la Societat de Caçadors El Faisan.



Mapa 6. Àrea de caça del Faisan i terme municipal de Palafolls (Font: Generalitat de Catalunya)

Al vedat s'hi practica la caça menor i entre les espècies cinegètiques destaquen el conill i el tudó i en caça major, el senglar del qual, en les

darreres temporades causa problemes a la pagesia pel gran nombre d'individus existents.

2.2.7. Espais naturals i figures de protecció i/o gestió

A l'àmbit no hi ha cap zona de protecció especial, però sí al seu entorn immediat: el riu Tordera.

2.2.8. Corredors biològics del Pla Territorial

No s'afecta cap corredor biològic.

2.2.9. Paisatge

2.2.9.1. Àrees d'interès paisatgístic

L'àrea objecte de modificació es troba a la base dels turons, al mateix Pla agrícola. L'estat actual, d'edifici en ruïnes i degradat, no té cap interès paisatgístic.

2.2.9.2. Catàleg del Paisatge

No hi ha Catàleg de Paisatge.

ÀREES AMB VALORS ESPECIALS A PROTEGIR

- Patrons d'assentament lineal del rec Viver.

ÀREES DE FOMENT DE LA GESTIÓ

- Vegetació de ribera del rec Viver amb invasió de la llera per altres usos i amenacades per espècies invasores.

ÀREES SUSCEPTIBLES D'ACCIONS D'ORDENACIÓ

Entorn del Rec Viver.

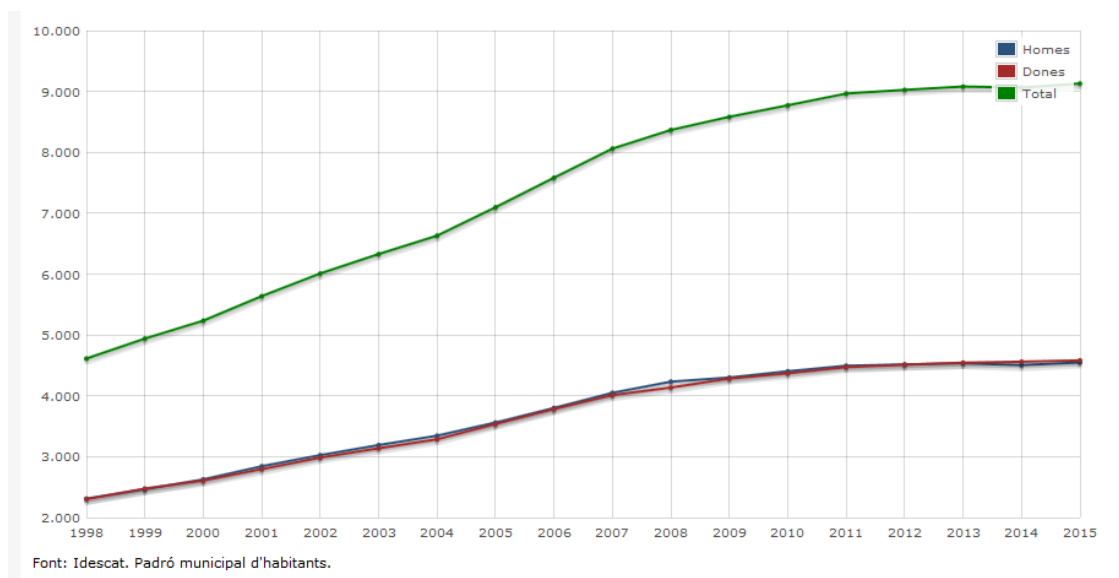
2.2.9.3. Miradors

A l'àmbit objecte del present document no hi ha miradors.

2.3. Descripció dels aspectes ambientalment rellevants. Medi humà

2.3.1. Població

Les dades dels censos i padrons de població del municipi de Palafolls en els darrers anys és:



2.3.2. Activitat econòmica

No hi ha activitat econòmica a l'àmbit de la modificació puntual del Pla.

Al seu entorn es desenvolupa l'activitat agrícola de regadiu i la de serveis de lleure.

2.3.3. Usos del sòl

A l'entorn predominen els usos agrari i forestal.

A l'àmbit de modificació puntual del Pla és tracta d'una zona ocupada per l'edifici del Molí de la Pedrera i el seu entorn d'afectació, ocupat per l'edifici en runes.

El sistema d'equipaments establert en el Pla General d'Ordenació i planejament derivat vigents zonifica determinades peces de sòl, amb les següents superfícies (aproximades) i ordenació:

sistema d'equipaments	locals m2	generals m2	totals m2
claus –S7- a –S12-	sectors 2-3	mas i molí puigverd	
	2.000	213.000	--
	sectors 4-6	camp futbol i assist.	
	1.000	15.000	--
	sectors 7-10	IES i assist.Can Puig	
	13.000	23.000	--
	sectors 11-14	dos CEIP centre	
	7.000	20.000	--
	sectors 17-22	MID-teatre-palauet	
	2.000	5.000	--

sectors 23-27	cementiri	
18.000	15.000	- -
	Figuerassa-Forroll	
	13.000	- -
	St.Genís-Ciutat-Jardí	
	36.000	- -

43.000	340.000	383.000

En relació amb la població actual, de prop de 9.000 habitants, suposa uns nivells de 42.5 m²/habitant, evidentment quantitativament força raonable. Cal però, distingir els d'ús de la població dels que són més genèrics o que es poden entendre d'ús infraestructural ampli (tècnics per l'ús agrícola ...).

En aquest sentit, cal excloure els del mas i molí Puigverd, cementiri i del sector 6, de manera que en resten uns 152.000 m² útils en un o altre aspecte concret a la població.

Entre els més locals, al servei immediat (com la depuradora del sector de Riera Roquet), cal excloure els 43.000 m² del còmput local del quadre, restant 109.000 m², en tractar-se de peces reduïdes i poc compatibles amb aquest ús pretès, per l'impacte en el veïnat.

D'aquests anteriors, l'opció d'adquirir un element patrimonial com el Molí de la Pedrera es recolza en el fet de què es destinarà a serveis municipals, de caràcter ampli, i es basa en què, dels anteriors sols d'abast general hi ha una part de propietat pública menor, en l'àmbit del Molí d'en Puigverd, ja exclòs, essent el reste tot ocupat per equipaments municipals.

En conclusió, el sòl qualificat d'equipaments en disposició que, pel seu caràcter, extensió i posició, puguin ser caracteritzats com a generals, és inexistent, a no ser que se'n destini un local, amb la seva problemàtica d'impacte un veïnat -- el del sector de què es tracti.

En no disposar-se de cap peça qualificada, útil i lliure com a sistema d'equipaments tècnics i, ensems, cultural-docent, de propietat i domini municipal, es proposa la present afecció, en un element patrimonial del poble.

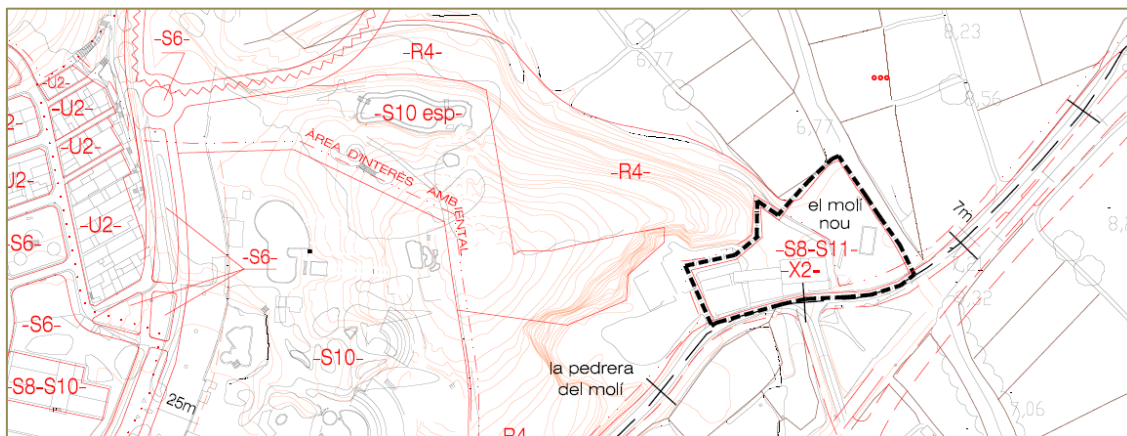
La modificació puntual del PG al MOLÍ DE LA PEDRERA és:
m²

qualificació del sòl	PGO vigent	PGO proposat	balanç

sistema viari –S1-	280.85	0.0	- 280.85
sistema d'equipaments			
cultural-doc. i tècnics –S8-S11-	0.0	6.727.85	+ 6.727.85
sòl forestal –R4-	6.231.40	0.0	- 6.231.40
sistema de protecció			
de sistemes generals –S3-	215.60	0.0	- 215.60

total	6.727.85	6.727.85	0.0
-------	----------	----------	-----

Per tant, els sistemes en conjunt s'incrementen de 496.45 m² a 6.727.85 m² i els sòls forestals no urbanitzables amb aprofitament rural es redueixen de 6.231.4 m² a zero.



Mapa 7. Proposta de qualificació en la modificació puntual (Font: JR Amer. Arquitecte Municipal de Palafolls)

2.3.4. Serveis tècnics i infraestructures ambientals

a) Abastament

Disposa d'abastament d'aigua potable a través de xarxa d'aigua municipal.

La distribució municipal d'aigua rep alimentació des de la canonada comarcal en alta, provenint de la potabilitzadora ubicada a la riba dreta del riu Tordera (ETAP Alt Maresme Nord), i fins els dipòsits ubicats al Camí del Castell.

A partir d'aquest punt s'alimenta tota la xarxa municipal de distribució.

Ambdós serveis, comarcal i municipal, estan a dia d'avui gestionats per SOREA.

L'àmbit de la nova proposta de planejament no disposa de servei. La canonada més propera es una PVC-DN110 que alimenta la Residència per a gent gran ubicada a la cruïlla entre la carretera de Malgrat a Palafolls (BV-6002) i la carretera de Malgrat a Blanes (BV-6001), al Barri de Sant Lluís. La distància des de la canonada de referència, que caldria perllongar, fins el nou àmbit es de uns 700 metres.

Necessitats d'aigua del creixement

D'acord amb les previsions incloses el document d'estimació i prognosi de la demanda d'aigua a Catalunya, i per a una estimació de 200 usuaris al dia, es poden avaluar unes necessitats d'aigua del creixement de 10.000 l/dia, equivalents a un volum anual de 3.650 m³, i altres 4.000 m³ a l'any per a reg.

Justificació del grau de suficiència de l'actual infraestructura en alta

Els volum subministrat anualment a la xarxa de distribució del municipi, aportat des de la ETAP Alt Maresme Nord, és de 725.000 m³, pel que la nova infraestructura representa un increment aproximat del 1 %. En aquest supòsit, l'actual infraestructura d'abastament garanteix la seva suficiència en el futur, una vegada desenvolupades les previsions incloses en la modificació puntual del Pla general.

b) Sanejament

La connexió de les aigües residuals domèstiques es faria a la xarxa d'aigües residuals municipals que van a la Depuradora de Pineda de Mar, amb un màxim de 2000m³ anuals.

Les aigües pluvials es connectaran a la riera, minimitzant l'afectació al medi.

c) Residus

La recollida d'escombraries aniria a càrrec del servei de recollida d'escombraries municipal de Palafolls.

d. Subministrament energètic i telecomunicacions

La xarxa elèctrica de baixa tensió connectarà aquest àmbit amb la xarxa de distribució elèctrica del municipi, de titularitat de la companyia elèctrica ENDESA.

Pel que fa a xarxa de telefonia fixa, existeix servei a tot el nucli. Segons informacions municipals la xarxa està ben dimensionada i funciona correctament.

La cobertura de TDT i banda ampla és correcta.

2.3.5. Xarxa viària i mobilitat

El Molí de la Pedrera està situat al costat de la carretera BV-6001 de Malgrat de Mar a Blanes. També té accés des d'un camí veïnal de Palafolls al Molí de la Pedrera.

2.3.6. Xarxa viària rural

El terme municipal es troba solcat per camins rurals, en el cas del present informe, tenim accés per un camí rural que uneix el nucli principal de Palafolls amb el Molí de la Pedrera a través de Ca l'Oms.

2.3.7. Patrimoni arqueològic, arquitectònic i civil

Jaciments arqueològics

No es té constància de cap jaciment arqueològic dins a l'àmbit.

L'edifici existent a l'àmbit està en ruïnes i no té cap interès arquitectònic i civil.

2.4. Descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants.

Riscos

Un dels objectius de l'anàlisi ambiental és la identificació de les àrees de risc. Així, en l'art. 10.3 RLUC, s'estableix que l'anàlisi ambiental preceptiu en la documentació i tramitació d'un pla urbanístic ha d'incloure la delimitació de les *àrees de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, prèviament identificades per les administracions sectorials competents*.

La localitat no disposa de parc de bombers, el més proper es troba a Malgrat de Mar a uns 5 km. Aquest, actua en el camp de l'extinció d'incendis i en la prevenció i acarament d'altres riscos sobre l'àmbit del terme i rodalies.

Pel que fa als Plans de prevenció, d'acord amb les disposicions legals, Plans d'emergència i normativa que es descriu a continuació:

A nivell municipal:

- Disposa dels Plans d'Autoprotecció d'Urbanitzacions de Ciutat Jardí, Mas Carbó i Mas Reixac, aprovats inicialment en el Ple del 26 de novembre de 2013, i definitivament en no presentar-se al·legacions després del termini d'exposició pública.
- No es disposa de la Comissió de Protecció Civil Local.

A nivell autonòmic:

- Llei 4/1997, de 20 de maig, de protecció civil de Catalunya i el Decret 210/1999, de 27 de juliol,
- Decret 82/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.
- Al municipi de Palafolls hi ha diferents empreses, centres i instal·lacions que estan obligats a redactar el Pla d'Autoprotecció, el qual ha d'informar l'Ajuntament.
- Pla Especial per Emergències per Incendis Forestals INFOCAT de 2013, en el qual s'estableix la vulnerabilitat alta del municipi de Palafolls, i que s'obliga pel risc a la redacció del Pla d'Actuació Municipal (PAM) d'incendis forestals.

- Pla Especial per Emergències per Inundacions INUNCAT de 2013, en el qual s'estableix la vulnerabilitat molt alta del municipi de Palafolls, i que s'obliga pel risc a la redacció del PAM d'inundacions.
- Pla Especial per Emergències per nevades i allaus, pla NEUCAT de 2013, en el qual recomana fer el PAM de nevades.
- Pla Especial per Emergències per risc químic, pla SEQCAT de 2013, en el qual recomana fer el PAM de risc químic, per la presència al municipi d'una empresa inclosa al Pla SEQCAT.
- Pla Especial per Emergències per risc sísmic, SISMICAT de 2013, en el qual recomana fer el PAM de risc sísmic.

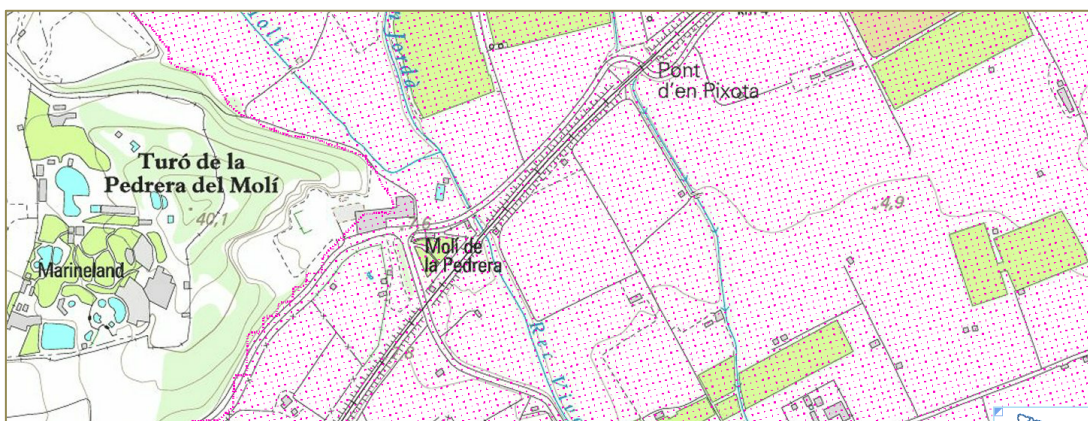
2.4.1. Pla Bàsic d'Emergència Municipal

La Llei 4/1997, de 20 de maig, de Protecció Civil de Catalunya (DOGC n. 2401, de 29/05/1997. Correcció d'errades en el DOGC n. 2406, de 5/6/1997) especifica en l'art. 17.2 que han d'elaborar i aprovar el *Pla Bàsic d'Emergència Municipal* (PBEM) els municipis amb una població superior als 20.000 habitants o que tenen la consideració de turístic o són considerats de risc especial per llur situació geogràfica o llur activitat industrial.

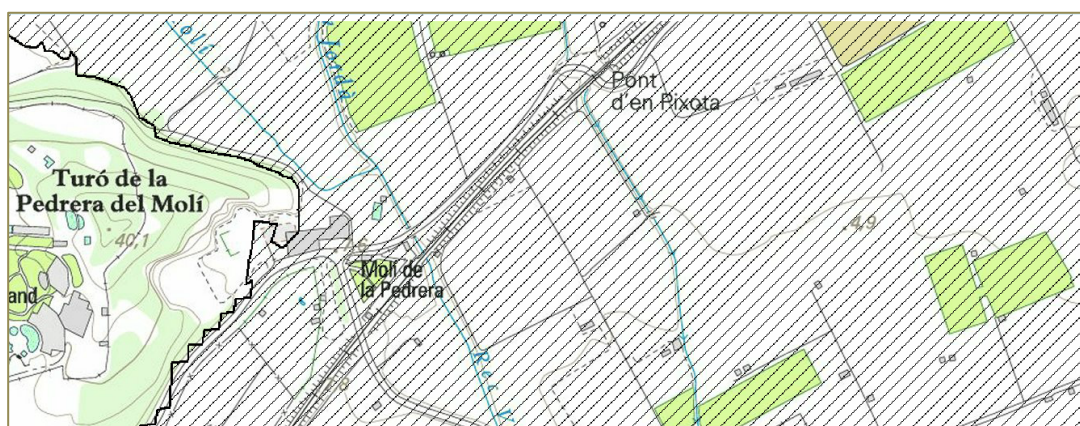
Degut a que Palafolls és una població que te l'obligació de disposar dels plans especials referents als riscos d'inundacions i incendis forestals, i d'acord amb la Llei 4/97 de protecció civil de Catalunya, l'Ajuntament resta obligat a elaborar i implantar el Pla de protecció civil municipal, del qual el Document Únic de Protecció Civil Municipal és el document que estableix el marc orgànic i funcional previst per a un municipi, amb l'objecte de prevenir i controlar els riscos sobre les persones i els béns i donar resposta adequada a les possibles situacions d'emergència del municipi, sota responsabilitat del titular del pla i garantint la integració d'aquestes actuacions amb el sistema autonòmic de protecció civil.

2.4.2. Risc d'inundació

Considerant els períodes de retorn de 10, 25 i 100 anys, tot l'àmbit es inundable.



Mapa 8. Període de retorn 10 anys.



Mapa 9. Període de retorn de 100 anys



Mapa 10. Zonificació de l'espai fluvial de l'Estudi de l'ACA.

2.4.3. Risc d'incendi forestal

Palafolls s'inclou com a municipi d'alt risc d'incendi forestal (2006), segons l'annex del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals. També apareix com a municipi amb perill *molt alt* d'acord el mapa de perill bàsic d'incendis de Catalunya (INFOCAT) a l'any 2015.

En tot cas, les entitats locals situades en zones d'alt risc d'incendi forestal han de disposar d'un pla de prevenció d'incendis forestals en els termes que estableix l'art. 40 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya, el qual s'inclourà dins el PAM, una vegada homologat. En aquest sentit, Palafolls disposava d'un PAM per incendis dins el Document Únic de Protecció Civil Municipal

A l'extrem sud del nucli urbà els seria d'aplicació el Decret 241/1994 sobre condicionants urbanístics i protecció contra incendis en els edificis, ja que es localitzen terrenys forestals (definits a l'art. 2 de la Llei 6/1988) immediats significatius al voltant de la franja dels 500 m que envolta alguns habitatges.

El Plànol de delimitació de les urbanitzacions, els nuclis de població, les instal·lacions situats en terrenys forestals o en la franja de cinc-cents metres que els envolta, al terme municipal de Palafolls, d'acord amb la Llei 2/2014, de mesures fiscals, financeres i del sector públic, i la documentació complementària d'acord amb el Decret 123/2005, de 14 de juny, es va aprovar el 10 d'abril de 2015, en el qual hi consta l'edificació principal del Molí de la Pedrera.

Caldrà executar la franja de protecció perimetral de 25 metres d'amplada al perímetre exterior de les construccions

2.4.4. Risc de nevades

L'anàlisi de risc del NEUCAT considera com a factors més importants la vulnerabilitat de la mobilitat, el nombre d'habitants, la població flotant i l'alçada del municipi. Així, segons la normativa estan obligats a elaborar el PAM per nevades, els municipis de més de 20.000 habitants o que es troben a una alçada superior als 400 m. Palafolls es troba per sota d'aquest llindar, motiu pel qual no té l'obligació de redactar el PAM específic per nevades, el NEUCAT.

2.4.5. Risc sísmic

Han d'elaborar obligatòriament un Pla d'Actuació Municipal (PAM) els municipis que presenten una intensitat sísmica igual o superior a VI en un període associat de retorn de 500 anys, segons el mapa de perillositat sísmica elaborat per la Generalitat de Catalunya i aquells on s'ha calculat que es superaria el llindar de dany de referència en el parc d'edificis d'habitatge en cas que es produeixi el màxim sisme esperat en l'esmentat període de 500 anys. En canvi, només es recomana l'elaboració del PAM als municipis amb una intensitat sísmica prevista entre VI i VII en un període de retorn de 500 anys segons el mapa de Perillositat Sísmica.

En aquest sentit, Palafolls presenta una intensitat sísmica de nivell VI i per tant, sols té la recomanació de fer el PAM.

2.4.6. Risc geològic

Per avaluar els potencials riscos geològics al nostre àmbit, al voltant del seu actual nucli urbà s'ha partit de les informacions editades pel Consell Assessor pel Desenvolupament Sostenible (CADS) en el projecte RISKCAT (2008), dins el marc del qual s'han editat els informes: *El risc d'esfondraments i subsidències a Catalunya* (Ramon Copons, 2008) i *El risc d'esllavissades a Catalunya* (Ramon Copons, 2008), de la metodologia emprada usualment per l'Institut Geològic de Catalunya i en base a treball de camp i prospecció del terreny.

Així, segons els mapes de susceptibilitat d'esfondraments i subsidències, Guimerà es situa en una àrea de risc *baix*.

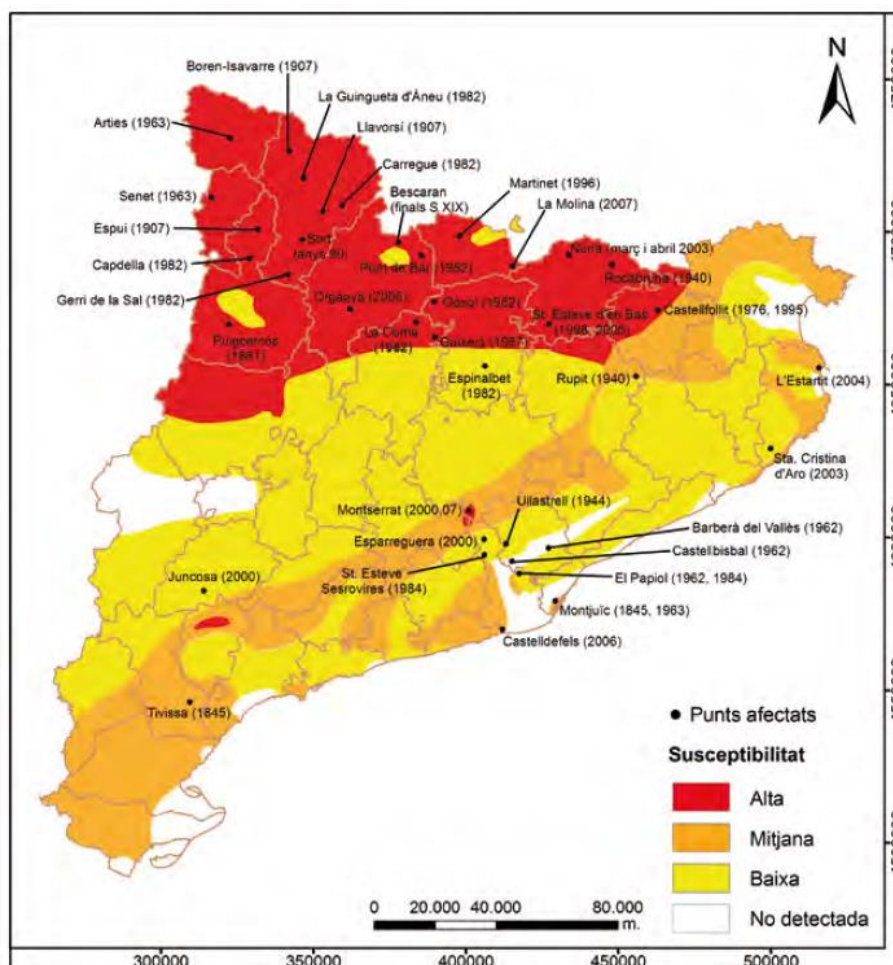


Figura 1. Mapa de susceptibilitat per generar esfondraments i subsidències del terreny, la fletxa negra indica la zona de l'àmbit.

2.4.7. Altres

a. Risc de transport de substàncies perilloses

L'anàlisi del flux del TRANSCAT es limita a les principals carreteres i vies de ferrocarril, que comuniquen nuclis industrials i urbans d'una certa magnitud i per les quals és lògic que circuli un volum considerable d'aquestes mercaderies. No és el cas de la carretera BV-6001

Per això, el municipi no està obligat a elaborar el corresponent Pla d'Actuació Municipal (PAM) per accidents en el transport de mercaderies perilloses i per gestionar aquest risc.

b. Risc industrial

Pel que fa al risc industrial les empreses afectades per la normativa del RD 1254/1999, de 16 de juliol, de mesures de control dels riscos inherents als accidents greus en què intervenen substàncies perilloses (BOE 172, de 20 de juliol de 1999), han de facilitar a l'autoritat competent, en aquest cas la Direcció General d'Emergències i Seguretat Ciutadana (DGESC), la informació necessària per a la redacció del Pla d'Emergència Exterior (PEE) on preveu les accions a emprendre en cas d'un accident amb repercussions sobre el medi.

Actualment, segons el PLASEQCAT (Pla d'Emergència Exterior del Sector Químic de Catalunya) i el registre de la DGESC, a l'àrea del Molí de la Pedrera, ni en un radi de 3 km no existeix cap instal·lació industrial afectada per la normativa sobre accidents majors.

c. Altres

La DGESC no ha identificat expressament cap altra àrea de risc per a la seguretat i benestar de les persones dins l'àmbit del TM de Palafolls.

3. Descripció i avaluació d'alternatives

3.1. Introducció

La regulació urbanística es produeix en el Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana – refós de la Revisió 2006 (aprovat definitivament el 27 d'abril del 2006 - DOG 19/9/2006- consulta pública a www.palafolls.cat > pla general d'ordenació i desplegament urbanístic).

D'altre cantó, el règim sòl no urbanitzable afecta a un caràcter restrictiu dels usos forestals. L'edifici protegit del Molí de la Pedrera és una construcció molt gran, actualment en desús i en procés de degradació sobretot per l'acció del vandalisme, situada al peu de l'antiga carretera general de la Costa Brava, d'accés a Blanes fins als anys seixanta del segle passat, per a la qual s'hi aplica la protecció arquitectònica del Pla General i un règim d'usos compatibles que hauria de precisar-se, d'acord a la llei d'urbanisme, a través d'un projecte suficient o Pla Especial. Usos que es contenen en el present document.

Inicialment fou un molí fariner, probablement entre els anys darrers del XIX i els anys vint del segle passat, fins que en els anys seixanta fou reconvertit en restaurant i hostal de carretera.

Des de fa molts anys es deteriora, i no hi hagut possibilitats d'involucrar-hi la iniciativa privada, així que l'Ajuntament creu que pot ser un adequat centre de serveis municipals: pot ser, doncs, un centre també d'activitats d'interès públic, viver d'empreses, oficines de diverses associacions, promoció econòmica i social, etc.

L'existència de l'antiga extracció de roca en el límit oest retallà el turó, que avui encara té la major part superior visible i arbrada.

3.2. Escenaris de creixement demogràfic i residencial

Atenent a les perspectives del municipi, es fa necessari desenvolupar equipaments municipals per a satisfer les necessitats de la comunitat.

3.3. Descripció d'alternatives

3.3.1. Alternativa 0

Suposa la no modificació del planejament. En aquest cas, continuaria el deteriorament de l'àmbit i l'acumulació de runes, malgrat la propietat ha procedit a tancar la finca, fet que no ha evitat aquesta degradació.

3.3.2. Alternativa 1

Suposa la modificació puntual de l'àmbit del Molí de la Pedrera en els termes establerts a la proposta redactada pel Sr. J·R: Amer, Arquitecte Municipal, considerant l'edificació màxima admesa, exclòs l'edifici actual i els jardins de l'est, és de 389,6 m² de sostre, que és inferior al 60% d'ocupació.

En el Molí de la Pedrera es proposa:

- es qualifica el sòl resseguint els límits de propietat, amb el Molí i el seu entorn immediat, com a equipament municipal
- l'element aïllat és el del propi Molí, que es preveu rehabilitar, netejant-lo dels volums afegits i possibilitant-hi ampliacions com preveu la qualificació d'edifici d'interès en l'art. 350.3 de 0.1 m²/m², que n'admetria teòricament fins a 389.6 m² de sostre de més
- l'espai més proper al rec Viver, enjardinat d'antic, serà no edificable, recuperant la jardineria i evitant la intrusió edificatòria en el curs d'aigua, curs bàsic en el municipi; de manera que es defineix un límit en el camí municipal, com a barrera de les actuacions edificatòries públiques del cantó oest.

I. El quadre de superfícies normatives de l'àmbit total és de:

qualificació del sòl PGO proposat

sistema d'equipaments cultural-docents i tècnics (clau gràf.-S8-S11-)

6.685.90 m²

II. Els sòls mantenen la classificació del sòl vigent, de no urbanitzable d'especial protecció.

III. Són d'aplicació:

Art. 1. Disposicions de regulació de l'edificació.

- a) tipus d'ordenació en edificacions aïllades envoltades d'espais lliures, amb la composició arquitectònica.
- b) per a ampliacions l'alçada màxima de l'edificació és de planta baixa més una planta pis, en 8.0 m fins a l'arrencada de coberta.
- c) per a ampliacions, l'ocupació màxima del sòl lliure per edificació, exclòs l'edifici protegit i els jardins de l'est, és del 60 % màxim.
- d) parcel·la indivisible.
- e) no s'admeten soterranis.
- f) els edificis principals han de separar-se 5 m almenys a carrers i altres llindars.

Art. 2. Espais lliures de parcel·la, tanques i estacionaments.

- a) Els espais lliures d'edificació no poden ser ocupats per coberts, excepte en un 10 % de la seva pròpia superfície per marquesines obertes per tots els costats d'un màxim de 3 m d'alçada, per a servei auxiliar, com a estacionament.
- b) Es disposaran els estacionaments de parcel·la en proporció d'una plaça per cada 100 m² de sostre construït.
- c) Les tanques no superaran, en la part massissa, 1 m d'alçada en el front de carrer, ni 2 m en els altres. Els filats o tanques vegetals poden assolir els 3 m d'alçada.
- d) No s'admet cap edificació auxiliar de control d'accés.

IV. Es d'aplicació a l'Edifici i Conjunt d'Interès Arquitectònic i Urbà (clau gràfica -X2-) el Pla General d'Ordenació, en els seus arts. 350, 351, 352 i 355, i amb els criteris de protecció dels plànols

V. L'equipament del Molí de la Pedrera serà de servei cultural-docent segons la regulació del Pla General d'Ordenació, i de servei tècnic únicament administratiu d'entre els de l'art. 119, edificable únicament en l'àmbit oest de la riera. Les ampliacions, com preveu l'art. 350.3 no superaran el 0.1 m²/m², de 389.6 m² de sostre de més, i tindran una alçada que serà menor en 2.5 m al cos protegit més immediat, en baixos i una planta pis com a màxim. Les obres de restauració atendran les façanes i volums protegits segons la documentació planimètrica del present document i els criteris de l'avant-projecte de l'annex 2.

VI. La Modificació del Pla General es gestionarà pel sistema d'expropiació, segons els paràmetres i valoracions que s'estableixen.

VII. Es preveu l'execució en cinc anys des de l'aprovació del corresponent projecte d'expropiació.

3.4. Factors infraestructurals limitants del creixement

Més enllà de la disponibilitat de sòl per a endegar la modificació, és obligat fer previsions en relació a elements de les xarxes bàsiques que el municipi ha de poder afrontar i resoldre adequadament. Fonamentalment ens referim a:

a) Abastament

Es preveu una despesa màxima de 2000 m³ anuals, que no suposa un increment substancial de la despesa d'aigua, valorat des del conjunt municipal.

b) Sanejament

Es disposa d'una xarxa de sanejament que connecta el nucli de Palafolls amb la Depuradora de Pineda de Mar, on caldria connectar les instal·lacions del Molí de la Pedrera.

c) Residus

Caldria incloure la recollida dels residus generats al Servei de Recollida de Residu Municipal de Palafolls, tant per la fracció orgànica, com la recollida selectiva.

d) Energia

L'ús dels equipaments previstos i l'aplicació de les noves tecnologies, no suposa un increment substancial de consum elèctric.

4. Identificació, caracterització i avaluació d'impactes

4.1. Identificació d'aspectes susceptibles de produir impactes

Per a la correcta identificació de les accions potencialment impactants causada pel desenvolupament de la modificació del Pla General, s'ha procedit a reconèixer de forma sistemàtica els aspectes ambientals, és a dir, aquelles operacions o elements d'una acció, comportament o activitat relacionades amb el medi ambient o que pot interactuar amb aquest. Aquesta mecànica s'ha realitzat per a cadascuna de les fases en què es pot descomposar la vida del projecte, en aquest cas, la figura de planejament. Al final del procés, s'aconsegueix llistar ordenadament les accions i elements que resultaran rellevants ambientalment, és a dir, que a priori són capaces de desencadenar efectes notables. Les fases en què es pot descomposar la vida de la figura de planejament que s'analitza, la modificació puntual del Pla General del Molí d'en Puigvert, són les següents:

Fase d'estudis previs

Moment de realització de mostreigs de l'aptitud geològica dels terrenys, determinació del nivell freàtic, aixecaments topogràfics, etc. que precedeixen l'inici dels treballs d'adequació dels terrenys, i la reparcel·lació i urbanització dels sectors.

Fase d'execució o construcció

En aquesta fase té lloc els moviments de terra per a l'adequació dels terrenys, la urbanització dels vials i les xarxes bàsiques (col·lectors, xarxa elèctrica i enllumenat, ...), el condicionament de les parcel·les prèvia reparcel·lació i finalment la construcció de les edificacions per a la seva destinació a habitatges, naus, magatzems, etc. o els usos assignats en la normativa.

Fase d'explotació o funcionament

És el moment a partir del qual el sostre edificat a cada sector esdevé útil ja sigui per a ús de serveis. Els impactes ambientals en aquesta fase són molt diferents de la fase anterior, fonamentalment perquè tenen un efecte reiterat i dilatat en el temps.

Fase Accions o operacions

Estudis previs

Treballs geotècnics qualitatius de sondeig

Execució

Retirada de materials del terreny i desbrossada

Replanteig del terreny, moviments de terres i condicionament d'accessos

Utilització d'equips energètics autònoms

Abassegament de materials d'obra, peces metàl·liques, cables, suports, etc.

Emmagatzematge d'estris i maquinària sobre el terreny

Construcció d'edificis

Presència i activitat d'operaris i tècnics

Explotació

Presència dels edificis, vials, etc

Freqüentació i activitat de les persones

Activitat empresarial: prestació de serveis i elaboració i maneig de productes

Mobilitat de treballadors i mercaderies

Subministrament energètic als habitatges i empreses

4.2. Identificació d'impactes ambientals derivats dels aspectes

Una vegada hem localitzat tots els accions i operacions que poden afectar l'entorn que es pretén preservar, haurem d'identificar els *impactes ambientals*, és a dir, les conseqüències de diferent signe que comportarà en llurs diferents fases l'exercici de l'activitat o obra sobre els quatre medis que el formen (físic, biòtic, perceptual i medi socioeconòmic) i que potencialment poden suposar una alteració de llurs característiques i/o qualitats de partida. A la vegada cada medi està constituït per diversos vectors. En el nostre cas, el medi físic presenta quatre vectors: soroll, aire, aigua i sòls; el medi biòtic és constituït per vegetació i fauna; el medi perceptual per la intervisibilitat i la percepció; i el medi socioeconòmic

ve caracteritzat per la sostenibilitat en termes de residus, i la dinàmica de les relacions econòmiques induïdes, és a dir, ocupació i rendes.

Fase prèvia o d'estudis previs

Medi Físic

- Sorolls derivats dels vehicles.
- Alteracions geomorfològiques sobre els terrenys mostrejats.

Medi Biòtic

Afectació sobre la vegetació pròxima en l'espai d'ocupació.
Molèsties sobre la fauna per la presència de veus i sorolls.

Medi Socioeconòmic

Oportunitats per a les empreses subministradores i de serveis de la zona.
Canvis en els usos del sòl.

Fase d'execució o construcció

Medi Físic

- Sorolls i vibracions derivades de la maquinària i els equips d'energia.
- Emissions atmosfèriques derivades de la maquinària i els equips d'energia.
- Generació de pols.
- Consum d'aigua en l'execució de l'obra civil.
- Alteració geomorfològica del terreny.
- Compactació de sòls per part de maquinària pesant, vehicles i persones.
- Vessaments de líquids, olis, combustibles, etc. per part de la maquinària i vehicles.

Medi Biòtic

- Afeccions sobre la vegetació pròxima a les zones d'accés, abassegaments i aparcament.
- Eliminació de coberta vegetal a tots els àmbits de creixement.
- Molèsties sobre la fauna per la presència de veus i sorolls.
- Destrucció de l'hàbitat faunístic.
- Atropellaments de fauna (invertebrats, amfibis, rèptils i mamífers).

Medi Perceptual

- Afecció visual sobre el paisatge.
- Proliferació d'impropis i deixalles.

Medi Socioeconòmic

- Generació de residus d'obra (inerts).
- Generació d'altres residus especials (llaunes buides de productes, ...) i no especials (plàstics, cartrons, palets,...).
- Oportunitats per a les empreses subministradores i de serveis de la zona.
- Generació de treball i rendes.

Fase d'explotació o funcionament

Medi Físic

- Sorolls derivats de la mobilitat habitual de vehicles.
- Contaminació lumínica derivada de la il·luminació externa de vials i habitatges.
- Emissions de llum d'usuaris que transiten en horari nocturn.
- Emissions atmosfèriques derivades de la mobilitat de vehicles.
- Consum d'aigua (usos sanitaris, enjardinament,...)
- Generació d'aigües grises i negres.
- Generació d'aigües d'escorrentia per la impermeabilització de sòl.

Medi Biòtic

- Molèsties sobre la fauna per la presència de veus i sorolls.

Medi Perceptual

- Afecció sobre el paisatge per la presència d'elements nous.
- Degradació i abandonament de camps i finques pròximes.
- Proliferació d'impropis i deixalles en el sector i camps veïns.

Medi Socioeconòmic

- Generació de Residus Municipals Ordinaris (fracció de rebuig i fraccions reciclables).
- Increment de la població resident.
- Oportunitats per a les empreses subministradores i de serveis de la zona.

4.3. Identificació d'impactes significatius

Tot seguit, es presenta el resultat d'un procés sistemàtic realitzat per identificar els possibles impactes a partir del creuament entre les operacions i elements potencialment impactants que s'han aïllat i les diferents components o vectors en què s'han dividit els medis potencialment afectables. En la taula posterior es pot veure la matriu d'impactes obtinguda dels quals es remarquen en color aquells que, des del punt de vista qualitatiu, es consideren significatius. Cal dir que, aquesta etapa serveix només per identificar el màxim nombre d'impactes *a priori*. Per això, en alguns casos són impactes menors o irrellevants que cal que siguin cribats en una etapa posterior. L'objecte del creuament no és altre que discernir entre impactes menors o poc significatius i els impactes significatius que més endavant es qualificaran i seran avaluats.

Fases			Prèvia	Execució construcció								Explotació o funcionament			
			A. Treballs geotècnics i retirada mostres	B. Trasllat rodut de maquinària pesant	C. Retirada de materials i desbrossada	D. Replanteig dels terrenys i moviments de terres	E. Emmagatzemant d'èstries i maquinària	F. Utilització d'equips energètics autònoms	G. Abassegament de materials d'obra, etc	H. Urbanització i edificació	I. presència i activitats d'operaris i tècnics	J. Presència d'instal·lacions	k. Presència de persones	L. Activitat de prestació de serveis	M. Mobilitat de persones
Físic	Aire	Sorolls	1	1				1		1	1		1	1	1
		Emissions llum		2							1	1	1	2	2
		Emissions Atmosfèriques	2	1				1						2	2
		Generació de pols	1	1	1	1				1			1	2	
	Aigua	Consum d'aigua									1	1	1	1	
		Generació d'aigües brutes									1	1		1	
		Generació d'aigües d'escorrentia									2				
	Sòls	Alteracions geomorfològiques	2			1									
		Compact. terreny		1	1	1	1		1						
		Canvis us del sòl				1				2					
		Vessament líquids, olis...	2	1			1	2					2	2	2
Biòtic	Vegetació	Eliminació de la coberta	2		1										
	Fauna	Molèsties i atropellaments		1	1	1		1		1	2	1	1	1	1
Percep-tual	Visual	Afecció sobre el paisatge			1	1				1	1	1			
	Perceptiva	Proliferació impropis i deixalles					2		1	2			2		
Socio-econòmic	Sostenib.	Generació de residus	2		1			1	2	1			1	2	2
	Ocupació i rendes	Generació de llocs de treball	2							1			1	2	2

Impactes 1. Materialització immediata i segura, Impactes 2. De 2n ordre, potencial, no immediat. En clor: impactes1 significatius

4.4. Caracterització dels impactes significatius

Una vegada identificats els impactes ambientals significatius que pot generar el projecte, tant positius com negatius, cal realitzar un procés d'anàlisi per cadascun en funció de la forma com es presenta, la intensitat i el medi on es projecta. A partir d'aquí es podrà ja avaluar el seu grau de compatibilitat així com la necessitat d'establir mesures preventives, correctores i compensatòries i quan l'impacte sigui irreversible o irrecuperable, altres mesures de caràcter compensatori.

Per a la caracterització prèvia a la valuació dels impactes que hem considerat significatius es prenen els criteris que es descriuen en l'Annex 1 del *Reglamento para la ejecución del RDL 1302/1986, de 28 de julio, de evaluación del impacto ambiental* aprovat pel RD 1131/1988 de 30 de setembre, també recollits en el Decret 114/1988 de 7 d'abril, d'avaluació d'impacte ambiental (DOGC nº1000 de 3-6-1988) i el respectiu Reglament.

Els criteris normatius són els següents:

Efecte

Notable (A)

Quan la modificació dels factors ambientals pot produir alteracions o pèrdues sobre els factors ambientals de manera parcial o limitada.

Mínim (A1)

Quan les repercussions es poden qualificar d'inapeciables.

Beneficis (B)

Quan la interacció que s'ha establert es tradueix, després d'una anàlisi completa de la situació, en un efecte positiu sobre el factor ambiental considerat.

Perjudicial (B1)

Quan es presenta un deteriorament del valor naturalístic, estètic- cultural, paisatgístic, de productivitat ecològica , o un augment dels perjudicis derivats de la contaminació, erosió i/o d'altres danys ambientals sobre l'estructura ecològica en sentit ampli, de l'indret estudiat.

Immediatesa

Directe (C)

Aquell que incideix sobre d'un factor ambiental determinat a partir d'una primera acció causant.

Indirecte (C1)

Aquell que es manifesta a través d'un seguit de relacions causa- efecte encadenades, a partir de la primera acció causant.

Acumulació

Simple (D)

Aquell que es manifesta individualment sobre els factors ambientals sense cap incidència en els efectes d'altres agents d'impacte.

Acumulatiu (D1)

Aquell que en perllongar-se en el temps, agreuja progressivament els seus efectes mentre es manté la causa que el provoca.

Sinèrgic (D2)

Quan l'efecte conjunt de l'acció de varis agents implica un increment dels efectes

respecte el que suposaria la seva actuació per separat.

Moment

A curt termini (E)

Quan l'efecte es manifesta dins del cicle anual.

A mig termini (E1)

10 Els conceptes exposats són excloents dintre d'un mateix grup però no entre grups diferents.

Quan es manifesta abans dels cinc anys.

A llarg termini (E2)

Quan es pot manifestar després d'un període superior als cinc anys.

Persistència

Permanent (F)

Suposarà una alteració del medi de durada indefinida en el temps.

Temporal (F1)

Suposarà una alteració de durada limitada en el temps.

Reversibilitat

Reversible (G)

L'alteració produïda pot ser assimilada en el seu entorn a mig termini, mercès als processos naturals de successió ecològica i els mecanismes d'autodepuració o autogeneració propis del medi.

Irreversible (G1)

Suposaria la "dificultat extrema" o fins i tot l'impossibilitat de retornar a la situació inicial.

L'efecte no podrà ésser assimilat pel medi, en bases als processos naturals de successió ecològica i autodepuració.

Possibilitat de correcció

Recuperable (H)

L'alteració que s'ha manifesta pot eliminar-se bé per l'acció natural o bé per l'acció humana, mitjançant sistemes correctors o aplicacions específiques de tècniques ambientals.

Irrecuperable (H1)

Quan l'alteració o pèrdua es impossible de reparar o de restaurar, tant per l'acció natural com per la intervenció de l'home.

Freqüència de generació

Periòdic (I)

Aquell que es manifesta de manera intermitent en el temps, seguint una cadència regular.

D'aparició irregular (I1)

Manifestat de manera imprevisible en el temps, les alteracions del qual s'han d'avaluar en funció de la probabilitat d'aparició, sobretot pel que fa a

totes aquelles manifestacions que sense ésser contínues i/o periòdiques són notables.

Continu (J)

Aquell que es manifesta de forma ininterrompuda en el temps.

Discontinu (J1)

Aquell que es manifesta de manera intermitent en el temps, és a dir, a través d'interval·ls.

Distribució

Localitzat (K)

Amb efectes circumscrits i concretables en un o varis perímetres determinables.

Dispers (K1)

Aquell amb efectes difosos sobre una àrea més àmplia i poc definida.

4.5. Descripció dels impactes significatius

4.5.1. Atmosfera

Durant la fase d'execució poden generar-se gasos difusos en el treball de la maquinària pesant i per part dels equips de generació autònoma que requeriran determinades tasques. Això no exclou l'existència d'altres fonts emissores i emissions de contaminants de forma menys important, com per exemple, l'emissió de pols i partícules en el procés de càrrega/ descàrrega de materials pulverulents.

En fase d'explotació, les emissions poden ser més o menys significatives depenent de la tipologia d'activitats que s'acabi implantant en els sectors industrials. En el cas de l'Espluga, on la indústria serà una continuació de la existent o petits tallers, en cas d'implantar-se'n de nova, no es preveu que això pugui ser rellevant. Quant a emissions difuses, cal esmentar les procedents del parc mòbil de vehicles (mobilitat de vehicles entrants i sortints, mobilitat interna de maquinària, trasllat de mercaderies a llargues distàncies, etc.) que contribueixen a l'escalfament atmosfèric i l'efecte hivernacle, pluja àcida fonamentalment per la emissió de SO₂, un augment de l'ozó troposfèric i efectes sobre els ecosistemes i la salut de les persones. Els sectors residencials contribueixen en aquest impacte quant a contaminació difusa per mobilitat induïda i calefaccions.

Taula 4. Contaminants significatius derivats de la mobilitat i combustió dels motors dels vehicles.

Substàncies contaminants	SO ₂	NO ₂	CO	COV	PST	Pb
Gasolina		•	•	•	•	•
Gasoil	•	•		•	•	
Gasolina sense plom		•	•	•	•	

Font: DMAH i pròpia.

El desenvolupament dels nous sectors, tindrà com a efecte un augment en els nivells de soroll de la zona sobretot en la fase d'execució pel treball de la maquinària i la presència d'operaris però també en la fase d'explotació, per la presència de persones, la mobilitat de vehicles, la freqüentació de

persones vinculades a les diverses instal·lacions o habitatges i en major mesura, pels processos industrials que eventualment s'hi poguessin instal·lar. Aquestes fonts de soroll antropogèniques comportaran molèsties sobre la fauna pròxima i sobre la població resident situada a menys distància.

Un altre impacte significatiu és la *contaminació lumínica* que afecta temporalment a determinada fauna lligada al ritme natural diürn- nocturn (eriçons, rèptils, insectes, ...), malbarata energia i molesta als habitatges situats a menor distància per intrusió lumínica.

En aquest cas, és derivada fonamentalment de la il·luminació dels vials que es produirà en la fase de funcionament i en molt menor grau, del trànsit de vehicles en hores nocturnes i crepusculars.

La *generació de pols* es pot produir en un grau rellevant per part de la maquinària pesant en la fase d'execució dels accessos, desbrossada, i sobretot en el replanteig dels terrenys i moviments de terres en general.

4.5.2. Aigües

L'impacte més significatiu per a les aigües ve donat indubtablement pel *consum d'aigua* i per l'*evacuació d'aigües residuals* que tindrà lloc en fase d'explotació, per la pròpia presència de nous residents. L'impacte determinat pel *consum d'aigua* serà finalment determinat segons si s'instal·len sistemes d'aprofitament i estalvi en instal·lacions i habitatges i es minimitzen les fuites i disfuncions de la xarxa d'abastament. Quant a la generació d'aigües negres i grises, es depuraran a la Depuradora de Pineda de Mar.

No hi ha increment significatiu d'aigües d'escorrentia.

4.5.3. Sòls i usos

No es procedeix a l'*alteració de la geomorfologia* i el *canvi en els usos* sobre l'espai perimetral afectat, ja que és manté el sòl com a no urbanitzable

En qualsevol operació de desbrossada, replanteig, moviment de terres i posterior urbanització, una de les conseqüències ve donada per la *compactació del sòl* i l'ulterior perjudici sobre les condicions de creixement de la vegetació que hi provoca la circulació de maquinària pesant i vehicles diversos. En aquest cas, és un impacte secundari perquè és irreversible i lateral al canvi d'ús que representa l'impacte central.

S'ha de tenir en compte el risc de *vessament de líquids* (olis, combustible, greixos, etc.) dels vehicles i maquinària que treballaran en la fase d'execució, sobretot en les zones d'aparcament i abassegament. També hi ha un risc en aquest sentit, per part dels equips autogeneradors que s'utilitzen en aquesta mateixa fase. Ja en fase d'explotació aquest risc és poc rellevant per la condició dels sòls, en general, asfaltats o pavimentats.

4.5.4. Vegetació

En la fase d'execució, els treballs de replanteig d'àmbits que ara són no urbanitzables comporta necessàriament l'*eliminació de les comunitats vegetals* mitjançant la desbrossada. Per regla general, es tracta de sòls agrícoles, fonamentalment de conreus herbacis d'hivern i comunitats d'erm i ruderals. L'eliminació d'aquest sòls, afecten altra vegetació subespontània i arbres dispersos als límits de les finques. Tot plegat, implica un impacte irreversible ja que el canvi d'ús no preveu l'existència de vegetació espontània o subespontània, més enllà de les mesures compensatòries com els enjardinaments en espai lliures, vials o exteriors. Així mateix, en la fase d'execució, l'aixecament de pols pot implicar una reducció de les funcions metabòliques de les plantes i plantacions de l'entorn immediat on es produirà el desenvolupament del sector.

4.5.5. Fauna

La *fauna* que habita la zona es veurà afectada per la reurbanització de l'àmbit en un triple sentit i per aquest ordre:

- a) per la desaparició física d'un hàbitat beneficiós, ja que malgrat el que pugui semblar, els espais agrícoles i els ecotons, constitueixen la base alimentària d'espècies presa que són claus en la xarxa tròfica;
- b) per les *molèsties* que provocaran la presència i freqüentació de persones i maquinària que acaben desplaçant la major part de vertebrats d'espais que tradicionalment els eren propis, és a dir, els sectors a desenvolupar i un radi aproximat de 200 m; i
- c) pels *atropellaments* que ocasionalment causaran els vehicles dels usuaris i visitants que accedeixin en els àmbits sobretot en fase d'execució. Cal esmentar l'atropellament com una de les primeres causes de mort en determinades espècies de desplaçament lent (serps, llangardaixos, eriçons, etc.) i altres i sobretot en determinades èpoques de l'any (temps de zel, fortes calors,...) i hores del dia en què els animals presenten comportaments erràtics o especialment confiats.

4.5.6. Paisatge

No hi ha increment d'*afecció visual*, ja que es restaura un edifici existent.

4.5.7. Socioeconomia

L'impacte sobre l'economia local que generarà el desenvolupament d'aquest nou sector de serveis municipals resulta positiu, tan per la fase d'execució, com de funcionament, però amb un impacte petit i limitat.

4.6. Avaluació dels impactes

Després de la caracterització de l'impacte que vam considerar significatiu, té lloc l'avaluació del grau de compatibilitat i la idoneïtat d'establir mesures preventives i correctores. Segons la classificació establerta a la normativa

qualifiquem l'impacte ambiental de més a menys compatible d'acord a la terminologia següent:

Compatible (CO): aquell en què la seva recuperació es preveu immediata, un cop finalitzada l'activitat que el motiva, i per la qual no es fa precís cap mesura correctora o preventiva específica.

Moderat (M): aquell en què la recuperació no precisa de pràctiques correctores o preventives intensives encara que si que precisa d'un cert temps per a la recuperació definitiva, o per la assimilació pels sistemes naturals afectats.

Sever (S): aquell en què la recuperació pot precisar de mesures correctores o preventives intensives i sovint complexes i requerint un llarg interval de temps per a la recuperació definitiva o si més no, per a llur integració.

Crític (CR): quan es produeix una pèrdua permanent de la qualitat de les condicions ambientals, sens possibilitat de recuperació, inclòs amb l'adopció de mesures correctores o preventives.

Taula 5. Avaluació dels impactes ambientals durant les obres d'urbanització (FASE D'EXECUCIÓ I/O CONSTRUCCIÓ).

Medi	Vector	Descripció Impacte	Caracterització	Avaluació	Mesures correctores	Avaluació amb mesures
Físic	Aire	Aixecament de pols i partícules en els moviments de terres	A1, B1, C, D1, F1, G, I1, K1	S	Recs periòdics, limitació de la velocitat a 30 km/h	CO
		Sorolls derivats de la presència de persones i maquinària	A, B1, C, D1, F1, J1, K1	S	Compliment dels horaris, limitació de la velocitat a 30 km/h Formació dels treballadors, senyalització, treballs de maquinària pesant de maig a desembre.	M
		Fums provocats pel funcionament dels grups autogeneradors	A1, B1, C, D1, F1, J1, K1	M	MTD i manteniment adequat dels equips	CO
		Sorolls derivats del funcionament dels grups autogeneradors	A, B1, C, F1, J1	M	Observança dels valors guia d'emissió vigents i compliment dels horaris	CO
	Aigua	Consum d'aigua per a la construcció de l'obra civil	A1, B1, C, F1, J1	M	Aprofitament d'aigües pluvials	CO

	Sòls	Alteracions geomorfològiques per replanteig dels terrenys	A, B1, C, D, E, G1, H1, K	CR	Pla d'etapes, afaitament del sòl afectat amb tanca, decapatge previ de l'horitzó superficial per a restauracions o enjardinaments	S
		Compactació del terreny pel pas de maquinària pesant	A, B1, C, D1, E, H1, K1	M	Delimitació dels accessos i espai d'aparcament; no sobrecàrrega dels vehicles de transport	M
		Vessaments d'olis, combustibles, etc. pel pas de maquinària	A1, B1, C, D1, E, H, I1, K1	M	Làmina protectora (plàstica, metàl·lica, ...) al sòl per evitar infiltracions, manteniment periòdic de la maquinària, MTD	CO
		Vessaments d'olis, combustibles, etc. dels grups autogeneradors	A1, B1, C, D1, E, H, I1, K	M	Làmina protectora (plàstica, metàl·lica, ...) al sòl per evitar infiltracions, manteniment periòdic dels equips	CO
		Vessaments de líquids, olis, greix, de vehicles i màquines aparcats	A, B1, C, D1, E, H, I1, K	S	Manteniment periòdic dels vehicles, delimitació de la zona d'aparcament	CO
Biòtic	Vegetació	Eliminació en els treballs de desbrossada i replanteig	A, B1, C, D, H1, K	CR	Mesures compensatòries : plantació d'arbres autòctons i caducifolis en zones enjardinades, vials i giroles	S
		Afectació per aixecament de pols en camps i finques pròximes	A1, B1, C, D1, E, F1, G, H, I, J, K1	M	Limitació de la velocitat a 30 km/h, recs periòdics si s'escau	CO
	Fauna	Destrucció de l'hàbitat per l'execució de l'obra civil	A, B1, C, D2, E, G1, H1, K1	S	Treballs de maquinària pesant de maig a desembre; formació,	M

					senyalització, mesures compensatòries : plantació arbres autòctons en zones enjardinades, vials i giroles	
		Molèsties per la presència i activitat de personal i operaris	A, B1, C1, D2, F1, G, H, J, K1	S	Treballs de maquinària pesant de maig a desembre, formació dels treballadors i senyalització	M
		Atropellaments pel pas de maquinària	A, B1, C, D, G1, H, I1	S	Limitació de la velocitat; senyalització, tancament de l'obra	M
Perceptual	Perceptiva	Proliferació d'impropis i deixalles en l'execució de l'obra civil	A, B1, C, D1, G, H, I1, K1	M	Formació dels treballadors i senyalització; habilitació de contenidors per les diferents fraccions, tancament de l'obra	CO
Socioeconòmic	Sostenibilitat	Generació de residus en la retirada de materials, desbrossat	A1, B1, C, D1, F1, K	M	Correcta gestió dels inerts (reciclatge a la pròpia obra o abassegament per a obres futures)	CO
		Generació de residus d'obra (restes de formigó, obra, palets, .)	A1, B1, C, D1, E1, F1, G, I, J, K	S	Habilitació de contenidors i emmagatzematge selectiu, trasllat dels residus a gestor autoritzat (abocador d'inerts, ...)	CO

Taula 51. Avaluació dels impactes ambientals a partir del desplegament del projecte (FASE D'EXPLOTACIÓ I/O FUNCIONAMENT).

Medi	Vector	Descripció Impacte	Caracterització	Avaluació	Mesures correctores	Avaluació amb mesures
Físic	Aire	Sorolls provocat per la mobilitat habitual de vehicles i	A, B1, C, D1, F, J	S	Limitació de la velocitat i senyalització, observança dels	M

		mercaderies			valors guia d'emissió vigents, plantació d'arbres en zones enjardinades, vials. Pantalles vegetals a les zones de contacte entre sectors residencial i industrial	
		Contaminació lumínica dels fanals dels vials i il.luminació exterior dels edificis	A, B1, C, D1, F, J, K1	CR	Màxims d'il.luminació nocturn 2 lux en façana a SNU, sistema d'encesa nocturna mitjançant rellotge astronòmic, làmpades de sodi (SAP) i longitud d'ona < 440 nm, flux que depassi el pla paral·lel horitzontal (FHS) < 1%, tancament pla	M
	Aigua	Consum d'aigua (usos sanitaris, enjardinament, indústries,...)	A1, B1, C, D1, F, J1	S	Ampliació de la capacitat d'abastament; Emmagatzematge i reutilització de les aigües pluvials per a recs i neteja; formació de ciutadans i treballadors, senyalització; WC amb cisternes amb doble descàrrega; difusors de baix consum	CO
		Inundabilitat (període de retorn 10 anys)	A1, C1, D2, E2, F1, G, I1	S	Cal protegir les zones inundables.	CO

		Generació d'aigües residuals noves instal·lacions,..	A1, B1, C, D1, F, J1, K1	S	Connexió canonada a l'EDAR Pineda	CO
		Excés d'aigües d'escorrentia per falta d'infiltració al sòl	A, B1, C, D1, I1	M	Manteniment de sòls permeables als espais lliures, xarxa separativa i dimensionament adequat dels col·lectors	CO
	Fauna	Molèsties per mobilitat, presència i activitat de residents i visitants	A, B1, C, D2, E1, F, J, K1	M	Pantalla arbrada al perímetre visible de les zones de contacte entre sectors residencial i industrial, limitació de la velocitat, paviments sonoredactors, pantalles acústiques	M
		Impacte extrínsec per la presència de noves edificacions i infraestructures	A, B1, C, D1, F, G1, H1, J, K	CR	Pantalla arbrada a tot el perímetre visible de les zones de contacte entre sectors residencial i industrial. Mesures compensatòries: plantació d'arbres autòctons (freixe, xop, salzes, pins, alzines,...) en zones enjardinades, vials i giroles, que aportin contrast cromàtic entre estacions	S
Perceptual	Visual	Impacte intrínsec per la presència de noves edificacions i infraestructures	A, B1, C, D1, F, G1, H1, J, K	S	Criteris de tractament de façanes, prohibició de façanes en totxana; carta de colors; Mesures compensatòries: plantació d'arbres autòctons en zones enjardinades, vials i giroles	M

5. Mesures correctores, de seguiment i supervisió

Segons es desprèn de la identificació i avaluació dels principals impactes ambientals cal establir una sèrie de mesures correctores de les quals algunes tenen caràcter preventiu i d'altres de minimització de l'impacte i/o integració de les instal·lacions. En alguns casos, la irreversibilitat de l'impacte i la condició irrecuperable del medi, es contrapesa amb la implantació de les anomenades mesures compensatòries. Totes les mesures es descriuen en funció del factor ambiental o impacte que es pretén corregir.

Cal assenyalar que les mesures que s'indiquen per a la fase d'execució les caldrà introduir en els plec de condicions tècniques i particulars que s'utilitzaran per a adjudicar les obres d'urbanització, i que les empreses adjudicatàries en cada cas hauran de designar una Direcció Ambiental de l'obra. Les Ordenances o reglamentació de la modificació del Pla és el lloc on cal introduir les mesures per a la fase d'explotació.

5.1. Atmosfera

Pel que fa *sorolls* es limitarà la velocitat de circulació de vehicles i maquinària, durant la fase constructiva, garantint en tots els casos el compliment dels valors guia d'immissió i emissió que fixa la normativa de sorolls i el respecte als horaris de treball que aquella estableix. En tot cas, no es podrà sobrepassar els 30 km/h. La fase d'execució més sorollosa s'ha de procurar concentrar-la de maig a desembre per no alterar el període de zel, cria i alletament de la micro i macrofauna. Així mateix, la plantació d'arbres a les zones enjardinades i espais lliures, contribueix a reduir la pressió acústica perquè absorbeix una part de la càrrega contaminant. Pel que fa les *emissions atmosfèriques* cal garantir el manteniment adequat dels equips, la implantació de les Millors Tecnologies Disponibles (MTD) i per part dels vehicles de tot tipus, el pas de les inspeccions tècniques periòdiques procedents. L'adequació de les empreses a la Llei 3/1998, ja comporta automàticament l'observança d'aquests aspectes per a la maquinària i els equips. No obstant, la mesura més efectiva en fase d'explotació i que també redundaria en un decrement del soroll, ve donada per una reducció dels trajectes, que tindria lloc amb la promoció del transport públic fonamentalment per part de l'administració i amb l'increment i foment de l'ús de la bicicleta. Cal també garantir a totes les noves llicències les prescripcions del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

La irrupció d'un nou sector implica l'existència d'un focus de *contaminació lumínica* nou per la qual cosa cal imposar les següents condicions a la il·luminació exterior de les instal·lacions:

- El sistema d'encesa nocturna es farà mitjançant rellotges astronòmics.
- Les làmpades dels vials seran de sodi de alta pressió (SAP).

- El flux que depassi del pla paral·lel horitzontal (flux de l'hemisferi superior, FHS) haurà de ser com a màxim d'1%.
- Els nivells màxims d'il·luminació a la nit seran de 2 lux en les façanes que donen a sòl no urbanitzable (zona E2).
- El tancament de totes les lluminàries haurà de ser pla.

5.2. Geomorfologia del relleu i sòls

Els impactes que es puguin generar sobre la geomorfologia i el sòls dels espais afectats es produiran durant la fase de construcció. L'àmbit es situa en zones més aviat planeres on l'excavació i el replanteig de terrenys no ha de ser significatiu. Tanmateix, i per tal de garantir la minimització de l'impacte degut a l'ocupació de sòl, l'alteració de la geomorfologia i el risc de compactació dels sòls, es prendran les següents mesures:

- Delimitació estricta o afitament de la superfície d'ocupació que estarà supervisada per la Direcció Ambiental. A aquest fi, es senyalitzarà els perímetres amb una tanca provisional metàl·lica o plàstica.
- Previ a les operacions de replanteig i excavació es realitzarà una retirada superficial dels horitzons orgànics de manera que no es malmetin per poder utilitzar-se posteriorment per a la restauració de talussos, zones enjardinades i si s'escau per a la millora de finques agrícoles de la zona. L'abassegament de terres vegetals es situarà on determini la Direcció Ambiental i les piles no han de superar el 1,5 m d'alçada. Les cal remoure i adobar cada 6 mesos si l'acopi supera aquest termini.
- L'estacionament i les tasques de manteniment del parc de maquinària es concentraran en una única àrea protegida amb làmina o lona, per minimitzar el risc d'afeccions al sòl per vessaments de combustibles, olis i altres líquids. Es tindrà cura de no afectar parcel·les agrícoles en actiu.

5.3. Consum d'aigua i gestió d'aigües brutes i d'escorrentia. Inundacions

L'impacte s'ha de considerar bàsicament en la fase d'explotació i sobretot pel que fa la nova demanda. Sens dubte que l'impacte en aquest camp vindrà donat sobretot, per les necessitats que generaran els nous residents i sobretot, per les eventuais necessitats de les indústries instal·lades. En aquest sentit, és important preveure les següents mesures:

- Derivació de l'aigua de la pluja i d'escorrentia, a través de la xarxa separativa que s'ha d'implantar a tots els sectors. Les aigües pluvials i d'escorrentia que es recullin a les cobertes dels edificis i als vials i altres estructures es conduiran al rec Viver mitjançant col·lectors soterrats, a diferència de les aigües grises i negres que es conduiran a la futura EDAR.
- Instal·lació de sistemes d'estalvi d'aigua a totes les noves llicències en compliment del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, per tal de minimitzar el consum d'aigua amb el foment de les cisternes dotades de sistema de doble descàrrega en els WC i difusors de baix consum (la reducció en el consum s'estima en un 40%).

- Cal protegir les zones inundables atenent les característiques de les inundacions previstes.

5.4. Vegetació

Les mesures destinades a la protecció de la vegetació són de caràcter fonamentalment compensatori ja que amb la destinació dels sòls la coberta vegetal actual serà eliminada.

Per això, les mesures es redueixen a les següents:

- Plantació d'arbres i espècies arbustives autòctones en les zones enjardinades i carrers on ho permeti tècnicament el seu ample. Amb aquesta mesura s'aconsegueix rebaixar la càrrega acústica global i es millora la qualitat visual. Els arbres han de ser de caràcter autòcton i fàcil manteniment.
- Manteniment de sòls permeables a les zones verdes i espais lliures per tal de reduir les aigües d'escorrentia i afavorir la recàrrega de l'aqüífer.
- Recs periòdics en l'època càlida a les zones on es genera més pols i limitació de la velocitat per a la maquinària i vehicles durant la fase d'execució i moviments de terres, per tal de minimitzar l'efecte perjudicial de la pols sobre el metabolisme de la vegetació i conreus pròxims a l'àmbit d'estudi.

5.5. Fauna

Els impactes significatius sobre la fauna es produeixen a través de les molèsties potencials que pot generar l'activitat humana i els treballs de maquinària, principalment durant la fase de construcció. Per això, en la fase de funcionament habitual, les molèsties seran en funció del nombre i freqüència de visitants. Altres impactes sobre la fauna seran els derivats de possibles atropellaments provocats durant la fase d'execució. Entre altres mesures es proposa:

- Utilitzar espècies arbòries i arbustives autòctones.
- Realitzar els treballs de maquinària pesant fora de l'època de zel i cria, atès que aquesta és una de les èpoques més sensibles per moltes espècies presents a la zona. L'època més adequada en aquest sentit seria a partir del maig- juny i fins a desembre, és a dir, evitar els mesos de gener a maig.
- Minimitzar les emissions acústiques, amb mesures de reducció del soroll, principalment durant la fase de construcció.
- Per reduir el risc d'atropellaments durant la fase d'execució, s'evitarà accedir a l'obra en hores nocturnes i crepusculars i en tot cas, restringir la velocitat màxima a 30 km/h.
- Formació del personal. Mitjançant la distribució de material educatiu apropiat s'informarà la constructora i el seu personal, de la necessitat de preservar l'entorn, no molestar la fauna, ... S'incidirà especialment en qüestions de minimització de sorolls, velocitat dels vehicles, no llançament d'objectes i deixalles, etc.
- Evitar la instal·lació d'elements que poden alterar la permeabilitat ecològica en el SNU, sempre que la seva instal·lació no estigui

convenientment justificada o no s'hagin previst les mesures pertinents per tal de garantir la permeabilitat ecològica del sòl no urbanitzable.

5.6. Paisatge

L'impacte paisatgístic es poc important, pel fet de que es recupera unes edificacions existents, actualment en estat de ruïna.

De cara a minimitzar aquests impactes, es preveuen les següents mesures:

- Introduir l'arbrat als vials dels nous sectors amb arbres adaptats a la zona
- Tancament perimetral de l'obra en fase d'execució dels sectors per a evitar la proliferació de deixalles i impropis de l'obra (plàstics, cartrons, ...) que dispersa el vent per les finques i camps veïns.

5.7. Gestió de residus

Tant en la fase d'execució com d'explotació s'enregistrarà un augment dels residus. A fi i efecte de minimitzar l'impacte negatiu que això representa es plantegen una sèrie de mesures:

- Gestió adequada dels excedents de materials d'excavació. L'excavació necessària i les necessitats de replè (on s'aprofita material d'excavació) no sempre s'ajusten de manera que es generen sobrants que cal portar de forma controlada a dipòsits autoritzats o a àrees abandonades on s'han realitzat activitats extractives. Tanmateix, cal procurar evitar aquest tipus de sobrants reutilitzant-los a l'obra. Si hi hagués un excedent de terres netes és més recomanable destinar-les a ús agrícola en finques agrícoles veïnes en actiu o a reblert de restauració d'activitats extractives, abans que a destinar-les a un abocador.
- Gestió adequada dels residus de construcció. Els plàstics, fustes, runes i altres residus que es generin durant la fase de construcció es recolliran sistemàticament i selectiva i es localitzaran en una àrea d'abassegament d'on periòdicament es conduiran a les instal·lacions apropiades, d'acord amb el Decret 201/1994. L'emmagatzematge temporal es realitzarà en contenidors tenint en compte que els plàstics i papers s'emmagatzemaran en contenidors estancs amb xarxa o tela per evitar l'acció dispersadora del vent. La gestió adequada dels residus durant la construcció rebrà una especial vigilància per part de la Direcció Ambiental.
- Els residus generats als serveis s'hauran d'adaptar al sistema de recollida selectiva establert el municipi. S'ha de reservar l'espai adient en vorera –si s'escau al sistema en àrea d'aportació– per als contenidors de les diferents fraccions (orgànica, rebuig, paper, vidre i envasos).

5.8. Socioeconomia

L'impacte socioeconòmic global és positiu, tal i com s'ha comentat en d'altres parts de la memòria, ja que es recupera un espai avui dia abandonat i degradat.

5.9. Indicadors

En correspondència amb els objectius específics per al planejament, es proposa que al final del desenvolupament de la modificació puntual del PG, els propis serveis tècnics haurien d'efectuar una mesura dels indicadors descrits per avaluar-ne l'evolució i la sostenibilitat del model urbanístic adoptat. Els indicadors són:

Objectiu 1. Prevenir els riscos naturals i tecnològics

Indicadors d'avaluació del Pla:

- % de terrenys situats en zones inundables i distància mínima de les actuacions proposades respecte a la xarxa hidrogràfica

Objectiu 2. Minimitzar el consum de sòl i racionalitzar-se l'ús, d'acord amb el model urbanístic globalment eficient, i promoure una mobilitat sostenible.

Indicadors per l'Avaluació del Pla:

- % d'ocupació del sòl no urbanitzable per a cada alternativa.

Indicadors pel seguiment del Pla:

- % de desplaçaments a peu, en bicicleta o en transport públic.

Objectiu 3. Conservar la biodiversitat territorial, la permeabilitat ecològica i el patrimoni natural

Indicadors per l'avaluació del Pla:

- Superfície de sòls amb recobriment arbori afectats per l'actuació.

Objectiu 4. Mantenir i/o millorar la identitat i la qualitat paisatgística de l'àmbit d'actuació.

Objectiu 5. Prevenir i corregir les formes de contaminació

Indicadors pel seguiment del Pla:

- % d'aigües residuals depurades i persones exposades a nivells sonors superiors als admesos.

Objectiu 6. Promoure l'ús eficient dels recursos naturals i una gestió adequada dels materials i residus.

Indicadors pel seguiment del Pla:

- Consum anual d'energia.
- Consum anual d'aigua
- % de residus sòlids urbans recollits selectivament.

Objectiu 7. Minimitzar les emissions de gasos amb efectes d'hivernacle vinculades al Pla i preveure mesures per reduir la vulnerabilitat als efectes del canvi climàtic

Indicadors per l'Avaluació del Pla:

- Emissions de CO₂ (Tones) de cada alternativa.

Indicadors pel seguiment del Pla:

- Evolució de les emissions de CO₂.

6. Adequació del DIE al Document de Referència

El Document Inicial Estratègic s'ha adequat al Document de Referència que determina l'abast final del present document.

7. Síntesi i avaluació global

Les conclusions són:

- les pre-existències ambientals en l'àmbit són rellevants en el territori, però bé que d'extensió molt limitada, tan pel conreu limítrof com per la riera i l'aqüífer del delta, que han hagut de preservar-se dins dels projectes urbanístics, i la seva continuïtat i sostenibilitat provindrà d'evitar-ne els impactes, sobretot els de contaminació,
- els efectes ambientals són controlables a través del procediment de les pròpies activitats públiques, per la situació i grandària de l'àmbit, que es troba ja construïda amb l'edifici protegit i se'l dotarà d'ús, avui inexistent però en procés creixent de degradació,
- la baixa intensitat i característiques complementàries dels usos, els fan admissibles en veïnatge, separats, amb els agraris del Pla de la Tordera i la vida rural, ja que es preveu limitar molt el sostre ampliable i
- la recuperació del Molí de la Pedrera sanejarà definitivament d'usos d'impacte en l'entorn, sobretot la riera i el pla agrícola

Cal aplicar les mesures correctores corresponents i la normativa ambiental a cada fase, per obtenir una modificació puntual del PG que generi un impacte entre **moderat i compatible**

Palafolls, 16 de novembre de 2016

Tècnic responsable de l'elaboració del D.A.E.

Oriol Bassa i Vila

Enginyer de Forests

Enginyer Tècnic Agrícola

Màster en Enginyeria Ambiental UPC