



**PLA ESPECIAL CARPE DIEM PER A LEGALITZAR L'ÚS D'ESTABLIMENT
HOTELER I COMPLEMENTÀRIES ALS USOS EXISTENTS I LEGALITZAR
EDIFICACIONS D'ANTIGUITAT SUPERIOR A 10 ANYS**

Emplaçament:	CARPE DIEM Polígon 109, parcel·les 10 i 59 Partida El Burgà 43519 El Perelló
Data:	Març 2021
Promotor:	DIRK WILLWN VOS Carretera El Perello-Rasquera, Km 8,5 43519 El Perelló
Tècnics redactors:	DESPATX 10 DE SERVEIS GENERALS SL Avinguda Robert Graupera 152 43580 Deltebre Tel. 977 489 846 Baltasar Bonet Vila, arquitecte Teresa Salvador Gisbert, arquitecta tècnica

ÍNDEX

1. ANTECEDENTS	pàg. 1-5
1.1. Antecedents a la present tramitació	
2. MEMÒRIA INFORMATIVA	pàg. 6-49
2.1. DADES BàSIQUES	
2.1.1. Base Legal	
2.1.2. Condicionants de partida i objecte del Pla Especial Urbanístic	
2.1.3. Justificació del Pla Especial Urbanístic	
2.1.4. Contingut i estructura del Pla Especial Urbanístic	
2.1.5. Marc Jurídic	
2.1.6. Iniciativa del Pla especial. Identificació del promotor	
2.1.7. Equip redactor	
2.1.8. Estructura de la propietat	
2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA REDACCIÓ DEL PRESENT PLA ESPECIAL D'INTERÈS PÚBLIC DE LES ACTIVITATS I USOS	
2.3. SITUACIÓ	
2.3.1. Generalitats i marc territorial	
2.3.2. Àmbit del pla especial, estat actual i reportatge fotogràfic	
2.4. CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT	
2.4.1. Característiques físiques, hidrològiques i geològiques	
2.4.2. Vegetació, conreus, fauna i usos del sòl	
2.4.3. Serveis i infraestructures existents	
2.4.3.1. Xarxa d'evacuació d'aigües residuals	
2.4.3.2. Xarxa d'evacuació d'aigües pluvials	
2.4.3.3. Xarxa d'aigua potable	
2.4.3.4. Xarxa elèctrica	
2.4.3.5. Sistema de calefacció i climatització	
2.4.3.6. Tractament de residus sòlids i recollida de deixalleries	
2.4.3.7. Xarxa de telèfon i comunicacions	
2.4.3.8. Farmaciola	
2.4.3.9. Accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques	
2.5. INFORMACIÓ URBANÍSTICA	
2.5.1. Planejament municipal	
2.5.2. Planejament territorial	
2.5.3. Planejament sectorial	
3. MEMORIA D'ORDENACIÓ	pàg. 50-61
3.1. Anàlisi de la proposta del pla especial urbanístic	
3.2. Programa de necessitats	
3.3. Proposta d'ordenació	
3.4. Quadre de superfície de l'àmbit delimitat per zones	
3.5. Criteris referent a la proposta	
3.5.1. Criteris hidrològics	
3.5.2. Criteris atmosfèrics	
3.5.2.1. Consideracions sobre la qualitat de l'aire	
3.5.2.2. Consideracions acústiques	
3.5.2.3. Consideracions lumíniques	

- 3.5.3. Criteris de mobilitat
- 3.5.4. Criteris de biodiversitat
- 3.5.5. Criteris d'estalvi energètic i eficiència energètica
 - 3.5.5.1. Consum d'aigua
 - 3.5.5.2. Consum elèctric

3.6. Descripció bàsica dels sistemes i serveis

- 3.6.1. Xarxa d'evacuació d'aigües residuals
- 3.6.2. Xarxa d'evacuació d'aigües pluvials
- 3.6.3. Xarxa aigua potable
- 3.6.4. Xarxa elèctrica
- 3.6.5. Sistemes de calefacció i climatització
- 3.6.6. Tractament de residus sòlids i recollida de deixalleries
- 3.6.7. Xarxa de telèfon i comunicacions
- 3.6.8. Farmaciola
- 3.6.9. Accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques

3.7. Paràmetres d'ordenació – Fitxa PEU-7 “Carpe Diem”

3.8. Pla d'etapes

3.9. Avaluació econòmica – financera i informe de sostenibilitat econòmica

4. NORMATIVA DEL PLA ESPECIAL

pàg. 62-86

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

- Article 1. Objecte del Pla Especial
- Article 2. Marc jurídic
- Article 3. Àmbit territorial
- Article 4. Contingut
- Article 5. Vigència
- Article 6. Modificació i revisió
- Article 7. Interpretació

CAPÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DEL PLA ESPECIAL

- Article 8. Iniciativa i promotor
- Article 9. Execució del Pla Especial i Pla d'Etapes
- Article 10. Llicències municipals
- Article 11. Termini de suspensió de llicències
- Article 12. Garantia de desmantellament de l'activitat

CAPÍTOL 3. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

- Article 13. Classificació i qualificació del sòl
- Article 14. Regulació i definició d'usos i activitats
- Article 15. Regulació i definició del desenvolupament de les àrees

- 1. DEFINICIÓ
- 2. DISPOSICIONS GENERALS
- 3. REGULACIONS ESPECÍFIQUES. ÀREA VA. VIARI I APARCAMENT
- 4. REGULACIONS ESPECÍFIQUES. ÀREA NZ. NUCLI ZOOLOGIC
- 5. REGULACIONS ESPECÍFIQUES. ÀREA ELLNE. ESPAIS LLIURES NO EDIFICABLES
- 6. REGULACIONS ESPECÍFIQUES. ÀREA HE. HOTELERA EXCLUSIU
- 7. REGULACIONS ESPECÍFIQUES. ÀREA HER. HOTELERA I RESTAURACIÓ
- 8. REGULACIONS ESPECÍFIQUES. ÀREA EVELL. ESPAIS VERDS I D'EDUCACIÓ EN EL LLEURE

Article 16. Mesures ambientals de caràcter general
Article 17. Divisions i segregacions de terreny
Article 18. Vegetació
Article 19. Fauna
Article 20. Consum d'aigua
Article 21. Consum d'electricitat
Article 22. Evacuació d'aigües
Article 23. Prevenció d'Incendis Forestals
Article 24. Gestió de residus i fems
Article 25. Protecció de l'ambient atmosfèric
Article 26. Altres consideracions

5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

pàg.87-103

1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

INF – 00.- RELACIÓ AMB L'ENTORN
INF – 01.- SITUACIÓ I ACCÉS
INF – 02.- EMPLAÇAMENT
INF – 03.- CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL
INF – 04.- COBERTES DEL SÒL I CATÀLEG DE PAISATGE
INF – 05.- CATÀLEG DE PAISATGE UNITAT 10 BURGANS
INF – 06.- ESTAT ACTUAL SUPERFÍCIES FOTOGRAFIES
INF – 07.- TOPOGRÀFIC
INF – 08.- SECCIONS TERRENY

2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

ORD– 01.- PROGRAMA DE NECESSITATS
ORD– 02.- DELIMITACIÓ D'ÀREES I USOS VINCULATS
ORD– 03.- DISTRIBUCIÓ I SUPERFÍCIES EDIFICI PRINCIPAL
ORD– 04.- SECCIÓ I FAÇANES EDIFICI PRINCIPAL
ORD– 05.- DISTRIBUCIÓ I SUPERFÍCIES EDIFICIS AUXILIARS
ORD– 06.- SECCIÓ I FAÇANES EDIFICIS AUXILIARS

6. ANNEXES AL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

pàg. 104-222

6.1. Informe ambiental simplificat
6.2. Estudi d'impacte i d'integració paisatgística
6.3. Pla d'empresa Carpe Diem
6.4. Nota simple de la propietat del sòl
6.5. Fitxes cadastrals
6.6. Fitxes d'informació urbanística RPUC
6.7. Informe, expedient UDPH2019003352
6.8. Informe, expedient 20T0937
6.9. Informe, expedient 9032/290160/2020.

6.10. Informe, expedient 2020 / 072755 / E.

6.11. Informe, expedient Q0152/2020/128.

6.12. Informe RESOLUCIÓ/ /2021. Expedient ME00263_OTAAATE20200153.

6.13. Notificació Ajuntament del Perelló. Expedient 4310420002-2020-0000593.

6.14. Notificació Ajuntament del Perelló. Expedient 4310420002-2020-0000593.

- Informe ACA de data 27/10/2020. Expedient UDPH2020004025
- Informe de protecció Civil de data 10/11/2020. R/V: OTAAATE20200153

IDENTIFICADOR DELS INTERVINENTS

PROMOTOR: DIRK WILLEN VOS
X-3653144-P
Carretera El Perello-Rasquera, Km 8,5
Polígon 109, parcel·les 10 i 59
43519 El Perelló
carpediemperello@hotmail.com
678477700

TÈCNICS REDACTORS DEL PLA ESPECIAL:

ARQUITECTE: Baltasar Bonet Vila
77884986-V
Avinguda Robert Graupera 152
43580 Deltebre
ebrearq@gmail.com
977489846
607602901

ARQUITECTA
TÈCNICA: col·legiat COAC núm. 26.701/5
Teresa Salvador Gisbert
47626351-K
Carrer Sant Miquel 180
43580 Deltebre
teresa_ebre@hotmail.com
679042144

col·legiada CAATEETE núm. 133

DES DEL DESPATX: DESPATX 10 DE SERVEIS GENRALS SL
B-43603539
Avinguda Robert Graupera 152
43580 Deltebre

1. ANTECEDENTS A LA TRAMITACIÓ

1.1.1. Antecedents de la present tramitació

Aquest treball es va iniciar al voltant de l'any 2000 i del qual consten un seguit de tràmits administratius:

- 3 de juliol de 2002. Autorització per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, per a la instal·lació d'un restaurant en l'edificació existent a la finca, de 302,4 m2.
- 11 d'agost de 2005. Sol·licitud per obtenir llicència ambiental, per a l'activitat restaurant rural "Carpe Diem". S'acompanyava de l'Estudi d'impacte paisatgístic, de data 05 de setembre de 2006.
- 23 de gener de 2006. Informe favorable del Servei Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, amb l'ampliació de sostre en 103,81 m2, amb la inclusió d'ús residencial per a treballadors i propietari, junt amb una nova zona de serveis a la planta pis.
- 6 de novembre de 2006 la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre aprova la legalització del restaurant.
- 22 de febrer de 2007. Autorització de l'Ajuntament del Perelló, a l'activitat de restaurant rural "Carpe Diem".
- 1 d'octubre de 2008. Entrada als Serveis Territorials del Departament de Medi Ambient a Terres de l'Ebre, del PEU acompanyat per l'Estudi d'impacte i d'integració paisatgística modificat per incloure les edificacions annexes al restaurant destinades a allotjament rural.
- 13 d'octubre de 2008, l'Oficina Territorial d'Avaluació Ambiental (OTAA) determina que el PEU es troba dins els supòsits de la Llei 6/2009 d'avaluació ambiental de plans i cal presentar una Avanç amb el contingut previst en l'art. 106 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- 21 gener 2009. Sol·licitud del Document de Referència per l'Avanç de pla presentat al Serveis Territorials de Medi Ambient i Habitatge a les Terres de l'Ebre.
- 18 de febrer de 2009 l'Oficina Territorial d'Avaluació Ambiental requereix un nou avanç del PEU complex rural "Carpe Diem".
- 8 d'Abril de 2009 s'emet el Nou avanç del Pla especial on s'inclouen els apartats requerits en l'ofici anterior.
- 18 de maig 2009 l'OTTA emet el el Document de Referència sobre el PEU a ser consultada en la fase de consultes sobre el document d'aprovació inicial del Pla especial.
- 15 maig de 2009. Emissió del Document de Referència per determinar l'abast de l'Informe de Sostenibilitat Ambiental sobre el PEU Carpe diem.
- 3 de novembre de 2010. La Junta de Govern Local aprova inicialment el PEU per al complex restaurant-allotjament rural "Carpe Diem", on es tramitava la legalització del porxo, terrassa, allotjaments aïllats i magatzems.
- L'expedient va ser sotmès a informació pública durant el termini d'un mes mitjançant publicacions en el Butlletí Oficial de la Província, en el Diari de la Generalitat de Catalunya, en el Diari de Tarragona i en el tauló d'anuncis de l'Ajuntament i no es van presentar al·legacions.
- 30 de novembre de 2010 l'Ajuntament del Perelló va trametre una copia del Pla especial aprovat inicialment per tal de que l'OTTA hi emeti l'informe corresponent.
- 24 de gener de 2011 l'avaluació global del Pla especial urbanístic del complex rural "Carpe Diem" (Informe de Sostenibilitat Ambiental – ISA) resulta desfavorable a l'espera d'una justificació de la proposta que resulti escollida sigui més adequada ambientalment.

- 11 de maig de 2011 s'emet l'informe de Sostenibilitat Ambiental esmenat al Departament de Territori i Sostenibilitat amb una nova proposta d'edificacions annexes.
- No obstant, ja s'estudiava la modificació del Pla especial inicial aprovat, optant per l'alternativa zero, és a dir, desenvolupar els usos i activitats relacionades amb el turisme rural adaptant-nos a les infraestructures existents, seguint el principi d'utilització racional del territori.
- 7 de juliol de 2015 es modifica el Pla especial urbanístic per al complex Restaurant allotjanet rural "Carpe Diem" presentat al 2008. A petició del promotor, es decideix no realitzar modificacions ni ampliacions de les edificacions (obra nova), sinó que només el legalitzarà les edificacions existents no autoritzades per la Comissió Territorial d'Urbanisme.
- 30 de Desembre de 2015 s'inscriu al registre de nuclis zoològics de les Terres de l'Ebre el nucli Carpe Diem, classificat com a col·lecció zoològica privada.
- 9 de febrer de 2017 s'acorda la publicació a efectes d'executivitat del Pla d'Ordenació Urbanística del Perelló, que des del 9 d'Abril de 2015 s'aprova definitivament per part de la Comissió d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, que reconeix l'àmbit "PEU-7, Carpe diem" amb una fitxa de sector de desenvolupament.
- 5 de Desembre de 2017. Modificació puntual del POUM del Perelló, que modifica la fitxa del PEU-7 "Carpe Diem" i els articles 274, 291 i 300, modificació que consisteix en l'ajust dels límits del PEU-7 segons aixecament topogràfic de la realitat física actual, que difereix lleugerament respecte la reflectida al POUM vigent, així com les superfícies construïdes a legalitzar. També s'inclouen els usos la legalitzats anteriors al POUM vigent i els demanats al Pla especial urbanístic que s'està tramitant durant aquets darrers anys, a més a més de l'hoteler, donada la incompatibilitat de l'ús proposat inicialment al PEU d'allotjament rural (Turisme rural) amb l'ús de restauració existent a l'edificació principal.
- 12 d'abril de 2018 l'Ajuntament del Perelló requereix documentació a la Modificació puntual del POUM "Carpe Diem PEU-7, pel que fa referència l'article 99 del Decret legislatiu 1/2010.
- 30 d'abril de 2018 es presenta la documentació requerida a l'Ajuntament del Perelló, on s'adjunta l'escriptura de la propietat, on figura d'identificació del propietari de les finques del present PEU en el Registre de la Propietat. No es realitza cap programa d'actuació requerit, de l'execució immediata del planejament ja que es tracta d'un PEU on no es realitzen noves construccions. Pel que fa a l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, s'adjunta el Pla d'Empresa "Carpe Diem", on s'inclou l'avaluació econòmica i financera i el rendiment econòmic derivat de la nova ordenació.
- 16 d'Abril de 2019 emet informe favorable, els Serveis Territorials de Protecció civil, atès que no considera una actuació sobre la modificació puntual del POUM PEU7 Carpe Diem que comporti la generació de riscos amb afectació a la capacitat d'autoprotecció de les persones.
- 24 de maig de 2019 emet informe proposta la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre per al procediment d'avaluació ambiental simplificat regulat a l'article 30 i següents de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, sobre la Modificació puntual del POUM referent al PEU-7 "Carpe Diem" amb les consideracions exposades a la part valorativa, seguides al present document.
- 20 de juny de 2019, l'Oficia de Medi Ambient de les Terres de l'Ebre del Departament de Territori i Sostenibilitat conclou que la Modificació no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària.
- 10 de setembre de 2019 emet informe l'Agència Catalana de l'aigua, en sentit favorable, amb consideracions que afecten al present PEU desenvolupat.

- 29 de juliol de 2019 emet informe l' Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, en sentit favorable, on diu que l'àmbit de la Modificació del POUM no afecta a cap jaciment paleontològic o punt d'interès geològic i que no considera necessària l'elaboració d'un estudi de riscos geològics complementari.
- 30 de juliol de 2019, emet informe en sentit favorable, la Subdirecció General de Desenvolupament Turístic Territorial, on es conclou que la Direcció General de Turisme no es competent per emetre informes previs a la concessió de llicències ni per realitzar actes d'intervenció o control previ sobre l'adequació dels allotjament a la normativa urbanística.
- 12 d'agost de 2019, els Serveis Territorial del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació, emet informe desfavorable sobre la Modificació Puntual del POUM del Perelló PEU-7 Sector "Carpe Diem" ja que la delimitació del sector envaïa terrenys de la forest pública Maleses i Garrigues, propietat de la Generalitat de Catalunya.
- 12 de desembre de 2019, es sol·licita de nou l'informe al DARPA adaptant la delimitació i superfície de l'àmbit d'actuació d'acord amb el que s'indica a l'anterior informe.
- 14 de gener de 2020, els Serveis Territorial del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació, emet informe en sentit favorable atès que la nova delimitació del sector "Carpe Diem" no envaeix terrenys de la forest pública Maleses i Garrigues, núm. 57 del Catàleg de d'Utilitat Pública de Catalunya.
- 24 de juliol de 2019 s'aprova inicialment la modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal del Perelló en l'àmbit del PEU-7 "Carpe Diem" i dels articles 274, 291 i 300; amb l'informe ambiental emès pel Departament (2 de Juliol de 2019)
- 23 d'agost de 2019 l'Agència Catalana de l'Aigua emet informe sobre l'assumpte de la Modificació puntual del POUM a l'àmbit del PEU 7 "Carpe Diem". TM el Perelló, on s'informa dels punts a tenir en compte i es considera que l'àmbit del PEU-7 **no està afectat** per la zona inundable associada a les avingudes amb un període de retorn de 500 anys dels cursos esmentats (barranc del Ganso i barranc de la Riera), pel que les construccions existents **no estan sotmeses** a les restriccions i determinacions que al respecte preveuen els articles 9bis "Limitacions als usos en la zona de flux preferent en sòl rural" i 14bis "Limitacions als usos del sòl en la zona inundable" de l'RDPH.
- 12 de febrer de 2020 l'Ajuntament del Perelló aprova provisionalment la modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal del Perelló en l'àmbit del PEU-7 "Carpe Diem" i dels articles 274, 291 i 300; en la documentació del qual s'han inclòs les consideracions fetes a l'informe ambiental estratègic emès pel Departament de Territori i Sostenibilitat en data 20 de juny de 2019.
- 8 de maig de 2020 la Comissió d'urbanisme de les Terres de l'Ebre ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'acta d'aprovació de la MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM en l'àmbit PEU-7 "Carpe Diem" i dels articles 274, 291 i 300.
- 1 d'octubre de 2020 el departament de Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic, concretament la responsable de Zonificació del Territori del Servei de Prevenció i Control de la Contaminació Acústica i Llumínica, disposa a l'òrgan sol·licitant (Oficina de Medi Ambient Terres de l'Ebre) sobre la consulta de l'avaluació ambiental estratègica en relació a la Qualitat Acústica i Lumínica.
- 2 d'octubre de 2020 el departament de Cultura, concretament els Serveis Territorials de les Terres de l'Ebre, informa sobre l'afectació al patrimoni cultural, al peticionari (Oficina de Medi Ambient Terres de l'Ebre) concloent que el PEU no afecta a cap jaciment arqueològic conegut ni documentat.

- 27 d'octubre de 2020 l'Agència Catalana de l'Aigua emet informe sobre la petició de l'Oficina de Medi Ambient de les Terres de l'Ebre.
- 10 de Novembre de 2020 Protecció Civil emet informe sobre la petició de l'Oficina de Medi Ambient de les Terres de l'Ebre.
- 25 de novembre de 2020 el departament de Territori i sostenibilitat, concretament la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, informa per a l'adequació de l'avanç del projecte i acorda els canvis realitzats en el present PEU.
- 22 de gener de 2021 l'Agència de Residus de Catalunya emet informe sobre la petició de l'Oficina de Medi Ambient de les Terres de l'Ebre.
- 2 de febrer de 2021 el departament de Territori i Sostenibilitat, concretament l'Oficina de medi Ambient de les terres de l'Ebre, emet resolució sobre l'informe ambiental estratègic del Pla especial urbanístic Carpe Diem, on proposa unes condicions a incloure al present PEU.
- 1 de març de 2021 l'Ajuntament del Perelló notifica al Despatx 10 de Serveis Generals, sobre l'acord de la Junta de Govern Local, en sessió de data 23 de febrer de 2021, sobre el registre d'entrada en data 2 de febrer de 2021 esmentat al punt anterior.
- Els últims informes rebuts s'adjunten en el present PEU a l'apartat 6.- ANNEXES AL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC.

2. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

2.1. DADES BÀSIQUES

2.1.1. Base Legal

El present document es formula d'acord amb el procediment establert a l'article 46 del DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. I l'article 24 de la LLEI 3/2012, del 22 de febrer, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, que modifica l'article 67 de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme. També es tenen en compte les directius definides en l'article 55 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

2.1.2. Condicionants de partida i objecte del Pla Especial Urbanístic

Les condicionats de partida deriven de l'aprovació inicial l'any 2010 del Pla Especial Urbanístic per al complex restaurant-allotjament rural "Carpe Diem", on també es tramitava la legalització del porxo, terrassa, allotjaments aïllats i magatzems, regularitzant els usos i declarant l'augment de superfície existent abans el 2002.

No obstant, havent analitzat els antecedents del Pla inicial, s'opta per adaptar-nos a desenvolupar els usos i activitats relacionades amb el turisme rural adaptant-nos a les infraestructures existents, seguint el principi d'utilització racional del territori.

L'objectiu que es pretén amb l'aprovació d'aquest Pla Especial, és la possibilitat de poder oferir uns serveis més amplis com establiment hotelier i reforçar encara més l'ús de restaurant rural ja autoritzat. Regularitzar l'activitat d'establiment hotelier, forçat per la demanda dels usuaris del restaurant s'oferirà allotjament a la Villa Carpe Diem com el pac de sopar-dormir-esmorzar. Actualment manca tancat ja que prèviament es va sol·licitat com a turisme rural, que es incompatible amb l'ús de restauració segons la legislació sectorial en matèria de turisme.

La resta de construccions existents a l'àmbit del PEU que són objecte de legalització corresponen a l'ampliació del restaurant, l'ampliació d'allotjament rural i d'altres construccions auxiliars i instal·lacions relacionades amb el nucli zoològic i l'activitat d'ús de turisme rural que s'admeten per la legislació urbanística general i territorial en sòl no urbanitzable.

Gràcies a l'actual Modificació puntual del POUM referent al "Carpe Diem", amb l'ajust de paràmetres d'ordenació i d'usos, ens permet adequar-se a la realitat existent i a desenvolupar en el present PEU l'ús hotelier per tal de poder comptabilitzar l'ús de restauració com a ús principal amb allotjament rural en la modalitat d'establiment hotelier.

Aquest Pla Especial Urbanístic que pretén delimitar, ordenar i definir els usos de les construccions existents i legalitzar les seves ampliacions totes elles existents de fa més de 10 anys per a l'adequació a les necessitats actuals existents, garantint la salvaguarda dels valors geològics, biològics, ecològics, paisatgístics, agrícoles, culturals i urbanístics inclosos en l'àmbit del PEU-7 "Carpe Diem" i d'acord amb el que s'estableix al Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre i d'altres com la normativa sectorial Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

2.1.3. Justificació del Pla Especial Urbanístic

Aquest Pla Especial Urbanístic té per objecte la legalització de l'ús d'establiment hotelier i complementàries als usos existents, i legalitzar les edificacions d'antiguitat superior a 10 anys.

Com s'ha dit anteriorment, aquest Pla pretén delimitar, ordenar i definir els usos de les construccions existents i legalitzar les seves ampliacions i legalitzar l'ús d'establiment hotelier així com la seva proposta d'ampliació de l'allotjament per a una capacitat màxima de 16 persones en la modalitat d'hostal, amb la intenció de millorar l'oferta d'habitacions i així complementar amb l'actual ús principal existent de restauració i complementaris als usos existents d'habitatge familiar rural, d'educació en el lleure (piscina), nucli zoològic i turisme rural.

La normativa indica que:

- Article 46.1 del DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística:

“És exigible l'aprovació d'un pla especial urbanístic per poder atorgar llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat quan facin referència a algun dels actes d'ús del sòl i d'implantació d'obres següents: c) Altres actes, quan el pla especial urbanístic és necessari per desenvolupar les determinacions del planejament territorial o del planejament urbanístic general.”

- Article 47.6 Règim d'ús del sòl no urbanitzable, del TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME. Consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres:

“En sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:

f) Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.

g) Les construccions destinades a l'ampliació dels usos hotelers autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 3, que exigeixen la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.”

“3. És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51:

a) Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.

b) Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.”

- Article 24. Règim urbanístic del sòl, del TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME. Consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres:

“El règim urbanístic del sòl es determina per la classificació, la qualificació en zones o sistemes i la inclusió en un sector de planejament urbanístic derivat o en un polígon d'actuació urbanística.”

- Article 47.3. Règim d'ús del sòl no urbanitzable, del TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME. Consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres:

“És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51: c) Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu. 3 bis. Les construccions a què fa referència l'apartat 3 han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2, amb vista a destinar-les a habitatge familiar; a un establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament; a un establiment de turisme rural; a activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració; a equipaments, o a serveis comunitaris. Tanmateix, per a poder-les destinar a establiment hotelier ha d'ésser previst expressament en el dit catàleg, el qual pot establir un límit en el nombre de places. Les construccions a què fa referència l'apartat 3.b i c en cap cas es poden reconstruir i rehabilitar amb vista a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar. En tots els casos, els usos de les construccions a què fa referència aquest apartat han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.

Article 50. 2. Reconstrucció o rehabilitació de determinades construccions en sòl no urbanitzable:

“El planejament urbanístic general o especial ha d’identificar en un catàleg específic les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació o, si s’escau, la recuperació d’acord amb el que estableix l’article 47.3. Els criteris paisatgístics que determinen la inclusió de les masies i les cases rurals en el catàleg s’han d’adequar a les determinacions que, si escau, estableix el planejament urbanístic o sectorial per a la protecció i el millorament del paisatge.

- Article 47.4. Règim d’ús del sòl no urbanitzable, del TEXT REFÓS DE LA LLEI D’URBANISME. Consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d’urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d’agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres:

“El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d’actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d’interès públic que s’hagin d’emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d’interès públic: a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d’educació en el lleure i d’esbarjo que es desenvolupin a l’aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l’ús de què es tracti.

- Article 51.1 Establiments de turisme rural i de càmping, del DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s’aprova el Reglament de la Llei d’urbanisme:

“ Es consideren construccions destinades a activitats de turisme rural, als efectes de l’article 47.6.e) de la Llei d’urbanisme, les construccions auxiliars dels establiments de turisme rural que regula la legislació de turisme de Catalunya.”

- Article 187. Actes subjectes a llicència, del TEXT REFÓS DE LA LLEI D’URBANISME. Consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d’urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d’agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres:

“1. Estan subjectes a la llicència urbanística prèvia, en els termes establerts per aquesta Llei, pel planejament urbanístic i per les ordenances municipals, tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d’edificació, de construcció o d’enderrocament d’obres.

2. Resten subjectes a la llicència urbanística les actuacions següents:

b) Les obres de construcció i d’edificació de nova planta, i les d’ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d’edificis, construccions i instal·lacions ja existents. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d’habitatges o d’establiments.”

- Article 93.3 Determinacions dels plans urbanístics, del DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s’aprova el Reglament de la Llei d’urbanisme:

“ Als plans especials urbanístics que tenen per objecte la implantació dels usos, activitats i construccions admesos en sòl no urbanitzable els correspon establir les determinacions necessàries per regular les característiques de l’ús, activitat o construcció de què es tracti, i les mesures correctores i condicions de caràcter urbanístic exigibles, d’acord amb el què estableix el capítol V del Títol tercer d’aquest Reglament.”

- Article 55. Tipus de plans urbanístics, del TEXT REFÓS DE LA LLEI D’URBANISME. Consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d’urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d’agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres:

“2. El planejament urbanístic general es desenvolupa per mitjà del planejament urbanístic derivat, que és integrat pels plans especials urbanístics, pels plans de millora urbana, pels plans parcials urbanístics i pels plans parcials urbanístics de delimitació.

3. El planejament urbanístic derivat està supeditat a les determinacions del planejament urbanístic general. Això no obstant, els plans especials urbanístics poden introduir en l'ordenació del planejament urbanístic general modificacions específiques necessàries per a acomplir llurs funcions en els termes que regulen els articles 67 i 68.”

- Article 67 Plans especials urbanístics de desenvolupament, del TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME. Consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres:

“En desenvolupament de les previsions del planejament territorial o del planejament urbanístic general, es poden aprovar plans especials urbanístics si són necessaris per a assolir les finalitats següents:

f) L'ordenació del subsòl, si no és objecte d'una altra figura de planejament urbanístic derivat.

g) La identificació i la regulació de les masies, cases rurals i altres edificacions a què fan referència els articles 47.3 i 50.

h) Les actuacions específiques en sòl no urbanitzable a què fa referència l'article 47.4.

k) Qualsevol altra finalitat anàloga.

2. Els plans especials urbanístics de desenvolupament previstos expressament en el planejament territorial o en el planejament urbanístic general han d'ajustar llurs determinacions a les del pla que desenvolupen.”

2.1.4. Contingut i estructura del Pla Especial

El present pla especial inclou els següents apartats:

I. Memòria: justificació del pla especial, caracterització de l'àmbit del pla, justificació de la compatibilitat del projecte amb el planejament territorial i urbanístic, i descripció de les edificacions existents, a legalitzar i definició dels usos.

II. Normativa urbanística: disposicions generals i específiques que regulen les actuacions en el conjunt de l'àmbit del pla especial.

VI. Plànols

V. Annexos

IV. Estudi de viabilitat econòmica. Pla d'empresa

V. Estudi ambiental simplificat

VI. Estudi d'impacte i d'integració paisatgística

2.1.5. Marc jurídic

DECRET LEGISLATIU 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme

LLEI 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme

TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME. Consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres

DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

DECRET 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

POUM-17. Pla d'ordenació urbanística municipal del Perelló, al gener de 2017 la Comissió d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre va donar conformitat al text refós del en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 9 de febrer de 2017.

MODIFICAIÓ PUNTUAL DEL POUM en l'àmbit PEU-7 "Carpe Diem" i dels articles 274,291 i 300, al 8 de maig de 2020, la Comissió d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'acta d'aprovació.

PLA TERRITORIAL DE LES TERRES DE L'EBRE, aprovat pel Govern de la Generalitat en data 27 de juliol de 2010.

Catàleg de paisatge de les Terres de l'Ebre, elaborat per l'Observatori del Paisatge, lliurat a l'antic Departament de Política Territorial i Obres Públiques el 23 de juliol de 2009 i aprovat definitivament el 16 de juliol de 2010

Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas

Llei 6/2009 de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, entrada en vigor en data 27 de maig de 2009.

Llei 20/2009 de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions.

2.1.6. Iniciativa del Pla especial. Identificació del promotor

El Pla Especial es desenvolupa a iniciativa privada del propietari, Dirk Willen Vos, amb NIE X3653144P i domicili al polígon 109, parcel·les 10 i 59 del Perelló, amb la finalitat d'e legalitzar l'ús d'establiment hotel·ler i complementàries als usos existents i legalitzar edificacions d'antiguitat superior a 10 anys, segons es descriu en el present document.

El pla especial es formula, per tant, a l'empara del que estableix l'article 69 del Decret Legislatiu 1/2010, que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en endavant TRLUC i l'article 46 del Decret 64/2014, que permet que la iniciativa privada formuli un Pla Especial.

El propietari anteriorment nomenat s'identifica com el qui promou la tramitació per a la posterior aprovació del Pla Especial, el qual es tramitarà davant de totes les administracions implicades.

2.1.7. Equip redactor

Aquest projecte d'actuacions específiques ha estat redactat per Baltasar Bonet Vila, arquitecte col·legiat núm. COAC 26.701/5 i l'arquitecta tècnica Teresa Salvador Gisbert amb nº de col·legiada 133 al CAATEETE; des del DESPATX 10 DE SERVEIS GENERALS, S.L. amb CIF B-43603539 amb domicili social a l'Avinguda Robert Graupera, 152 del municipi de Deltebre (43580).

2.1.8. Estructura de la propietat

La propietat del sòl on es projecte el càmping forma part d'una finca de propietat privada. El propietari és Dirk Willen Vos, el propi promotor del present projecte.

L'àmbit del PEU pertany les finques dels polígon 109, parcel·les 10 i 59. Burga. 43159 El Perelló, de classe rústica amb referències cadastrals respectivament de 43106A109000100000ZF i 43106A109000590000ZW i de classe disseminats al polígon 109, parcel·la 10 43106A109000100001XG.

S'adjunten a l'apartat 6.- Annexes al Pla Especial, la nota simple de l'escriptura i les fitxes cadastrals.

2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA REDACCIÓ DEL PRESENT PLA ESPECIAL D'INTERÈS PÚBLIC DE LES ACTIVITATS I USOS

Diversos motius fan pensar en l'actual com un bon moment per a la redacció d'aquest Pla Especial:

L'emplaçament de la proposta es troba inclòs tant en l'àmbit del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del Perelló, com en el del Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre.

Totes elles configuracions legals, que entre altres, tenen per objecte la delimitació i l'establiment de les mesures necessàries per a la protecció bàsica dels espais naturals amb la seva fauna i flora, la conservació dels quals cal assegurar, d'acord amb els valors científics, ecològics, paisatgístics, culturals, socials, didàctics i recreatius que posseeixen.

Els usos i activitats que es regulen en aquest Pla Especial, són un mitjà que garanteix la pervivència del patrimoni ambiental i arquitectònic, ja que fan compatible la manutenció dels seus valors amb una certa activitat econòmica vinculada a l'agricultura, la restauració i a l'allotjament turístic.

Aquesta mena d'iniciatives col·laboren de manera directa a la conservació de l'espai amb conseqüències molt beneficioses, com poden ser entre d'altres, la vigilància indirecta de l'entorn (incendis, ventades, estesa elèctrica...), control de sotabosc per prevenir risc d'incendis i cura dels camins interiors.

Un altre aspecte beneficiós, associat al Pla Especial, és la garantia de conservació dels espais oberts de la finca en el marc de les normatives urbanístiques, així com una millora d'aquests.

L'interès públic de l'activitat proposada queda explícitament recollit en l'article 47 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya:

Adicionalment, el Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre, menciona diverses vegades el gran potencial turístic de les comarques per les que transcorre el riu Ebre, amb un èmfasis especial sobre les activitats turístiques lligades a l'entorn natural i el paisatge.

En el capítol 2, Les premisses del Programa de Planejament Territorial.

2.2. Criteris de planejament

3. Preservar el paisatge i el patrimoni cultural com un valor social i un actiu econòmic del territori.

Els moviments en defensa de diversos paisatges territorials, cada vegada més nombrosos, ens mostren com els valors estètics i identitaris del paisatge han anat prenent una gran dimensió social. D'altra banda, la importància creixent del turisme, però també els objectius d'imatge d'altres sectors econòmics, han anat donant al paisatge un valor important com a actiu econòmic del territori, i amb clares perspectives de creixement en el futur.

Com ja s'ha mencionat anteriorment, aquestes iniciatives faciliten de manera directa la conservació dels espais, a la vegada que serveixen per impulsar econòmicament el territori.

En el capítol 3, L'àmbit del Pla

1.1. Emmarcament territorial: les Terres de l'Ebre en el context de Catalunya

El conjunt de les comarques que integren l'àmbit de les Terres de l'Ebre, això és el Baix Ebre, el Montsià, la Ribera d'Ebre i la Terra Alta, s'obren al sud del Principat, a la frontera amb Aragó i el País Valencià, comunitats amb les quals manté una continuïtat física i un notable nivell de relació.

En aquest àmbit de planificació es combinen diferents dinàmiques que mostren un conjunt amb diversitat territorial: la ruralitat potser el tret més distintiu de la Terra Alta, amb uns assentaments demogràfics febles, un paisatge agrari ben preservat i una orientació dels seus productes cap a la qualitat i el turisme com a activitat complementària, però encara minoritària. La Ribera d'Ebre s'ha destacat per la seva especialització energètica que, en conjunt, l'ha ajudat a assolir un perfil més industrial, però aquest perfil no ha actuat com a tractor d'altres activitats i a hores d'ara conviu amb l'agricultura. El Baix Ebre i el Montsià presenten dinàmiques més actives, ja que estan travessades pel

potent corredor d'infraestructures viàries del Mediterrani, a més d'haver concentrat els assentaments demogràficament més grans de l'àmbit i d'haver esdevingut objectiu d'algunes immobiliàries que han descobert les possibilitats turístiques del litoral deltaic i de l'atracció que genera el parc natural, un espai protegit amb uns nivells baixos d'urbanització.

Tot i que es considera que l'atractiu principal del Baix Ebre, el formen el seu litoral i el Parc Natural, històricament el motor econòmic dominant de la comarca, ha estat sempre l'aprofitament del recursos agraris dels que disposa, es per això que al Baix Ebre també s'ha de considerar la promoció del seu paisatge agrari.

En les seves Normes d'ordenació territorial i Directius del paisatge

Article 2.5. Edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts

1. El Pla considera com a factors favorables per a l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts els següents:
 - a) Que aportin qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic.
 - b) Que siguin d'interès públic

Article 2.20. Mesures adreçades al manteniment de la població rural en el territori

A més de les propostes que fa respecte del sistema d'assentaments, per contribuir al manteniment de la població rural en el territori, el Pla proposa la redacció de plans especials i l'adopció de mesures per promoure:

- L'adaptació de la producció agrària a les noves condicions prevalents per raó de rendibilitat.
- L'establiment i desenvolupament d'activitats de suport al sector primari, especialment la producció artesanal i la transformació agroindustrial de qualitat i alt valor afegit, i l'activitat terciària, especialment la lligada a l'ecoturisme, l'observació d'ocells, l'agroturisme, el cicloturisme, el turisme cultural, el turisme gastronòmic, el senderisme, la caça, la pesca, els esports d'aventura i els serveis d'oci.

Aquesta Pla fomenta diverses activitats de suport al sector primari, com l'agroturisme, que és un compromís amb els viatgers i la nostra terra, l'agroturisme és una forma amb la que els turistes gaudeixen de l'oci, on el viatger pot conèixer l'activitat rural i agrícola quotidiana de la zona, activitats que promouen l'exercici físic com el cicloturisme i el senderisme, així com el turisme cultural i gastronòmic.

Es per tot això que creiem plenament justificada la conveniència i d'interès de la tramitació del present Pla Especial Urbanístic.

2.3. SITUACIÓ

2.3.1. Generalitats i marc territorial

El Perelló és un municipi situat al quadrant oriental de la comarca del Baix Ebre, província de Tarragona. Situada a les Terres de l'Ebre, prop del Delta de l'Ebre. Limita amb els municipis de: l'Ampolla, al sud; Tortosa, al sud-oest i oest; Tivenys, al oest; Rasquera i Tivissa, al nord i l'Ametlla de Mar a l'est. El nucli, a la part central del terme es troba a 142 metres d'altitud sobre el nivell del mar, oferint un paisatge divers on podem trobar mar i muntanya.

Situat davant de l' Golf de Sant Jordi, accidentat pels contraforts orientals de les muntanyes de Cardó i de la serra de l' Boix i drenat en aquesta part per petits torrents i barrancs que desguassen al mar.

De relleu variat, mentre que a la banda esquerra d'on es troba el Perelló hi ha un sistema muntanyós prou agrest, que són les Serres de Cardó i Boix, a la dreta emmarquen una gran plana, la Plana del Burgar, que es divideix entre el municipi de Rasquera i el del Perelló, on s'emmarca en present PEU. A les

Colladetes, hi ha la separació d'aigües del municipi, conca de l'Ebre al nord, i conques de les rieres de Calafat i golf de Sant Jordi al sud. Avui en dia, el poble és conegut amb el sobrenom de "Mirador de Delta", gràcies a la seva privilegiada situació.

En el paisatge predominant a la plana del Burgar, és una fossa tectònica ocupada per un mosaic de cultius - olivera, vinya, ametller i garrofer, principalment - i, a la vegada, un mosaic agroforestal, ja que hi ha moltes clapes de massa boscosa que s'intercalen entre les parcel·les amb producció.

Els seus vestigis històrics, els paratges naturals i les platges formen part del seu ric atractiu turístic. El Perelló és un poble tranquil, ideal per passar les vacances en família. Són notables, l'oli d'oliva verge extra i la producció de mel, sent primer poble productor de Catalunya.

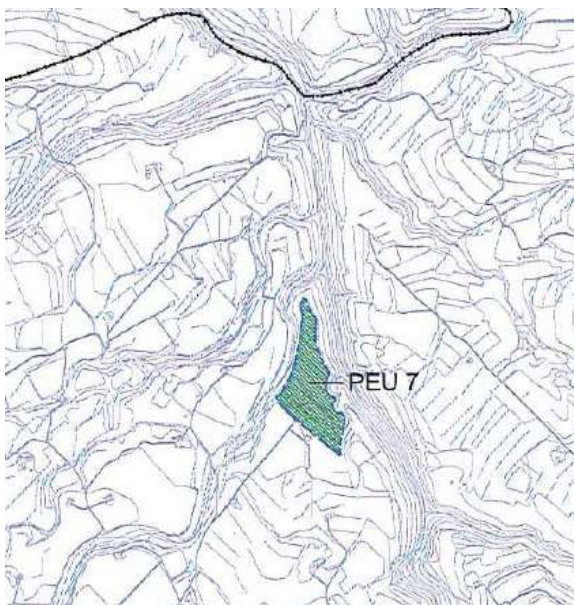
Platja, muntanya i un ric patrimoni cultural. Els orígens del Perelló es remunten a la prehistòria, com demostren les pintures rupestres de Cabra-Feixet, declarades Patrimoni de la Humanitat. El poble va ser un important assentament romà, i encara queden nombroses restes d'aquesta època, com a part de la Via Augusta, ponts i pous. Antic hospital al segle XIV, el Perelló va patir molts atacs i litigis al llarg de la seva història, dels que sempre va saber recuperar-se. La Torre dels Moros, l'ermita de Sant Cristòfol, o al Coll de les Forques són altres dels seus monuments destacats.

La costa perellonenca s'estén al llarg d'uns 5 Km i va des del Pont de l'Àlia fins al Barranc de Cap Roig, per on passa el camí de ronda GR-92. La costa és molt diversa, podem trobar platges de pedra fina, com Santa Llúcia, Morro de Gos, Cala Bona i el Pont de la Àlia; de sorra com Cala Moros i també les típiques cales rocoses com la platja de Racó de Garretes. Totes aquestes platges i cales estan caracteritzades per la seva tranquil·litat, la seva bellesa natural i les seves aigües cristal·lines.

Per tal d'ampliar l'oferta d'allotjament turístic entre d'altres de turisme rural, tenint en compte els criteris de sostenibilitat i de respecte al medi natural, oferint un espai on el visitant pot descansar i menjar amb tranquil·litat, fora de les massificacions i fomentant l'agroturisme de la zona.

2.3.2. Àmbit del pla especial , estat actual de la finca i reportatge fotogràfic.

L'àmbit del present Pla Especial se situa al límit nord del terme municipal del Perelló, molt a prop del límit de terme amb Rasquera, entre els barrancs de la Riera i del Ganso, en la zona del Pla del Burgar. S'hi accedeix des d'un camí nomenat de les Granades, amb connexió a la carretera comarcal TV-3022, entre el Perelló i Rasquera, al punt kilomètric 8,5 del Perelló i a 12 Km de Rasquera.



Coordenades UTM Huso 31 des del centre :

X=303.467 Y= 4.5345.586

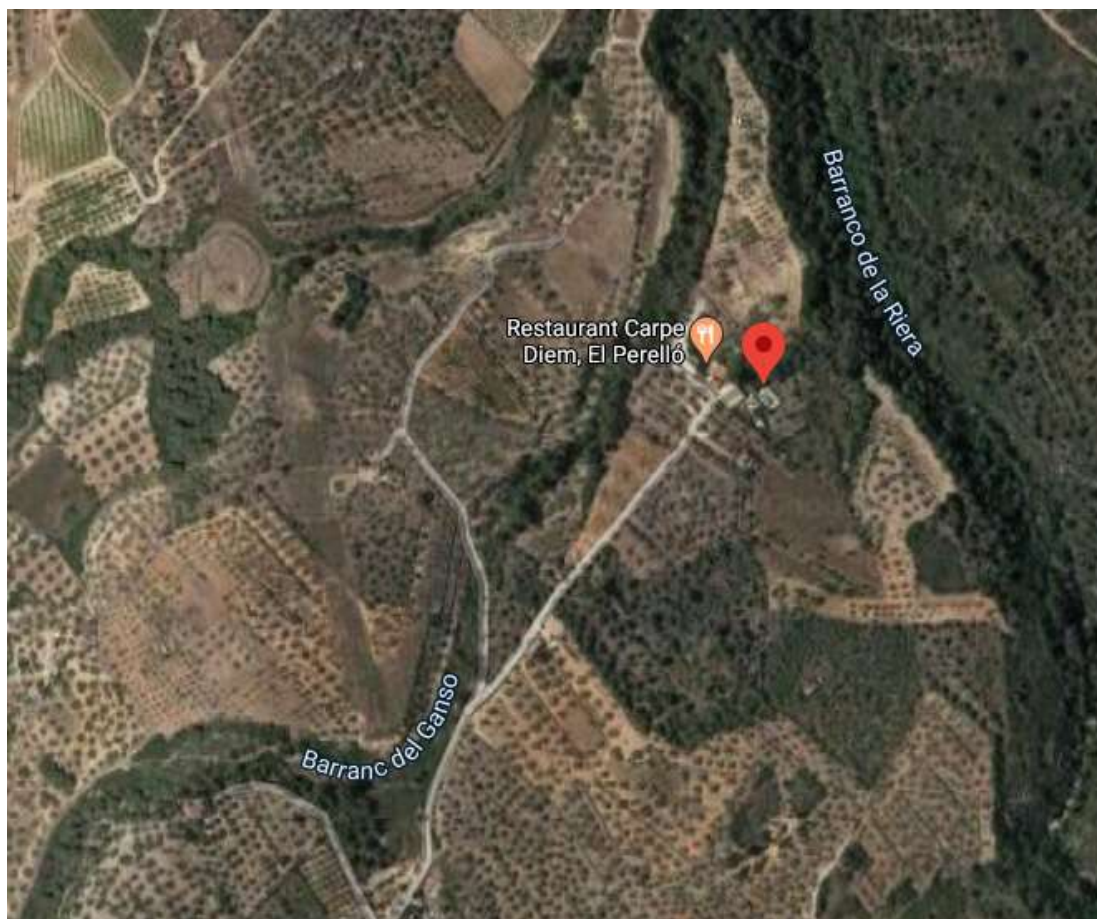
Aquest camí privat recorre 50 metres, enllaçant amb un camí públic de 700 metres pavimentat i connectat amb la carretera comarcal.

L'accés i les comunicacions per carretera són excel·lents. S'hi accedeix per la TV 3022, que comunica a la N-340 en la població del Perelló i a 8 km de l'autopista A-7 a l'Ametlla de Mar o bé a l'Ampolla i amb l'Eix de l'Ebre C-12 a la població de Rasquera.

Es pot accedir en tren, línia Barcelona - València a l'estació de l'Ametlla de mar (8Km) o a la de l'Ampolla (7 Km)

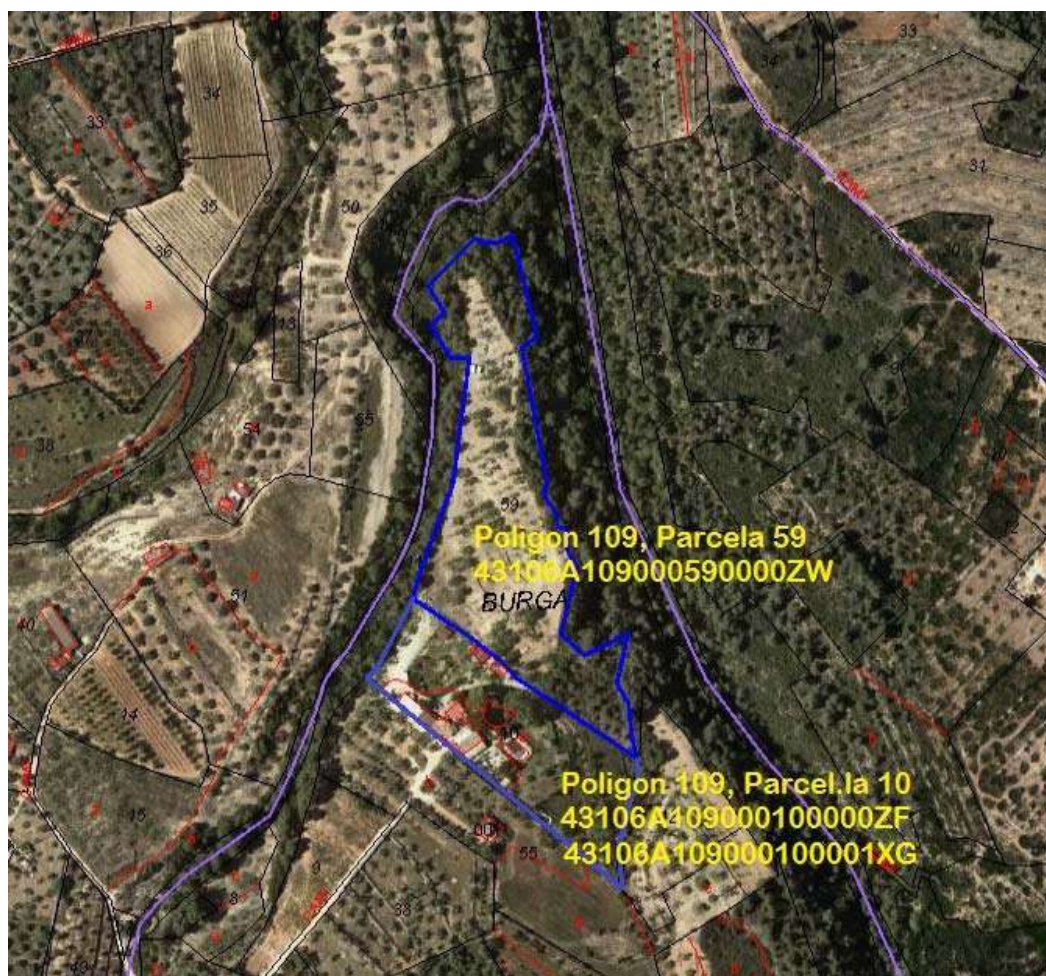
Alhora, és una mena de punt neuràlgic en la xarxa de carreteres comarcals que uneixen el litoral amb petits pobles d'interior.

La finca, d'una geometria força triangular, té una extensió d'unes 2,5 ha i és ocupada majoritàriament per conreus arboris de secà. A la part sud-oest de la parcel·la, punt per on es realitza l'accés, s'hi situen les úniques edificacions existents. L'edificació principal consta de planta baixa i una petita superfície de planta pis. La resta de construccions secundàries són de dimensions reduïdes i consten de planta baixa. La distribució dels edificis és dominada per l'edificació principal existent i el dit conjunt de petites edificacions secundàries repartides al nord d'aquesta.





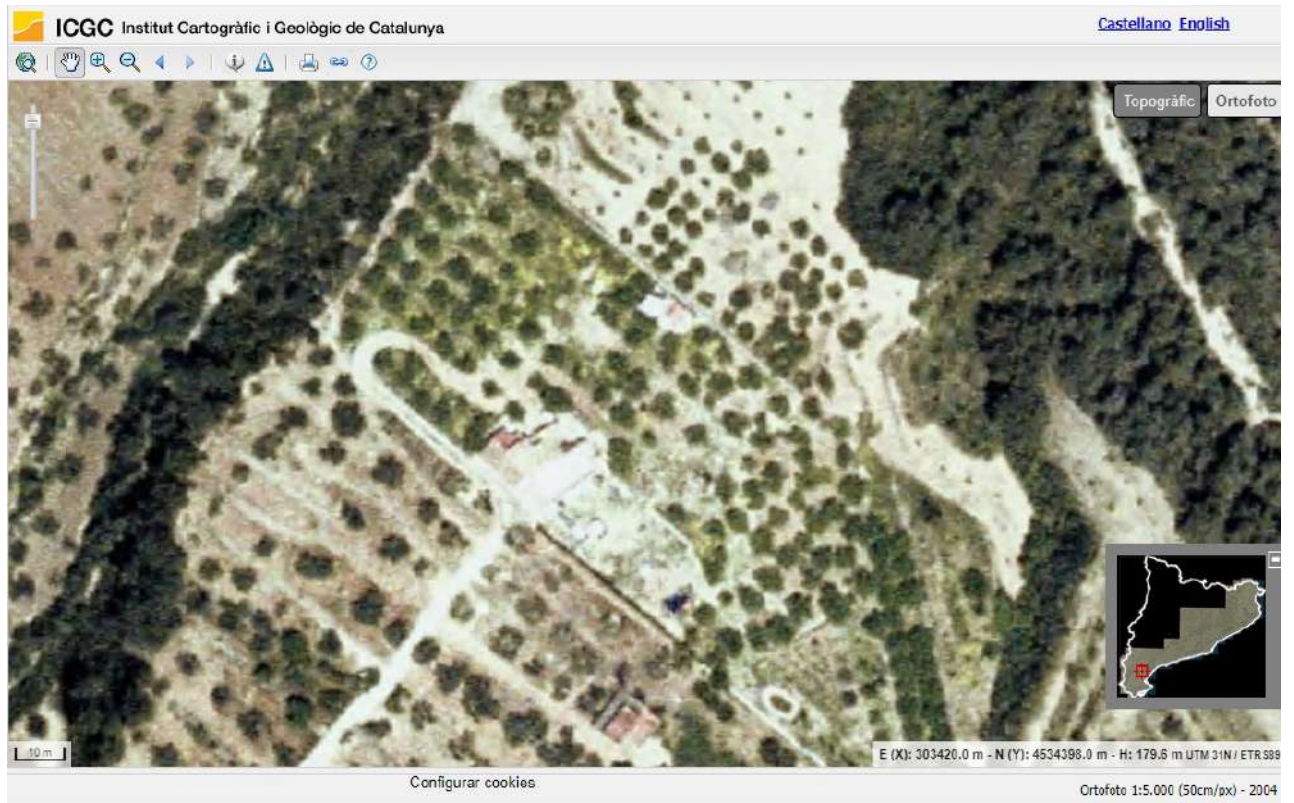
S'adjunta l'ortofotomapa actual de la totalitat de la finca i l' ubicació de les edificacions existents descrites a continuació i un recull d'ortofotomapas, amb el visualitzador avançat de geoinformació Vissir-3, ofert a la pàgina web de l' Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, de l'àmbit del PEU durant el transcurs dels anys on s'observa l'existència de fa més de 10 anys de totes les edificacions existents.



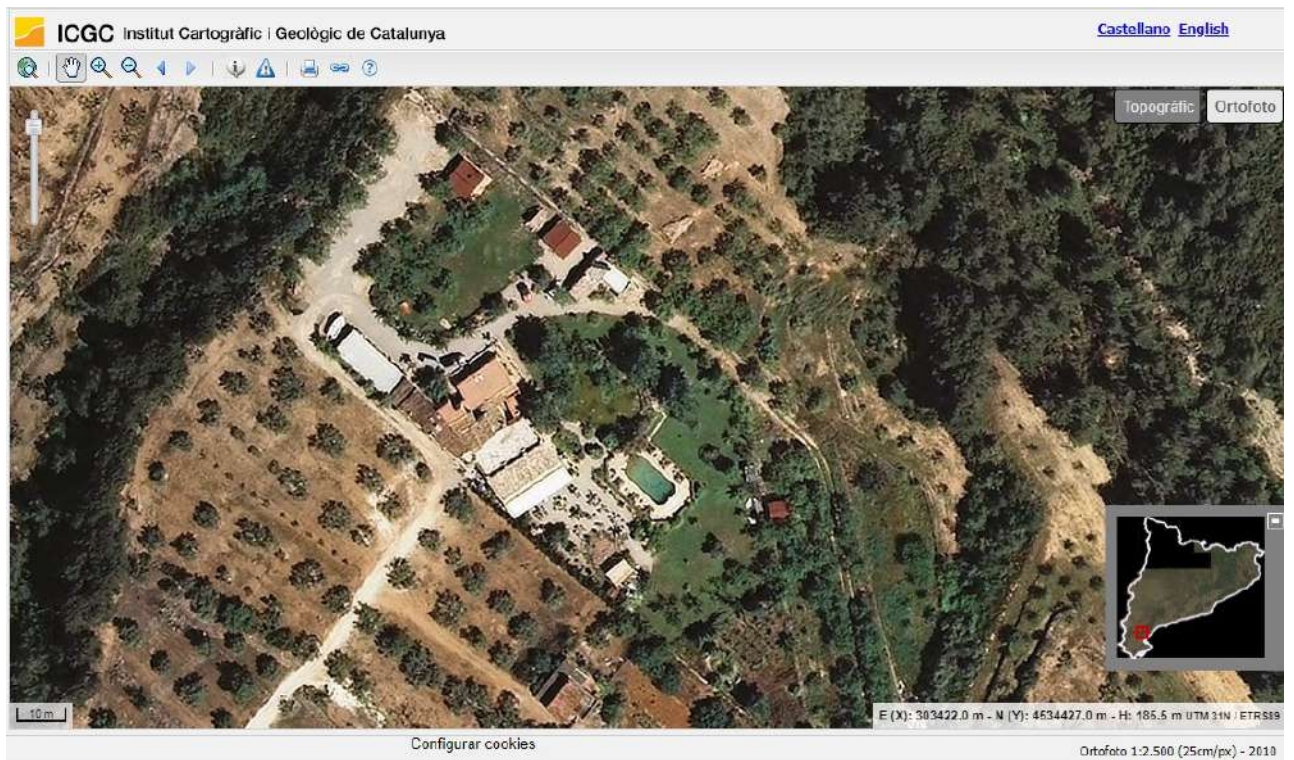
Ortofotomapa actual i límits de l'àmbit del PEU



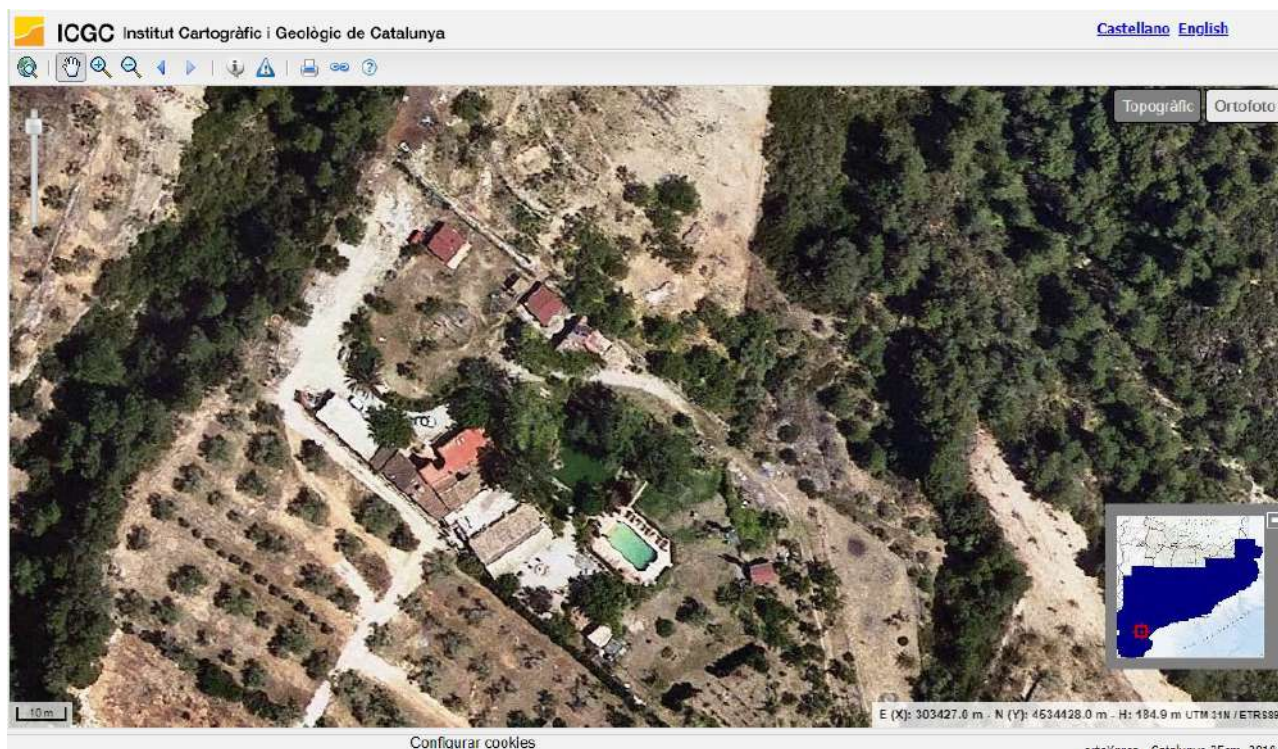
Ortofotomapa a escala 1:5.000 de l'any 2000



Ortofotomapa a escala 1:5.000 de l'any 2004



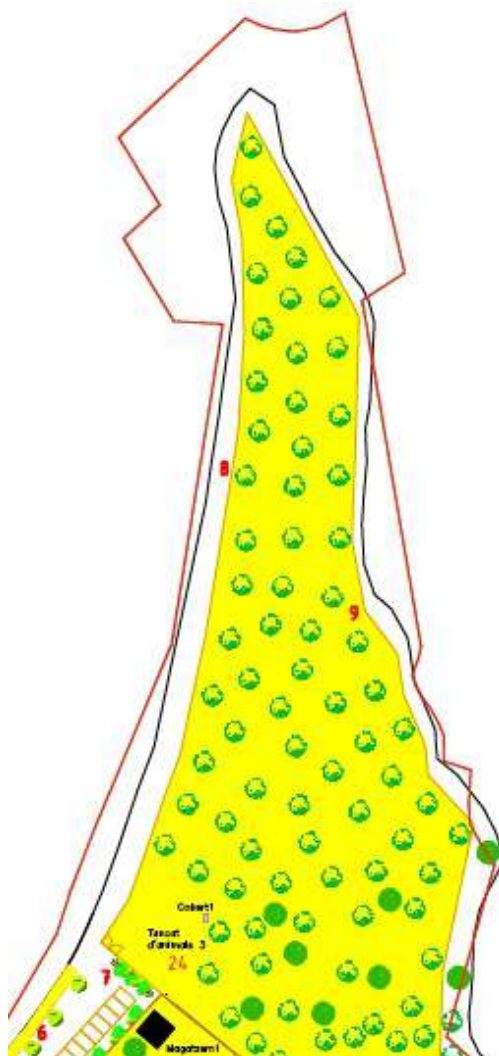
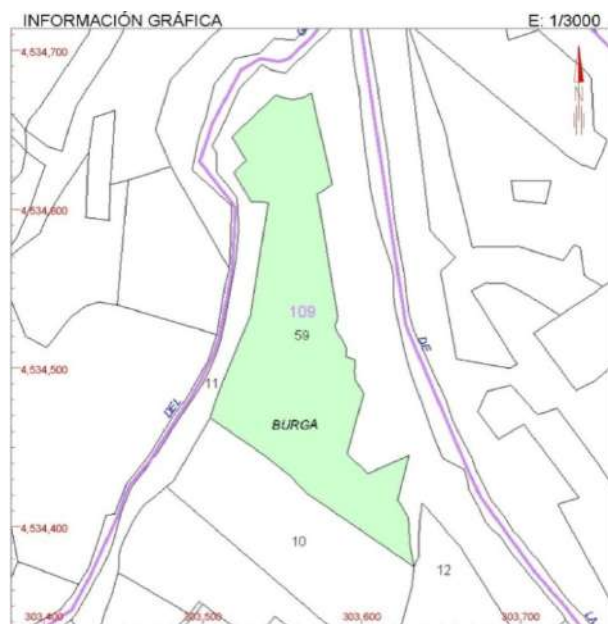
Ortofotomapa a escala 1:2.500 de l'any 2010



Ortofotomapa a escala 1:2.500 de l'any 2019

En concret, comprèn les parcel·les cadastrals 10 i 59 del polígon 109 amb una superfície total de 25.224,00 m² que ocupen varies instal·lacions existents. No obstant, tal com s'indica al plànol topogràfic actualitzat recentment adjunt a la documentació gràfica, la superfície que conforma el present PEU és de 25.223,00 m².

Parcel·la 10, del Polígon 109, Burga, El Perelló (Tarragona). Es tracta, segons el cadastre, d'una parcel·la amb superfície de 9.676 m² d'ús principal agrari. La seva referència cadastral és 43106A109000100000ZF. S'adjunta com annex la seva fitxa cadastral.



És on majoritàriament es desenvolupa l'ús de Nucli Zoològic, ocupant 8.868,96 m2 (Tancat d'animals 3) tal com queda grafiat al plànol adjunt d'estat actual, superfícies i reportatge fotogràfic adjunt a la documentació gràfica.

EXISTENT (LEGALITZAT)		
	RESTAURANT + "PEU D'ESTABLIMENT HOTELER"	
	P,BAIXA	357,60
	P,PIS	48,70
TOTAL EDIFICACIÓ LEGALITZADA		406,30
EXISTENT (A LEGALITZAR)		
	Magatzem 1: varis relacionats amb el nucli zoològic	34,81
	Magatzem 2: varis relacionats amb exteriors i jardins	34,81
	Magatzem 3: generador elèctric i cambres frigorífiques	50,58
	Magatzem 4: depuradora piscina	4,88
	Magatzem 5: varis relacionats amb mobllari piscina	12,24
	Magatzem 6: hivernacle plantes	11,10
TOTAL MAGATZEMS PEU A LEGALITZAR		148,42
	AMPLIACIÓ RESTAURANT TERRASSA APORXADA (100%) PEU "LEGALITZAR AMPLIACIÓ RESTAURANT"	143,88
	PORXO APARCAMENT (50%) PEU LEGALITZAR PORXO	45,01
	PEU "LEGALITZAR L'ÚS HOTELER"	63,97
	PISCINA	67,64
	BASSA	176,67
Ocellera 1: Inclosa dintre del tancat d'animals 1		
	Ocellera 2:	7,45
	Ocellera 3:	47,32
	Tancat d'animals 1:	932,85
	Tancat d'animals 2:	84,06
	Tancat d'animals 3:	8.868,96
	TOTAL NUCLI ZOOLÒGIC EXISTENT	9.940,66
TOTAL EDIFICACIÓ EXISTENT A LEGALITZAR		401,26



Tancat d'animals 3

La resta d'instal·lacions auxiliars per al correcte funcionament de l'existent Nucli zoològic de 9.940,66 m2 totals de superfície emplaçada, són:

Ocellera 1: Inclosa dintre del Tancat d'animals 1. Ocellera 2: Amb una superfície de 7,45 m2 situada a les proximitats de la bassa. Ocellera 3: Amb una superfície de 47,32 m2 situada al sud-oest de la finca cadastral descrita a continuació junt amb un hivernacle de plantes de superfície 11,10 m2 nomenat magatzem 6. Tancat d'animals 1: Amb una superfície de 932,85 m2 situat a les immediacions de l'entrada a la finca, donant-li el contorn lateral esquerre i frontal a la zona d'aparcaments exteriors. Si troba emplaçat a l'interior d'aquest el magatzem 1 vinculat a l'ús del Nucli Zoològic. Tancat d'animals 2: Amb una superfície de 84,08 m2 situat al lateral esquerre d'entrada a la finca.



Ocellera 3





Tancat d'animals 1 – Ocellera 1



Magatzem 1 vinculat al Nucli Zoològic



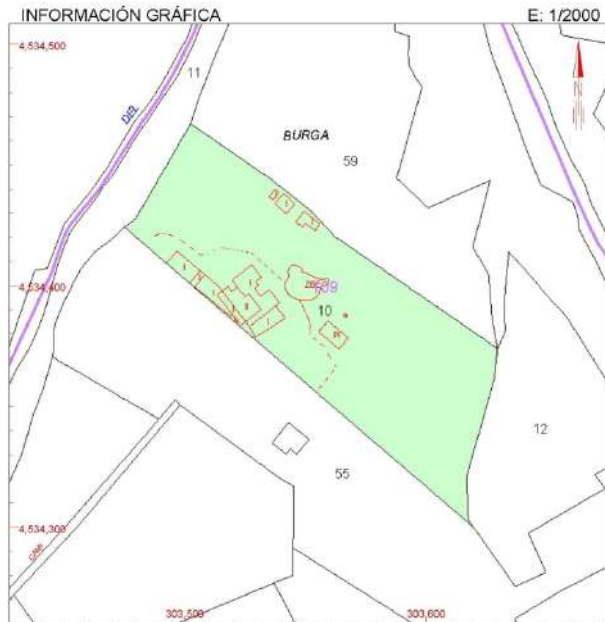
Tancat d'animals 2 - Tortuguera





Ocellera 2

Parcel·la 59, del Polígon 109, Burga, El Perelló (Tarragona). Es tracta, segons el cadastre, d'una parcel·la amb superfície de 15.548 m² d'ús principal agrari. La seva referència cadastral és 43106A109000590000ZW.



Aquí s'emplacen la piscina i bassa considerades dintre de l'ús d'educació en el lleure, formant una superfície construïda no computable a efectes d'edificabilitat de 246,21 m², i els jardins i vegetació i arbrat que conformen els itineraris per arribar a les edificacions de serveis annexes a la principal que es troben disperses dintre del terreny i que es van anar instal·lant en funció dels usos i necessitats del propietari. Aquí esdevenen legalitzar el magatzem 2 relacionat el seu ús amb exteriors i jardins, el magatzem 4 on es troba la depuradora de la piscina i el magatzem 5 relacionat amb l'emmagatzematge del mobiliari relatiu a la piscina.



Itinerari interior finca – Zones enjardinades



Entorns
enjardinats





Magatzem 2 – Pou (Cobert)





Bassa





Piscina



Magatzem 4
Depuradora piscina





Magatzem 5 – Mobiliari piscina

Els edificis existents que conformen l'activitat apareixen descrits en el cadastre com a disseminats amb un altra referència, igualment és la parcel·la 10, del Polígon 109, Burga, El Perelló (Tarragona). Es tracta d'una parcel·la amb una superfície total construïda de 1.004 m² (comptant la zona de jardí amb bassa i piscina). La seva referència cadastral és 43106A109000100001XG. No obstant, la proposta del present PEU estableix un total d'edificació existent de 807,58 m² i 50 m² per a ampliació, de les quals 406,30 m² corresponent a la masia existent i les ampliacions que s'hi ha dut a terme ja autoritzades i 401,28 m² són construccions existents a legalitzar.



Accés principal al Restaurant



Entrada principal al restaurant i zona de recepció de l'establiment hotelier a legalitzar

Entrada a la sala/zona comú de l'hotel i caixa d'escapes i accés a les tres habitacions quàdruples.



Barra restaurant – Accés cuina i a la zona habitatge familiar





Restaurant
"Carpe Diem"





Camí lateral a la finca fins l'entrada d'accés rodat



Zona d'aparcaments

L'edificació principal situada al centre sud de la finca, sense valor arquitectònic singular però amb una volumetria i uns tractaments d'acabat i elements decoratius que s'integren correctament a l'entorn rural, de superfície total en planta baixa 591,50 m² i 48,70 m² en planta pis, on s'hi desenvolupa l'activitat principal de restauració i la legalització d'establiment hotel·ler, amb l'ús d'habitatge familiar.



Façana Nord-Est Accés a una habitació de l'hotel – Accés sala de màquines – Accés serveis – Accés Terrassa Porxada del Restaurant (de dreta a esquerra)



Edificació principal

Vials interiors del conjunt edificatori

Al fons zona ampliada a legalitzar:

- Porxo / Aparcament
(90,02 m2 computa al 50% = 45,01 m2)
- Magatzem 3 / Generador elèctric / Ampliació cuina / Cambres frigorífiques
(50,58 m2)





Entrada a la part d'habitatge familiar rural

Terrassa porxada considerada com ampliació del restaurant de 143,42 m2 computant al 100% la seva superfície edificable, a legalitzar.



Interior de l'ampliació de Restaurant

Per finalitzar ens trobem situant l'edificació existent a legalitzar com establiment hotel·ler a uns 20 metres enfront de l'edificació principal, de superfície 67,64 m², d'ús exclusiu compost de dues estances de l'establiment hotel·ler tipus suite, formats per sala, habitació y bany.



2.4. CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT

2.4.1. Característiques físiques, hidrològiques i geològiques

Els terrenys de l'àmbit es troben en la zona del Pla del Burgar, zona de relleu pràcticament pla emmarcada pels contraforts orientals de les muntanyes de Cardó i la serra del Boix, a l'oest, i les muntanyes dels Burgans, a l'est. En conjunt, es aquests elements orogràfics es troben inclosos en la Serralada Prelitoral Catalana.

La finca presenta un relleu pla tot i que té un cert pendent sud- nord, amb un desnivell màxim d'uns 4 metres entre la cota 184 que s'assoleix a la banda més occidental, i la cota 180, a la banda dels torrents. Tot i això, sobre el terreny el desnivell resulta gairebé inapreciable. Amb tot, cal tenir en compte que l'àmbit confronta amb la zona de confluència del barranc de la Riera i del barranc del Ganso, cosa que confereix un pendent descendent des del límit NE i NO de la parcel·la fins a la llera dels dits cursos fluvials, fora ja de l'àmbit, situats a 160 m.s.n.m. aproximadament.

Geològicament, en tot l'àmbit d'estudi del sector hi afloren materials de l'era cenozoica del període quaternari, corresponents a ventalls al·luvials en el què la litologia dominant són les graves i blocs dins una matriu sorrenco-argilosa. Segons la descripció de la base geològica a la escala 1:50000 de la Sèrie Magna aquests materials, catalogats con a Qv3, es disposen formant cossos digitals d'aspecte caòtic discordants sobre els materials que formen el relleu.

La xarxa hidrogràfica del municipi del Perelló està dividida en el conjunt de torrents i barrancs de la meitat sud que drenen al mar dins la conca hidrogràfica de les Rieres de Calafat – Golf Sant Jordi, i les rieres de la meitat nord que formen part de la conca hidrogràfica de l'Ebre

Concretament, el sector objecte d'estudi està limitat, en el seu límit est, pel barranc de la Riera i, en l'oest, pel barranc del Ganso. Ambdós barrancs formen part de la conca de recepció de la Riera del Comte, curs fluvial delimitat per la serra de Tivissa i les muntanyes del Burgar, a l'est, la serra de Cardó, a l'oest, i la serra del Boix, al sud. Rep les aigües de part dels termes municipals de Tivissa, Rasquera, el Perelló i Miravet, i desemboca a l'Ebre a l'alçada del poble de Miravet, formant un con al·luvial característics.

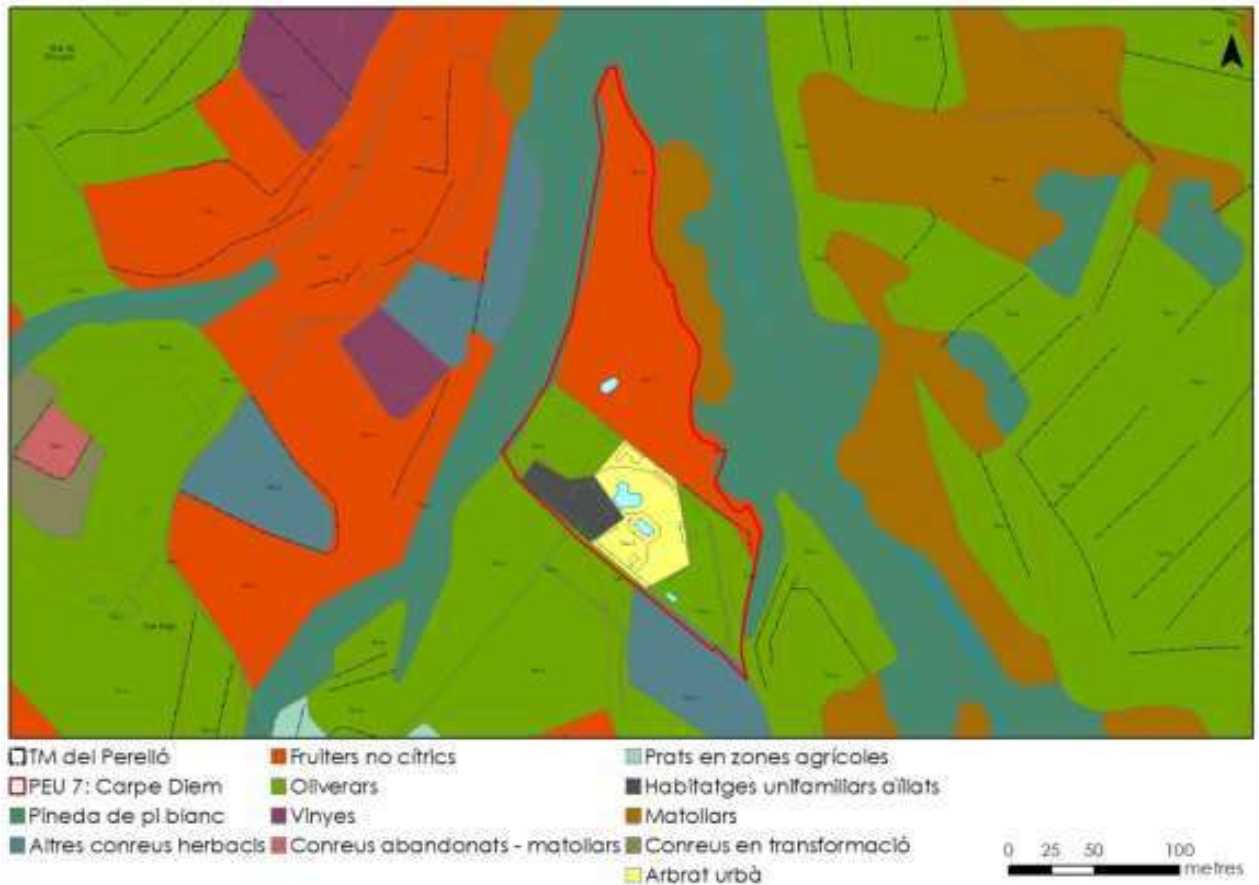
2.4.2. Vegetació, conreus, fauna i usos del sòl

Es tracta d'un àmbit dominat per un mosaic agroforestal, on els camps de conreu generalment arboris es barregen amb zones boscoses formades principalment de pinedes de pi blanc i matollars mediterrani. Aquesta dualitat d'ús de sòl s'aprecia clarament dins l'àmbit i l'entorn proper on a plana agrícola que ocupa pràcticament la totalitat de la superfície de la finca limita en els seus extrems E i O amb l'espai forestal de l'entorn dels barrancs de la Riera i del Ganso. Concretament, a l'àmbit, la vegetació presenta tres unitats vegetals diferents:

a) Vegetació arbòria agrària, constituïda per nombrosos exemplars d'olivera (*Olea europaea*) i ametller (*Prunus dulcis*). Es distribueixen per tota la meitat nord i extrem est de la parcel·la, en la plana delimitada a banda i banda dels dos torrents confrontants.

b) Vegetació forestal natural lligada als costers dels dos cursos fluvials amb espècies típiques de la pineda de pi blanc, brolla i exemplars lianoides característics de zones més frescals. Aquestes comunitats naturals s'emplacen al límit O i NE de la finca, just on inicia el pendent pronunciat que condueix al fons dels barrancs. Tot i això, en l'extrem SE de la finca, on es dona un cert pendent descendent en direcció E lligat a la presència d'un petit torrent afluent del barranc de la Riera, aquesta unitat vegetal penetra més enllà del límit estricte de l'àmbit. Les espècies vegetals predominants són el pi blanc (*Pinus halepensis*), garric (*Quercus coccifera*), llentiscle (*Pistacia lentiscus*), margalló (*Chamaerops humilis*), romaní (*Rosmarinus officinalis*), gatosa (*Ulex parviflorus*) i algun peu de roure de fulla petita (*Quercus faginea*).

c) Vegetació ornamental, a l'espai proper a l'edificació destinada a restaurant i allotjament rural, la vegetació existent és de caire ornamental i acompanya l'espai lúdic constituït per la piscina, les gàbies d'aus exòtiques, l'hivernacle i el tancat d'animals. Entorn a aquests elements s'hi distribueixen diverses espècies vegetals decoratives, tant autòctones com poden ser els olivers (*Olea europaea*), xiprers (*Cupressus sempervirens*) i pollancre (*Populus nigra*), com d'exòtiques com les palmeres de canàries (*Phoenix canariensis*), palmeres de ventall (*Washingtonia filifera*) o les iuques (*Yucca* sp.).



L'àmbit del pla té cert interès per la fauna ja que es troba relativament a prop d'espais naturals de muntanya mediterrània, com les serres de Cardó - Boix a l'oest i les serres de Tivissa a l'est, i, per altra, en una zona de plana (la plana del Bugar) que ha pogut mantenir un paisatge agroforestal de certa qualitat, basat en els conreus tradicionals llenyosos mediterranis i on la xarxa de rieres i barrancs ha permès la pervivència de nodrides garrigues, màquies i pinedes de pi blanc (com és el cas de la finca que limita amb dos rieres amb bona cobertura forestal). Per això, no és d'estranyar que a la finca es pugui trobar elements faunístics propis de la terra baixa mediterrània, tant de conreus de secà, com de garrigues i pinedes.

Referent als mamífers carnívors, la finca es situa en el territori de la guineu (*Vulpes vulpes*), la geneta (*Genetta genetta*), el teixó (*Meles meles*), la fagina (*Martes foina*), la mostela (*Mustela mustela*) i l'eriçó clar (*Atelerix algirus*) i fosc (*Erinaceus europaeus*). Entre els herbívors, hi pot fer incursions el porc senglar (*Sus scrofa*), tot i que a les serres de Cardó Boix s'hi comença a establitzar la cabra salvatge. També hi trobarem altres mamífers mediterranis com el conill (*Oryctolagus cuniculus*) i la llebre (*Lepus europaeus*) així com les espècies més comuns de rosegadors i musaranyes. No consta informació específica sobre ratpenats, però l'extensió del territori, la presència de nombroses casetes i edificacions rurals semiabandonades i les coves de les muntanyes calcàries circumdants fan preveure l'existència de poblacions d'aquestes espècies.

L'abundància i riquesa de rocams i cingleres del massís de Cardó i de les muntanyes de Tivissa té una relació clara amb la presència de rapinyaires, freqüents en aquests ambients i que poden estendre els seus territoris de cacera fins a l'àmbit. A l'actualitat, a les muntanyes de Cardó hi ha comptabilitzades cinc parelles d'àguiles daurades (*Aquila chrysaetos*) i dos d'àguila cuabarrada (*Hieraetus fasciatus*). També hi ha duc (*Bubo bubo*) i falcó pelegrí (*Falco peregrinus*). Altres rapinyaires ja més propis de la plana agroforestal seran l'aligot (*Buteo buteo*), el xoriguer (*Falco tinnunculus*) i l'òliba (*Tyto alba*), el mussol (*Athene noctua*) i l'estival xot (*Otus scops*).

A banda de la fauna característica de la zona i lligada a la vegetació natural i agrícola, dins l'àmbit del Pla existeix un **nucli zoològic**, on hi habiten alguns animals exòtics emprats per augmentar l'oferta lúdica de l'activitat gastronòmica i d'allotjament rural. En funció de les característiques de cada espècie, es troben emplaçats en els recintes repartits arreu de la superfície de l'àmbit. Així, les aus exòtiques ocupen dues grans gàbies situades a la zona enjardinada. Les llares habiten al tancat que limita amb la zona d'estacionament. Els ponis es troben emplaçats en el camp d'oliveres i ametllers que s'estén en la meitat nord de la finca i els exemplars de porc vietnamita disposen de mobilitat lliure en l'espai entre l'edificació principal i la tanca del camp de conreu.

2.4.3. Serveis i infraestructures existents

L'anàlisi general de les infraestructures de l'entorn de l'àmbit del Pla Especial Urbanístic, s'ha realitzat tenint en compte les necessitats de subministrament i abatiment pel funcionament actual de Restaurant i legalitzacions de l'ús hotel·ler i magatzems d'usos complementaris als existents, i la seva capacitat per assegurar un correcte abastament del conjunt d'edificacions existent així com les propostes desenvolupades a l'apartat de la memòria d'ordenació i a l'annex (Informe ACA desenvolupat) del present PEU.

2.4.3.1. Xarxa d'evacuació d'aigües residuals

Els terrenys no disposen de connexió a la xarxa municipal de sanejament a l'estar situada en el medi natural, les aigües brutes del servei sanitari i les de les aigüeres desguassen a la xarxa de clavegueram pròpia connectada a una fossa de tractament biològic per descomposició i decantació, amb un volum de 6 m³ i capacitat per a una ocupació continuada de 30 persones. Aquesta fossa s'emplaça a tocar de la paret nord-oest de l'edificació principal.

Abans de procedir a efectuar els tràmits de la nova llicència d'activitat que es preveu legalitzar l'establiment hotel·ler amb l'aprovació del present Pla especial, es sol·licitarà a l'ACA l'autorització de l'abocament.

2.4.3.2. Xarxa d'evacuació d'aigües pluvials

Quant a les aigües pluvials s'assimilen a aigua d'escorrentia atès que pràcticament tot l'àmbit constitueix sòl permeable de manera que les aigües drenen o es canalitzen superficialment, mitjançant pendent del terreny.

2.4.3.3. Xarxa d'aigua potable

El subministrament d'aigua potable per al consum humà prové d'una cisterna ubicada a l'interior de l'espai emprat com a menjador (visualment sembla un antic pou) que es reomple amb camió cisterna homologat per la Direcció General de Salut pública. Aquest comunica amb la sala de màquines situada a l'edificació principal, on també s'ubica el grup de pressió i la caldera de gas propà.

Per a l'ús de boca es s'empra aigua embotellada.

A l'exterior, a la part nord de l'espai d'estacionament de vehicles, a l'oest de l'edificació principal, s'hi troba un altre pou les aigües del qual s'utilitzen per al reg de la vegetació ornamental de la finca i que no es sotmet a tractament de cloració.

A més a més, en data 10 de febrer de 2014, el propietari inscriu a la Secció B, Volum 86 Full 42 del Registre d'aigües tramitat a l'Agència Catalana d'Aigüa, l'aprofitament d'aigües subterrànies mitjançant pou de secció circular de 0,25 m de diàmetre i una profunditat de 110 m, prenent el cabal necessari per mitja de bomba submergida (electrobomba) de 2,5 Cv de potència situada a una profunditat de 98 m:

"Corriente o acuifero POZO UBICADO EN LA MARGEN IZQUIERDA DEL RIO EBRO, FUERA DE ZONA DE POLICÍA DE CAUCES, EN LA UNIDAD HIDROGEOLÓGICA FOSA DE MORA. Clase y afección USOS DOMÉSTICOS NO DE BOCA (SUMINISTRO A UN RESTAURANTE) Caudal (l/s) CAUDAL MEDIO EQUIVALENTE EN EL MES DE MÁXIMO CONSUMO (L/S): 0,06 CAUDAL INSTANTÁNEO (L/S): 1 VOLUMEN MÁXIMO ANUAL (M3): 2.000" (assenyalat al plànol següent com )



Abans de procedir a efectuar els tràmits de la nova llicència d'activitat que es preveu legalitzar l'establiment hotel·ler amb l'aprovació del present Pla especial, es sol·licitarà la seva regularització davant la Confederació Hidrològica de l'Ebre (CHE).

També es preveu l'ampliació del subministre d'aigua, 1 dipòsit d'acumulació d'aigua ubicat al cobert i a disposició de l'edifici independent d'allotjament de dues habitacions-suite de l'establiment hotel·ler a legalitzar, tractada per a que sigui apte pel consum humà i per proximitat d'abast al Nucli zoològic. Conformement a l'article 10 de l'ORDRE d'11 de juliol de 1986, l'abastament d'aigua potable garantirà un volum mínim de 150 litres per plaça i dia. El dipòsit d'acumulació serà accessible per efectuar-hi les neteges a fons i les desinfeccions periòdiques que siguin necessàries, i disposarà també d'un aparell per a la cloració automàtica de l'aigua. Abans d'iniciar la temporada turística, o en tot cas un cop a l'any, s'acreditarà la potabilitat de l'aigua mitjançant un certificat lliurat pel Departament de Sanitat i Seguretat Social. Sense aquest requisit previ, no iniciarà la temporada o la continuïtat de funcionament.

2.4.3.4. Xarxa elèctrica

L'abastiment energètic actual es realitza mitjançant grup electrogen de 30 Kva 220/380V trifàsic (magatzem 3 a legalitzar: generador elèctric i cambres frigorífiques)

Plaques solars combinades amb grup electrogen de 12 Kva 220/380V, situades al cobert i sota de l'edificació destinada a l'ús exclusiu d'establiment hotel·ler.



2.4.3.5. Sistema de calefacció i climatització.

L'edificació principal té d'instal·lació existent de calefacció amb caldera de gas propà. L'edificació independent disposa de dues estufes de combustible sòlid (llenya).

Tant l'edifici principal com l'edificació independent disposen d'una instal·lació de climatització que condiona l'aire a base d'unitats independents de bombes de calor.

2.4.3.6. Tractament de residus sòlids i recollida de deixalleries

Per a la recollida de deixalles, l'àmbit del pla disposarà d'atuells amb tapadora amb una capacitat per unitat no inferior a 10 litres, i amb un nombre suficient per assumir la recollida de tot el conjunt edificatori i els usos i serveis implantats i a legalitzar. Aquests atuells estaran clarament identificats; es situaran en un espai proper a les edificacions. La recollida serà selectiva, organitzada segons la separació existent al municipi del Perelló: rebuig, orgànica, plàstic, cartró, i vidre.

El promotor, s'encarregaran de transportar-les fins a la amb una freqüència suficient per garantir l'eficàcia i la higiene, als contenidors municipals ubicats al carrer Barranc de les Oliveres de el Perelló, amb el vistiplau i control aleatori municipal. Els residus grassos son emmagatzemats per a ser recollits periòdicament per la empresa autoritzada Olis Artemi, localitzada al mateix municipi del Perelló. S'aporten resguards dels impostos així com imatges de el contenidors utilitzats per l'abocament.



 Generalitat de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat		Núm. de sèrie: 2-6865-AA 10 Núm. F.A.:
 Agència de Residus de Catalunya		
FULL DE SEGUIMENT ITINERANT DE RESIDUS JUSTIFICANT DE LLIURAMENT		
Codi CER del residu: 200103/19		
Gestor / Codi: E-116129		
Transportista / Codi: T-4802		
Matrícula del vehicle: B 6830-36M		
Quantitat retirada: 20		
Data: 23/12/16 Hora: 9:05 Segell: 		
(1) De competència obligatòria, excepte en els casos en què no es requereixi la transferència d'aportat document per a la gestió del residu d'acord amb el Decret 837/2006, de 9 d'abril, sobre el funcionament de gestió de residus.		

2.4.3.7. Xarxa de telèfon i comunicacions

D'acord amb la normativa sectorial, és necessari que els establiments hotelers ofereixin servei telefònic i servei de comunicació amb el mateix establiment a les habitacions.

El propietari i personal de Carpe Diem disposaran de telèfon per atendre els clients, així com servei d'Internet i antenes parabòliques per al servei de televisió.

2.4.3.8. Farmaciola

D'acord amb el Reial decret 486/1997, de 14 d'abril, que recull entre d'altres les disposicions mínimes de seguretat i salut en els llocs de treball, el càmping disposarà de material per a brindar els primers auxilis al personal i als hostes. Hi haurà doncs una farmaciola portàtil amb el contingut mínim següent: desinfectants i antisèptics autoritzats, gases estèrils, cotó hidròfil, benes, esparadrap, apòsits adhesius, estisores, pinces, guants d'un sol ús. El material de primers auxilis es revisarà periòdicament, i es reposarà de manera immediata el material utilitzat o caducat. La farmaciola estarà situada en un lloc visible.

2.4.3.9. Accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques

En compliment del què disposa el Decret 135/1995 de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat, aquest establiment disposa de serveis higiènics, mobiliari, places d'aparcaments i itineraris adaptats a les necessitats de les persones amb mobilitat reduïda.

2.5. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

L'objectiu d'aquest apartat és fer un anàlisi de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial, i definir els articles principals de la normativa a tenir en compte per a l'ordenació de l'àmbit.

2.5.1. Planejament municipal

TÍTOL

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL del Perelló, a l'abril de 2015 la Comissió d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre va donar conformitat al text refós del en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 9 de febrer de 2017.

CLASSIFICACIÓ

Es classifica en sol no urbanitzable, i donada la seva extensió hi predominen varies claus urbanístiques, essent les seves superfícies, proporcions i qualificacions les següents:

CLAU 21 SÒL AGRÍCOLA DE VALOR	25.223,00 m2	100%
21b Agrícola de regadiu	14.378,53 m2	57,00%
CLAU 22 SÒL FORESTAL DE VALOR		
22a Bosc dens	371,99 m2	1,475%
CLAU 24 SÒL PAISATGÍSTIC I ECOLÒGIC DE VALOR		
24d Riberals	9.645,13 m2	38,24%
CLAU 25 ESPAIS NATURALS PROTEGITS		
25d Forests i maleses públics	827,35 m2	3,285%



Límit terme municipal Pla Especial Urbanístic Molins Límit parcs eòlics PDUSC CLAU 20. SÒL RÚSTIC 20b. Agrícola comú 20c. Forestal CLAU 21. SÒL AGRÍCOLA DE VALOR 21a. Agrícola de secà 21a*. Agrícola de secà en PDUSC 21b. Agrícola de regadiu	SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ Sòl no urbanitzable de protecció especial PEIN i/o Xarxa Natura 2000 Sòl no urbanitzable cosjaner Sòl no urbanitzable de protecció territorial d'interès agrari i/o paisatgístic Sòl no urbanitzable de protecció preventiva	CLAU 22. SÒL FORESTAL DE VALOR 22a. Bosc dens 22a*. Bosc dens en PDUSC CLAU 24. SÒL PAISATGÍSTIC I ECOLÒGIC DE VALOR 24d. Riberals CLAU 25. ESPAIS NATURALS PROTEGITS 25a. Pein 25d. Forests i Maleros públics 25e. Agrícola 25f. Protecció hidrològica
--	---	---

NORMATIVA URBANÍSTICA - ARTICULAT

Art. 295- Edificacions i elements constructius existents

- 1.- Aquest POUM pretén la millora i l'adequació, als seus objectius, de les condicions existents en sòl rural. Es per tant, objectiu del present POUM fomentar la reforma, rehabilitació o canvi d'ús de les edificacions existents per tal de millorar les seves condicions generals, augmentar la seva integració de l'entorn i disminuir els impactes negatius sobre el medi i el paisatge.
- 3.- Es limiten les construccions admeses en el sòl no urbanitzable del terme municipal del Perelló exclusivament a les actuacions existents, contemplades per aquest POUM.
- 4.- S'estarà igualment a allò previst a l'ordenança reguladora de la intervenció administrativa en els actes d'edificació en sòl no urbanitzable i a les disposicions previstes al Pla Territorial de les Terres de l'Ebre.

Art. 313- Zona agrícola de valor (clau 21)

1. Correspon als sols que el POUM delimita amb la finalitat de donar-los protecció per raó dels seus valors agrícoles.
2. Correspon íntegrament amb el sòl de protecció territorial del Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre, i es troben subjectes a les seves determinacions normatives.
3. En aquesta zona, s'aplicaran plenament les determinacions generals d'aquest POUM en relació al sòl rural, a les seves instal·lacions, construccions i usos, així com la legislació urbanística, territorial i sectorial vigent en cada moment.

Art. 314- Zona forestal de valor (clau 22)

- 1. Correspon als sols que el POUM delimita amb la finalitat de donar-los protecció per raó dels seus valors forestals. Comprèn les àrees amb masses arbòries i arbustives en les seves diferents qualitats i circumstàncies, quan l'activitat forestal és la principal.*
- 2. Correspon integrament amb el sòl de protecció territorial del Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre, i es troben subjectes a les seves determinacions normatives.*
- 3. En aquesta zona, s'aplicaran plenament les determinacions generals d'aquest POUM en relació al sòl rural, a les seves instal·lacions, construccions i usos, així com la legislació urbanística, territorial i sectorial vigent en cada moment.*

Art. 314- Zona d'interès ecològic i paisatgístic (clau 24)

- 1. Correspon a Riberals i es tracta d'elements extremadament lineals formats per les lleres i zones fondes dels barrancs pels quals es canalitza l'aigua de pluja.*
Aquests sols que el POUM delimita sense remarcar l'ús predominant ni l'activitat econòmica que s'hi desenvolupa, defineixen el paisatge i l'estructura del territori, en otorgar la personalitat i el caràcter que li és propi.
- 2. El seu valor pot estar reconegut en part pel planejament territorial i pels estudis sectorials, si bé generalment és el mateix pla el que preserva voluntàriament els valors d'aquests sòls, reconeixent les seves especificitats en relació amb la seva posició respecte del nucli, o les característiques del territori.*
- 3. Correspon integrament amb el sòl de protecció territorial del Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre, i es troben subjectes a les seves determinacions normatives.*
- 4. En aquesta zona, s'aplicaran plenament les determinacions generals d'aquest POUM en relació al sòl rural, a les seves instal·lacions, construccions i usos, així com la legislació urbanística, territorial i sectorial vigent en cada moment. Es per això que es aquesta zona, no es poden autoritzar edificacions, instal·lacions, magatzems i explotacions agrícoles.*

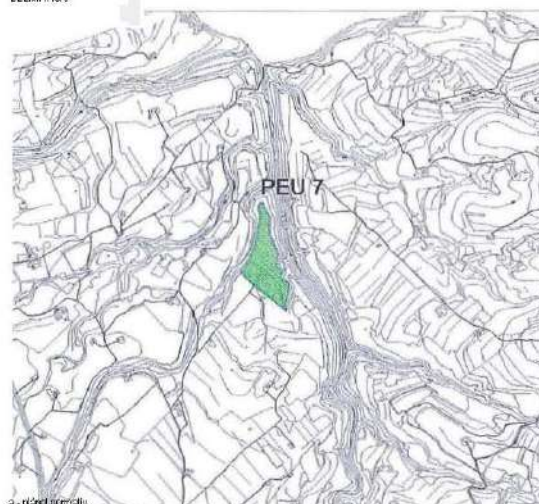
Art. 315- Zona d'espais naturals protegits (clau 25)

- 1. Correspon als sols en que concorren valors que justifiquen un grau de protecció altament restrictiu. Denominats també de protecció especial, tenen aquesta designació reconeguda sectorialment mitjançant una Llei, Decret, com a espais d'interès natural. També incorporen els espais reconeguts a la Xarxa Natura 2000.*
- 2. Correspon integrament amb el sòl de protecció territorial del Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre, i es troben subjectes a les seves determinacions normatives.*
- 3. En aquesta zona, s'aplicaran plenament les determinacions generals d'aquest POUM en relació al sòl rural, a les seves instal·lacions, construccions i usos, així com la legislació urbanística, territorial i sectorial vigent en cada moment. Es per això que es aquesta zona, no es poden autoritzar edificacions, instal·lacions, magatzems i explotacions agrícoles.*

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM en l'àmbit PEU-7 "Carpe Diem" i dels articles 274, 291 i 300, el 8 de maig de 2020 la Comissió d'urbanisme de les Terres de l'Ebre ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'acta d'aprovació. La fitxa modificada del present sector a desenvolupar mitjançant el PEU és la següent:

ÀMBIT			
Ubicació:	L'àmbit correspon als terrenys d'un establiment de turisme rural, restauració i nucli zoològic, situat a prop de l'extrem nord del municipi, a la confluència del barranc del Ganso i el barranc de la Riera.		
Superfície:	29.603,00 m ²		100%
OBJECTIUS			
Situat dins de la normativa les edificacions existents i permetre la adequada ampliació tant de sostre com dels espais necessaris per desenvolupar l'activitat de turisme rural, restauració, nucli zoològic, hotelier i habitatge familiar.			
USOS			
Usos admesos principals:	Habitatge familiar, turisme rural, restauració, hotelier, educació en el lleure i nucli zoològic.		
Usos compatibles:	Els establerts segons normativa per a les claus urbanístiques de les zones i sistemes en el sector, tals com les construccions auxiliars complementàries que es definiran al PEU.		
CONDICIONS D'ORDENACIÓ I D'EDIFICACIÓ			
Sistemes i zones:	Superfície mínima de sistemes:	m ²	0%
	Superfície màxima de zones:	29.603,00 m ²	100%
Edificabilitat:	Sostre existent:	907,06 m ²	(+50 m ² per ampliació)
Habitatge:	Nombre màxim d'habitatges:	1	
DETERMINACIONS			
Les establertes pel pla especial urbanístic.			
CONDICIONS DE GESTIÓ I D'EXECUCIÓ			
Les establertes pel pla especial urbanístic.			

DELIMITACIÓ



a. planimetria

ÀMBIT

Ubicació: L'àmbit correspon als terrenys d'un establiment de turisme rural, restauració i nucli zoològic, situat a prop de l'extrem nord del municipi, a la confluència del barranc del Ganso i el barranc de la Riera.

Superfície: 25.223,00 m² 100%

OBJECTIUS

Situat dins de la normativa les edificacions existents i permetre la adequada ampliació tant de sostre com dels espais necessaris per desenvolupar l'activitat de turisme rural, restauració, nucli zoològic, hotelier i habitatge familiar.

USOS

Usos admesos Principals Habitatge familiar, turisme rural, restauració, hotelier, educació en el lleure i nucli zoològic.

Usos compatibles Els establerts segons normativa per a les claus urbanístiques de les zones i sistemes en el sector, tals com les construccions auxiliars complementaries que es definiran al PEU.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ I D'EDIFICACIÓ

Sistemes i zones:	Superfície mínima de zones	m ²	0%
	Superfície màxima de zones	25.223,00 m ²	100%
Edificabilitat:	Sostre existent:	807,58 m ²	(+50 m ² per ampliació)
Habitatge	Nombre màxim d'habitatges:	1	

DETERMINACIONS

Les establertes pel pla especial urbanístic.

CONDICIONS DE GESTIÓ I D'EXECUCIÓ

Les establertes pel pla especial urbanístic.

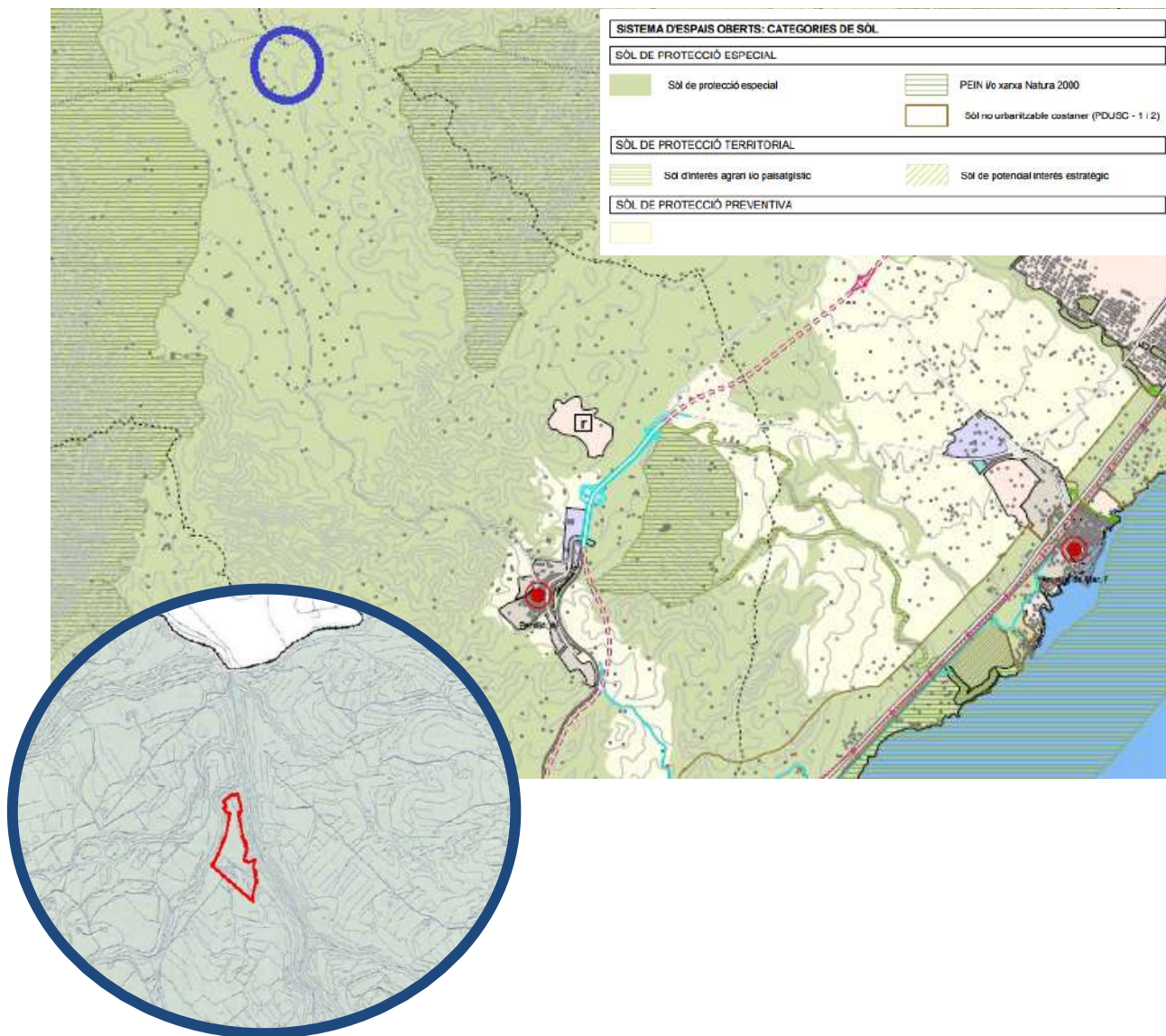
2.5.2. Planejament territorial

TÍTOL

PLA TERRITORIAL DE LES TERRES DE L'EBRE, aprovat pel Govern de la Generalitat en data 27 de juliol de 2010.

CLASSIFICACIÓ

La zona d'estudi es troba en règim de sòl de protecció especial.



NORMES DIRECTIUS

El propi del sòl no urbanitzable, i el regulat en els articles 2.6 i 2.7 del Pla Territorial de les Terres de l'Ebre i l'apartat 7 del present article.

Aquestes edificacions corresponen al tipus A de l'article 2.5. Edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts

A. Aquelles que aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic

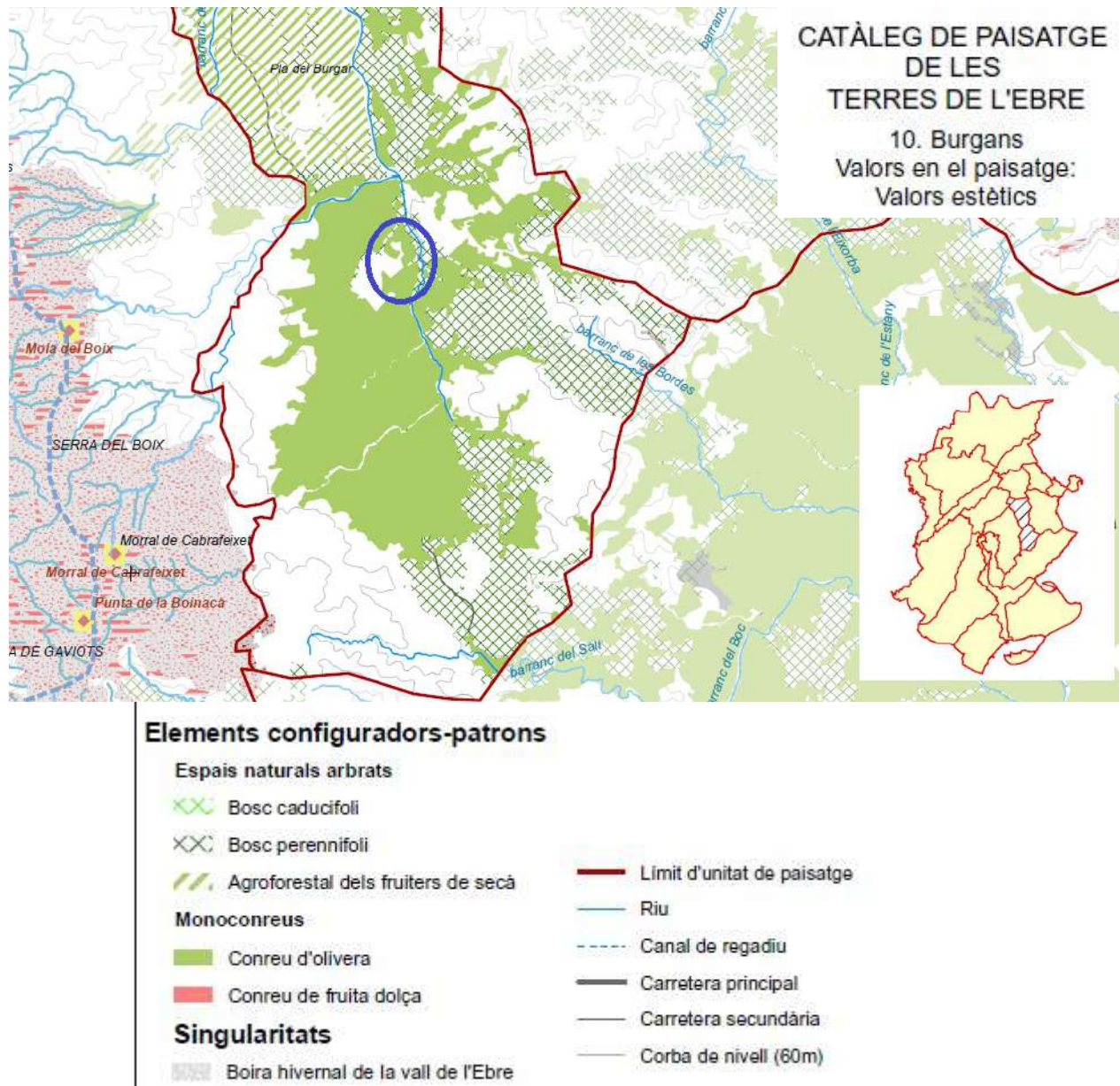
Estan associades a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, **el turisme rural** –en especial i

preferentment, l'agroturisme—, i les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural. També es consideren incloses en aquest tipus les instal·lacions de les activitats agràries intensives o determinades activitats complementàries a l'agricultura que formen part de l'explotació a cel obert d'una finca molt més gran que l'espai que ocupen i contribueixen a la viabilitat del conjunt de l'activitat agrària que manté la qualitat de la finca.

Són d'interès també per justificar el PEU els següents articles: 2.13, 2.14 i 2.15 del PTPTE.

CATÀLEG DE PAISATGE DE LES TERRES DE L'EBRE, elaborat per l'Observatori del Paisatge, lliurat a l'antic Departament de Política Territorial i Obres Públiques el 23 de juliol de 2009 i aprovat definitivament el 16 de juliol de 2010

Unitat de Paisatge 10: Burgans





També anomenat la plana del Bugar, una fossa tectònica ocupada per un mosaic de cultius - olivera, vinya, ametller i garrofer, principalment - i, a la vegada, un mosaic agroforestal, ja que hi ha moltes clapes de massa boscosa que s'intercalen entre les parcel·les amb producció agrícola estructurades amb murs de pedra en sec.

Aquest paisatge porta associats una sèrie d'elements constructius amb elevat valor històric i estètic com ara marges, pous, basses...



Els Burgans són molt poc visibles des de la resta del territori ebrenc fet que li confereix un caràcter específic a la unitat i una relativa «invisibilitat» en la configuració de les Terres de l'Ebre.

Oportunitats

- Gran quantitat de patrimoni agrícola i ramader (masos, casetes, fonts, basses...) amb un valor històric rellevant i que, en determinades zones, augmenten els atractius paisatgístics que caracteritzen l'espai

Aquest fet, sumat a que es troba entre dues formacions muntanyoses de gran interès ecològic, potencia aquest espai com una zona d'elevada rellevància patrimonial i connectora. - **Un valor productiu que es pot veure més reforçat pel turisme rural.** Les característiques intrínseques de l'espai i la seva proximitat al riu i a les serres circumdants, són suficients motius per abastar un turisme que busca relació amb el medi natural. Els objectius de qualitat paisatgística:

- **Una plana amb mosaic agroforestal encaixonada per serres, amb gran importància ecològica, històrica i simbòlica-identitària, ben gestionada.**

Promoure activitats educatives, turístiques i recreatives que potenciïn els valors esmenats en aquest objectiu.

- **Un paisatge agroforestal ben definit i amb valor productiu i estètic, constituït bàsicament per una arquitectura variada de pedra en sec amb conreus de secà i de regadiu (aquests últims en menor mesura), alternats amb vegetació forestal, gestionat i preservat d'infraestructures o elements que en desvirtuïn la seva visió i contemplació.**

A la bellesa que té el mosaic agroforestal se li han de sumar els elements de l'arquitectura rural de pedra en sec. En concret, destacar els masos i casetes tradicionals que encara es conserven. Vetllar per la correcta integració paisatgística de les restauracions dels elements que formen part de l'arquitectura rural, especialment, en la rehabilitació de masos i casetes.

2.5.3. Planejament sectorial

Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya

Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

CLASSIFICACIÓ

Hotel categoria 1* o bàsic

ARTICULAT

Art. 34 Identificació

“3. Els establiments del “grup d'hostals o pensions” es classifiquen en una categoria única identificada per una P.”

Art. 33 Classificació

1. Els establiments hotelers, atenint-se a les seves característiques bàsiques, es classifiquen en dos grups:

a) Grup d'hotels.

b) Grup d'hostals o pensions.

2. Els establiments del “grup d'hotels” es classifiquen en les modalitats següents:

a) Hotels.

b) Hotels apartament.

3. La modalitat “hotels” pot disposar d'un màxim d'un 40% d'unitats d'allotjament que siguin apartaments o estudis, sense que sigui considerada hotel apartament, sempre que **formin part de la mateixa unitat d'explotació** i estiguin situades en el mateix immoble o bé en **un immoble d'ús exclusiu**.

4. La modalitat “hotels apartament” pot disposar d'un màxim d'un 40% d'unitats d'allotjament que siguin habitacions, sense que sigui considerada hotel, sempre que formin part de la mateixa unitat d'explotació i estiguin situades en el mateix immoble o bé en un immoble d'ús exclusiu.

La llei i Decret determinen les condicions per a l'implantació de l'establiment hotelier, algunes de les quals són rellevants per les repercussions paisatgístiques potencials, ja que condicionen l'ordenació, els usos i les instal·lacions i els serveis necessaris.

ANNEX I.- Requisits tècnics mínims dels establiments hotelers, desenvolupat a la Memòria d'actuació en el punt 2.2 Requisits tècnics i funcionals.

Real Decret 849/1986, de 11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de l' Domini Públic Hidràulic, que desenvolupa els títols preliminar I, IV, V, VI i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, de aigües

ARTICULAT

Article 6

S'entén per riberes les faixes laterals de les lleres públiques situades per sobre del nivell d'aigües baixes i per marges els terrenys que limiten amb les lleres.

Les marges estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal:

- a) A una zona de servitud de cinc metres d'amplada per a ús públic que es regula en aquest Reglament.
- b) A una zona de policia de 100 metres d'amplada en la qual es condicionarà l'ús de terra i les activitats que es desenvolupin

Article 7

1. La zona de servitud per a ús públic definida es l'article anterior, tindrà les finalitats següents:
 - a) Pas per a servei de personal de vigilància de la llera.
 - b) Pas per a l'exercici d'activitats de pesca fluvial.
 - c) Pas per al salvament de persones o béns.
 - d) Encallat i amarratge d'embarcacions de forma ocasional i en cas de necessitat.
2. Els propietaris d'aquestes zones de servitud podran lliurement sembrar i plantar espècies no arbòries, sempre que no impedeixin el pas assenyalat en l'apartat anterior; però no podran edificar-hi sense obtenir l'autorització pertinent, que s'atorgués en casos molt justificats. Les autoritzacions per a plantació d'espècies arbòries requeriran autorització de l'organisme de conca.



No s'ocupa la servitud d'ús públic en cap dels barrancs.

Es legalitzaran les construccions executades amb posterioritat a l'1 de gener de 1986 i que es trobin dins la franja de 100 m d'amplada del marge dret del barranc del Ganso i el marge esquerre del barranc de la Riera.

La sol·licitud de legalització de les obres existents dins la zona de policia de lleres es tramità davant l'Agència Catalana de l'ACA d'acord amb allò que preveu el *Reial decret 2646/1985, de 27 de desembre. Domini Públic Hidràulic* (RDPH), abans de l'inici de les activitats proposades a legalitzar en el present Pla Especial Urbanístic, abans de l'implantació del tràmit de les activitats i legalització de tot el que es preveu al present Pla especial urbanístic.

Real Decret 9/2008 modificació del Reglament del Domini Públic Hidràulic - INUNDACIONS

En relació amb la inundabilitat, tot i l'entitat de la riera de Comte i barranc d'en Ganso en el tram on se situen les finques d'aquest pla especial, que compten respectivament amb unes longituds del curs principal de 10.723 i 6.566 m i una superfície drenant d'uns 19,35 i 3.62 Km², no són d'esperar afeccions sobre l'emplaçament de les edificacions existents a causa de les avingudes associades a un període de retorn de 500 anys, donada la morfologia i topografia de l'àmbit.

Per tant, no està afectat per la zona inundable associada a les avingudes amb un període de retorn de 500 anys dels cursos esmentats, pel que les construccions existents no estan sotmeses a les restriccions i determinacions que al respecte preveuen els articles 9bis "Limitacions als usos en la zona de flux preferent en sòl rural" i 14bis "Limitacions als usos del sòl en la zona inundable" de l'RDPH.

3. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

3.1. ANÀLISI DE LA PROPOSTA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

Pel que fa a l'àmbit del pla:

- Definir els espais en àrees i subàrees que conformen els diferents usos actuals i per legalitzar.

La proposta queda descrita a l'apartat anterior i s'adjunta la documentació gràfica corresponent.

Pel que fa als usos admesos:

- Definir-los, tan els establerts com els proposats a legalitzar.

Els usos actuals de la finca són:

- L'activitat de Restaurant (existent a la planta baixa de l'edificació principal)
- Habitatge del promotor i explotador de l'activitat (existent a la planta baixa de l'edificació principal)
- Nucli zoològic.
- Educació en el lleure (piscina)

Els proposats a legalitzar són:

- Ampliació de l'ús de restauració amb la legalització de la terrassa porxada, porxo aparcament i magatzem del generador elèctric i ampliació de la cuina on s'ubiquen les cambres frigorífiques
- Establiment hotel·ler (ubicat a l'edificació principal)
- Ampliació d'allotjament rural (ubicat a l'edificació existent en front de l'edificació principal)
- Resta d'edificacions existents vinculades als usos actuals del present PEU.

A l'hora de definir els usos admesos de turisme rural, restauració, nucli zoològic, hotel·ler, habitatge familiar i educació en el lleure, es fa segons estableix l'article 47 del DL 1/2010 i d'altres normatives sectorials, de manera que s'exposa a continuació:

- S'entén per ús d'**Habitatge familiar** com aquest ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció, situats en finques rústiques amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals i que duen a terme funcions de conservació de l'entorn i custòdia del territori.
- S'entén per ús de **Restauració en sòl rústic**: comprèn establiments situats en el medi rural destinats a restaurant.
- S'entén per ús d'**Establiment Hotel·ler en sòl rústic**: comprèn establiments de petita dimensió destinats a l'allotjament temporal. (**Turisme rural i Establiment hotel·ler** (establiments d'allotjament turístic) els locals i les instal·lacions obertes al públic on, de manera habitual i amb caràcter professional, les persones titulars ofereixen a les persones usuàries, mitjançant un preu, allotjament temporal en les unitats d'allotjament, així com d'altres serveis turístics d'acord amb les condicions que estableix el Decret 159/2012.)
- S'entén per ús de **Nucli Zoològic**: comprèn tots aquells centres i establiments que alberguen, comercialitzen, tracten, reproduïxen o exhibeixen animals vius d'espècies silvestres. En aquest pla especial, aquest ús fa referència exclusivament als espais exteriors lliures que estan habilitats per a tal efecte, i que ja estan inscrits al registre de nuclis zoològics del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació dels Serveis Territorials de les Terres de l'Ebre, classificat com a col·lecció zoològica privada.
- S'entén per ús d'**Activitat d'educació en el lleure** com aquell ús que comprèn les activitats d'ensenyament vinculades al medi rural – agrícola, ramader, forestal, fluvial – i aquelles d'esbarjo, d'esplai o repòs que necessàriament s'han de desenvolupar en espai a l'aire lliure i en contacte amb la natura (piscina).

Per donar cabuda a la legalització de les ampliacions d'ús de restauració, la legalització de l'ús hotel·ler i resta d'usos complementaris vinculats als existents en les edificacions construïdes fa mes de 10 anys, es redacta la següent memòria d'ordenació, aplicant l'anàlisi i desenvolupament de la memòria informativa, per al compliment dels objectius del pla s'han fet servir tres paràmetres:

- A) **URBANÍSTIC**, com és el de la utilització racional del sòl i dels recursos, que apareix definit en la legislació com un dels principis generals de l'actuació urbanística. Des d'aquest punt de vista, s'ha considerat el concepte d'ocupació del sòl, entès com a recurs no renovable, s'ha adaptat el present Pla especial urbanístic a les edificacions existents.
- B) **SOCIAL**, s'ha d'afavorir la cohesió social i territorial així com la preservació de la identitat del territori, tenint en compte la protecció del patrimoni cultural i natural, entès en un sentit ampli d'acord amb les directrius de la llei del paisatge, per tal de promoure el turisme de proximitat lligada amb l'allotjament rural i l'oferta gastronòmica, així com la promoció d'activitats relacionades amb la natura i respectuoses amb el medi ambient.
- C) **AMBIENTAL**, en el sentit de valorar les propostes d'acord amb les conclusions de l'informe ambiental simplificat que integra la documentació del Pla, tals com preservar la diversitat biològica incloent els espais de major valor ecològic i paisatgístic en el sistema d'espais oberts del Pla i promoure un ús sostenible de l'energia, minimitzant la demanda i fomentant l'ús d'energies renovables.

3.2. PROGRAMA DE NECESSITATS

Seguint les condicions de partida i objecte del Pla Especial Carpe Diem per a legalitzar l'ús d'establiment hotel·ler i complementaries als usos existents i legalitzar les edificacions d'antiguitat superior a 10 anys, sorgeix la necessitat de crear àrees i subàrees i definir els usos les edificacions existents i la seva adequació al programa de necessitats d'aquest, millorant l'actual oferta de restauració amb l'oferta hotelera amb una capacitat màxima d'allotjament rural de 16 persones, turística, lúdica i d'oci de l'entorn.

Per aquest Pla Especial s'ha tingut en compte un programa mínim de necessitats, que es pot completar amb les edificacions ja existents sense necessitat d'incrementar la superfície construïda. Aquest programa mínim comprèn:

Edifici principal – LEGALITZAR L'ÚS D'ESTABLIMENT HOTELER

- ✓ Sala de recepció
- ✓ Menjador restaurant
- ✓ Cuina
- ✓ Banys clients
- ✓ 3 Habitacions quàdruples amb bany d'allotjament turístic modalitat hotel 1*bàsic
- ✓ 1 habitació, sala i bany de l'habitatge familiar
- ✓ Magatzem generador elèctric
- ✓ Magatzem cuina cambres frigorífiques
- ✓ Sala de màquines
- ✓ Cisterna
- ✓ Menjador restaurant Terrassa
- ✓ Porxo aparcament

Altres edificacions – LEGALITZAR ELS USOS COMPLEMENTARIS

- ✓ Edificació d'ús exclusió amb 2 Habitacions tipus suite del hotel 1*bàsic
- ✓ Magatzem per eines i productes del nucli zoològic
- ✓ Magatzem per eines i productes de jardineria i manteniment exterior
- ✓ Magatzem per equip depuració de piscina
- ✓ Magatzem per mobiliari piscina
- ✓ Hivernacle

Altres elements en espais lliures – DELIMITACIÓ DE LES ÀREES

- ✓ D'estacionament
- ✓ Enjardinades i Recorreguts interiors
- ✓ Piscina - Bassa
- ✓ Ocelleres nucli zoològic
- ✓ Enreixats i tancats per animals nucli zoològic

3.3. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

El model d'ordenació proposat es basa fonamentalment en l'aprofitament dels elements existents i el manteniment de les condicions ambientals que permetin la seva continuació, definint-ne els espais i edificacions existents per a cada ús admès dintre de l'àmbit del PEU de 2,5223 ha.

Tal com s'adjunta a l'apartat 5.- Documentació gràfica, al plànol 01 d'ordenació es proposa el programa de necessitats sobre l'estat actual de l'àmbit del PEU, els gàlibs màxims tant si es en un futur es proposa l'ampliació hotelera o la de qualsevol altre ús existent dintre de l'àmbit del PEU.

Es desglossa així, les superfícies de les edificacions existents legalitzades i a legalitzar i els seus usos, així com d'altres zones i tancaments de diferents usos, que es desenvolupen al plànol 02 d'ordenació la seva proposta de delimitació i usos.

Per tant els criteris bàsics per a desenvolupar els plànols d'ordenació són:

- Delimitar les àrees en que es dividirà l'àmbit del Pla Especial Urbanístic tenint en compte les edificacions existents i els usos legalitzats i d'altres a legalitzar, com són l'ús hotelier i altres usos complementaris als usos existents.
- Delimitar el gàlib màxim per a una futura ampliació si es proposa dintre de l'ús hotelier, havent analitzat i estudiat tot el procediment del present PEU, es delimita l'espai més adient per a la possible segona etapa del PEU.
- Delimitar el gàlib màxim de la resta de possibles ampliacions d'usos existents, essent aquest més extens.

Previ al desenvolupament final de la proposta d'ordenació, s'estudien i defineixen les possibles àrees i les que ja pròpiament estan delimitades per les claus urbanístiques existents dintre de l'àmbit del PEU, que són les dues primeres definides a continuació:

- L'àrea de Protecció de sistemes, delimita totes aquelles zones on les claus urbanístiques del sector, 22a Bosc Dens, 24d Riberals i 25 d Forests i maleses públics, deriven respectivament de sòls forestals de valor, paisatgístic i ecològic de valor i espais naturals protegits. Està prohibit edificar.

És la major part de l'àmbit on no s'hi preveu cap edificació i/o proposta d'utilització.

Avarca una superfície de l'àmbit del pla de 10.844,47 m², dels quals 7.054,21 m² no es vinculen a cap ús, a part dels usos propis derivats de les claus urbanístiques existents, tals com l'ús forestal i l'ús ecològic – conservació.

- L'àrea Agrícola de Regadiu, delimita la zona existent on es manté l'ús agrícola de l'àmbit, terres de conreu i part de pastura de l'àrea Nucli Zoològic.

Avarca una superfície de l'àmbit del pla de 8.140,33 m², dels quals 2.087,71 m² no es vinculen a cap ús, a part de l'ús propi derivat de les claus urbanístiques 21b Agrícola de regadiu, l'ús agrícola tradicional.

D'aquestes dues primeres àrees definides i delimitades se'n deriva la definida com:

- L'àrea **ELLNE, Espais Lliures No Edificables**, tal com és defineix amb el nom.

- L'àrea **NZ, Nucli zoològic**, delimita totes aquelles instal·lacions que pertanyen a aquest. Engloba el magatzem 1 vinculat a aquest ús a legalitzar i la part inclosa a l'àrea d'espais lliures no edificables.
- L'àrea **V, Viari i aparcament**, itineraris peatonals i rodats i àrees d'aparcament a l'aire lliure i cobert, és a dir, el porxo aparcament a legalitzar.
- L'àrea **EVLE, Espais verds i Educació en el Lleure**, delimita totes aquelles zones existents, on és manté bàsicament el terreny natural, i que estan enjardinades amb vegetació natural o amb enjardinament ornamental, i que es situen bàsicament al voltant de la resta d'àrees, establint un perímetre enjardinat entre elles i l'entorn i és troba l'ús d'educació en el lleure i d'altres edificacions existents a legalitzar vinculades a aquests usos i d'altres de l'àmbit del PEU.
- L'àrea **Her, Hoteler i Restauració**, delimita el cos de l'edificació principal, on es desenvolupa actualment l'activitat de restaurant rural, habitatge familiar i les legalitzacions de l'ús hoteler, l'ampliació de la terrassa porxada i l'ampliació del magatzem 3: generador elèctric i cambres frigorífiques)
- L'àrea **He, Hoteler exclusiu**, delimita el cos d'edificació independent a legalitzar l'ús hoteler.

3.4. QUADRE DE SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT DELIMITAT PER ÀREES

Àrea	DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIE M2
VA	Viari i aparcament	1.363,86
NZ	Nucli zoològic	932,85
ELLNE	Espais Lliures No Edificables	18.349,98
HE	Hoteler ús exclusiu	63,97
HER	Hoteler i restauració	552,06
EVLE	Espais Verds i Educació en el Lleure	3.960,28,30
SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT DEL PEU		25.223,00

La proposta d'aquest pla especial, en relació a les superfícies i volums edificables, no contempla un increment de la superfície edificada ni del volum d'edificacions existents, la única finalitat és la de regularitzar la totalitat d'aquestes edificacions d'acord amb les superfícies ja indicades a la fitxa que li correspon del POUM del Perelló PEU-7 "Carpe Diem" d'un total de **807,58 m2**.

Únicament s'inclou una previsió de **50 m2** per a una possible **ampliació**, que també està reflectida en la fitxa del POUM, sempre que es demostrï la seva necessitat.

Un cop estudiada la seva ubicació més idònia, principalment marcada per les normatives de les claus urbanístiques existents, aquesta previsió s'inclou com a ampliació de l'establiment hoteler, proposant un gàlib màxim per a la seva ampliació, vinculant les edificacions existents amb aquest ús.

D'altra banda es marca un gàlib màxim d'ampliació per a qualsevol altre ús vinculat als del present PEU.

No obstant, si es presenta la proposta d'ampliació en un futur, es tindrà en compte l' inclusió als corresponents documents que comporten aquesta, tals com l'estudi d'impacte i d'integració paisatgística de l'ampliació, tramitat amb la seva corresponent llicència municipal.

EDIFICACIO PRINCIPAL	SUPERFICIE CONSTRUÏDA M2	TOTALS A LEGALITZAR M2
Restaurant autoritzat habitatge familiar Legalització establiment hotel·ler	406,30 Dels quals a legalitzar com a l'ús d'establiment hotel·ler dintre de l'edificació principal 70,69 PB + 41,72 P pis	Capacitat d'allotjament màxim 12 persones 112,41
Ampliació restaurant terrassa porxada	143,88	148,88
Magatzem 3: generador elèctric i cambres frigorífiques	50,58	50,58
Porxo aparcament	90,02 (50%)	45,01
TOTAL SUPERFÍCIE A LEGALITZAR		356,88

EDIFICACIONS VÀRIES	TOTALS A LEGALITZAR M2
Establiment hotel·ler: ús vinculat exclusiu hotel 1* bàsic Capacitat d'allotjament màxim 4 persones	63,97
Magatzem 1: ús vinculat complementari al nucli zoològic	34,81
Magatzem 2: ús vinculat als espais exteriors i zones enjardinades	34,81
Magatzem 4: ús vinculat a l'educació en el lleure (depuradora piscina)	4,88
Magatzem 5: ús vinculat a l'educació en el lleure (mobiliari piscina)	12,24
Hivernacle	11,10
TOTAL SUPERFÍCIE A LEGALITZAR	161,81

DELIMITACIÓ (GÀLIB MÀXIM) D'AMPLIACIÓ HOTELERA O PER A QUALSEVOL DELS ÚSOS EXISTENTS I/O VINCULATS EN EL PRESENT PEU (GÀLIB MÀXIM)	TOTALS A CONSTRUIR M2
TOTAL SUPERFÍCIE NO DELIMITADA DINTRE L'ÀMBIT SINÒ GÀLIB MÀXIM DELIMITAT EN LA DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	50,00

Totes les edificacions aïllades diferents de la principal i elements exteriors, que es descriuen en aquest pla especial, i que serveixen de suport per al desenvolupament de les activitats de hostaleria, restauració, nucli zoològic, educació en el lleure i queden vinculades a la realització d'aquestes activitats, de manera que si es deixa de donar aquests serveis, s'haurà de realitzar el desmantellament d'aquestes edificacions, garantint que es restableix el terreny a l'estat que tenia anteriorment.

3.5. CRITERIS REFERENTS A LA PROPOSTA

3.5.1. Criteris hidrològics

Els terrenys que formen l'àmbit del pla, estan situats confluència del barranc del Ganso i el barranc de la Riera, això fa que es condicioni en certa manera la possible ocupació dels terrenys degut a la possibilitat de inundacions. No obstant, les edificacions existents dintre de l'àmbit estan situades en la part amb més elevació del terrenys, pel que queden fora de la zona inundable.

No obstant, s'ha de tenir en compte per a l'ampliació.

3.5.2. Criteris atmosfèrics

3.5.2.1. Consideracions sobre la qualitat de l'aire

Es poden produir emissions de fums i altres partícules durant la fase d'explotació, atès l'existència d'un generador elèctric per a l'abastament energètic de la finca, la presència de la cuina de l'establiment i el tràfic de vehicles de clients al accedir al terrenys. Tanmateix, aquests equipaments són els ja existents que s'utilitzen per al desenvolupament de l'activitat de restauració actual des de l'any 2007, i s'ha pogut constatar que no s'han produït ni emissions significatives, ni molèsties per olors o fums. Igualment no es preveu que l'increment de tràfic per l'activitat d'hostaleria sigui significatiu, degut al nombre reduït de places (5 habitacions) dels que disposarà l'establiment hotel·ler.

3.5.2.2. Consideracions acústiques

En aquest àmbit de regulació, 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).

Pel que fa sorolls, no es preveu que la implantació de les activitats especificades en aquest pla especial tinguin cap impacte significatiu en la contaminació acústica, tot i així es limitarà la velocitat d'accés de vehicles (30 km/h), garantint en tots els casos el compliment dels valors guia d'immissió i emissió que fixa la normativa de sorolls i el respecte dels horaris d'obertura.

3.5.2.3. Consideracions lumíniques

L'àmbit de la MP en tant que zona de SNU actualment està qualificat com a zona E2, grau de protecció alta. Tot i la implantació de les noves activitats, per la naturalesa de les mateixes, la classificació no variarà de manera que cal respectar les limitacions i prohibicions que estableix la llei en el seu art. 6.

Els fanals utilitzats per l'enllumenat de la unitat de Pla especial, seran del tipus baix consum, halògens amb colors càlids i amb una coberta plana per tal d'evitar completament l'emissió del flux lluminós cap a l'hemisferi superior, els nivells màxims d'il·luminació a la nit seran de 2 lux a totes les façanes.

3.5.3. Criteris de mobilitat

Per les característiques de les activitats que es proposen en aquest pla especial, destinades a un aforament reduït, i d'acord amb el que estableix l'article 3, del decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no és considerada necessària la redacció d'un estudi de la mobilitat generada.

No obstant, a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada del POUM del Perelló, el PEU-7 "Carpe Diem" generen i atrauen 1.133 viatges al dia, aplicant la ràtio de generació de viatges de zones verdes del Decret 344/2006.

3.5.4. Criteris de biodiversitat

Al incloure les activitats proposades dintre de les edificacions existents, i no ser necessària la ocupació addicional de sol lliure, es mantindran en els terrenys la totalitat de l'arbrat existent.

En el cas que per motius estètics, decoratius, funcionals o altres, es realitzi la plantació d'arbrat o vegetació addicional, es garantirà que aquesta nova vegetació no està inclosa en el Llistat d'espècies invasores de Catalunya ni en el Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores.

Pel que fa a la població animal de nucli zoològic, si es pretén incorporar algun exemplar nou, diferent dels que ja estan inscrits al registre de nuclis zoològics del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació dels Serveis Territorials de les Terres de l'Ebre, serà necessari informar amb antelació al mateix organisme, per tal de garantir igualment que l'exemplar no està inclòs en el Llistat d'espècies invasores de Catalunya ni en el Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores.

3.5.5. Criteris d'estalvi energètic i eficiència energètica

3.5.5.1. Consum d'aigua

Pel que fa a l'abastament, tot i garantir els volums necessaris per al funcionament regular de les activitats, aquest anirà acompanyat de l'aplicació de mesures d'estalvi i reutilització tant en el procés del servei, com en la neteja d'instal·lacions i altres. Aquesta reducció del consum també repercutirà en una disminució de la generació d'aigües residuals. En general, l'efluent sortint haurà de complir els paràmetres que estableixi l'autorització del pou. Els mecanismes, aixetes, cisternes de WC, comptaran amb mecanismes d'estalvi d'aigua.

Altrament, la xarxa de sanejament serà separativa: les residuals a depuració (mitjançant el sistema de depuració propi) i les pluvials infiltrades directament a la finca o per reutilització i reg agrícola sense originar afeccions a tercers.

3.5.5.2. Consum elèctric

Pel que fa a l'estalvi d'energia elèctrica, l'establiment actualment disposa d'un equip de generació d'electricitat mitjançant panells fotovoltaics, encara que amb una potència limitada, per a donar servei al consum elèctric i que emmagatzemen la electricitat en bateries.

Es propicia el estalvi amb mecanismes de pulsació de les enceses automatitzat als lavabos del restaurant i amb cèdules de sensors de moviment a les peces sanitàries de les habitacions així com a les mateixes habitacions, al restaurant s'ha previst la incorporació sistema de temporització d'enllumenat.

3.6. DESCRIPCIÓ BÀSICA DELS SISTEMES I SERVEIS

3.6.1. Xarxa d'evacuació d'aigües residuals

Els terrenys no disposen de connexió a la xarxa municipal de sanejament a l'estar situada en el medi natural, les aigües brutes del servei sanitari i les de les aigüeres desguassen a la xarxa de clavegueram pròpia connectada a una fossa de tractament biològic per descomposició i decantació, amb un volum de 6 m³ i capacitat per a una ocupació continuada de 30 persones. Aquesta fossa s'emplaça a tocar de la paret nord-oest de l'edificació principal.

Abans de procedir a efectuar els tràmits de la nova llicència d'activitat que es preveu legalitzar l'establiment hotel·ler amb l'aprovació del present Pla especial, es sol·licitarà a l'ACA l'autorització de l'abocament.

Proposem una nova fossa, que formaria part del pla d'etapes 2 nova fossa (si l'ampliació és de l'establiment hotel·ler de 50 m² units a l'edificació principal o a l'edificació d'ús exclusiu hotel·ler)

Fossa d'oxidació total

Instal·lació de sanejament autònom per assumir aigües sanitàries, però no residus industrials.

Aquestes aigües seran tractades per una depuradora d'oxidació total amb una capacitat de 40 habitants equivalents, comptant l'activitat del restaurant ocupada al 50%.

El procés de tractament garantirà que l'aigua sortint es pugui desguassar directament al medi natural, complint tots els paràmetres definits per la normativa vigent. Els llots acumulats a la depuradora s'extrauran regularment i s'evacuaran en centres autoritzats.

El principi de funcionament de la depuradora d'oxidació total consisteix en, mitjançant l'aportació d'aire en el primer compartiment, s'aconsegueix el creixement de colònies de microorganismes aeròbics en suspensió (flòculs bacterians), els quals capturen i degraden els contaminants orgànics que es troben en l'aigua residual. A continuació, l'aigua passa al compartiment de decantació, on les bactèries en suspensió precipiten cap al fons, des d'on s'aspiren i tornen a circular cap al compartiment de aeració.

L'aigua clarificada, lliure de sòlids, sobreix pel tub superior fins al punt d'abocament.

Les depuradores d'oxidació total aconseguirien un rendiment de depuració sensiblement superior al que s'aconsegueix amb les depuradores formades per una fossa sèptica i un filtre biològic.

3.6.2. Xarxa d'evacuació d'aigües pluvials

Quant a les aigües pluvials s'assimilen a aigua d'escorrentia atès que pràcticament tot l'àmbit constitueix sòl permeable de manera que les aigües drenen o es canalitzen superficialment, mitjançant pendent del terreny.

3.6.3. Xarxa d'aigua potable

El subministrament d'aigua potable per al consum humà prové d'una cisterna ubicada a l'interior de l'espai emprat com a menjador (visualment sembla un antic pou) que es reomple amb camió cisterna homologat per la Direcció General de Salut pública. Aquest comunica amb la sala de màquines situada a l'edificació principal, on també s'ubica el grup de pressió i la caldera de gas propà.

Per a l'ús de boca es s'empra aigua embotellada.

A l'exterior, a la part nord de l'espai d'estacionament de vehicles, a l'oest de l'edificació principal, s'hi troba un altre pou les aigües del qual s'utilitzen per al reg de la vegetació ornamental de la finca i que no es sotmet a tractament de cloració.

Aprofitament d'aigües subterrànies mitjançant pou de secció circular de 0,25 m de diàmetre i una profunditat de 110 m, prenent el cabal necessari per mitja de bomba submergida (electrobomba) de 2,5 Cv de potència situada a una profunditat de 98 m.

Abans de procedir a efectuar els tràmits de la nova llicència d'activitat que es preveu legalitzar l'establiment hotel·ler amb l'aprovació del present Pla especial, es sol·licitarà la seva regularització davant la Confederació Hidrològica de l'Ebre (CHE).

També es preveu l'ampliació del subministre d'aigua, 1 dipòsit d'acumulació d'aigua ubicat al cobert i a disposició de l'edifici independent d'allotjament de dues habitacions-suite de l'establiment hotel·ler a legalitzar, tractada per a que sigui apte pel consum humà i per proximitat d'abast al Nucli zoològic.

Conformement a l'article 10 de l'ORDRE d'11 de juliol de 1986, l'abastament d'aigua potable garantirà un volum mínim de 150 litres per plaça i dia. El dipòsit d'acumulació serà accessible per efectuar-hi les neteges a fons i les desinfeccions periòdiques que siguin necessàries, i disposarà també d'un aparell per a la cloració automàtica de l'aigua.

Abans d'iniciar la temporada turística, o en tot cas un cop a l'any, s'acreditarà la potabilitat de l'aigua mitjançant un certificat lliurat pel Departament de Sanitat i Seguretat Social.

Sense aquest requisit previ, no iniciarà la temporada o la continuïtat de funcionament.

3.6.4. Xarxa elèctrica

L'abastiment energètic actual es realitza mitjançant grup electrogen de 30 Kva 220/380V trifàsic (magatzem 3 a legalitzar: generador elèctric i cambres frigorífiques)

Plaques solars combinades amb grup electrogen de 12 Kva 220/380V , situades al cobert i sostre de l'edificació destinada a l'ús exclusiu d'establiment hotel·ler.

3.6.5. Sistema de calefacció i climatització.

L'edificació principal té d'instal·lació existent de calefacció amb caldera de gas propà. L'edificació independent disposa de dues estufes de combustible sòlid (llenya).

Tant l'edifici principal com l'edificació independent disposen d'una instal·lació de climatització que condiciona l'aire a base d'unitats independents de bombes de calor.

3.6.6. Tractament de residus sòlids i recollida de deixalleries

Per a la recollida de deixalles, l'àmbit del pla disposarà d'atuell amb tapadora amb una capacitat per unitat no inferior a 10 litres, i amb un nombre suficient per assumir la recollida de tot el conjunt edificatori i els usos i serveis implantats i a legalitzar. Aquests atuell estaran clarament identificats; es situaran en un espai proper a les edificacions.

La recollida serà selectiva, organitzada segons la separació existent al municipi del Perelló: rebuig, orgànica, plàstic, cartró, i vidre.

El promotor, s'encarregaran de transportar-les fins a la amb una freqüència suficient per garantir l'eficàcia i la higiene, als contenidors municipals ubicats al carrer Barranc de les Oliveres de el Perelló, amb el vistiplau i control aleatori municipal.

Els residus grassos son emmagatzemats per a ser recollits periòdicament per la empresa autoritzada Olis Artemi, localitzada al mateix municipi del Perelló.

2.6.7. Xarxa de telèfon i comunicacions

D'acord amb la normativa sectorial, és necessari que els establiments hotelers ofereixin servei telefònic i servei de comunicació amb el mateix establiment a les habitacions.

El propietari i personal de Carpe Diem disposaran de telèfon per atendre els clients, així com servei d'Internet i antenes parabòliques per al servei de televisió.

2.6.8. Farmaciola

D'acord amb el Reial decret 486/1997, de 14 d'abril, que recull entre d'altres les disposicions mínimes de seguretat i salut en els llocs de treball, el càmping disposarà de material per a brindar els primers auxilis al personal i als hostes. Hi haurà doncs una farmaciola portàtil amb el contingut mínim següent: desinfectants i antisèptics autoritzats, gases estèrils, cotó hidròfil, benes, esparadrap, apòsits adhesius, estisores, pinces, guants d'un sol ús. El material de primers auxilis es revisarà periòdicament, i es reposarà de manera immediata el material utilitzat o caducat. La farmaciola estarà situada en un lloc visible.

2.6.9. Accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques

En compliment del què disposa el Decret 135/1995 de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat, aquest establiment disposa de serveis higiènics, mobiliari, places d'aparcaments i itineraris adaptats a les necessitats de les persones amb mobilitat reduïda.

3.7. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ – FITXA PEU-7 “Carpe Diem”

ÀMBIT

Ubicació: L'àmbit correspon als terrenys d'un establiment de turisme rural, restauració i nucli zoològic, situat a prop de l'extrem nord del municipi, a la confluència del barranc del Ganso i el barranc de la Riera.

Superfície: 25.223,00 m² 100%

OBJECTIUS

Situat dins de la normativa les edificacions existents i permetre la adequada ampliació tant de sostre com dels espais necessaris per desenvolupar l'activitat de turisme rural, restauració, nucli zoològic, hotel·ler i habitatge familiar.

USOS

Usos admesos Principals Habitatge familiar, turisme rural, restauració, hotel·ler, educació en el lleure i nucli zoològic, agrícola

Usos compatibles Els establerts segons normativa per a les claus urbanístiques de les zones i sistemes en el sector, tals com les construccions auxiliars complementaries que es defineixen en aquest Pla Especial

CONDICIONS D'ORDENACIÓ I D'EDIFICACIÓ

Edificabilitat	Sup. Actual	%	Aprofitament actual	Edificabilitat màxima
Sostre existent:	807,58 m ²	2,73%	0,0273 m ² sostre/m ² sòl	0,0273 m ² sostre/m ² sòl
Reserva ampliació:	50,00 m ²	0,17%	0,0017 m ² sostre/m ² sòl	0,0017 m ² sostre/m ² sòl
Nombre màxim d'habitatges:	1			

DETERMINACIONS

Les establertes pel pla especial urbanístic.

CONDICIONS DE GESTIÓ I D'EXECUCIÓ

Les establertes pel pla especial urbanístic.

3.8. Pla d'etapes

Degut a als objectius i finalitats que es descriuen en aquest pla especial, que es realitzen sobre les edificacions ja existents sense necessitat de crear noves edificacions, no es preveu la implantació de fases d'execució.

No obstant, a l'incloure'ls dintre de la fitxa del Pla Especial Urbanístic la reserva d'ampliació de 50 m², proposant ubicació i regularitzant usos en el present document, es considera establir dues etapes.

La primera etapa és la que descriu integrament en el present pla especial, sobre les edificacions existents.

La segona etapa, referent a la reserva d'ampliació de 50 m².

3.9. Avaluació econòmica-financera i informe de sostenibilitat econòmica

No es considera necessària la justificació d'aquests apartats donat que l'objecte del present Pla Especial i els usos regulats en el mateix, no afecten a les finances públiques, inclouen un sol propietari, i no comporten cessions de cap tipus.

No obstant, s'adjunta el Pla d'empresa Carpe Diem a l'apartat 6.- Annexes al PEU.

4. NORMATIVA DEL PLA ESPECIAL

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Objecte del Pla Especial

1. Aquest Pla Especial Urbanístic té per objecte, la delimitació, ordenació i regulació de les activitats de turisme rural, hotel·ler, restauració, educació en el lleure i nucli zoològic, i la regularització de les edificacions existents, situades a les parcel·les 10 i 59 del polígon 109, dintre del terme municipal del Perelló, identificat en el POUM d'aquest municipi com PEU-7 "Carpe Diem".

Article 2. Marc jurídic

- El Pla Especial Urbanístic ha estat redactat d'acord amb el que estableixen les normatives següents:
- DECRET LEGISLATIU 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme
- LLEI 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme
- TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME. Consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres
- DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- DECRET 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.
- POUM-17. Pla d'ordenació urbanística municipal del Perelló, al gener de 2017 la Comissió d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre va donar conformitat al text refós del en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 9 de febrer de 2017.
- MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM en l'àmbit PEU-7 "Carpe Diem" i dels articles 274,291 i 300, al 8 de maig de 2020, la Comissió d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'acta d'aprovació.
- PLA TERRITORIAL DE LES TERRES DE L'EBRE, aprovat pel Govern de la Generalitat en data 27 de juliol de 2010.
- Catàleg de paisatge de les Terres de l'Ebre, elaborat per l'Observatori del Paisatge, lliurat a l'antic Departament de Política Territorial i Obres Públiques el 23 de juliol de 2009 i aprovat definitivament el 16 de juliol de 2010
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas
- Llei 6/2009 de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, entrada en vigor en data 27 de maig de 2009.
- Llei 20/2009 de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
- Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions.
- Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN), aprovat per Decret 328/1992, de 14 de desembre, de la Generalitat de Catalunya
- Xarxa Natura 2000 aprova pel Govern de Catalunya en data 5 de setembre de 2006 i modificada pels Acords de Govern 115/2009, 138/2009 i 150/2009

- DECRET 344/2006 de 19 de setembre de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- Llei 3/2010 de 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.
- Llei 20/2009 de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats
- Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.
- Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic.
- Llei de 16/2015, de 21 de juliol de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.
- Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.
- Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (RSCIEI)
- Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions.
- Ordre INT/324/2012, d'11 d'octubre, pel qual s'aproven les instruccions tècniques complementàries genèriques de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis
- Instrucció Tècnica aplicable al Sanejament Domèstic Autònom, aprovada el 20 de novembre de 2008 pel Consell d'Administració de l'ACA.

Article 3. Àmbit territorial

1. Les disposicions d'aquest Pla són aplicables a l'àmbit del Pla Especial, d'acord amb la delimitació assenyalada als plànols i descrita en aquestes normes. L'àmbit del Pla Especial, segons cadastre, és el que correspon a les parcel·les:
 - Fica d'ús agrari, Parcel·la 10, del Polígon 109, Burga, El Perelló (Tarragona). La seva referència cadastral és 43106A109000100000ZF.
 - Finca d'ús agrari, Parcel·la 59, del Polígon 109, Burga, El Perelló (Tarragona). La seva referència cadastral és 43106A109000590000ZW.
 - Els edificis existents que conformen l'activitat apareixen descrits en el cadastre com a disseminats amb un altra referència, igualment és la parcel·la 10, del Polígon 109, Burga, El Perelló (Tarragona). La seva referència cadastral és 43106A109000100001XG.
2. L'àmbit real del Pla Especial, segons l'aixecament topogràfic realitzat i tal com reflecteix la fitxa modificada del Pla d'Ordenació Urbana Municipal del Perelló, i que conté les parcel·les esmentades, amb 14.701 m2 de la parcel·la 10 i 11.152 m2 de la parcel·la 59, és de 25.223 m2.
3. Aquest àmbit queda delimitat als plànols d'informació.

Article 4. Contingut

1. Aquest Pla Especial Urbanístic conté la documentació que defineix la Llei d'Urbanisme en el seu article 48, integrada en la següent relació de documents:

- DOCUMENT 1:**
1. Antecedents
 2. Memòria d'informació
 3. Memòria d'ordenació
- DOCUMENT 2:**
4. Normes del Pla Especial

DOCUMENT GRÀFIC: 5. 1. Plànols d'informació

INF – 00.- RELACIÓ AMB L'ENTORN

INF – 01.- SITUACIÓ I ACCÉS

INF – 02.- EMPLAÇAMENT

INF – 03.- CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL

INF – 04.- COBERTES DEL SÒL I CATÀLEG DE PAISATGE

INF – 05.- CATÀLEG DE PAISATGE UNITAT 10 BURGANS

INF – 06.- ESTAT ACTUAL SUPERFÍCIES FOTOGRAFIES

INF – 07.- TOPOGRÀFIC

INF – 08.- SECCIONS TERRENY

5.2. Plànols d'ordenació

ORD– 01.- PROGRAMA DE NECESSITATS

ORD– 02.- DELIMITACIÓ D'ÀREES I USOS VINCULATS

ORD– 03.- DISTRIBUCIÓ I SUPERFÍCIES EDIFICI PRINCIPAL

ORD– 04.- SECCIÓ I FAÇANES EDIFICI PRINCIPAL

ORD– 05.- DISTRIBUCIÓ I SUPERFÍCIES EDIFICIS AUXILIARS

ORD– 06.- SECCIÓ I FAÇANES EDIFICIS AUXILIARS

- ANNEXES:**
- 6.1. Informe ambiental simplificat
 - 6.2. Estudi d'impacte i d'integració paisatgística
 - 6.3. Pla d'empresa Carpe Diem
 - 6.4. Nota simple de la propietat del sòl
 - 6.5. Fitxes cadastrals
 - 6.6. Fitxes d'informació urbanística RPUC
 - 6.7. Informe, expedient UDPH2019003352
 - 6.8. Informe, expedient 20T0937
 - 6.9. Informe, expedient 9032/290160/2020.
 - 6.10. Informe, expedient 2020 / 072755 / E.
 - 6.11. Informe, expedient Q0152/2020/128.
 - 6.12. Informe RESOLUCIÓ/ /2021. Expedient ME00263_OTAAATE20200153.
 - 6.13. Notificació. Expedient 4310420002-2020-0000593.

2. El Planejament d'ordenació urbanística municipal del Perelló, juntament amb el plànol ORD-02 , que delimiten les àrees i usos, constitueixen el cos normatiu específic en matèria Urbanística del Sòl No Urbanitzable de l'àmbit del Pla Especial Urbanístic que desenvolupen, i prevalen sobre els restants documents del Pla Especial Urbanístic.

En el no previst per les presents Normes urbanístiques s'estarà a la legislació urbanística i del territori aplicable en cada cas.

3. Els documents d'aquest Pla Especial Urbanístic s'interpreten sempre atenent al contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en les memòries d'informació i d'ordenació.

Amb tot s'estarà al que disposa l'article 10 de la Llei d'Urbanisme.

Article 5. Vigència

1. La vigència del Pla és indefinida.
2. Aquest Pla entrarà en vigor el dia de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.
3. La entrada en vigor d'aquest pla confereix els següents efectes:
 - Publicitat. Qualsevol ciutadà té dret a consultar, sol·licitar informació escrita o digital, sobre el contingut i aplicació en la forma en que es regulen les ordenances d'aquest Pla Especial.
 - Executivitat. La possibilitat d'aprovació dels projectes de obres i activitats previstos en aquest Pla Especial, i l'habilitació a l'ajuntament del Perelló, per a l'exercici de les funcions fixades per la llei, en tot allò que sigui necessari per al compliment de les seves determinacions.
 - Obligatorietat. El deure de compliment exacte de totes i cadascuna de les seves determinacions.

Article 6. Modificació i revisió

1. L'alteració del contingut del Pla Especial Urbanístic es farà a través de la modificació d'alguns dels elements que el constitueixen, seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.
2. En qualsevol moment es podran modificar els diferents elements i determinacions del Pla Especial Urbanístic, l'abast de la Modificació del Pla Especial Urbanístic haurà de ser coherents amb el que es preveu a l'article 94 de la Llei d'Urbanisme.
3. Les possibles modificacions s'ajustaran al que estableix la legislació urbanística vigent i el planejament general del Perelló.

Article 7. Interpretació

1. Les determinacions d'aquest pla i concretament, aquesta Normativa, s'interpretaran en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius, tinguin en compte, principalment, el seu esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en que han de ser aplicades.
2. En el cas d'existir contradiccions gràfiques entre els plànols de diferent escala, s'estarà al que consti en els plànols de major detall.
3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions d'aquest Pla en els seus diferents documents, es considerarà vàlida aquella que impliqui més beneficis per a l'interès públic.

4. En cas de contradicció entre documents o d'imprecisions no interpretables fàcilment pels serveis tècnics, sempre prevaldrà la interpretació més favorable al respecte mediambiental i la integració paisatgística.

CAPÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DEL PLA ESPECIAL

Article 8. Iniciativa i promotor

1. La iniciativa del desenvolupament d'aquest Pla Especial Urbanístic és privada, el promotor és l'actual propietari de les finques: Dirk Willen Vos, amb NIE X3653144P i domicili al polígon 109, parcel·les 10 i 59 del Perelló.

Article 9. Execució del Pla Especial i Pla d'Etapes

1. L'execució del present Pla Especial Urbanístic és planteja es un sol desenvolupament, atenent l'Ajuntament del Perelló vetllar pel desenvolupament d'aquest Pla Especial Urbanístic, sense perjudici de les competències que li corresponguin a la Generalitat de Catalunya.
2. Caldrà sol·licitar llicència d'activitats per a la implantació de cadascuna de les activitats que es consideren en aquest pla, pel que s'estableix a la Llei 16/2015, de 21 de juliol de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
3. No obstant, es consideren dues etapes:
 - 3.1. La primera etapa és la que descriu integrament en el present pla especial, sobre les edificacions existents.
 - 3.2. La segona etapa, referent a la reserva d'ampliació de 50,00 m2.

Article 10. Llicències municipals

1. Són subjectes a l'obtenció prèvia de llicència municipal, els actes d'edificació, moviments de terres i esplanacions del terreny i tots els altres treballs a què fa referència l'article 187 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, i modificat per l'article 22 de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
2. En cap cas la necessitat d'obtenir altres autoritzacions o concessions administratives eximeix de l'obligació de disposar de la corresponent llicència municipal, la qual esdevé requisit imprescindible per a iniciar qualsevol activitat o obra.
3. Es permet la sol·licitud de llicències d'obres per a les actuacions de manteniment i conservació.
4. Pel que fa a la reserva d'ampliació de 50 m2, a part de la llicència municipal que li correspondrà s'ha de incloure un Estudi d'impacte i d'integració paisatgística atenent a les normatives del present Pla Especial Urbanístic, ja que el criteri bàsic a emprar en tota construcció és la integració amb l'entorn i edificacions existents.
5. El projecte d'obres d'ampliació de l'edificació existent que ha de redactar-se en l'àmbit d'aquest Pla, referents a l'ubicació i usos, adoptarà els criteris que defineixen aquestes ordenances i que es recullen gràficament de forma orientativa, no vinculant, en els plànols d'ordenació.

Article 11. Termini de suspensió de llicències

1. El termini de suspensió de llicències s'adequarà a l'establert pel Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Article 12. Garantia de desmantellament de l'activitat

1. Totes les edificacions aïllades diferents de la principal i elements exteriors, que es descriuen en aquest pla especial, i que serveixen de suport per al desenvolupament de les activitats d'ús principal, queden vinculades a la realització d'aquestes activitats.
2. De manera que si es deixa de donar aquests serveis i/o activitats, s'haurà de realitzar el desmantellament d'aquestes edificacions, garantint que es restableix el terreny a l'estat que tenia anteriorment.

CAPÍTOL 3. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 13. Classificació i qualificació del sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 24 i següents, del Text Refós de la Llei d'urbanisme, es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl.
2. El POUM del Perelló, actualment vigent, determina la classificació del sòl en l'esmentat àmbit, definint-lo com a Sòl No Urbanitzable, amb la categoria de agrícola de valor, forestal, paisatgístic i ecològic de valor i espais naturals protegits, que respectivament corresponen a les claus 21b Agrícola de regadiu, 22a Bosc Dens, 24d Riberals i 25d Forests i maleses públics, i per tant determina les facultats del dret de propietat, conforme amb les determinacions del Capítol 4 del Títol Segon del Text Refós de la Llei d'urbanisme.
3. Seguint les directius del Títol VII Regulació del Sòl No Urbanitzable del POUM del Perelló, queda totalment prohibit construir a les claus urbanístiques que conformen part de l'àmbit del Pla:
 - CLAU 24 SÒL PAISATGÍSTIC I ECOLÒGIC DE VALOR -24d Riberals.
 - CLAU 25 ESPAIS NATURALS PROTEGITS – 25d Forests i maleses públics.
4. Es objecte del present Pla Especial Urbanístic, el desenvolupament al Sòl No Urbanitzable, definint la zonificació adient i establint les condicions específiques pel que fa a la conservació dels seus elements característics, al grau de transformació admès, i als usos que poden acollir, amb l'objectiu de plantejar la legalització de l'ús d'establiment hotel·ler i complementàries als usos existents i legalitzar les edificacions d'antiguitat superior a 10 anys, així com el proposta de la futura ampliació del PEU, conforme amb les determinacions del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i la resta de la legislació vigent.

Article 14. Regulació i definició d'usos i activitats

1. Els usos admesos principals en l'àmbit del Pla Especial Urbanístic, a més dels pròpiament agrícoles seran:
 - a. Habitatge familiar
 - b. Hotel·ler
 - c. Turisme rural
 - d. Restauració
 - e. Educació en el lleure
 - f. Nucli zoològic
2. S'admeten a més, com a usos compatibles al principal, usos destinats al desenvolupament de les activitats econòmiques complementaries als usos principals, tals com els establerts a les edificacions auxiliars definides en el present Pla Especial Urbanístic.
3. D'acord amb aquest criteri i en coherència amb el model d'ordenació territorial definit pel present Pla, seran usos i instal·lacions permesos en les zones especificades dintre de l'àmbit d'aquest pla.

A l'hora de definir els usos admesos de turisme rural, restauració, nucli zoològic, hotel·ler, habitatge familiar i educació en el lleure, es fa segons estableix l'article 47 del DL 1/2010 i d'altres normatives sectorials i les definides al POUM del Perelló, de manera que s'exposa a continuació:

a. Habitatge familiar com aquest ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció, de **residència**, situats en finques rústiques amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals i que duen a terme funcions de conservació de l'entorn i custòdia del territori.

Essent l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris, les diferents fórmules de residencial mòbil, el turisme rural en masies i l'ús hotel·ler.

b. Hotel·ler comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de persones amb les modalitats permeses al sòl rústic i legislació sectorial corresponent, essent totes els establiments del sector de l'hostaleria i els seus serveis.

c. Turisme rural comprèn els allotjaments col·lectius destinats exclusivament a l'ús genèric de residència en habitatges rurals.

4. El punt b i c es defineixen també com establiments d'allotjament turístic, els locals i les instal·lacions obertes al públic on, de manera habitual i amb caràcter professional, les persones titulars ofereixen a les persones usuàries, mitjançant un preu, allotjament temporal en les unitats d'allotjament, així com d'altres serveis turístics d'acord amb les condicions que estableix el Decret 159/2012.

d. Restauració comprèn els locals o establiments del sector de la restauració com són els restaurants, cafès, bars, cafeteries i similars. En aquest cas es situa al medi rural i es destina el seu servei de restauració a restaurant.

En el supòsit que aquests locals vagin associats a sala de ball per convits de casaments, comunions o bateigs, estaran adscrits a l'ús recreatiu i espectacles o a permisos provisionals i intermitents municipals.

e. Educació en el lleure comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es donen en espais no edificats destinats específicament a aquest usos, vinculades al medi rural – agrícola, ramader, forestal, fluvial – i que necessàriament s'han de desenvolupar en espai a l'aire lliure i en contacte amb la natura.

En aquest pla especial, aquest ús fa referència exclusivament a la piscina i els espais exteriors lliures que formen l'àmbit del pla.

f. Nucli Zoològic comprèn tots aquells centres i establiments que alberguen, comercialitzen, tracten, reproduïxen o exhibeixen animals vius d'espècies silvestres.

En aquest pla especial, aquest ús fa referència exclusivament als espais exteriors lliures que estan habilitats per a tal efecte, i que ja estan inscrits al registre de nuclis zoològics del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació dels Serveis Territorials de les Terres de l'Ebre, classificat com a col·lecció zoològica privada.

5. Altres usos compatibles

g. Aparcament és l'ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en subsòl, planta baixa o en plantes pis.

En aquest pla especial, aquest ús fa referència exclusivament als espais exteriors i coberts, que estan habilitats per a l'estacionament de vehicles pertanyents als usuaris de les activitats de les finques.

h. Taller artesanal comprèn aquells tallers compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerades les activitats que en ells es desenvolupen com quasi innòcues.

i. Magatzem comprèn aquelles activitats relacionades amb el dipòsit de mercaderies, estries de jardí, abonadores, màquines de tractament i similars, sense cap mena de manipulació, de transformació o de tractament.

Quan aquesta activitat estigui relacionada amb una altra, en aquest pla especial a les activitats de restauració, hostaleria, nucli zoològic, educació en el lleure, turisme rural o habitatge familiar rural residencial, es considera tot el conjunt com adscrit a l'ús principal.

j. Pecuari comprèn les activitats ramaderes relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, amb la finalitat d'obtenir d'ells: aliments, pells, ajuda en el treball o, simplement per al seu ús en activitats d'oci i lleure.

K. Agrícola tradicional comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats d'explotacions agrícoles i/o ramaderes.

En aquest sentit, s'inclouen aquelles activitats que utilitzen un conjunt de tècniques, procediments o sistemes de producció, basats en els mètodes de producció agrícola tradicionals, i en els quals el factor productivitat (quantitat de producte obtingut per unitat de superfície o de conreu) no representa el factor determinant.

Aquesta forma extensiva de producció agrícola representa un dels mètodes més eficaços per fer compatibles l'obtenció de productes agraris amb la protecció del medi ambient i la conservació dels espais naturals.

Aquest ús comprèn l'agricultura ecològica, concepte que engloba el conjunt de mètodes i tècniques, encaminades a l'obtenció de productes agrícoles, compatibles amb les exigències de protecció del medi ambient i l'ús racional dels recursos naturals (aigua, sòl i patrimoni genètic).

I. Forestal comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regula la Llei Forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen.

En aquest sentit, s'inclouen aquelles activitats que fomenten les funcions productives-ambientals, com ara el manteniment i custòdia d'una massa forestal amb finalitats de caràcter més ambiental, l'obtenció de pastures pel bestiar, les tasques preventives per evitar incendis forestals, etc.

m. Ecològic - conservació comprèn aquells espais oberts o lliures protegits per a la defensa i potenciació de la diversitat biològica i conservació del patrimoni natural del municipi.

En aquest sentit, s'inclouen aquelles activitats que fomenten la preservació de determinats hàbitats naturals d'interès, la protecció de conques hidrogràfiques, etc.

n. Viari comprèn aquelles instal·lacions i activitats de la xarxa viària, que han de permetre l'accessibilitat a les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

En aquest pla especial, aquest ús avarca als sòls destinats com accessos, mobilitat de persones i vehicles dins de l'àmbit del pla.

o. Servei tècnic

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per als serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, inclosos els magatzems al servei d'aquest ús.

Inclou, així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la reutilització i el reciclatge dels residus líquids i sòlids, i també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

Formen part d'aquests serveis, a més dels serveis de les companyies, les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans o dels adobs, les instal·lacions d'investigació de processos productius no contaminants i de descontaminació del medi ambient, i tot aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació ambiental.

6. Es podran admetre altres usos, sempre que aquests siguin compatibles amb els usos descrits anteriorment.

7. Sense perjudici del que pugui establir qualsevol normativa superior a aquest pla especial, queden explícitament prohibits tots els usos i instal·lacions no mencionats en la classificació anterior.
8. Els expedients d'activitats que es tramitin segons els usos que es vulgui implantar, hauran de justificar el compliment de la normativa d'aplicació en cadascun dels supòsits en què es vegin inclosos.
9. La implantació de qualsevol dels usos complementaris admesos haurà de garantir la compatibilitat amb l'ús principal i la preservació de l'entorn.

Article 15. Regulació i definició del desenvolupament de les àrees

1. DEFINICIÓ

Les àrees que comprenen els sòls per als quals s'estableixen les condicions específiques pel que fa a la conservació dels seus elements característics, al grau de transformació admès, i als usos que poden acollir.

Atenent a la seva diferent naturalesa i destí, el Pla Especial Urbanístic diferencia les següents àrees:

Àrea	DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIE M2
VA	Viari i aparcament	1.363,86
NZ	Nucli zoològic	932,85
ELLNE	Espais Lliures No Edificables	18.349,98
HE	Hoteler ús exclusiu	63,97
HER	Hoteler i restauració	552,06
EVELL	Espais Verds i Educació en el Lleure	3.960,28,30
SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT DEL PEU		25.223,00

2. DISPOSICIONS GENERALS

- 2.1. Qualsevol dels sòls inclosos en el present Pla Especial Urbanístic s'adscriuen a alguna de les àrees definides al punt anterior, segons es determina en el plànol ORD-02. DELIMITACIÓ D'ÀREES I USOS.
- 2.2. Qualsevol dels sòls del present Pla Especial Urbanístic no podrà contenir altres usos que els específicament admesos per a l'àrea a la que s'adscriuen.
- 2.3. Qualsevol intervenció o actuació que es produeixi en l'àmbit del present Pla Especial Urbanístic ha de garantir el principi de desenvolupament sostenible i conjuminar les seves necessitats amb la perseveració dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals. També ha d'assegurar la unitat urbanística i funcional de les relacions que s'estableixen entre la morfologia territorial i la implantació de l'activitat en l'àrea intervinguda.
- 2.4. En general qualsevol moviment de terres, destinat a la implantació de qualsevol activitat i/o edificació, ja sigui la previsió d'ampliació de 50,00 m2, o restauració d'edificacions auxiliars existent, així com els moviments de terres de caràcter ornamental, jardineria, planta d'arbrat autòcton, etc, serà respectuós amb l'entorn, i amb la configuració natural orogràfica del terreny. Sempre respectant els criteris establerts al POUM del Perelló actualment vigent.
- 2.5. Els moviments de terres derivats de la futura execució de l'ampliació garantiran una correcta integració paisatgística de la nova construcció.
- 2.6. Qualsevol de les construccions i/o tanques que es realitzin en un futur, en quant a materials, sistemes constructius, volum i tipologies aparents, hauran de definir acabats de façana,

propis del caràcter rural de l'emplaçament, prohibint-ne deixar vista l'obra aparellada (maó, totxana, ...) sense revestir i pintar, seguint l'especificat al Pla Territorial de les Terres de l'Ebre i al Catàleg de paisatge de les Terres de l'Ebre, entre d'altres que li siguin d'aplicació.

Pel que fa a les tanques del límit del Pla Especial i/o Nucli Zoològic, que es puguin derivar de reparacions futures o canvis, hauran d'ésser les pròpies del sòl no urbanitzable d'acord amb les característiques definides al POUM del Perelló i al Pla Territorial de les Terres de l'Ebre.

- 2.7. L'establiment de l'activitat prevista a legalitzar i les complementaries a aquesta i les existents prevista en el marc d'aquest Pla Especial haurà d'ésser legalitzada d'acord amb la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció Integral de l'Administració Ambiental.

3. REGULACIONS ESPECÍFIQUES. ÀREA VA. VIARI I APARCAMENT

Els vials i aparcaments definits en el Pla Especial Urbanístic es divideix en els següents traçats, definicions i regulacions:

- 3.1. Avarca una superfície de 1.363,86 m² no solapats amb la resta de delimitacions de les àrees que conformen l'àmbit total del PEU.
- 3.2. El camí existent d'accés fins al pròpiament dit àmbit del pla, nomenat de les Granades, pel qual s'accedeix des de la carretera comarcal TV-3022, entre el Perelló i Rasquera, al punt kilomètric 8,5 del Perelló i a 12 Km de Rasquera, on s'arriba a l'esplanada d'entrada i a l'aparcament a l'aire lliure i cobert (porxo Aparcament).
- 3.3. Els vials envolten les diferent parts que conformen l'àrea del Nucli zoològic (NZ) i l'àrea dels espais verds i d'educació en el lleure (EVELL), passant per les façanes Nord-Oest i Nord-Est de l'edificació principal, creant petits camins de servei als diferents usos, subministrament, manteniment d'aquets.
- 3.4. En aquesta àrea es prohibeix qualsevol tipus de construcció en superfície, menys els que es troben dintre del gàlib màxim de la futura ampliació de 50 m².
- 3.5. Només s'admeten els usos i serveis relacionats amb la circulació i l'estacionament de vehicles i usos complementaris dels establiments existents, sempre i quan no malmetin els recorreguts de circulació viària ni produeixin un aspecte visual negatiu, com per exemple: accés a piscines, basses, arbrats, zones enjardinades,...
- 3.6. Els vials tindran el tractament adequat per la zona on discorren, permetent la seva pavimentació amb materials drenants. Actualment són camins de terra.
- 3.7. A l'espai d'arribada des de l'accés rodat a l'àmbit del pla es situen dues àrees d'aparcament, una més propera a l'establiment hotel·ler i restaurant, pensat en les persones de mobilitat reduïda i cobert (PA porxo aparcament) i a l'aire lliure.
- 3.8. Es permetrà la seva pavimentació amb paviment drenant en les àrees d'estacionament de vehicles, actualment de terra i la seva ordenació es pot complementar amb la plantació de nou arbrat de naturalesa autòctona per oferir més espais d'ombra.
- 3.9. Es permetrà la realització d'element de cobriment de les zones d'estacionament de vehicles, mitjançant elements no estructurals lleugers metàl·lics o de fusta, i elements de cobriment translúcids, tipus bruc, canyís o similar, que no computaran a efectes d'edificabilitat. La seva superfície màxima no pot sobrepassar el número de vehicles que legalment ha de tenir el conjunt hotel·ler.
- 3.10. Tret de l'esmentat anteriorment, en aquesta àrea es prohibeix qualsevol altre tipus de construcció de superfície, i només s'admeten usos relacionats amb la circulació i l'estacionament de vehicles al servei dels usos principals.

PA	Porxo aparcament Ocupació existent: 90,02 m2 Sostre existent: 45,01 m2 Alçada: 3,50 m Usos compatibles: sota els condicionants d'aquest Pla Especial en aquesta ampliació de l'edificació principal s'admetran: Ús auxiliar complementari actual vinculat a tots els usos principals essent l'ús d'aparcament.
----	---

4. REGULACIONS ESPECÍFIQUES. ÀREA NZ. NUCLI ZOOLÒGIC

- 4.1. Avarca una superfície total de l'àmbit del pla de 9.940,66 m2, essent de 932,85 m2 l'àrea no solapada amb la resta de delimitacions de les àrees que conformen l'àmbit total del PEU.
- 4.2. Majoritàriament ocupa el sòl agrícola de regadiu (21b) i la seva màxima extensió (tancat d'animals 3) s'emplaça dintre l'àrea ELLNE, Espais Lliures No Edificables, que es defineix al punt 5..
- 4.3. Per tant, aquesta l'àrea del Nucli Zoològic es vincula als usos propis derivats de la clau urbanística existent, que és l'ús agrícola tradicional.
- 4.4. Aquesta àrea comprèn les següents instal·lacions i construccions existents:

NZ	Nucli zoològic	
	Ta1	Tancat d'animals 1 Ocupació existent: 932,85 m2
	Ta2	Tancat d'animals 2 Ocupació existent: 84,08 m2
	Ta3	Tancat d'animals 3: emplaçada dintre de l'àrea EVLLE. Ocupació existent: 8.888,96 m2
	O1	Ocellera 1: Ocupació existent: 24,05 m2 Sostre existent: 7,58 m2 Alçada: 2,20 m Usos compatibles: sota els condicionants d'aquest Pla Especial en aquest ocellera s'admetran: Ús auxiliar complementari actual vinculat a l'ús principal de nucli zoològic.
	O2	Ocellera 2: emplaçada dintre de l'àrea EVLLE. Ocupació existent: 7,45 m2 Sostre existent: 7,45 m2 Alçada: 2,50 m Usos compatibles: sota els condicionants d'aquest Pla Especial en aquest ocellera s'admetran: Ús auxiliar complementari actual vinculat a l'ús principal de nucli zoològic.
	O3	Ocellera 3: emplaçada dintre de l'àrea EVLLE. Ocupació existent: 47,32 m2 Sostre existent: 9,26 m2 Alçada: 2,90 m Usos compatibles: sota els condicionants d'aquest Pla Especial en aquest ocellera s'admetran: Ús auxiliar complementari actual vinculat a l'ús principal de nucli zoològic.
	Me1	Magatzem existent 1 Ocupació existent: 34,81 m2

		Sostre existent: 34,81 m2 Alçada: 3,20 m Usos compatibles: sota els condicionants d'aquest Pla Especial en aquest magatzem s'admetran: Ús auxiliar complementari actual vinculat a l'ús principal de nucli zoològic: emmagatzematge aliment animals i d'altres.
--	--	--

- 4.5. Es permetrà la realització d'element de cobriment de àrees per crear ombres, mitjançant elements no estructurals lleugers metàl·lics o de fusta, i elements de cobriment translúcids, tipus bruc, canyís o similar.
- 4.6. S'admet l'edificabilitat pròpia de les edificacions existents, i les obres de manteniment i reforma sempre que aquestes no augmentin el sostre edificable. Els elements mòbil i desmuntables esmentats en l'apartat anterior, no comptabilitzaran a efectes de sostre edificable.
- 4.7. Pel que fa a les espècies existents a legalitzar dintre del nucli zoològic, s'adequaran a la legislació sectorial que li és d'aplicació.
- 4.8. En cas de baixa del registre de nuclis zoològics de l'activitat i/o reducció de les instal·lacions existents, s'haurà de portar a terme el desmantellament de les instal·lacions i la naturalització de l'àmbit; i comunicar qualsevol modificació als Servei de Protecció dels Animals del Departament de Territori i Sostenibilitat.

5. REGULACIONS ESPECÍFIQUES. ÀREA ELLNE. ESPAIS LLIURES NO EDIFICABLES

- 5.1. Avarca la majoria de superfície de l'àmbit del pla de 18.349,98 m2, que majoritàriament ocupa el sòl agrícola de regadiu (21b) i els sòls protegits de les claus urbanístiques 22 Sòl forestal de valor (22 a Bosc dens), 24 Sòl paisatgístic i ecològic de valor (24d Riberals) i 25 Espais naturals protegits (25d Forests i maleses públics) , essent respectivament la clau 22 a Bosc dens, 24d Riberals i la clau 25d)
- 5.2. Per tant l'àrea dels Espais Lliures No edificables es vincula als usos propis derivats de les claus urbanístiques existents, tals com l'ús agrícola tradicional, l'ús forestal i l'ús ecològic – conservació.
- 5.3. Tal com s'ha dit al punt 4, aquesta àrea emplaça el tancat d'animals 3 que forma part del nucli zoològic, per tant ha de complir amb la seva regulació específica del punt 4.

6. REGULACIONS ESPECÍFIQUES. ÀREA He. Hotelera. Edificació independent. Ús exclusiu.

HE	Hotelera existent. Edificació independent. Ocupació existent: 63,97 m2 Sostre màxim: 63,97 m2 Alçada mínima: 3,00 m Alçada màxima: 4,30 m Us principals: En exclusiu l'Hoteler
----	---

- 6.1. S'admet l'edificabilitat pròpia de les edificacions existents, i les obres de manteniment i reforma.
- 6.2. S'admet l'augment del sostre edificable de 50,00 m2 dintre del gàlib màxim emplaçat a la documentació gràfica.
- 6.3. En el punt 7 es detallen les regulacions específiques d'aquesta possible ampliació de 50,00 m2 que la fitxa dels paràmetres d'ordenació del PEU-7 "Carpe Diem" reserva d'ampliació.

7. REGULACIONS ESPECÍFIQUES. ÀREA Her. Hotelera i restauració. Habitatge familiar. Edificació principal existent

7.1. Avarca una superfície d'ocupació en planta total de 552,06 m².

7.2. Aquesta àrea comprèn l'edificació principal existent (Her) i les adjuntes a legalitzar que són l'ampliació de la terrassa porxada (Atp) i l'ampliació magatzem 3 on es troba el generador elèctric i cambres frigorífiques (Am3)

Her	Hotelera existent restauració. Habitatge familiar Ocupació existent: 357,60 m² Sostre existent: 406,30 m² Alçada mínima: 4,00 m Alçada màxima: 7,00 m Usos principals: Hoteler, restauració, habitatge familiar (residencial) Usos complementaris: Ampliacions adjuntes complementaries i vinculades als usos principals
Atp	Ampliació terrassa porxada Ocupació existent: 143,88 m² Sostre existent: 143,88 m² Alçada: 3,60 m Usos compatibles: sota els condicionants d'aquest Pla Especial en aquesta ampliació de l'edificació principal s'admetran: Ús auxiliar complementari actual vinculat a l'ús principal de restaurant: menjadors 1 i 2.
Am3	Ampliació magatzem 3: magatzem del generador elèctric i ampliació de cuina amb cambres frigorífiques. Ocupació existent: 50,58 m² Sostre existent: 50,58 m² Alçada: 4,00 m Usos compatibles: sota els condicionants d'aquest Pla Especial en aquesta ampliació de l'edificació principal s'admetran: Ús auxiliar complementari actual vinculat a l'ús principal de restaurant: cambres frigorífiques cuina, i vinculat a tots els usos principals el magatzem de generador elèctric.

7.3. S'admet l'edificabilitat pròpia de les edificacions existents, i les obres de manteniment i reforma.

7.4. S'admet l'augment del sostre edificable de 50,00 m² dintre del gàlib màxim emplaçat a la documentació gràfica, definida la seva regulació específica en el següent punt.

7.5. AMPLIACIÓ FUTURA

AF	1. Delimitació dintre dels gàlibs màxims exposats en la documentació gràfica. 2. Futura ampliació dels usos existents dintre del gàlib màxim exposat en la documentació gràfica. Ocupació màxima edificar: 50,00 m² Alçada mínima: 3,00 m Alçada màxima: 4,30 m Núm. màxim plantes: planta baixa (amb altell) Us principals: Habitatge familiar, Turisme Rural, Restauració, Hoteler, Educació en el lleure, Nucli Zoològic i Agrícola.
----	---

	Usos compatibles: sota els condicionants d'aquest Pla Especial en aquesta ampliació de l'edificació principal s'admetran: Ús auxiliar complementari actual vinculat a tots els usos principals
--	---

El sistema d'ordenació de l'edificació serà la d'edificació aparellada. Es prohibeixen totalment les edificacions amb característiques urbanes.

La nova ampliació s'ajustarà a l'altura de les edificacions existents on s'aparella. L'ocupació màxima edificable és de 50,00 m².

S'admet la construcció de rafals que vinculen la proposta d'ampliació que uneix l'àrea (HER) i l'àrea (HE) vinculant el seu mateix ús hotel·ler, deixant el pas de les àrees de vials existents.

Aquets rafals seran mitjançant elements no estructurals lleugers metàl·lics o de fusta, i elements de cobriment translúcids, tipus bruc, canyís o similar, que no computaran a efectes d'edificabilitat.

El tractament de superfícies, materials i colors de la nova construcció vindrà marcat a l'Estudi d'impacte i integració paisatgística:

Els materials emprats en l'acabat de les façanes vindran limitats en relació al seu color, havent de buscar la integració colorista amb els materials tradicionals de la zona (colors blanquinosos o empedrats i ocres per façanes i colors terrosos per cobertes amb acabats mate i foscos per a la fusteria exterior) o del propi paisatge.

La nova construcció ha de donar compliment a les determinacions del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, així com sistemes per millorar el consum d'energia i sistemes per a millorar l'eficiència en el consum d'aigua de boca i de reg.

8. REGULACIONS ESPECÍFIQUES. ÀREA EVELL. ESPAIS VERDS I D'EDUCACIÓ EN EL LLEURE

8.1. Avarca una superfície total de 3.960,28 m², on delimiten totes aquelles zones existents, on és manté bàsicament el terreny natural, i que estan enjardinades amb vegetació natural o amb enjardinament ornamental, i que es situen bàsicament al voltant de la resta d'àrees, establint un perímetre enjardinat entre elles i l'entorn i és troba l'ús d'educació en el lleure i d'altres edificacions existents a legalitzar vinculades a aquests usos i d'altres de l'àmbit del PEU.

8.2. En aquestes àrees es podrà repoblar amb espècies herbàcies, arbustives i arbòries autòctones pròpies de la zona, així com el seu manteniment.

8.3. Qualsevol actuació sobre aquesta àrea, tal com la futura proposta d'ampliació, implicarà prèviament la retirada de les espècies vegetals amb un cert interès paisatgístic, per tal de tornar-les a plantar de tal manera que actuïn en la posterior restauració paisatgística.

8.4. S'admeten en aquesta àrea els usos relacionats amb les activitats de lleure, i les instal·lacions i construccions existents que els hi donin servei directament, així mateix es permet el seu ús com a espais complementàries a les activitats principals:

Me2	Magatzem existent 2 Ocupació existent: 34,81 m ² Sostre existent: 34,81 m ² Alçada: 3,20 m Usos compatibles: sota els condicionants d'aquest Pla Especial en aquest magatzem s'admetran: Ús auxiliar complementari actual vinculat a l'ús principal d'educació en el lleure: eines i varis per jardins i exteriors.
-----	--

Me4	Magatzem existent 4 Ocupació existent: 4,88 m2 Sostre existent: 4,88 m2 Alçada: 2,60 m Usos compatibles: sota els condicionants d'aquest Pla Especial en aquest magatzem s'admetran: Ús auxiliar complementari actual vinculat a l'ús principal d'educació en el lleure: depuradora piscina.
Me5	Magatzem existent 5 Ocupació existent: 12,24 m2 Sostre existent: 12,24 m2 Alçada: 2,90 m Usos compatibles: sota els condicionants d'aquest Pla Especial en aquest magatzem s'admetran: Ús auxiliar complementari actual vinculat a l'ús principal d'educació en el lleure: mobiliari piscina
Me6	Magatzem existent 6 Ocupació existent: 11,10 m2 Sostre existent: 11,10 m2 Alçada: 3,00 m Usos compatibles: sota els condicionants d'aquest Pla Especial en aquest magatzem s'admetran: Ús auxiliar complementari actual vinculat a l'ús principal d'educació en el lleure: hivernacle
P	Piscina Ocupació existent comptant la platja de la piscina: 214,44 m2 Sostre existent: 67,64 m2 Fons màxim: -1,50 m No computa a efectes de sostre edificable. Usos compatibles: sota els condicionants d'aquest Pla Especial en aquest magatzem s'admetran: Ús auxiliar complementari actual vinculat a l'ús principal d'educació en el lleure: piscina
B	Bassa Ocupació existent: 178,67 m2 Sostre existent: 178,67 m2 Fons màxim: -0,40 m No computa a efectes de sostre edificable. Usos compatibles: sota els condicionants d'aquest Pla Especial en aquest magatzem s'admetran: Ús auxiliar complementari actual vinculat a l'ús principal d'educació en el lleure: bassa

- 8.5. També s'admet la col·locació d'elements mòbils lleugers i desmuntables per tal de donar la possibilitat d'habilitar aquesta zona per esdeveniments puntuals per activitats complementàries esmentats en l'apartat anterior.
- 8.6. S'admet l'edificabilitat pròpia de les edificacions existents, i les obres de manteniment i reforma sempre que aquestes no augmentin el sostre edificable. Els elements mòbil i desmuntables esmentats en l'apartat anterior, no comptabilitzaran a efectes de sostre edificable.

Article 16. Mesures ambientals de caràcter general

1. Les obres i actuacions que es derivin del desenvolupament del present Pla Especial hauran de complir el que es disposa en el Document Ambiental que s'annexa, especialment en quant a objectius i mesures correctores plantejades, la majoria incorporades ja en la present normativa, i la legislació ambiental aplicable.
2. A l'inici de l'activitat, el promotor haurà de complir amb el que disposa la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats. En particular, i sens perjudici del que estableixi l'òrgan ambiental durant la tramitació del Pla Especial o la legislació sectorial, l'obtenció de la llicència de l'activitat es regirà segons el TÍTOL IV. de la Llei: Règim de Comunicació d'Obertura d'Activitats, i la legislació ambiental aplicable.
3. Pel que fa a l'abastament, tot i garantir els volums necessaris per al funcionament regular de les activitat, aquest anirà acompanyat de l'aplicació de mesures d'estalvi i reutilització tant en el procés del servei, com en la neteja d'instal·lacions i altres.
4. Aquesta reducció del consum també repercutirà en una disminució de la generació d'aigües residuals. En general, l'efluent sortint haurà de complir els paràmetres que estableixi l'autorització del pou. Els mecanismes, aixetes, cisternes de WC, comptaran amb mecanismes d'estalvi d'aigua.
5. Altrament, la xarxa de sanejament serà separativa: les residuals a depuració (mitjançant el sistema de depuració propi) i les pluvials infiltrades directament a la finca o per reutilització i reg agrícola sense originar afeccions a tercers.

Article 17. Divisions i segregacions de terreny

1. Es prohibeixen de forma expressa, practicar parcel·lacions urbanístiques i efectuar divisions i segregacions de les actuals finques rústiques.

Article 18. Vegetació

1. Es prohibeix la destrucció i/o tala dels arbres existents. En cas de realitzar treballs de tala i esbrossada en zones forestals, aquests treballs seran regulats per les disposicions dels reglaments dels treballs silvícoles corresponents.
2. Qualsevol acció que comporti la tala d'arbres haurà de comptar amb l'autorització expressa del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació dels Serveis Territorials de les Terres de l'Ebre.
3. Únicament s'autoritza la plantació d'espècies autòctones, ja sigui per la substitució de les existents com de nova implantació.
4. En el cas que per motius estètics, decoratius, funcionals o altres, es realitzi la plantació d'arbrat o vegetació addicional, aquesta nova vegetació no ha d'estar inclosa en el Llistat d'espècies invasores de Catalunya ni en el Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores.

Article 19. Fauna

1. Els impactes sobre la fauna es produeixen a través de les molèsties potencials que pot generar l'activitat humana en la fase d'explotació, per la remor que pot generar el continu accés rodat de vehicles i mercaderies. Per això, en la fase de funcionament habitual les molèsties seran en funció del nombre i freqüència de treballadors i visitants.
2. Qualsevol intervenció que es realitzi amb maquinaria, no podrà coincidir amb les èpoques de cria i zel, atès a que són les èpoques més sensibles per a la majoria de les espècies presents als voltants de l'àmbit d'aquest Pla Especial. Llavors aquestes intervencions no es podran realitzar durant els mesos de Gener, Febrer, Març i Abril.

3. Per reduir l'increment d'emissions acústiques, es limitarà la velocitat màxima de vehicles al circular per l'interior de l'àmbit del pla a 20 km/h.
4. Serà obligatori la distribució de material educatiu apropiat tant als visitants com al personal, per informar de la necessitat de preservar l'entorn i no molestar la fauna. S'incidirà especialment en qüestions de minimització de sorolls, velocitat dels vehicles i no llançament d'objectes i deixalles.
5. Gran part de la zona agrícola dels terrenys, comparteixen a la vegada les activitats de conreu i nucli zoològic, quan s'hagi de realitzar treballs agrícoles en aquesta zona, serà necessari traslladar els animals que habiten en aquesta zona a un altre dels tancats del nucli zoològic adjacents, de forma temporal mentre es desenvolupin els treballs agrícoles.

Article 20. Consum d'aigua

1. Les instal·lacions de subministrament d'aigua s'hauran d'ajustar a la normativa vigent CTE DB-HS-4 "Subministrament d'aigua", i les especificacions fixades pel Decret 21/2006 d'Ecoeficiència.
2. Al no estar connectat a la xarxa de distribució pública d'aigua, l'abastament té lloc mitjançant punts de captació d'aigua subterrània.
 - a. El subministrament d'aigua potable per al consum humà prové d'una cisterna que es reomple amb camió cisterna homologat per la Direcció General de Salut pública.
 - b. Per a l'ús de boca es s'empra aigua embotellada.
 - c. Un altre pou les aigües s'utilitza per al reg de la vegetació ornamental de la finca i que no es sotmet a tractament de cloració.
 - d. L'aprofitament d'aigües subterrànies mitjançant pou de secció circular de 0,25 m de diàmetre i una profunditat de 110 m, prenent el cabal necessari per mitja de bomba submergida (electrobomba) de 2,5 Cv de potència situada a una profunditat de 98 m.
3. Abans de procedir a efectuar els tràmits de la nova llicència d'activitat que es preveu legalitzar l'establiment hotel·ler amb l'aprovació del present Pla especial, es sol·licitarà la seva regularització davant la Confederació Hidrològica de l'Ebre (CHE).
4. També es preveu l'ampliació del subministre d'aigua, 1 dipòsit d'acumulació d'aigua ubicat al cobert i a disposició de l'edifici independent d'allotjament de dues habitacions-suite de l'establiment hotel·ler a legalitzar, tractada per a que sigui apte pel consum humà i per proximitat d'abast al Nucli zoològic.
5. Conformement a l'article 10 de l'ORDRE d'11 de juliol de 1986, l'abastament d'aigua potable garantirà un volum mínim de 150 litres per plaça i dia. El dipòsit d'acumulació serà accessible per efectuar-hi les neteges a fons i les desinfeccions periòdiques que siguin necessàries, i disposarà també d'un aparell per a la cloració automàtica de l'aigua.
6. Abans d'iniciar la temporada turística, o en tot cas un cop a l'any, s'acreditarà la potabilitat de l'aigua mitjançant un certificat lliurat pel Departament de Sanitat i Seguretat Social. Sense aquest requisit previ, no iniciarà la temporada o la continuïtat de funcionament.
7. Pel que fa a l'abastament, tot i garantir els volums necessaris per al funcionament regular de les activitats, aquest anirà acompanyat de l'aplicació de mesures d'estalvi i reutilització tant en el procés del servei, com en la neteja d'instal·lacions i altres. Aquesta reducció del consum també repercutirà en una disminució de la generació d'aigües residuals. En general, l'efluent sortint haurà de complir els paràmetres que estableixi l'autorització del pou. Els mecanismes, aixetes, cisternes de WC, comptaran amb mecanismes d'estalvi d'aigua.
8. Seguint les consideracions de l'Agència Catalana de l'Aigua, referent a l'abastament:

- S'ha de realitzar l'estimació de l'increment de la demanda d'aigua associada a les activitats a implantar agafant les dotacions standard de referència, i segons les previsions de desenvolupament previstes pel pla especial.
- Per justificar els recursos fa esment a l'existència de dos captacions, una de les quals està legalitzada per a un volum màxim anual de 2.000 m³ destinat a usos domèstics no de boca d'un restaurant, inscrit a la Secció B, Volum 86 Full 42 del registre de la CHE i es fa esment a que prèviament a tramitar la llicència es legalitzarà el segon pou i s'actualitzaran els volums sol·licitats.
- En qualsevol cas, el propietari de l'establiment serà el responsable de garantir l'adequació de la qualitat de l'aigua procedent de les captacions pròpies als usos als que se destinarà, així com de mantenir la qualitat de l'aigua potable que pugui rebre de fonts alienes. Per a l'ús de boca es recomana emprar aigua embotellada o bé disposar d'un sistema de potabilització homologat que garanteixi que l'aigua procedent de les captacions pròpies, així com la que pugi tenir emmagatzemada en dipòsits, compleixi abans de l'ús amb les característiques de qualitat que estableix l'annex I "Paràmetres i valors paramètrics" del *Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel que s'estableixen els criteris sanitaris de qualitat de l'aigua de consum humà*.
- La planificació del consum d'aigua queda contemplada al pla de seguiment de l'informe de sostenibilitat ambiental, annexat l'apartat 6 del present document com l'avaluació ambiental estratègica simplificada.

Article 21. Consum d'electricitat

1. Les instal·lacions elèctriques hauran de garantir el compliment de l'establert pel reial decret 842/2002 del Reglament Electrotècnic per a Baixa Tensió, i de les seves posteriors revisions.
2. Pel que fa a l'estalvi d'energia elèctrica, l'establiment actualment disposa d'un equip de generació d'electricitat mitjançant panells fotovoltaics, encara que amb una potència limitada, per a donar servei al consum elèctric i que emmagatzemen la electricitat en bateries.
3. Es propicia el estalvi amb mecanismes de pulsació de les enceses automatitzat als lavabos del restaurant i amb cèdules de sensors de moviment a les peces sanitàries de les habitacions així com a les mateixes habitacions, al restaurant s'ha previst la incorporació sistema de temporització d'enllumenat.

Article 22. Evacuació d'aigües

1. La instal·lació d'evacuació d'aigües haurà de garantir el compliment de les exigències bàsiques CTE DB-HS-5 "Evacuació d'aigües" i les especificacions fixades pel Decret 21/2006 d'Ecoeficiència.
2. Abans de procedir a efectuar els tràmits de la nova llicència d'activitat que es preveu legalitzar l'establiment hotel·ler amb l'aprovació del present Pla especial, es sol·licitarà a l'ACA l'autorització de l'abocament.
3. Proposem una nova fossa, que formaria part del pla d'etapes 2 nova fossa (ampliació establiment hotel·ler de 50 m² units a l'edificació principal i l'edificació d'ús exclusiu hotel·ler) Fossa d'oxidació total tal com es descriu a la memòria d'ordenació del present pla especial urbanístic.
4. Altrament, la xarxa de sanejament serà separativa: les residuals a depuració (mitjançant el sistema de depuració propi) i les pluvials infiltrades directament a la finca o per reutilització i reg agrícola sense originar afeccions a tercers.
5. Seguint les consideracions de l'Agència Catalana de l'Aigua, referent al sanejament:

- La documentació aportada no realitza cap estimació del volum d'aigües residuals assimilables a domèstiques i sanitàries que generarà el desenvolupament del PEU ni descriu en detall el sistema de depuració existent i a instal·lar, només nomena que es tractarà d'una fossa d'oxidació total per a 40 hab-eq i que complirà els paràmetres per permetre el seu abocament directe a medi. Al respecte, cal esmentar que està prohibit, amb caràcter general, l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del DPH, excepte si es disposa de la prèvia autorització administrativa.
- D'acord amb el paràgraf anterior, tota activitat a desenvolupar en sòl no urbanitzable que generi aigües residuals assimilables a domèstiques i sanitàries haurà de comptar amb un sistema de sanejament que disposi dels elements de depuració adients per garantir-ne el correcte retorn al medi receptor, el qual haurà de complir amb els criteris establerts a la "Instrucció Tècnica Aplicable al Sanejament Domèstic Autònom", aprovada el 20 de novembre de 2008 pel Consell d'Administració de l'ACA < http://aca-web.gencat.cat/aca/documents/ca/sollicituds/instruccio_tecnica_sanejament_autonom.pdf >, i disposar de la corresponent autorització d'abocament emesa per l'organisme de conca si aquest es produeix directament o indirecta a llera. Alhora, per abocar les aigües residuals a una Estació Depuradora d'Aigües Residuals (EDAR) pública, mitjançant camió cisterna, el titular de l'activitat haurà de comptar amb la corresponent autorització emesa per l'ens gestor de l'EDAR receptora, d'acord amb allò que determina l'article 16 del *Decret 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament*.
- Per tant, abans de realitzar qualsevol activitat que generi aigües residuals assimilables a domèstiques i sanitàries caldrà que el promotor disposi de l'autorització corresponent per abocar i, si s'escau, reutilitzar aquestes aigües, pel que haurà de sol·licitar-ho davant la Unitat Tècnica d'Abocaments del Departament d'Abocaments i Recuperació d'Aqüífers de l'Àrea de Gestió del Medi d'aquesta Agència tot complimentant el formulari H0372 o H0377, segons escaigui, i aportant la documentació requerida per al cas.
- La planificació de l'evacuació d'aigües queda contemplada al pla de seguiment de l'informe de sostenibilitat ambiental, annexat l'apartat 6 del present document com l'avaluació ambiental estratègica simplificada

Article 23. Prevenció d'Incendis Forestals

1. En zones de nova plantació (pàrquing, delimitació de clarianes, etc.) estructurar la vegetació assegurant una discontinuïtat vertical entre els estrats arbustiu i arbori per tal de frenar la propagació del foc.
2. En zones de nova plantació destinades a generar ombra (pàrquing, zona annexa a les edificacions) utilitzar espècies de fulla caduca, ja que suporten una major càrrega d'humitat durant el període estival, dificultant així la propagació del foc en cas d'incendi forestal.
3. En zones adjacents a masses boscoses preexistents, les franges arbòries i arbustives de nova implantació evitaran la continuïtat horitzontal de les masses vegetals a nivell d'estrat arbustiu i a nivell de capçades.
4. Per tal de disminuir la càrrega de combustible vegetal en la zona, s'elaborarà un Instrument d'Ordenació Forestal. Aquest instrument es redactarà en el moment de presentar la sol·licitud de la llicència d'activitats o a requeriment de l'Ajuntament o qualsevol entitat competent.
5. Complir els articles 3 i 5 de la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana:

a) Assegurar l'existència d'una franja exterior de protecció de vint-i-cinc metres d'amplada al voltant, lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida, que compleixi les característiques que s'estableixin per reglament.

b) Mantenir el terreny de les parcel·les no edificades lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida, d'acord amb el que disposa la lletra A.

c) Elaborar un pla d'autoprotecció contra incendis forestals que s'ha d'incorporar al pla d'actuació municipal, d'acord amb el Pla de protecció civil d'emergències per a incendis forestals a Catalunya (Infocat), segons el que estableix la Llei 4/1997, del 20 de maig, de protecció civil de Catalunya.

d) Disposar d'una xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis que compleixi les característiques establertes per decret. e) Mantenir nets de vegetació seca els vials de titularitat privada, tant els interns com els d'accés, i les cunetes. 2. S'han de regular per reglament la retirada i l'eliminació de les restes vegetals procedents de la poda i la neteja.

1. Les actuacions que s'hagin de dur a terme d'acord amb el que estableix aquesta Llei que afectin zones forestals amb un pendent superior al 40% requereixen un informe tècnic de caràcter forestal sobre les mesures necessàries per a minimitzar els efectes de les actuacions sobre el terreny.

2. Els carrers sense sortida de les urbanitzacions han d'ésser senyalitzats degudament.

Article 24. Gestió de residus i fems

1. Residus no especials (municipals / assimilables)

L'activitat a implantar generarà residus de tipus domèstics per part dels usuaris que es podran gestionar a través del servei municipal complint amb el que disposa la corresponent Ordenança Reguladora de la Gestió dels Residus del Perelló.

Caldrà preveure un espai accessible i ben senyalitzat per a la ubicació de petits contenidors identificats dins del recinte de l'activitat per a l'emmagatzematge temporal de les diferents fraccions de residus que es recullin de forma selectiva al municipi.

Periòdicament, es traslladaran al punt de recollida més proper o a la deixalleria municipal:

- Matèria orgànica
- Envasos
- Paper i cartró
- Vidre
- Rebuig

Les restes vegetals i residus biodegradables d'origen vegetal s'aprofitaran i/o reciclaran en la mateixa finca per a usos agrícoles i/o forestals.

2. Residus especials i inerts

En els casos puntuals que es generin residus especials i/o residus inerts (construcció) es podran portar a la deixalleria municipal en els casos que la naturalesa i les quantitats generades siguin admissibles per part del servei municipal i complint la normativa reguladora (DECRET 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus; DECRET 89/2010 de 29 de juny, relatiu a la gestió de residus de la construcció i demolició; i les seves modificacions).

En els altres casos previstos per la normativa, la gestió es realitzarà mitjançant transportistes i gestors autoritzats per l'Agència Catalana de Residus. Les condicions d'emmagatzematge hauran de complir el que estableix la normativa.

Un cop es realitzi la regularització i legalització dels usos del present PEU, si fos necessari, caldrà que l'empresa promotora disposi del permís ambiental corresponent d'acord amb la normativa vigent (Llei 29/82009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats) on s'establiran les condicions específiques per exercir l'activitat, incloent en un futur la proposta d'ampliació.

Caldrà que l'empresa promotora del present PEU compleixi amb les obligacions com a productors o posseïdors de residus:

- Gestionar els residus que produeixin o posseeixin de conformitat amb les determinacions del Catàleg de residus de Catalunya (CRC)
- Estar inscrits al Registre de productors de residus si és que l'activitat de l'empresa ho requereix.
- Utilitzar per al transport dels residus generats empreses inscrites al Registre de transportistes i amb autorització específica per al residu, en els casos que sigui necessari.
- Portar al dia un registre propi de residus generats.

Queda definit al pla de seguiment de l'informe de sostenibilitat ambiental, annexat l'apartat 6 del present document com l'avaluació ambiental estratègica simplificada.

3. Fems

Tot i no ser una activitat ramadera, en la gestió dels fems s'hauran de tenir en compte els criteris establerts pel Decret 136/2009 d'1 de setembre, d'aprovació del programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats que procedeixen de fonts agràries i de gestió de les dejeccions ramaderes.

4. Altres

Qualsevol actuació que es desenvolupi en un emplaçament relacionat amb activitats potencialment contaminants del sòl, cal que s'ajusti al compliment del Real Decreto /2005, de 14 de gener, pel que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminants.

Gestionar els residus d'enderrocs, de la construcció i d'excavació que es puguin generar en el desenvolupament de les actuacions d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus, de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.

En cas que es prevegi enderrocar edificacions que presentin elements de fibrociment amb contingut d'amiant, caldrà donar compliment al Real Decreto 396/2006, de 31 de març, pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, al Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus i al Real Decreto 553/2020, de 2 de juny, que regula el trasllat de residus. La gestió dels residus s'efectuarà mitjançant empreses transportistes i empreses gestores de residus autoritzades.

En cas que els terrenys objecte del present pla especial urbanístic esdevinguin deficitaris o excedents en terres (LER 170504), caldrà donar compliment, si escau, a l'Ordre APM/1007/2017, de 10 d'octubre, sobre normes generals de valorització de materials naturals excavats per a la seva utilització en operacions de rebliment i obres diferents d'aquelles en què es van generar.

Article 25. Protecció de l'ambient atmosfèric

1. Qualitat de l'aire

Pel que fa a emissions atmosfèriques cal garantir el manteniment adequat dels equips, la implantació de les Millors Tecnologies Disponibles en el procés productiu, i per part de vehicles maquinària i equip de qualsevol tipus, el pas de les inspeccions tècniques periòdiques procedents.

El desenvolupament de les activitats haurà d'adequar-se a l'establert per la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

2. Sorolls

S'haurà de complir l'establert en 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).

Seràn d'obligat compliment el Reial Decret 314/2006 que conté les disposicions i condicions generals d'aplicació del CTE i les exigències bàsiques de protecció contra el soroll establertes en el DB-HR que han de complir els edificis.

Assegurar el compliment dels objectius de qualitat acústica als receptors acústics sensibles propers d'acord la normativa vigent i el Mapa de capacitat acústica aprovat del Perelló.

3. Il·luminació

Segons la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i el Decret 82/2005, de 3 de maig que la desenvolupa, l'àmbit es troba en una zona E2, àrea inclosa en àmbits territorials de protecció alta.

Les característiques de la instal·lació en fase d'explotació podria implicar l'existència d'un focus de contaminació lumínica. Tenint en compte que s'afecta especialment a les zones fosques immediates a l'àmbit, una eventual il·luminació exterior de les instal·lacions ha d'implantar sistemes per minimitzar al màxim l'afecció, ja sigui minimitzant-la i en tot cas aplicant les següents condicions:

- Les làmpades en sistema LED o en llur defecte, en vapor de sodi d'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 a totes les façanes.
- Regulació de flux amb equips de doble nivell, que garanteixen un 50% de reducció (per instal·lacions <15 kw) i un 30%, en capçalera (per instal·lacions >15 KW) .
- El tancament de les lluminàries ha de ser pla i evitaren completament l'emissió del flux lluminós cap a l'hemisferi superior.

Així mateix, quant a rètols exteriors, si n'hi hagués, caldrà aplicar els criteris establerts en el Reglament aprovat pel Decret 85/2005 de 3 de maig, de desenvolupament de la Llei 6/2001, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

Per tant, les instal·lacions d'enllumenat exterior han de complir, entre d'altres, amb les condicions que consten a l'Annex 2 del Decret 190/2015, de 25 d'agost, pel que fa a la tipologia de les làmpades i el percentatge màxim de flux d'hemisferi superior instal·lat (FHSinst) dels llums, en funció de l'horari d'ús i la zona de protecció.

La planificació de les necessitats d'il·luminació vindrà donada per l'horari de les activitats que es regulen al present pla especial, definits al pla de seguiment de l'informe de sostenibilitat ambiental, annexat l'apartat 6 del present document com l'avaluació ambiental estratègica simplificada, així com la minimització dels punts de llum instal·lats, els nivells d'il·luminació i el control d'il·luminació intrusa als entorns propers dels espais PEIN Tossal de Montagut i Serres del Cardó-el Boix.

Article 26. Altres Consideracions

Seguint les consideracions de l'Agència Catalana de l'Aigua:

- Reglat per la legislació sectorial vigent en qualitat d'administració hidràulica de Catalunya
- D'acord amb allò que preveu l'article 8.5 del Decret legislatiu 372003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el *Text refós de legislació en matèria d'aigües de Catalunya*
- Sense perjudici del que pugui emetre la *Confederación Hidrológica del Ebro* (CHE)

Pel que fa al Domini públic hidràulic (DPH) i la zona de policia de lleres:

Els articles 2, 4 i 5 del TRLA i els homònims del *Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del domini públic hidràulic* (RDPH), defineixen els conceptes de DPH, llera i llera privada. Alhora, l'article 6 d'aquests textos legals estableix una zona de servitud per a ús públic i una zona de policia associada als terrenys de DPH, que consisteixen respectivament en unes franges de 5 i 100 m d'amplada situades al llarg d'ambdós marges de la llera. Amb caràcter general, no es pot realitzar dins la zona de servitud esmentada cap tipus de construcció, a excepció d'aquelles que resultin necessàries o convenientes per a l'ús del DPH o per a la seva conservació i restauració, tal com recull l'article 7 de l'RDPH. Així mateix, d'acord amb l'article 9 de l'RDPH els usos i activitats a implantar dins la zona de policia resten condicionats a l'autorització prèvia de l'organisme de conca, a la fi de preservar el DPH, prevenir el deteriorament de l'ecosistema aquàtic i protegir el règim de corrents, especialment en el que respecta a l'execució de qualsevol obra o treball relatiu a les activitats i usos del sòl següents: a) les alteracions substancials del relleu del terreny; b) les extraccions d'àrids; c) les construccions de qualsevol tipus, tinguin caràcter definitiu o provisional, i d) qualsevol ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament de l'estat de la massa d'aigua, de l'ecosistema aquàtic i en general del DPH, sempre que no hi sigui d'aplicació allò que determina l'article 78.1 de l'RDPH. Alhora, les actuacions que afectin al DPH, així com l'aprofitament dels béns que en formen part, han de comptar amb la prèvia i preceptiva autorització de l'organisme de Conca, d'acord amb el que determinen els articles 24.a i 77 del TRLA, i articles 72.1 i 126 de l'RDPH. D'altra banda, l'aprofitament d'aigües subterrànies resta subjecte a la seva inscripció al Registre d'Aigües de l'organisme de conca corresponent, tal com determinen els articles 85 i 118 de l'RDPH, i quan es tracti d'un ús privatiu no inclòs a l'article 54 del TRLA, o bé un aprofitament d'aigües superficials, requerirà de la preceptiva concessió administrativa, tal com disposen els articles 59 del TRLA i 93 de l'RDPH.

En qualsevol cas, recordar que cal respectar lliure de construccions i deixar inalterada la zona de servitud per a ús públic que s'associa als terrenys de DPH del barranc del Ganso i barranc de la Riera al seu pas per l'àmbit d'aquesta actuació, a l'objecte de garantir les finalitats que per aquesta zona contemplen els articles 6.3 i 7.1 de l'RDPH.

Al respecte, cal observar que pràcticament la totalitat de l'àmbit d'actuació restaria dins la zona de policia de lleres corresponent al marge dret del barranc del Ganso i marge esquerre del barranc de la Riera, de manera que qualsevol obra o treball a realitzar o legalitzar dins d'aquest àmbit que se situï dins la zona esmentada i es correspongui amb algun dels quatre supòsits que recull l'article 9.1 requerirà de la prèvia i preceptiva autorització d'obres emesa al respecte per la CHE, en tant organisme de conca, la qual haurà de ser sol·licitada davant l'ACA per a la seva tramitació, d'acord amb allò que preveu el *Reial decret 2646/1985, de 27 de desembre*.

Deltebre, 17 d'Abril de 2021

Els autors del Text refós del Pla especial

El promotor del Pla especial

DESPATX 10 DE SERVEIS GENRALS SL

Baltasar Bonet i Vila
col. COAC núm. 26.701/5

Teresa Salvador Gisbert
col. CAATEETE núm. 133

Dirk Willen Vos

5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

ÍNDEX DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

5.1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

INF – 00.- RELACIÓ AMB L'ENTORN

INF – 01.- SITUACIÓ I ACCÉS

INF – 02.- EMPLAÇAMENT

INF – 03.- CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL

INF – 04.- COBERTES DEL SÒL I CATÀLEG DE PAISATGE

INF – 05.- CATÀLEG DE PAISATGE UNITAT 10 BURGANS

INF – 06.- ESTAT ACTUAL SUPERFÍCIES FOTOGRAFIES

INF – 07.- TOPOGRÀFIC

INF – 08.- SECCIONS TERRENY

5.2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

ORD– 01.- PROGRAMA DE NECESSITATS

ORD– 02.- DELIMITACIÓ D'ÀREES I USOS VINCULATS

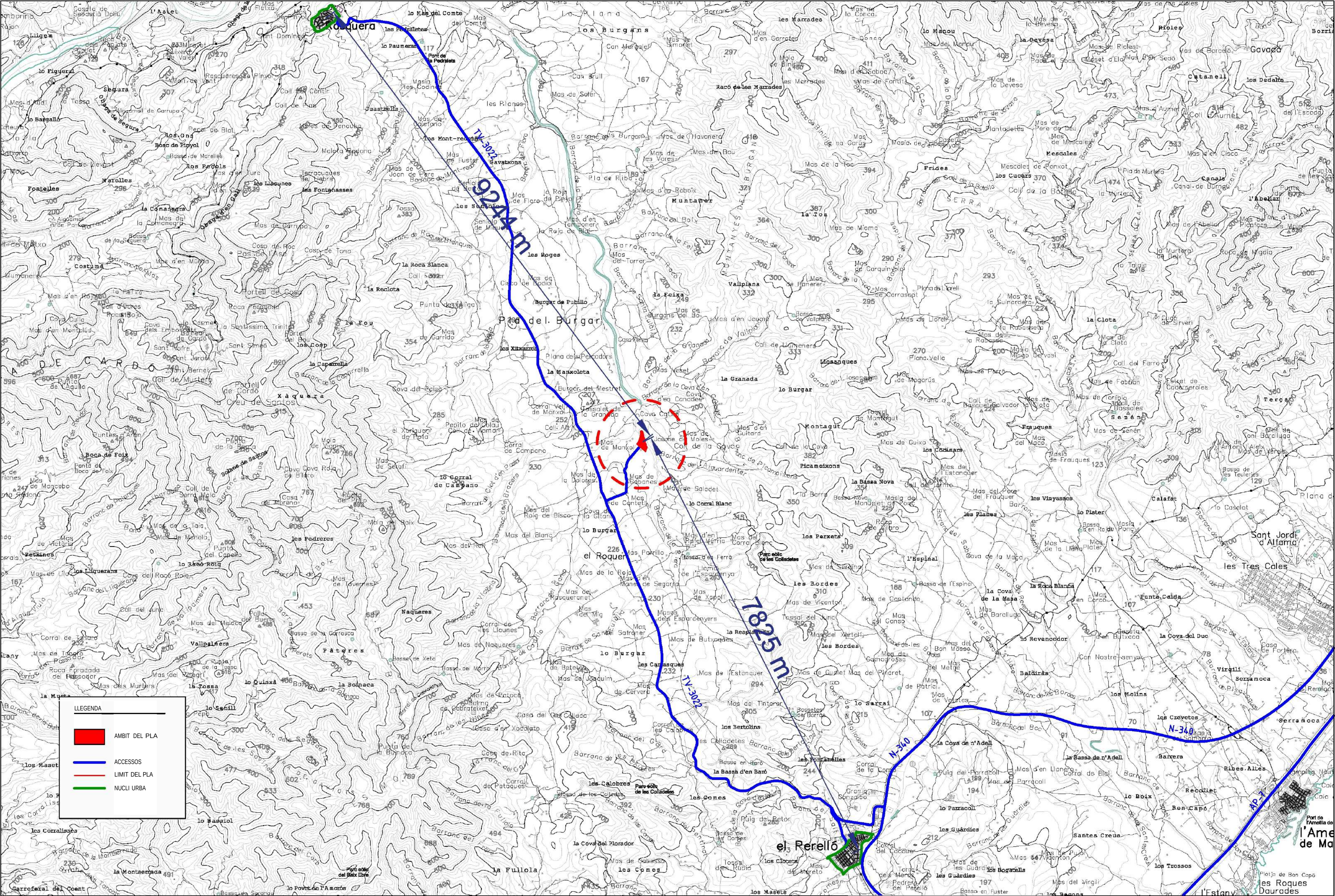
ORD– 03.- DISTRIBUCIÓ I SUPERFÍCIES EDIFICI PRINCIPAL

ORD– 04.- SECCIÓ I FAÇANES EDIFICI PRINCIPAL

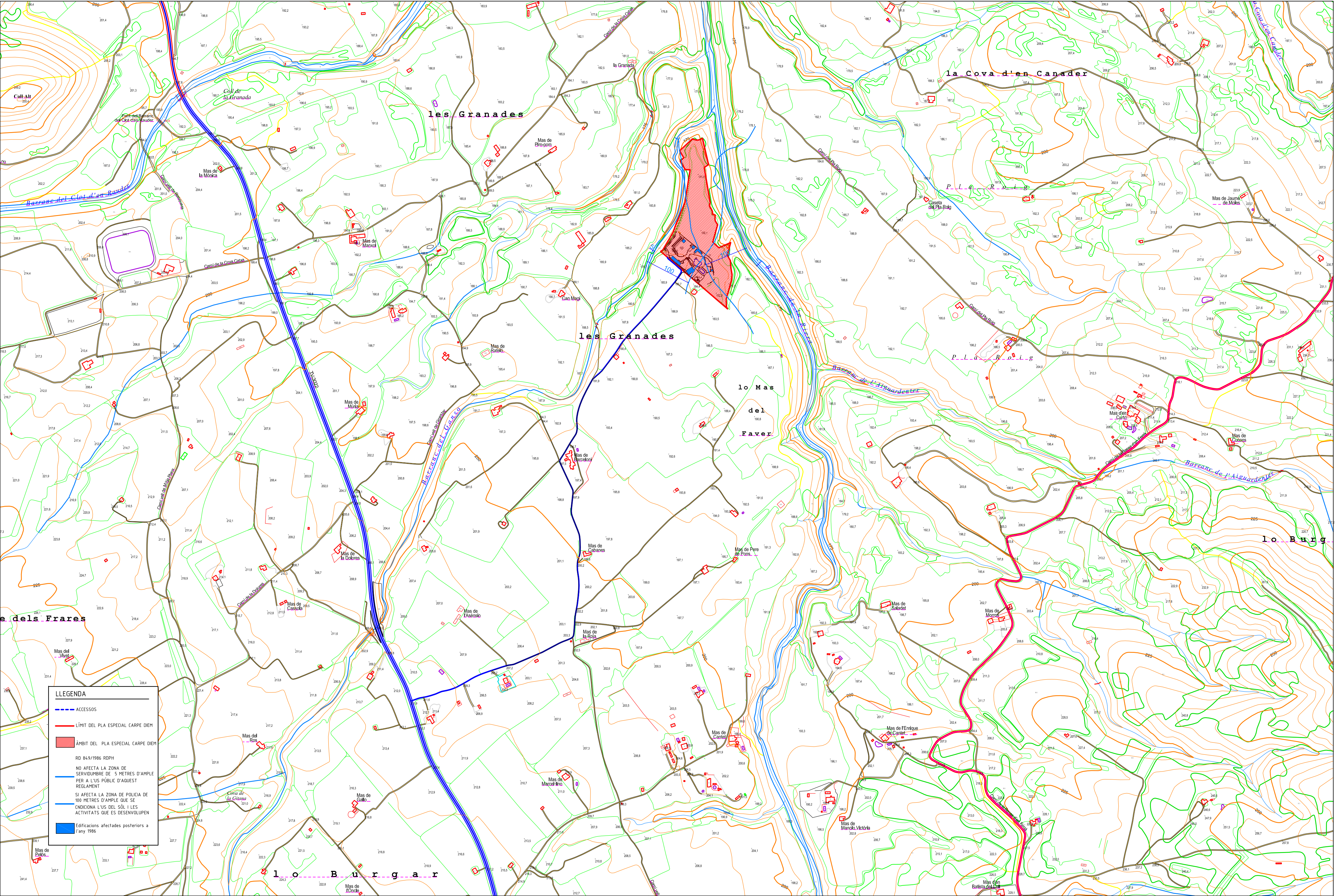
ORD– 05.- DISTRIBUCIÓ I SUPERFÍCIES EDIFICIS AUXILIARS

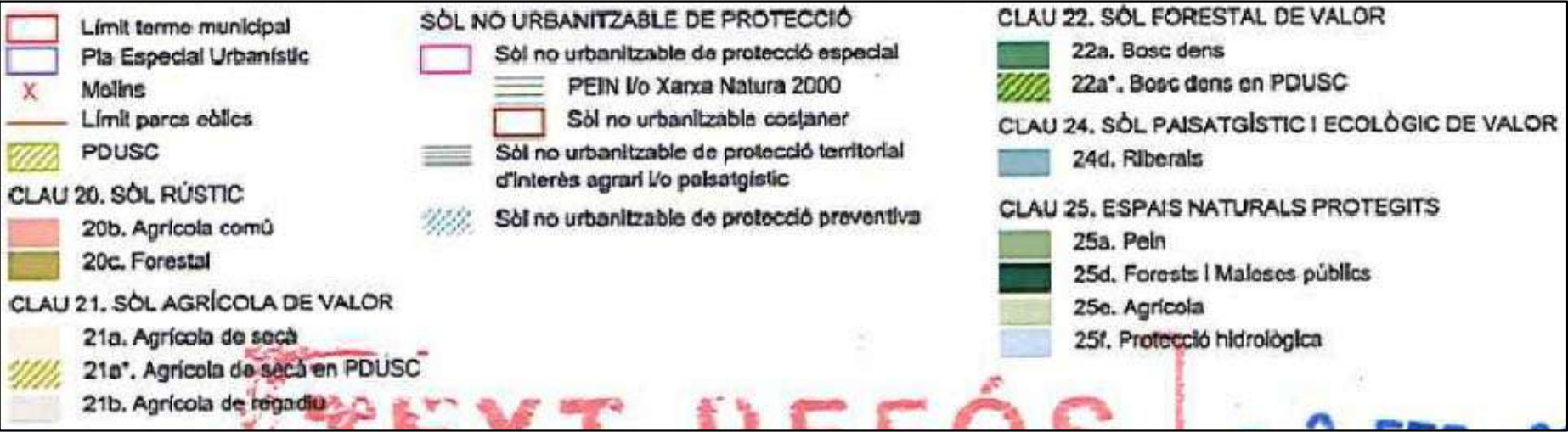
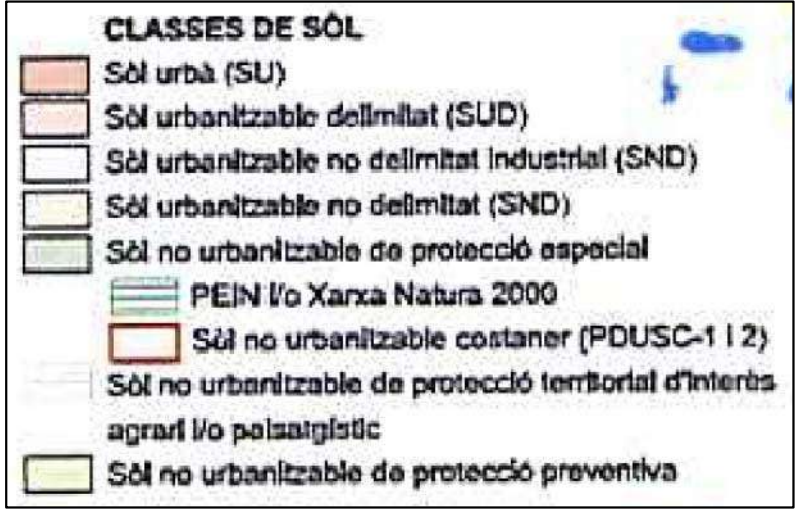
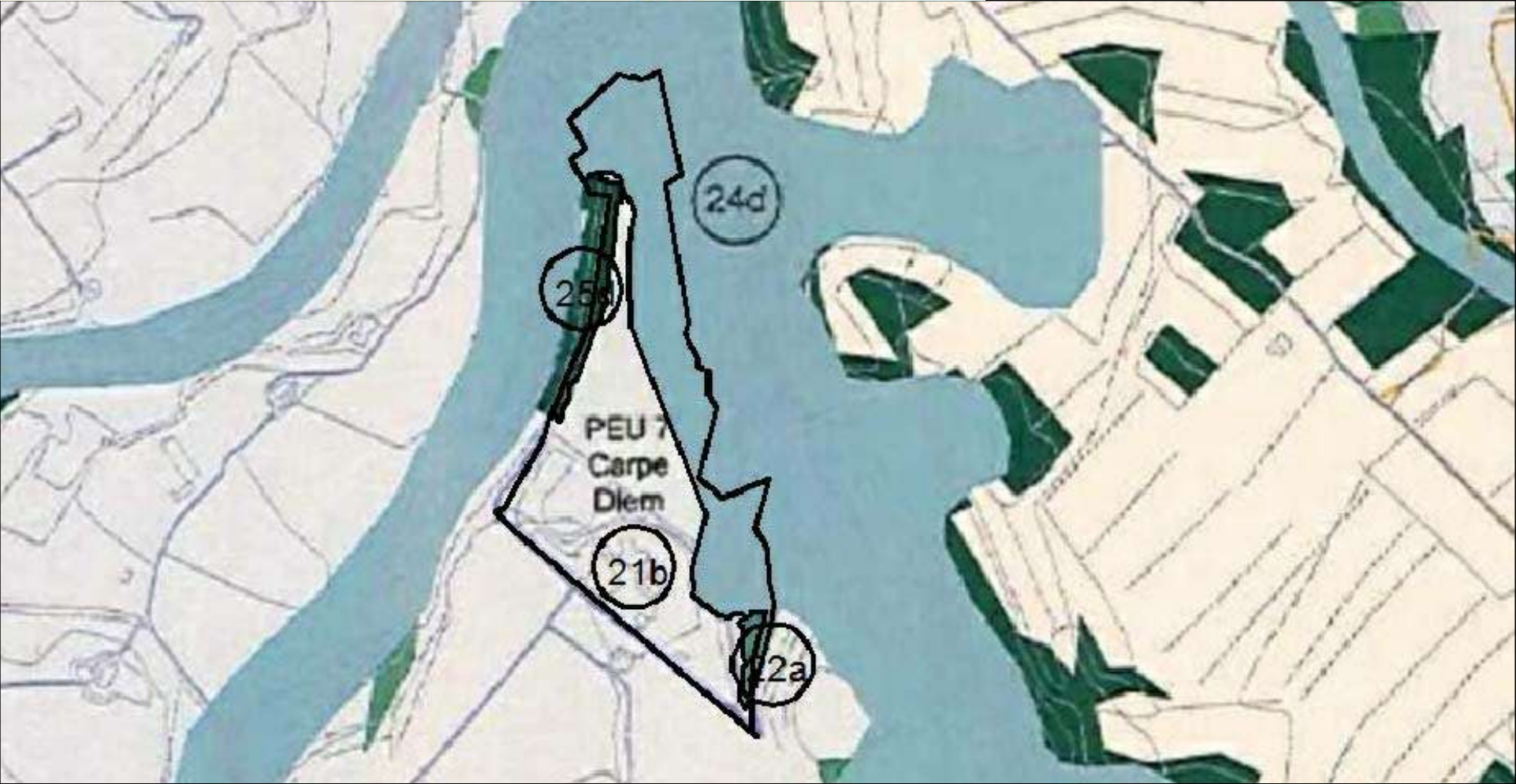
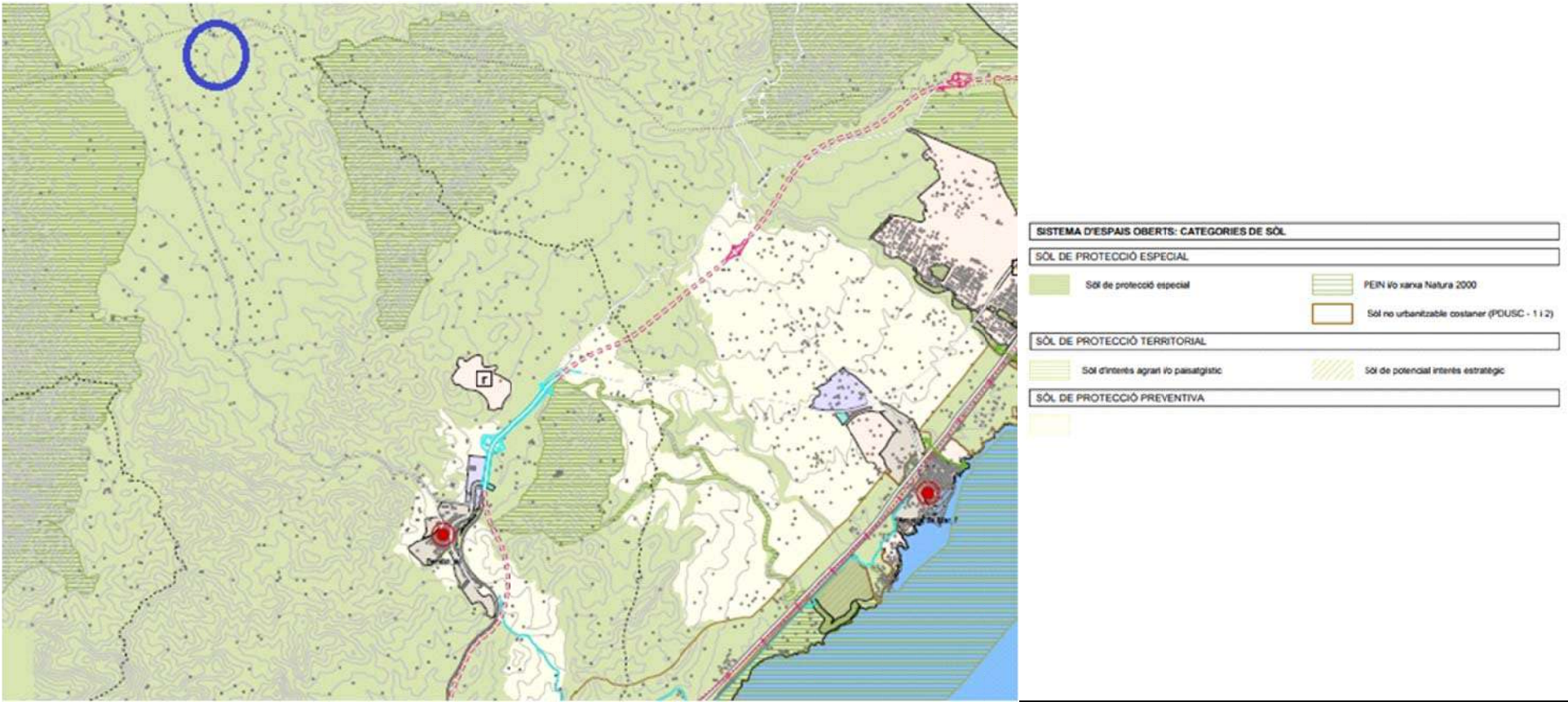
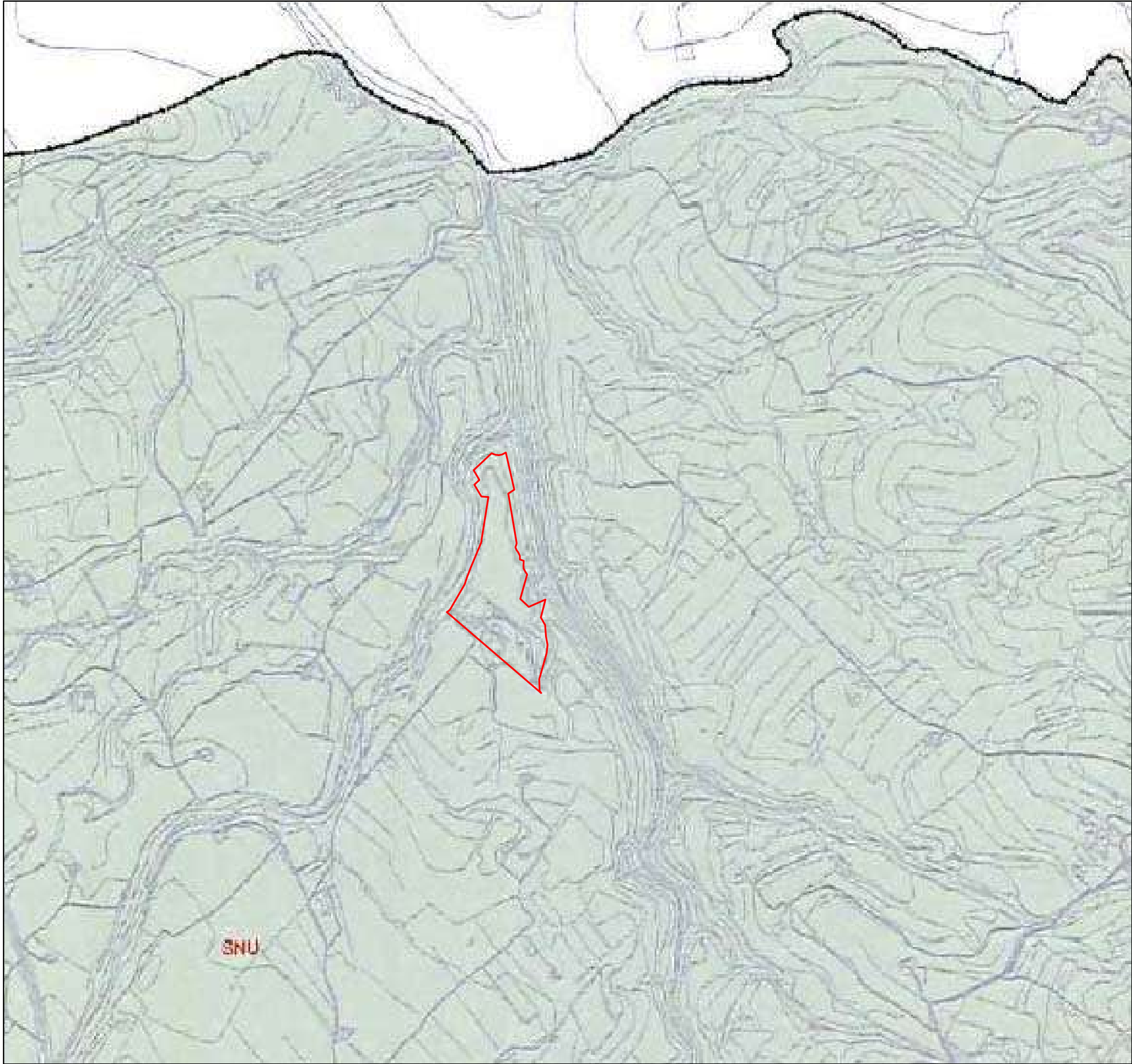
ORD– 06.- SECCIÓ I FAÇANES EDIFICIS AUXILIARS

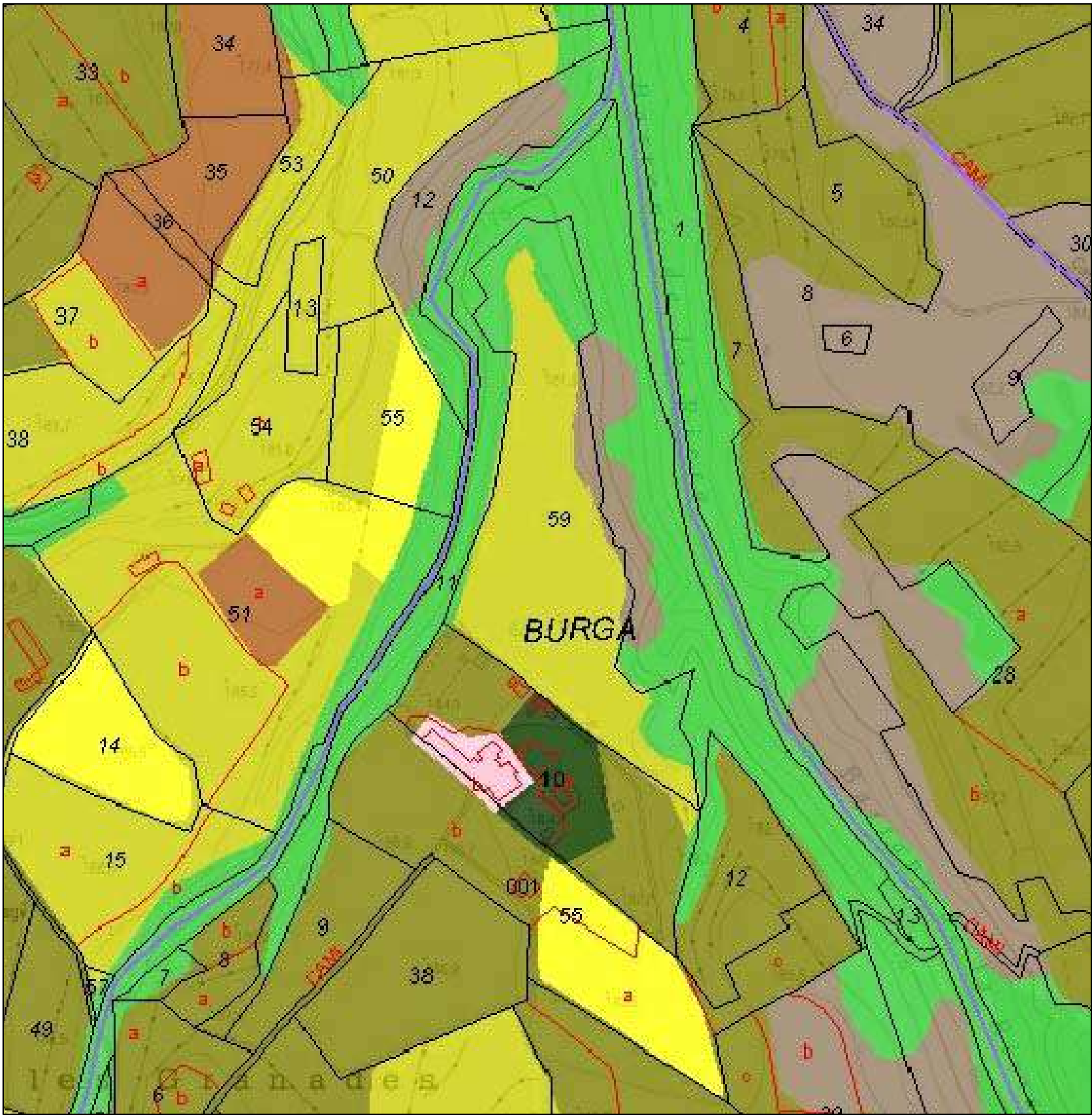




PROMOTOR	CARPE DIEM			ORIENTACIÓ	ESCALA GRÀFICA	ARQUITECTE AUTOR DEL PROJECTE	TÍTOL DEL PROJECTE	TÍTOL DEL PLÀNOL	ESCALA	APARTAT	NÚMERO	DATA						
	PROMOTOR: DIRK WILLEM VOS																	
DESPAIX 10 DE SERVEIS GENERALS BALTASAR BONET VILA AVINGUDA ROBERT GRAUPERA NUH. 152 - 43580 DELTEBRE (TARRAGONA)- COL·LEGIAT NÚMERO 2610115			PLA ESPECIAL URBANÍSTIC CARPE DIEM PER A LEGALITZAR L'ÚS D'ESTABLIMENT HOTELER I COMPLEMENTÀRIES ALS USOS EXISTENTS I LEGALITZAR EDIFICACIONS D'ANTIGUITAT SUPERIOR A 10 ANYS POLÍGON 109, PARCEL·LES 10 I 59 - PARTIDA EL BURGÀ 43519 EL PERELLÓ (TGNÀ)			SITUACIÓ I ACCÉS			1/40.000			JUNY 2020						
						INF			01									







Àrees agrícoles

Conreus herbacis

Vinyes

Oliverars

Altres conreus llenyosos
Frutiers no cítrics (ametllers)

Àrees forestals i naturals

Pineda de pi blans

Matollar

Àrees urbanitzades

Edificacions aïllades en l'espai rural

Zones verdes

Mirador

Itinerari motoritzat

Itinerari no motoritzat

Riu

Canal de regadiu

Carretera principal

Carretera secundària

Corba de nivell (60m)

Aigua continental

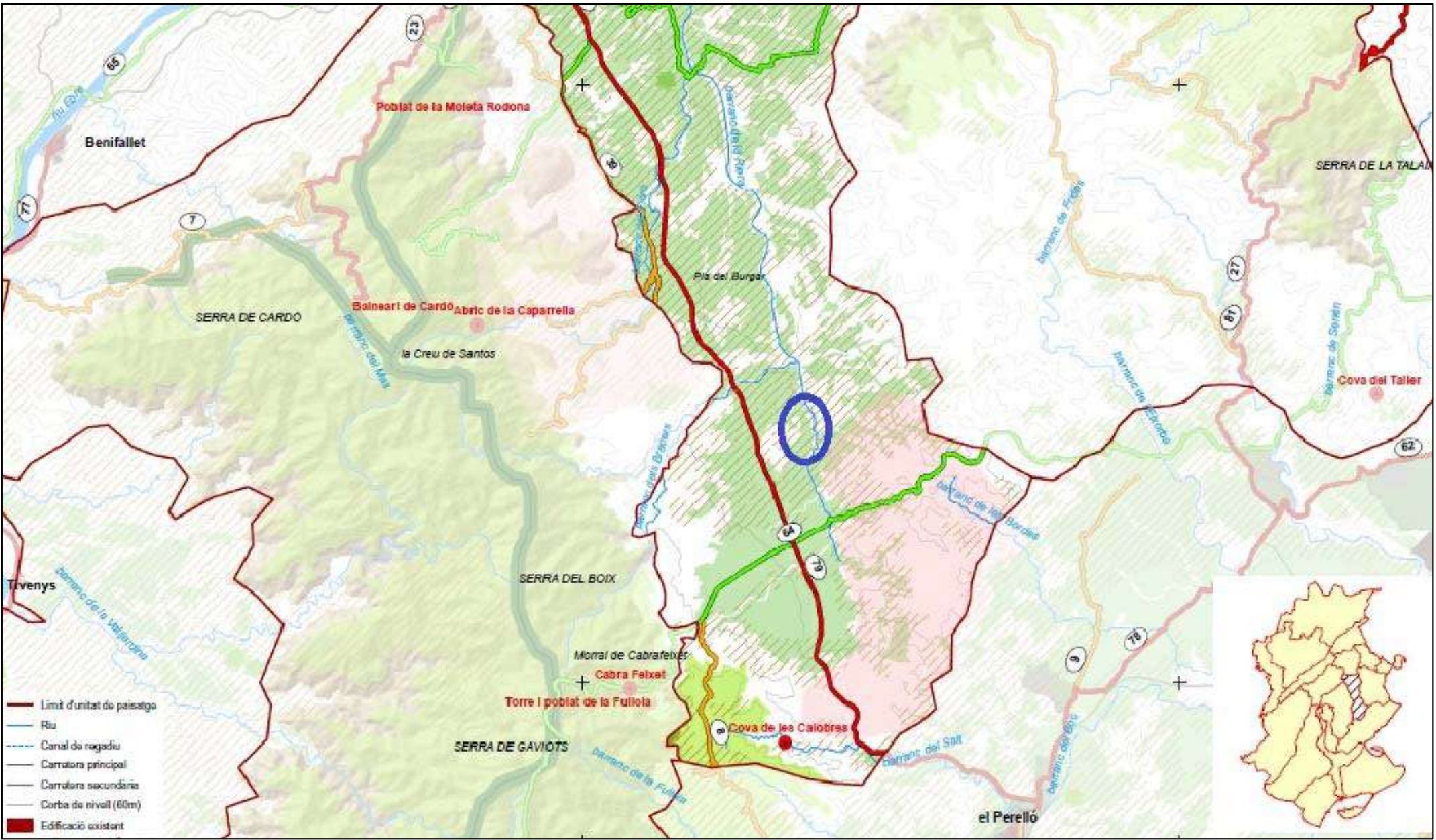
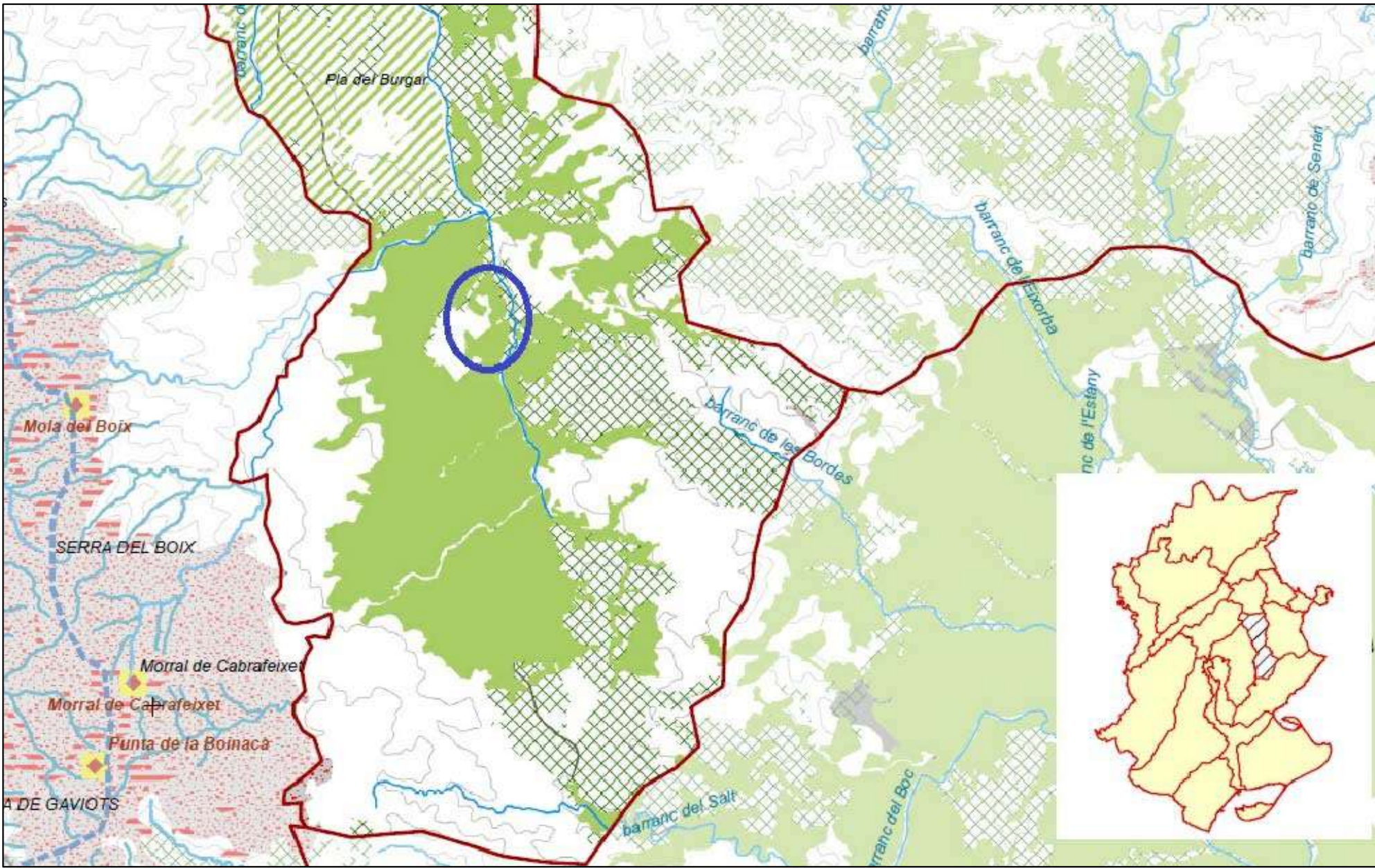
Itineraris

1. Eix de l'Ebre, entre Amposta i Maials

13. TV-3022, del Perelló a Rasquera

46. GR-192, des d'Amposta a la Talaia

47. GR-7, de Pinar pla a Montalt



Elements configuradors patrons

Espais naturals arbrats

- Bosc caducifoli
- Bosc perennifoli
- Agroforestal dels fruiters de secà

Monoconreus

- Conreu d'olivera
- Conreu de fruita dolça

Singularitats

- Boira hivernal de la vall de l'Ebre

— Límit d'unitat de paisatge

— Riu

— Canal de regadiu

— Carretera principal

— Carretera secundària

— Corba de nivell (60m)

Valors històrics

- Patrimoni de la UNESCO
- Oliveres monumentals
- Marges de pedra en sec
- Pastures d'estiu

Valors socials

Itineraris reconeguts

- Itinerari en automòbil
- Itinerari a peu
- Itinerari en bicicleta de muntanya
- Principal àrea de bolets

Valors simbòlics

- Perfil emblemàtic
- Fruiter de secà

10
Tancat
d'animals 1

Magatzem
varis del
nucli zoològic



11: Magatzem exteriors i jardins



9: Tancat d'animals 3



7: Tancat d'animals 3



5



4: Tortuguera



12: Porxo



6: Tancat d'animals 2



3: Entrada de cotxes



1: Camí d'accés al complex CARPE DIEM



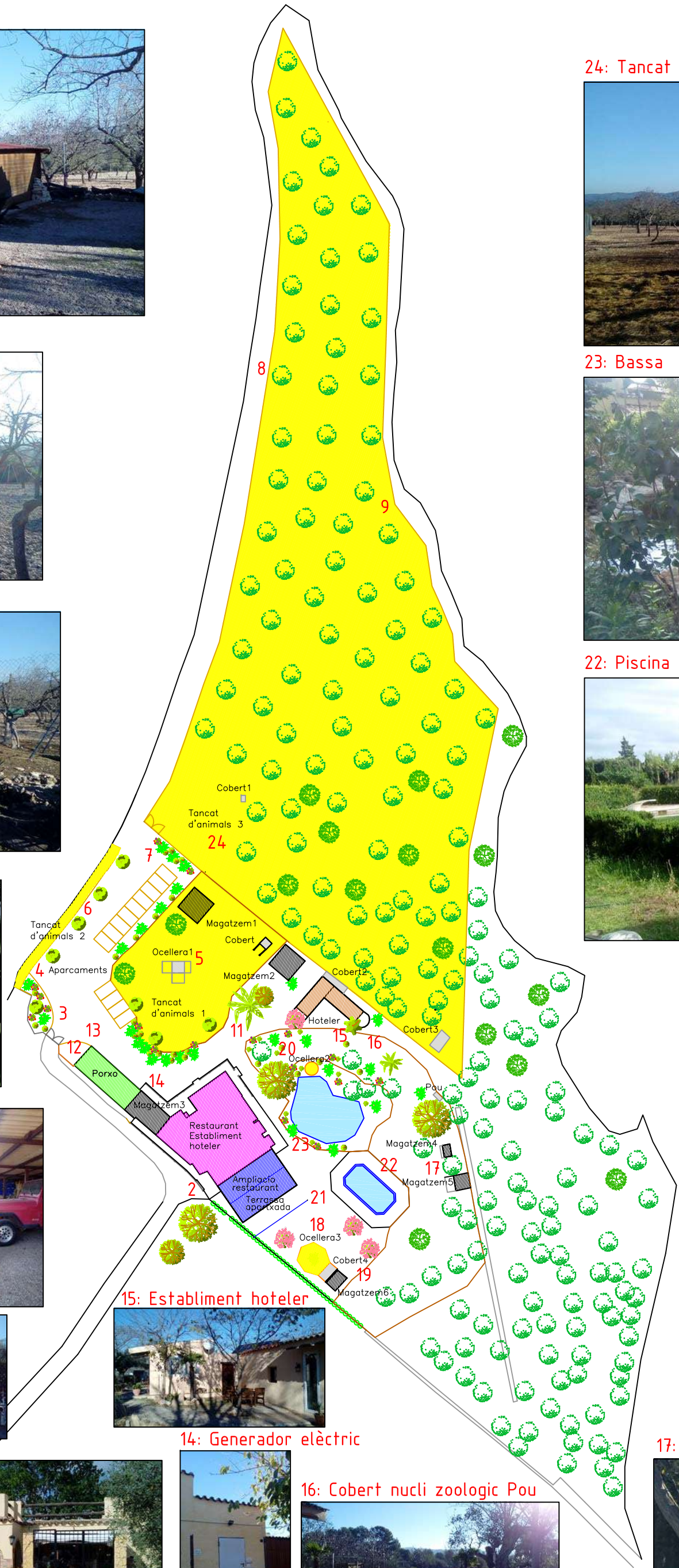
2



14: Generador elèctric



16: Cobert nucli zoològic Pou



24: Tancat d'animals 3



23: Bassa



22: Piscina i zones ajardinades



21: Ampliació restaurant terrassa aporxada



20: Ocellera 2



17: Depuradora piscina



18: Ocellera 3



EXISTENT (LEGALITZAT)

	RESTAURANT + "PEU D'ESTABLIMENT HOTELER"	
	P.BAIXA	357,60
	P.PIS	48,70
TOTAL EDIFICACIÓ LEGALITZADA		406,30

EXISTENT (A LEGALITZAR)

Magatzem 1: varis relacionats amb el nucli zoològic	34,81
Magatzem 2: varis relacionats amb exteriors i jardins	34,81
Magatzem 3: generador elèctric i cambres frigorífiques	50,58
Magatzem 4: depuradora piscina	4,88
Magatzem 5: varis relacionats amb mobiliari piscina	12,24
Magatzem 6: hivernacle plantes	11,10

	TOTAL MAGATZEMS PEU A LEGALITZAR	148,42
--	----------------------------------	--------

	AMPLIACIÓ RESTAURANT TERRASSA APORXADA (100%) PEU "LEGALITZAR AMPLIACIÓ RESTAURANT"	143,88
--	---	--------

	PORXO APARCAMENT (50%) PEU LEGALITZAR PORXO	45,01
--	---	-------

	PEU "LEGALITZAR L'ÚS HOTELER"	63,97
--	-------------------------------	-------

	PISCINA	67,64
--	---------	-------

	BASSA	178,67
--	-------	--------

Ocellera 1: inclosa dintre del tancat d'animals 1	
Ocellera 2:	7,45
Ocellera 3:	47,32
Tancat d'animals 1:	932,85
Tancat d'animals 2:	84,08
Tancat d'animals 3:	8.868,96

	TOTAL NUCLI ZOOLOGIC EXISTENT	9.940,66
--	-------------------------------	----------

TOTAL EDIFICACIÓ EXISTENT A LEGALITZAR	401,28
--	--------

TOTAL EDIFICAT	807,58
----------------	--------

SUPERFICIE TERRENY: 25.223m²

Ref. catastrals
43106A109000100000ZF
43106A109000100001XG
Poligon 109
Parcel·la 10
Superficie 1,4071 Ha

Ref. catastral
43106A109000590000ZW
Poligon 109
Parcel·la 59
Superficie 1,5532 Ha

Coordenades UTM Huso 31
del Centre
X=303.467
Y=4.534.586

PROMOTOR

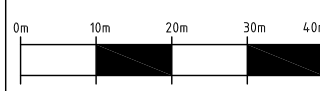
CARPE DIEM

REPRESENTANT:
DIRK WILLIAMS VOOS

ORIENTACIÓ



ESCALA GRÀFICA



AUTORS DEL PROJECTE

DESPTATX 10 DE SERTVEIS GENERALS
BALASAR BONET VILA - TERESA SALVADOR GISBERT
AVINGUDA ROBERT GRAUPERA NUM. 152 - 43580 DELTEBRE (TARRAGONA)-
COL·LEGIAT NUMERO 26701/5 COAC - COL·LEGIADA NUMERO 133 CAATEETE

TITOL DEL PROJECTE

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC CARPE DIEM PER A LEGALITZAR L'ÚS
D'ESTABLIMENT HOTELER I COMPLEMENTARIES ALS USOS EXISTENTS
I LEGALITZAR EDIFICACIONS D'ANTIGUITAT SUPERIOR A 10 ANYS
POLIGON 109, PARCELES 10 I 59 - PARTIDA EL BURGA 43519 EL PERELLO (TGA)

TITOL DEL PLANDI

ESTAT ACTUAL: SUPERFÍCIES
I REPORTATGE FOTOGRÀFIC

ESCALA

1/1.000

APARTAT

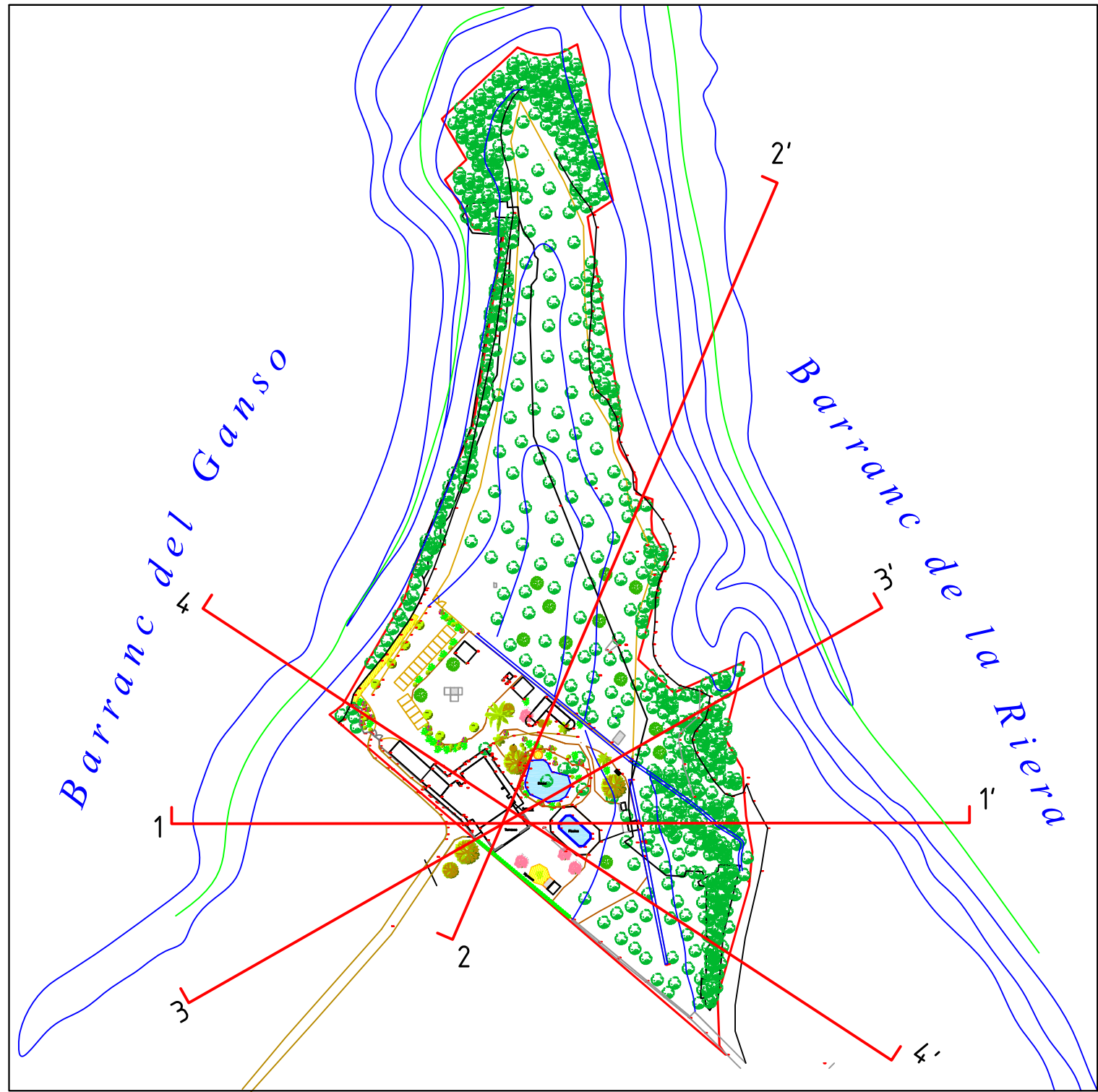
INF

NUMERO

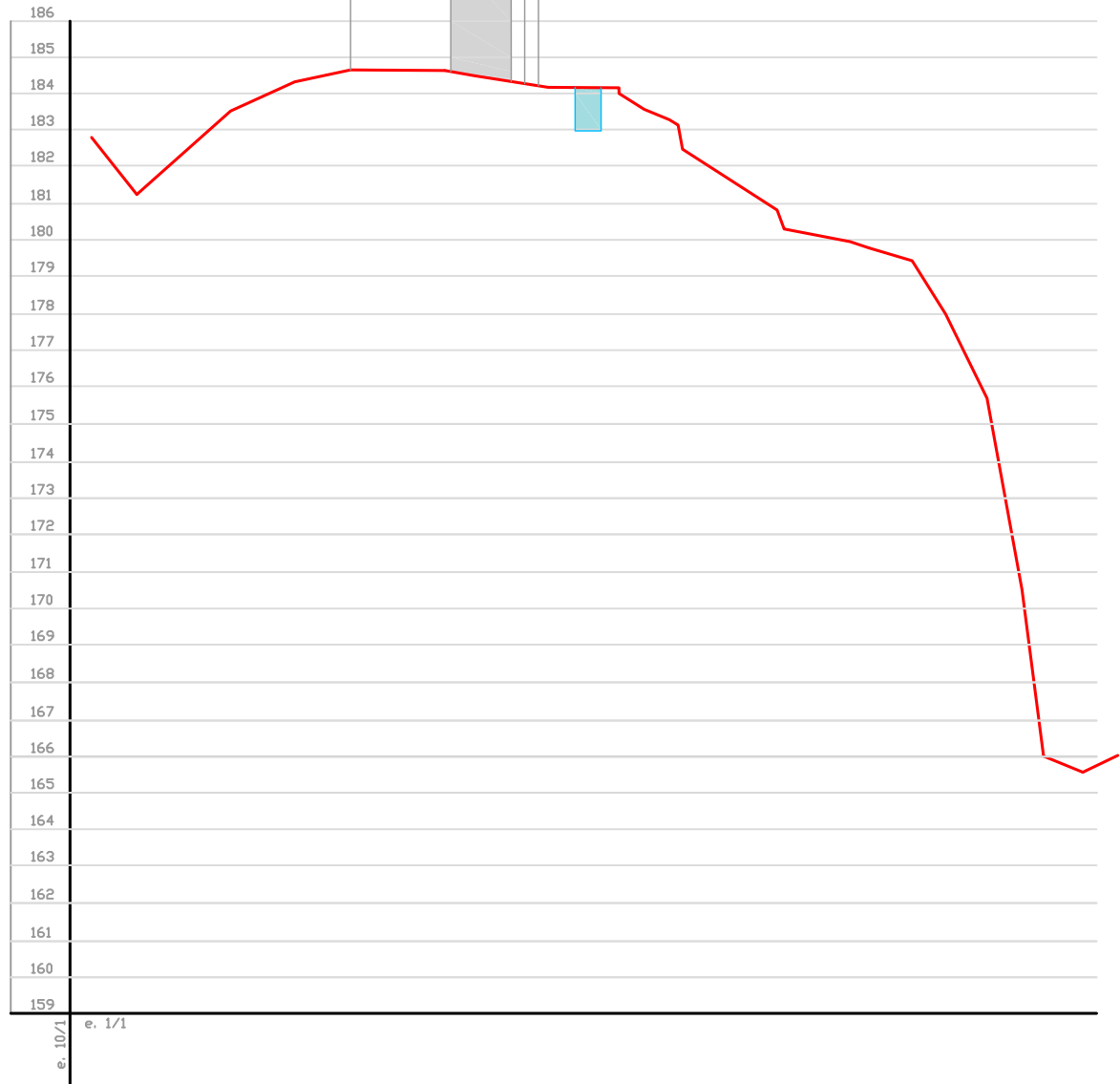
06

DATA

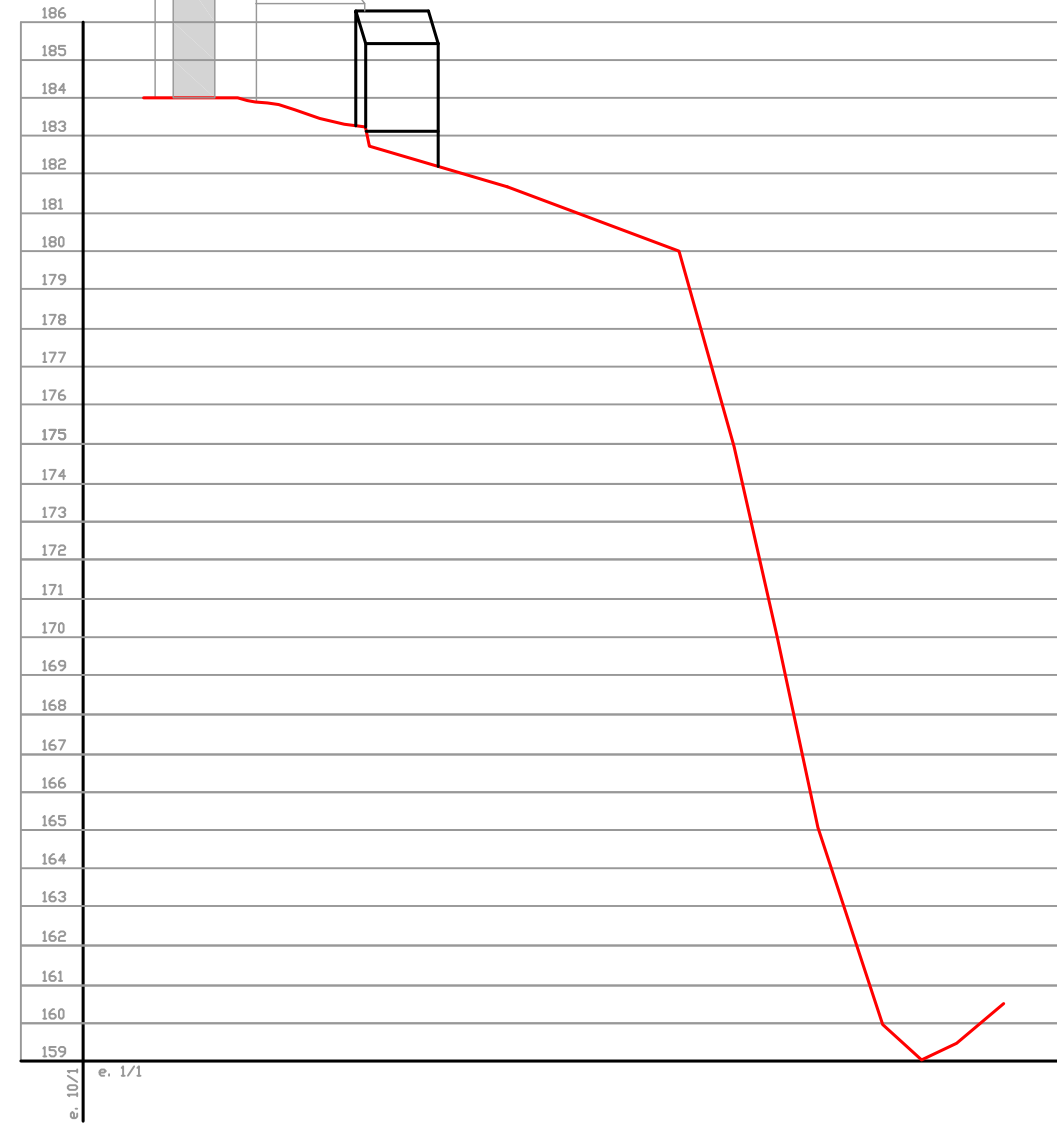
JUNY
2020



1-1'



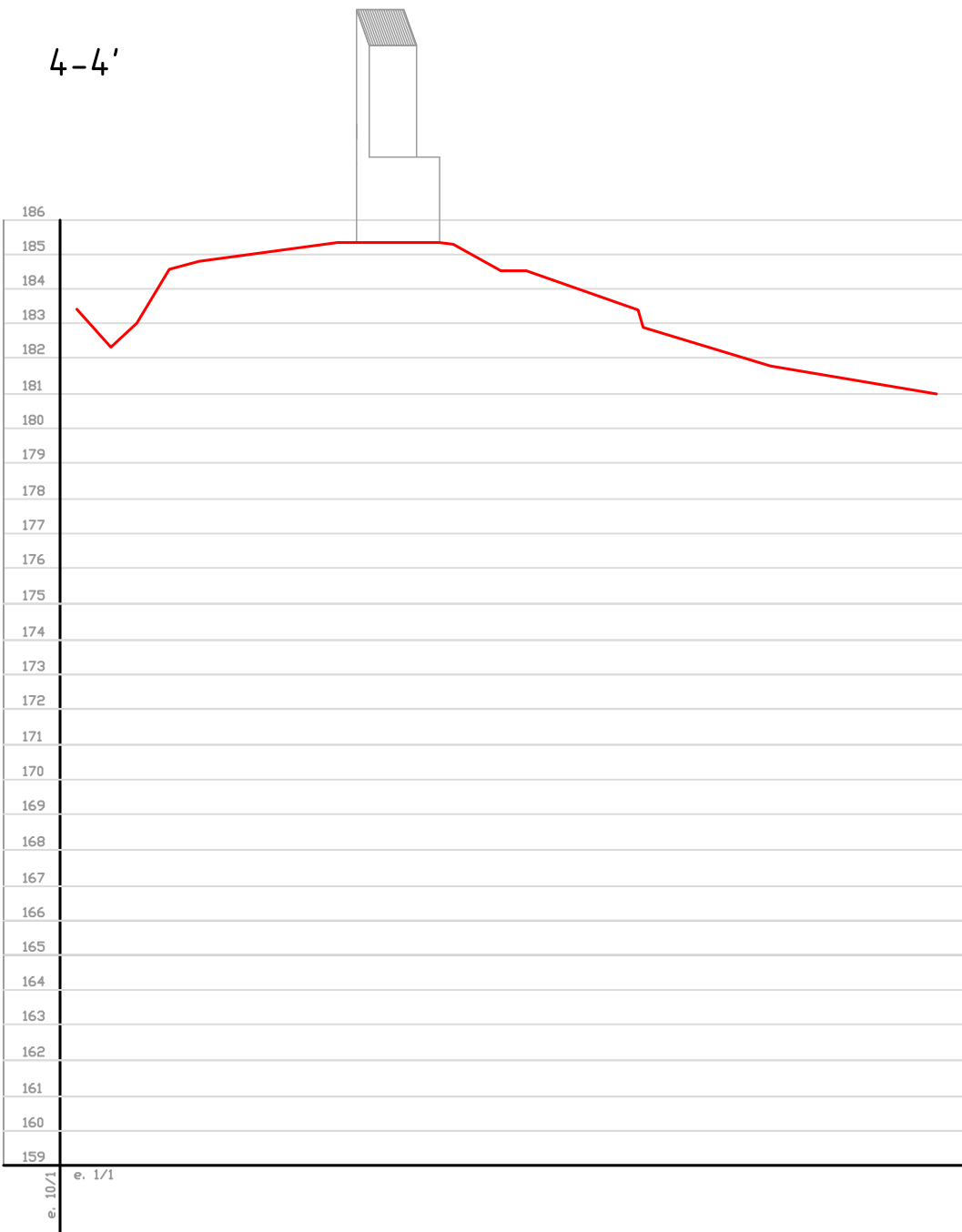
2-2'



3-3'

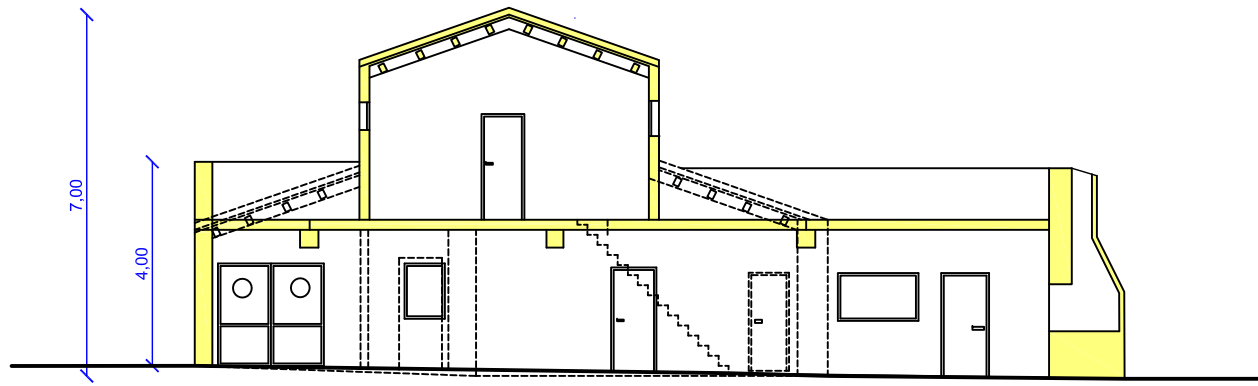
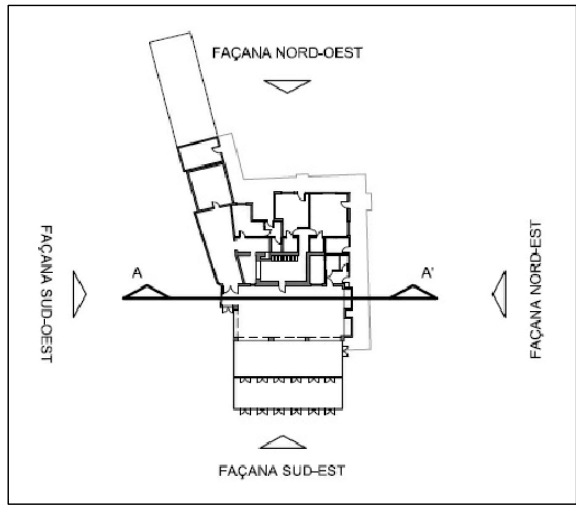


4-4'

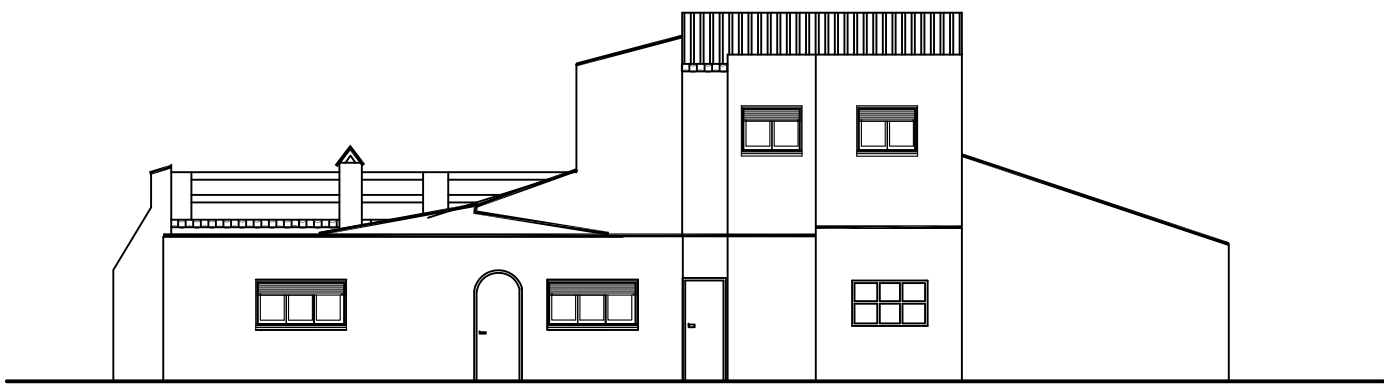




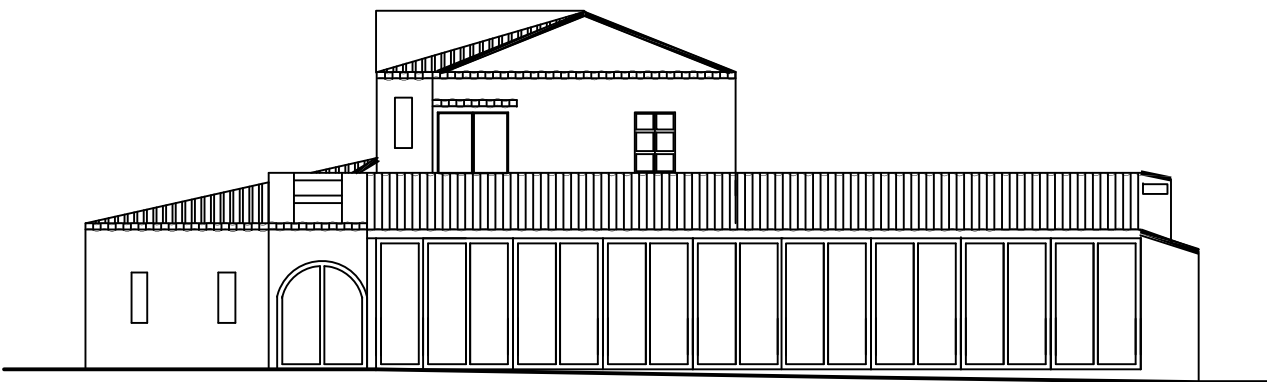
TOTAL Superfície construïda Planta Pis		48,70 m²
TOTAL Superfície construïda Planta Baixa		596,57 m²
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		645,27 m²
TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL		623,62 m²
TOTAL SUPERFÍCIE Útil Planta Pis		40,91 m²
TOTAL SUPERFÍCIE Útil Planta Baixa		582,71 m²
(23)	Porxo aparcament (90,02 al 50%)	45,01
(22)	Magatzem 3: generador elèctric	14,42
(21)	Sala de màquines	6,67
(20)	Aseo clients	2,56
(19)	Aseo clients adaptat	4,05
(18)	Distribuidor aseos	6,21
(17)	Bany vestidor (planta pis)	14,51
(16)	Habitació quàdruple (planta pis)	26,40
(15)	Habitació quàdruple+ bany	35,07
(14)	Habitacio quàdruple + bany	28,39
(13)	Distribuidor habitacions	4,89
(12)	Vestibul hotel - caixa d'escalas	22,28
(11)	Expositor bodega vins	9,42
(10)	Sala de l'habitatge familiar	10,75
(9)	Bany propietari	3,13
(8)	Entrada part d'habitage familiar	5,03
(7)	Habitació propietari	14,52
(6)	Cambre frigorífiques cuina	27,42
(5)	Cuina	42,09
(4)	Menjador 2 terrassa porxada	65,40
(3)	Menjador 1 terrassa porxada	76,03
(2)	Zona TV / Estar / Menjador	106,09
(1)	Rebedor Hotel - Restaurant	12,37
(N)	Dependencia	Superficie m2



SECCIO A-A'



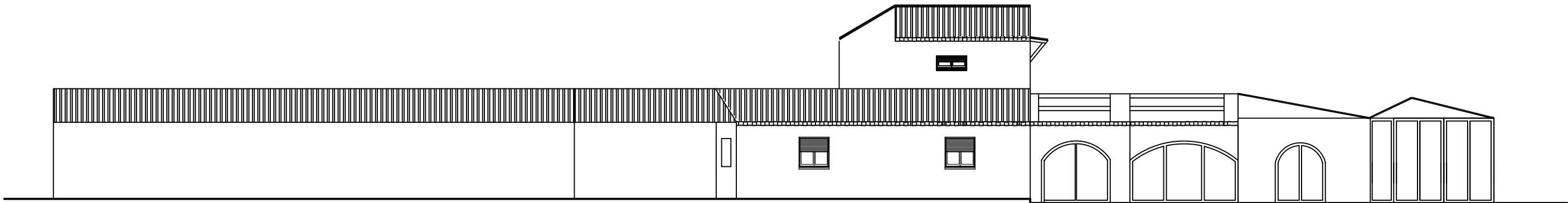
FAÇANA NORD-OEST



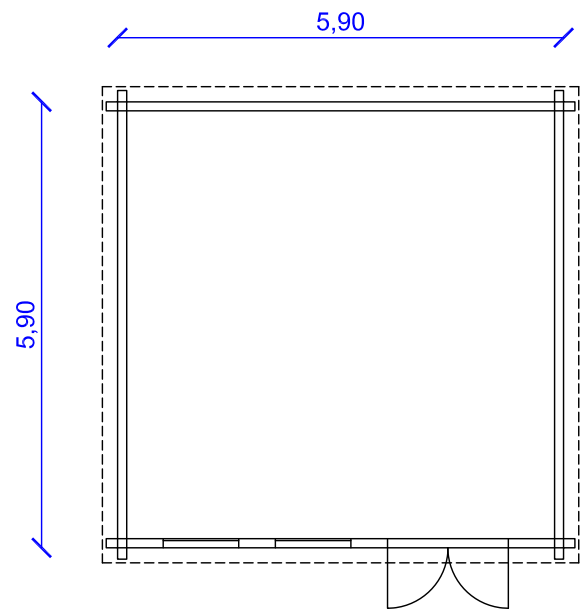
FAÇANA SUD-EST



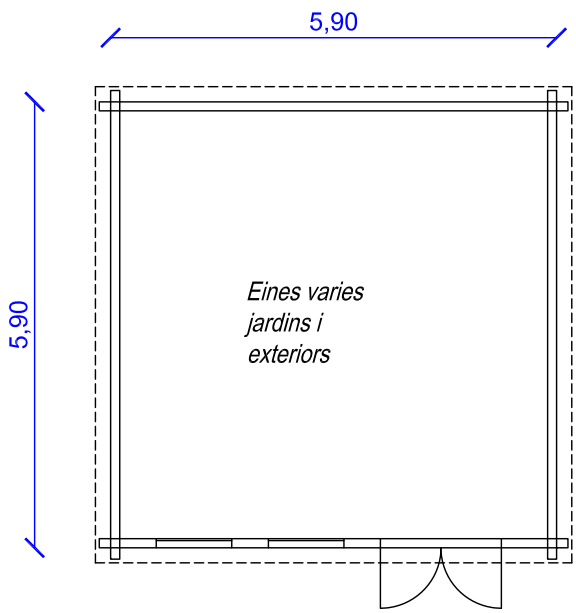
FAÇANA NORD-EST



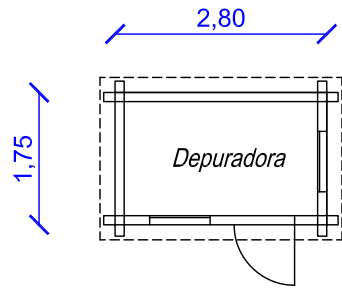
FAÇANA SUD-OEST



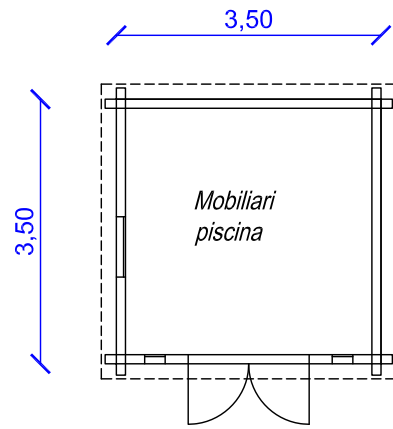
PLANTA
Me1 MAGATZEM EXISTENT 1
Superficie construïda 34,81 m2



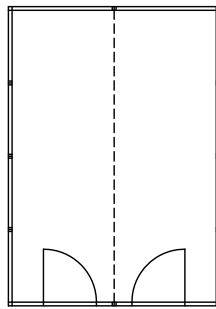
PLANTA
Me2 MAGATZEM EXISTENT 2
Superficie construïda 34,81 m2



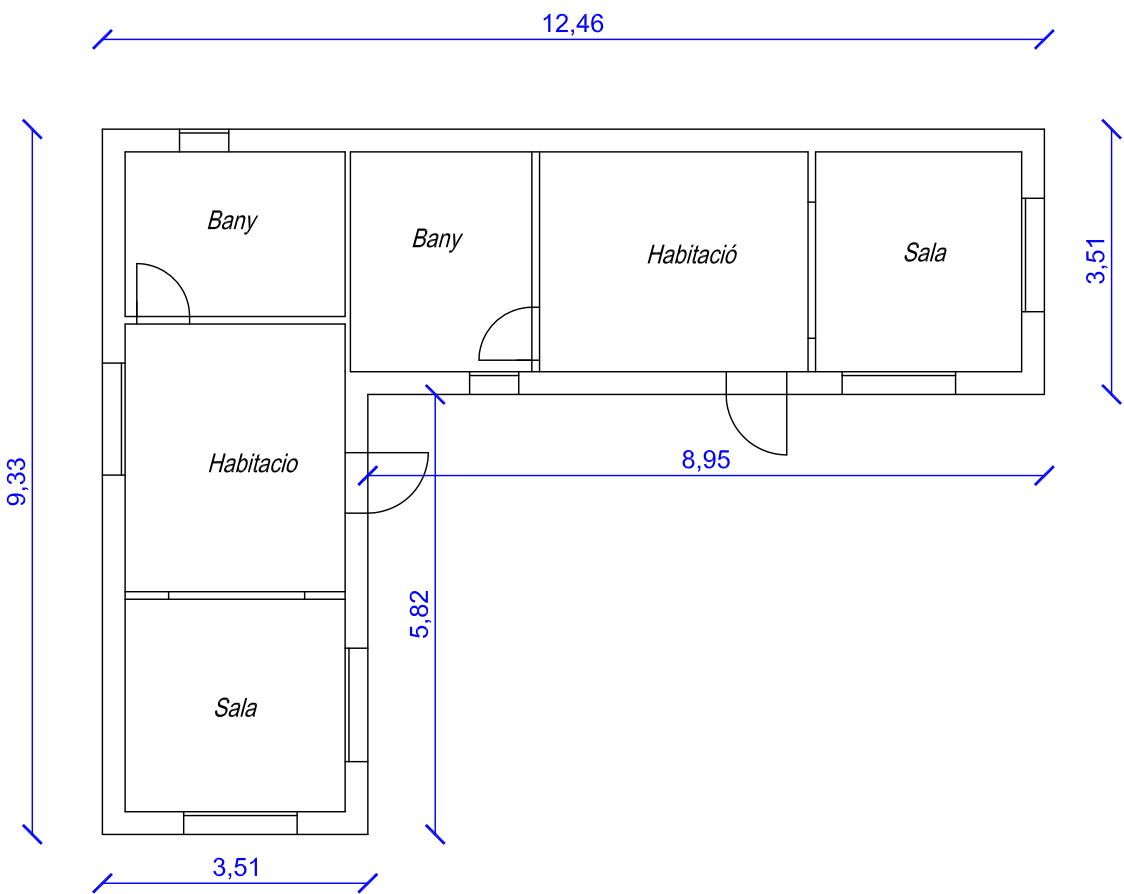
PLANTA
Me4 MAGATZEM EXISTENT4
Superficie construïda 4,88 m2



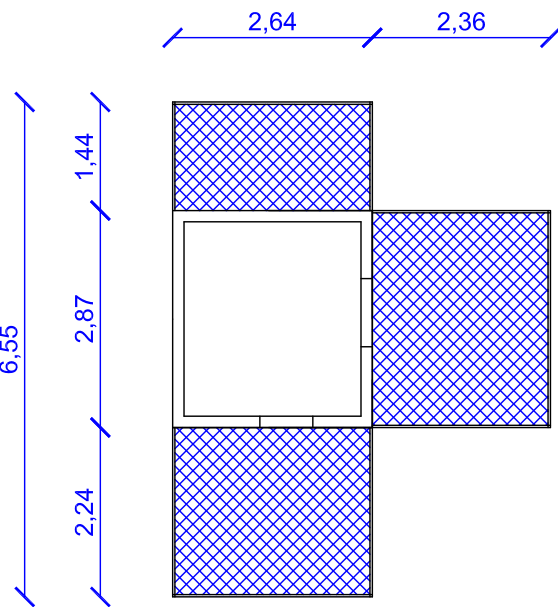
PLANTA
Me5 MAGATZEM EXISTENT5
Superficie construïda 12,24 m2



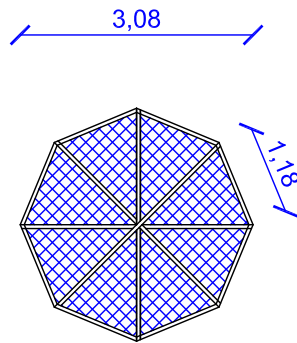
PLANTA
Me5 HIVERNACLE EXISTENT
Superficie construïda 11,10 m2



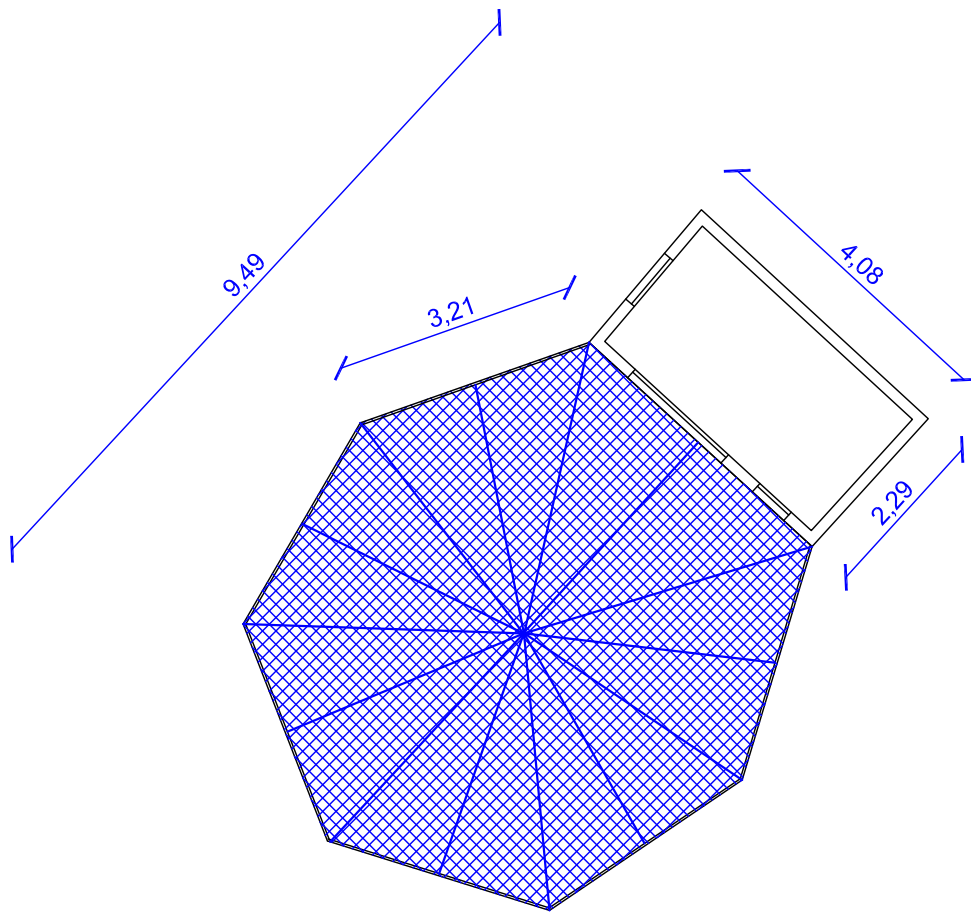
PLANTA
MHe Edificació existent independent
Superficie construïda 63,97 m2



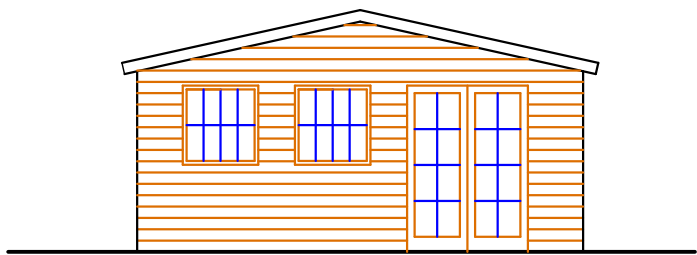
PLANTA
Ocellera 1
Superficie construïda 7,58 m2



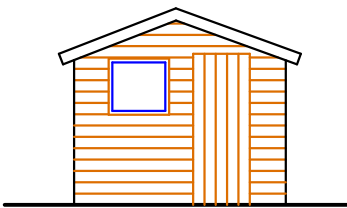
PLANTA
Ocellera 2
Superficie construïda 7,45 m2



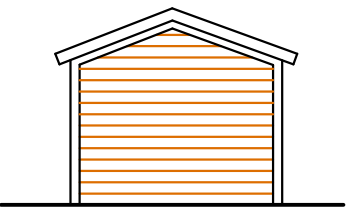
PLANTA
Ocellera 3
Superficie construïda 9,26 m2



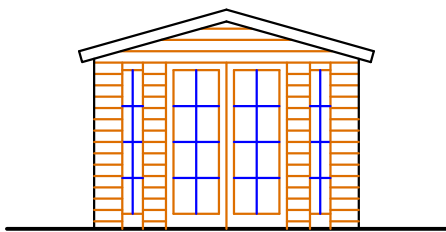
PLANTA
Me1-2 MAGATZEM EXISTENT1-2



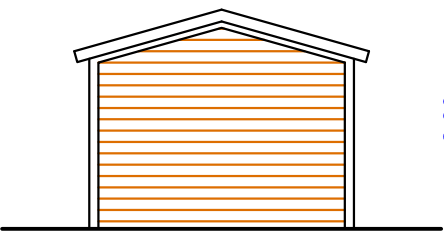
PLANTA
Me4 MAGATZEM EXISTENT4



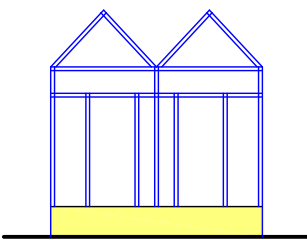
SECCIÓ
Me4 MAGATZEM EXISTENT4



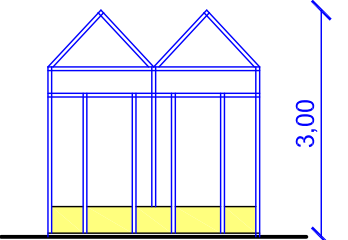
FAÇANA
Me5 MAGATZEM EXISTENT5
Superficie construïda 12,24 m2



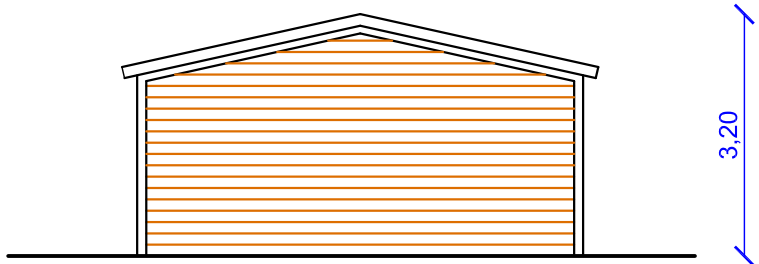
SECCIÓ
Me5 MAGATZEM EXISTENT5
Superficie construïda 12,24 m2



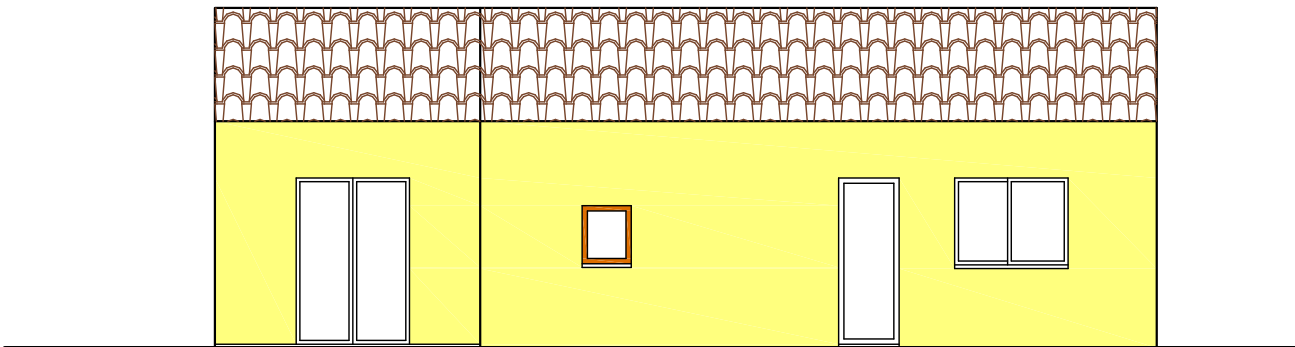
FAÇANA
Me5 HIVERNACLE EXISTENT



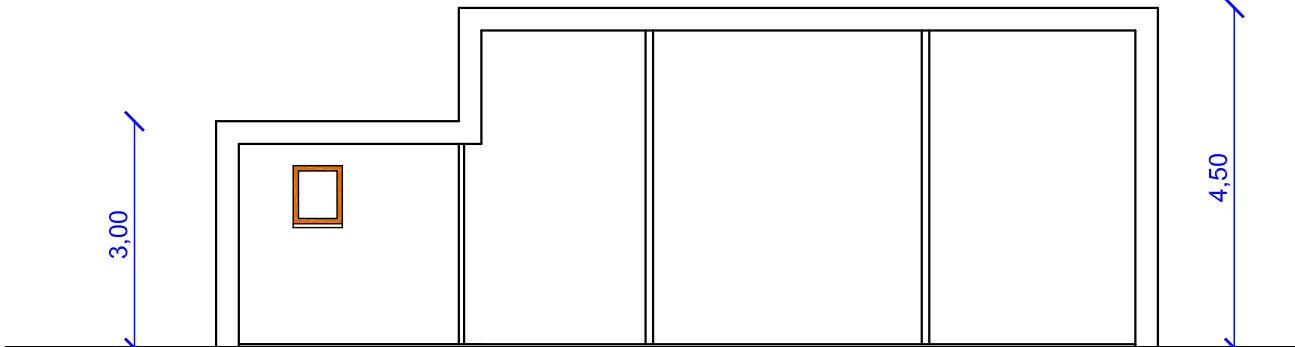
SECCIÓ
Me5 HIVERNACLE EXISTENT



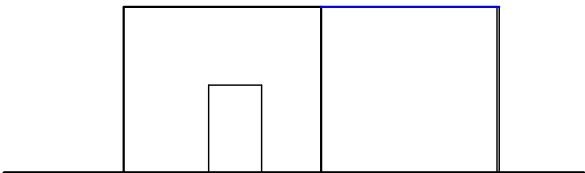
SECCIÓ
Me1-2 MAGATZEM EXISTENT1-2



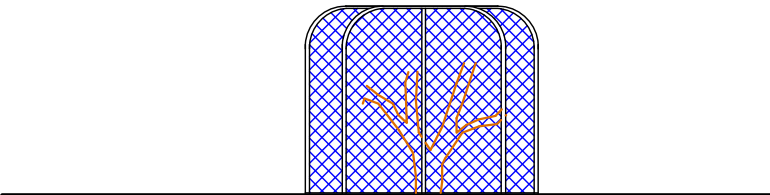
FAÇANA
MHe Edificació existent independent



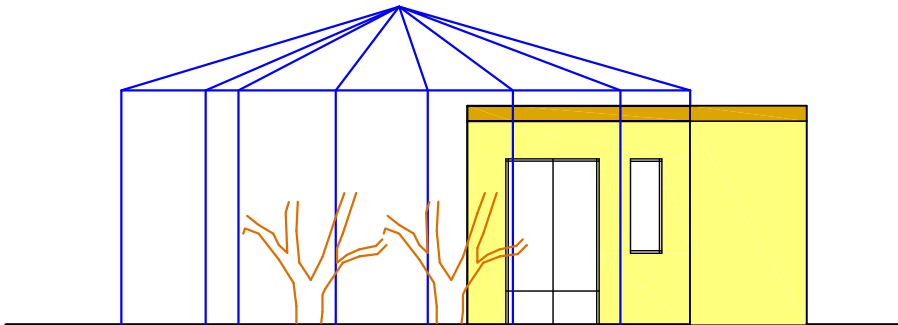
SECCIÓ
MHe Edificació existent independent



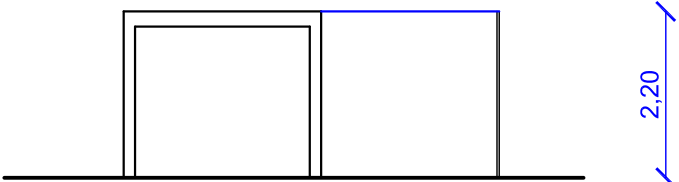
FAÇANA
Ocellera 1



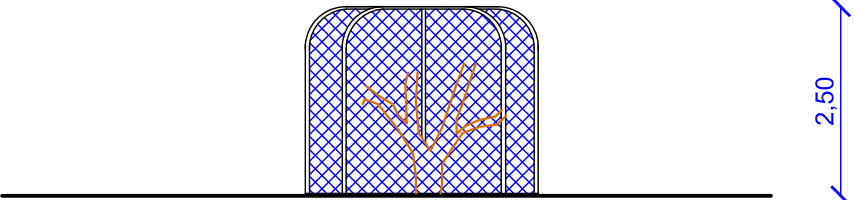
FAÇANA
Ocellera 2



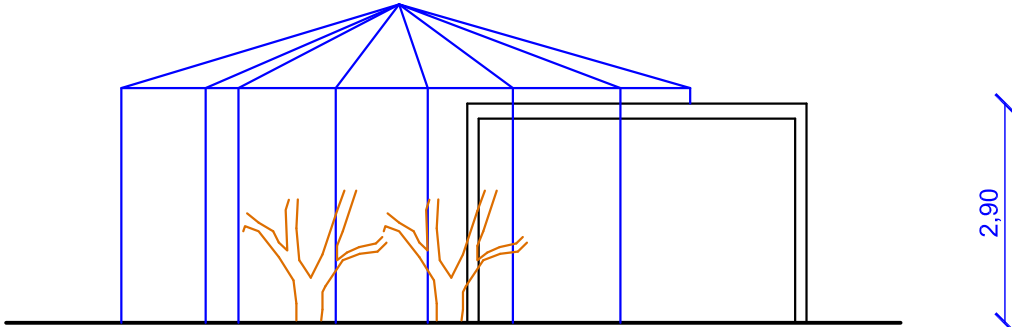
FAÇANA
Ocellera 3



SECCIÓ
Ocellera 1



SECCIÓ
Ocellera 2



SECCIÓ
Ocellera 3

6. ANNEXES AL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

ÍNDEX ANNEXES AL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

6.1. Estudi simplificat d'impacte ambiental

- Aclariment Sobre el PEU – Documentació Complementària (Data 28/12/2020)

6.2. Estudi d'impacte i d'integració paisatgística

6.3. Pla d'empresa Carpe Diem

6.4. Nota simple de la propietat del sòl

6.5. Fitxes cadastrals

6.6. Fitxes d'informació urbanística RPUC

6.7. Informe, expedient UDPH2019003352, 23 d'agost de 2019 de l'Agència Catalana de l'Aigua.

6.8. Informe, expedient 20T0937, 1 d'octubre de 2020 el departament de Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic.

6.9. Informe sobre l'afectació al patrimoni cultural, expedient 9032/290160/2020.

6.10. Informe per a l'adequació de l'avanç del projecte i acorda els canvis realitzats en el present PEU, expedient 2020 / 072755 / E, 25 de novembre de 2020 el departament de Territori i sostenibilitat, Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre.

6.11. Informe de l'Agència de Residus de Catalunya, 22 de gener de 2021, expedient Q0152/2020/128.

6.12. Informe de la resolució de l'informe ambiental estratègic del Pla Especial Urbanístic Carpe Diem del Perelló, 2 de febrer de 2021 el departament de Territori i Sostenibilitat, concretament l'Oficina de medi Ambient de les terres de l'Ebre. RESOLUCIÓ/ /2021. Expedient ME00263_OTAAATE20200153.

6.13. Notificació de l'Ajuntament del Perelló al DESPATX 10 DE SERVEIS GENERALS, SLP, 1 de març de 2021 sobre l'acord de la Junta de Govern Local, en sessió de data 23 de febrer de 2021. Expedient 4310420002-2020-0000593.

6.14. Notificació de l'Ajuntament del Perelló al DESPATX 10 DE SERVEIS GENERALS, SLP, 21 d'abril de 2021 aportant els informes de l'ACA i de Protecció Civil. Expedient 4310420002-2020-0000593.

- Informe ACA de data 27/10/2020. Expedient UDPH2020004025
- Informe de protecció Civil de data 10/11/2020. R/V: OTAAATE20200153

DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA AL:

PLA ESPECIAL CARPE DIEM PER A LEGALITZAR L'ÚS D'ESTABLIMENT
HOTELER I COMPLEMENTÀRIES ALS USOS EXISTENTS I LEGALITZAR
EDIFICACIONS D'ANTIGUITAT SUPERIOR A 10 ANYS

Emplaçament: CARPE DIEM
Polígon 109, parcel·les 10 i 59
Partida El Burgà
43519 El Perelló

Data: Juliol 2020

Promotor: DIRK WILLEN VOS
Carretera El Perelló-rasquera, km 8,5
43519 El Perelló

Tècnics Redactors: DESPATX 10 DE SERVEIS GENERALS SL
Avinguda Robert Graupera 152
43580 Deltebre
Tel. 977 489 846
Baltasar Bonet Vila, arquitecte
Teresa Salvador Gisbert, arquitecta tècnica

ASSUMPTE:

S'adjunta com aclariment sobre el caràcter i finalitat del PEU

ACLARIMENT SOBRE EL PEU

El present Pla Especial Urbanístic presentat té un caràcter urbanístic projectual, és a dir, que no derivarà en nous projectes a desenvolupar i que ja que desenvolupa i té compte tot el que es va establir en la seva avaluació mediambiental dintre de la Modificació Puntual Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del Perelló de l'Abril de 2018.

En conclusió, aquest Pla Especial desenvolupa la modificació ja efectuada a la modificació puntal del POUM del Perelló i que aquest pla té un caràcter projectual.

Per tant, no se'n derivaran ni es desenvoluparan nous projectes per a legalitzar els usos en les edificacions existents plantejats al PEU.

Deltebre, 28 de Desembre de 2020

DESPATX 10 DE SERVEIS GENERALS

Teresa Salvador Gisbert,
Arquitecta Tècnica
Col·legiada núm.133 del CAATEETE

Baltasar Bonet i Vila,
Arquitecte
Col·legiat núm.263.701/5 del COAC

INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL



AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA SIMPLIFICADA

PEU "Carpe Diem" per a legalitzar l'ús d'establiment hotel·ler i complementàries als usos existents i
legalitzar edificacions d'antiguitat superior a 10 anys

Polígon 109, parcel·les 10 i 59. EL PERELLÓ (Baix Ebre)

Promotor: Dirk Willen Vos

Data: abril 2021

ÍNDEX

1	INTRODUCCIÓ.....	3
2	OBJECTIUS DE LA PLANIFICACIÓ	3
3	ABAST I CONTINGUT DE LA PLANIFICACIÓ DE LA PROPOSTA	3
4	DESENVOLUPAMENT PREVISIBL DEL PROGRAMA	6
5	CARACTERITZACIÓ DE LA SITUACIÓ DEL MEDI AMBIENT	
5.1	DELIMITACIÓ DE L'AMBIT TERRITORIAL D'ESTUDI	7
5.2	OROGRAFÍA, GEOLOGÍA I TIPUS DE SÒLS	8
5.3	CLIMATOLOGÍA.....	9
5.4	HIDROLOGIA I HIDROGRACIA	9
5.5	PAISATGE, VEGETACIÓ ACTUAL I USOS DEL SÒL	12
6	EFFECTES AMBIENTALS PREVISIBLS	15
6.1	QUALITAT DE L'AIRE, QUALITAT ACÚSTICA, CONTAMINACIÓ LUMÍNICA I EXPOSICIÓ A CAMPS ELECTROMAGNÈTICS	
	▪ QUALITAT DE L'AIRE	
	▪ QUALITAT ACÚSTICA	
	▪ CONTAMINACIÓ LUMÍNICA I EXPOSICIÓ A CAMPS ELECTROMAGNÈTICS	
7	EFFECTES PREVISIBLS SOBRE ELS PLANS SECTORIALS I TERRITORIALS CONCURRENTS	20
7.1	FAUNA, CORREDORS BIOLÒGICS, ESPAIS SINGULARS O DE PROTECCIÓ.....	21
7.2	PATRIMONI CULTURAL I ETNOLÒGIC. Existència de nombrosos marges de pedra seca lligats a l'activitat agrícola del sector	23
7.3	RISCOS AMBIENTALS. Àmbit afectat per la proximitat a la zona boscosa amb molt alt risc d'incendi.....	23
7.4	EDIFICACIONS I SERVEIS EXISTENTS	24
8	MOTIVACIÓ DE L'APLICACIÓ DEL PROCEDIMENT D'EVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA SIMPLIFICADA	25
9	RESUM DELS MOTIUS DE LA SELECCIÓ DE LES ALTERNATIVES	25
10	MESURES PREVISTES PER PREVENIR, REDUR I, EN LA MESURA DEL POSSIBLE, CORREGIR QUALSEVOL EFECTE NEGATIU RELLEVANT EN EL MEDI AMBIENT DE L'APLICACIÓ DEL PROGRAMA, TENINT EN COMPTE EL CANVI CLIMÀTIC	26
11	PLA DE SEGUIMENT DE LES MESURES PREVISTES.....	28
11.1	INDICADORS AMBIENTALS DE SEGUIMENT	29
11.2	RESPONSABLES DEL PLA DE SEGUIMENT	31

1 INTRODUCCIÓ

L'Avaluació Ambiental de Plans i Programes és un instrument de prevenció per a integrar els aspectes ambientals en la presa de decisions de plans i programes públics que puguin tenir efectes significatius sobre el medi ambient, bé directament, a través de les seves pròpies determinacions, bé perquè estableixin el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a l'avaluació d'impacte ambiental.

La norma vigent estableix dos procediments d'Avaluació d'Impacte Ambiental Estratègica: l'ordinari i el simplificat, sent aquest últim el procediment apropiat per no donar-se els requisits necessaris per al procediment ordinari.

El document Ambiental estratègic que es presenta s'ajusta als termes exigits per l'article 29 de la Llei 21/201, de 9 de desembre, d'avaluació Ambiental, que obliga a incloure, almenys, la següent informació:

- a) Els objectius de la planificació
- b) L'abast i contingut del pla proposar i de les seves alternatives raonables, tècnica i ambientalment viables
- c) El desenvolupament previsible del pla o programa
- d) Una caracterització de la situació del medi ambient abans del desenvolupament del pla o programa en l'àmbit territorial afectat
- e) Els efectes ambientals previsibles i, si escau, la seva quantificació
- f) Els efectes previsibles sobre els plans sectorials i territorials concurrents
- g) La motivació de l'aplicació del procediment d'avaluació Ambiental estratègica simplificada
- h) Un resum dels motius de la selecció de les alternatives contemplades
- i) Les mesures previstes per prevenir, reduir i, en la mesura del possible, corregir qualsevol efecte negatiu rellevant en el medi ambient de l'aplicació del pla o programa tenint en compte el canvi climàtic
- j) Una descripció de les mesures previstes per al seguiment Ambiental del pla.

Motivacions de la APLICACIÓ DEL PROCEDIMENT D'AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA SIMPLIFICADA

La Llei 21/2013 d'Avaluació Ambiental distingeix dos tipus d'avaluació ambiental estratègica: Ordinària: Quan amb caràcter general se suposa que un pla tindrà Efectes significatius sobre el medi i per tant, hauria de ser avaluada abans de la seva aprovació.

Simplificada: Quan es necessari que l'òrgan ambiental determini si un pla Té Efectes significatius sobre el medi, segons els Criteris establert en a l'annex v. Si es conclou que el pla Té Efectes significatius sobre el medi, haurà de tramitar el procediment ordinari.

2 OBJECTIUS DE LA PLANIFICACIÓ

L'objecte del Pla especial és un àmbit d'un 2,96 ha de sòl pertanyent al municipi del Perelló, amb les referències de parcel·la 10 i 59 del polígon 109. Segons les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi, es tracta d'uns terrenys classificats com a Sòl no urbanitzable qualificats en la categoria de Sòl d'especial protecció de valor agrícola Clau 20 Regadiu.

De la data actual (febrer 2020), està feta la aprovació Provisional, l'Exposició pública i la Aprovació inicial per part del Ajuntament i remesa la documentació a la Comissió Territorial d'Urbanisme, per que perquè faci la seva aportació inicial.

L'objectiu global del Pla és obtenir de les administracions amb competència les autoritzacions pertinents per poder desenvolupar una activitat de turisme complementària al Restaurant Rural ja autoritzat basada en l'ampliació i reforç de l'activitat actual mitjançant l'oferta d'allotjament rural.

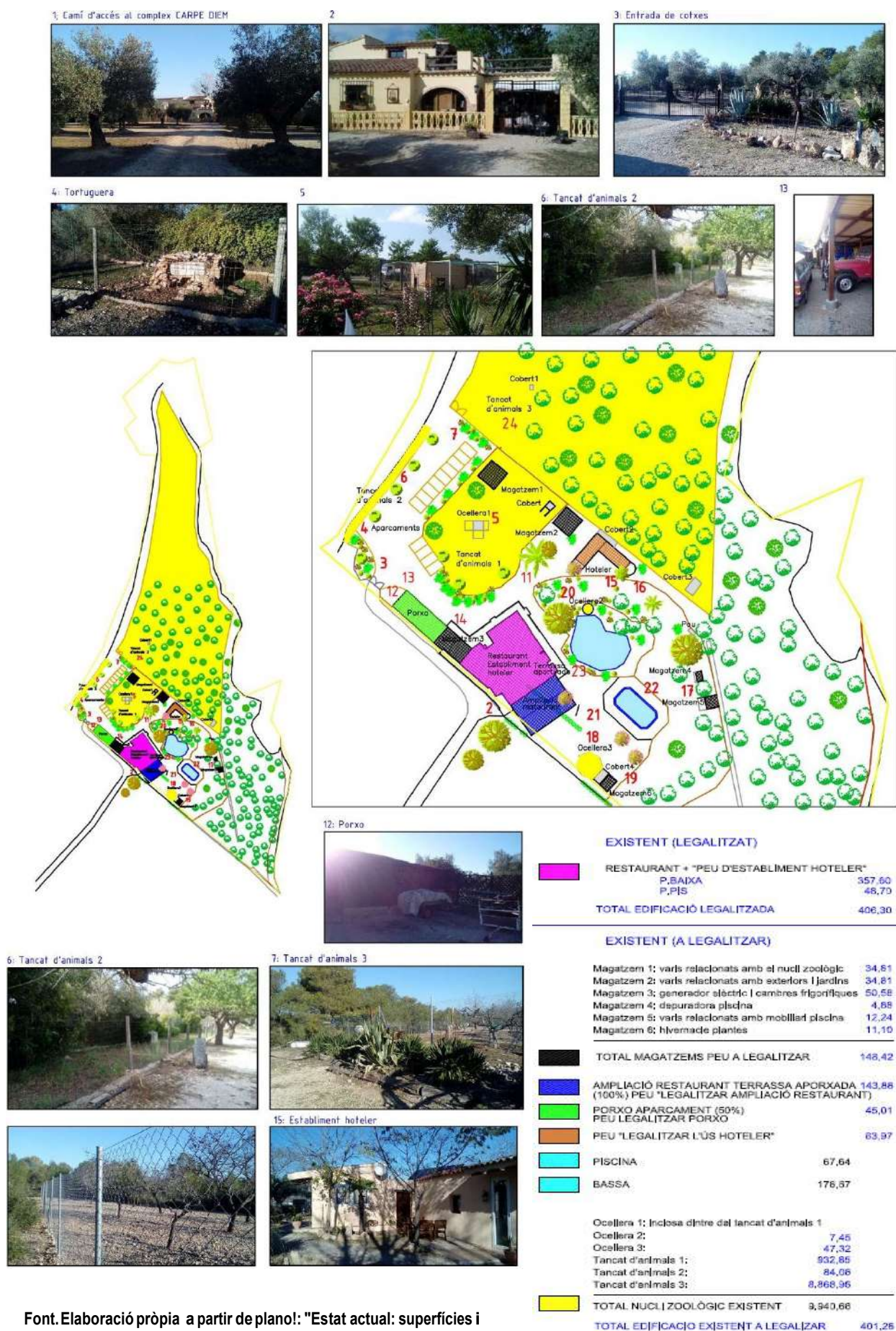
3 ABAST I CONTINGUT DE LA PLANIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

3.1 ESTAT ACTUAL

La base de partida del Pla Especial és la distribució actual del sector, dominada per l'edificació principal existent i un conjunt de petites edificacions secundàries repartides al nord d'aquesta. L'edifici destinat a allotjament rural i restaurant consta d'una planta baixa i una petita superfície construïda com a planta pis. La resta de construccions secundàries són de dimensions reduïdes i totes consten d'una única planta baixa.

Actualment, el conjunt d'edificacions es troba legalitzat a excepció de la terrassa restaurant i el porxo/aparcament/cambra frigorífica, segons consta en la documentació urbanística de referència.

Figura 1a. Estat actual



Font. Elaboració pròpia a partir de plano: "Estat actual: superfícies i reportatge fotogràfic", de la Modificació Puntual POUM

Figura 1b. Estat actual

9: Tancat d'animals 3



11: Magatzem exteriors i jardins



12: Porxo



14: Generador elèctric



15: Establiment hotel·ler



16: Cobert núcli zoològic Pou



17: Depuradora piscina



18: Ocellera 3



19: Hivernacle



20: Ocellera 2



21: Ampliació restaurant terrassa aporxada



22: Piscina i zones ajardinades



24: Tancat d'animals 3



23: Bassa



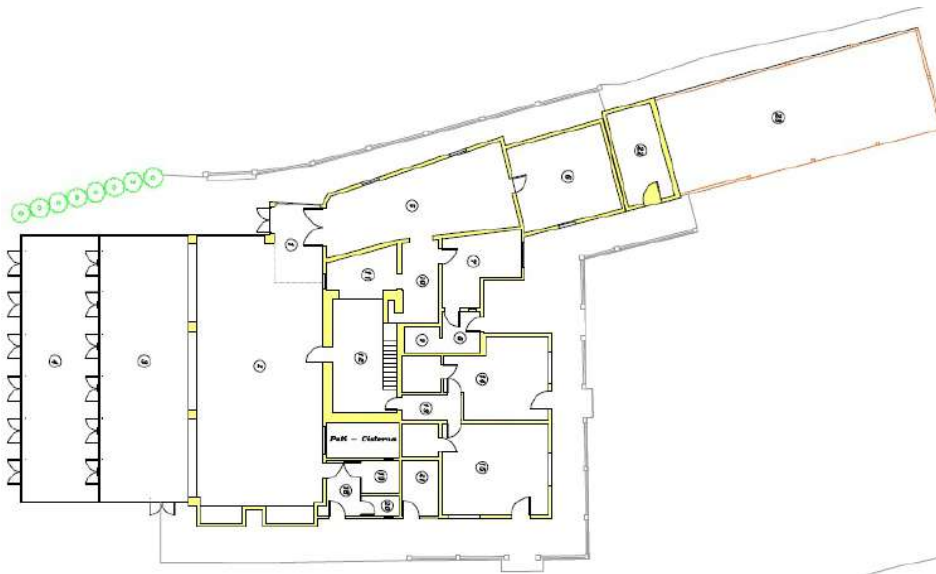
4 DESENVOLUPAMENT PREVISIBLE DEL PROGRAMA

- Delimitar les àrees i subàrees en que es dividirà l'àmbit del Pla Especial Urbanístic, en especial la delimitació on es planteja la segona etapa (ampliació hotelera), establint les condicions específiques pel que fa a la conservació dels seus elements característics, al grau de transformació admès, i als usos que poden acollir.

Per aquest Pla Especial s'ha tingut en compte un programa mínim de necessitats, que es pot completar amb les edificacions ja existents sense necessitat d'incrementar la superfície construïda. Aquest programa mínim comprèn:

Edifici principal – LEGALITZAR L'ÚS D'ESTABLIMENT HOTEL·LER, consta de:

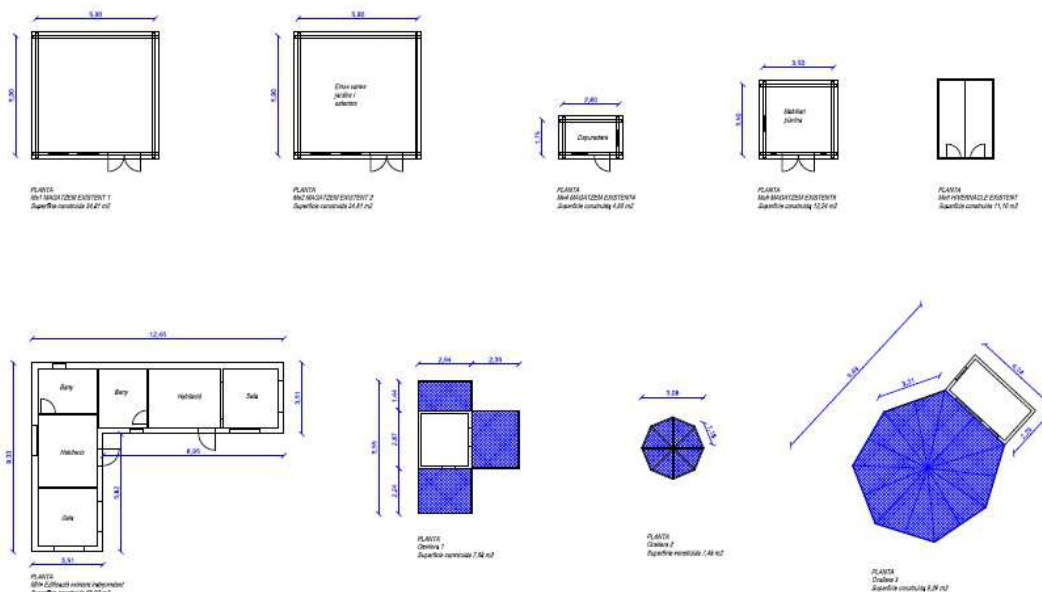
Sala de recepció, Menjador restaurant, Cuina, Banys clients, 3 Habitacions quàdruples amb bany d'allotjament turístic modalitat hotel 1*bàsic, 1 habitació, sala i bany de l'habitatge familiar, Magatzem generador elèctric, Magatzem cuina cambres frigorífiques, Sala de màquines, Cisterna, Menjador restaurant Terrassa i Porxo aparcament.



23	Porxo aparcament (90,02 al 50%)	45,01
22	Magatzem 3: generador elèctric	14,42
21	Sala de màquines	6,57
20	Ases clients	2,56
19	Ases clients adaptat	4,10
18	Distribuidor asesos	6,21
17	Bany visitador (planta pis)	14,51
16	Habitació quàdruple (planta pis)	26,40
15	Habitació quàdruple + bany	35,07
14	Habitació quàdruple + bany	28,38
13	Distribuidor habitacions	4,82
12	Visitant hotel - caixa d'ascensors	22,78
11	Exposició badge vins	9,42
10	Sala de l'habitatge familiar	10,75
9	Bany propietari	3,13
8	Entrada part d'habitatge familiar	5,03
7	Habitació propietari	14,52
6	Cambra frigorífiques cuina	27,42
5	Cuina	42,08
4	Menjador 2 terrassa porxada	65,49
3	Menjador 1 terrassa porxada	76,03
2	Zone TV / Ester / Menjador	196,06
1	Rebador Hotel - Restaurant	12,37

Altres edificacions – LEGALITZAR ELS USOS COMPLEMENTARIS, que són:

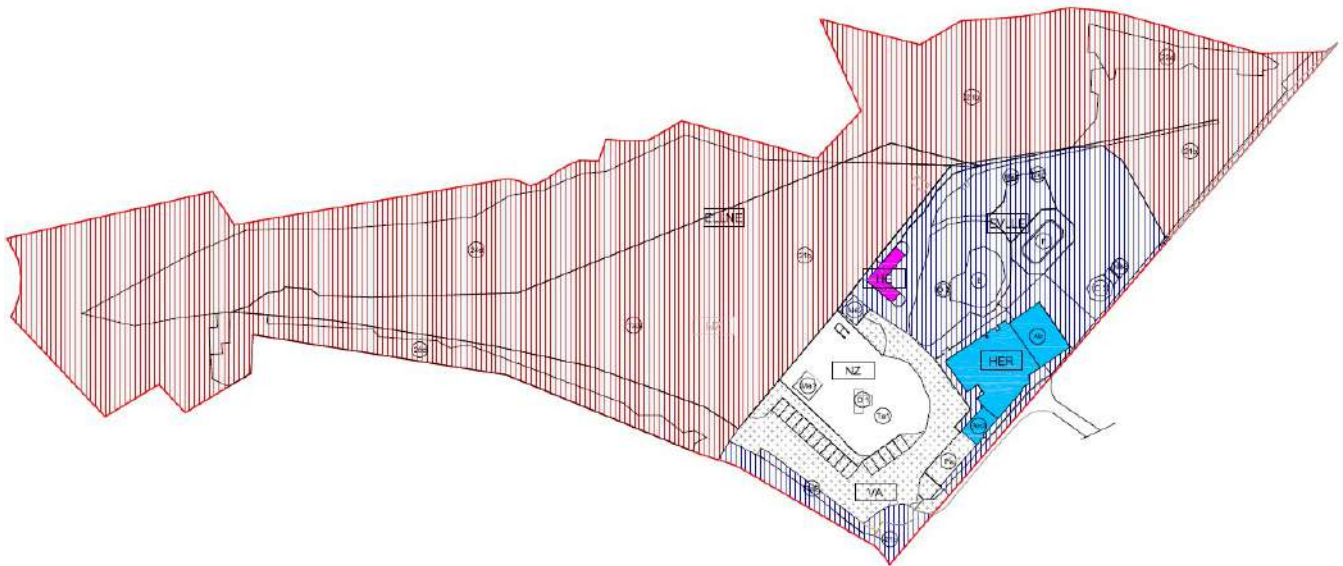
Edificació d'ús exclusiu amb 2 Habitacions tipus suite del hotel 1*bàsic, Magatzem per eines i productes del nucli zoològic, Magatzem per eines i productes de jardineria i manteniment exterior, Magatzem per equip depuració de piscina, Magatzem per mobiliari piscina i Hivernacle



Altres elements en espais lliures – DELIMITACIÓ DE LES ÀREES, proposades com:

D'estacionament, Enjardinades, Recorreguts interiors, Piscina, Bassa, Ocelleres nucli zoològic i Enreixats i tancats per animals nucli zoològic

Ajustar la superfície de l'àmbit que s'estableix en 25.223,00 m², adaptant-se a la realitat existent.



La proposta del pla especial, en relació a les superfícies i volums edificables, no contempla un increment de la superfície edificada ni del volum d'edificacions existents, la única finalitat es la de regularitzar la totalitat d'aquestes edificacions d'acord amb les superfícies ja indicades a la fitxa que li correspon del POUM del Perelló PEU-7 "Carpe Diem" d'un total de 807,58 m², únicament s'inclou una previsió de 50 m² per a una possible ampliació, que també està reflectida en la fitxa del POUM, sempre que es demostrï la seva necessitat.

ÀREA	DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIE
VA	VIARI I APARCAMENT	1.303,86 M ²
NZ	NUCLI ZOOLOGIC (Tancat d'animals 1)	932,85 M ²
ELLNE	ESPAIS LLIURES NO EDIFICABLES (Inclou part del Nucli Zoològic)	18.349,98 M ²
HE	HOTELER ÚS EXCLUSIU	63,97 M ²
HER	HOTELER I RESTAURACIÓ	552,06 M ²
EVELL	ESPAIS VERDS I EDUCACIÓ EN EL LLEURE (Inclou edificacions i tancats vinculats als usos del PEU)	3.960,28 M ²
TOTAL		25.223,00 M²

Un cop estudiada la seva ubicació més idònia, principalment marcada per les normatives de les claus urbanístiques existents, aquesta previsió s'inclou com a ampliació de l'establiment hotel·ler, unificant l'àrea hotelera a legalitzar existent a la present proposta, vinculant les edificacions existents amb un sol cos, on es millora la seva integració amb el paisatge i redueix l'impacte visual i s'integra perfectament vers les diferents ubicacions que s'han estudiat. Aquesta ampliació es poc representativa en relació al conjunt del projecte i s'haurà de consensuar en la direcció general de urbanisme i el Departament de Medi Ambient.

Donada la seva proporcionalitat es considera que no tindrà cap tipus d'incidència mediambiental.

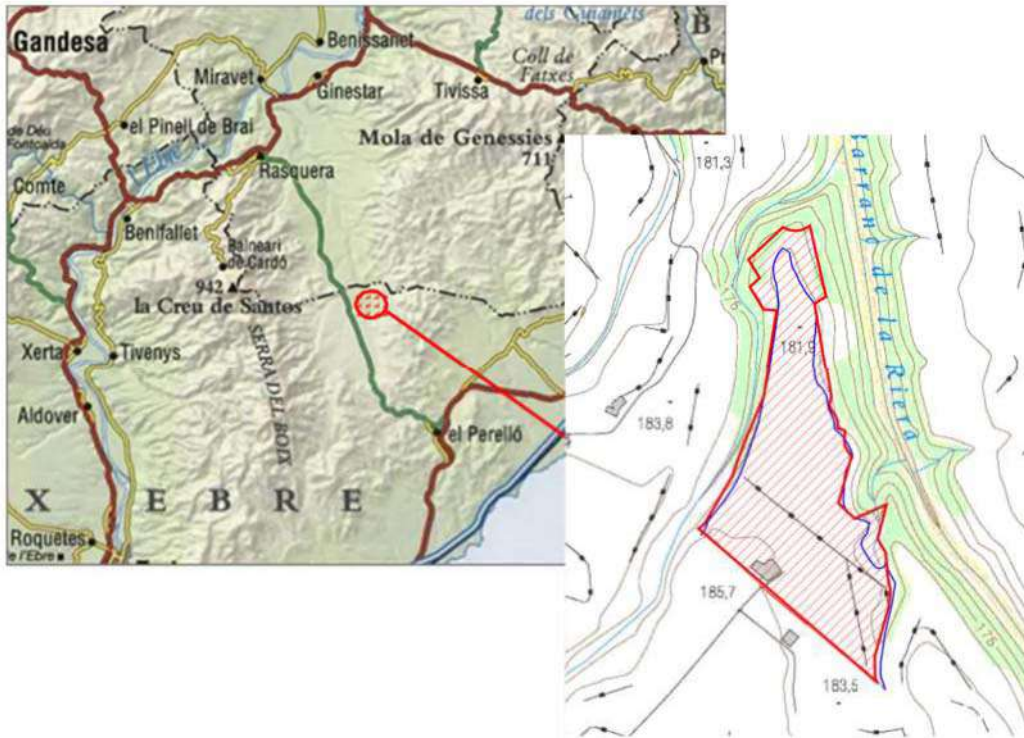
Seguint els paràmetres:

- URBANÍSTIC**, com és el de la utilització racional del sòl i dels recursos, que apareix definit en la legislació com un dels principis generals de l'actuació urbanística. Des d'aquest punt de vista, s'ha considerat el concepte d'ocupació del sòl, entès com a recurs no renovable, s'ha adaptat el present Pla especial urbanístic a les edificacions existents.
- SOCIAL**, s'ha d'afavorir la cohesió social i territorial així com la preservació de la identitat del territori, tenint en compte la protecció del patrimoni cultural i natural, entès en un sentit ampli d'acord amb les directrius de la llei del paisatge, per tal de promoure el turisme de proximitat lligada amb l'allotjament rural i l'oferta gastronòmica, així com la promoció d'activitats relacionades amb la natura i respectuoses amb el medi ambient.
- AMBIENTAL**, en el sentit de valorar les propostes d'acord amb les conclusions de l'informe ambiental simplificat que integra la documentació del Pla, tals com preservar la diversitat biològica incloent els espais de major valor ecològic i paisatgístic en el sistema d'espais oberts del Pla i promoure un ús sostenible de l'energia, minimitzant la demanda i fomentant l'ús d'energies renovables.

5 CARACTERITZACIÓ DE LA SITUACIÓ DEL MEDI AMBIENT

5.1 DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT TERRITORIAL D'ESTUDI. Parcel·la de 2,5 hectàrees emmarcada en un context rural
L'àmbit territorial objecte d'estudi està situat al nord del terme municipal del Perelló (comarca del Baix Ebre), municipi emplaçat al golf de Sant Jordi i accidentat per la Serralada prelitoral catalana. Les dues finques es troben en l'espai rural que s'entén a l'est de la Carretera TV-3022 del Perelló a Rasquera, conegut com el Pla del Burgar.

Figura 3 . Localització de l'àmbit d'estudi al context municipal del Perelló.



Font. Elaboració pròpia

La parcel·la d'estudi, de forma triangular, té una superfície aproximadament de 2,5 ha i està ocupada majoritàriament per conreus arboris de secà. A la part sud-oest de la parcel·la, punt per on s'hi realitza l'accés, s'hi situen les úniques edificacions existents.

S'hi accedeix a través d'un camí privat d'ús 50 metres que enllaça amb un camí públic pavimentat de 700m, connectat en el pK 8,5, de la Carretera provincial Perelló – Rasquera, la TV-3022, que comunica amb la N-340 a la població del Perelló, i a 8km amb l'autopista AP-7 a l'Ametlla de Mar. Al nord, la Carretera es connecta amb l'Eix de l'Ebre C-12 a la població de Rasquera.

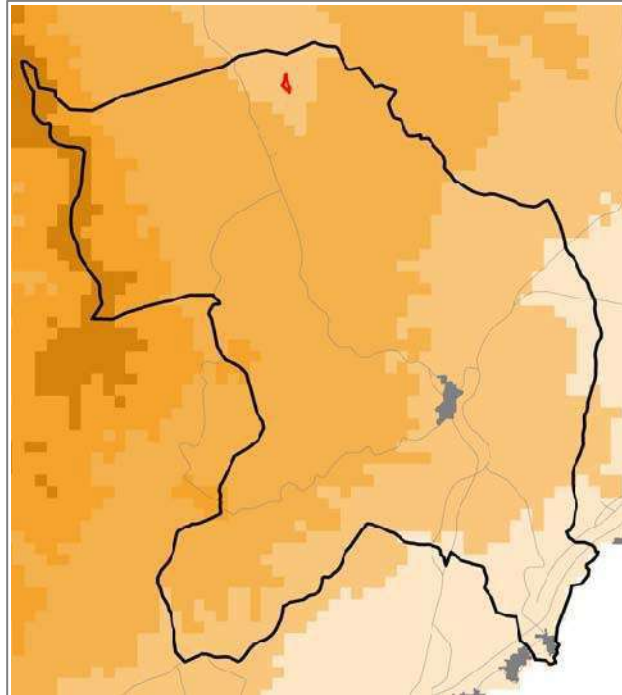


Fotos. Camí d'accés a la finca des de la TV-3022. Camí públic pavimentat (esquerra), desviament cap a la finca (centre) i camí privat de terra (dreta).

5.2 OROGRAFÍA, GEOLOGÍA I TIPUS DE SÒLS. Terreny força pla, amb orientació nord i sense cap àrea ni formació d'interès geològic

Topogràficament, els terrenys del sector es troben en la zona del Pla del Bulgar, zona de relleu pràcticament pla emmarcada pels contraforts orientals de les muntanyes de Cardó i la serra del Boix, a l'oest, i les muntanyes del Burganns, a l'est. En conjunt, es aquest elements orogràfics es troben inclosos en la Serralada Prelitoral Catalana.

Figura 4 . Orografia del terme municipal del Perelló.



Font. Elaboració pròpia a partir de cartografia del DMAH



Foto. Vista panoràmica del es serres del Boix i Cardó des de l'extrem W de l'àmbit d'estudi

L'àmbit d'estudi presenta una superfície pràcticament plana, ja que es troba situada en una extensió amb una diferència de cotes entre el punt més alt i baix és d'uns 4 metres (màxim de 184 m.s.n.m i mínim de 180 m.s.n.m). El pendent segueix l'orientació sud – nord. Tot això, cal tenir en compte la situació de la parcel·la, en un entorn en la zona de confluència del barranca de la Riera i del barranca del Ganso, que ocasiona l'existència d'un pendent

descendent fort des del límit NE i NO de la parcel·la fins a la llera dels cursos fluvials situada a una altura de 160 m.s.n.m.

Geològicament, en tot l'àmbit d'estudi del sector hi afloren materials de l'era cenozoica del període quaternari, corresponents a ventalls al·luvials en el què la litologia dominant són les graves i blocs dins una matriu sorrenco-argilosa. Segons la descripció de la base geològica a la escala 1:50000 de la Sèrie Magna aquests materials, catalogats con a Qv3, es disposen formant cossos digitals d'aspecte càotic discordants sobre els materials que formen el relleu.

5.3 CLIMATOLOGIA. El clima mediterrani com a referent

El municipi del Perelló es troba sota el domini del clima mediterrani amb influència marítima i, segons la classificació de l'Índex d'humanitat de Thornthwaite, és un clima semiàrid. El relleu, la situació pròxima al mar Mediterrani i la presència propera del riu Ebre fan que sigui una de les comarques més temperades de Catalunya. Això suposa un clima suau, amb diferències moderades al llarg de l'any.

El règim tèrmic del Perelló presenta una absència de temperatures extremes. Les oscil·lacions tèrmiques entre l'estiu i l'hivern, especialment entre els mesos més freds (desembre i gener) i més calorosos (juliol i agost) oscil·len entre els 15 i els 16°C, valors mitjos típics de clima mediterrani amb certa influència continental. La temperatura mitjana anual es situa als 14-15°C. Les precipitacions al terme municipal es recullen, principalment, a la tardor i a finals de la primavera. Les dades totals de volums recollits oscil·len entre els 550 i 600 mm anuals.

5.4 HIDROLOGIA I HIDROGRACIA. Àmbit d'estudi condicionat per la presència de barrancs limítrofs

La xarxa hidrogràfica del municipi del Perelló està dividida en el conjunt de torrents i barrancs de la meitat sud que drenen al mar dins la conca hidrogràfica de les Rieres de Calafat – Golf Sant Jordi, i les rieres de la meitat nord que formen part de la conca hidrogràfica de l'Ebre

Figura 5 . Distribució en conques hidrogràfiques dels cursos del municipi del Perelló



Font. Elaboració pròpia a partir de cartografia del DMAH

Figura 6. Configuració hidrogràfica de l'entorn del sector



Concretament, el sector objecte d'estudi està en el seu límit est, pel barranc de la Riera i, e pel barranc del Ganso. Ambdós barrancs part de la conca de recepció de la Riera del curs fluvial delimitat per la serra de Tivis muntanyes del Bugar, a l'est, la serra de C l'oest, i la serra del Boix, al sud. Rep les aigües part dels termes municipals de Tivissa, Rasquera i Miravet, i desemboca a l'Ebre a l'alç poble de Miravet, formant un conca característics.

Tenint en compte que la parcel·la es troba als cursos dels dos barrancs anteriors anomenats, caldrà respecte les disposicions Llei d'Aigües i el Reglament del Domini Hidràulic en referència a l'estabilitat d'una servitud de 5m per a l'ús públic i una zona de de 100m en la què es condiciona l'ús del activitats permeses.

Font. Elaboració pròpia a partir de cartografia del DMAH

La totalitat del municipi del Perelló es troba inclòs en l'aquífer protegit de la Plana de l'Ampolla – Perelló – l'Ametlla de Mar (Decret 328/1988), pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en relació diversos aquífers de Catalunya, Annex 2 punt nº11 del DOGX 1074 de 28 /11/98). La designació d'aquífer protegit requereix una sol·licitud d'aprofitament d'aigües subterrànies a l'autoritat competent, en aquest cas l'Agència Catalana de l'Aigua.

El subministrament d'aigua potable per al consum humà prové d'una cisterna ubicada a l'interior de l'espai emprat com a menjador (visualment sembla un antic pou) que es reomple amb camió cisterna homologat per la Direcció General de Salut pública. Aquest comunica amb la sala de màquines situada a l'edificació principal, on també s'ubica el grup de pressió i la caldera de gas propà. Per a l'ús de boca es s'empra aigua embotellada.

A l'exterior, a la part nord de l'espai d'estacionament de vehicles, a l'oest de l'edificació principal, s'hi troba un altre pou les aigües del qual s'utilitzen per al reg de la vegetació ornamental de la finca i que no es sotmet a tractament de cloració.

A més a més, en data 10 de febrer de 2014, el propietari inscriu a la Secció B, Volum 86 Full 42 del Registre d'aigües tramitat a l'Agència Catalana d'Aigua, l'aprofitament d'aigües subterrànies mitjançant pou de secció circular de 0,25 m de diàmetre i una profunditat de 110 m, prenent el cabal necessari per mitja de bomba submergida (electrobomba) de 2,5 Cv de potència situada a una profunditat de 98 m: "*Corriente o acuifero POZO UBICADO EN LA MARGEN IZQUIERDA DEL RIO EBRO, FUERA DE ZONA DE POLICIA DE CAUCES, EN LA UNIDAD HIDROGEOLOGICA FOSA DE MORA. Clase y afección USOS DOMÉSTICOS NO DE BOCA (SUMINISTRO A UN RESTAURANTE) Caudal (l/s) CAUDAL MEDIO EQUIVALENTE EN EL MES DE MÁXIMO CONSUMO (L/S): 0,06 CAUDAL INSTANTÁNEO (L/S): 1 VOLUMEN MÁXIMO ANUAL (M3): 2.000*" (assenyalat al plànol següent com )



Abans de procedir a efectuar els tràmits de la nova llicència d'activitat que es preveu legalitzar l'establiment hotel·ler amb l'aprovació del present Pla especial, es sol·licitarà la seva regularització davant la Confederació Hidrològica de l'Ebre (CHE).

També es preveu l'ampliació del subministre d'aigua, 1 dipòsit d'acumulació d'aigua ubicat al cobert i a disposició de l'edifici independent d'allotjament de dues habitacions-suite de l'establiment hotel·ler a legalitzar, tractada per a que sigui apte pel consum humà i per proximitat d'abast al Nucli zoològic.

Conformement a l'article 10 de l'ORDRE d'11 de juliol de 1986, l'abastament d'aigua potable garantirà un volum mínim de 150 litres per plaça i dia. El dipòsit d'acumulació serà accessible per efectuar-hi les neteges a fons i les desinfeccions periòdiques que siguin necessàries, i disposarà també d'un aparell per a la cloració automàtica de l'aigua. Abans d'iniciar la temporada turística, o en tot cas un cop a l'any, s'acreditarà la potabilitat de l'aigua mitjançant un certificat lliurat pel Departament de Sanitat i Seguretat Social. Sense aquest requisit previ, no iniciarà la temporada o la continuïtat de funcionament.

5.5 PAISATGE, VEGETACIÓ ACTUAL I USOS DEL SÒL

- PAISATGE. Edificació rural emplaçada en un paisatge agrícola emmarcat en un mosaic agroforestal

Tot l'àmbit d'estudi es troba emmarcat en la unitat de paisatge corresponent a la zona agrícola que s'estén entre el Perelló i Rasquera, corresponent al Pla del Burgar. Es tracta d'una unitat de paisatge que inclou el conjunt de masos i casetes associats als camps de conreu de fruiters de secà, delimitada per les formacions muntanyoses que s'emplacen a est i oest de l'espai rural.

Segons el Catàleg del Paisatge de les Terres de l'Ebre, l'àmbit objecte d'estudi es troba a la unitat dels Burgans, espai descrit de la següent manera:

Fossa tectònica ubicada entre els massissos calcaris del Cardó-Boix, a la part occidental, i Tivissa- Vandellòs, a l'oriental. És una plana travessada d'est a oest per diferents barrancs i rieres que pertanyen a la conca hidrogràfica del riu Ebre, a excepció de les capçaleres del vessant de mar (sud de les Colladetes). La Carretera TV-3022, que comunica el Perelló amb Rasquera, passa pel mig d'aquesta plana. En aquesta unitat no hi ha cap nucli urbà; es tracta d'una àrea d'assentament dispers, format per masos i masets, on predominen els conreus de secà: oliveres amb ametllers i els boscos de pi blanc i les garrigues i brolles mediterrànies.

Pel que fa al context territorial que envolta l'àmbit d'estudi, es tracta d'un espai dominat per mosaic agroforestal, en els camps de conreu generalment arboris es barregen amb zones boscoses formades principalment de pinedes de pi blan i matollars mediterrani. Aquesta dualitat d'ús de sòl s'aprecia clarament dins l'àmbit d'estudi i l'entorn proper on a plana agrícola que ocupa pràcticament la totalitat de la superfície de la finca limita en els seus extrems E i O amb l'espai forestal de l'entorn dels barrancs de la Riera i del Ganso.

Figura 7 . Mapa de la unitat de paisatge dels Burgans i foto descriptiva de la unitat



Font. Catàleg del Paisatge de les Terres de l'Ebre



Fotos. Zona de contacte entre l'ús forestal i l'agrícola al NO (esquerra) i SE (dreta) de l'àmbit d'estudi.

En el conjunt de l'àmbit d'estudi, el paisatge existent està constituït per la zona agrícola, que ocupa unes $\frac{3}{4}$ parts de la finca, i la zona edificada i zona enjardinada circumdant, que s'emplaça a l'extrem SO de l'àmbit. Tot i tractar-se de dues unitats ben diferenciades, existeix una transició progressiva entre els dos espais de manera que

s'aconsegueix formar una unitat estructurada i establis una unitat paisatgística conjunta. Els principals paràmetres que permeten la integració de les edificacions en el paisatge agrícola són els següents:

- Territori d'ús agrícola dominant, de baixa freqüentació i ocupació
- Topografia pràcticament plana tan en el sector com en l'espai agrari proper, només trencada per la presència de torrents de menor alçada respecte en el nivell del mar.
- Conreus predominants de tipologia arbòria de gran port com són les oliveres i ametllers
- Edificacions de baixa alçada (màxim de dues plantes, 7 metres)
- Cromatisme de les façanes d'acord amb els colors del sòl de la zona o construïdes amb fusta
- Barreres vegetals a les zones més exposades, especialment al camí d'accés a la finca

En general es pot concloure que el paisatge de l'entorn es tracta d'un paisatge de qualitat alta ja que, tot i l'existència d'elements antròpics, s'ha preservat l'essència rural del conjunt del territori i les seves parcel·lacions, respectant la presència d'una extensió important destinada a l'ús agrícola i integrant les edificacions i l'espai d'enjardinament en el conjunt. La creació d'una zona enjardinada variada que no segueix una estructura rígida permet una naturalització major d'aquest espai. A més, la presència de vegetació de diferents tipus, alçades i distribucions contribueixen a integrar les edificacions.

D'aquesta manera, es pot concloure que la visibilitat de les estructures existents es baixa ja que es tracta d'edificacions de poca alçada que s'emporten en un territori planer i es troben rodejades en totes direccions per conreus arboris de gran port que actuen com barreres visuals. Però tant, la conca visual de l'espai és molt reduïda en totes direccions.

Aquests elements anteriorment descrits també determinen una vulnerabilitat del paisatge baixa ja que els canvis que puguin tenir lloc en el conjunt de la finca d'estudi quedaran integrats i "emascarats" pels elements i filtre de la superfície agrària circumdant, espai poc ocupat i de baixa freqüentació antròpica, lligada majoritàriament a les activitats agrícoles que s'hi desenvolupen.



Fotos. Visuals de les edificacions existents: vista des de l'E (dalt esquerra), des del N (dalt dreta), des de la zona enjardinada al N de l'edificació principal (baix esquerra) i des del camí d'accés, al S (baix dreta).

- **VEGETACIÓ ACTUAL, USOS DEL SÒL I OCUPACIONS.** Domini del conreu arbori de secà combinat amb la vegetació ornamental de l'espai enjardinat

La vegetació actual del sector presenta naturaleses ben diferenciades però entrelaçades en un únic conjunt. Les principals unitats vegetals existents són les següents:

- Vegetació arbòria agrària
- Vegetació forestal natural
- Vegetació ornamental

Per una banda, la vegetació dominant en l'àmbit és la vegetació arbòria agrària, constituïda per nombrosos exemplars d'olivera (*Olea europaea*) i ametllers (*Prunus dulcis*), plantació en producció avui en dia. Es distribueixen al llarg de la meitat nord i extrem est de la parcel·la, en la plana delimitada a banda i banda pels torrents existents.



Fotos. Espai agrícola de la finca. Plantació d'olivera (esquerra) i ametller (dreta) de la meitat nord de l'àmbit

Per una altra banda hi ha la vegetació natural forestal lligada als cursos fluvials torrencials formada per espècies típiques de la pineda de pi blanc, de brolla i exemplars lianoides característics de les zones més frescals. Aquestes comunitats naturals s'emporten just al límit O i E de la finca, just on inicia el pendent pronunciat que condueix al fons del barranc. Tot i això, en l'extrem SE de la finca, on es dona un cert pendent descendent en direcció E lligat a la presència d'un petit torrent afluent del barranc de la Riera, aquesta unitat vegetal penetra més enllà del límit estricte de l'àmbit. Les espècies vegetals predominants en aquesta unitat són el pi blanc (*Pinus halepensis*), el garric (*Quercus coccifera*), llentiscle (*Pistacia lentiscus*), el margalló (*Chamaerops humilis*), romaní (*Rosmarinus officinalis*), gatosa (*Ulex parviflorus*) i algun exemplar de roure de fulla petita (*Quercus faginea*).



Fotos. Vegetació natural lligada a les fondalades humides dels torrents de la Riera i Ganso. Margalló (dalt esquerra), pineda de pi blanc (dalt centre), roure de fulla petita (dreta), marfull (baix esquerra), llentiscle i garric (baix centre).

Finalment, a l'espai proper a l'edificació destinada a restaurant i allotjament rural, la vegetació existent és de caire ornamental i acompanya l'espai lúdic constituït per la piscina, les gàbies d'aus exòtiques, l'hivernacle i el tancat d'animals. Entorn a aquests elements s'hi distribueixen diverses espècies vegetals decoratives, tant autòctones com poden ser els oliveres (*Olea europaea*), els xiprers (*Cupressus sempervirens*) i els pollancre (Populus nigra), com altres d'exòtiques com les palmeres de canàries (*Phoenix canariensis*), de ventall (*Washingtonia filifera*) o les iuques (*Yucca* ssp.).



Fotos. Vegetació ornamental propera a la casa. Olivera (dalt esquerra), palmeres (dalt dreta), palmera de ventall i iuca (baix esquerra), vegetació d'espais humits associades a la bassa (baix dreta)

6 EFECTES AMBIENTALS PREVISIBLES

6.1 QUALITAT DE L'AIRE, QUALITAT ACÚSTICA, CONTAMINACIÓ LUMÍNICA I EXPOSICIÓ A CAMPS ELECTROMAGNÈTICS. Àmbit sense afectacions importants a considerar.

■ QUALITAT DE L'AIRE

La superfície del sector del terme del Perelló es troba inclosa dins de la Zona de Qualitat de l'aire (ZQA) número 15 anomenada "Terres de l'Ebre", designada pel Departament de Medi Ambient i Habitatge (DMAH) segons Directiva 96/62/CE, de 27 de setembre i el Reial decret 1073/2002, de 18 d'octubre, pel control i l'avaluació de la qualitat de l'aire.

Segons l'últim informe emès pel DMAH (a data febrer de 2009 pel Servei de Vigilància i Control de l'Aire, sobre la qualitat de l'aire de la zona ZQA 15 de les Terres de l'Ebre de l'any 2008, es determina que:

Els valors mesurats pel diòxid de nitrogen, les partícules en suspensió de diàmetre interior a 10 micres, el diòxid de sofre, el monòxid de carboni i el clor estan sota els valors límit establerts a la normativa vigent.

Respecte als nivells mesurats d'arsènic, cadmi i níquel, no s'han superat els valors objectiu establerts a la legislació.

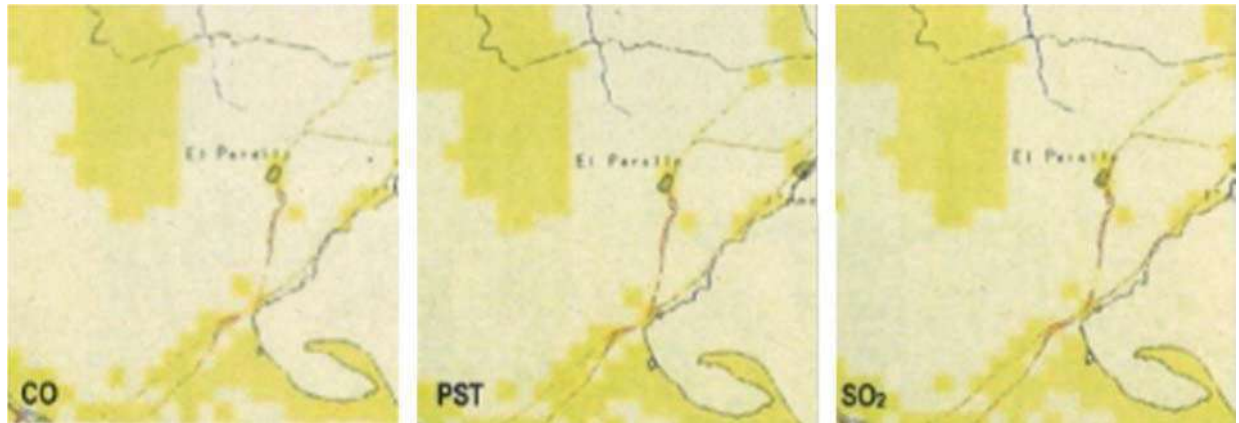
Pel que fa als nivells d'ozó troposfèric mesurats, són superiors als valors objectiu de protecció de la salut humana i de protecció de la vegetació d'aplicació l'any 2010 i als objectius a llarg termini de protecció de la salut humana i de protecció de la vegetació d'aplicació l'any 2020. No s'ha detectat cap superació del llindar d'informació ni del llindar d'alerta.

Respecte l'avaluació dels nivells de benzè i de partícules en suspensió de diàmetre inferior a 2,5 micres, s'estima que estan per sota dels valors límit a partir de l'inventari d'emissions i les condicions de dispersió de la zona.

Pel que fa a les mesures de clorur d'hidrogen no s'ha detectat cap suspensió del valor de referència diari, mentre que l'any passat es va superar en 10 ocasions.

Analitzant els Mapes de capacitat i vulnerabilitat del territori realitzats pel DMAH amb l'objectiu d'avaluar la incidència dels contaminants emesos a l'atmosfera en una zona determinada, s'observa que en el municipi del Perelló (inclòs en la zona 7 - Baix Ebre, Montsià, Ribera d'Ebre, Terra Alta i Priorat) la vulnerabilitat del territori als contaminants atmosfèrics CO, PST i SO₂ és nul·la mentre que no se n'ha quantificat la capacitat.

Figura 8. Vulnerabilitat atmosfèrica en el municipi del Perelló



Font. Cartografia del DMAH

Per tant, es pot concloure que la qualitat de l'aire de la zona d'estudi és bona per a tots els contaminants mesurats i es troba en condicions d'assumir el possible increment d'emissions derivat de la instal·lació de futurs fonts de contaminació atmosfèrica de dimensions reduïdes

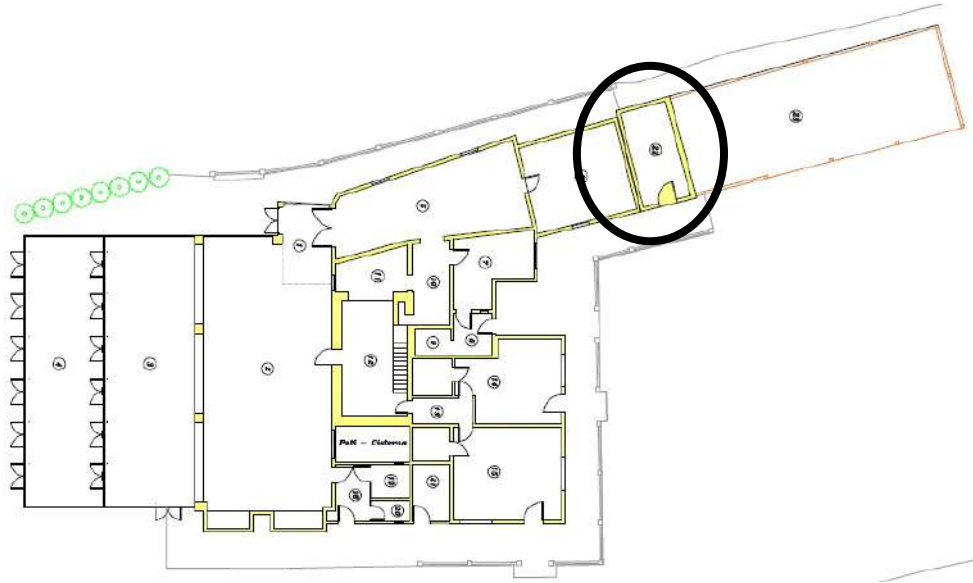
A banda dels mapes de situació atmosfèrica, cal tenir en compte que l'àmbit d'estudi s'emplaça en un entorn totalment rural, amb predomini del mosaic agra forestal, on les fonts de contaminació atmosfèrica més enllà de les generades pel transit de vehicles són pràcticament inexistent.

▪ QUALITAT DE ACÚSTICA

Pel que fa a la qualitat acústica, la zona d'estudi no es troba afectada per la presència de cap element que pugui causar directament o indirectament contaminació acústica destacada (traçat d'infraestructures de gran identitat, implantacions industrials, etc.), ja que com s'ha comentat en apartats anteriors l'àmbit del Pla especial es troba en un entorn rural totalment allunyat de possible focus de contaminació acústica.

Cal tenir en compte la presència de la Carretera local TV-3022 a 1km a l'oest de l'àmbit d'estudi ja que es podria considerar un possible focus emissor de contaminació acústica lligada al transit dels vehicles usuaris de la via de comunicació. En els mesuraments dels nivells sonors realitzats. Durant la campanya de control acústic de carreteres 2006, la TV-3022, al seu PK 7,9, presenta un nivell sonor diürn inferior a 65 LAR. Tot i això, la distància existent entre aquesta via de comunicació principal i l'àmbit d'estudi és suficient perquè el soroll derivat del transit de vehicles no es faci pales en l'entorn objecte d'estudi.

En l'àmbit d'estudi hi predomina un ambient acústic tranquil, especialment els espais més allunyats de les edificacions actuals. La font més destacada de soroll prové de la presència del generador elèctric situat a l'ampliació com a magatzem 3 dintre de l'edificació principal, emprat per a l'abastament energètic al conjunt.



Font. Ubicació generador elèctric

■ CONTAMINACIÓ LLUMÍNICA

En relació al grau de protecció de l'àmbit enfront la contaminació lumínica, segons el mapa de zonificació de protecció envers la contaminació lluminosa del Departament de Medi Ambient i Habitatge, l'àmbit d'estudi, en tractar-se de sòl no urbanitzable, té un grau de protecció alta segons es mostra a la següent figura. A l'est i oest de l'àmbit d'estudi s'han zonificat dues zones de protecció molt alta corresponent als espais EIN Tossal de Montagut i Serres de Cardó – el Boix ja que per la seva importància ecològica i paisatgística precisen d'una protecció envers la contaminació lumínica superior.

Figura 9 . Representació del mapa protecció envers la contaminació lluminosa



Font. Cartografia de referència del DMAH

La il·luminació existent actualment en la finca d'estudi és de baix consum, amb colors càlids. Tot i això, el tipus de fanal majoritari que s'utilitza a l'exterior de les edificacions no compleix amb la normativa dictada per la Llei 6/2001 d'ordenació Ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i el Decret 82/2005 sobre Reglament de desenvolupament. Els fanals existents no estan dissenyats per dirigir la il·luminació cap a terra sinó que la seva constitució totalment de vidre fa que emetin llum en tota la seva superfície i, per tant també cap al cel, aspecte que té una fàcil solució i caldrà corregir.

Contaminació lumínica

L'àmbit de la MP en tant que zona de SNU actualment està qualificat com a zona E2, grau de protecció alta. Tot i la nova ordenació, ampliació i construcció d'equipaments, per la naturalesa del mateix, la classificació no variarà de manera que cal respectar les limitacions i prohibicions que estableix la llei en el seu art. 6. A l'est i oest de l'àmbit d'estudi s'han zonificat dues zones de protecció molt alta corresponent als espais EIN Tossal de Montagut i Serres de Cardó- el Boix ja que per la seva importància ecològica i paisatgística precisen d'una protecció envers la contaminació lumínica superior.

La il·luminació existent en la finca és de baix consum, amb colors càlids. Tot i això, el tipus de fanal majoritari a l'exterior de les edificacions no compleix amb la normativa dictada per la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i el Decret 82/2005 sobre Reglament de desenvolupament. Els fanals existents no estan dissenyats per dirigir la il·luminació únicament cap a terra sinó que emeten llum en tota la seva superfície i, per tant, també cap al cel, aspecte que cal corregir.



Fotos. Fanals existents a la finca per a l'enllumenat de l'espai exterior

Les instal·lacions d'enllumenat exterior a corregir han de complir, entre d'altres, amb les condicions que consten a l'Annex 2 del Decret 190/2015, de 25 d'agost, pel que fa a la tipologia de les làmpades i al percentatge màxim de flux d'hemisferi superior instal·lat (FHSinst) de llums, en funció de l'horari d'ús i la zona de protecció amb les següent finalitats:

- Mantenir al màxim possible les condicions naturals de les hores nocturnes, en benefici de la fauna, de la flora i dels ecosistemes en general.
- Evitar la intrusió lumínica en l'entorn domèstic i, en tot cas, minimitzar-ne les molèsties i els perjudicis.
- Promoure l'eficiència energètica dels enllumenats mitjançant estalvi d'energia, sense minvar la seguretat.
- Prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel.

Es seguirà el nou mapa de protecció envers la contaminació lumínica, estan ubicat l'àmbit del PEU en la Zona de moderada protecció (E2)

	ZONA DE MAXIMA PROTECCIÓ (E1)		ZONA DE MODERADA PROTECCIÓ (E2)		ZONA D'ALTA PROTECCIÓ (E3)	
INSTAL·LACIONS EXISTENTS	En el termini de 4 anys des de l'aprovació canvi de zona: Les làmpades han de ser de vapor de sodi o LED PC-Ambre*		-			
Làmpades						
INSTAL·LACIONS NOVES	Vespre	Nit	Vespre	Nit	Vespre	Nit
	Vapor de sodi / LED PC-Ambre (Tipus I)*	Vapor de sodi / LED PC-Ambre (Tipus I)*	≤ 4.200 K (Tipus III)	≤ 3.000 K (Tipus II)	≤ 4.200 K (Tipus III)	≤ 4.200 K (Tipus III)
	FHS					
	Vespre	Nit	Vespre	Nit	Vespre	Nit
	1%	1%	5%	1%	10%	5%
	Els nivells d'il·luminació permesos en la via pública són els mateixos independentment de la zona de protecció.					
Il·luminació Intrusa (lux)						
	Vespre	Nit	Vespre	Nit	Vespre	Nit
	2	1	5	2	10	5

Regulació horària:

- Horari nocturn: és la franja horària compresa entre les 00:00h, en horari d'hivern, o la 1:00h en horari d'estiu fins la sortida del sol. En les zones E1 i E2, fora del nucli urbà, l'horari de nit comença una hora abans.
- Horari de vespre, és la franja horària compresa des de la posta de sol fins que comença l'horari de nit.

Característiques de les instal·lacions d'il·luminació exterior

Amb caràcter general: i sempre que sigui compatible amb la normativa d'il·luminació aplicable a cada activitat, han de complir:

- Els requeriments de tipologia de làmpades i de llums establerts.
- Els nivells d'il·luminació no poden superar en més d'un 20% els valors d'il·luminació de referència de la normativa pròpia de l'activitat.

Normativa d'eficiència energètica UNE-EN 12464-2 d'il·luminació en els llocs de treball

UNE-EN 12193 d'il·luminació d'instal·lacions esportives

Amb caràcter específic: han de complir les condicions concretes que s'estableixen per a cada tipus d'instal·lació

Zona de protecció	Horari de vespre	Horari de nit
E1	Tipus I	Tipus I
E2	Tipus III	Tipus II
E3 i E4	Tipus III	Tipus III

Tipus I. Làmpades que emetin menys del 2 % de radiància per sota dels 440 nm, dins del rang de longituds d'ona comprès entre 280 i 780 nm. En el cas de LED, han de tenir menys de l'1% per sota dels 500 nm i longitud d'ona predominant per sobre dels 585 nm.

Tipus II. Làmpades que emetin menys del 5 % de radiància per sota dels 440 nm, dins del rang de longituds d'ona comprès entre 280 i 780 nm. En el cas de LED, han de tenir menys de l'15% per sota dels 500 nm. Tipus III. Làmpades que emetin menys del 15% de radiància per sota dels 440 nm, dins del rang de longituds d'ona comprès entre 280 i 780 nm

Flux d'hemisferi superior (FHS):

Zona de protecció	FHS _{inst.} (%)	
	Horari de vespre	Horari de nit
E1	1	1
E2	5	1
E3	10	5
E4	15	10

Nivells maxims d'il·luminació intrusa:

Zona de protecció	Il·luminació intrusa (lux)	
	Horari de vespre	Horari de nit
E1	2	1
E2	5	2
E3	10	5
E4	25	10

CONTAMINACIÓ ELECTROMAGNÈTICA

Per l'interior de l'àmbit d'estudi no hi recorren línies de transport elèctric de cap mena ja que el sector actualment no disposa d'abastament elèctric per xarxa sinó que l'energia utilitzada en les edificacions existents s'extrau a partir dels dos generadors presents a la finca.

Tampoc existeix cap altra possible font de camps electromagnètics de baixa freqüència com antenes de telefonia, radio i televisió. En aquest aspecte, el Àmbit no té afectacions importants a considerar.

7 EFECTES PREVISIBLES SOBRE ELS PLANS SECTORIALS I TERRITORIALS CONCURRENTS

En aquest apartat se analitza la jerarquia i concurrència que pot tenir l'execució de el Pla Especial sobre els instruments d'ordenació del territori, els plans o programes amb incidència en l'àmbit d'estudi, així com sobre la normativa d'aplicació, fent especial atenció a la coherència de els objectius proposats amb la planificació existent i concurrent. Els plans sectorials i territorials concurrents amb aquest Pla Parcial són:

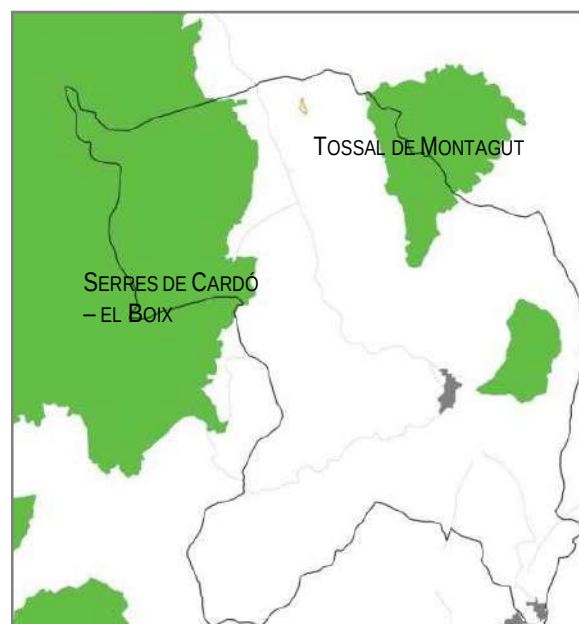
Modificació Puntual P.G.M. del Perelló al Pla Especial fixa les directrius a seguir para la legalització del els usos previstos.

Segons consulta realitzada a les bases de cartografia Ambiental del Departament del Medi Ambient i Habitatge, la superfície corresponent al Pla Especial NO està afectada per cap figura de protecció especial, de les que es descriuen a continuació:

- Límit del espais naturals de protecció especial i altres espais. Parcs nacionals, Paratges naturals d'interès nacional, Reserves naturals integrals, Reserves naturals parcials i parcs naturals.
- Espai d'Interès Natural. Zones incloses en el Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN).
- Zones Humides. Les zones humides i les seves delimitacions incloses en aquesta categoria corresponen a l'Inventari de zones humides de Catalunya del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.
- Xarxa Natura 2000. Límits dels espais naturals de Catalunya que formen part per a la xarxa Natura 2000. Aquests espais poden haver estat proposats con Zones d'Especial Protecció per a les Aus (ZEPA), d'acord amb la Directiva 79/409/CEE, o com a Llocs d'Importància Comunitària (LIC), d'acord amb la Directiva 92/43/CEE.

Els espais d'interès més propers, protegits pes les dues figures anteriors, són l'EIN Tossal de Montagut (espai LIC i ZEPA amb codi ES5140016) i l'EIN Serres de Cardó – el Boix (espai LIC i ZEPA amb codi ES5140006), situades aproximadament a 1,5km a l'Est i a l'Oest respectivament.

Figura 10 . Zones d'interès o protegides més properes a l'àmbit d'estudi



Font. Elaboració pròpia a partir de cartografia de referència del DMAH

Habitats d'interès comunitari. Cartografia dels habitats d'interès comunitari en el territori català basada en la interpretació i adaptació de la classificació d'hàbitats de la Unió Europea que proposa el document "CORINE biotopes manual", editat per la Comissió europea el 1991, en la directiva 92/43/CEE, en el Manual d'Interpretació dels Hàbitats de la UE i en l'informe sobre les

correspondències entre els hàbitats de Catalunya i els hàbitats d'interès comunitari. Tot i que dins l'àmbit no s'hi troba cap habitat d'interès comunitari, cal destacar la catalogació de la pineda de pi blanc existent als límits E i O de l'àmbit, coincidint amb les vessants dels barrancs limítrofs, com a Pineda mediterrània (codi 9540) considerat habitat no prioritari.

Aquesta mateixa superfície forestal forma part de les Forest gestionades pel Departament de Medi Ambient. El titular de la zona catalogada com a maleses i garrigues és propietat de la Generalitat de Catalunya (codi de la forest: 231).



Fotos. Pineda de pi blanc associada a les fondalades dels torrents limítrofs. Vista de la pineda del barranc del Ganso (dalt esquerra), pineda del barranc de la Riera (dalt dreta).

7.1 FAUNA, CORREDORS BIOLÒGICS, ESPAIS SINGULARS O DE PROTECCIÓ

La finca es situa en un àmbit d'estudi de cert interès per la fauna ja que es troba, per una banda, relativament propera a espais naturals de muntanya mediterrània, com són les serres de Cardó – Boix a l'oest i les serres de Tivissa a l'est, i, per una altra, en una zona de plana (la plana de Bugar), que ha pogut mantenir un paisatge agrà forestal de certa qualitat, basat en els conreus tradicionals llenyosos mediterranis i on la xarxa de rieres i barrancs ha permès la pervivència de nodrides garrigues, màquies i pinedes de pi blanc (con és el cas de la finca en qüestió, que limita amb dos rieres amb bona cobertura forestal). Així, no és d'estranyar que a la finca es puguin trobar elements faunístics pròpies de la terra baixa mediterrània, tant dels coreus de secà, com de les garrigues i les pinedes.

Pel que fa als mamífers carnívors, la finca es situarà dins del territori de la rabosa (*Vulpes Vulpes*), la geneta (*Genetta genetta*), el teidó (*Meles meles*), la fagina (*Martes foina*), la mostela (*Mustela Mustela*) i l'eríç clar (*Atelerix algirus*) i fosc (*Erinaceus europaeus*). Entre els herbívors, només el porc senglar (suc scrofa) hi farà incursions, tot i que a les serres de Cardó Boix comença a haver una població estable de cabra salvatge. Altre mamífers mediterranis com els conills (*Oryctolagus cuniculus*) i les llebres (*Lepus europaeus*) així com les espècies més comuns de rosegadors i musaranyes hi trobaran lloc. No s'ha trobat informació específica sobre els ratpenats, però l'extensió del territori, la presència de nombroses casetes i edificacions rurals semi abandonades i les coves de les muntanyes calcàries circumdants fan preveure l'existència de poblacions interessants d'aquestes espècies.

L'abundància i riquesa de rocam i cingleres del massís de Cardó i de les muntanyes de Tivissa té una relació clara amb la presència d'una rica diversitat d'aus rupícoles, freqüents en aquests ambients i que poden estendre els seus territoris de cacera fins a l'àmbit d'estudi. A l'actualitat hi ha comptabilitzades a les muntanyes de Cardó cinc parelles d'àguiles daurades (*Aquila chrysaetos*) i dos parelles d'àguila cuabarrada (*Haliaeetus fasciatus*). També hi ha diverses parelles de ducs (*Bubo bubo*) i de falcons pelegrins (*Falco peregrinus*). Altres rapinyaries ja més propis de la plana agroforestal seran, entre els diürns, l'aligot (*Buteo buteo*) i el xoriguer (*Falco tinnunculus*) i entre els nocturns, l'òliba (*Tyto alba*), el mussol (*Athene noctua*) i l'estival xot (*Otus scops*).

En els conreus de secà i les garrigues i pinedes permetran l'existència d'una nodrida i rica avifauna mediterrània, amb espècies com els tallarols i tallaretes (*Sylvia* sp), els túrdids (*Turdus* sp), els tudons (*Columba palumbus*) i tórtors (*Streptotelia turtur*, *S. decaocto*), els estivals abellerols (*Merops apiaster*), les puputs (*Upupa epops*), les mallerengues (*Parus* sp.), els córvids (*Corvus corax*, *Garrulus glandarius*, *Pica pica*), l'hivernant pit-roig (*Erithacus rubecula*), pinsans (*Fringilla coelebs*) i mosqueters (*Phylloscopus* sp), així com una extensa mostra d'altres fringíl·lids (*Serinus serinus*, *Carduelis carduelis*, *Carduelis chloris*...) i emberícids (*Emberiza* sp). Sense destacar la presència d'espècies de gran nivell de protecció o d'estatus poblacional molt restringit o amenaçat, tota la plana del Bugar té un bon interès ornitològic per les espècies comunes de la terra baixa.

Aquestes mateixes característiques de territori extensiu i en mosaic, junt amb la presència del Sistema de rieres i d'abeuradors tradicionals pels ramats, afavoreixen el grup dels amfibis i rèptils. Cal destacar també dins la finca la presència d'una gran bassa ornamental que, de ben segur, afavorirà la reproducció dels amfibis a l'època favorable. Entre els ofidis, destaca la serp verda (*Malpolon monspessalaum*), la serp blanca (*Elaphe scalaris*) i la serp de ferradura (*Coluber hippocrepis*). Entre les sargantanes i llargardaixos, entre d'altres espècies, cal destacar el fardatxo (*Lacera lepida*), Sargantana de pared (*Podarcis hispanica*), Sargantana cua llarga (*Psammodromus algirus*). Entre els amfibis, la granota comuna (*Rana perezi*) és l'habitual dels punts d'aigua permanents, tot i que a les serres de la vora també està citada la reineta (*Hyla meridionalis*) i el tritó marbrat (*Triturus marmoratus*), el gripau corredor (*Bufo calamita*), el gripau comú (*Bufo bufo*) i el gripauet (*Pelodytes punctatus*).

A banda de la fauna salvatge característica de la zona i lligada a la vegetació natural i agrícola existent, dins la finca d'estudi hi habiten alguns exemplars d'animals exòtics emprats per augmentar l'oferta lúdica d'activitat gastronòmica i d'allotjament rural que s'hi duu a terme. En funció de les característiques de cada espècie, es troben emplaçats en els recintes repartits arreu de la superfície de l'àmbit. D'aquesta manera, els diversos exemplars d'aus exòtiques ocupen les dues grans gàbies situades a la zona enjardinada de la part posterior de la casa, junt a la piscina i al llac. Els cangurs habiten al tancat situat just a l'entrada de la finca, que limita amb la zona d'estacionament de la zona sud-oest de la parcel·la. Els ponis disposen d'un espai ampli ja que es troben emplaçats en el camí d'oliveres i ametllers que s'estén en tota la meitat nord de la finca. Finalment, els diversos exemplars de porc vietnamita disposen de mobilitat lliure en totalitat de l'espai obert situat entre l'edificació principal i la tanca del camp de conreu.

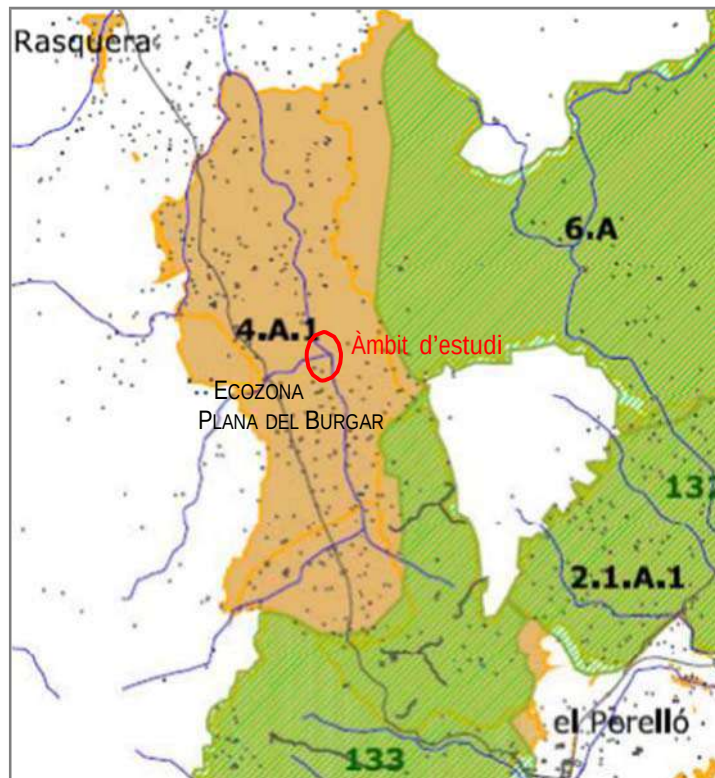


Fotos. Fauna exòtica existent dins la finca d'estudi. Gàbia d'aus (dalt esquerra), poni (dalt centre), lloros (dreta), cangurs (baix esquerra) i porc vietnamita (baix centre).

Pel que fa a les espècies existents a legalitzar dintre del nucli zoològic, s'adequaran a la legislació sectorial que li és d'aplicació. En cas de baixa del registre de nuclis zoològics de l'activitat i/o reducció de les instal·lacions existents, s'haurà de portar a terme el desmantellament de les instal·lacions i la naturalització de l'àmbit; i comunicar qualsevol modificació als Servei de Protecció dels Animals del Departament de Territori i Sostenibilitat.

Pel que fa la connectivitat ecològica, cal considerar l'àmbit d'estudi com una petita superfície inclosa en la unitat geogràfica formada per les serres de Cardó i del Boix, els plans de Bugar, les muntanyes de Bugar i la serra de Montagut.

Figura 11 Espais d'interès connector ecològic en l'entorn de l'àmbit d'estudi



Font. Connectivitat ecològica. ISA Aprovació inicial PTP Terres de l'Ebre (juliol 2009)

A banda de la riquesa ecològica existent en els terrenys forestals d'aquests espais protegits, cal tenir en compte que l'espai de separació d'aquests està ocupat per sòl agrícola que també es pot considerar com un espai per a flux de desplaçaments de fauna. A més, aquesta acció connectora a través dels camps de conreu entre els espais protegits no es veu entorpidida per l'existència d'elements antròpics de gran envergadura ja que l'única via de comunicació de Travessa el territori de nord a sud és la Carretera TV-3022, de caire local; altra consideració mereixerien els possible tancats de les finques. En aquest sentit cal destacar que la major part de la parcel·la objecte d'estudi és totalment permeable ja que no es disposa de tanca perimetral.

Cal considerar també l'existència dels connectors biològics representants pels barrancs descendents des de la zona sud del Pla del Bugar cap al riu Ebre. En concret, pròximament a l'àmbit d'estudi hi transcorren el barranc del Ganso i el de la Riera, cap dels dos afectats per infraestructures antròpiques.

En la documentació de l'aprovació inicial del Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre, l'informe de sostenibilitat Ambiental determina un conjunt de sectors de territori amb propietats i característiques pròpies, anomenats eco zones. La seva rellevància recau en la seva funció de connectors dins de les Terres de l'Ebre i inclou espais de protecció nacional, regional, comarca i local. D'aquesta manera s'estableix un Sistema de connectivitat ecològica que relliga en una sola xarxa tots els espais protegits de les Terres de l'Ebre i s'incorpora en la categoria de sòl de protecció especial com a sòl no urbà de valor natural i/o de localització.

L'àmbit d'estudi es troba inclòs dins una zona qualificada per la documentació del PTPTEE com a Eco zona, concretament l'eco zona plana de Bugar (codi 4A1). Es tracta d'una superfície majoritàriament ocupada per conreus arboris de secà amb significatiu potencial ecològic ja que constitueixen la zona d'alimentació de l'àliga cuabarrada i d'hivernada de túrdids als oliverars, entre d'altres. La plana del Bugar, que limita amb les serres de Cardó-Boix, a l'oest, i amb el Tossal de Montagut, a l'est, constitueix doncs una superfície important de sòl agrícola amb funció connectora entre aquests dos espais.

7.2 PATRIMONI CULTURAL I ETNOLÒGIC. Existència de nombrosos marges de pedra seca lligats a l'activitat agrícola del sector

Segons l'informe del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació, dins l'àmbit d'estudi no s'hi troba cap element patrimonial catalogat ni protegit.

L'ús agrícola històric de la zona lligat a les característiques topogràfiques de l'àmbit d'estudi han determinat la construcció i l'existència de diversos marges de pedra seca. Concretament, dins el sector els murs es concreten al sector est ja que és on es trenca la tendència planera de terreny i apareix un cert desnivell que assoleix un pendent considerable en el tram corresponent al barranc secundari que desemboca al barranc de la Riera. D'aquesta manera, per tal d'aprofitar els costers per emplaçar l'activitat agrícola, s'han utilitzat diversos marges de pedra seca de poca altura per estructurar el terreny en bancals atalussant els pendents.

Dins l'àmbit d'estudi, destaquen el conjunt de murs en forma de mitja lluna que estructuren el pendent del barranc secundari fins al seu punt de connexió amb el barranc de la Riera i que compleixen la funció de retenir la terra i frenar l'escolament de l'aigua, evitant l'erosió causada per les pluges torrencials.



Fotos. Mur de pedra seca distribuïts arreu de la finca. Marges dels camp d'oliveres i ametllers de la meitat nord de l'àmbit d'estudi (dalt esquerra), murs de l'extrem sud-est, sota la zona enjardinada (baix esquerra) i marges semicirculars construïts al barranc secundari de l'est de la parcel·la (dreta)

7.3 RISCOS AMBIENTALS. Àmbit afectat per la proximitat a la zona boscosa amb molt alt risc d'incendi

▪ RISC D'INCENDI

Segons el mapa de risc bàsic d'incendi forestal del Departament de Medi Ambient i Habitatge, tot l'àmbit es troba inclòs dins de la classificació de risc baix (color verd de la figura) ja que la vegetació associada a l'espai és agrícola arbòria. Tot i això, existeix un alt risc d'incendi al límit nord, corresponent a la zona boscosa de pineda mediterrània existent a les proximitats del barranc de la Riera

Figura 12. Delimitació del risc basic d'incendi forestal a l'entorn de l'àmbit d'estudi



Font. Elaboració pròpia a partir de cartografia de referència del DMAH

INUNDABILITAT

Tal com queda pales en l'informe tècnic emès per l'Agència Catalana de l'Aigua en referència a l'expedient 05200100735 d'instal·lació i obertura d'un restaurant a la partida Burgà, polígon 109, parcel·la 10 (5 de juny de 2002), el risc d'inundabilitat dins l'àmbit d'estudi es molt improbable. Les determinacions de l'informe tècnic es recullen a continuació:

La finca limita a l'oest amb el barranc del Ganso amb conca de 4km² i a l'est amb el barranc de la Riera amb la conca de 12km². Les lleres es troben en un estat regular pel desguàs d'avingudes.

La diferència de cotes entre la parcel·la i el fons de la llera es de 5m respecte al barranc del Ganso i de 9m respecte al barranc de la Riera. La zona no sembla inundable per avingudes extraordinàries no catastròfiques. Es respecta la zona de servitud de 5m establerta a la Llei d'aigües.

7.4 EDIFICACIONS I SERVEIS EXISTENTS

Com ja s'ha comentat anteriorment, dins la finca d'estudi a banda de l'activitat agrícola que ocupa la major part de la superfície de la parcel·la, s'hi desenvolupa també activitat restaurant, nucli zoològic, habitatge familiar, nucli zoològic i legalitzar l'ús hotel·ler i delimitar àrees i usos complementaris als usos existents a les finques. Però a tal finalitat, existeixen un seguit d'instal·lacions existents de fa més de 10 anys a legalitzar i serveis per a poder acollir el públic utilitari d'aquests usos complementaris vinculats als usos principals. Concretament, a la meitat sud de la parcel·la s'hi emplacen les edificacions i instal·lacions següents:

EXISTENT (LEGALITZAT)	
RESTAURANT + "PEU D'ESTABLIMENT HOTELER"	
F.BAIXA	357,60
F.FIS	48,70
TOTAL EDIFICACIÓ LEGALITZADA	406,30
EXISTENT (A LEGALITZAR)	
Magatzem 1: varis relacionats amb el nucli zoològic	34,81
Magatzem 2: varis relacionats amb exteriors i jardins	34,81
Magatzem 3: generador elèctric i cambres frigorífiques	50,58
Magatzem 4: depuradora piscina	4,88
Magatzem 5: varis relacionats amb mobiliari piscina	12,24
Magatzem 6: hivernacle plantes	11,10
TOTAL MAGATZEMS PEU A LEGALITZAR	149,42
AMPLIACIÓ RESTAURANT TERRASSA APORXADA (100%) PEU "LEGALITZAR AMPLIACIÓ RESTAURANT"	143,88
PORXO APARCAMENT (50%) PEU LEGALITZAR PORXO	45,01
PEU "LEGALITZAR L'ÚS HOTELER"	63,97
PISCINA	67,64
BASSA	178,67
Ocellera 1: inclosa dintre del tancat d'animals 1	
Ocellera 2:	7,45
Ocellera 3:	47,32
Tancat d'animals 1:	932,85
Tancat d'animals 2:	84,06
Tancat d'animals 3:	8,868,96
TOTAL NUCLI ZOOLOGIC EXISTENT	9.340,66
TOTAL EDIFICACIÓ EXISTENT A LEGALITZAR	401,28
TOTAL EDIFICAT	807,58

Figura 13 Emplaçament de les edificacions i serveis existents dins d'àmbit d'estudi



Font. Memòria del PEU Carpe Diem

L'abastament energètic actual es realitza mitjançant un grup electrògen situat al magatzem 3 combinat amb plaques solars, situades al sostre de l'edificació independent destinada a ús exclusiu hotel·ler.

L'edifici principal disposa d'una cisterna de recollida d'aigües pluvials a la zona central.

Les aigües brutes del servei sanitari i les aigües desguassen a la xarxa de clavegueram pròpia connectada a una fossa sèptica (●) que es buida per part d'un gestor autoritzat segons ha comentat la propietat.

8 MOTIVACIÓ DE L'APLICACIÓ DEL PROCEDIMENT D'EVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA SIMPLIFICADA

La normativa en matèria d'avaluació ambiental estratègica es recull en la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i el Pla Especial es troba dins dels supòsits de submissió a avaluació ambiental estratègica simplificada que estableix l'article 6, apartat 2 de l'esmentada Llei, que indica:

2. Seran objectes d'una avaluació ambiental estratègica simplificada:

- a) Les modificacions menors dels plans i programes esmentats en l'apartat anterior
- b) Els plans i programes esmentats en l'apartat anterior que estableixin l'ús, a nivell municipal, de zones de Reduïda extensió
- c) Els plans i programes que, establint un marc per a l'autorització en el futur de projectes, no compleixin la resta de requisits esmentats a l'apartat anterior.

El Pla Especial objecte del present document es podria enquadrar en el supòsit c) de l'esmentada article. El qual justifica que sigui simplificada la tramitació i adequació, i coincideix amb l'informe preliminar emès pel Departament de Medi Ambient.

9 RESUM DELS MOTIUS DE LA SELECCIÓ DE LES ALTERNATIVES

La naturalesa d'aquesta modificació ofereix poques oportunitats per a la valoració d'alternatives, ja que es tracta de considerar la incorporació a sòl rústic amb Pla Especial aprovat, d'una superfície concreta de sòl no urbanitzable comú.

La justificació de la proposta de modificació puntual es va basar en la re definició d'una parcel·la de sòl no urbanitzable comú, que compleix les determinacions descrites en la legislació urbanística per a considerar-la com sòl rústic amb Pla Especial aprovat (amb els seus usos característics d'aquest tipus de sòl).

10 MESURES PREVISTES PER PREVENIR, REDUIR I, EN LA MESURA DEL POSSIBLE, CORREGIR QUALSEVOL EFECTE NEGATIU RELLEVANT EN EL MEDI AMBIENT DE L'APLICACIÓ DEL PROGRAMA, TENINT EN COMTE EL CANVI CLIMÀTIC

La consideració amb respecte a les mesures preventives o correctores en esta modificació exigeix tenir present les reflexions sobre els impactes esperats. Aquesta modificació implicarà la re definició d'una parcel·la, amb la qual cosa resulta evident que els impactes generats per aquesta actuació tenen una entitat molt reduïda en termes mediambientals i, en particular, quan es tracta d'avaluar la seva incidència sobre el canvi climàtic.

Un cop identificats i avaluats els impactes significatius sobre valors naturals rellevants, derivats de l'establiment i posada en funcionament de les infraestructures previstes en el «Complex restaurant – allotjament rural "Carpe Diem"», a continuació es consideraran i analitzaran les mesures necessàries per evitar que aquests impactes s'arribin a produir (mesures preventives o protectores) o per reduir o corregir els seus efectes sobre el medi (mesures correctores).

Els principals objectius de les mesures preventives i correctores es poden resumir, d'aquesta manera, a:

- Aconseguir la major integració ambiental possible del projecte.
 - Evitar, anul·lar, atenuar, corregir o compensar els efectes negatius que les accions derivades del projecte produeixen sobre el medi ambient.
 - Incrementar els efectes positius.
- En qualsevol cas, ha de ressaltar les repercussions clarament positives derivades de l'execució del projecte, ja que es millorarà l'abastament d'acord amb la demanda de un lloc privilegiat de gaudir de la natura i derivat de aquest fet també la potenciació econòmica del sector i del conjunt regional.

Basats en l'Informe de Sostenibilitat Ambiental de la Modificació Puntual del P.O.U.M., s'adopten els següents punts:

Objectius generals

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 energèticament eficient, minimitzi i assimili la producció de totes les formes de contaminació i residus, conservi la diversitat biològica, i garanteixi la qualitat de vida de la població. D'acord amb aquestes premisses, els objectius ambientals de caràcter general que cal establir són els següents:

A. Minimitzar el consum del sòl i racionalitzar-ne l'ús, d'acord amb un model urbanístic globalment eficient i atenció als condicionaments ambiental·ls existents

Els models urbans expansius, dispersos o difusos impliquen un consum elevat de recursos, una major ocupació de sòls rurals i hàbitats naturals, un malbaratament energètic i, en conseqüència, uns nivells més alts de contaminació, que no es el cas de la nostra legalització.

B. Compatibilitzar el planejament amb el cicle natural de l'aigua i racionalitzar l'ús d'aquest recurs en el marc d'un model urbanístic globalment eficient.

Es fomenta un model que comporta un menor consum i un estalvi d'aigua protegint els espais de recàrrega dels aqüífers i integrar el màxim la planificació hidrològica i la planificació d'usos que no s'amplia respecte de la realitat existent.

C. Prevenir i corregir la contaminació acústica, lluminosa i electromagnètica

La reducció de les diverses formes de contaminació (acústica, lumínica, electromagnètica, etc.) són uns dels objectius de l'ordenació.

D.Fomentar el reciclatge i la reutilització dels residus i, si és el cas, facilitar la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament. Minimitzar l'impacte de la construcció sobre el cicle dels materials.

Es prevé en els edificis i en els espais existents les reserves adequades per a les operacions de recollida i transport i instal·lacions per a la recollida selectiva, i en aquest cas es el responsables del complex, qui s'haurà de fer càrrec de la separació de residus i de portar-los a un punt de recollida selectiva.

És important introduir criteris bioclimàtics en la edificació i l'ús de materials amb l'aplicació de solucions constructives eficients, la introducció d'energies renovables, la prevenció de residus, etc. En definitiva, es tracta d'allargar el cicle de vida dels materials i de l'edificació.

Es manté la permeabilitat ecològica del territori i en conseqüència la connectivitat dels espais lliures, s'evita la formació de barreres i es preveuen els processos de fragmentació de teixits i paisatges rurals. També introdueix el concepte de biodiversitat en la planificació i el tractament dels espais lliures urbans.

E.Integrar el paisatge en el procés de planejament urbanístic i garantir-ne la qualitat

Es tracta al·l'entorn amb l'objectiu de preservar la seva qualitat paisatgística per a tots els tipus de paisatge presents en el territori i protegir les unitats i espècies més excepcionals i que donen identitat al municipi.

Objectius ambientals específics

En virtut de la normativa aplicable i els instruments de planejament territorial o altres plans, s'han definit els següents objectius i mesures ambientals específiques que es pretenen aplicar en aquesta modificació puntual.

Partim dels quatre (4) vectors ambientals i vint-i-dos (22) objectius ambientals del Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre (PTPTE) dels quals ens centrem en els 8 objectius ambientals següents:

Taula 3. Objectius ambientals específics aplicables a l'àmbit de la MP.

Vector ambiental	Objectiu ambiental
1. Preservar els valors naturals, culturals i paisatgístics	1.1. Preservar la diversitat biològica incloent els espais de major valor ecològic i paisatge el sistema d'espais oberts del Pla 1.2. Garantir un tractament ambientalment correcte de la matriu territorial. 1.3. Minimitzar la fragmentació ecològica per noves infraestructures i zones urbanes. 1.6. S'asseguren i mantenen els espais agraris, donada la importància i rellevància d'aquest sector en l'àmbit de les Terres de l'Ebre, pels seus valors paisatgístics, culturals i naturals
2. Racionalitzar el mo d'ocupació del sòl	2.5. Preservar del procés urbanitzador els espais ecològicament més fràgils i les zones afectades per riscos naturals o antròpics. 2.6. Reconduir situacions urbanístiques no desitjables.
4. Millorar l'eficiència fluxos ambientals i en	4.1. Promoure un ús sostenible de l'energia, minimitzant la demanda i fomentant l'ús d'energies renovables 4.4. Promoure un ús sostenible de l'aigua, fomentant-ne l'estalvi i la economitació.

Font: elaboració pròpia a partir dels objectius ambientals determinats al PTPTE.

11 PLA DE SEGUIMENT DE LES MESURES PREVISTES

Tal com es recull la present Avaluació Ambiental Simplificada, la legislació per a l'Avaluació de plans i programes, estableix l'obligació de determinar mesures de supervisió i control per a les diferents fases que comporta l'execució de l'actuació.

No obstant, en coherència amb el desenvolupament del present Pla Especial Urbanístic per a legalitzar l'ús d'establiment hotel·ler i complementàries als usos existents i legalitzar edificacions d'antiguitat superior a 10 anys, i justificat l'escàs impacte ambiental generat, s'ha de tenir en compte que fins que no s'aprovi el PEU i se'n derivi a la legalització de les activitats existents, no es pot dur a terme el pla de seguiment proposat a continuació.

Un cop aprovat el Pla especial no s'hauran de redactar altres plans derivats, només les legalitzacions de les activitats contemplades existents i actuacions ambientals necessàries.

Igualment, per tal de poder realitzar un seguiment més efectiu de l'aplicació i la incidència real de les mesures proposades pel PEU, així com la seva incidència en els objectius ambientals, es proposa dur a terme un seguiment ambiental seguint els indicadors descrits a continuació, realitzant un informe de seguiment durant el primer any després de l'aprovació definitiva del Pla.

Una vegada s'iniciïn les activitats i usos a legalitzar projectats, tots els controls seran previs a l'entrada en funcionament del servei, tret dels següents, que es controlaran semestralment i durant un període de dos anys:

- Verificar el compliment de la normativa vigent sobre la contaminació acústica i lumínica.
- Verificar el volum d'aigua d'abastiment previst inicialment.
- Càlcul dels volums d'aigües pluvials i residuals per avaluar també el volum d'aigües que es reutilitza.
- Càlcul dels volums dels diferents tipus de residus generats.

11.1 INDICADORS AMBIENTALS DE SEGUIMENT

Es proposen un seguit d'indicadors ambientals que es poden fer servir tant per avaluar la sostenibilitat del Pla com per realitzar el seguiment dels objectius i mesures ambientals establertes segons el seu grau d'importància relativa:

Els indicadors ambientals definits compleixen amb els paràmetres següents:

- Son fàcilment mesurables, de manera que es pot efectuar l'examen amb una certa immediatesa i sense excessives complicacions de caràcter tècnic.
- Són pràctics i comprensibles, a fi i efecte que puguin assolir de manera efectiva el paper d'eines d'informació pública si fos necessari. La seva interpretació ha de ser rellevant per a les classes dirigents, els quadres tècnics i la ciutadania en general.
- Són descriptius i integren el màxim nombre d'entrades, per tal que un mateix indicador reflecteixi com més aspectes ambientals millor, ja sigui directament o bé indirectament.

Els indicadors del grau d'integració o assoliment considerats en el Pla Especial, doncs, són els que mostren seguint els objectius ambientals plantejats i la seva mesura d'incorporació en el PEU.

A priori tant sols alguns dels controls previstos es proposen realitzar semestralment i durant dos anys, la resta durant l'any següent a l'aprovació definitiva del PEU.

Objecte ambiental plantejat	Grau d'integració o assoliment	Mesura d'Incorporació en el PEU
1. Garantir una ordenació urbanística eficient i adaptada a les característiques ambientals del sector.	ALT	L'ordenació existent dins el sector és congruent amb les característiques de les activitats que es desenvolupen actualment en l'àmbit i amb la naturalesa rural del sector i les plantejades per legalitzar. L'emplaçament en un entorn rural, amb qualitat paisatgística alta i ben ubicat dins el context de les Terres de l'Ebre.
2. Configurar un model d'ocupació del sòl que eviti la dispersió de construccions i edificacions pel territori	ALT	El gàlib màxim d'ampliació proposat es dissenya mitjançant un model compacte. D'aquesta manera, es manté pràcticament $\frac{3}{4}$ parts de la finca sense cap tipus d'edificació.
3. Establir la zonificació i els usos del sector potenciant-ne la plurifuncionalitat i autonomia, i regular-hi els usos de manera flexible	ALT	Per una banda, es proposa diversificar els usos del sòl actuals mitjançant la legalització de l'ús hotel·ler, complementant l'activitat de restaurant ja existent. Per l'altra, la proposta del PEU és compatible amb la conservació de l'ús agrícola de més de la meitat de la superfície de l'àmbit d'estudi.
4. Programar l'abastament per a usos alternatius amb recursos propis que no provinquin de la xarxa d'abastament, sinó del reciclatge i/o reutilització, i introduint criteris d'estalvi en la jardineria urbana entre d'altres	MIG A l'inici de les activitats a legalitzar al PEU	Es preveu utilitzar la cisterna per a recollida de pluvials. Es preveu mesures d'estalvi i reutilització com reducció de la generació d'aigües residuals amb mecanismes d'estalvi d'aigua en aixetes i cisternes de les zones humides. Xarxa separativa, les residuals a depuració i les pluvials infiltrades o reutilitzades al reg agrícola sense originar afeccions a tercers.
5. Instal·lar sistemes de depuració autònoms autoritzats per l'ACA amb previsió per a l'increment de cabal d'aigües residuals procedents de l'ampliació edificatòria de l'àmbit i garantint la viabilitat de la xarxa existent.	BAIX	Pendent de realitzar en futura ampliació.
6. Fomentar, per tal de combatre el canvi climàtic, els modes de transport més sostenibles (dins i entre els sistemes urbans), dissuadint-hi l'ús del vehicle motoritzat individual.	ALT	Una mesura complementària pot ser la limitació de la velocitat del trànsit de vehicles a 30 km/hora en el camí rural d'accés a la finca i de 20 km/hora pel seu interior.
7. Preveure mesures i directrius urbanístiques per reduir els impactes sonors detectats en l'àmbit del pla, en referència a la Llei 16/2002 de 28 de juny.	ALT	La font més destacada de soroll prové de la presència del generador elèctric a l'ampliació del magatzem 3 dintre de l'edificació principal. Asegurar el compliment dels objectius de qualitat acústica als receptors sensibles propers, d'acord amb la normativa vigent i el Mapa de capacitat acústica aprovat del Perelló.
8. Millorar l'eficiència energètica dels sistemes urbans i edificacions, enllumenat exterior amb el compliment del Decret 190/2015 entre d'altres.	BAIX A l'inici de les activitats a legalitzar al PEU	Es preveu la seva correcció per a: Mantenir al màxim possible les condicions naturals de les hores nocturnes, en benefici de la fauna, de la flora i dels ecosistemes en general. Evitar la intrusió lumínica en l'entorn domèstic i, en tot cas, minimitzar-ne les molèsties i els perjudicis. Promoure l'eficiència energètica dels enllumenats mitjançant estalvi d'energia, sense minvar la seguretat. Prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel. Controlar i programar l'enllumenat segons les necessitats contemplades als usos del PEU.
9. Gestionar correctament els residus generats per les activitats.	MIG A l'inici de les activitats a legalitzar al PEU	Conforme amb les determinacions del Catàleg de residus de Catalunya (CRC). Estar inscrits al Registre de productors de residus si és que l'activitat de l'empresa ho requereix. Utilitzar per al transport dels residus generats empreses inscrites al Registre de transportistes i amb autorització específica per al residu, en els casos que sigui necessari. Portar al dia un registre propi de residus generats.

Objecte ambiental plantejat	Grau d'integració o assoliment	Mesura Incorporació en el PEU
10. Garantir la protecció dels espais que permeten el manteniment de la connectivitat ecològica i la funcionalitat dels ecosistemes a escala local	ALT	Les edificacions existents i usos a legalitzar de la finca garanteix el manteniment de la connectivitat ecològica que s'estableix en el mosaic agroforestal característic del conjunt de la plana del Bugar. No es preveu cap tancament físic objecte d'estudi.
11. Preservar la continuïtat del Barranc de la Riera i del Barranc del Ganso com a mesura de protecció de la fauna local.	ALT	El desenvolupament del PE no suposarà cap canvi significatiu en l'espai proper als dos barrancs sinó que es mantindrà l'ús agrícola actual i la franja de transició entre els conreus arboris i la zona forestal dels torrents, mantenint-ne així la qualitat ecològica.
12. Verificar el volum d'aigua d'abastament previst i el càlcul de volums d'aigües pluvials i residuals generats.	BAIX A l'inici de les activitats a legalitzar al PEU	Els definits a la Normativa del PEU a l'article 20. Consum d'aigua i l'article 22. Evacuació d'aigües.
13. Nou sistema de sanejament autònom, Fossa séptica i sol·licitud d'abocament.	BAIX A l'inici de les activitats a legalitzar al PEU i ampliació	Els definits a la Normativa del PEU a l'article 22. Evacuació d'aigües.
14. Abastament de pou a legalitzar	BAIX A l'inici de les activitats a legalitzar al PEU	Els definits a la Normativa del PEU a l'article 20. Consum d'aigua.
15. DPH i política de lleres	BAIX A l'inici de les activitats a legalitzar al PEU i/o ampliació	Els definits a la Normativa del PEU a l'article 26. Altres consideracions
16. Prevenció d'incendis forestals	MIG A l'inici de les activitats a legalitzar al PEU	Els definits a la Normativa del PEU a l'article 23. Prevenció d'incendis forestals.
17. Establir les pertinents mesures per complir les obligacions quant a edificacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana i situades a menys de 500 metres de terrenys forestals	MIG A l'inici de les activitats a legalitzar al PEU	Manteniment de franja perimetral de protecció de la finca de 25 metres amb desbrossada de vegetació d'acord amb la normativa vignet i laprescriptiva autorització administrativa corresponent.
18. Evitar l'afectació de les àrees forestals i els barrancs presents dins de l'àmbit.	ALT	Es respecta, ja que no s'hi actua, la zona de servitud dels barrancs.

11.2 ORGANISMES RESPONSABLES DEL SEGUIMENT

El principal responsable del seguiment dels efectes sobre el medi ambient de les actuacions proposades serà el promotor del PEU . El promotor en aquest cas és Dirk William Vos i serà l'encarregat d'emetre periòdicament els corresponents informes sobre el seguiment mitjançant personal tècnic qualificat.

Tanmateix en darrera instància serà, i d'acord amb la Llei d'avaluació de plans i programes, el Departament de territori i Sostenibilitat a les Terres de l'Ebre el responsable final de la supervisió ambiental del Pla Especial.

Deltebre, 20 d'Abril de 2021

DESPATX 10 DE SERVEIS GENRALS SL

Baltasar Bonet i Vila
col. COAC núm. 26.701/5

Teresa Salvador Gisbert
col. CAATEETE núm. 133

ESTUDI IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISSATGÍSTICA PER AL:

**PLA ESPECIAL CARPE DIEM PER A LEGALITZAR L'ÚS D'ESTABLIMENT
HOTELER I COMPLEMENTÀRIES ALS USOS EXISTENTS I LEGALITZAR
EDIFICACIONS D'ANTIGUITAT SUPERIOR A 10 ANYS**

Emplaçament:	CARPE DIEM Polígon 109, parcel·les 10 i 59 Partida El Burgà 43519 El Perelló
Data:	Juliol 2020
Promotor:	DIRK WILLWN VOS Carretera El Perello-Rasquera, Km 8,5 43519 El Perelló
Tècnics redactors:	DESPATX 10 DE SERVEIS GENERALS SL Avinguda Robert Graupera 152 43580 Deltebre Tel. 977 489 846 Baltasar Bonet Vila, arquitecte Teresa Salvador Gisbert, arquitecta tècnica

Í N D E X

I.- DADES BÀSIQUES

- 0. Ordre d'encàrrec i antecedents
 - 1. Justificació
 - 2. Objecte
- 3. Característiques generals del terreny i de les edificacions existents

II.- PLANEJAMENT I INSTRUMENTS DE PAISSATGE

- 1. Planejament territorial
- 2. Planejament municipal
- 3. Catàleg de paisatge
- 4. Avaluació del paisatge

III.- PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL

- 1. Valors ecològics
- 2. Valors històrics
- 3. Valors estètics
- 4. Valors identitaris i simbòlics
- 5. Valors productius
- 6. Impactes i riscos

IV.-PAISATGE DEL LLOC I PROJECTE

- 1. Descripció de l'emplaçament i visibilitat
- 2. Visió integral del projecte

V.- ESTRATÈGIES, CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ

- 1. Anàlisi sistemàtic de les transformacions

VI.- CONCLUSIONS

I. DADES BÀSIQUES

1. Ordre d'encàrrec i antecedents

El promotor, Dirk Willen Vos, amb NIE X3653144P i domicili al polígon 109, parcel·les 10 i 59 del Perelló, promouen l'elaboració de l'Estudi d'impacte i d'integració paisatgística (en endavant EIIP) que acompanyarà al TEXT REFÓS PLA ESPECIAL CARPE DIEM PER A LEGALITZAR L'ÚS D'ESTABLIMENT HOTELER I COMPLEMENTÀRIES ALS USOS EXISTENTS I LEGALITZAR EDIFICACIONS D'ANTIGUITAT SUPERIOR A 10 ANYS (en endavant PEU Carpe Diem).

La redacció del present EIIP és a càrrec de l'arquitecte Baltasar Bonet Vila col·legiat núm. COAC 26.701/5 l'arquitecta tècnica Teresa Salvador Gisbert amb núm. de col·legiada 133 al CAATEETE; des del DESPATX 10DE SERVEIS GENERALS, S.L. amb CIF B-43603539 amb domicili social a l'Avinguda Robert Graupera, 152 del municipi de Deltebre (43580).

1. Justificació

La llei 8/2005, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, té per objecte el reconeixement del paisatge a fi de preservar els seus valors naturals, patrimonials, científics, econòmics i socials. El desenvolupament de la llei es fa mitjançant el decret 343/2006, de 19 de setembre, el qual té per objecte avaluar les conseqüències que té sobre el paisatge la realització d'actuacions específiques, obres, legalitzacions i activitats al sòl rústic. El decret regula el contingut dels estudis i informes d'impacte i integració paisatgística i estableix que aquests documents tècnics estan destinats a considerar les conseqüències que té sobre el paisatge l'execució d'actuacions, projectes d'obres o activitats i a exposar els criteris adoptats per a la seva integració.

Per altra banda en el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme (TRLU), en la llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la llei d'urbanisme i en el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'urbanisme, s'estableixen els supòsits que determinades actuacions d'interès públic i d'iniciativa privada en sòl no urbanitzable, que previsiblement poden comportar canvis en el paisatge, incorporin en el seu procés de tramitació un estudi d'impacte i integració paisatgística que diagnostiqui el possible impacte i exposi en cas necessari les mesures d'integració previstes.

Altrament, el Pla territorial parcial de les terres de l'Ebre, aprovat definitivament pel Govern de la generalitat en data 27 de juliol de 2010, estableix el requeriment de realitzar EIIP en aquest cas; on d'acord amb el Catàleg de paisatge de les Terres de l'Ebre, elaborat per l'Observatori del Paisatge, lliurat a l'antic Departament de Política Territorial i Obres Públiques el 23 de juliol de 2009 i aprovat definitivament el 16 de juliol de 2010; on s'hi preveu els criteris i accions, així com els objectius de qualitat paisatgística per a la seva posterior implantació en el planejament territorial en forma de directrius del paisatge sens perjudici que alguns dels objectius poguessin esdevenir directrius de manera directa.

Així doncs el present EIIP avaluarà els impactes paisatgístics que es poden produir, conseqüència del PEU Carpe Diem que es tramita, que pretén legalitzar adequadament les edificacions existents, i determinarà les zones i usos i activitats; i en cas de ser necessari les mesures d'integració adoptades.

2. Objecte

L'objecte d'aquest EIIP és el desenvolupament del PEU pot suposar per l'entorn i el medi natural, situades a les zones rústiques del terme municipal del Perelló.

L'emplaçament de la proposta es troba inclòs tant en l'àmbit del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del Perelló, com en el del Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre.

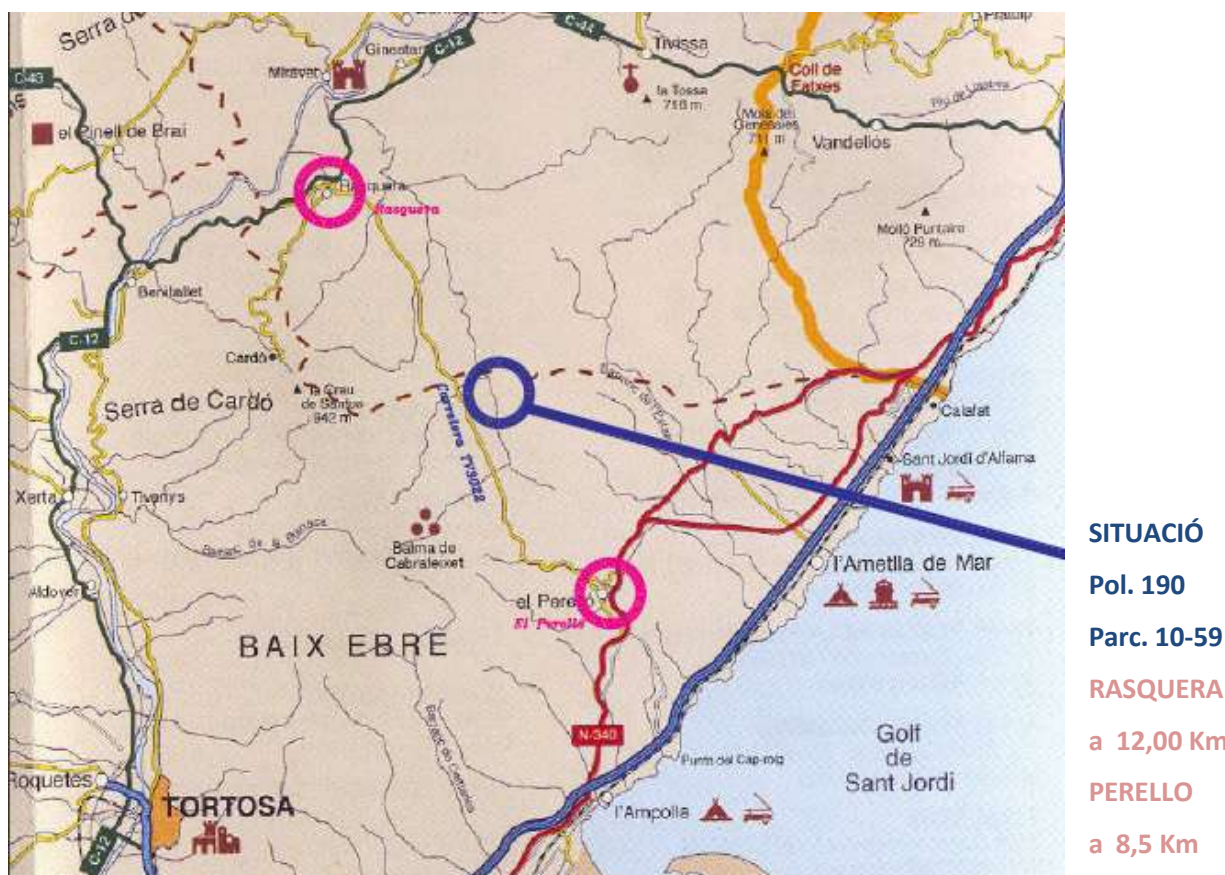
Totes elles configuracions legals, que entre altres, tenen per objecte la delimitació i l'establiment de les mesures necessàries per a la protecció bàsica dels espais naturals amb la seva fauna i flora, la

conservació dels quals cal assegurar, d'acord amb els valors científics, ecològics, paisatgístics, culturals, socials, didàctics i recreatius que posseeixen.

Els usos i activitats que es regulen al PEU, són un mitjà que garanteix la pervivència del patrimoni ambiental i arquitectònic, ja que fan compatible la mantenció dels seus valors amb una certa activitat econòmica vinculada a l'agricultura, la restauració i a l'allotjament turístic.

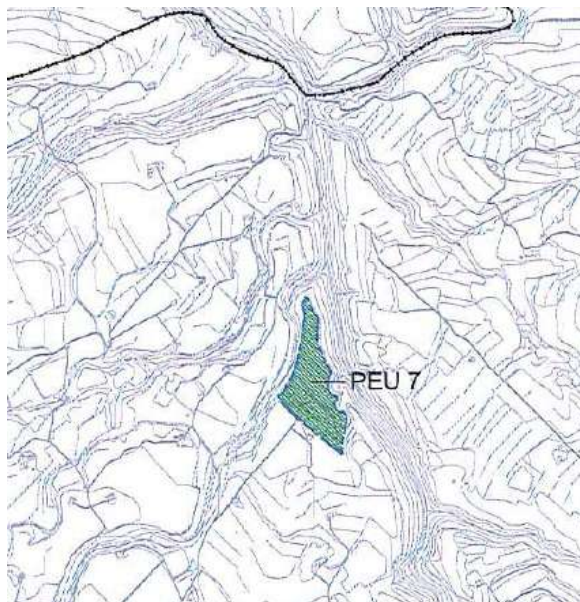
La finalitat de l'EIIP és diagnosticar l'impacte potencial de les esmentades edificacions existents i s'escau,proposar les mesures d'integració paisatgística adequades.

A partir d'un anàlisi i descripció de d'indret on es plantegen les construccions,tenint en compte les característiques i la incidència de l'implantació i legalització dels usos que s'hi preveuen, s'analitzen les repercussions sobre la visió en diferents escales, la qualitat i la fragilitat del paisatge. De la diagnosi i del potencial impacte se'n pot derivar un conjunt de mesures correctores, valorades i justificades. En conclusió, l'objecte final serà valorar la incidència sobre el paisatge que les edificacions existents poden tenir, la seva idoneïtat, analitzant diferents alternatives i establint mesures per tal d'eliminar, reduir o minimitzar l'impacte paisatgístic.



L'àmbit del PEU pertany les finques dels polígon 109, parcel·les 10 i 59. Burga. 43159 El Perelló, de classe rústica amb referències cadastrals respectivament de 43106A109000100000ZF i 43106A109000590000ZW i de classe disseminats al polígon 109, parcel·la 10 43106A109000100001XG.

L'emplaçament de les edificacions existents per a la legalització de l'activitat hotelera i complementària a les existents (restauració, nucli zoològic, educació en el lleure, habitatge familiar rural, turisme rural) i la legalització dels instal·lacions complementàries a aquests usos, reuneixen tots els requisits i atractius per al seu desenvolupament, donat del bon accés per carretera i la proximitat als municipis del Perelló i Rasquera, la proximitat a les platges del Perelló i al riu; a més del gran nombre d'activitats que es poden realitzar en la zona.



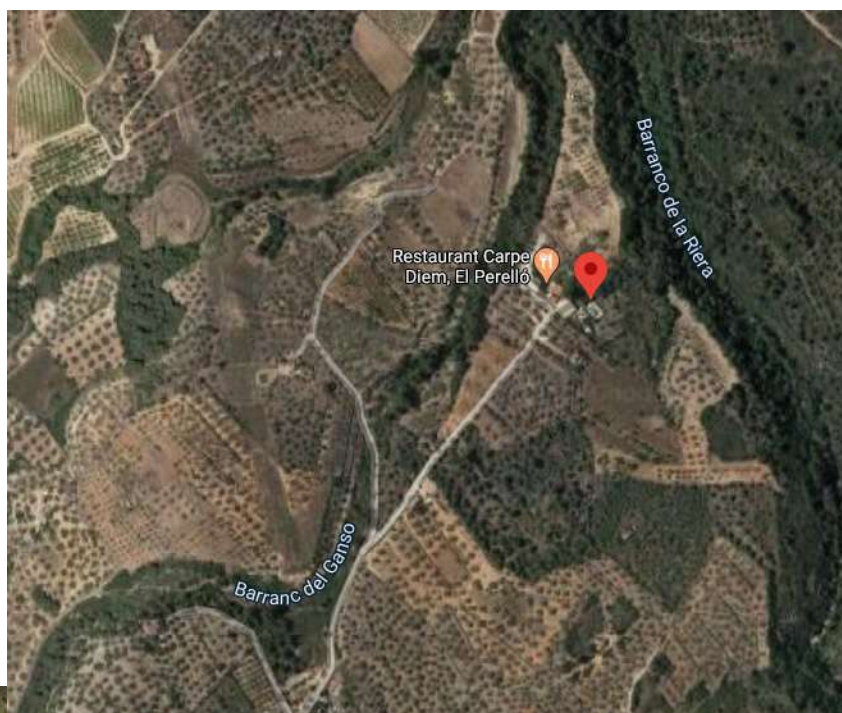
Coordenades UTM Huso 31 des del centre:

X=303.467 Y= 4.5345.586

Aquest camí privat recorre 50 metres, enllaçant amb un camí públic de 700 metres pavimentat i connectat amb la carretera comarcal.

L'accés i les comunicacions per carretera són excel·lents. S'hi accedeix per la TV 3022, que comunica a la N-340 en la població del Perelló i a 8 km de l'autopista A-7 a l'Ametlla de Mar o bé a l'Ampolla i amb l'Eix de l'Ebre C-12 a la població de Rasquera.

Es pot accedir en tren, línia Barcelona - València a l'estació de l'Ametlla de mar (8Km) o a la de l'Ampolla (7 Km)



3. Característiques generals del terreny i de les edificacions existents

De relleu variat, mentre que a la banda esquerra d'on es troba el Perelló hi ha un sistema muntanyós prou agrest, que són les Serres de Cardó i Boix, a la dreta emmarquen una gran plana, la Plana del Bugar, que es divideix entre el municipi de Rasquera i el del Perelló, on s'emmarca en present PEU. A les Colladetes, hi ha la separació d'aigües del municipi, conca de l'Ebre al nord, i conques de les rieres de Calafat i golf de Sant Jordi al sud. Avui en dia, el poble és conegut amb el sobrenom de "Mirador de Delta", gràcies a la seva privilegiada situació.

En el paisatge predominant a la plana del Bugar, és una fossa tectònica ocupada per un mosaic de cultius - olivera, vinya, ametller i garrofer, principalment - i, a la vegada, un mosaic agroforestal, ja que hi ha moltes clapes de massa boscosa que s'intercalen entre les parcel·les amb producció.

Els seus vestigis històrics, els paratges naturals i les platges formen part del seu ric atractiu turístic. El Perelló és un poble tranquil, ideal per passar les vacances en família. Són notables, l'oli d'oliva verge extra i la producció de mel, sent primer poble productor de Catalunya.

Per tal d'ampliar l'oferta d'allotjament turístic entre d'altres de turisme rural, tenint en compte els criteris de sostenibilitat i de respecte al medi natural, oferint un espai on el visitant pot descansar i menjar amb tranquil·litat, fora de les massificacions i fomentant l'agroturisme de la zona.

L'àmbit del PEU Carpe Diem confina entre el barranc del Ganso, conca d'un 4 m2 i el barranc de la Riera del Compte (situat a l'Est de les finques) que disposa d'una conca d'uns 12 m2. Les lleres es troben en un estat regular pel desguàs d'avingudes, essent la diferència de cotes entre les parcel·les i el fons de la llera de 5 metres respecte del barranc del Ganso i de 9 metres respecte del barranc de la Riera. La zona no es inundable per avingudes extraordinàries ni catastròfiques, respectant-ne la zona de servitud de 5 metres establerta al Real Decret 849/1986, de 11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de l' Domini Públic Hidràulic, que desenvolupa els títols preliminar I, IV, V, VI i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, de aigües.

La finca, d'una geometria força triangular, té una extensió d'unes 2,5 ha i és ocupada majoritàriament per conreus arboris de secà. A la part sud-oest de la parcel·la, punt per on es realitza l'accés, s'hi situen les úniques edificacions existents. L'edificació principal consta de planta baixa i una petita superfície de planta pis. La resta de construccions secundàries són de dimensions reduïdes i consten de planta baixa. La distribució dels edificis és dominada per l'edificació principal existent i el dit conjunt de petites edificacions secundàries repartides al nord d'aquesta.

Els terreny contenen una plantació d'ametllers en plena producció, així com una petita zona (hivernacle) on es planten tomaqueres i altres vegetals pel consum propi. Disposava d'una bassa d'aigua d'uns 50 cm de profunditat per decoració, amb els típics marges de pedra i floreres i arbustos autòctons plantats. També existeix una piscina rectangular amb contorn de platja ceràmic rústic i gerres i d'altres elements ceràmics de decoració exterior.

La il·luminació exterior és de baix consum amb colors càlids, sense contaminació lluminica i sense dirigir-la cal al cel, evitant així resplendors cap aquest, animals i/o flora, sense perjudicar a la biodiversitat, el medi ambient i la visió d'acord la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i el Decret 82/2005 sobre el Reglament de desenvolupament.

El terreny on s'emplaça el PEU Carpe diem, on el legalitza l'activitat hotelera consta d'una edificació principal composta per planta bixa i pis d'alçada màxima 7 metres i una edificació aïllada de planta baixa d'alçada màxima 4,5 metres. Les demés edificacions disperses a legalitzar per la finca són d'alçada màxima 3 metres.

La forma geometria de l'edifici principal actual habitatge del promotor i restaurant, amb les ampliacions adjuntes a legalitzar i l' implantació de l'ús hotelier, es rectangular, amb façanes compostes de mamposteria de totxo massís arrebossat i pintat amb coberta de teula corba, en bon estat de conservació.



Bassa



Piscina



Edificació Principal



Edificació Independent



Altres edificacions



L'altra edificació independent per legalitzar l'ús hotel·ler manté la mateixa estètica que l'edificació principal i les característiques típiques de la zona, utilitzant totxo massís arrebossat, amb bigues de fusta i maons massissos amb coberta de teula àrab, i pintat amb color blancs i ocres càlids per no donar un greu impacte ni a la flora ni a la fauna.

Tenen petites terrasses amb ceràmica de terra cuita, essent la resta de vials i terrenys de terra i permeables.

La resta d'edificacions instal·lades a legalitzar, de fa més de 10 anys son de fusta, amb tons que s'integren també perfectament amb el paisatge existent a la zona.

El quadre de superfícies de les edificacions

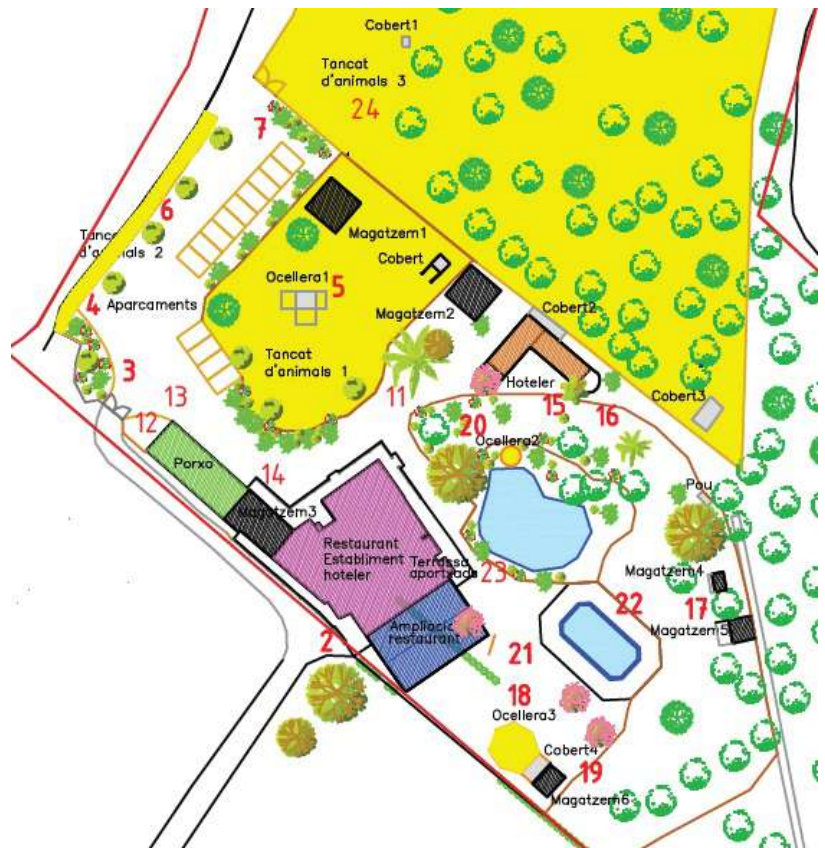
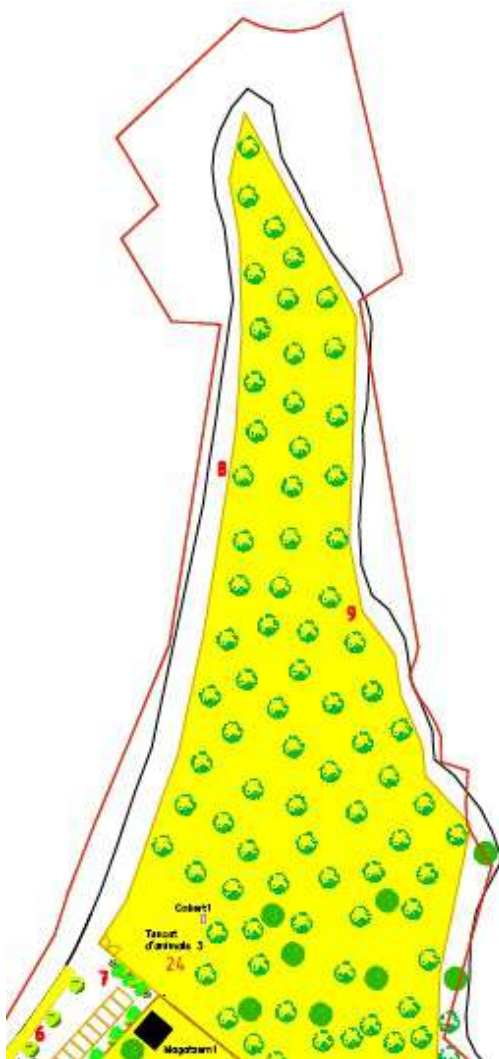


EXISTENT (LEGALITZAT)

RESTAURANT + "PEU D'ESTABLIMENT HOTELER"	
P,BAIXA	357,60
P,PIS	48,70
TOTAL EDIFICACIÓ LEGALITZADA	406,30

EXISTENT (A LEGALITZAR)

Magatzem 1: varis relacionats amb el nucli zoològic	34,81
Magatzem 2: varis relacionats amb exteriors i jardins	34,81
Magatzem 3: generador elèctric i cambres frigorífiques	50,58
Magatzem 4: depuradora piscina	4,68
Magatzem 5: varis relacionats amb mobllar piscina	12,24
Magatzem 6: hivernacle plantes	11,10
TOTAL MAGATZEMS PEU A LEGALITZAR	148,42
AMPLIACIÓ RESTAURANT TERRASSA APORXADA (100%) PEU "LEGALITZAR AMPLIACIÓ RESTAURANT"	143,86
PORXO APARCAMENT (50%) PEU LEGALITZAR PORXO	45,01
PEU "LEGALITZAR L'US HOTELER"	63,97
PISCINA	67,64
BASSA	176,37
Ocellera 1: inclosa dintre del tancat d'animals 1	
Ocellera 2:	7,45
Ocellera 3:	47,32
Tancat d'animals 1:	932,85
Tancat d'animals 2:	84,06
Tancat d'animals 3:	8.868,96
TOTAL NUCLI ZOOLOGIC EXISTENT	9.940,68
TOTAL EDIFICACIÓ EXISTENT A LEGALITZAR	401,25



II.- PLANEJAMENT I INSTRUMENTS DE PAISSATGE

1. Planejament territorial

Títol

Pla territorial de les Terres de l'Ebre. Aprovació definitiva Juliol de 2010. *Normes d'ordenació territorial i Directius del paisatge.*

Categoria

Sòl de protecció especial es regulen a l'article 2.11 del Pla.

La parcel·la objecte d'estudi es troba en part situada en Sòl no urbanitzable de protecció especial.

Articulat

Article 2.7. Sòl de protecció especial: regulació

1. El sòl de protecció especial ha de mantenir la condició d'espai no urbanitzat, sens perjudici de la precisió de límits que es regula a l'apartat 2 de l'article 2.4. Amb aquesta finalitat, ha de ser classificat com a sòl no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal llevat que, excepcionalment i de manera justificada, convingués incloure alguna peça en sectors o polígons per tal de garantir definitivament la permanència com a espai obert mitjançant la cessió i la incorporació al patrimoni públic que poden resultar del procés de gestió urbanística corresponent. En els sòls de protecció especial determinats pel Pla s'ha d'aplicar el règim que estableix aquest article.

2. En relació amb les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara dels apartats 4 i 6 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i dels articles concordants del Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, s'entén que el sòl de protecció especial està sotmès a un règim especial de protecció al qual fa referència l'apartat 5 de l'article esmentat i que són incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial.

3. En el sòl de protecció especial, només es poden autoritzar les següents edificacions de nova planta o ampliació de les existents:

a) Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió del sòl en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla, la qual cosa comporta el compliment de les especificacions que s'assenyalen a l'apartat 7 del present article. Aquestes edificacions corresponen al tipus A de l'article 2.5.

5. Les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions i activitats autoritzables considerades del tipus B a l'apartat 3 de l'article 2.5 requereixen, per ser autoritzades, la incorporació a l'estudi d'impacte i integració paisatgística, que és preceptiu d'acord amb el que disposen les Directrius del paisatge per tractar-se d'edificacions aïllades, d'un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i en mostri la compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl, sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8. referència, amb caràcter general, en aquest article, sense perjudici de:

9. En els sòls de protecció especial destinats a la producció agrària es recomana l'ambientalització de les activitats agrícoles i ramaderes, principalment pel que fa al manteniment i millora de les taques de vegetació natural (reticles, tanques verdes, illes de vegetació, mosaics i altres) i a la incorporació de mesures agroambientals, d'acord amb les polítiques agràries i els instruments de suport i finançament existents. En els marges i límits de parcel·la dels sòls de protecció especial destinats a la producció agrària, es recomana el manteniment del tancament tradicional de la zona (murs de pedra seca, rengles d'arbres o arbusts, ...) i, si escau, la vegetació natural que aquest porti associada, en tant que factors de

biodiversitat i del paisatge. En aquest darrer cas, se n'ha d'afavorir la revegetació espontània. Els departaments competents poden definir projectes de restauració i programes de foment amb aquests objectius.

Article 2.5. Edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts

3. Amb la finalitat d'orientar l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en els diferents tipus d'espais oberts, i sense perjudici de les especificacions establertes per la legislació urbanística i la normativa sectorial, el Pla distingeix tres tipus d'intervencions segons els efectes i l'objecte:

A. Aquelles que aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic Estan associades a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, el turisme rural –en especial i preferentment, l'agroturisme–, i les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural.

2. Planejament municipal

Títol

Pla d'ordenació urbanística municipal del Perelló, al gener de 2017 la Comissió d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre va donar conformitat al text refós del en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 9 de febrer de 2017.

Categoria

21b Agrícola de valor, de regadiu

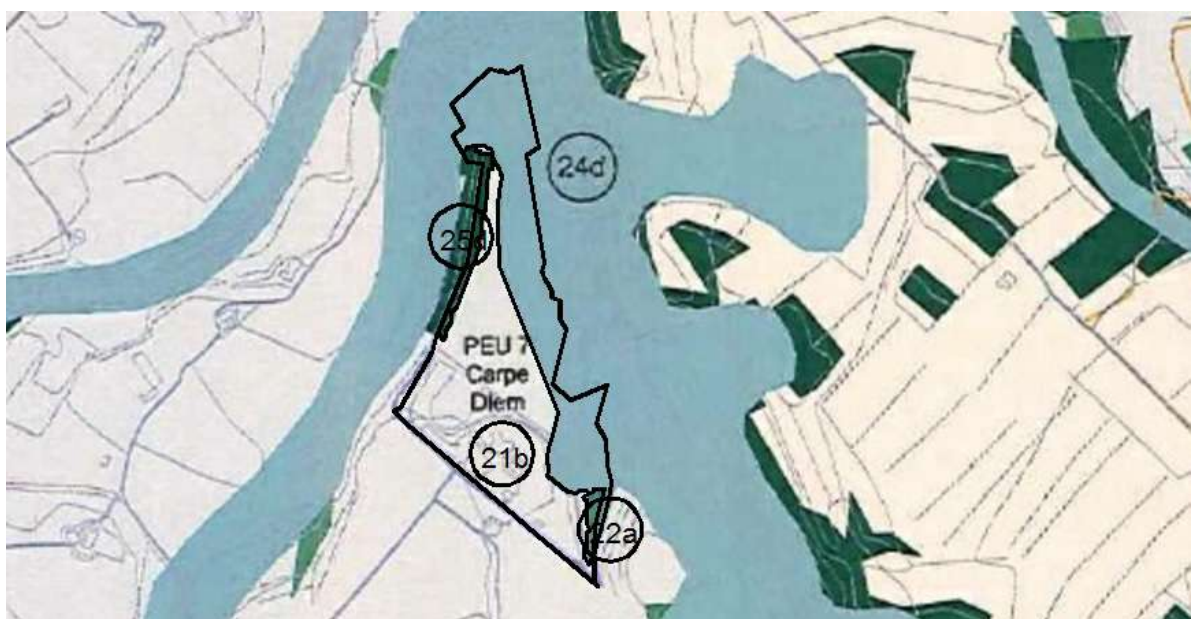
22a Forestal de valor, bosc dens

24d Paisatgístic i ecològic de valor, riberals

25d Espais naturals protegits, forests i maleses públics

El seu desenvolupament urbanístic es troba al present PEU Carpe Diem, dintre de la Memòria Informativa, a l'apartat 1.2. Normativa Urbanística. Al igual que:

MODIFICAIÓ PUNTUAL DEL POUM en l'àmbit PEU-7 "Carpe Diem" i dels articles 274, 291 i 300, el 8 de maig de 2020 la Comissió d'urbanisme de les Terres de l'Ebre ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'acta d'aprovació. La fitxa modificada del present sector a desenvolupar mitjançant el PEU.

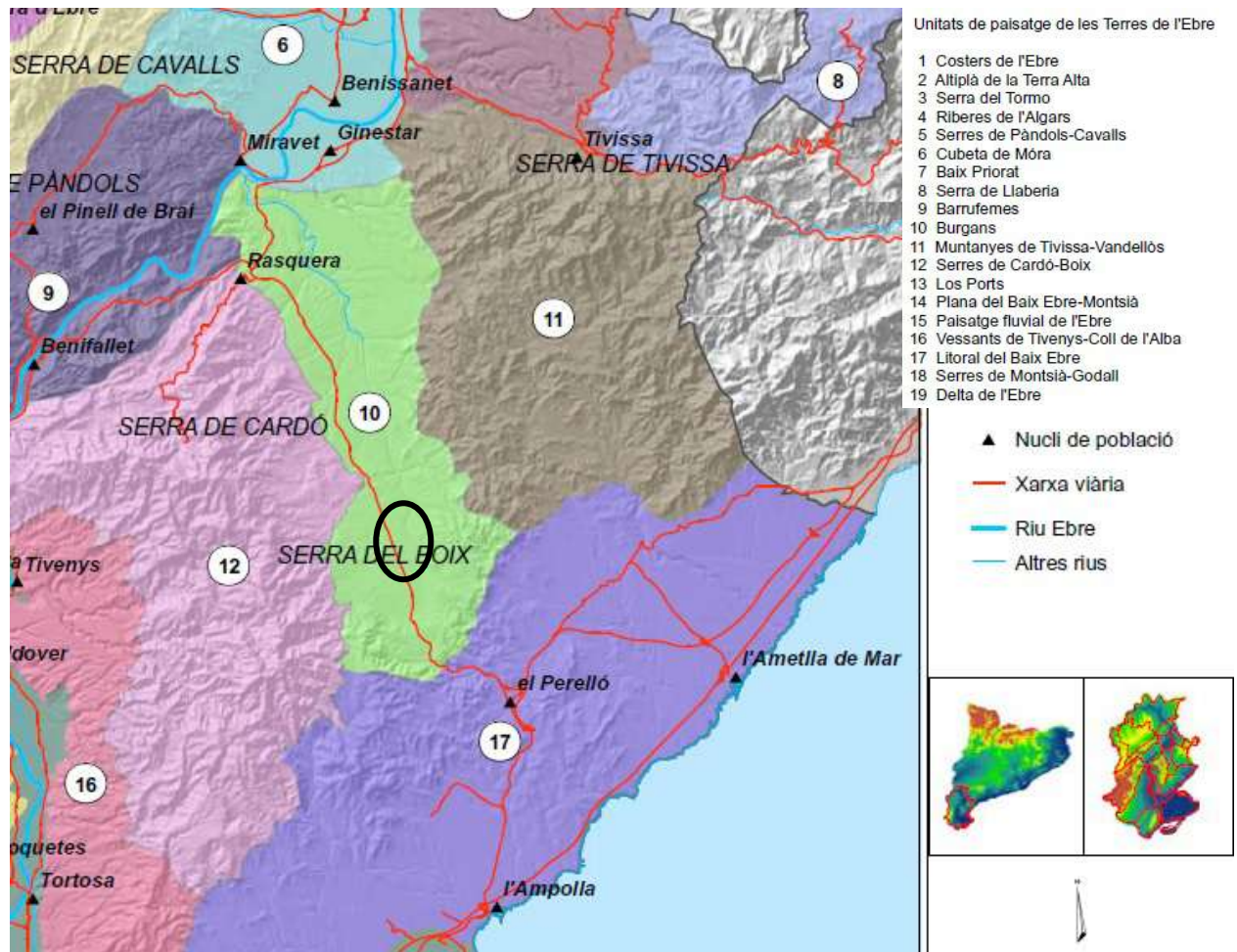


3. Catàleg de paisatge

Títol

Catàleg de paisatge de les terres de l'Ebre. Aprovació definitiva Juliol 2010.

Unitat de Paisatge 10: Burgans



Trets distintius

Els Burgans, també anomenat la plana del Burgar, és una fossa tectònica ocupada per un mosaic de cultius - olivera, vinya, ametller i garrofer, principalment - i, a la vegada, un mosaic agroforestal, ja que hi ha moltes clapes de massa boscosa que s'intercalen entre les parcel·les amb producció.

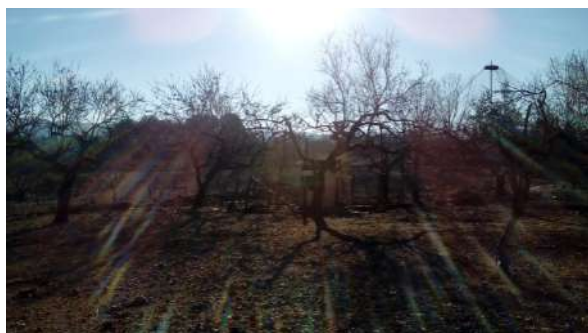
- Tot i tenir un relleu amb pendents suaus que desemboquen a l'extrem nord, al riu Ebre, per la Riera del Compte.
- Parcel·les agrícoles petites i estructurades amb murs de pedra en sec. Aquest paisatge porta associats una sèrie d'elements constructius amb elevat valor històric i estètic com ara marges, pous, basses...
- Els Burgans són molt poc visibles des de la resta del territori ebrenc fet que li conferix un caràcter específic a la unitat i una relativa «invisibilitat» en la configuració de les Terres de l'Ebre.
- Presència de masos i casetes distribuïdes de manera disseminada, molts dels quals es troben en desús.
- Presència de noves zones de reg i de tres parcs eòlics a l'extrem sud de la unitat.

Principals valors del paisatge

- ✓ Mosaic agroforestal.
- ✓ Xarxa de camins ramaders o lligallos.
- ✓ Cova de les Calobres. Patrimoni Mundial de la UNESCO. Pintures Rupestres.
 - ✓ Masos i casetes.
 - ✓ Oliveres centenàries.
- ✓ El vent com a element configurador del paisatge.
 - ✓ La tranquil·litat.
- ✓ Oli d'oliva DO Baix Ebre-Montsià.
- ✓ Arquitectura rural de la pedra en sec.

4. Avaluació del paisatge

Burgans és una plana amb conreus de secà rodejada de muntanyes, «invisible», però molt estimada pels habitants de la zona. Hi destaca el patrimoni cultural (coves, jaciments, pintures, murs de pedra seca, construccions tradicionals,...) i també el natural (oliveres centenàries). Aquest fet demostra la presència d'un paisatge amb molta història.



El territori de la plana dels Burgans no té uns valors ecològics reconeguts significatius. No acull cap EIN en la seva totalitat, sinó que hi han petites parts d'EIN's corresponents a altres unitats. Així doncs,

la plana acull 445 ha de l'EIN Serres de Cardó – el Boix, 351'5 ha del Tossal de Montagut i 311'4 ha de les Muntanyes de Tivissa – Vandellòs.

El paisatge més històric de la plana també bé marcat per la presència de la pedra. Tot i no ser un sòl calcari

estricte amb pedra fins la superfície, trobem petits marges o separadors de finques per tota la plana. Aquest fet configura el paisatge i li atorga valor històric, ja que actualment la pedra es extreta o roturada als camps directament. Tot i ser marges baixos, tenen les seves funcions. En molts casos, les oliveres eren plantades dintre o just al costat d'aquestes construccions de pedra en sec per a que aquesta última protegís l'arbre de les ventades. Aquests marges també són bon indicadors de partició entre dues propietats.

Per tant, oliveres i ametllers junt amb els marges són els principals configuradors d'aquest paisatge rural.

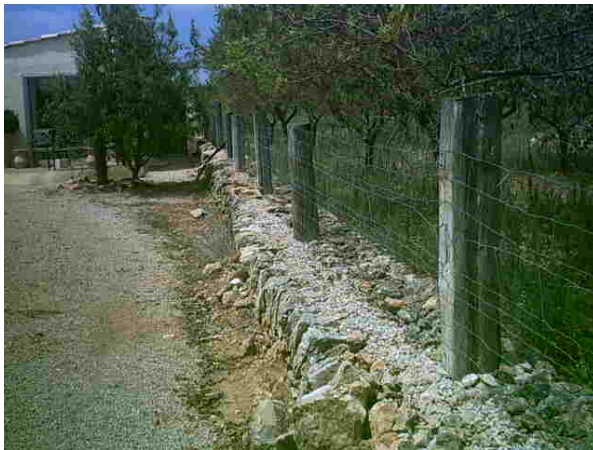
Aquest paisatge agrícola es caracteritza per la presència contínua de masos i casetes. Moltes d'aquestes construccions principals van acompanyades d'altres de secundàries però d'igual rellevància per a la vida al camp com els forns, els pous, els corrals, els rafals...

Dins aquest medi, allunyat del riu com més al sud, l'aigua sempre ha estat un recurs a emmagatzemar. Així ho demostra l'existència de receptacles d'aigua com les basses, considerades també elements històrics presents en el paisatge actual.

El paisatge dels Burgans és un mosaic agroforestal amb pendents suaus i rodejat de serres, fet que és aprofitat pels itineraris excursionistes i les bicicletes de muntanya, que travessen la unitat d'est a oest en diferents parts de la plana. Tot i que no hi ha cap itinerari estrictament dintre la unitat, ja que tots s'endinsen cap a les serres, els trams que transcorren pels Burgans són afavorits per un terreny pla, la qual cosa els fa ideals per realitzar activitats en família.



Aquest paisatge porta associats una sèrie d'elements constructius amb elevat valor històric i estètic com ara marges, pous, basses...



Debilitats

- Procés d'abandonament del cultiu de secà allí on les condicions del terreny són més dolentes i, per tant, la mecanització s'hi fa més difícil. Aquest fet afavoreix l'aparició de massa forestal. Aquesta dinàmica no afecta solament al cultiu i als arbres multicentenaris que hi ha a la zona, sinó també als elements constructius.

- La rehabilitació o nova construcció de cases sense cap criteri d'integració paisatgística tot i no ser elevat en nombre és una constant. Moltes parcel·les en sòl rústic es posen a la venda en mercats europeus. Els inversors estrangers l'únic que volen és un habitatge. Per tant, la caseta es conserva o se'n fa una de nova però molts cops el medi immediat queda abandonat.

- Zona de pas i poc visible si no ets al seu interior. Aquesta «invisibilitat» pot provocar la no percepció, per part de la societat, dels possibles impactes paisatgístics que s'hi donin a la zona.

Amenaces

- Pèrdua o abandonament progressiu de l'activitat agrària a les zones on no hi arribi el reg que no tenen perquè coincidir amb les de més difícil mecanització. Això comportaria una pèrdua de biodiversitat i de patrimoni natural i construït.

- En relació a l'anterior punt, el continu augment de la massa forestal causat per l'abandó del cultiu, sumat a la massa que ja existeix, pot fer augmentar la virulència dels incendis forestals en aquestes zones on ja hi ha un risc elevat.

- La possibilitat de poder regar finques que sempre havien estat amb cultius de secà, pot provocar transformacions en la tipologia del conreu i, inclòs, la desaparició de l'estructura de la parcel·la, en petits marges actualment.

Fortaleses

- Espai creuat per gran quantitat d'antics camins ramaders i senders amb elevat valor social i molt utilitzats per practicar-hi esports com l'excursionisme i la bicicleta de muntanya. És un espai molt utilitzat pels veïns del Perelló i de Rasquera per anar a buscar bolets quan és l'època. Algunes de les finques, a més d'estar en producció, s'utilitzen per passar un cap de setmana amb la família.

- Un patrimoni històrico-rural lligat a la ramaderia (basses, pous...) i a l'agricultura (marges, casetes de camp...) abundant, tot i que no són construccions de gran arquitectura.

- Un mosaic paisatgístic, tant perquè s'intercalen parcel·les amb diferents conreus, com perquè hi ha moltes clapes de bosc pel mig, amb una qualitat paisatgística força elevada. Tot i ser un territori de pas per als ramats, el sòl ha estat aprofitat agrícolament. S'hi van extreure les pedres i es van col·locar en forma de marge o valona; s'hi van plantar oliveres, moltes d'elles, avui, centenàries; es van construir masos i casetes per l'elevada distància que hi havia als nuclis de població més propers.

Oportunitats

- Gran quantitat de patrimoni agrícola i ramader (masos, casetes, fonts, basses...) amb un valor històric rellevant i que, en determinades zones, augmenten els atractius paisatgístics que caracteritzen l'espai

Aquest fet, sumat a que es troba entre dues formacions muntanyoses de gran interès ecològic, potencia aquest espai com una zona d'elevada rellevància patrimonial i connectora.

- Un valor productiu que es pot veure més reforçat pel turisme rural. Les característiques intrínseques de l'espai i la seva proximitat al riu i a les serres circumdants, són suficients motius per abastar un turisme que busca relació amb el medi natural.

- Existència d'una densa xarxa de camins ramaders o lligallos que són patrimoni públic i són fàcilment recuperables com a rutes i itineraris per observar i gaudir del paisatge.

- La introducció del reg en gran part del territori agrícola es pot veure com una oportunitat per tal de reactivar el sector agrícola de la zona, molt deprimat fins ara.

Objectius de qualitat paisatgística i proposta de mesures i accions

OQP10.1

Una plana amb mosaic agro-forestal encaixonada per serres, amb gran importància ecològica, històrica i simbòlica-identitària, ben gestionada.

Fossa tectònica encaixonada entre les Serres de Cardó i el Boix i les Muntanyes de Tivissa i Vandellòs, identificada amb una transhumància de les terres d'interior cap al litoral, amb una orografia que ha permès l'establiment de diversos conreus agrícoles de secà formant mosaics

agroforestals amb retalls de bosquines de pi blanc. Tot i no gaudir de cap figura de protecció, té una importància ecològica cabdal com a connector entre les dues serres i com a zona d'alimentació de moltes aus. L'ancestral activitat ramadera transhumant, en retrocés en el

conjunt de les Terres de l'Ebre, manté en aquesta unitat una certa activitat que li otorga un conjunt de valors històrics i simbòlics-identitaris.

Criteri 10.1.1 – Afavorir la connectivitat ecològica i la biodiversitat entre les serres adjacents (Serres de Cardó i el Boix i Muntanyes de Tivissa-Vandellòs), el litoral i el riu, tant pel que respecta a les zones agrícoles de secà i regadiu (centre i nord, respectivament), com als espais forestals de l'interior de la plana (especialment, els ubicats al sud).

Criteri 10.1.2 – Gestionar i ordenar les masses forestals per tal millorar-ne la seva estructura i fer-les més resistents davant el risc d'incendis forestals.

Criteri 10.1.3 – Promoure activitats educatives, turístiques i recreatives que potenciïn els valors esmenats en aquest objectiu.

Criteri 10.1.4 – Afavorir la continuïtat de l'activitat ramadera tan pel seu significat cultural, com per la seva contribució a la gestió de les masses forestals.

ACCIÓ 10.1.1. DE PRIORITAT MITJANA

Manteniment i/o recuperació de conreus de secà per afavorir el manteniment del mosaic agroforestal del terme municipal del Perelló.

ACCIÓ 10.1.2. DE PRIORITAT MITJANA

Impulsar la redacció i execució de plans de gestió forestal orientats a la disminució del risc d'incendi forestal, així com de la millora de la massa forestals, especialment al sud i centre de la unitat, que actuen com a connectors amb les serres limítrofs.

ACCIÓ 10.1.3. DE PRIORITAT MITJANA

Revaloritzar i divulgar els valors històrics i simbòlics-identitaris de la transhumància lligar-ho al manteniment i conservació de l'últim reducte de patrimoni genètic cabrum de Catalunya: la Cabra Blanca de Rasquera.

OQP10.2

Un paisatge agroforestal ben definit i amb valor productiu i estètic, constituït bàsicament per una arquitectura variada de pedra en sec amb conreus de secà i de regadiu (aquests últims en menor mesura), alternats amb vegetació forestal, gestionat i preservat d'infraestructures o elements que en desvirtuïn la seva visió i contemplació.

Aquesta plana es caracteritza per contenir d'espais agrícoles i forestals amb rellevància estètica. Hi ha conreu d'olivera, també valorat per la seva història, conreu de fruita seca en mosaic, molt abundant a la part de Rasquera, i espais de bosc que es van intercalant entre els conreus formant un conjunt visual molt harmònic i que hauria de mantenir-se. A la bellesa que té el mosaic agroforestal se li han de sumar els elements de l'arquitectura rural de pedra en sec. En concret, destacar els masos i casetes tradicionals que encara es conserven.

Criteri 10.2.1 – Donar valor afegit als productes agrícoles, tant els de secà com els de regadiu, a través de la integració dels valors paisatgístics de la unitat, per tal de garantir-ne la seva viabilitat i continuïtat.

Criteri 10.2.2 – Vetllar per la correcta integració paisatgística de les restauracions dels elements que formen part de l'arquitectura rural, especialment, en la rehabilitació de masos i casetes.

ACCIÓ 10.2.1. DE PRIORITAT ALTA

Impulsar l'elaboració d'un inventari de tot el patrimoni d'arquitectura rural de pedra seca dels Burgans per tal de garantir-ne la conservació i posar aquest patrimoni a l'abast del conjunt de la població per al seu gaudi i aprofitament turístic, a través d'un protocol de presentació de patrimoni.

ACCIÓ 10.2.2. DE PRIORITAT ALTA

Consolidar, per les perspectives panoràmiques que ofereixen sobre àmplies extensions de territori i paisatges tant dels Burgans com d'unitats veïnes, els miradors del paisatge ubicats en l'extrem meridional de la Barra, prop de la Bassa Nova i el de les Caldores, així com senyalitzar els recorreguts d'interès o itineraris paisatgístics als punts de principi i final:

TV-3022 de Rasquera al Perelló.

III.- PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL

1. Valors ecològics

Els valors ecològics d'un espai no són solament els reconeguts per alguna figura de protecció sinó que també ho és tot allò que pugui ser connector o hàbitat per alguna espècie important. Així, la plana del

Burgà o els Burgans alberga altres zones que s'haurien de considerar per la seva importància com a connector funcional. L'extrem sud, entre la Serra del Boix i el Tossal de Montagut es considera rellevant per l'alimentació d'animals com l'àliga cuabarrada. En aquests espais és molt important el conreu arbore de secà per tal de mantenir la funcionalitat ecològica de l'espai ja que hi hivernen molts túbids.

2. Valors històrics

Altres elements històrics, són les oliveres singulars i monumentals que conserva l'espai. Tots els oliverars són excepcionals i, a excepció de les zones amb oliverar intensiu, la majoria tenen més d'un segle d'història. Tot i això, hi ha elements puntuals que destaquen per les seves mides, formes i dimensions. Prop del poble de Rasquera hi ha tres oliveres de la varietat farga amb mides que superen els 4 metres

de perímetre de soca a 1,30 m d'altura. Aquestes dimensions indiquen que aquest arbre fa centenars d'anys que va ser plantat.

El paisatge més històric de la plana també bé marcat per la presència de la pedra. Tot i no ser un sòl calcari estricte amb pedra fins la superfície, trobem petits marges o separadors de finques per tota la

plana. Aquest fet configura el paisatge i li atorga valor històric, ja que actualment la pedra es extreta o roturada als camps directament. Tot i ser marges baixos, tenen les seves funcions.

3. Valors estètics

Com ja s'ha explicat pel seu valor històric, les construccions de pedra en sec són un element abundant i funcional dintre la plana del Burgà.

A part d'aquest valor, aquests elements configuren el paisatge rural dotant-lo d'un remarcable valor estètic. Aquesta plana es caracteritza per contenir tota una sèrie d'espais agrícoles i forestals amb rellevància estètica.

Com a elements singulars amb valor estètic destacar les boires que baixen pel riu Ebre des de la Cubeta de Móra i s'endinsen cap al Burgà.

4. Valors identitaris i simbòlics

Els Burgans és un paisatge deshabitat, poc visible, de pas, associat a l'agricultura i, últimament, un espai també associat a l'energia eòlica.

Existeix una certa desconexió d'aquesta porció de territori ebrenca per part de la societat en general. Tot i això, els habitants de Rasquera i els del Perelló li atorguen certs valors identitaris i simbòlics, ja que sempre s'han identificat amb aquest espai pel fet de tenir-hi la finca i el treball els seus avantpassats. També és un lloc que s'identifica amb la transhumància. Els ramats hi pasturaven o hi passaven per tal de dirigir-se al Desert d'Alfama (Ametlla de Mar).

Avui en dia, encara queden relictos d'aquesta identitat, per exemple, els ramats de cabra blanca de Rasquera.

5. Valors productius

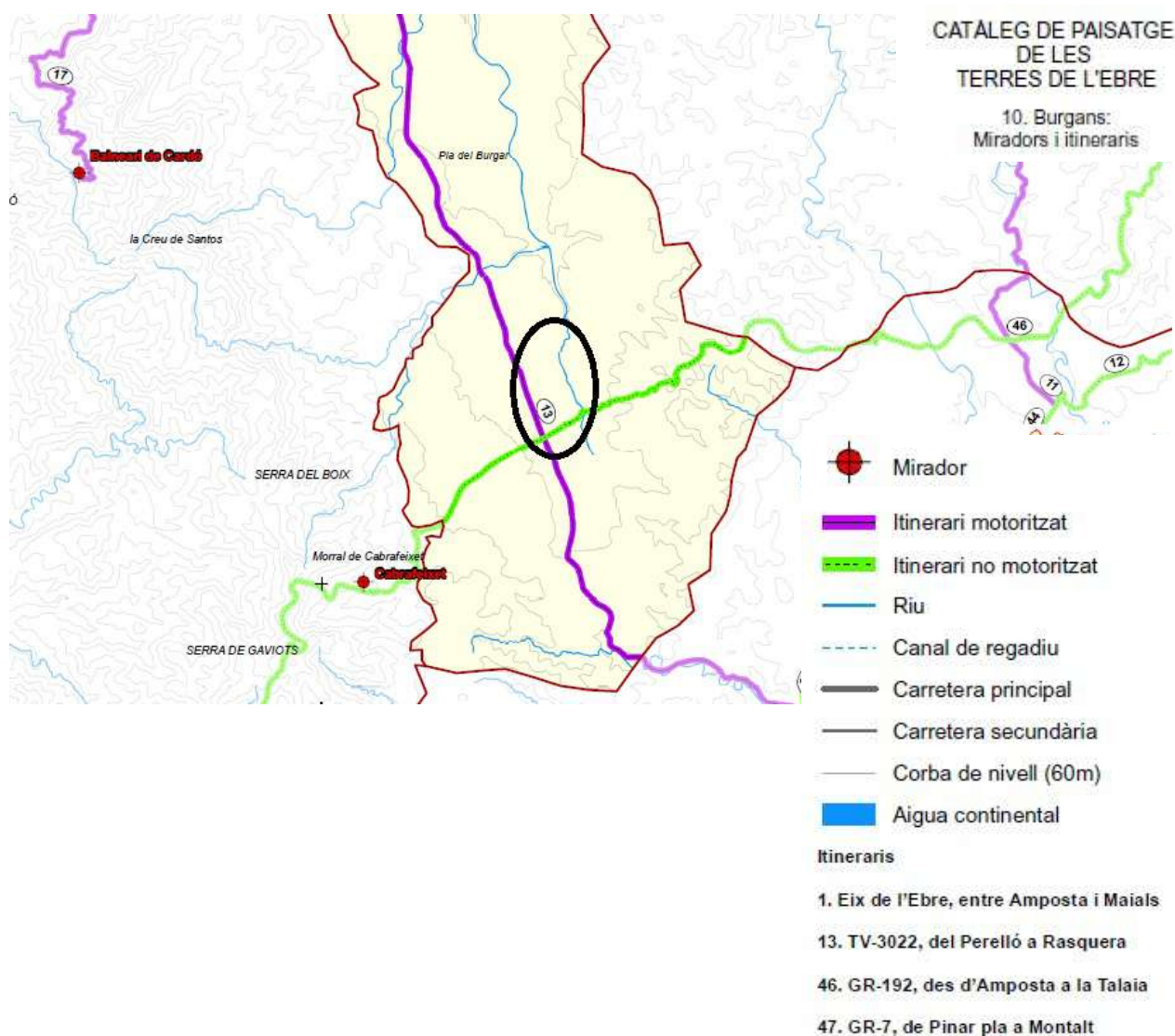
L'agricultura i la ramaderia han estat els motors econòmics que han modelat els Burgans, i es caracteritzen per contenir uns valors productius associats al paisatge. Per exemple, l'oli d'oliva Baix Ebre – Montsià que es pot trobar a la part del terme del Perelló. Aquest oli és Denominació d'Origen Protegida (DOP).

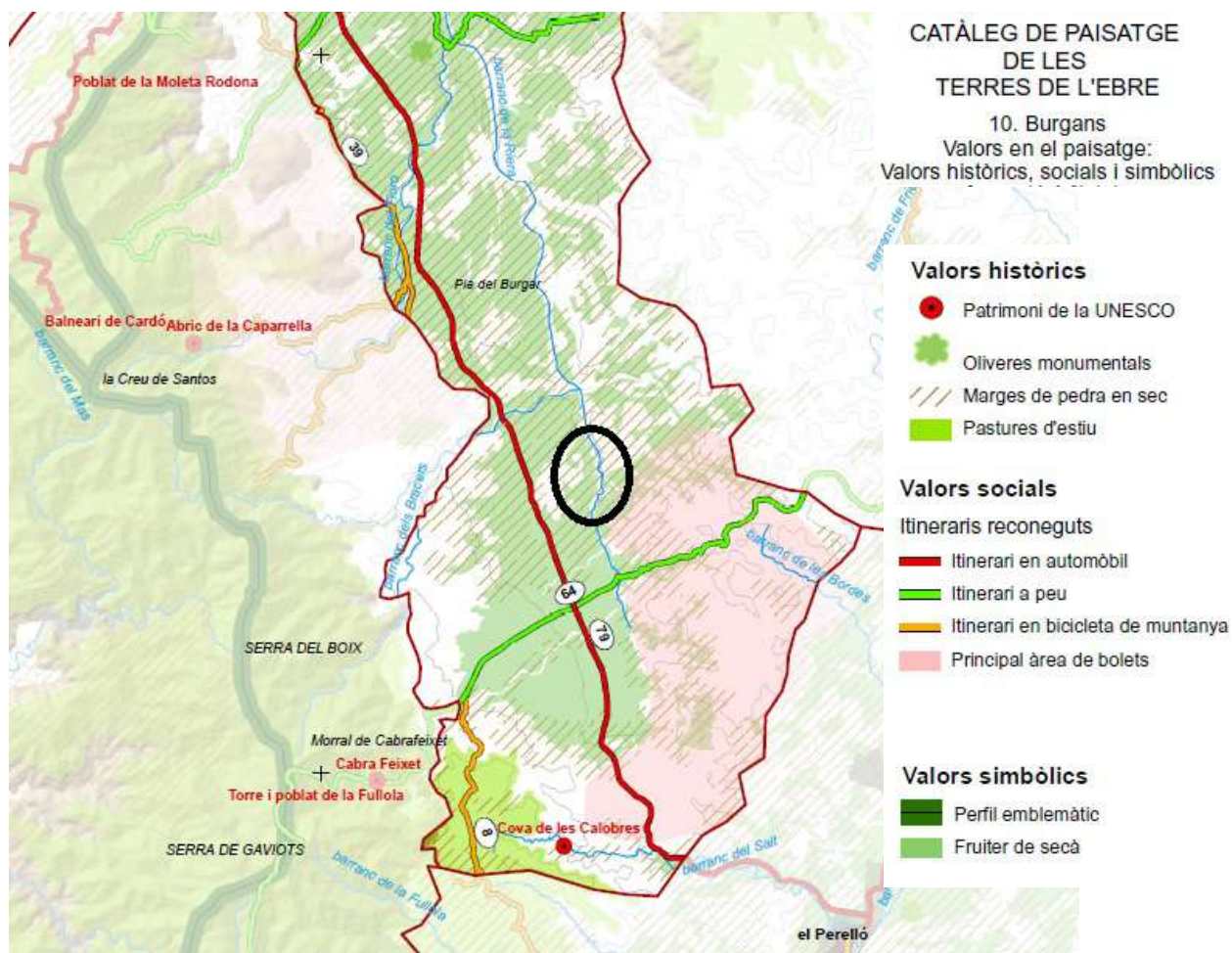
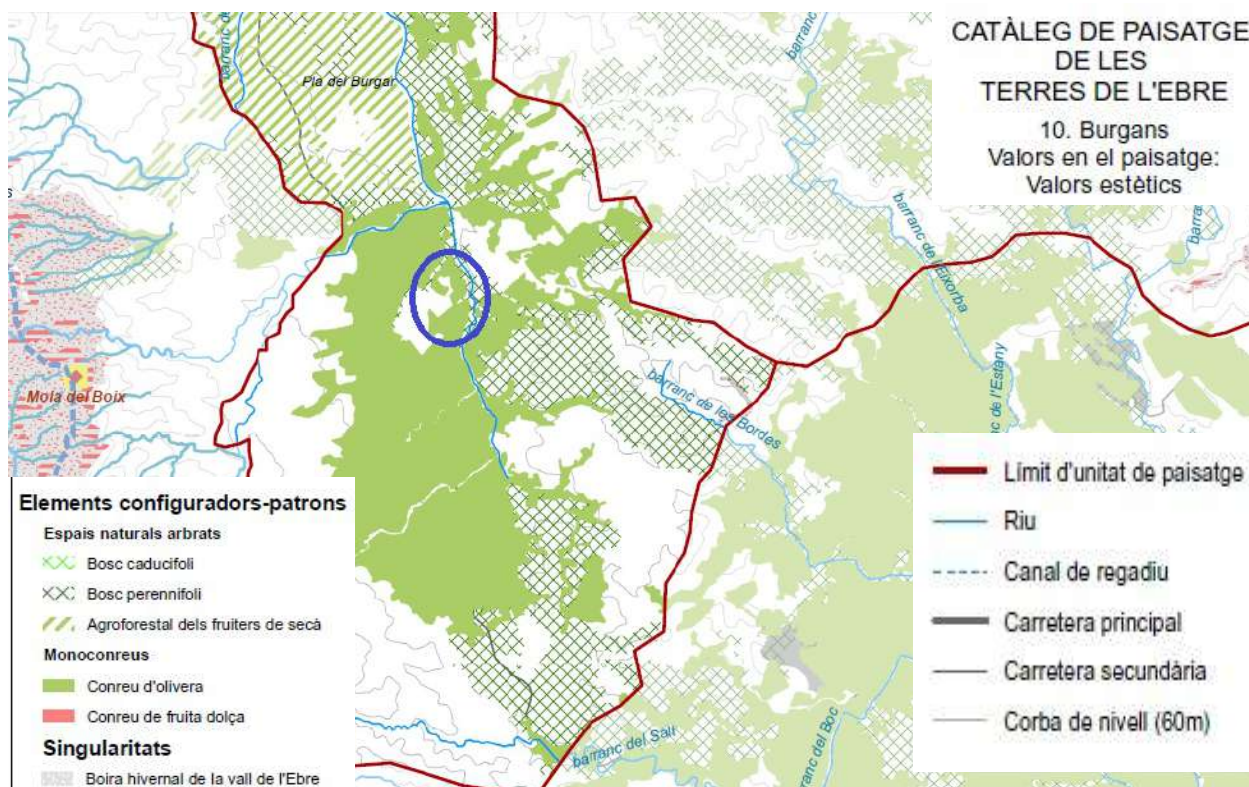
6. Impactes i riscos

En determinades zones es detecta un cert abandonament del conreu agrícola de secà. Aquesta dinàmica apareix principalment a les vores dels barrancs, allí on el pendent és més pronunciat i on es fa més difícil la mecanització. Aquest procés porta no solament a un augment del risc d'incendi sinó també a la degradació o desaparició del patrimoni construït de pedra en sec, que és just en aquestes zones on més n'hi ha i on una funció més clara hi té.

Els masos i les casetes de l'espai estan patint dos impactes diferents. Per una banda, alguns es troben en una situació de degradació, a causa del seu abandonament per part dels propietaris, els quals van marxar ja fa dècades a altres llocs de la zona o del país on es guanyaven millor la vida. I per una altra, alguns d'aquests han patit reformes que no s'adeqüen a les tipologies tradicionals de l'espai. A part d'això, hi ha espais on han sorgit casetes o xalets amb unes formes i acabats que res tenen a veure amb els masos o casetes ja existents.

L'abandonament del conreu i la proliferació del forest és una constant, sobretot allí on el pendent és més acusat. Això ha fet aparèixer molt de pi blanc amb altres espècies heliòfiles com el romaní, la farigola i el llentiscle. Per tant, en aquests espais augmenta el risc d'incendis, que a la zona es considera molt alt.



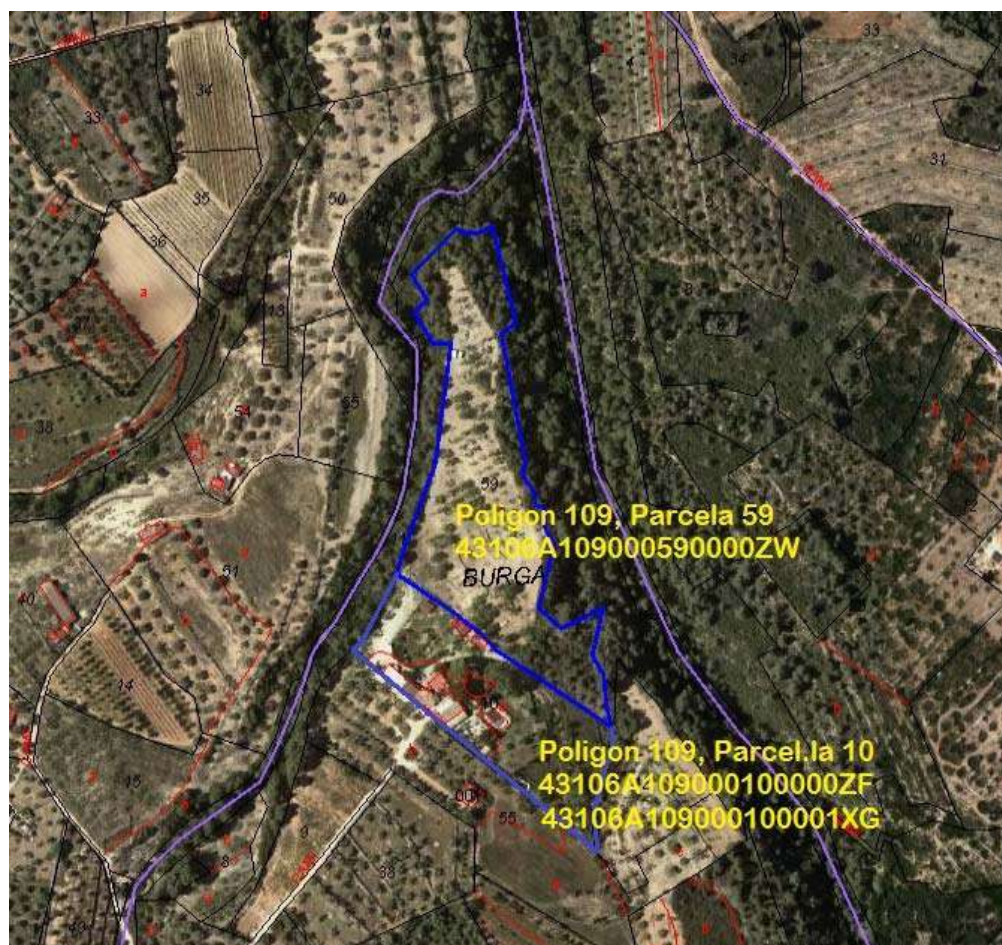


IV.-PAISATGE DEL LLOC I PROJECTE

1. Descripció de l'emplaçament i visibilitat

Els terrenys de l'àmbit es troben en la zona del Pla del Burgar, zona de relleu pràcticament pla emmarcada pels contraforts orientals de les muntanyes de Cardó i la serra del Boix, a l'oest, i les muntanyes dels Burgans, a l'est. En conjunt, es aquests elements orogràfics es troben inclosos en la Serralada Prelitoral Catalana.

La finca presenta un relleu pla tot i que té un cert pendent sud- nord, amb un desnivell màxim d'uns 4 metres entre la cota 184 que s'assoleix a la banda més occidental, i la cota 180, a la banda dels torrents. Tot i això, sobre el terreny el desnivell resulta gairebé inapreciable. Amb tot, cal tenir en compte que l'àmbit confronta amb la zona de confluència del barranc de la Riera i del barranc del Ganso, cosa que confereix un pendent descendent des del límit NE i NO de la parcel·la fins a la llera dels dits cursos fluvials, fora ja de l'àmbit, situats a 160 m.s.n.m. aproximadament.



Anàlisi de la ubicació

No s'han considerat alternatives ja que les edificacions són existents. Compleixen amb les distàncies entre vials, parcel·les i zones urbanes. Plantejar altres ubicacions implicaria un major impacte paisatgístic.

Anàlisi de la visibilitat

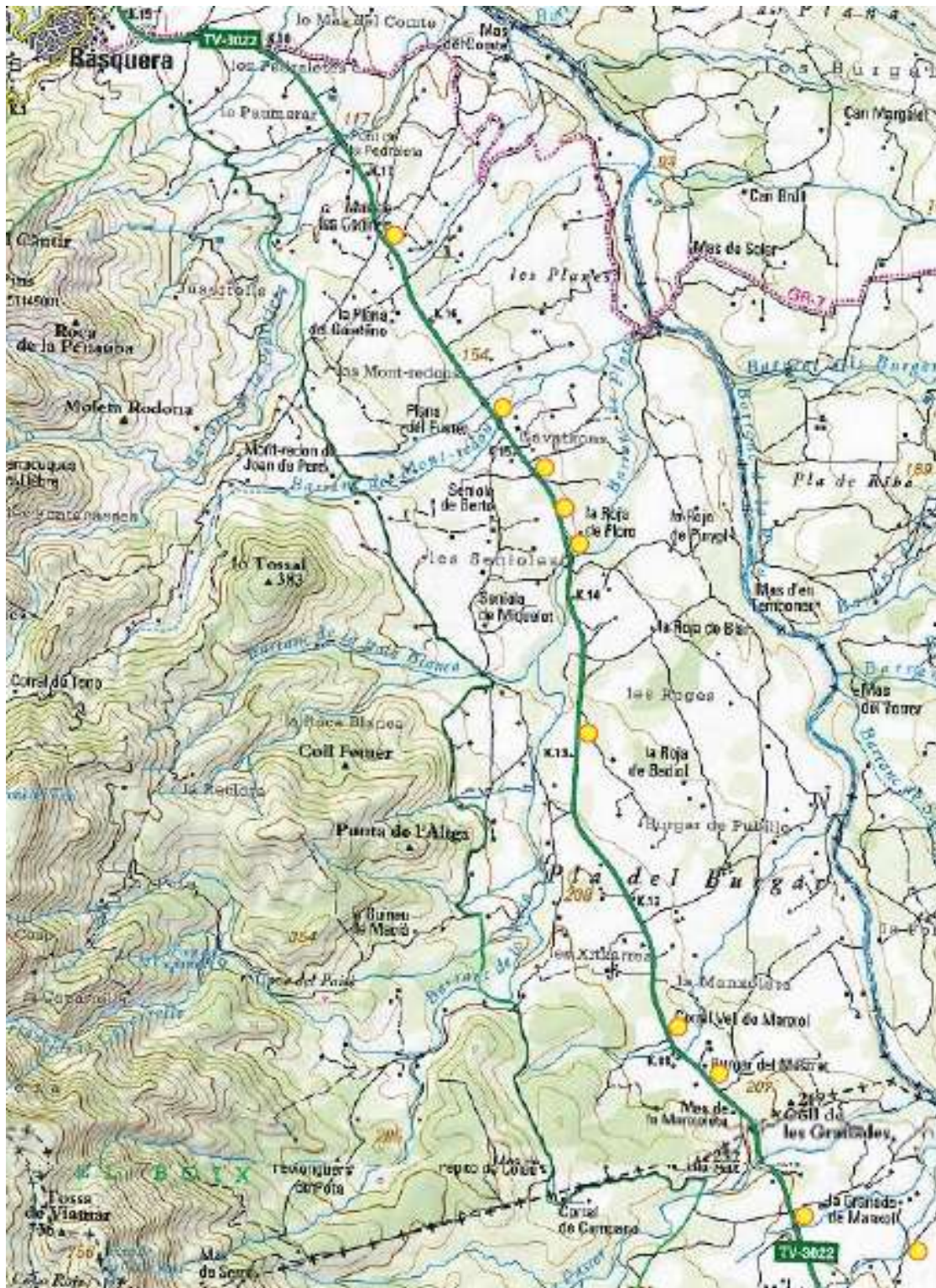
Al tractar-se d'una ubicació endinsada dintre de la plana del Burgà, el nivell d'integració paisatgístic negatiu és inexistent, per la presència de vegetació (vegetació de secà, finques d'oliveres, arbres aïllats) que actuen com a barreres visuals naturals i la presència de terraplens, talussos naturals, provocant que la conca visual des de la carretera TV3022 sigui inexistent.

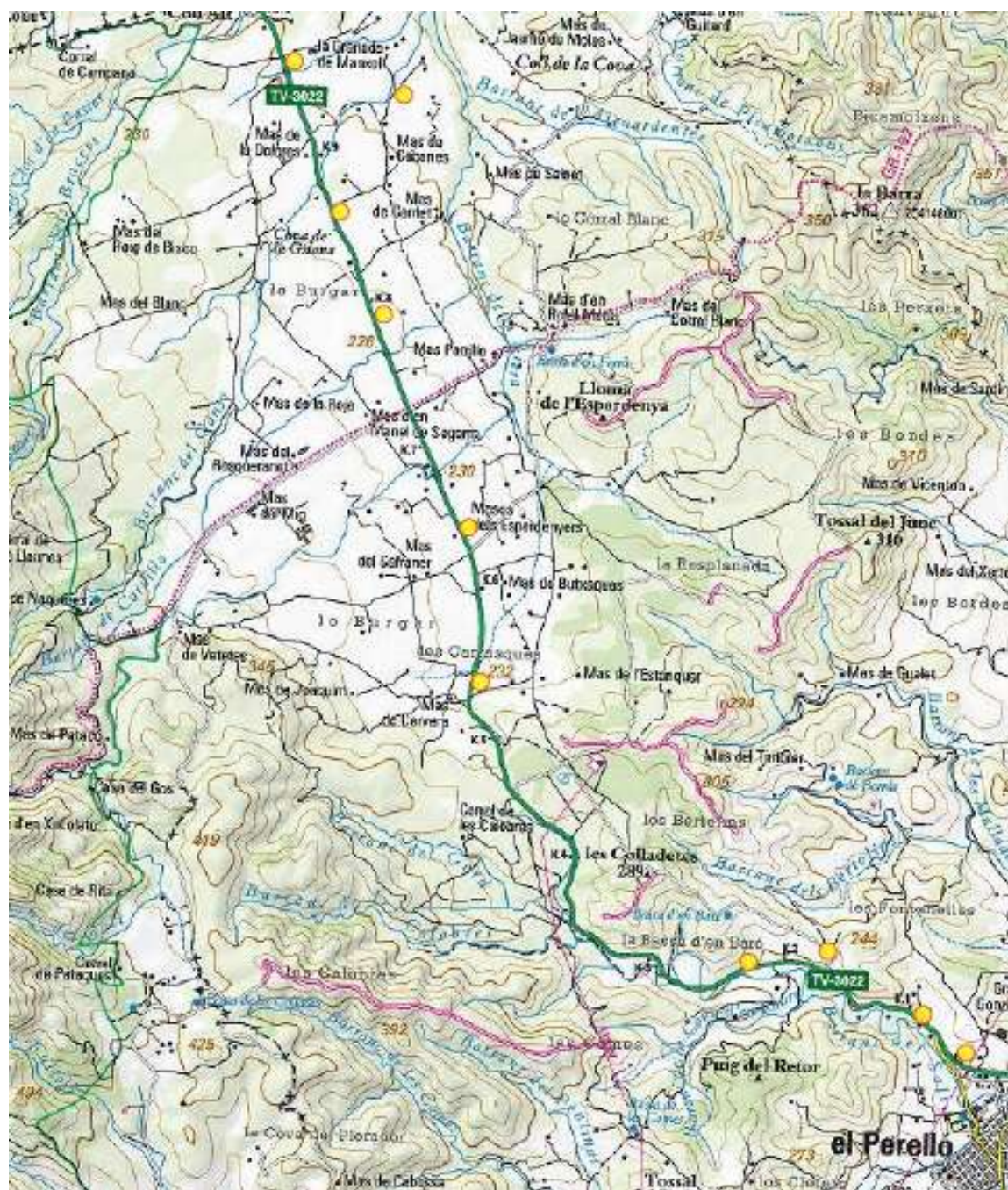




D'altra banda, les edificacions analitzades, del Perelló a Rasquera preferentment al marge dret de la carretera; s'ha observat com a tipologia edificatòria predominant, la caseta Tortosina, que servia com a soplug als antics pagesos de la comarca, tal com estan ubicades a continuació i fotografiades unes quantes de Rasquera al Perelló.

Similars a les edificacions existents al present EIIP però no visibles, al trobar-se dintre d'un camí que enllaça a aquesta carretera a uns 700 metres.









2. Visió integral del projecte

Encaix del projecte i visió global de l'ordenació

Les estratègies principals per a la legalització de les edificacions i la delimitació dels usos per a cada zona concreta. Es mantindrà l'ús agrícola en gairebé la totalitat de la superfície i les edificacions continuaran els espais destinats al descrit al PEU Carpe Diem.

No es modifica el volum de les edificacions ni les seves obertures a façana originals, permetin la naturalesa agrícola, forestal i espais protegits d'aquestes finques.

V.- ESTRATÈGIES, CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ

1. Anàlisi sistemàtic de les transformacions

Seguint les possibles estratègies d'integració

Ocultació. Aquest recurs pretén amagar, totalment o parcialment, la visió de certs elements considerats poc desitjables des de certs punts de vista. L'estratègia més emprada consisteix a interposar elements propis del paisatge com les pantalles vegetals, entre l'observador i els elements que cal ocultar. Permet limitar la visió d'espais especialment impactant o suavitzar la imatge d'edifici.

Mimetització. Aquest mitjà té per finalitat confondre els elements propis del projecte amb els elements preexistents. L'estratègia més freqüent és el camuflatge mitjançant la repetició de patrons existents en el lloc (cromàtics, materials, formals, etc.), de manera que la percepció aïllada dels elements sigui poc evident. Pot aplicar-se com a estratègia per dissenyar tanques vegetals o per acompanyar-ne de construïdes.

Materials, acabats i cromatisme

L'aspecte d'un paisatge depèn dels elements que el formen (sòl, edificacions, infraestructures, vegetació), de factors físics de percepció (direcció, intensitat i color de la llum, posició de l'observador) i de factors culturals lligats als valors, a la memòria i a l'experiència de l'observador.

L'arquitectura vernacular feia servir materials a l'abast, del lloc (fang, pedra, arrebossats, etc.), i obtenia els colors dels pigments a partir de minerals naturals (ocres, òxids, etc.). Aquests tons naturals i mutables establien generalment una relació harmònica amb el cromatisme canviant del sòl i la vegetació.

L'elecció dels materials i el tractament cromàtic (textures i colors) són una potent eina d'integració paisatgística de les construccions i un factor clau en la generació de la imatge de conjunt. Incorporar criteris cromàtics no augmenta el cost econòmic, però sí que requereix una anàlisi prèvia, uns coneixements bàsics i cert respecte pel lloc. El tractament cromàtic també és una eina a tenir en compte per millorar la integració paisatgística de construccions existents.

Essent l'elecció d'una gamma de materials i colors simple i sobria, que genera una imatge coherent i cuidada. El color verd es pot fer servir en fons escènics amb vegetació perenne; en altres contextos, cal triar amb una atenció molt particular el to adequat.

Tractar com a façanes tots els paraments exteriors que confinen les edificacions existents. Sigui quina sigui la funció de la construcció, cal cuidar-ne l'aspecte exterior i utilitzar materials d'acabat de color i textura adequats, que no introdueixin un contrast excessiu o que desvalorin la imatge dominant.

Donar un acabat adequat als materials no preparats perquè siguin vistos. En el nostre cas són arrebossades en tons terrosos i ocres. No obstant, es possibilita l'acabat en pedra.



Colors

Optar per uns materials i una gamma de colors simple, sòbria i funcional. Reduir la gamma cromàtica a un nombre limitat de tons permet no crear confusió i saturació visual i s'han de considerar les característiques d'un color abans de triar-lo, essent l'adient colors mats, que reflecteixen menys la llum i els colors matisats, ja que s'integren millor a l'entorn.

Cal escollir una paleta de colors per a tots els elements de la construcció, tant paraments com portes, cornises, marcs o basaments. Uniformar els colors de les diferents edificacions utilitzant una mateixa gamma.

Emprar la vegetació d'acompanyament



Les cartes de colors locals identifiquen i reproduïxen els colors harmònics amb els tons naturals de forma més eficaç que cartes comercials estandarditzades.

Mantenir la vegetació de les vores del camí.

La vegetació és molt útil: proporciona ombra per a animals, persones i vehicles, protecció contra els vents, estabilitat dels sòls, fusta i fruits, etc. Conservar en bon estat la vegetació de les vores del camí millora la qualitat del paisatge i enriqueix els recorreguts.

La vegetació

La vegetació es pot fer servir per ocultar les construccions, però sobretot permet crear entorns acollidors i millorar la relació entre les construccions i el paisatge.

Utilitzar la vegetació per integrar les edificacions en el paisatge, no per camuflar-les.

No es tracta d'ocultar les construccions, atès que són elements constitutius del paisatge rural, sinó d'atenuar-ne la presència quan suposin un impacte visual negatiu, d'acompanyar-la de vegetació per donar-los una imatge més amable i

de relacionar-les amb el paisatge de l'entorn per tal d'integrar-les millor.

Dissenyar les plantacions a partir de les estructures vegetals pròpies del lloc.

D'una banda, cal un coneixement profund del tipus de vegetació pròpia de la regió, que estarà determinada per una combinació de factors bioclimàtics i antròpics. De l'altra, cal estudiar amb cura la vegetació present a l'emplaçament, de manera que el condicionament dels espais exteriors hi encaixi i n'aprofiti en potència la presència.

Topografia

L'actuació a realitzar no altera la topografia original del terreny. En aquest sentit, es preveu mantenir l'estructura agrària de la zona.

Descripció de l'estratègia adoptada

L'estratègia principal d'integració del PEU Carpe Diem és una implantació basada pel respecte a les característiques morfològiques i de vegetació del lloc, principalment de caire agrícola, amb arbres de secà i regadiu. Per aquesta raó s'ha optat per a la legalització de les edificacions existents, els criteris que respectin els colors, ritmes i estructura característica de les construccions, tot mantenint el caràcter agrícola de l'entorn immediat.

VI.- CONCLUSIONS

Els criteris i mesures d'integració exposats tenen com a finalitat integrar les edificacions existents sense necessitat d'usar mesures d'ocultació, per a futures reparacions, manteniment, ja que en l'actualitat resulten tenir un bon estat de conservació i els colors emprats, materials d'acabats, etc. s'integren paisatgísticament amb l'entorn immediat que les envolten.

Per aquesta raó s'han caracteritzat els trets distintius i els valors del paisatge tant a escala municipal com a escala territorial, així com pels valors de connectivitat ecològica i pels de prereservació del territori agrari on s'ubica.

Amb una resposta favorable de l'estudi d'impacte i d'integració paisatgística, perfectament integrat amb el medi on s'ubica les edificacions existents del PEU Carpe Diem de forma harmònica sense impacte negatiu.

Deltebre, 21 de Juliol de 2020

Els autors de l'Estudi d'Impacte i d'Integració Paisatgística

DESPATX 10 DE SERVEIS GENRALS SL

Baltasar Bonet i Vila
col. COAC núm. 26.701/5

Teresa Salvador Gisbert
col. CAATEETE núm. 133

PLA D'EMPRESA

Restaurant

Carpe Diem

TV3022, km 8,5 - El Perelló

ÍNDEX

Presentació	4
Definició del negoci	4
L'equip promotor	4
 Pla de màrqueting	 5
Producte i servei	5
El mercat	5
La clientela	5
La competència	5
El preu	6
Promoció	6
 Pla de producció i qualitat	 7
Prestació dels serveis	7
Qualitat	7
Equip i infraestructures	8
Seguretat a la feina i medi ambient	8
 Pla d'organització i gestió	 9
Organització	9
Gestió de personal	9
 Pla jurídic – fiscal	 10
Determinació de la forma jurídica	10
Aspectes laborals de l'equip promotor	10
Aspectes laborals i Seguretat Social dels treballadors	10
Obligacions fiscals	11
Permisos, llicències i documentació oficial	11
Cobertura de responsabilitats	11

Pla econòmic i financer	12
Pla d'inversions i finançament	12
Resultats anuals	13
Resultats per mesos	14
Pla de tresoreria	20
Tresoreria per mesos	21
Balanç de situació	24
Punt d'equilibri	25
Anàlisi bàsica	29
Ràtios	31

PRESENTACIÓ

Definició del negoci

L'activitat principal a dur a terme consistirà en oferir el serveis propis de restauració i hoteleria, allotjament turisme rural, en un ambient rústic i tranquil.

Una activitat complementària consistirà en el servei d'allotjament en masia rural, en modalitat d'estàncies setmanals en el mateix indret.

Ocasionalment també es realitzaran esdeveniments especials, com podrien ser casaments, batejos, comunions, jornades gastronòmiques, dinars/sopars corporatius d'empresa, i d'altres similars.

Actualment hi ha una important oportunitat de negoci a la localitat del Perelló i Rasquera, la masia es troba en els límits dels dos termes municipals, amb possibilitat d'obtenir clients d'ambdós poblacions.

Només existeix al municipi un negoci que ofereixi aquest tipus d'oferta, encara que amb certes diferències en els productes i serveis ofertats.

L'equip promotor

Els promotors del projecte disposen d'àmplia experiència en el sector de la restauració, i coneixement de les necessitats i desitjos dels potencials clients d'aquest tipus de serveis.

L'equip promotor ha treballat en el sector de l'hostaleria a Bèlgica (el seu país d'origen), també han regentat altres negocis pel que tenen coneixement del món empresarial.

Després de passar les vacances durant molts anys a la costa tarragonina, finalment han decidit d'establir-s'hi permanentment, i emprendre aquest negoci com a forma per guanyar-se la vida.

Encara que no disposen del capital propi necessari, els promotors complementaran els seus fons propis amb finançament extern, i també intentar aconseguir alguna subvenció o ajuda governamental.

PLA DE MÀRQUETING

Producte i servei

L'activitat principal del negoci serà la gastronomia, amb un servei basat en plats selectes i innovadors, sempre de primera qualitat, amb la corresponent recomanació de beguda per tal d'acompanyar-ho de la millor manera possible.

També es serviran refrescos, cafès, i copes; però fonamentalment s'ha de crear un ambient acollidor i agradable, on la música i/o l'impacte acústic d'altres aparells sigui adequat, per tal que permeti als clients mantenir una conversació sense dificultats.

A part d'aquest serveis habituals, també s'oferirà allotjament a la Villa Carpe Diem, una zona exclusiva de la masia, on els clients passaran una molt agradable estància.

Ocasionalment, s'organitzaran esdeveniments especials, com podrien ser menús gastronòmics temàtics de diferents indrets del món, commemoracions familiars importants com per exemple casaments, entre d'altres.

El mercat

Segons la Federació Espanyola d'Hostaleria i Restauració (FEHR), el sector està format per aproximadament 300.000 locals de restaurants, cafeteries, i bars.

L'expansió dels últims anys es troba lligada sobretot a les àrees turístiques del litoral, on hi ha més del 50% de l'oferta gastronòmica, encara que últimament creix la restauració urbana.

Pel que fa a l'estil de negoci objecte del present projecte, es troba en un moment en que augmenten les restriccions legals, horàries i acústiques. Però, tenint en compte totes aquestes circumstàncies, continua augmentant any rere any el turisme rural i turisme gastronòmic.

La clientela

Els principals clients d'aquest negoci els podríem classificar en dos grups:

- Treballadors i viatjants: Sobretot gaudirien dels serveis en dies laborables, mitjançant el menú diari.
- Famílies i amics: Dinars i sopars, sobretot en cap de setmana, per commemorar algun esdeveniment important o bé una simple quedada entre amics.

La competència

A la localitat només hi ha un establiment que podria ser competència directa: Es troba a uns 3 quilòmetres, duu uns 20 anys en funcionament, les principals diferències rau en que estan més especialitzats en el turisme rural pròpiament dit, amb una oferta gastronòmica més tradicional, encara que de gran qualitat.

El preu

Tenint en compte que el preu dels productes és un criteri primordial pels clients, l'estratègia de preus inicial serà ajustar-lo el màxim possible d'acord amb la qualitat que oferirem, intentat que siguin lleugerament inferiors als de la competència.

Coneixent que actualment els preus es troben molt ajustats, no podem oferir una oferta massa agressiva pel que fa a preus de venda respecte de la competència, ja que això podria fer que no obtinguem beneficis.

En els inicis tampoc podem oferir uns preus elevats, ja que això podria fer que els nous clients decideixin no tornar a visitar-nos, o bé aplaçar massa el seu retorn al restaurant.

Per aquestes raons, la decisió inicial seria un llançament amb preus similars als de la competència, encara que lleugerament inferiors, per tal d'intentar fidelitzar el màxim de clients possibles.

A mig termini s'estudiarà la possibilitat d'incrementar lleugerament els preus, tenint en compte els resultats obtinguts fins al moment, i si aquest increment podria millorar o perjudicar el compte de beneficis.

Promoció

Al Perelló, és costum realitzar una inauguració del local, on es convida a tothom que hi vulgui assistir mitjançant un Ban per la megafonia municipal. Durant l'acte d'inauguració, tothom pot entrar al local, conèixer-lo, i intercanviar opinions entre els assistents i l'equip directiu. Durant l'esmentat esdeveniment, s'oferirà gratuïtament cava als majors d'edat, i un refresc als que encara no hagin complert 18 anys, tot acompanyat amb una petita degustació dels productes que s'ofereixen.

Creació d'un compte a les principals xarxes socials, com Facebook, Google+, Twitter, on es mostrarà tota la informació possible relativa al negoci, imatges, promocions, esdeveniments...

També es crearà una pàgina web, on apareixerà la descripció del negoci, informació sobre la masia, i la forma de contactar amb nosaltres. Mitjançant les xarxes socials esmentades anteriorment es compartirà i difondrà aquesta informació, per tal de que arribin al màxim de clients potencials possible.

Però, sense cap mena de dubte, el "boca orella" és la millor promoció possible, i a més gratuïta. Els clients que quedin satisfets amb el servei rebut, ens tornaran a visitar, i a més a més, ho comunicaran als seus amics i coneguts.

PLA DE PRODUCCIÓ I QUALITAT

Prestació dels serveis

En aquest tipus de negoci, l'atenció al client és primordial, i farem que aquests s'hi trobin còmodes des del primer moment.

El cambrer esperarà un temps prudencial fins que els clients s'hagin acomodats a la seva taula, si dubten de sobre on seure, se'ls acomodarà en una zona adient. Tot seguit es procedirà a consultar què voldran prendre.

Un cop servits, s'anirà revisant que no els hi falti de res, i si és així, demanar-los atentament si volen prendre alguna altra cosa.

Un cop el client demani la nota, aquesta es confeccionarà mitjançant una caixa registradora tàctil amb tots els productes configurats, per tal de que el procediment de cobrament sigui el més àgil i eficaç possible.

Es comptarà amb un sistema d'àudio adequat, amb la potència i qualitat de so idònies per a la realització de música en viu, monòlegs, esdeveniments esportius, i música ambiental.

Es revisarà constantment l'estoc de productes disponibles al magatzem, d'aquesta manera evitarem que aquests passin massa temps emmagatzemats, i evitarem el perill d'una ruptura d'estoc d'algun tipus de producte. De la mateixa manera, les càmeres frigorífiques sempre disposaran de l'estoc adequat, per evitar servir els refrescos en una temperatura que no sigui la idònia.

El cost del producte serà aproximadament el 40% del preu de venda al públic, en general. D'aquesta manera es poden oferir uns preus competitius, i amb el marge de benefici individual sufragar les despeses fixes del negoci, i així obtenir beneficis.

Qualitat

Es realitzarà de forma permanent un control de qualitat dels serveis i satisfacció dels clients:

- Es disposarà d'una bústia de suggeriments, on els clients podran dipositar les seves queixes i suggeriments de forma anònima.
- Es realitzaran reunions periòdiques entre l'equip directiu i els treballadors, que són els que tenen el contacte directe amb els clients, per tal d'intercanviar impressions i opinions, i així millorar el servei i optimitzar els processos.

Equip i Infraestructures

El negoci es troba en funcionament, i s'adquiriran les infraestructures en propietat, pel que s'haurà de fer front a una important inversió:

- Propietat industrial (patents i marques):	1.500€
- Drets de traspàs:	40.000€
- Constitució, tributs i impostos, notaria, entre d'altres:	47.000€
- Terrenys:	60.000€
- Construccions:	350.000€

També es modificarà l'estètica i renovarà mobiliari i equipament:

- Maquinària:	3.400€
- Instal·lacions elèctriques i electròniques:	8.640€
- Mobiliari:	5.400€
- Equips processos informació:	1.200€
- Altre immobilitzat material:	3.000€

En total la inversió ascendeix a 523.340€, dels quals 350.000€ s'obtindran mitjançant finançament bancari, i la resta amb recursos propis dels promotors.

Seguretat a la feina i Medi ambient

Per a la realització d'aquest projecte s'han de tenir en compte les següents normatives:

- Codi tècnic de l'edificació (Reial decret 314/2006, de 17 de març), més concretament:
 - o Document bàsic seguretat en cas d'incendi (DB-SI)
 - o Document bàsic seguretat d'utilització i accessibilitat (DB-SUA)
- Instruccions tècniques complementàries del Departament d'Interior.
- Reglament d'instal·lacions de protecció contra incendis (Reial decret 1942/1993, de 5 de novembre), i posteriors modificacions.

En el servei que s'oferirà no s'inclouen productes contaminants ni peril·losos, però sí que serà necessari un adequat control higiènic per part del personal, mantenint les instal·lacions en un estat òptim de neteja.

Els residus principalment són llaunes, vidres, plàstic, i restes de menjar, que seran adequadament classificats i dipositats al corresponent contenidor de reciclatge.

PLA D'ORGANITZACIÓ I GESTIÓ

Organització

Mentre el local es trobi en horari d'atenció al públic, els promotors s'hi trobaran el màxim de temps que els hi sigui possible, realitzant comandes, atenent als proveïdors, vigilant el correcte funcionament del negoci, donant suport als treballadors que hi hagi, i en general, coordinant totes les tasques a realitzar.

Es comptarà amb dos treballadors amb contracte indefinit a jornada completa des de l'inici de l'activitat. Amb àmplia experiència en el món de l'hostaleria, molt bon tracte amb els clients, treballadors i eficients.

En caps de setmana i dies que hi hagi previsió d'un volum de feina considerable, també es comptarà amb l'ajuda de dos altres treballadors, amb un contractes de 20 hores setmanals, que es distribuiran segons les necessitats del negoci.

Les tasques a realitzar pels treballadors seran les pròpies del negoci: atenció al client, mantenir les instal·lacions en bon estat de neteja, servir els productes, cobrar els productes servits. El promotor també realitzarà totes aquestes tasques quan no hi hagi treballadors, i en horaris laborals, es dedicarà més a la gestió del negoci, prestant especial atenció a les necessitats de cada moment de l'establiment.

Gestió de personal

Des de l'inici de l'activitat hi haurà dos treballadors amb contracte indefinit a temps parcial (21 hores setmanals).

Es preveu que al segon exercici s'hagi d'augmentar les hores que realitzaran els treballadors, degut a l'augment de feina, que realitzarien 28 hores setmanals. Segurament al tercer exercici s'haurà d'incorporar un tercer treballador a mitja jornada, per tal de donar suport en els moments de més afluència de clients.

El salari dels treballadors serà l'estipulat en el corresponent Conveni Col·lectiu per a la seva categoria, amb prorratge de les pagues extraordinàries.

En la mesura del possible, es bonificarà als treballadors amb complements econòmics en funció dels beneficis del negoci, així s'assoliria un alt nivell de "engagement", que de ben segur repercutiria en uns beneficis més elevats al cap del temps.

Els promotors en principi tindran un salari de 500€ cadascun, i aquest s'anirà incrementant (o reduint) en funció dels beneficis que obtingui el negoci en cada moment.

PLA JURÍDIC – FISCAL

Determinació de la forma jurídica

La forma jurídica més adequada a les circumstàncies personals, empresarials, i del tipus de negoci en qüestió és la de Societat de Responsabilitat Limitada (SL), i els promotors seran donats d'alta a la Seguretat Social com a Treballadors per Compte Propi o Autònoms.

S'ha arribat a aquesta conclusió després d'estudiar totes les possibilitats, i s'ha decidit aquesta degut a la inversió que s'ha de realitzar, i sobretot que a mig termini s'esperen obtenir uns importants beneficis, i amb aquestes condicions és fiscalment més avantatjós fer-ho d'aquesta manera.

Passos a seguir:

- En primer lloc s'haurà de registra el nom de l'empresa al Registre Mercantil Central, i sol·licitar el certificat negatiu de denominació social. Un cop tinguem això s'ha de sol·licitar el NIF provisional.
- Després s'obrirà un compte corrent a nom de l'empresa, i s'hi ingressaran els 3.000€ corresponents al capital social
- Tot seguit es redactaran els Estatuts Socials i es registrarà l'escriptura pública de constitució, amb el vist-i-plau notarial.
- En quart lloc es farà l'alta a l'Impost Sobre Activitats Econòmiques i Declaració Censal a l'Agència Tributària.
- Posteriorment s'inscriurà l'empresa al Registre Mercantil
- Per acabar, s'obtindrà el NIF definitiu i el Certificat Digital de la FNMT.

El cost de tramitació d'aquesta forma jurídica vindrà determinat pels honoraris del Gestor i Notari, que en aquest cas, seran aproximadament de 250€.

Aspectes laborals de l'equip promotor

Com hem mencionat anteriorment, el Règim de la Seguretat Social dels promotors serà el Règim Especial dels Treballadors Autònoms.

Aspectes laborals i Seguretat Socials dels treballadors

Es disposarà de dos treballadors amb contracte indefinit a jornada completa. Aquest tipus de contractació, segons la normativa actual, ofereix unes bonificacions en les quotes de la Seguritat Social molt interessants.

També es disposarà de dos treballadors/es amb un contracte a temps parcial de 20 hores setmanals, per donar suport els caps de setmana i quan es previngui un increment del volum de feina important.

Obligacions fiscals

En la modalitat jurídica seleccionada s'haurà de fer front a les següents obligacions fiscals :

- Impost Sobre el Valor Afegit (IVA): S'haurà d'ingressar a la Hisenda Pública la diferència entre l'IVA repercutit i l'IVA suportat, no es pot fer una previsió massa acurada, ja que varia en funció de les compres, vendes, inversions, despeses, ... realitzades durant el trimestre. Durant el gener de l'any següent es realitza la Declaració Anual del IVA, on es resumeixen les declaracions dels 4 trimestres i es regularitza la situació.
- Impost Sobre Societats (IS): S'haurà d'ingressar a la Hisenda Pública el 25% dels beneficis obtinguts durant el darrer any. En un principi no serà massa previsible, ja que també variarà en funció de les despeses i el volum de negoci.
-

Permisos, llicències i documentació oficial

Aquest punt no serà un inconvenient, ja que el local disposa de tots els permisos i llicències necessaris, donat que ja porta diversos anys funcionant com a restaurant - allotjament rural. En aquest cas només caldria canviar la titularitat de la llicència.

Cobertura de responsabilitats

Es contractarà una assegurança que cobrirà la responsabilitat civil del negoci, entre d'altres cobertures com el robatori, vidres, accidents, days per aigua, danys elèctrics, ... que tindrà un cost anual aproximat de 1.500€.

PLA ECONÒMIC – FINANCER

Pla d'inversions i finançament

	PRIMER ANY	SEGON ANY	TERCER ANY
INVERSIONS INTANGIBLES	91.700,00	0,00	0,00
Propietat industrial (patents i marques)	1.500,00	0,00	0,00
Drets de traspàs	87.000,00	0,00	0,00
Aplicacions informàtiques	3.200,00	0,00	0,00
INVERSIONS MATERIALS	435.240,00	4.375,00	3.175,00
Terrenys	60.000,00	0,00	0,00
Construccions	350.000,00	0,00	0,00
Maquinària	3.400,00	0,00	0,00
Altres instal·lacions	8.640,00	0,00	0,00
Mobiliari	7.900,00	3.175,00	2.075,00
Equips processos informació	1.200,00	0,00	0,00
Elements de transport	0,00	0,00	0,00
Altres immobilitzat material	4.100,00	1.200,00	1.100,00
FIANCES I DIPÒSITS A LLARG TERMINI	0,00	0,00	0,00
Fiances a llarg termini	0,00	0,00	0,00
Dipòsits a llarg termini	0,00	0,00	0,00
DESPESES DE CONSTITUCIÓ	600,00		
EXISTÈNCIES	2.829,30		
PROVISIÓ DE FONDS	-60.369,30	0,00	0,00
TOTAL INVERSIONS	470.000,00	4.375,00	3.175,00

	PRIMER ANY	SEGON ANY	TERCER ANY
Recursos propis	120.000,00	0,00	0,00
CAPITAL SOCIAL	3.000,00	0,00	0,00
Aportacions dels socis	117.000,00	0,00	0,00
Crèdits o préstecs	350.000,00	0,00	0,00
Capitalització	0,00	0,00	0,00
Subvenció	0,00	0,00	0,00
TOTAL FINANÇAMENT	470.000,00	0,00	0,00

Màxima necessitat de finançament (dineros que necessitem per obrir i mantenir-nos)	492.068,80
Mes en què es produeix	JUNY
Coberta amb finançament a llarg	470.000,00
Coberta amb finançament a curt (màxima disponibilitat de la pòlissa de crèdit)	22.068,80

Resultats anuals

	PRIMER EXERCICI		SEGON EXERCICI		TERCER EXERCICI	
	IMPORT	%	IMPORT	%	IMPORT	%
INGRESSOS						
Vendes/Prestació de serveis	321.756,00	100,0%	395.928,00	100,0%	470.100,00	100,0%
Subvencions a l'explotació	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
TOTAL INGRESSOS	321.756,00	100,0%	395.928,00	100,0%	470.100,00	100,0%
DESPESES						
Compres/Treballs d'altres empreses	183.476,40	57,0%	230.401,20	58,2%	277.326,00	59,0%
Variació d'existències	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
MARGE DE CONTRIBUCIÓ	138.279,60	43,0%	165.526,80	41,8%	192.774,00	41,0%
Serveis externs	12.540,00	3,9%	25.470,00	6,4%	27.005,00	5,7%
Despeses de personal	47.136,12	14,6%	49.641,90	12,5%	59.803,20	12,7%
EBITDA	78.603,48	24,4%	90.414,90	22,8%	105.965,80	22,5%
Amortitzacions	39.621,50	12,3%	40.363,03	10,2%	40.901,16	8,7%
Provisions	1.608,78	0,5%	1.979,64	0,5%	2.350,50	0,5%
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	37.373,20	11,6%	48.072,23	12,1%	62.714,14	13,3%
Despeses financeres	12.062,05	3,7%	11.624,41	2,9%	11.163,03	2,4%
RESULTAT ABANS IMPOSTOS	25.311,15	7,9%	36.447,82	9,2%	51.551,11	11,0%
Tributs	5.062,23	1,6%	7.289,56	1,8%	10.310,22	2,2%
RESULTAT	20.248,92	6,3%	29.158,26	7,4%	41.240,88	8,8%

Resultats per mesos

PRIMER EXERCICI		Índex									
		MES									
Núm.	Compte	JUNY	JULIOL	AGOST	SETEMBRE	OCTUBRE	NOVEMBRE	Import	Total	%	
INGRESSOS											
70	Vendes/Prestació de serveis	43.176,00	43.176,00	43.176,00	43.176,00	18.268,00	17.888,00	208.860,00	100,00%		
74	Subvencions a l'explotació	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%		
75	Altres ingressos							0,00	0,00%		
76	Ingressos financers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%		
	TOTAL INGRESSOS	43.176,00	43.176,00	43.176,00	43.176,00	18.268,00	17.888,00	208.860,00	100,00%		
DESPESES											
60	Compres/Treballs d'altres empreses	28.334,40	28.334,40	28.334,40	28.334,40	8.631,20	8.429,20	130.398,00	62,43%		
61	Variació d'existències	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%		
	MARGE DE CONTRIBUCIÓ	14.841,60	14.841,60	14.841,60	14.841,60	9.636,80	9.458,80	78.462,00	37,57%		
62	Serveis externs	2.970,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	7.320,00	3,50%		
64	Despeses de personal	3.928,01	3.928,01	3.928,01	3.928,01	3.928,01	3.928,01	23.568,06	11,28%		
	EBITDA	7.943,59	10.043,59	10.043,59	10.043,59	4.838,79	4.660,79	47.573,94	22,78%		
68	Amortitzacions	3.301,79	3.301,79	3.301,79	3.301,79	3.301,79	3.301,79	19.810,75	9,49%		
69	Provisions	215,88	215,88	215,88	215,88	91,34	89,44	1.044,30	0,50%		
	RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	4.425,92	6.525,92	6.525,92	6.525,92	1.445,66	1.269,56	26.718,89	12,79%		
66	Despeses financeres	1.020,83	1.017,89	1.014,94	1.011,98	1.009,01	1.006,03	6.080,68	2,91%		
	RESULTAT ABANS IMPOSTOS	3.405,08	5.508,03	5.510,98	5.513,94	436,65	263,53	20.638,21	9,88%		
63	Tributs	421,85	421,85	421,85	421,85	421,85	421,85	2.531,12	1,21%		
	RESULTAT	2.983,23	5.086,18	5.092,09	5.092,09	14,80	-158,33	18.107,09	8,67%		

Núm.	Compte	MES							Total	
		DESEMBRE	GENER	FEBRER	MARÇ	ABRIL	MAIG	Import	%	
	INGRESSOS									
70	Vendes/Prestació de serveis	19.956,00	20.324,00	17.956,00	17.748,00	18.096,00	18.816,00	321.756,00		100,00%
74	Subvencions a l'explotació	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00%
	TOTAL INGRESSOS	19.956,00	20.324,00	17.956,00	17.748,00	18.096,00	18.816,00	321.756,00		100,00%
	DESPESES									
60	Compres/Treballs d'altres empreses	9.404,40	9.565,60	8.428,40	8.347,20	8.486,40	8.846,40	183.476,40		57,02%
61	Variació d'existències	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00%
	MARGE DE CONTRIBUCIÓ	10.551,60	10.758,40	9.527,60	9.400,80	9.609,60	9.969,60	138.279,60		42,98%
62	Serveis externs	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	12.540,00		3,90%
64	Despeses de personal	3.928,01	3.928,01	3.928,01	3.928,01	3.928,01	3.928,01	47.136,12		14,65%
	EBITDA	5.753,59	5.960,39	4.729,59	4.602,79	4.811,59	5.171,59	78.603,48		24,43%
68	Amortitzacions	3.301,79	3.301,79	3.301,79	3.301,79	3.301,79	3.301,79	39.621,50		12,31%
69	Provisions	99,78	101,62	89,78	88,74	90,48	94,08	1.608,78		0,50%
	RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	1.448,75	1.650,36	430,75	306,96	518,78	881,81	31.956,32		9,93%
66	Despeses financeres	1.003,05	1.008,24	997,05	994,04	991,01	987,98	12.062,05		3,75%
	RESULTAT ABANS IMPOSTOS	1.348,97	1.548,74	340,97	218,22	428,30	787,73	25.311,15		7,87%
63	Tributs	421,85	421,85	421,85	421,85	421,85	421,85	5.062,23		1,57%
	RESULTAT	927,12	1.126,89	-80,88	-203,63	6,45	365,88	20.248,92		6,29%

SEGON EXERCICI		MES										Total	
Núm.	Compte	JUNY	JULIOL	AGOST	SETEMBRE	OCTUBRE	NOVEMBRE	Import					%
	INGRESSOS												
70	Vendes/Prestació de serveis	55.447,00	55.447,00	55.447,00	55.447,00	21.404,00	21.024,00	264.216,00					100,00%
74	Subvencions a l'explotació	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					0,00%
	TOTAL INGRESSOS	55.447,00	55.447,00	55.447,00	55.447,00	21.404,00	21.024,00	264.216,00					100,00%
	DESPESSES												
60	Compres/Treballs d'altres empreses	37.116,80	37.116,80	37.116,80	37.116,80	10.105,60	9.903,60	168.476,40					63,76%
61	Variació d'existències	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					0,00%
	MARGE DE CONTRIBUCIÓ	18.330,20	18.330,20	18.330,20	18.330,20	11.298,40	11.120,40	95.739,60					36,24%
62	Serveis externs	3.610,00	2.010,00	1.985,00	1.985,00	1.985,00	1.985,00	13.560,00					5,13%
64	Despeses de personal	4.136,83	4.136,83	4.136,83	4.136,83	4.136,83	4.136,83	24.820,95					9,39%
	EBITDA	10.583,38	12.183,38	12.208,38	12.208,38	5.176,58	4.998,58	57.358,65					21,71%
68	Amortitzacions	3.363,59	3.363,59	3.363,59	3.363,59	3.363,59	3.363,59	20.181,51					7,64%
69	Provisions	277,24	277,24	277,24	277,24	107,02	105,12	1.321,08					0,50%
	RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	6.942,55	8.542,55	8.567,55	8.567,55	1.705,97	1.529,87	35.856,06					13,57%
66	Despeses financeres	984,95	990,08	978,84	975,78	972,70	969,62	5.871,96					2,22%
	RESULTAT ABANS IMPOSTOS	5.957,61	7.552,47	7.588,71	7.591,78	733,27	560,25	29.984,09					11,35%
63	Tributs	607,46	607,46	607,46	607,46	607,46	607,46	3.644,78					1,38%
	RESULTAT	5.350,15	6.945,01	6.981,25	6.984,32	125,80	-47,21	26.339,31					8,19%

Pla d'empresa del Restaurant Carpe Diem

Núm.	Compte	MES							Total	
		DESEMBRE	GENER	FEBRER	MARÇ	ABRIL	MAIG	Import	%	
	INGRESSOS									
70	Vendes/Prestació de serveis	23.092,00	23.460,00	21.092,00	20.884,00	21.232,00	21.952,00	395.928,00		100,00%
74	Subvencions a l'explotació	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00%
	TOTAL INGRESSOS	23.092,00	23.460,00	21.092,00	20.884,00	21.232,00	21.952,00	395.928,00		100,00%
	DESPESES									
60	Compres/Treballs d'altres empreses	10.878,80	11.040,00	9.902,80	9.821,60	9.960,80	10.320,80	230.401,20		58,19%
61	Variació d'existències	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00%
	MARGE DE CONTRIBUCIÓ	12.213,20	12.420,00	11.189,20	11.062,40	11.271,20	11.631,20	165.526,80		41,81%
62	Serveis externs	1.985,00	1.985,00	1.985,00	1.985,00	1.985,00	1.985,00	25.470,00		6,43%
64	Despeses de personal	4.136,83	4.136,83	4.136,83	4.136,83	4.136,83	4.136,83	49.641,90		12,54%
	EBITDA	6.091,38	6.298,18	5.067,38	4.940,58	5.149,38	5.509,38	90.414,90		22,84%
68	Amortitzacions	3.363,59	3.363,59	3.363,59	3.363,59	3.363,59	3.363,59	40.363,03		10,19%
69	Provisions	115,46	117,30	105,46	104,42	106,16	109,76	1.979,64		0,50%
	RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	2.612,33	2.817,29	1.598,33	1.472,57	1.679,63	2.036,03	48.072,23		12,14%
66	Despeses financeres	966,53	963,42	960,31	957,19	954,07	950,93	11.624,41		2,94%
	RESULTAT ABANS IMPOSTOS	1.645,80	1.853,87	638,02	515,38	725,56	1.085,10	36.447,82		9,21%
63	Tributs	607,46	607,46	607,46	607,46	607,46	607,46	7.289,56		1,84%
	RESULTAT	1.038,34	1.246,40	30,55	-92,09	118,10	477,64	29.158,26		7,36%

TERCER EXERCICI									
		MES						Total	
Núm.	Compte	JUNY	JULIOL	AGOST	SETEMBRE	OCTUBRE	NOVEMBRE	Import	%
INGRESSOS									
70	Vendes/Prestació de serveis	67.718,00	67.718,00	67.718,00	67.718,00	24.540,00	24.160,00	319.572,00	100,00%
74	Subvencions a l'explotació	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
	TOTAL INGRESSOS	67.718,00	67.718,00	67.718,00	67.718,00	24.540,00	24.160,00	319.572,00	100,00%
DESPESES									
60	Compres/Treballs d'altres empreses	45.899,20	45.899,20	45.899,20	45.899,20	11.580,00	11.378,00	206.554,80	64,63%
61	Variació d'existències	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
	MARGE DE CONTRIBUCIÓ	21.818,80	21.818,80	21.818,80	21.818,80	12.960,00	12.782,00	113.017,20	35,37%
62	Serveis externs	3.880,00	2.125,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	14.405,00	4,51%
64	Despeses de personal	4.983,60	4.983,60	4.983,60	4.983,60	4.983,60	4.983,60	29.901,60	9,36%
	EBITDA	12.955,20	14.710,20	14.735,20	14.735,20	5.876,40	5.698,40	68.710,60	21,50%
68	Amortitzacions	3.408,43	3.408,43	3.408,43	3.408,43	3.408,43	3.408,43	20.450,58	6,40%
69	Provisions	338,59	338,59	338,59	338,59	122,70	120,80	1.597,86	0,50%
	RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	9.208,18	10.963,18	10.988,18	10.988,18	2.345,27	2.169,17	46.662,16	14,60%
66	Despeses financeres	947,78	944,62	941,46	938,29	935,10	931,91	5.639,16	1,76%
	RESULTAT ABANS IMPOSTOS	8.260,40	10.018,55	10.046,72	10.049,89	1.410,17	1.237,26	41.023,00	12,84%
63	Tributs	859,19	859,19	859,19	859,19	859,19	859,19	5.155,11	1,61%
	RESULTAT	7.401,21	9.159,37	9.187,54	9.190,71	550,98	378,08	35.867,89	11,22%

Pla d'empresa del Restaurant Carpe Diem

Núm.	Compte	MES							Total	
		DESEMBRE	GENER	FEBRER	MARÇ	ABRIL	MAIG	Import	%	
	INGRESSOS									
70	Vendes/Prestació de serveis	26.228,00	26.596,00	24.228,00	24.020,00	24.368,00	25.088,00	470.100,00		100,00%
74	Subvencions a l'explotació	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00%
	TOTAL INGRESSOS	26.228,00	26.596,00	24.228,00	24.020,00	24.368,00	25.088,00	470.100,00		100,00%
	DESEPESES									
60	Compres/Treballs d'altres empreses	12.353,20	12.514,40	11.377,20	11.296,00	11.435,20	11.795,20	277.326,00		58,99%
61	Variació d'existències	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00%
	MARGE DE CONTRIBUCIÓ	13.874,80	14.081,60	12.850,80	12.724,00	12.932,80	13.292,80	192.774,00		
62	Serveis externs	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	27.005,00		5,74%
64	Despeses de personal	4.983,60	4.983,60	4.983,60	4.983,60	4.983,60	4.983,60	59.803,20		12,72%
	EBITDA	6.791,20	6.998,00	5.767,20	5.640,40	5.849,20	6.209,20	105.965,80		22,54%
68	Amortitzacions	3.408,43	3.408,43	3.408,43	3.408,43	3.408,43	3.408,43	40.901,16		8,70%
69	Provisions	131,14	132,98	121,14	120,10	121,84	125,44	2.350,50		0,50%
	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.251,63	3.456,59	2.237,63	2.111,87	2.318,93	2.675,33	62.714,14		13,34%
66	Despeses financeres	928,71	925,49	922,27	919,04	915,80	912,55	11.163,03		2,37%
	RESULTAT ABANS IMPOSTOS	2.322,92	2.531,10	1.315,36	1.192,83	1.403,13	1.762,78	51.551,11		10,97%
63	Tributs	859,19	859,19	859,19	859,19	859,19	859,19	10.310,22		2,19%
	RESULTAT	1.463,74	1.671,91	456,17	333,64	543,94	903,59	41.240,88		8,77%

Pla de tresoreria

	PRIMER EXERCICI	SEGON EXERCICI	TERCER EXERCICI
COBRAMENTS			
Ingressos	321.756,00	395.928,00	470.100,00
IVA COBRAT	37.611,36	45.947,28	54.283,20
Ingressos financers	0,00	0,00	0,00
Finançament	530.369,30	4.375,00	3.175,00
TOTAL COBRAMENTS	889.736,66	446.250,28	527.558,20
PAGAMENTS			
Compres i treballs d'altres	174.711,08	228.484,48	275.409,28
Serveis externs	11.814,00	25.344,00	26.879,00
Lloguers	0,00	0,00	0,00
Leasing	0,00	0,00	0,00
Reparacions	1.080,00	1.080,00	1.080,00
Serveis de professionals	474,00	474,00	474,00
Comissions	0,00	0,00	0,00
Transport d'existències	0,00	0,00	0,00
Assegurances	1.500,00	1.600,00	1.750,00
Serveis bancaris	0,00	0,00	0,00
Publicitat	600,00	600,00	600,00
Subministraments	5.640,00	5.820,00	6.000,00
Despeses diversos	2.520,00	15.770,00	16.975,00
Despeses de personal	42.551,67	45.883,20	55.056,14
Retribucions (net)	30.732,75	32.729,18	39.820,80
Seguretat Social	11.818,92	13.154,03	15.235,34
Hisenda Pública	3.030,00	11.619,34	13.040,82
Impost d'Activitats Econòmiques	0,00	0,00	0,00
Retencions IRPF	3.030,00	3.823,50	4.548,50
Pagos a cuenta	0,00	7.795,84	8.492,32
Inversions	479.331,32	3.707,63	2.690,68
Despeses financeres (interessos)	12.062,05	11.624,41	11.163,03
Devolució préstecs i leasing	12.304,45	12.742,08	13.195,28
IVA PAGAT	72.625,00	34.389,53	40.029,98
TOTAL PAGAMENTS	808.429,57	373.794,66	437.464,21
SALDO INICIAL	-60.369,30	16.562,79	85.843,41
COBRAMENTS - PAGAMENTS	81.307,09	72.455,62	90.093,99
LIQUIDACIÓ IVA	0,00	0,00	0,00
SALDO FINAL	20.937,79	89.018,41	175.937,40
DISPOSICIÓ LÍNIA DE CRÈDIT	24.251,15	0,00	0,00
DEVOLUCIÓ LÍNIA DE CRÈDIT	24.251,15	0,00	0,00
CRÈDIT PENDENT DEVOLUCIÓ	0,00	0,00	0,00

Pla d'empresa del Restaurant Carpe Diem

Tresoreria per mesos

PRIMER EXERCICI	MESOS												TOTAL
	JUNY	JULIOL	AGOST	SETEMBRE	OCTUBRE	NOVEMBRE	DESEMBRE	GENER	FEBRER	MARÇ	ABRIL	MAIG	
COBRAMENTS													
Ingressos	43.176,00	43.176,00	43.176,00	43.176,00	18.268,00	17.888,00	19.956,00	20.324,00	17.956,00	17.748,00	18.096,00	18.816,00	321.756,00
IVA COBRAT	5.047,02	5.047,02	5.047,02	5.047,02	2.135,42	2.091,00	2.332,74	2.375,75	2.098,95	2.074,64	2.115,31	2.199,48	37.611,36
Subvencions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finançament	530.369,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	530.369,30
(1) TOTAL COBRAMENTS	578.592,32	48.223,02	48.223,02	48.223,02	20.403,42	19.979,00	22.288,74	22.699,75	20.054,95	19.822,64	20.211,31	21.015,48	889.736,66
PAGAMENTS													
Compres i reballs d'altres	8.221,88	14.167,20	28.334,40	28.334,40	24.393,76	18.442,40	8.725,24	8.949,04	9.257,56	8.980,76	8.415,64	8.488,80	174.711,08
Serveis externs	2.359,50	859,50	859,50	859,50	859,50	859,50	859,50	859,50	859,50	859,50	859,50	859,50	11.814,00
Lloguers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Leasing	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reparacions	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	1.080,00
Serveis professionals	39,50	39,50	39,50	39,50	39,50	39,50	39,50	39,50	39,50	39,50	39,50	39,50	474,00
Comissions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transport d'existències	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Assurances	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00
SERVEIS BANCARIS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Publicitat	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	600,00
Subministraments	470,00	470,00	470,00	470,00	470,00	470,00	470,00	470,00	470,00	470,00	470,00	470,00	5.640,00
Despeses diverses	210,00	210,00	210,00	210,00	210,00	210,00	210,00	210,00	210,00	210,00	210,00	210,00	2.520,00
Despeses de personal	2.561,06	3.635,51	3.635,51	3.635,51	3.635,51	3.635,51	3.635,51	3.635,51	3.635,51	3.635,51	3.635,51	3.635,51	42.551,67
Retribucions (net)	2.561,06	2.561,06	2.561,06	2.561,06	2.561,06	2.561,06	2.561,06	2.561,06	2.561,06	2.561,06	2.561,06	2.561,06	30.732,75
Treballadors (personal)	941,06	941,06	941,06	941,06	941,06	941,06	941,06	941,06	941,06	941,06	941,06	941,06	11.292,75
Promotors	1.620,00	1.620,00	1.620,00	1.620,00	1.620,00	1.620,00	1.620,00	1.620,00	1.620,00	1.620,00	1.620,00	1.620,00	19.440,00
Seguretat Social	0,00	1.074,45	1.074,45	1.074,45	1.074,45	1.074,45	1.074,45	1.074,45	1.074,45	1.074,45	1.074,45	1.074,45	11.818,92
Empresa (personal)	0,00	371,25	371,25	371,25	371,25	371,25	371,25	371,25	371,25	371,25	371,25	371,25	4.083,75
Treballadors (personal)	0,00	71,44	71,44	71,44	71,44	71,44	71,44	71,44	71,44	71,44	71,44	71,44	785,81
Promotors	0,00	631,76	631,76	631,76	631,76	631,76	631,76	631,76	631,76	631,76	631,76	631,76	6.949,36
Hisenda Pública	0,00	303,00	0,00	0,00	909,00	0,00	0,00	909,00	0,00	0,00	909,00	0,00	3.030,00
Impost d'Activitats Econòmiques	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Retencions IRPF	0,00	303,00	0,00	0,00	909,00	0,00	0,00	909,00	0,00	0,00	909,00	0,00	3.030,00
Pagos a cuenta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversions	476.280,48	254,24	508,47	423,73	381,36	338,98	84,75	84,75	84,75	84,75	84,75	720,34	479.331,32
Despeses financeres (interessos)	1.020,83	1.017,89	1.014,94	1.011,98	1.009,01	1.006,03	1.003,05	1.008,24	997,05	994,04	991,01	987,98	12.062,05
Devolució préstec	1.009,03	1.011,97	1.014,92	1.017,88	1.020,85	1.023,83	1.026,81	1.029,81	1.032,81	1.035,82	1.038,84	1.041,87	12.304,45
IVA PAGAT	48.839,04	2.034,76	3.886,82	3.871,56	3.361,51	2.595,09	1.310,41	1.338,94	1.378,28	1.342,99	1.270,93	1.394,67	72.625,00
(2) TOTAL PAGAMENTS	540.291,82	23.284,06	39.254,56	39.154,56	35.570,49	27.901,35	16.645,26	17.814,78	17.245,45	16.933,36	17.205,19	17.128,68	808.429,57
SALDO INICIAL													
COBRAMENTS - PAGAMENTS	-60.369,30	0,00	2.870,15	11.838,61	20.907,07	5.739,99	0,00	3.461,12	8.346,10	11.155,59	14.044,87	17.050,99	-60.369,30
LIQUIDACIÓ IVA	38.300,50	24.938,95	8.968,46	9.068,46	-15.167,07	-7.922,34	5.643,47	4.884,97	2.809,50	2.889,27	3.006,13	3.886,80	81.307,09
SALDO FINAL	-22.068,80	24.938,95	11.838,61	20.907,07	5.739,99	-2.182,35	5.643,47	8.346,10	11.155,59	14.044,87	17.050,99	20.937,79	20.937,79
DISPOSICIÓ LÍNIA DE CREDIT	22.068,80	0,00	0,00	0,00	0,00	2.182,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.251,15
DEVOLUCIÓ LÍNIA DE CREDIT	0,00	22.068,80	0,00	0,00	0,00	0,00	2.182,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.251,15
CREDIT PENDENT DEVOLUCIÓ	22.068,80	0,00	0,00	0,00	0,00	2.182,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Pla d'empresa del Restaurant Carpe Diem

SEGON EXERCICI	MESOS												TOTAL
	JUNY	JULIOL	AGOST	SETEMBRE	OCTUBRE	NOVEMBRE	DESEMBRE	GENER	FEBRER	MARÇ	ABRIL	MAIG	
COBRAMENTS													
Ingressos	55.447,00	55.447,00	55.447,00	55.447,00	21.404,00	21.024,00	23.092,00	23.460,00	21.092,00	20.884,00	21.232,00	21.952,00	395.928,00
IVA COBRAT	6.434,60	6.434,60	6.434,60	6.434,60	2.483,93	2.439,83	2.679,82	2.722,52	2.447,72	2.423,58	2.463,96	2.547,52	45.947,28
Subvencions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Financament	4.375,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.375,00
(1) TOTAL COBRAMENTS	66.256,60	61.881,60	61.881,60	61.881,60	23.887,93	23.463,83	25.771,82	26.182,52	23.539,72	23.307,58	23.695,96	24.499,52	446.250,28
PAGAMENTS													
Compres i treballs d'altres	14.320,48	22.981,60	37.116,80	37.116,80	31.714,56	23.570,80	10.199,64	10.423,44	10.731,96	10.455,16	9.890,04	9.963,20	228.484,48
Serveis externs	3.599,50	1.999,50	1.974,50	1.974,50	1.974,50	1.974,50	1.974,50	1.974,50	1.974,50	1.974,50	1.974,50	1.974,50	25.344,00
Lloguers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Leasing	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reparacions	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	1.080,00
Serveis professionals	39,50	39,50	39,50	39,50	39,50	39,50	39,50	39,50	39,50	39,50	39,50	39,50	474,00
Comissions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transport d'existències	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Assurances	1.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.600,00
SERVEIS BANCARIS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Publicitat	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	600,00
Subministraments	485,00	485,00	485,00	485,00	485,00	485,00	485,00	485,00	485,00	485,00	485,00	485,00	5.820,00
Despeses diverses	1.335,00	1.335,00	1.310,00	1.310,00	1.310,00	1.310,00	1.310,00	1.310,00	1.310,00	1.310,00	1.310,00	1.310,00	15.770,00
Despeses de personal	3.801,88	3.825,58	3.825,58	3.825,58	3.825,58	3.825,58	3.825,58	3.825,58	3.825,58	3.825,58	3.825,58	3.825,58	45.883,20
Retribucions (net)	2.727,43	2.727,43	2.727,43	2.727,43	2.727,43	2.727,43	2.727,43	2.727,43	2.727,43	2.727,43	2.727,43	2.727,43	32.729,18
Treballadors (personal)	972,43	972,43	972,43	972,43	972,43	972,43	972,43	972,43	972,43	972,43	972,43	972,43	11.669,18
Promotors	1.755,00	1.755,00	1.755,00	1.755,00	1.755,00	1.755,00	1.755,00	1.755,00	1.755,00	1.755,00	1.755,00	1.755,00	21.060,00
Seguretat Social	1.074,45	1.098,14	1.098,14	1.098,14	1.098,14	1.098,14	1.098,14	1.098,14	1.098,14	1.098,14	1.098,14	1.098,14	13.154,03
Empresa (personal)	371,25	383,63	383,63	383,63	383,63	383,63	383,63	383,63	383,63	383,63	383,63	383,63	4.591,13
Treballadors (personal)	71,44	73,82	73,82	73,82	73,82	73,82	73,82	73,82	73,82	73,82	73,82	73,82	883,44
Promotors	631,76	640,70	640,70	640,70	640,70	640,70	640,70	640,70	640,70	640,70	640,70	640,70	7.679,46
Hisenda Pública	0,00	5.989,98	0,00	0,00	1.876,45	0,00	911,20	965,25	0,00	0,00	1.876,45	0,00	11.619,34
Impost d'Activitats Econòmiques	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Retencions IRPF	0,00	927,75	0,00	0,00	965,25	0,00	0,00	965,25	0,00	0,00	965,25	0,00	3.823,50
Pagos a cuenta	0,00	5.062,23	0,00	0,00	911,20	0,00	911,20	0,00	0,00	0,00	911,20	0,00	7.795,84
Inversions	254,24	282,71	360,17	275,42	338,98	296,61	190,68	169,49	211,86	245,76	381,36	720,34	3.707,63
Despeses financeres (interessos)	984,95	990,08	978,84	975,78	972,70	969,62	966,53	963,42	960,31	957,19	954,07	950,93	11.624,41
Devolució préstec	1.044,91	1.047,96	1.051,02	1.054,08	1.057,16	1.060,24	1.063,33	1.066,43	1.069,55	1.072,66	1.075,79	1.078,93	12.742,08
IVA PAGAT	2.279,28	3.363,45	5.141,89	5.126,64	4.459,80	3.429,68	1.731,79	1.756,08	1.802,44	1.773,79	1.727,24	1.797,44	34.389,53
(2) TOTAL PAGAMENTS	26.285,23	40.460,86	50.448,80	50.348,80	46.219,73	35.127,02	20.863,25	21.144,19	20.576,20	20.304,65	21.705,02	20.310,92	373.794,66
SALDO INICIAL													
COBRAMENTS - PAGAMENTS	16.562,79	56.534,16	77.954,91	89.387,71	100.920,51	78.588,71	66.925,51	71.834,08	76.872,41	79.835,93	82.838,87	84.829,81	16.562,79
LIQUIDACION IVA	39.971,37	21.420,74	11.432,80	11.532,80	-22.331,80	-11.663,20	4.908,57	5.038,33	2.963,52	3.002,93	1.990,94	4.188,60	72.455,62
SALDO FINAL	56.534,16	77.954,91	89.387,71	100.920,51	78.588,71	66.925,51	71.834,08	76.872,41	79.835,93	82.838,87	84.829,81	89.018,41	89.018,41
DISPOSICIO LINIA DE CREDIT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEVOLUCIO LINIA DE CREDIT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEBIT PENDENT DEVOLUCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Pla d'empresa del Restaurant Carpe Diem

TERCER EXERCICI	MESOS												TOTAL
	JUNY	JULIOL	AGOST	SETEMBRE	OCTUBRE	NOVEMBRE	DESEMBRE	GENER	FEBRER	MARÇ	ABRIL	MAIG	
COBRAMENTS													
Ingressos	67.718,00	67.718,00	67.718,00	67.718,00	24.540,00	24.160,00	26.228,00	26.596,00	24.228,00	24.020,00	24.368,00	25.088,00	470.100,00
IVA COBRAT	7.819,51	7.819,51	7.819,51	7.819,51	2.833,67	2.789,79	3.028,59	3.071,08	2.797,65	2.773,63	2.813,81	2.896,95	54.283,20
Subvencions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finançament	3.175,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.175,00
(1) TOTAL COBRAMENTS	78.712,51	75.537,51	75.537,51	75.537,51	27.373,67	26.949,79	29.256,59	29.667,08	27.025,65	26.793,63	27.181,81	27.984,95	527.558,20
PAGAMENTS													
Compres i reballs d'altres	17.256,48	28.110,00	45.899,20	45.899,20	39.035,36	28.699,20	11.674,04	11.897,84	12.206,36	11.929,56	11.364,44	11.437,60	275.409,28
Serveis externs	3.869,50	2.114,50	2.089,50	2.089,50	2.089,50	2.089,50	2.089,50	2.089,50	2.089,50	2.089,50	2.089,50	2.089,50	26.879,00
Lloguers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Leasing	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reparacions	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	1.080,00
Serveis professionals	39,50	39,50	39,50	39,50	39,50	39,50	39,50	39,50	39,50	39,50	39,50	39,50	474,00
Comissions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transport d'existències	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Assegurances	1.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.750,00
SERVEIS BANCARIS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Publicitat	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	600,00
Subministraments	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	6.000,00
Despeses diverses	1.440,00	1.435,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	1.410,00	16.975,00
Despeses de personal	4.416,54	4.603,60	4.603,60	4.603,60	4.603,60	4.603,60	4.603,60	4.603,60	4.603,60	4.603,60	4.603,60	4.603,60	55.056,14
Retribucions (net)	3.318,40	3.318,40	3.318,40	3.318,40	3.318,40	3.318,40	3.318,40	3.318,40	3.318,40	3.318,40	3.318,40	3.318,40	39.820,80
Treballadors (personal)	1.338,40	1.338,40	1.338,40	1.338,40	1.338,40	1.338,40	1.338,40	1.338,40	1.338,40	1.338,40	1.338,40	1.338,40	16.060,80
Promotors	1.980,00	1.980,00	1.980,00	1.980,00	1.980,00	1.980,00	1.980,00	1.980,00	1.980,00	1.980,00	1.980,00	1.980,00	23.760,00
Seguretat Social	1.098,14	1.285,20	1.285,20	1.285,20	1.285,20	1.285,20	1.285,20	1.285,20	1.285,20	1.285,20	1.285,20	1.285,20	15.235,34
Empresa (personal)	383,63	528,00	528,00	528,00	528,00	528,00	528,00	528,00	528,00	528,00	528,00	528,00	6.191,63
Treballadors (personal)	73,82	101,60	101,60	101,60	101,60	101,60	101,60	101,60	101,60	101,60	101,60	101,60	1.191,42
Promotors	640,70	655,60	655,60	655,60	655,60	655,60	655,60	655,60	655,60	655,60	655,60	655,60	7.852,30
Hisenda Pública	0,00	5.589,96	0,00	0,00	2.483,62	0,00	1.312,12	1.171,50	0,00	0,00	2.483,62	0,00	13.040,82
Impost d'Activitats Econòmiques	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Retencions IRPF	0,00	1.034,00	0,00	0,00	1.171,50	0,00	0,00	1.171,50	0,00	0,00	1.171,50	0,00	4.548,50
Pagos a cuenta	0,00	4.555,96	0,00	0,00	1.312,12	0,00	1.312,12	0,00	0,00	0,00	1.312,12	0,00	8.492,32
Inversions	211,86	169,49	190,68	305,08	194,92	241,53	186,44	182,20	165,25	0,00	233,05	610,17	2.690,68
Despeses financeres (interessos)	947,78	944,62	941,46	938,29	935,10	931,91	928,71	925,49	922,27	919,04	915,80	912,55	11.163,03
Devolució préstec	1.082,08	1.085,23	1.088,40	1.091,57	1.094,76	1.097,95	1.101,15	1.104,36	1.107,59	1.110,82	1.114,06	1.117,31	13.195,28
IVA PAGAT	2.640,28	3.976,62	6.179,21	6.199,81	5.327,01	4.050,92	1.952,29	1.952,34	1.987,63	1.923,49	1.895,21	1.972,18	40.029,98
(2) TOTAL PAGAMENTS	30.424,53	46.594,03	60.992,05	61.127,05	55.763,86	41.714,61	23.820,85	23.926,84	23.082,20	22.576,00	24.699,28	22.742,91	437.464,21
SALDO INICIAL													
COBRAMENTS - PAGAMENTS	85.843,41	134.131,39	163.074,87	177.620,32	192.030,78	163.640,59	148.875,78	154.311,52	160.051,76	163.995,20	168.212,82	170.695,36	85.843,41
LIQUIDACIÓ IVA	48.287,98	28.943,48	14.545,46	14.410,46	-28.390,19	-14.764,81	5.435,74	5.740,24	3.943,44	4.217,62	2.482,53	5.242,04	90.093,99
SALDO FINAL	134.131,39	163.074,87	177.620,32	192.030,78	163.640,59	148.875,78	154.311,52	160.051,76	163.995,20	168.212,82	170.695,36	175.937,40	175.937,40
DISPOSICIÓN LÍNEA DE CRÉDIT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEVOLUCIÓN LÍNEA DE CRÉDIT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CREDIT PENDENT DEVOLUCIÓ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Pla d'empresa del Restaurant Carpe Diem

Balanç de situació

ACTIU		MES	ANY	2017	ANY	2018	ANY	2019
Núm.	Compte	MAIG	Import	%	Import	%	Import	%
	IMMOBILITZAT		439.109,82	88,27%	402.454,43	78,06%	364.243,94	66,48%
	IMMOBILITZAT INTANGIBLE		58.283,90	11,72%	38.855,93	7,54%	19.427,97	3,55%
202	Propietat industrial (patents i marques)		1.271,19	0,26%	1.271,19	0,25%	1.271,19	0,23%
204	Drets de traspàs		73.728,81	14,82%	73.728,81	14,30%	73.728,81	13,46%
205	Aplicacions informàtiques		2.711,86	0,55%	2.711,86	0,53%	2.711,86	0,49%
280	Amort. Acum. Immob. Immaterial		-19.427,97	-3,91%	-38.855,93	-7,54%	-58.283,90	-10,64%
	IMMOBILITZAT MATERIAL		380.825,93	76,56%	363.598,49	70,53%	344.815,98	62,94%
210	Terrenys		55.555,56	11,17%	55.555,56	10,78%	55.555,56	10,14%
211	Construccions		324.074,07	65,15%	324.074,07	62,86%	324.074,07	59,15%
213	Maquinària		2.881,36	0,58%	2.881,36	0,56%	2.881,36	0,53%
215	Altres instal·lacions		7.322,03	1,47%	7.322,03	1,42%	7.322,03	1,34%
216	Mobiliari		6.694,92	1,35%	9.385,59	1,82%	11.144,07	2,03%
217	Equips processos informació		1.016,95	0,20%	1.016,95	0,20%	1.016,95	0,19%
218	Elements de transport		0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
219	Altres immobilitzat material		3.474,58	0,70%	4.491,53	0,87%	5.423,73	0,99%
281	Amort. Acum. Immob. Material		-20.193,53	-4,06%	-41.128,59	-7,98%	-62.601,79	-11,43%
	FIANCES I DIPÒSITS A LLARG TERMINI		0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
260	Fiances a llarg termini		0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
265	Dipòsits a llarg termini		0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	EXISTÈNCIES		2.555,00	0,51%	2.555,00	0,50%	2.555,00	0,47%
3	Existències		2.555,00	0,51%	2.555,00	0,50%	2.555,00	0,47%
	DEUTORS		34.848,18	7,01%	21.529,44	4,18%	5.146,90	0,94%
407	Bestretes a proveïdors			0,00%		0,00%		0,00%
430	Clients		0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
431	Efectes a cobrar			0,00%		0,00%		0,00%
440	Deutors diversos			0,00%		0,00%		0,00%
460	Bestretes remuneracions			0,00%		0,00%		0,00%
470	Hisenda Pública deutora		36.456,96	7,33%	25.117,86	4,87%	11.085,82	2,02%
490	Provisions per insolvències		-1.608,78	-0,32%	-3.588,42	-0,70%	-5.938,92	-1,08%
	INVERSIONS FINANCERES TEMPORALS		0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
54	Altres inversions financeres temporals		0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	COMPTES FINANCERS		20.937,79	4,21%	89.018,41	17,27%	175.937,40	32,11%
551	Comptes corrents amb socis			0,00%		0,00%		0,00%
57	Tresoreria		20.937,79	4,21%	89.018,41	17,27%	175.937,40	32,11%
	AJUSTAMENTS PER PERIODIFICACIÓ		0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
480	Despeses anticipades		0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	SUMA ACTIU		497.450,80		515.557,28		547.883,24	

PASSIU		MES	ANY	2017	ANY	2018	ANY	2019
Núm.	Compte	MAIG	Import	%	Import	%	Import	%
	PATRIMONI NET		23.248,92	4,67%	52.407,18	10,17%	93.648,06	17,09%
100	Capital social		3.000,00	0,60%	3.000,00	0,58%	3.000,00	0,55%
112-114	Reserves		0,00	0,00%	2.024,89	0,39%	4.940,72	0,90%
120	Romanent			0,00%	18.224,03	3,53%	44.466,46	8,12%
121	Resultat negatiu d'exercicis anteriors			0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
129	Pèrdues i guanys		20.248,92	4,07%	29.158,26	5,66%	41.240,88	7,53%
130	Subvencions oficials de capital		0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	PASIU NO CORRENT		324.953,48	65,32%	311.758,20	60,47%	298.093,61	54,41%
170	Deutes a llarg termini amb ent. de crèdit		324.953,48	65,32%	311.758,20	60,47%	298.093,61	54,41%
174	Efectes a pagar a llarg termini			0,00%		0,00%		0,00%
	PASIU CORRENT		149.248,40	30,00%	151.391,90	29,36%	156.141,56	28,50%
400	Proveïdors		12.763,64	2,57%	14.899,02	2,89%	17.036,92	3,11%
410	Creditors			0,00%		0,00%		0,00%
438	Bestretes de clients			0,00%		0,00%		0,00%
465	Remuneracions pendent de pagament		0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
475	Hisenda pública creditora		5.668,23	1,14%	5.199,46	1,01%	7.154,86	1,31%
	HP creditora per IS		5.062,23	1,02%	4.555,96	0,88%	6.373,86	1,16%
	HP creditora per IRPF		606,00	0,12%	643,50	0,12%	781,00	0,14%
	HP creditora per IVA		0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
476	Organismes Seg. Social creditors		1.074,45	0,22%	1.098,14	0,21%	1.285,20	0,23%
	Personal		442,69	0,09%	457,44	0,09%	629,60	0,11%
	Promotors		631,76	0,13%	640,70	0,12%	655,60	0,12%
520	Deutes a curt amb ent. de crèdit		12.742,08	2,56%	13.195,28	2,56%	13.664,59	2,49%
551	Comptes corrents amb socis		117.000,00	23,52%	117.000,00	22,69%	117.000,00	21,35%
	SUMA PASSIU		497.450,80		515.557,28		547.883,24	

Pla d'empresa del Restaurant Carpe Diem

Punt d'equilibri

PRIMER EXERCICI	Índice
-----------------	--------

Vendes de mercaderies	0,00
INGRESSOS MENSUALS	26.813,00

COSTOS FIXOS MENSUALS	
LLOGUERS	0,00
LEASING	0,00
REPARACIONS	90,00
SERV. PROF. IND.	50,00
TRANSPORTS	0,00
PRIMES D'ASSEGURANCES	125,00
PUBLICITAT	50,00
SUBMINISTRAMENTS	470,00
Aigua	50,00
Gas	75,00
Electricitat	250,00
Combustible	0,00
Telèfon, fax i internet	95,00
DESPESES DIVERSES	210,00
Gestoria	150,00
Oficina	0,00
Manutenció	0,00
Varis	60,00
DESPESES DE CONSTITUCIÓ	50,00
TRIBUTS	421,85
PERSONAL	3.928,01
DESPESES FINANCERES	1.005,17
AMORTITZACIONS	3.301,79
TOTAL COSTOS FIXOS	9.651,82

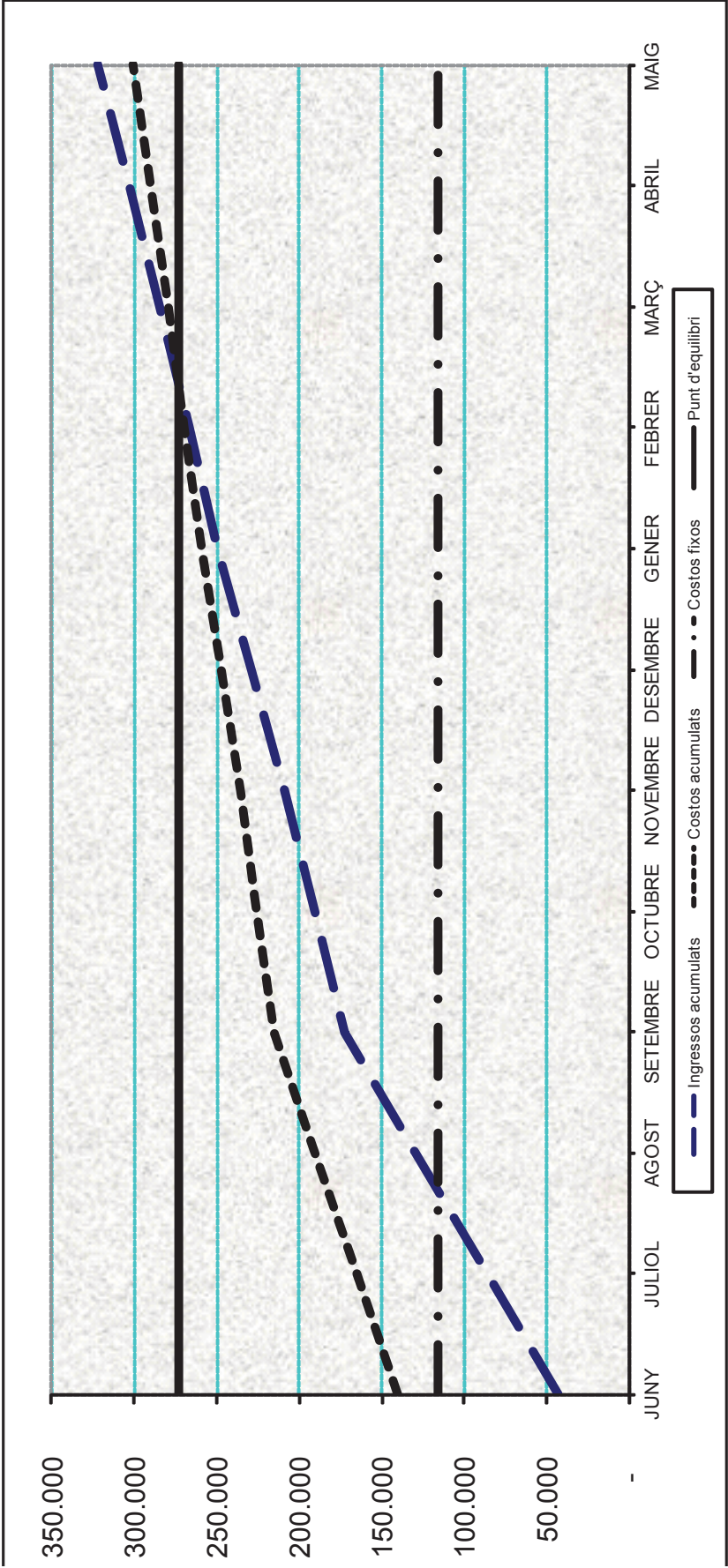
MARGE COMERCIAL	42,48%
------------------------	---------------

PUNT D'EQUILIBRI	22.722,72
PUNT DE SUPERVIVÈNCIA	17.363,47

PUNT D'EQUILIBRI/INGRESSOS PREVISTOS	84,75%
---	---------------

	PREU	INGRESSOS MENSUALS POTENCIALS			INGRESSOS PUNT D'EQUILIBRI	
		UNITATS	IMPORT	%	UNITATS	IMPORT
SERVEIS / PRODUCTES						
Allotjament	145,00	48	6.960,00	7,54%	11,8	1.714
Begudes	2,00	600	1.200,00	1,30%	147,8	296
Menu diari	15,00	480	7.200,00	7,80%	118,2	1.773
Menu Cap de Setmana	30,00	480	14.400,00	15,61%	118,2	3.547
Menú per emportar	20,00	80	1.600,00	1,73%	19,7	394
Menú Piscina	10,00	240	2.400,00	2,60%	59,1	591
Menú Vaixell	65,00	900	58.500,00	63,41%	221,7	14.408
TOTAL SERVEIS			92.260,00	100,00%		22.722,72

Pla d'empresa del Restaurant Carpe Diem



Pla d'empresa del Restaurant Carpe Diem

SEGON EXERCICI

INGRESSOS MENSUALS	32.994,00
---------------------------	------------------

COSTOS FIXOS MENSUALS	
LLOGUERS	0,00
LEASING	0,00
REPARACIONS	90,00
SERV. PROF. IND.	50,00
TRANSPORTS	0,00
PRIMES D'ASSEGURANCES	133,33
PUBLICITAT	50,00
SUBMINISTRAMENTS	485,00
Aigua	55,00
Gas	80,00
Electricitat	255,00
Combustible	0,00
Telèfon, fax i internet	95,00
DESPESES DIVERSES	1.314,17
Gestoria	154,17
Oficina	0,00
Manutenció	1.100,00
Varis	60,00
TRIBUTS	607,46
PERSONAL	4.136,83
DESPESES FINANCERES	968,70
AMORTITZACIONS	3.363,59
TOTAL COSTOS FIXOS	11.199,08

MARGE COMERCIAL	41,81%
------------------------	---------------

PUNT D'EQUILIBRI	26.787,37
PUNT DE SUPERVIVÈNCIA	21.281,76

PUNT D'EQUILIBRI/INGRESSOS PREVISTOS	81,19%
---	---------------

	PREU	INGRESSOS MENSUALS POTENCIALS			INGRESSOS PUNT D'EQUILIBRI	
		UNITATS	IMPORT	%	UNITATS	IMPORT
SERVEIS / PRODUCTES						
Allotjament	145,00	48	6.960,00	7,54%	13,9	2.021
Begudes	2,00	600	1.200,00	1,30%	174,2	348
Menu diari	15,00	480	7.200,00	7,80%	139,4	2.090
Menu Cap de Setmana	30,00	480	14.400,00	15,61%	139,4	4.181
Menú per emportar	20,00	80	1.600,00	1,73%	23,2	465
Menú Piscina	10,00	240	2.400,00	2,60%	69,7	697
Menú Vaixell	65,00	900	58.500,00	63,41%	261,3	16.985
TOTAL SERVEIS			92.260,00	100,00%		26.787,37

Pla d'empresa del Restaurant Carpe Diem

TERCER EXERCICI

INGRESSOS MENSUALS	39.175,00
---------------------------	------------------

COSTOS FIXOS MENSUALS	
LLOGUERS	0,00
LEASING	0,00
REPARACIONS	90,00
SERV. PROF. IND.	50,00
TRANSPORTS	0,00
PRIMES D'ASSEGURANCES	145,83
PUBLICITAT	50,00
SUBMINISTRAMENTS	500,00
Aigua	60,00
Gas	85,00
Electricitat	260,00
Combustible	0,00
Telèfon, fax i internet	95,00
DESPESES DIVERSES	1.414,58
Gestoria	154,58
Oficina	0,00
Manutenció	1.200,00
Varis	60,00
TRIBUTS	859,19
PERSONAL	4.983,60
DESPESES FINANCERES	930,25
AMORTITZACIONS	3.408,43
TOTAL COSTOS FIXOS	12.431,88

MARGE COMERCIAL	40,51%
------------------------	---------------

PUNT D'EQUILIBRI	30.690,69
PUNT DE SUPERVIVÈNCIA	24.990,88

PUNT D'EQUILIBRI/INGRESSOS PREVISTOS	78,34%
---	---------------

	PREU	INGRESSOS MENSUALS POTENCIALS			INGRESSOS PUNT D'EQUILIBRI	
		UNITATS	IMPORT	%	UNITATS	IMPORT
SERVEIS / PRODUCTES						
Allotjament	145,00	48	6.960,00	7,54%	16,0	2.315
Begudes	2,00	600	1.200,00	1,30%	199,6	399
Menu diari	15,00	480	7.200,00	7,80%	159,7	2.395
Menu Cap de Setmana	30,00	480	14.400,00	15,61%	159,7	4.790
Menú per emportar	20,00	80	1.600,00	1,73%	26,6	532
Menú Piscina	10,00	240	2.400,00	2,60%	79,8	798
Menú Vaixell	65,00	900	58.500,00	63,41%	299,4	19.460
TOTAL SERVEIS			92.260,00	100,00%		30.690,69

Anàlisi bàsica

COMPTES D'EXPLOTACIÓ		Índex	
	ANY 1 Import	ANY 2 Import	ANY 3 Import
Ingressos	321.756,00	395.928,00	470.100,00
Costos variables	185.085,18	232.380,84	279.676,50
Marge brut	136.670,82	163.547,16	190.423,50
Marge comercial	42,5%	41,3%	40,5%
Costos fixos	115.821,90	134.388,90	149.182,62
Marge net (BAT)	20.848,92	29.158,26	41.240,88
CASH-FLOW	81.307,09	72.455,62	90.093,99
Inversions	530.369,30	4.375,00	3.175,00
Rendiment de la inversió	3,93%	666,47%	1298,93%
Rendiment dels fons	6,93%	7,95%	9,62%
Rendibilitat dels ingressos	6,48%	7,36%	8,77%
Punt d'equilibri	272.672,62	321.448,43	368.288,30
Pay-Back		més de 3 anys	
TIR	-27,0%		
VAN	-252.596		
Taxa d'actualització (i)	3,8%		
SUPÒSIT 1		ANY	2
	VARIACIÓ DELS INGR		
	-10%	-5%	0%
Ingressos	356.335,20	376.131,60	395.928,00
Costos variables	209.142,76	220.761,80	232.380,84
Marge brut	147.192,44	155.369,80	163.547,16
Costos fixos	134.388,90	134.388,90	134.388,90
Resultat	12.803,54	20.980,90	29.158,26
Rendibilitat dels ingressos	3,59%	5,58%	7,36%
Rendibilitat de la inversió	3,73%	5,91%	7,95%

SUPÒSIT 2

	VARIACIÓ DELS COSTOS FIXOS				
	0%	5%	10%	15%	20%
Ingressos	395.928	395.928	395.928	395.928	395.928
Costos variables	232.380,84	232.380,84	232.380,84	232.380,84	232.380,84
Marge brut	163.547,16	163.547,16	163.547,16	163.547,16	163.547,16
Costos fixos	134.388,90	141.108,35	147.827,79	154.547,24	161.266,68
Resultat	29.158,26	22.438,81	15.719,37	8.999,92	2.280,48
Rendibilitat dels ingressos	7,36%	5,67%	3,97%	2,27%	0,58%
Rendibilitat de la inversió	7,95%	6,01%	4,13%	2,33%	0,58%

SUPÒSIT 3

	VARIACIÓ DELS COSTOS VARIABLES				
	0%	5%	10%	15%	20%
Percentatge sobre els ingressos	58%	60%	63%	66%	69%
Ingressos	395.928,00	395.928,00	395.928,00	395.928,00	395.928,00
Costos variables	227.751,48	239.139,05	250.526,63	261.914,20	273.301,78
Marge brut	168.176,52	156.788,95	145.401,37	134.013,80	122.626,22
Costos fixos	134.388,90	134.388,90	134.388,90	134.388,90	134.388,90
Resultat	33.787,62	22.400,04	11.012,47	-375,11	-11.762,68
Rendibilitat dels ingressos	8,53%	5,66%	2,78%	-0,09%	-2,97%
Rendibilitat de la inversió	9,33%	6,00%	2,86%	-0,09%	-2,89%

Ràtios

RELACIONS BÀSIQUES	Índex		
	ANY 1	ANY 2	ANY 3
FONS DE MANIOBRA	-90.907,43	-38.289,05	27.497,73
COEFICIENT DE LIQUIDITAT	0,39	0,75	1,18
ACID-TEST	0,37	0,73	1,16
RENDIBILITAT DELS INGRESSOS	4,09%	4,79%	5,70%
ROTACIÓ DELS ACTIUS	0,65	0,77	0,86
RENDIBILITAT DELS FONS PROPIS	56,61%	36,16%	28,62%
COST LABORAL / COST TOTAL	15,63%	13,53%	13,94%
COST FINANCER / COST TOTAL	4,00%	3,17%	2,60%
AUTONOMIA FINANCERA	0,05	0,11	0,21
EVOLUCIÓ DE LA XIFRA DE NEGOCI		23,05%	18,73%

ANÀLISI DE LA LIQUIDITAT	ANY 1	ANY 2	ANY 3
COEFICIENT DE LIQUIDITAT	0,39	0,75	1,18
COEFICIENT DE TRESORERIA	0,36	0,79	0,96
ACID-TEST	0,37	0,73	1,16
RÀTIO DE TRESORERIA	0,14	0,59	1,13
ÍNDEX DE LIQUIDITAT	0,22	0,09	0,05
FONS DE MANIOBRA	-90.907,43	-38.289,05	27.497,73

COEFICIENTS DE ROTACIÓ	ANY 1	ANY 2	ANY 3
ROTACIÓ COMPTES A COBRAR	0,00	0,00	0,00
ROTACIÓ EXISTÈNCIES	71,81	90,18	108,54
ROTACIÓ COMPTES A PAGAR	14,37	15,46	16,28
PERÍODE MITJÀ DE COBRAMENT	0,00	0,00	0,00
PERÍODE MITJÀ DE VENDA	5,08	4,05	3,36
PERÍODE MITJÀ DE PAGAMENT	25,39	23,60	22,42
PERÍODE MITJÀ DE MADURACIÓ ECONÒMICA	5,08	4,05	3,36
PERÍODE MITJÀ DE MADURACIÓ FINANCERA	-20,31	-19,56	-19,06

ANÀLISI DE L'ESTRUCTURA DE CAPITAL I DE LA SOLVÈNCIA A LLARG TERMINI	ANY 1	ANY 2	ANY 3
COST FINANCER NOMINAL	12.062,05	11.624,41	11.163,03
TIPUS IMPOSITIU	30,0%	30,0%	30,0%
COST FINANCER EFECTIU	8.443,43	8.137,09	7.814,12
RENDIBILITAT DE L'ACTIU TOTAL	4,34%	5,25%	6,32%
RENDIBILITAT DELS FONS PROPIS	56,61%	36,16%	28,62%
DIFERÈNCIA	52,27%	30,91%	22,31%
ÍNDEX D'APALANCAMENT FINANCER	13,03	6,88	4,53
RÀTIO D'APALANCAMENT FINANCER	21,40	9,84	5,85

RÀTIOS DE L'ESTRUCTURA FINANCERA

	ANY 1	ANY 2	ANY 3
RÀTIO D'ENDEUTAMENT	20,40	8,84	4,85
AUTONOMIA FINANCERA	0,05	0,11	0,21
RELACIÓ DEUTES A LLARG TERMINI AMB FONS PROPIS	13,98	5,95	3,18
RELACIÓ DEUTES A CURT TERMINI AMB DEUTE TOTAL	0,31	0,33	0,34

RÀTIOS DE COBERTURA

	ANY 1	ANY 2	ANY 3
IMMOBILITZAT / FONS PROPIS	18,89	7,68	3,89
IMMOBILITZAT MAT. NET / DEUTES A LLARG	1,17	1,17	1,16
DEUTE TOTAL / (IMMOB. MAT. NET + COMP. COBRAR)	1,64	1,42	1,22
COBERTURA DE DESPESES FINAN. AMB BENEFICIS	2,09	2,63	3,40
COBERTURA DE REEMBORSAMENT DEL DEUTE	2,66	2,91	3,24
COBERTURA DE DESPESES FINAN. AMB TRESORERIA	2,74	8,66	16,76

ANÀLISI DEL RENDIMENT DE LA INVERSIÓ I DE LA UTILITZACIÓ D'ACTIUS

	ANY 1	ANY 2	ANY 3
INVERSIÓ = ACTIU TOTAL	4,34%	5,25%	6,32%
INVERSIÓ = CAPITALS PERMANENTS	6,20%	7,44%	8,84%
INVERSIÓ = FONS PROPIS	56,61%	36,16%	28,62%

DESEGREGATION DE DU PONT

	ANY 1	ANY 2	ANY 3
RENDIBILITAT DELS INGRESSOS	4,09%	4,79%	5,70%
ROTACIÓ DELS ACTIUS	0,65	0,77	0,86
RÀTIO D'APALANCAMENT FINANCER	21,40	9,84	5,85
EFICIÈNCIA OPERATIVA DE L'EMPRESA	0,06	0,07	0,09
GESTIÓ FISCAL DE L'EMPRESA	70,0%	70,0%	70,0%

RENDIBILITAT DELS FONS PROPIS	56,61%	36,16%	28,62%
-------------------------------	--------	--------	--------

ANÀLISI DE LA UTILITZACIÓ DELS ACTIUS

	ANY 1	ANY 2	ANY 3
TRESORERIA	15,37	4,45	2,67
COMPTES A COBRAR	0,00	0,00	0,00
EXISTÈNCIES	125,93	154,96	183,99
IMMOBILITZAT	0,73	0,98	1,29
COMPTES A PAGAR	0,00	0,00	0,00
TAXA DE CREIXEMENT DELS FONS PROPIS	56,61%	36,16%	28,62%



Registre de la Propietat de Tortosa Nº 2

Carrer Sebastià Juan Arbó, s/n, 43500 - Tortosa

Tel: 977448171 - Fax 977448288

e-mail: tortosa2@registrodelapropiedad.org

SOLICITANTE: ART. 19 BIS DE LA L.H.
NÚMERO DE PETICIÓN: 5436
INTERES LEGÍTIMO: Artículo 19 bis LH

FINCA DE EL PERELLO Nº: 14544

CRU: 43020000190551

DESCRIPCION DE LA FINCA

RUSTICA: HEREDAD sita en término municipal de EL PERELLO y partida BURGA, plantada de almendros. Tiene una extensión superficial de una hectárea, veintitrés áreas y cincuenta y nueve centiáreas. Lindante: al Norte, con Antonio Martí Barberá; al Sur, con Carmen Barrera Bonancia, José Martí Brull y María Martí Brull; al Este, con Clemente Miralles Pallarés; y al Oeste, con Estado. Constituye la parcela número 10 del polígono 109 del catastro de Rústica. Existe en su interior existe construida una **EDIFICACION principal destinada a restaurante y vivienda**, desarrollada en planta baja y planta primera, y cubierta con cubierta inclinada. La planta baja está dividida en varias estancias, con una superficie construida de doscientos ochenta y nueve metros y diecisiete decímetros cuadrados destinados a restaurante, y una superficie construida de sesenta y ocho metros y cincuenta y dos decímetros cuadrados destinados a vivienda. Adosado a la fachada Sureste del restaurante existe un **Porche-Terraza** de treinta y ocho metros y cincuenta decímetros cuadrados computados al cincuenta por ciento; y adosado a la fachada Noroeste un **Porche-Parking** de setenta metros cuadrados computados al cincuenta por ciento. Y, la planta primera está destinada a vestuario y servicios, dividida en varias estancias, con una superficie construida de cincuenta y ocho metros y setenta y seis decímetros cuadrados. -Separado de la edificación principal, en la zona Noreste, existe una **EDIFICACION** destinada a turismo rural de ochenta metros y cuarenta y cuatro decímetros cuadrados construidos. -También separado, en la zona Este, hay un **almacén**, de siete metros y noventa y dos decímetros cuadrados. -En la zona Norte de la parcela hay dos **módulos separados destinados a apartamento** con una superficie construida de treinta y siete metros y sesenta decímetros cuadrados cada uno. -Dentro de la zona para animales hay una **edificación** de cuatro metros cuadrados construidos. -Y una **piscina** de sesenta y siete metros y sesenta y cuatro decímetros cuadrados de lámina de agua, en la zona Este. El total de la parcela ocupada por las edificaciones es de ochocientos nueve metros y ochenta y nueve decímetros cuadrados. Lindan por todos sus puntos con terreno de la parcela donde se asientan.

Sin que conste la finca coordinada gráficamente con el catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
VOS, DIRK WILLEM	X3653144P	3655	233	34	10
100,000000% del pleno dominio por título de compraventa.					
Adquirida en virtud de una escritura/sentencia con fecha 16/04/04, autorizada en CAMBRILS, por DON RAFAEL MARTINEZ OLIVERA, nº de protocolo/autos 1.427.					
Inscripción: 10ª Tomo: 3.655 Libro: 233 Folio: 34 Fecha: 08/06/2004					

Declarada la obra nueva mediante escritura otorgada en Ametlla de Mar, L', ante el Notario Don Javier Carlos García Bayón con protocolo 892, el día 27 de Septiembre de 2016, según la Inscripción 13ª, de fecha 9 de Noviembre de 2016, al Folio 88, del Libro 249, Tomo 3853 del Archivo.

-La Obra Nueva declarada por la inscripción 13ª, ha sido practicada en base a:

-Certificación expedida por el Arquitecto técnico Don José Carlos Quero López, en fecha treinta de junio del año dos mil dieciséis, acreditativa de las superficies de las edificaciones declaradas, así como la antigüedad de las mismas, superior a los diez años, a excepción de los dos módulos de apartamento que la antigüedad es de ocho años.

De conformidad con los artículos 20,5 del TR de la Ley del Suelo y 52-a) y 54 del Real Decreto 1093/97 de 4 de Julio, se ha comunicado al Ayuntamiento, la inscripción de Declaración de Obra Nueva practicada.

De conformidad con el artículo 51.2 de la Ley del Suelo, se ha notificado la declaración de obra a la Generalitat de Catalunya.

CARGAS

Una HIPOTECA a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL SA, para responder de CIENTO CINCUENTA MIL EUROS de principal; VEINTITRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS de intereses ordinarios; TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS de intereses de demora y VEINTIDOS MIL QUINIENTOS EUROS para costas y gastos.

Formalizada en escritura con fecha 16/04/04, autorizada en CAMBRILS, por DON RAFAEL MARTINEZ OLIVERA, nº de protocolo 1.428.

Inscripción: 11ª Tomo: 3.655 Libro: 233 Folio: 34 Fecha: 16/06/2004

SUBROGACIÓN:

El BANCO PASTOR SA, se ha subrogado en el préstamo hipotecario objeto de la inscripción 11ª.

AMPLIACIÓN:

Dicho préstamo ha sido ampliado tras lo cual pasa a responder de las siguientes cantidades: DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS de principal; TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y UN CÉNTIMOS de intereses ordinarios, CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS, de intereses de demora; CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS para costas y gastos.

Formalizada en escritura con fecha 21/11/07, autorizada en CAMBRILS, por DON RAFAEL MARTINEZ OLIVERA, nº de protocolo 4.437.

Inscripción: 12ª Tomo: 3.685 Libro: 237 Folio: 29 Fecha: 17/01/2008

AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES

Afecta por 5 años al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D. Queda liberada por 4.500 EUROS pagados en autoliquidación.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 13 Tomo: 3.853 Libro: 249 Folio: 88 Fecha: 10/11/2016

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren a las 00:00 horas del día en

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

43106A109000590000ZW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Page 4 of 10

Polígono 109 Parcela 59

BURGA, EL PERELLO TARRAGONA!

100% DISCOUNT

[illegible]

Averio

Abstract

1000

... ..

Figure 1

www.elsevier.com/locate/jmb

PARCELA CATASTRAL

www.elsevier.com/locate/jmb

Polígono 109 Parcela 59

BURGA. EL PERELLO 'TARRAGONA'

www.pearsoncmg.com

1

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

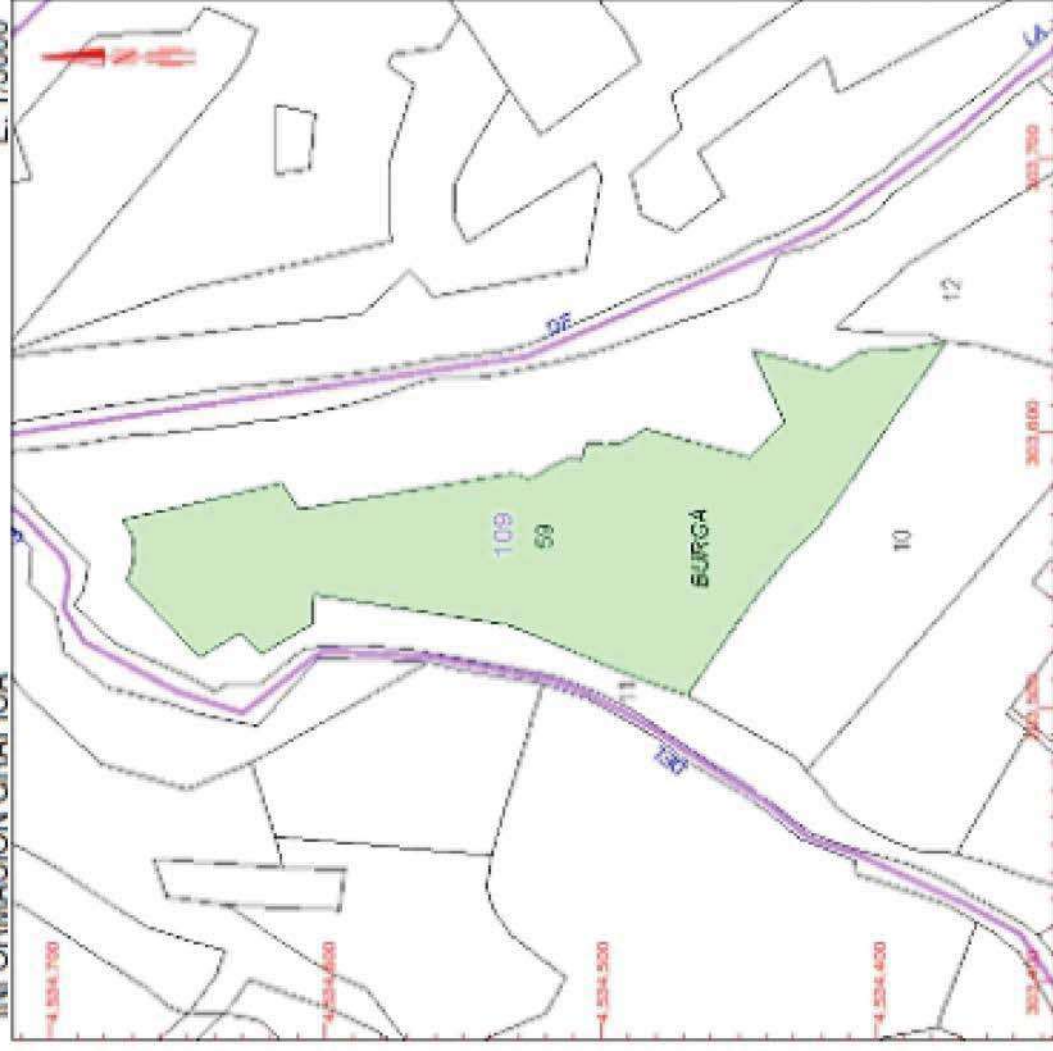
15548

CULTIVO

Subgrupos	CC	Cultivo	IP	Superficie m ²
0	AR	Almendra regadio	00	12.928
0	OR	Olivos regadio	00	2.020

INFORMACIÓN GRÁFICA

F-1/3000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

302 700 Cambridge, U.T.M. 1410 31 01 2009

U.S. Patent 6,100,000

1. **What is the purpose of the study?**

6. *Journal of the American Medical Association*

Limite de Construção

Metformin y ácido metformínico

Limitations

Lunes, 26 de Junio de 2017

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

43106A109000100000ZF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

Polígono 109 Parcela 10

BURGA EL PERELLO [TARRAGONA]

USO PRINCIPAL

Agrario

ANIO CONSTRUCCIÓN

CORRIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

ZN DISEMINATS Polígono 109 Parcela 10

BURGA EL PERELLO [TARRAGONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

1.004

SUPERFICIE LOCALIZA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA

9.676 Parcela construida sin división horizontal

CULTIVO

Subparcela		CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	OR	E-	Olivos regadío	00	7.634
	b		Pastos	00	1.430

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SIEC.

Lunes , 26 de Junio de 2017

- 3003.800 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETR2529
- Límite de Manzana

Límite de Parcela

Límite de Construcciones

Mobiliario y aceras

Límite zona verde

Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

43106A1090000100001XG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

ZN DISEMINATS Es:6 Pl:00 Pl:01 Polígono 109 Parcela 10

BURGA. 43519 EL PERELLO [TARRAGONA]

USO PRINCIPAL

Ocio,Hostelería

COEFICIENTE DE PASTORACIÓN

100,000000

ANO CONSTRUCCIÓN

1997

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

1.004

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

ZN DISEMINATS Polígono 109 Parcela 10

BURGA. EL PERELLO [TARRAGONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

1.004

SUPERFICIE ÚTIL DE LA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA

9.676

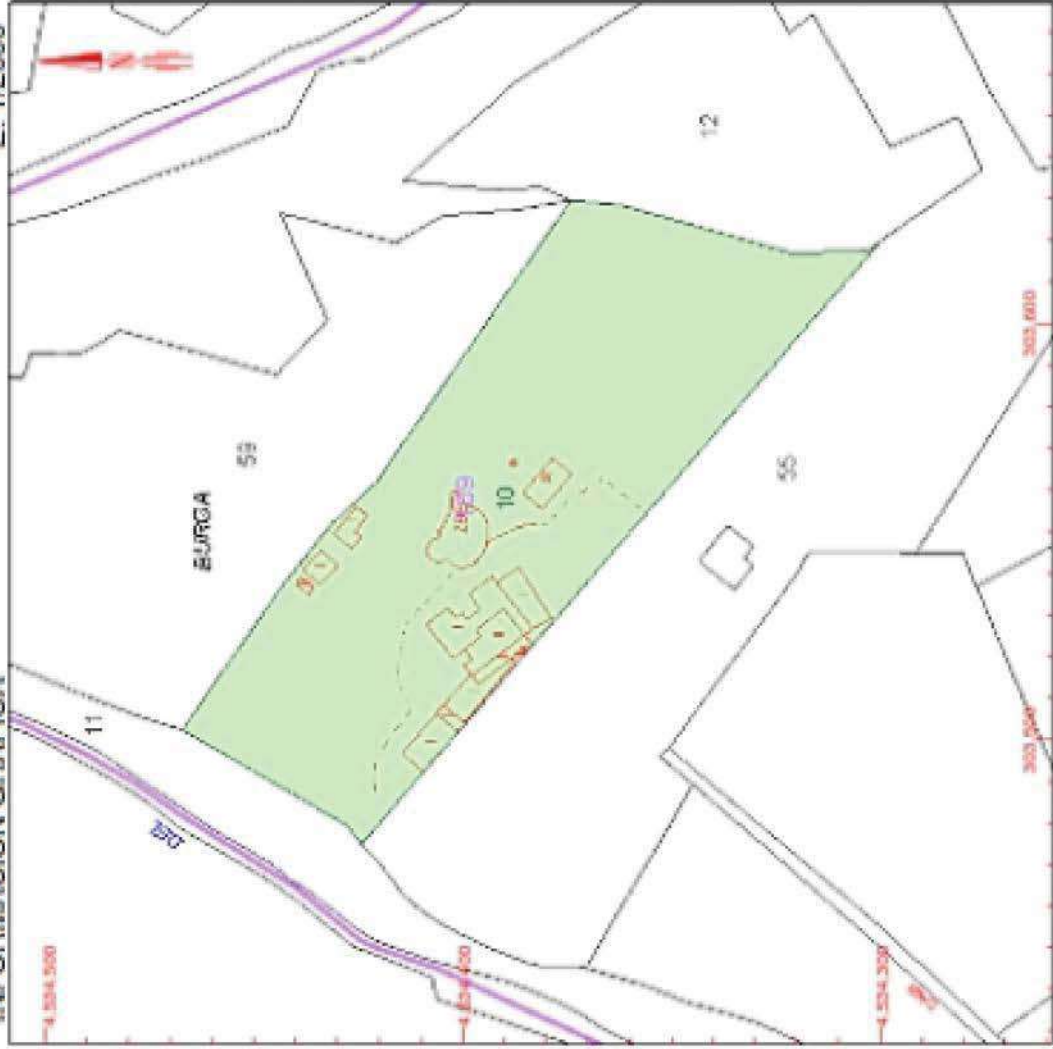
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
OCIO HOSTEL	1	00	01	319
OCIO HOSTEL	1	00	04	82
OCIO HOSTEL	1	00	05	83
VIVIENDA	1	01	01	107
ALMACEN	1	00	02	18
ALMACEN	2	00	03	37
ALMACEN	3	00	01	8
DEPORTIVO	4	PIS		00
JARD. 100%	5	JAR		164
ALMACEN	1	00	06	85
ALMACEN	6	00	01	35

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SIEC.

Lunes , 26 de Junio de 2017

303.800 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETR259

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



Informació Urbanística

Coordenades UTM: 303557,88 - 4534391,86

Municipi 43104 Perelló, el

Classificació

Codi Ajuntament	SNU	Sòl No Urbanitzable
Codi MUC	SNU	Sòl no urbanitzable

Qualificació

Codi Ajuntament	21b	Agrícola de valor: de regadiu
Codi MUC	N2	No urbanitzable, Protecció

Informació urbanística complementària

Es troba dins del sector transversal PEU 7.

Planejament territorial

Pla territorial parcial de les Terres de l'Ebre

Categoria d'espais oberts:	Sòl de protecció especial
Subcategoria original:	Sòl de protecció especial
Subcategoria sintètica:	Sòl de protecció especial

Planejament general

Expedient	Tipus
2012/47339/E	Pla director urbanístic
2009/38070/E	Pla d'ordenació urbanística municipal

Cadastre

Referència Cadastral: 43106A10900010
ZN DISEMINATS Polígono 109 Parcela 10 BURGA. EL PERELLO (TARRAGONA)



Informació Urbanística

Coordenades UTM: 303533,74 - 4534514,21

Municipi 43104 Perelló, el

Classificació

Codi Ajuntament	SNU	Sòl No Urbanitzable
Codi MUC	SNU	Sòl no urbanitzable

Qualificació

Codi Ajuntament	21b	Agrícola de valor: de regadiu
Codi MUC	N2	No urbanitzable, Protecció

Informació urbanística complementària

Es troba dins del sector transversal PEU 7.

Planejament territorial

Pla territorial parcial de les Terres de l'Ebre

Categoria d'espais oberts:	Sòl de protecció especial
Subcategoria original:	Sòl de protecció especial
Subcategoria sintètica:	Sòl de protecció especial

Planejament general

Expedient	Tipus
2012/47339/E	Pla director urbanístic
2009/38070/E	Pla d'ordenació urbanística municipal

Cadastre

Referència Cadastral: 43106A10900059
Polígono 109 Parcela 59 BURGA. EL PERELLO (TARRAGONA)



Informació Urbanística

Coordenades UTM: 303619,8 - 4534351,12

Municipi 43104 Perelló, el

Classificació

Codi Ajuntament	SNU	Sòl No Urbanitzable
Codi MUC	SNU	Sòl no urbanitzable

Qualificació

Codi Ajuntament	22a	Forestal de valor: bosc dens
Codi MUC	N2	No urbanitzable, Protecció

Informació urbanística complementària

Es troba dins del sector transversal PEU 7.

Planejament territorial

Pla territorial parcial de les Terres de l'Ebre

Categoria d'espais oberts:	Sòl de protecció especial
Subcategoria original:	Sòl de protecció especial
Subcategoria sintètica:	Sòl de protecció especial

Planejament general

Expedient	Tipus
2012/47339/E	Pla director urbanístic
2009/38070/E	Pla d'ordenació urbanística municipal

Cadastre

Referència Cadastral: 43106A10900010
ZN DISEMINATS Polígono 109 Parcela 10 BURGA. EL PERELLO (TARRAGONA)



Informació Urbanística

Coordenades UTM: 303590,36 - 4534502,57

Municipi 43104 Perelló, el

Classificació

Codi Ajuntament	SNU	Sòl No Urbanitzable
Codi MUC	SNU	Sòl no urbanitzable

Qualificació

Codi Ajuntament	24d	D'interès ecològic i paisatgístic
Codi MUC	N2	No urbanitzable, Protecció

Planejament territorial

Pla territorial parcial de les Terres de l'Ebre

Categoria d'espais oberts:	Sòl de protecció especial
Subcategoria original:	Sòl de protecció especial
Subcategoria sintètica:	Sòl de protecció especial

Planejament general

Expedient	Tipus
2012/47339/E	Pla director urbanístic
2009/38070/E	Pla d'ordenació urbanística municipal

Cadastre

Referència Cadastral: 43106A10900059
Polígono 109 Parcela 59 BURGA. EL PERELLO (TARRAGONA)



Informació Urbanística

Coordenades UTM: 303535,85 - 4534548,61

Municipi 43104 Perelló, el

Classificació

Codi Ajuntament	SNU	Sòl No Urbanitzable
Codi MUC	SNU	Sòl no urbanitzable

Qualificació

Codi Ajuntament	25d	Espais naturals protegits: forestals i maleses públics
Codi MUC	N3	No urbanitzable, Protecció sectorial

Informació urbanística complementària

Es troba dins del sector transversal PEU 7.

Planejament territorial

Pla territorial parcial de les Terres de l'Ebre

Categoria d'espais oberts:	Sòl de protecció especial
Subcategoria original:	Sòl de protecció especial
Subcategoria sintètica:	Sòl de protecció especial

Planejament general

Expedient	Tipus
2012/47339/E	Pla director urbanístic
2009/38070/E	Pla d'ordenació urbanística municipal

Cadastre

Referència Cadastral: 43106A10900059
Polígono 109 Parcela 59 BURGA. EL PERELLO (TARRAGONA)

Agència Catalana
de l'AiguaMaria Rosa Molas, 41
43500 Tortosa
Tel. 977 44 61 55
Fax 977 44 50 14
NIF Q 0801031 F
aca.gencat.catExpedient: **UDPH2019003352**
Procediment: **Informes urbanístics. Planejament general**
Assumpte: **Modificació puntual del POUM a l'àmbit del PEU**
sector 7 "Carpe Diem". TM el PerellóDocument: **6655892**

Identificació de l'expedient

Informe sobre l'expedient UDPH2019003352 relatiu a la Modificació puntual (MP) del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) del Perelló a l'àmbit del Pla especial urbanístic (PEU) del Sector 7 "Carpe Diem", sol·licitat pels Serveis Territorials a les Terres de l'Ebre del Departament de Territori i Sostenibilitat (STTEDTS) dins el procediment urbanístic per aprovar provisionalment aquesta figura de planejament, d'acord amb allò que regula l'article 85.5 del *Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme*, i l'article 107 del *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme*.

Antecedents i descripció

- El 5 de juny de 2002 l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), dins la tramitació de l'expedient 05200100735 incoat a sol·licitud de l'Ajuntament del Perelló durant el procediment urbanístic per autoritzar noves construccions i activitats en sòl no urbanitzable promogut per Jordi Boyer Martí, va emetre informe favorable sobre la implantació d'un nou establiment destinat a restaurant-masia "el Roser de la Mare" dins el polígon 109 parcel·la 10, partida "Burgà", del terme municipal del Perelló, d'acord amb la documentació tècnica redactada el juliol de 2001 per l'enginyer tècnic Josep E. Lluís.
- El 5 de novembre de 2008 l'ACA, dins la tramitació de l'expedient UDPH2008005996 incoat a sol·licitud de Juan Martínez Estruga d'acord amb el procediment urbanístic per aprovar actuacions en sòl no urbanitzable, va emetre informe sobre el PEU per al complex restaurant-allotjament rural "Carpe Diem" del Perelló, redactat el juliol de 2008 per l'arquitecte Baltasar Bonet Vila, en allò que afectava a aqüífers classificats, zones vulnerables i zones sensibles declarades, en què conclouia el següent:
 - L'àmbit d'actuació se situa dins la zona policia de lleres del marge esquerre de la riera de Compte i marge dret del barranc del Ganso, pel que tota actuació en aquest haurà de respectar la zona de servitud per a ús públic que per llei correspon als terrenys de domini públic hidràulic (DPH), així com la vegetació de ribera que hi pot ésser associada.
 - Els terrenys sobre els que se troba l'àmbit d'actuació estan inclosos dins l'aqüífer de la Plana de l'Ampolla-el Perelló-l'Ametlla de Mar, delimitat per l'annex 2 del *Decret 328/1988, d'11 d'octubre, pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació amb diversos aqüífers de Catalunya*, tot i que per l'activitat a desenvolupar no és previst que es generi cap afecció significativa.
 - La documentació aportada no justifica convenientment els aspectes relatius a l'abastament d'aigua potable ni la depuració de les aigües residuals assimilables a

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
i Sostenibilitat

Pàgina 1 de 6

Doc. original signat per:
CPIISR-1 C Ramon Castellví
Màdico 06/08/2019, CPIISR-1 C
Ignasi Reques Blanc
06/08/2019, José Carlos Loaso
Vierbücher 19/08/2019Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat
d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0R89V4ITRCR5T87RO8S7TORX13E4EYUD

Data creació còpia:
23/08/2019 10:13:50
Data caducitat còpia:
22/08/2022 00:00:00
Pàgina 1 de 6



domèstiques i sanitàries per garantir el correcte desenvolupament de l'activitat proposada.

- L'àmbit d'actuació no està afectat per la zona inundable associada un període de retorn de 500 anys corresponent als cursos de la riera de Compte i el barranc del Ganso.
- 3. El 8 de maig de 2009 l'ACA, dins la tramitació de l'expedient UDPH2009002226 incoat a sol·licitud de l'Oficina Territorial d'Avaluació Ambiental dels Serveis Territorials a les Terres de l'Ebre del Departament de Medi Ambient i Habitatge dins el procediment d'avaluació ambiental amb la referència EAA-PD080132 corresponent al PEU per al complex restaurant-allotjament rural "Carpe Diem" del Perelló, redactat el juliol de 2008 per l'arquitecte Baltasar Bonet Vila, en què incloïa també el document "Autoinforme d'intencions per sol·licitar de manera preliminar el document de referència del Departament de Medi Ambient", redactat el març de 2009 per l'enginyer industrial Josep E. Lluís Lluís i els biòlegs Ignacio Martínez Sanz i Francisco J. Espinós, va metre informe en què manifestava que la nova documentació no modificava les consideracions realitzades en l'informe emès el 5 de novembre de 2008, ja que no aportava nova informació respecte als aspectes que competeixen a aquesta Agència, més que la intenció per part del promotor d'esmenar els punts relatius a l'abastament i el sanejament.
- 4. El 10 de febrer de 2014 la *Confederación Hidrográfica del Ebro* (CHE), dins la tramitació de l'expedient 2014-P-57 (amb referència ACA UDPH2010005564), va resoldre inscriure a la secció B del Registre d'Aigües a favor de Dirk Willen Vos, un aprofitament d'aigües subterrànies procedents del pou ubicat dins el polígon 109 parcel·la 10 del terme municipal del Perelló, per a un volum anual de 2.000 m³ destinats a usos domèstics no de boca per al subministrament d'un restaurant.
- 5. El 29 de març de 2019 l'ACA, dins la tramitació de l'expedient UDPH20019000868 incoat arran consulta realitzada per l'Oficina de Medi Ambient de les Terres de l'Ebre del Departament de Territori i Sostenibilitat dins el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada amb referència OTAATE20180112 corresponent al POUM del Perelló a l'àmbit del PEU-7 Sector "Carpe Diem", va trametre a l'esmentada Oficina, mitjançant la plataforma "e-valisa", l'informe emès el 20 de març de 2019 al respecte, per tal que les consideracions realitzades sobre el DPH, la zona de policia de lleres, l'abastament, el sanejament, la inundabilitat i les afeccions a l'espai fluvial fossin tingudes en compte a l'hora de determinar si aquest Pla s'havia de sotmetre o no al procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària.
- 6. El 17 de juliol de 2019 els STTEDTS, via correu electrònic amb referència 2018-65547-E, van sol·licitar a l'ACA informe sobre la "MP del POUM del Perelló PEU-7 Sector "Carpe Diem", articles 274, 291 i 300", redactat el desembre de 2017 per l'arquitecte Baltasar Bonet Vila i l'arquitecta tècnica Teresa Salvador Gisbert, d'acord amb la petició d'informes sectorials realitzada el 12 de juliol de 2019 per l'Ajuntament del Perelló dins el procediment urbanístic per aprovar provisionalment aquesta figura de planejament. El correu electrònic feia referència a què la documentació es podia consultar en format PDF mitjançant la plataforma "Tramitació Electrònica d'Urbanisme" de la intranet del Departament.
- 7. L'àmbit d'actuació se situa en l'extrem nord del terme municipal del Perelló en una porció de terreny d'uns 25.224 m² amb forma sensiblement triangular ubicada en la confluència del barranc del Ganso amb la riera de Comte (denominada també en aquest tram barranc de la Riera), a la que tributa pel seu marge esquerre, concretament en la finca rústica cadastrada com polígon 109 parcel·les 10 i 59, partida "Burgà" que urbanísticament està



Generalitat de Catalunya
**Departament de Territori
i Sostenibilitat**

Pàgina 2 de 6



Doc. original signat per:
CPIISR-1 C Ramon Castellví
Màdico 06/08/2019, CPIISR-1 C
Ignasi Reques Blanc
06/08/2019, José Carlos Loaso
Vierbücher 19/08/2019

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0R89V4ITRCR5T87RO8S7TORX13E4EYUD

Data creació còpia:
23/08/2019 10:13:50
Data caducitat còpia:
22/08/2022 00:00:00
Pàgina 2 de 6

qualificada com "sòl d'especial protecció agrícola de regadiu" (clau 20), delimitada a l'oest i al nord-est al llarg d'uns 660 m per la parcel·la 11, que es correspon amb els talussos que conformen el marge dret del barranc del Ganso i el marge esquerre del barranc de la Riera, al sud-est al llarg d'uns 75 m per la parcel·la 12 i al sud al llarg d'uns 191 m per la parcel·la 55. L'accés a la finca és a través d'un camí que s'agafa aproximadament en el PQ 8+675 de la carretera TV-3022 de Rasquera.

Actualment, dins terrenys de la parcel·la 10 ubicats en la part sud de la finca, existeixen un conjunt d'edificacions amb una superfície construïda d'uns 1.004 m² que datarien de l'any 1997 destinats a l'ús residencial, hostaleria i oci, lligats al turisme rural.

Les coordenades UTM (fus 31N *datum* ETRS89), segons el corresponent full de la cartografia digital a escala 1:5.000 de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, de l'establiment hotelier són: X = 303.525,0 m Y = 4.534.400,0 m i Z = 187,7 msnm.

8. Els objectius d'aquesta MP són bàsicament els següents:

- Ajustar la superfície de l'àmbit a la superfície real de la finca, que d'acord amb l'aixecament tipogràfic realitzat l'abril de 2010 seria d'uns 29.603 m².
- Corregir la fitxa corresponent al PEU-7 "Carpe Diem" de manera que reculli els usos que es desenvolupen actualment en aquest àmbit i el sostre d'edificació existent de 807,08 m², en què es proposa també una reserva de 50 m² per a futures edificacions, essent les superfícies considerades les següents:

Legalitzat:	m ²	usos
	406,30	Restauració i hotelier

A legalitzar:	m ²	usos
	148,42	6 magatzems per a serveis tècnics (nucli zoològic, piscina, jardí, hivernacle,...)
	143,88	Terrassa porxada (100%) contemplada al PEU per ampliar el restaurant
	45,01	Porxo aparcament (50%) contemplada al PEU per legalitzar porxo
	63,97	Hotelier contemplat al PEU per legalitzar l'ús hotelier

Altres:	m ²	
	67,64	Piscina
	178,67	Bassa
	9.940,66	Nucli zoològic (3 ocelleres i 3 tancat d'animals)

- Corregir l'article 274 del POUM, on apareixen els PEU com a sectors en sòl urbà i afegir-los com a punt 6 en l'article 291.
- Suprimir l'apartat 3 de l'article 300 del POUM que recull usos incompatibles en sòl no urbanitzable, en tant molts d'aquests si que serien compatibles d'acord amb altres planejaments de rang territorial, fet que ocasiona conflictes i contradiccions a l'hora de desenvolupar noves activitats en sòl no urbanitzable.



Generalitat de Catalunya
**Departament de Territori
i Sostenibilitat**

Pàgina 3 de 6



Doc. original signat per:
CPIRS-1 C Ramon Castellví
Màdico 06/08/2019, CPIRS-1 C
Ignasi Reques Blanc
06/08/2019, José Carlos Loaso
Vierbücher 19/08/2019

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0R89V4ITRCR5T87RO8S7TORX13E4EYUD

Data creació còpia:
23/08/2019 10:13:50
Data caducitat còpia:
22/08/2022 00:00:00
Pàgina 3 de 6

9. Quant a l'abastament, el corresponent punt del document ambiental estratègic per a la MP del POUM del Perelló per al PEU-7 "Carpe Diem", redactat el desembre de 2018 per "La Llena Ambiental, SCP" a encàrrec del Servei d'Assistència Municipal del Servei de Medi Ambient, Salut Pública, Enginyeria Municipal i Territori de la Diputació de Tarragona i subscrit pels llicenciats en ciències ambientals Ramon Queralt Boldú i Júlia Segalàs Roca, aportat dins el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada amb referència OTAATE20180112, recull que l'edificació destinada a restaurant compta en el seu interior amb un antic pou d'aigua a partir de la qual s'abasteix l'aigua per a consum domèstic, previ tractament mitjançant cloració. A més a més, recull que existeix un segon pou en el vèrtex sud-oest de la parcel·la 59, a tocar del límit amb la parcel·la 10, que només s'empra per al reg de les zones enjardinades.
10. En relació amb el sanejament, el corresponent punt del document ambiental estratègic per a aquesta MP del POUM del Perelló diu que l'àmbit disposa d'una xarxa de sanejament pròpia que recull les aigües residuals assimilables a domèstiques i sanitàries procedents de l'edificació existent i les emmagatzema en una fossa sèptica que periòdicament és buidada per un gestor autoritzat. Tanmateix, recull que quan s'hagi de desenvolupar el PEU hotelier que preveu implantar 10 mòduls destinats a allotjaments caldrà instal·lar un nou sistema de sanejament autònom ja que les aigües residuals generades en aquests habitatges no podran conduir-se per gravetat fins la fossa sèptica existent.
11. Pel que fa a la inundabilitat, el corresponent punt del document ambiental estratègic per a aquesta MP del POUM del Perelló fa esment a l'informe emès el 5 de juny de 2002 dins la tramitació de l'expedient 05200100735 i que la capa de riscos per inundació del "Mapa de Protecció Civil de Catalunya" < <http://pcivil.icgc.cat/pcivil/map.jsp> > no reflecteix cap informació al respecte, d'acord amb les diferents capes servides pels organismes de conca competents, ni tant sols grafia cap *zona potencialment inundable per criteris geomorfològics*, la qual s'associa a cursos no principals de certa entitat que no varen ser modelats hidràulicament dins el document "Estudi d'inundabilitat per a redactar el Pla especial d'emergències per inundacions a Catalunya (INUNCAT) a les conques intercomunitàries", redactat el desembre de 2002 per l'ACA, per considerar que l'àmbit d'actuació no està exposat a les avingudes del barranc del Ganso i barranc de la Riera, en tant cursos hídrics més propers.

Consideracions

L'ACA desenvolupa les competències d'organisme de conca o administració hidràulica, que estableixen els articles 23 i 24 del *Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'aigües* (TRLA), així com els articles 4 i 8 del *Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües a Catalunya* (TRLMAC), per a l'àmbit del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, la delimitació del qual resta establert a l'article 2 del *Decret 31/2009, de 24 de febrer, pel qual es delimita l'àmbit territorial del Districte de Conca Hidrogràfica o Fluvial de Catalunya i es modifica el Reglament de la planificació hidrològica, aprovat pel Decret 380/2006, de 10 d'octubre*.

L'àmbit d'aquesta actuació pertany a la subconca de la riera de Comte, curs tributari del riu Ebre pel seu marge esquerre a l'alçada de la població de Miravet, pel que està inclòs dins de la part espanyola de la Demarcació Hidrogràfica de l'Ebre, en què l'ACA per a la part d'aquest àmbit situada dins el territori de la comunitat catalana desenvolupa només algunes de les competències atribuïdes a l'organisme de conca, com la inspecció i la tramitació administrativa d'alguns tipus d'expedient fins a la proposta de resolució, d'acord amb allò



Generalitat de Catalunya
**Departament de Territori
i Sostenibilitat**

Pàgina 4 de 6



Doc. original signat per:
CPIRSR-1 C Ramon Castellví
Màdico 06/08/2019, CPIRSR-1 C
Ignasi Reques Blanc
06/08/2019, José Carlos Loaso
Vierbücher 19/08/2019

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0R89V4ITRCR5T87RO8S7TORX13E4EYUD

Data creació còpia:
23/08/2019 10:13:50
Data caducitat còpia:
22/08/2022 00:00:00
Pàgina 4 de 6

que determina el *Reial decret 2646/1985, de 27 de desembre, de traspàs a la Generalitat de Catalunya de funcions i serveis en matèria d'obres hidràuliques*, i recull l'article 8.2.b) del TRLMAC, recaient totes les altres competències que els articles 23 i 24 del TRLA assignen a l'organisme de conca en la CHE.

Per tant, a petició dels STTEDTS i sense perjudici del pronunciament o informe que la CHE pugui emetre al respecte, d'acord amb allò que preveu el punt 4 de l'article 25 del TRLA, en qualitat d'organisme de conca competent per aquest àmbit d'actuació, aquesta Agència considera com a vàlides les observacions realitzades en l'informe emès el 20 de març de 2019 dins la tramitació de l'expedient UDPH2019000868, en tant el document urbanístic a valorar és el mateix.

Conclusió

Atès tot el que he exposat, informo sobre la "MP del POUM del Perelló PEU-7 Sector "Carpe Diem", articles 274, 291 i 300" el següent:

- Pel que fa als terrenys de DPH i la respectiva zona de policia de lleres, el promotor de l'activitat haurà de legalitzar les construccions executades amb posterioritat a l'1 de gener de 1986, data d'entrada en vigència de la *Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües*, i que es trobin dins la franja de 100 m d'amplada del marge dret del barranc del Ganso i el marge esquerre del barranc de la Riera, sempre que aquestes no s'haguessin inclòs en alguna figura de planejament informada per la CHE i s'haguessin recollit les oportunes previsions realitzades a l'efecte. La sol·licitud de legalització de les obres existents dins la zona de policia de lleres haurà de ser presentada davant l'ACA per a la seva tramitació, d'acord amb allò que preveu el *Reial decret 2646/1985, de 27 de desembre*.

En qualsevol cas, recordar que cal respectar lliure de construccions i deixar inalterada la zona de servitud per a ús públic que s'associa als terrenys de DPH del barranc del Ganso i barranc de la Riera al seu pas per l'àmbit d'aquesta actuació, a l'objecte de garantir les finalitats que per aquesta zona contemplan els articles 6.3 i 7.1 del *Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic (RDPH)*.

- Quant a l'abastament, el propietari de la finca haurà de regularitzar davant de la CHE la situació administrativa de l'aprofitament d'aigües subterrànies que té actualment inscrit a la Secció B, Volum 86 Full 42 del Registre d'aigües, atorgat per resolució emesa el 10 de febrer de 2014 pel president de la CHE, que fou tramitada dins l'expedient 2014-P-57, per tal d'incloure el nou pou i adequar-lo a les dotacions de consum previstes al desenvolupament del corresponent PEU.

Altrament, en el supòsit que el subministrament d'aigua s'hagués de realitzar a través de recursos hídrics procedents de fonts alienes, caldrà fer-ho mitjançant contracte amb empresa subministradora que disposi d'una concessió administrativa en què l'aprofitament contempli els usos a desenvolupar en aquesta finca i compti amb un volum romanent suficient per cobrir les noves demandes, essent el titular la concessió el responsable de garantir que les característiques de l'aprofitament d'aigües superficials o subterrànies que realitza s'ajustin amb aquelles que determinen les condicions de la resolució corresponent. Per a l'ús de boca, caldrà que l'empresa subministradora estigui inscrita al Registre Sanitari d'Indústries i productes Alimentaris de Catalunya i el transport de l'aigua potable la realitzi un camió cisterna homologat per la Direcció General de Salut Pública.



Doc. original signat per:
CPISR-1 C Ramon Castellví
Màdico 06/08/2019, CPISR-1 C
Ignasi Reques Blanc
06/08/2019, José Carlos Loaso
Vierbücher 19/08/2019

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0R89V4ITRCR5T87RO8S7TORX13E4EYUD

Data creació còpia:
23/08/2019 10:13:50
Data caducitat còpia:
22/08/2022 00:00:00
Pàgina 5 de 6

En qualsevol cas, el propietari de l'establiment serà el responsable de garantir l'adequació de la qualitat de l'aigua procedent de les captacions pròpies als usos als que se destinarà, així com de mantenir la qualitat de l'aigua potable que pugui rebre de fonts alienes. Per a l'ús de boca es recomana emprar aigua embotellada o bé disposar d'un sistema de potabilització homologat que garanteixi que l'aigua procedent de les captacions pròpies, així com la que pugui tenir emmagatzemada en dipòsits, compleixi abans de l'ús amb les característiques de qualitat que estableix l'annex I "Paràmetres i valors paramètrics" del *Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel que s'estableixen els criteris sanitaris de qualitat de l'aigua de consum humà*.

- Amb relació al sanejament, abans de realitzar qualsevol activitat que generi aigües residuals assimilables a domèstiques i sanitàries caldrà que el propietari de l'establiment disposi de l'autorització corresponent per abocar i, si s'escau, reutilitzar aquestes aigües, pel que haurà de sol·licitar-ho davant la Unitat Tècnica d'Abocaments del Departament d'Abocaments i Recuperació d'Aqüífers de l'Àrea de Gestió del Medi d'aquesta Agència tot complimentant el formulari H0372 o H0377, segons escaigui, i aportant la documentació requerida per al cas.
- En relació amb la inundabilitat, no consta a aquesta Agència que el barranc del Ganso i barranc de la Riera disposin de cap instrument de planificació hidrològica i hidràulica aprovat ni estudi d'inundabilitat de detall validat per la CHE que permeti delimitar les zones inundables associades als diferents períodes de retorn a considerar per norma per establir la zonificació de l'espai fluvial dels cursos hídrics esmentats. Tanmateix, d'acord amb la valoració d'aquest aspecte realitzat per aquesta Agència dins els informes emesos el 5 de juny de 2002 i el 5 de novembre de 2008 dins la tramitació dels expedients 05200100735 i UDPH2008005996, respectivament, es pot considerar que l'àmbit del PEU-7 no està afectat per la zona inundable associada a les avingudes amb un període de retorn de 500 anys dels cursos esmentats, pel que les construccions existents no estan sotmeses a les restriccions i determinacions que al respecte preveuen els articles 9bis "Limitacions als usos en la zona de flux preferent en sòl rural" i 14bis "Limitacions als usos del sòl en la zona inundable" de l'RDPH.

El director

Per delegació (Resolució TES/1198/2019, de 3 de maig. DOGC de 8.05.19)
Vistiplau del cap de la demarcació territorial



Doc. original signat per:
CPISR-1 C Ramon Castellví
Màdico 06/08/2019, CPISR-1 C
Ignasi Reques Blanc
06/08/2019, José Carlos Loaso
Vierbücher 19/08/2019

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0R89V4ITRCR5T87RO8S7TORX13E4EYUD

Data creació còpia:
23/08/2019 10:13:50
Data caducitat còpia:
22/08/2022 00:00:00
Pàgina 6 de 6

Numero d'expedient: 20T0937
Títol: Pla especial urbanístic Carpe Diem, al terme municipal d'El Perelló.
Òrgan que sol·licita: OMA Terres de l'Ebre
Ref. externa: OTAATE20200153
Assumpte: Consulta sobre l'avaluació ambiental estratègica en relació a la Qualitat Acústica i Lumínica

Normativa aplicable:

- Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.
- Decret 245/2005, de 8 de novembre, pel qual es fixen criteris per a l'elaboració dels mapes de capacitat acústica.
- Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, i se n'adapten els annexos.
- Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.
- Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

Antecedents:

Aquest PEU té per objecte la legalització de l'ús d'establiment hotel·ler i complementàries als usos existents, i legalitzar les edificacions d'antiguitat superior a 10 anys.

L'objectiu global del Pla és poder oferir uns serveis més amplis com establiment hotel·ler i reforçar encara més l'ús de restaurant rural ja autoritzat. La resta de construccions existents a l'àmbit del PEU que són objecte de legalització corresponen a l'ampliació del restaurant, l'ampliació d'allotjament rural i d'altres construccions auxiliars i instal·lacions relacionades amb el nucli zoològic i l'activitat d'ús de turisme rural que s'admeten per la legislació urbanística general i territorial en sòl no urbanitzable.

Pel que fa al vector contaminació acústica, la documentació presentada indica que:

La zona d'estudi no es troba afectada per la presència de cap element que pugui causar directament o indirectament contaminació acústica destacada, ja que l'àmbit del Pla es troba en un entorn rural totalment allunyat de possibles focus de contaminació acústica.

En l'àmbit d'estudi hi predomina un ambient acústic tranquil. La font més destacada de soroll prové de la presència del generador elèctric situat a l'ampliació com a magatzem 3 dintre de l'edificació principal, emprat per a l'abastament energètic del conjunt.

Pel que fa al vector llum, la documentació presentada indica:

Segons el Mapa de la protecció envers la contaminació lumínica a Catalunya, l'àmbit d'estudi té un grau de protecció alt, en tractar-se de sòl no urbanitzable, i a est i oest de l'àmbit hi ha zonificades dues zones de protecció màxima que es corresponen als espais PEIN Tossal de Montagut i Serres del Cardó-el Boix.

La il·luminació existent en la finca és de baix consum amb colors càlids. Tot i això, el tipus de fanal majoritari a l'exterior de les edificacions no compleix amb la normativa d'ordenació ambiental per a la protecció del medi nocturn vigent. Els fanals existents no estan dissenyats per dirigir la il·luminació únicament cap a terra, sinó que emeten llum en tota la seva superfície, també cap al cel, aspecte que cal corregir.

Els fanals utilitzats per l'enllumenat de la unitat del PEU seran de tipus de baix consum, halògens amb colors càlids i amb una coberta plana per tal d'evitar completament l'emissió del flux lluminós cap a l'hemisferi superior, els nivells màxims d'il·luminació a la nit seran de 2 lux a totes les façanes.

Avaluació del vector acústica:

El Servei de Prevenció i Control de la Contaminació Acústica i Lumínica, pel que fa al vector acústica, informa que no és necessari sotmetre el Pla especial urbanístic al tràmit d'avaluació ambiental estratègica ordinària.

Tot i això, caldrà:

Assegurar el compliment dels objectius de qualitat acústica als receptors acústics sensibles propers d'acord amb la normativa vigent i el Mapa de capacitat acústica aprovat del Perelló.

Avaluació del vector lumínica:

El Servei de Prevenció i Control de la Contaminació Acústica i Lumínica, pel que fa al vector lumínica, informa que no és necessari sotmetre el Pla especial urbanístic al tràmit d'avaluació ambiental estratègica ordinària.

Tot i això, caldrà:

- a) Les instal·lacions d'enllumenat exterior han de complir, entre altres, amb les condicions que consten a l'Annex 2 del Decret 190/2015, de 25 d'agost, pel que fa a la tipologia de les làmpades i al percentatge màxim del flux d'hemisferi superior instal·lat (FHSinst) dels llums, en funció de l'horari d'ús i la zona de protecció.

- b) Planificar adequadament les necessitats d'il·luminació d'aquest àmbit per tal de minimitzar els punts de llum instal·lats, els nivells d'il·luminació i controlar la il·luminació intrusa als entorns propers dels espais PEIN Tossal de Montagut i Serres del Cardó-el Boix.

Olga Mauri Monsó
Responsable de Zonificació del Territori
Servei de Prevenció i Control de la
Contaminació Acústica i Lumínica

Signat electrònicament



Generalitat de Catalunya
Departament de Cultura
Serveis Territorials de les Terres de l'Ebre

INFORME SOBRE L' AFECTACIÓ AL PATRIMONI CULTURAL

Expedient:	ME00263 OTAATE20200153 9032/290160/2020
Normativa:	Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni cultural català. Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic. Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació d'impacte ambiental de projectes.
Assumpte:	PEU CARPE DIEM
Promotor:	DIRK WILLWN VOS
Peticionari:	Oficina de Medi Ambient de les Terres de l'Ebre
Terme municipal:	EL PERELLÓ
Comarca:	EL BAIX EBRE

Fets

- En data 30 de setembre de 2020, l'Oficina de Medi Ambient de les Terres de l'Ebre ha presentat via E-Valisa (9032/290160/2020) una sol·licitud d'informe sectorial per tal d'iniciar el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada.
- El Pla especial urbanístic presentat té per objecte legalitzar l'ús de l'establiment hotel·ler i els usos complementaris existents del complex restaurant-allotjament rural "Carpe Diem", d'antiguitat superior a 10 anys, per a l'adequació a les necessitats actuals i d'acord a l'establert a la normativa sectorial vigent.
- L'àmbit del Pla Especial se situa al límit nord del terme municipal del Perelló, molt a prop del límit amb Rasquera, entre les barrancs de la Riera i el Ganso, en la zona del Pla del Burgar.
- El Pla Especial, pretén ajustar la superfície de l'àmbit a la realitat existent i definir els espais i subàrees que conformen els usos actuals i per legalitzar.
- En relació al Patrimoni cultural, el projecte esmenta les pintures rupestres de Cabra-Freixet, declarades Patrimoni de la Humanitat, els vestigis d'època romana com són la via Augusta, ponts i pous, la Torre dels Moros, l'ermita de Sant Cristòfol, el coll de les Forques. Tanmateix, cap element catalogat que pugui ser afectat. Tampoc no esmenta la legislació vigent en relació a la protecció del patrimoni cultural, ni presenta cap estudi arqueològic de l'àmbit d'actuació, ja que de l'avaluació d'impactes es desprèn en principi una afectació nul·la dels elements d'interès del patrimoni cultural del municipi.

Fonaments de dret

- D'acord amb el que estableix l'article 80 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, els informes seran facultatius i no vinculants, emesos en el termini de deu dies a través de

Palau Oliver de Boteller
Jaume Ferran Clua, 4-6
43500 Tortosa
Telèfon: 977 448 070 Telefax: 977 443 394

1/3



Doc. original signat per:
Juan Martínez Tomas
02/10/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0MLMKVC8P7A38G3O2J1JS0GQFY2H77XA

Data creació còpia:
02/10/2020 09:04:35

Data caducitat còpia:
02/10/2023 00:00:00

Pàgina 1 de 3



Generalitat de Catalunya
Departament de Cultura

Serveis Territorials de les Terres de l'Ebre

mitjans electrònics i d'acord amb el que senyala l'article 26 de la mateixa norma.

2. La Llei 21/2013, de 9 de novembre, d'avaluació ambiental, en relació a l'àmbit d'aplicació de l'avaluació de l'impacte ambiental, article 7.2 c) defineix que són objecte d'una avaluació de l'impacte ambiental simplificada, aquells projectes que presenten modificacions amb possibles efectes adversos significatius sobre el medi ambient, entre les quals, una afectació significativa al patrimoni cultural.
3. Per la seva banda, l'article 46.2 de la mateixa Llei 21/2013, especifica que els administracions públiques afectades i les persones interessades consultades s'han de pronunciar en el termini màxim de trenta dies hàbils des de la recepció de la sol·licitud d'informe.
4. A més, la Llei 9/1993, dedica l'article 21 Deure de conservació, l'article 34 Autorització d'obres i l'article 35 Criteris d'intervenció.
5. Pel que fa als jaciments arqueològics, la mateixa norma en regula l'autorització d'intervencions (article 47) i la definició d'espais de protecció arqueològica (article 49).
6. Per altra banda, cal tenir present en qualsevol cas que l'article 21 del Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic, ja preveu que si durant l'execució d'una obra o actuació es troben restes arqueològiques o paleontològiques, el/la promotor/a o la direcció facultativa de l'obra han de paralitzar immediatament els treballs, han de prendre les mesures adequades a la protecció de les restes i n'han de comunicar el descobriment, en el termini de quaranta-vuit hores, al Departament de Cultura, el qual ha de traslladar aquesta comunicació a l'ajuntament. En cas d'incompliment d'aquestes obligacions, la Direcció General del Patrimoni Cultural ha d'ordenar l'aturada immediata de les obres o actuacions. A més, l'article 21.2 indica que si es tracta d'obres o actuacions subjectes a llicència municipal, la suspensió a què fa referència l'apartat anterior pot ser acordada per l'ajuntament.

Per tot plegat, és procedent informar sobre l'eventual afectació de restes arqueològiques d'interès declarat, sense per això deixar de ser requisit previ al promotor la presentació d'un projecte arqueològic en relació a les intervencions per obres en béns immobles d'interès nacional, ni l'obligació d'aturar les obres i prendre les mesures de protecció adequades a les possibles restes aparegudes de manera inesperada.

Conclusions

Informo sobre l'eventual afectació de restes arqueològiques d'interès declarat pel Pla especial urbanístic Carpe Diem, terme municipal d'El Perelló, (El Baix Ebre), que de l'estudi de la documentació facilitada i de la consulta a la Carta Arqueològica del Baix

Palau Oliver de Boteller
Jaume Ferran Clua, 4-6
43500 Tortosa
Telèfon: 977 448 070 Telefax: 977 443 394

2/3



Doc. original signat per:
Juan Martínez Tomas
02/10/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0MLMKVC8P7A38G3O2J1JS0GQFY2H77XA

Data creació còpia:
02/10/2020 09:04:35

Data caducitat còpia:
02/10/2023 00:00:00

Pàgina 2 de 3



Generalitat de Catalunya
Departament de Cultura

Serveis Territorials de les Terres de l'Ebre

Ebre, municipi d'El Perelló, el projecte no afecta cap jaciment arqueològic conegut ni documentat.

Cal recordar, en relació a les afeccions, que el mateix preàmbul de la Llei del Patrimoni Cultural Català, exposa que els béns que l'integren constitueixen una herència insubstituïble que cal transmetre en les millors condicions a les generacions futures.

Finalment, si en el decurs de possibles treballs vinculats al Pla Especial proposat es posa de manifest l'existència de restes arqueològiques, s'aturaran les obres en els punts afectats i no es podran continuar fins a la seva completa excavació, documentació i si escau recuperació, d'acord al que disposa la Llei 9/93, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i el Decret 78/2002 de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

Joan Martínez Tomás
L' Arqueòleg territorial

Palau Oliver de Boteller
Jaume Ferran Clua, 4-6
43500 Tortosa
Telèfon: 977 448 070 Telefax: 977 443 394

3/3



Doc.original signat per:
Juan Martinez Tomas
02/10/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0MLMKVC8P7A38G3O2J1JS0GQFY2H77XA

Data creació còpia:
02/10/2020 09:04:35

Data caducitat còpia:
02/10/2023 00:00:00

Pàgina 3 de 3

CU: 3
Expedient: 2020 / 072755 / E

La Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en la sessió de 16 de novembre de 2020, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'Oficina de Medi Ambient de les Terres de l'Ebre ha sol·licitat consulta en relació a l'avanç del Pla especial urbanístic "Carpe Diem", al Perelló, a l'empara d'allò previst a l'article 30 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Objecte

L'objecte del Pla especial "Carpe Diem" és delimitar, ordenar i definir els usos de les construccions existents i legalitzar les seves ampliacions, per a l'adequació a les necessitats actuals existents.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

L'àmbit se situa al límit nord del terme municipal del Perelló, molt a prop del límit de terme amb Rasquera, entre el barrancs de la Riera i del Ganso, a la zona del Pla del Burgar. En concret, comprèn les parcel·les 10 i 59 del polígon 109 amb una superfície de 25.233,00 m². S'hi accedeix des d'un camí amb connexió a la carretera TV-3022, al p.k. 8,5 des del Perelló i al p.k. 12 des de Rasquera. Actualment, es troba ocupat per les instal·lacions del restaurant Carpe Diem.

La finca es troba ocupada majoritàriament per conreus arboris de secà. A la part sud-oest de la parcel·la, per on es realitza l'accés, s'hi situen les edificacions existents. L'edificació principal consta de planta baixa i una petita superfície de planta pis. La resta de construccions secundàries (l'ampliació del restaurant, l'ampliació d'allotjament rural i d'altres construccions auxiliars i instal·lacions relacionades amb el nucli zoològic i l'activitat de turisme rural), consten de planta baixa. La distribució dels edificis és dominada per l'edificació principal i el conjunt de petites edificacions secundàries es troben repartides al nord d'aquesta.

Així, la superfície total existent i prevista per l'activitat és de 857,58 m², corresponents 807,58 m² d'edificacions existents més 50 m² d'ampliació, i el repartiment de superfícies és el següent:

Masia existent		406,30 m ²
P. Baixa	357,60 m ²	
P. Pis	48,70 m ²	
Magatzems		148,42 m ²
Magatzem 1	34,81 m ²	
Magatzem 2	34,81 m ²	
Magatzem 3	50,58 m ²	
Magatzem 4	4,88 m ²	
Magatzem 5	12,24 m ²	
Magatzem 6	11,10 m ²	



Ampliació restaurant porxo	143,88 m ²
Porxo aparcament	45,01 m ²
Edifici hotel·ler existent	63,97 m ²
Ampliació hotel	50,00 m ²

A l'àmbit també hi trobem un nucli zoològic amb una superfície de 9.940,66 m², i una piscina i una bassa amb una superfície de 67,64 m² i 178,67 m² respectivament, que no computa a efectes d'edificabilitat.

El document proposa delimitar les àrees i subàrees en que es dividirà l'àmbit del Pla Especial i establint les condicions específiques pel que fa a la conservació dels seus elements característics, al grau de transformació admès, i als usos que poden acollir.

El PEU incorpora un programa mínim de necessitats que comprèn:

- Edifici masia principal: legalitzar l'ús d'establiment hotel·ler (restaurant, cuina restaurant, 3 habitacions hotel, habitatge familiar, magatzems i instal·lacions)
- Ampliació restaurant porxo: legalitzar l'ús d'establiment hotel·ler.
- Porxo aparcament: legalitzar l'ús d'establiment hotel·ler.
- Edifici hotel·ler existent: legalitzar ús hotel·ler.
- Magatzems: legalitzar usos complementaris.
- Espais lliures: delimitació de les àrees (estacionament, àrea enjardinada, recorreguts interiors, piscina, bassa, ocelleres nucli zoològic, tancat per animals).

El PEU considera la futura ampliació de l'àrea hotel·lera com una segona etapa. Aquesta ampliació està lligada per un extrem a l'edificació independent d'ús exclusiu hotel·ler existent i per l'altre extrem a l'edificació principal.

Finalment, quant a documentació s'aporta: document del Pla especial urbanístic (memòria, normativa urbanística, plànols d'informació i d'ordenació, i annexes al PEU) i Informe de sostenibilitat ambiental.

Planejament vigent

El Pla territorial parcial de les Terres de l'Ebre (PTPTE) AD 27.7.2010 i DOGC 5696-19.8.2010 inclou l'àmbit dins del Sistema d'espais oberts com a Sòl de protecció especial.

El Pla d'ordenació urbanística municipal del Perelló (POUM) (2009/38070/E), AD 9.4.2015 i DOGC 7378-26.5.2017, classifica l'àmbit de sòl no urbanitzable, el qualifica de Zona agrícola de valor de regadiu (clau 21b), Zona forestal de valor bosc dens (clau 22a), Zona d'interès ecològic i paisatgístic riberals (24d) i Zona d'espais naturals protegits forests i malestes públics (Clau 25d), i l'inclou dins l'àmbit del pla especial urbanístic PEU-7 "Carpe Diem".

La Modificació puntual del POUM referent al PEU-7 "Carpe Diem", AD 8.05.2020 i DOGC 30.06.2020, que modifica la fitxa amb els paràmetres següents:



ÀMBIT

Ubicació: L'àmbit correspon als terrenys d'un establiment de turisme rural, restauració i nucli zoològic, situat a prop de l'extrem nord del municipi, a la confluència del barranc del Ganso i el barranc de la Riera.

Superfície: 25.223,00 m² 100%

OBJECTIUS

Situar dins de la normativa les edificacions existents i permetre l'adequada ampliació tant de sostre com dels espais necessaris per desenvolupar l'activitat de turisme rural, restauració, nucli zoològic, hotelier i habitatge familiar.

USOS

Usos admesos principals: Habitatge familiar, turisme rural, restauració, hotelier, educació en el lleure i nucli zoològic.

Usos compatibles: Els establerts segons normativa per a les claus urbanístiques de les zones i sistemes en el sector, tals com les construccions auxiliars complementàries que es definiran al PEU.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ I D'EDIFICACIÓ

Sistemes i zones:	Superfície mínima de zones:	m ²	0%
	Superfície màxima de zones:	25.223,00 m ²	100%
Edificabilitat:	Sostre existent:	807,58 m ² (+50 m ² per ampliació)	
Habitatge:	Nombre màxim d'habitatges:	1	

DETERMINACIONS

Les establertes pel pla especial urbanístic.

CONDICIONS DE GESTIÓ I D'EXECUCIÓ

Les establertes pel pla especial urbanístic.

Altrament, cal tenir en compte els antecedents següents:

Sol·licitud d'autorització per a la instal·lació i obertura d'un nou establiment per a destinar-lo a restaurant-masia al polígon 109, parcel·la 10, (2001/911/E), acord de la CTUTE de 3.7.2002.

Sol·licitud d'autorització d'un restaurant rural a la parcel·la 10 del polígon 109 partida "Burgà", (2006/22039/E), on s'amplia el restaurant i s'admet l'ús d'habitatge familiar, acord de la CTUTE de 6.11.2006.

Adequació de l'avanç del projecte a les directrius del planejament territorial

D'acord amb les Normes del PTPTE, el sòl de protecció especial ha de mantenir la condició d'espai no urbanitzat i, quant als usos admesos d'acord amb l'article 47 del TRLUC, s'entén que estan sotmesos a un règim especial de protecció i que hi són incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial.

Segons el PTPTE, en el sòl de protecció especial s'hi poden admetre les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del TRLUC quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 5, 6, 7 i



8 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.

D'acord amb l'anterior el Pla especial proposa ajustar els usos admesos en l'àmbit establert a l'article 47 del TRLUC i, majoritàriament, en construccions ja existents, per la qual cosa no es preveu cap afectació a la protecció especial del sòl.

Altrament, atès que el Pla especial es situa en tota la seva totalitat en sòl de protecció especial, el document del PEU aporta un Estudi d'impacte i integració paisatgística. En la normativa del PEU també s'estableix que quan es desenvolupi el projecte executiu de la possible ampliació, serà necessari incloure un Estudi d'impacte i integració paisatgística.

Adequació de l'avanç del projecte al planejament urbanístic i a la legislació urbanística vigent

Pel que fa a la tramitació d'un PEU en l'àmbit, el POUM del Perelló contempla el PEU-7 Carpe Diem. Per tant, queda justificada la tramitació del present PEU.

Pel que fa als usos proposats, aquests s'ajusten als admissibles i als previstos en la fitxa del POUM referent al PEU 7 "Carpe Diem".

Pel que fa a l'ordenació proposada, el PEU proposa un sostre total màxim de 857,58 m², dels quals 406,30 m² corresponen a la masia existent i les ampliacions que s'hi ha dut a terme d'acord amb les corresponents autoritzacions de la CTUTE (2001 i 2006); 50 m² corresponen a una futura ampliació; i la resta a construccions a legalitzar: l'ampliació del restaurant; l'ampliació de l'allotjament rural; i les construccions del nucli zoològic (ocelleres, coberts i magatzems).

El PEU també proposa una delimitació en àrees i subàrees de tot l'àmbit, atenent als usos proposats en cada una d'elles. Aquesta proposta és molt concreta tant pel que fa a la subdivisió dels usos de les diferents construccions com en els usos dels espais oberts, i no permet cap tipus de flexibilitat o petita modificació. Aquesta excessiva concreció pot generar fàcilment la tramitació d'una modificació puntual del PEU per tal d'adaptar les instal·lacions a les necessitats funcionals de l'establiment hotel·ler. En aquest sentit, **es considera que la proposta d'ordenació en la delimitació d'àrees i usos no hauria de ser tant concreta.**

Pel que fa a l'ampliació proposada, el PEU preveu que es pugui admetre una petita ampliació de les instal·lacions actuals d'ús hotel·ler de 50 m², en una segona fase. Aquesta ampliació queda justificada ja que ja es troba prevista a la fitxa del POUM, i es preveu que es dugui a terme quan quedi justificada per la pròpia activitat hotel·lera. El PEU preveu que aquesta ampliació sigui aparellada a una edificació existent i determina gràficament on es situarà, lligada per un extrem a l'edificació independent d'ús exclusiu hotel·ler existent i per l'altre extrem a l'edificació principal. Es considera que aquesta proposta és massa concreta i que podria no ser viable quan s'hagi de desenvolupar ja que pot no ajustar-se a les necessitats demanades per l'ús, fet que implicaria novament una modificació puntual del PEU. Per tant, **caldria indicar en els plànols un gàlib màxim d'ubicació d'aquesta**



ampliació de nova planta, sense concretar la posició i dimensions exactes de la futura construcció.

En un altre ordre de coses, s'ha detectat unes errades en el document que s'hauran d'esmenar:

- El títol del document és Text refós del Pla especial urbanístic Carpe Diem. No obstant, el text refós d'un document és aquell que incorpora les modificacions, correccions d'errades i tots els canvis legals vigents que se li han fet al llarg del temps. **Per tant, cal treure del títol del document "Text refós".**
- El document proposa en la memòria d'ordenació ajustar la superfície de l'àmbit, que s'estableix en 25.233,00 m², adaptant-se a la realitat existent. No obstant això, la superfície ja es va ajustar en la Modificació Puntual del POUM i es va establir de 25.233,00 m² en la nova fitxa de l'àmbit, per tant, en la tramitació del PEU aquesta superfície no es veu modificada. **Cal eliminar aquesta proposta de la memòria d'ordenació.**
- Pel que fa a la superfície de les diferents edificacions i instal·lacions, s'ha detectat diverses incongruències en les diferents parts del document. **Cal revisar les superfícies dels diferents elements en tot el document perquè no hi hagi incongruències.**

Atès que es tracta d'una consulta d'avaluació ambiental, no s'inclou en l'expedient cap informe d'un organisme sectorial. En aquest sentit, atès el caràcter del document, es considera que **durant la tramitació del pla especial urbanístic de referència s'hauran de sol·licitar informes als organismes sectorials següents: Agència Catalana de l'Aigua, Oficina de Medi Ambient de les Terres de l'Ebre i Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya del Departament de TES; Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació; Departament de Cultura; Regió d'Emergències de les Terres de l'Ebre i Protecció Civil del Departament d'Interior; Direcció General de Turisme del Departament d'Empresa i Ocupació.**

D'altra banda, en el si de la Comissió es considera que cal sol·licitar informe la Confederació Hidrogràfica del Ebro (CHE).

Pel que fa a la documentació del PEU, amb l'aportada es dona compliment a l'article 69 del TRLUC.

Fonaments de dret

Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Resolució TES/757/2012, de 20 d'abril, de delegació de competències de la persona titular de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme en els comissions territorials d'Urbanisme i la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona, publicada al DOGC núm. 6117, de 27 d'abril de 2012.



Acord

Per tot el que s'ha exposat, vista la proposta dels Serveis Tècnics, la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre acorda:

-1 Emetre informe sobre la consulta d'avaluació ambiental de l'avanç del Pla especial urbanístic "Carpe Diem", del Perelló, a l'empara d'allò previst a l'article 30 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, amb les observacions següents:

1. Cal modificar la proposta d'ordenació del PEU, tant pel que fa a la delimitació d'àrees i usos, com per la proposta de la futura ampliació, d'acord a l'exposat a la part valorativa d'aquest informe.
2. Cal corregir les errades detectades en el document d'acord a l'exposat a la part valorativa d'aquest informe.
3. Caldrà sol·licitar informes als següents organismes sectorials: Agència Catalana de l'Aigua, Oficina de Medi Ambient de les Terres de l'Ebre i Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya del Departament de TES; Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació; Departament de Cultura; Regió d'Emergències de les Terres de l'Ebre i Protecció Civil del Departament d'Interior; Direcció General de Turisme del Departament d'Empresa i Ocupació; i Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE).

-2 Indicar a l'Ajuntament que aquest informe s'emet sense perjudici de la resolució que pugui adoptar-se definitivament quan s'elevi l'expedient a l'organisme competent.

-3 Notificar aquest acord a l'Ajuntament, al promotor i a l'Oficina de Medi Ambient de les Terres de l'Ebre.

Teresa Carbó Espuny

Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre

Signat electrònicament



Doc. original signat per:
Teresa Carbó Espuny
25/11/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



00UV6DTAD4UQ4VDF2V6FAZSO6JQ4W0ES

Data creació còpia:
25/11/2020 11:59:10

Data caducitat còpia:
25/11/2023 00:00:00

INFORME TÈCNIC SOBRE EL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC “CARPE DIEM”, AL TERME MUNICIPAL DE EL PERELLÓ.

1. DADES DE L'EXPEDIENT

Assumpte: Pla especial urbanístic “Carpe Diem”, al terme municipal de El Perelló.

Peticionari: Oficina de Medi Ambient de les Terres de l'Ebre

Municipi: El Perelló (Baix Ebre)

Expedient: Q0152/2020/128

2. ANTECEDENTS.

El 30 de setembre de 2020, va arribar a l'Agència de Residus de Catalunya (via evalisa), una petició procedent de l'Oficina de Medi Ambient de les terres de l'Ebre per emetre un informe tècnic sobre el Pla especial urbanístic “Carpe Diem” al terme municipal de El Perelló.

3. OBJECTE

Aquest informe s'ha elaborat d'acord amb l'article 46.1 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de protecció de la legalitat urbanística; l'article 47.6 del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i d'acord amb l'article 30 de la Llei 21/2013 de 9 de desembre, d'Avaluació ambiental.

4. CARACTERÍSTIQUES GENERALS

Justificació del planejament

El promotor del present projecte és Dirk Willen Vos.

L'àmbit del present pla especial urbanístic té una superfície de 2,5 Ha i es situa al polígon 109, parcel·les 10 i 59 del terme municipal de El Perelló. Està ocupat principalment per conreus excepte una part on actualment hi ha el restaurant Carpe Diem amb habitatge, piscina i nucli zoològic.

L'objectiu del present projecte és delimitar, ordenar i definir els usos de les construccions existents, legalitzar les seves ampliacions incorporant, entre d'altres, l'ús d'establiment hotel·ler.

El planejament vigent al municipi de El Perelló correspon al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de El Perelló, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de les terres de l'Ebre el 9/02/2017. D'acord amb aquest planejament, el sòl que afecta l'actuació es classifica com a sòl no urbanitzable qualificat amb varies claus urbanístiques: clau 21, pel 100 % de l'àmbit (sòl agrícola de valor) i claus 21b (sòl agrícola de regadiu), c22 (sòl forestal de valor), 22a (bosc dens), 24 (sòl paisatgístic i ecològic de valor), 24d (Riberals), 25 (espais naturals protegits) i 25d (forests i maleses públics) per a diferents superfícies dins de l'àmbit.

Documentació aportada

- Memòria del Text refós del Pla especial urbanístic "Carpe Diem" per a legalitzar l'ús d'establiment hotel·ler i activitats complementàries als usos existents i legalitzar edificacions d'antiguitat superior a 10 anys, al terme municipal de El Perelló.
- Plànols

5. CONSIDERACIONS

Un cop revisada la documentació aportada, per tal de donar compliment a la normativa, així com els Plans i Programes referents a residus, es recorda que caldrà fer les actuacions proposades en el planejament d'acord amb els següents criteris:

a) Gestió de residus

- Caldrà que l'empresa promotora del present pla especial urbanístic disposi del permís ambiental corresponent d'acord amb la normativa vigent (Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats) on s'establiran les condicions ambientals específiques per exercir l'activitat, incloent l'ampliació projectada.
- Caldrà que l'empresa promotora del present pla especial urbanístic compleixi amb les obligacions com a productors o posseïdors de residus:
 - Gestionar els residus que produeixin o posseeixin de conformitat amb les determinacions del Catàleg de residus de Catalunya (CRC).
 - Estar inscrits al Registre de productors de residus si és que l'activitat de l'empresa ho requereix.
 - Utilitzar per al transport dels residus generats empreses inscrites al Registre de transportistes i amb autorització específica per al residu, en els casos que sigui necessari.
 - Portar al dia un registre propi de residus generats.

b) Altres consideracions

- Qualsevol actuació que es desenvolupi en un emplaçament relacionat amb activitats potencialment contaminants del sòl, cal que s'ajusti al compliment del Real Decreto

9/2005, de 14 de gener, pel que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats.

- Gestionar els residus d'enderrocs, de la construcció i d'excavació que es puguin generar en el desenvolupament de les actuacions d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus, de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.
- En cas que es prevegi enderrocar edificacions que presentin elements de fibrociment amb contingut d'amiant, caldrà donar compliment al Real Decreto 396/2006, de 31 de març, pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, al Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus i al Real Decreto 553/2020, de 2 de juny, que regula el trasllat de residus. La gestió dels residus s'efectuarà mitjançant empreses transportistes i empreses gestores de residus autoritzades.
- En cas que els terrenys objecte del present pla especial urbanístic esdevinguin deficitaris o excedents en terres (LER 170504), caldrà donar compliment, si escau, a l'Ordre APM/1007/2017, de 10 d'octubre, sobre normes generals de valorització de materials naturals excavats per a la seva utilització en operacions de rebliment i obres diferents d'aquelles en què es van generar.

6. CONCLUSIONS

Per tot el que hem exposat anteriorment, informem favorablement el Pla especial urbanístic "Carpe Diem" al terme municipal de El Perelló, sempre i quan es tinguin en compte les consideracions del present informe.

Rosa Ruiz i Bussot
Tècnica del Departament de
Gestió d'Infraestructures

Signat electrònicament

Conforme,

Jordi Picas Contreras
Cap del Departament de Gestió
d'Infraestructures

Signat electrònicament

Vist i Plau,

Josep Simó i Cabré
Director de l'Àrea d'Infraestructures

Signat electrònicament

RESOLUCIÓ

TES/ /2021, per la qual s'emet l'informe ambiental estratègic del Pla especial urbanístic Carpe Diem, al terme municipal del Perelló (exp. ME00263_OTAAATE20200153).

Fets

El 30 de setembre de 2020 va entrar al registre dels Serveis Territorials a les Terres de l'Ebre del Departament de Territori i Sostenibilitat la sol·licitud d'inici d'avaluació ambiental estratègica simplificada sobre el Pla especial urbanístic Carpe Diem, al terme municipal del Perelló, promogut per Dirk Willwn Vos i tramitat per l'Ajuntament del Perelló.

L'objecte del Pla especial urbanístic Carpe Diem és ordenar i definir els usos de les construccions existents a les parcel·les 10 i 59 del polígon 109 (coordenades UTM ETRS89 31N XY: 303.523; 4.534.421), al terme municipal del Perelló, i legalitzar les ampliacions portades a terme, ocupades per les instal·lacions turístiques i de restauració Carpe Diem.

L'àmbit del Pla s'ubica al nord del terme municipal del Perelló, entre els barrancs de la Riera i del Ganso i proper al límit amb el terme municipal de Rasquera; la superfície de l'àmbit és de 29.603 m². El Pla d'ordenació urbanística municipal del Perelló (DOGC núm. 7378-26.5.2017) classifica els terrenys com a sòl no urbanitzable i el qualifica de sòl agrícola de valor de regadiu (clau 21b), zona forestal de valor bosc dens (clau 22a), zona d'interès ecològic i paisatgístic riberals (clau 24d) i zona d'espais naturals protegits, forest i maleses públics (clau 25d); d'acord amb el Pla territorial parcial de les Terres de l'Ebre, l'àmbit s'inclou dins el sistema d'espais oberts i el qualifica com a sòl de protecció especial.

El planejament vigent contempla el PEU-7 Carpe Diem, d'una superfície de 25.223 m² i un sostre de 807,58 m²; els usos admesos són el d'habitatge rural, turisme rural i altres compatibles. S'estableixen diversos paràmetres que no s'adeqüen a la realitat existent ni amb obres i usos prèviament autoritzats. A resultes d'aquest fet i prèviament a la tramitació del present Pla especial, es va portar a terme la Modificació puntual del planejament municipal referent al PEU-7 "Carpe Diem" (DOGC núm. 8165 de 30.06.2020) amb l'objecte de situar dins de la normativa les edificacions existents i permetre l'adequada ampliació tant de sostre com dels espais necessaris per desenvolupar l'activitat de turisme rural, restauració, hotel, habitatge familiar i nucli zoològic; aquesta Modificació es va sotmetre al tràmit d'avaluació ambiental estratègica simplificada (Resolució TES/1761/2019, de 20 de juny, per la qual s'emet l'informe ambiental estratègic de la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal del Perelló, PEU-7 Carpe Diem, al terme municipal del Perelló; exp. OTAAATE20180112).

El Pla especial de caràcter projectual desenvolupa i incorpora els paràmetres establerts a la Modificació puntual que el precedeix avaluada ambientalment i aprovada per l'òrgan competent en matèria urbanística; d'aquest no es derivaran ni desenvoluparan nous projectes de legalització dels usos en les edificacions existents plantejats al Pla.

El Pla comporta legalitzar: l'ús d'establiment hotel en la masia principal (restaurant, cuina restaurant, 3 habitacions hotel, habitatge familiar, magatzems i instal·lacions); l'ús d'establiment hotel en el restaurant; l'ús d'establiment hotel en el porxo/aparcament; l'ús hotel en l'edifici hotel existent; els usos complementaris als



Doc. original signat per:
Lidia Pino Mauri 02/02/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat
d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0PMXR2OAG9BOQRW8TLYXXMJ3OK2FE1D1

Data creació còpia:
02/02/2021 10:51:10

Data caducitat còpia:
02/02/2024 00:00:00

Pàgina 1 de 4

magatzems; i les àrees en els espais lliures (estacionament, àrea enjardinada, recorreguts interiors, piscina, bassa, ocelleres, nucli zoològic i tancat per a animals).

El Pla preveu la futura ampliació de 50 m² de l'àrea hotelera prevista tant a fitxa del Pla com en la Modificació portada a terme; aquesta ampliació està lligada per un extrem a l'edificació independentment de l'ús exclusiu hotelier existent i per l'altre extrem, a l'edificació principal. La superfície total resultant és de 857,58 m² (406,3 m² corresponen a la masia existent i ampliacions que s'han portat a terme amb autorització de la Comissió Territorial d'Urbanisme i 50 m² a la futura ampliació).

L'àmbit del Pla especial no s'inclou dins de cap espai d'interès natural establert pel Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural, ni dins de cap espai inclòs a la xarxa Natura 2000. Tampoc no es preveu afectar cap hàbitat d'interès comunitari, àrea d'interès faunístic o florístic, zona humida inventariada o espai d'interès geològic, entre d'altres aspectes ambientals d'interès o amb riscos.

El Pla especial no comporta diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència atès que s'adapta a les construccions existents i als usos admissibles i als previstos en la fitxa del POUM referent al PEU 7 Carpe Diem. Des de l'òptica ambiental, no s'han identificat valors ambientals d'especial rellevància o condicionants territorials que motiven la no admissibilitat de l'ús en termes ambientals; el seu correcte encaix territorial està condicionat per les característiques intrínseques de l'àmbit on s'insereix l'activitat essent, entre altres, la localització i l'alt grau de naturalització dels espais propers en trobar-se ubicat en el bell mig del sòl no urbanitzable. Són uns condicionants de partida difícils de revertir des de l'àmbit ambiental, atès que l'activitat ja es troba implantada, en funcionament, i la seva regulació i usos s'admeten per la legislació urbanística i territorial d'aplicació.

Per tot això, examinada la documentació tramesa i les aportacions rebudes de les administracions públiques afectades i del públic interessat en la fase de consultes, i tenint en compte els criteris establerts en l'annex V de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, es considera que el Pla especial urbanístic Carpe Diem és compatible amb els elements ambientals existents ja que no es posen en risc on s'han detectat valors naturals o ecològics per destacar que posin en entredit el desenvolupament del Pla en els termes plantejats, sempre que s'incorporin les mesures ambientals assenyalades en la proposta de resolució per millorar la inserció ambiental en el sòl no urbanitzable i l'adequació dels usos existents a la normativa sectorial d'aplicació.

Fonaments de dret

La Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, modificada per la Llei 9/2018, de 5 de desembre, estableix les bases que han de regir l'avaluació ambiental dels plans, programes i projectes que puguin tenir efectes en el medi ambient.

La disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica estableix que, mentre no es dugui a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, de 9 de desembre, seran d'aplicació les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin l'esmentada normativa bàsica, d'acord amb les regles contingudes en la mateixa disposició.



Doc. original signat per:
Lidia Pino Mauri 02/02/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0PMXR2OAG9BOQRW8TLYXXMJ3OK2FE1D1

Data creació còpia:
02/02/2021 10:51:10

Data caducitat còpia:
02/02/2024 00:00:00

Pàgina 2 de 4

L'apartat 6.b) segon de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, determina que són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina.

Els articles 29 i següents de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, regulen el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada per emetre l'informe ambiental estratègic.

L'article 12 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, estableix que l'òrgan ambiental en relació amb tots els plans i els programes objecte d'aquesta Llei és el departament de l'Administració de la Generalitat competent en matèria de medi ambient.

L'article 103 del Decret 277/2016, de 2 d'agost, de reestructuració del Departament de Territori i Sostenibilitat, estableix que correspon a la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural exercir les competències que corresponen al Departament com a òrgan ambiental en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes.

El punt 2 de la Resolució TES/120/2015, de 26 de gener, de delegació de competències de la persona titular de la Direcció General de Polítiques Ambientals a favor de les persones titulars de la Sub-direcció General d'Avaluació Ambiental i de les direccions dels serveis territorials del Departament de Territori i Sostenibilitat en matèria d'avaluació ambiental estratègica disposa que es delega en aquestes darreres la competència que l'article 31 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental atribueix a l'òrgan ambiental en els supòsits següents: modificacions de planejament urbanístic general, llevat de les relatives a plans directors urbanístics i normes de planejament urbanístic, i instruments de planejament urbanístic derivat, llevat dels casos en què el seu àmbit afecta més d'un servei territorial.

D'acord amb els fets i els fonaments de dret exposats anteriorment,

Resolc:

—1 Emetre l'informe ambiental estratègic en el sentit que el Pla especial urbanístic Carpe Diem, al terme municipal del Perelló, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, amb les condicions següents:

a) Pel que fa al nucli zoològic, cal regular normativament que l'ordenació, els usos i les espècies existents per legalitzar s'hauran d'adequar a l'establert a la legislació sectorial d'aplicació. En cas de baixa del Registre de nuclis zoològics de l'activitat i/o reducció de les instal·lacions, s'haurà de portar a terme el desmantellament de les instal·lacions i la naturalització de l'àmbit i comunicar qualsevol modificació al Servei de Protecció dels Animals del Departament de Territori i Sostenibilitat.

b) Cal incorporar en la memòria del Pla i la normativa que se'n derivi les mesures de seguiment i supervisió dels diferents aspectes ambientals detectats i de les mesures ambientals previstes en el document ambiental estratègic mitjançant el Pla de seguiment pertinent.

c) Cal donar compliment a l'informe emès pels Serveis Territorials del Departament de Cultura a les Terres de l'Ebre el 2 d'octubre de 2020 (exp.: 9032/290160/2020) en



Doc. original signat per:
Lidia Pino Mauri 02/02/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0PMXR2OAG9BOQRW8TLYXXMJ3OK2FE1D1

Data creació còpia:
02/02/2021 10:51:10

Data caducitat còpia:
02/02/2024 00:00:00

Pàgina 3 de 4

relació amb el patrimoni cultural; a l'emès per la Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic el 8 d'octubre de 2020 (exp.: 20T0937) en relació amb la regulació de les instal·lacions d'enllumenat exterior i el compliment dels objectius de qualitat acústica; a l'informe emès per l'Agència Catalana de l'Aigua el 27 d'octubre de 2020 (ref. exp.: UDPH2020004025); al de Protecció Civil el 10 de novembre de 2020 pel que fa a la prevenció d'incendis forestals; a l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre de 16 de novembre de 2020 (exp.: 2020/072755/E) en relació amb l'adequació del Pla al planejament territorial i urbanístic.

—2 Notificar aquesta Resolució a l'Ajuntament del Perelló i publicar-la al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* i al web del Departament de Territori i Sostenibilitat.

Contra aquesta Resolució no es pot interposar cap recurs, sens perjudici dels que siguin procedents en via judicial contra la disposició de caràcter general que hagi aprovat el Pla, o bé sens perjudici dels que siguin procedents en via administrativa contra l'acte d'aprovació del Pla, de conformitat amb l'article 31 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre.

D'acord amb l'esmentat article 31 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, l'informe ambiental estratègic perd la vigència i deixa de produir els efectes que li són propis si, una vegada publicat en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, no s'ha aprovat el Pla en el termini màxim de quatre anys des que es publiqui.

P. d. (Resolució TES/120/2015, DOGC núm. 6804, de 5.2.2015)

Lídia Pino Mauri
Directora dels Serveis Territorials a les Terres de l'Ebre

Signat electrònicament



Doc. original signat per:
Lídia Pino Mauri 02/02/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0PMXR2OAG9BOQRW8TLYXXMJ3OK2FE1D1

Data creació còpia:
02/02/2021 10:51:10

Data caducitat còpia:
02/02/2024 00:00:00

Pàgina 4 de 4



**AJUNTAMENT DEL
PERELLÓ**

Assumpte: Notificació acord Junta de Govern Local de
data 23-02-2021

Dirk Dirk Willem

Exp: 4310420002-2020-0000593

NOTIFICACIÓ

La Junta de Govern Local, en sessió ordinària de data 23 de febrer de 2021, ha adoptat l'acord següent, transcrit literal:

Fets:

En data 02.02.2021 (número registre entrada 2021-0000289-2) s'ha rebut del Departament de Territori i Sostenibilitat notificació de la resolució per la qual s'emet informe ambiental estratègic del Pla especial urbanístic Carpe Diem del Perelló així com una còpia dels informes i les aportacions que han fet les administracions públiques i les entitats consultades,

De l'expedient se n'ha donat compte a la Comissió Informativa d'Urbanisme en sessió celebrada el 22 de febrer de 2021.

Fonaments de dret:

- Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer

ACORDS:

PRIMER.- Requerir a DIRK WILWEN VOS en qualitat promotor del Pla Especial Urbanístic CARPE DIEM per tal que doni compliment a les condicions que figuren a la RESOLUCIÓ TES/2021 per la qual s'emet informe ambiental estratègic del Pla especial

urbanístic Carpe Diem, (exp. ME00263_OTAAATE20200153), que s'adjunta annexa al present acord i que es llisten a continuació:

- a. Pel que fa al nucli zoològic, cal regular normativament que l'ordenació, els usos i les espècies existents per legalitzar s'hauran d'adequar a l'establert a la legislació sectorial d'aplicació. En cas de baixa del Registre de nuclis zoològics de l'activitat i /o reducció de les instal·lacions, s'haurà de portar a terme el desmantellament de les instal·lacions i la naturalització de l'àmbit i comunicar qualsevol modificació al Servei de Protecció dels Animals del Departament de Territori i Sostenibilitat.
- b. Cal incorporar en la memòria del Pla i la normativa que se'n derivi les mesures de seguiment i supervisió dels diferents aspectes ambientals detectats i de les mesures ambientals previstes en el document ambiental estratègic mitjançant el Pla de seguiment pertinent.
- c. Cal donar compliment a l'informe emès pels Serveis Territorials del Departament de Cultura a les Terres de l'Ebre el 2 d'octubre de 2020 (exp.: 9032/290160/2020) en relació amb el patrimoni cultural; a l'emès per la Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic el 8 d'octubre de 2020 (exp.: 20T0937) en relació amb la regulació de les instal·lacions d'enllumenat exterior i el compliment dels objectius de qualitat acústica; a l'informe emès per l'Agència Catalana de l'Aigua el 27 d'octubre de 2020 (ref. exp.: UDPH2020004025); al de Protecció Civil el 10 de novembre de 2020 pel que fa a la prevenció d'incendis forestals; a l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre de 16 de novembre de 2020 (exp.: 2020/072755/E) en relació amb l'adequació del Pla al planejament territorial i urbanístic.

SEGON.- Indicar al promotor que quan s'hagi presentat el Text Refós del PEU, amb les modificacions que incorporin les condicions indicades, es procedirà a la seva tramitació administrativa.

TERCER.- Notificar aquest acord a l'interessat.

QUART.- Fer constar que contra aquest acord, per tractar-se d'un acte administratiu de tràmit no qualificat, no procedeix la interposició de cap tipus de recurs.

Secretària-interventora

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament del Perelló. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 81FE1DEF1CFF4F0B4823AA036C3A59E i data d'emissió 01/03/2021 a les 08:41:56

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:
Maria Carmen Alcoverro Beltran - DNI ** (SIG) el dia 26/02/2021 a les 10:18:28
Registrat de sortida el dia 26/02/2021 a les 10:18:59 amb el número d'assentament 4310420002-2-2021-000360-2

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament del Perelló. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 81FE1DEF1CFF4FC0B4823AA036C3A59E i data d'emissió 01/03/2021 a les 08:41:56

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:
Maria Carmen Alcoverro Beltran - DNI ** (SIG) el dia 26/02/2021 a les 10:18:28
Registrat de sortida el dia 26/02/2021 a les 10:18:59 amb el número d'assentament 4310420002-2-2021-000360-2

RESOLUCIÓ

TES/ /2021, per la qual s'emet l'informe ambiental estratègic del Pla especial urbanístic Carpe Diem, al terme municipal del Perelló (exp. ME00263_OTAAATE20200153).

Fets

El 30 de setembre de 2020 va entrar al registre dels Serveis Territorials a les Terres de l'Ebre del Departament de Territori i Sostenibilitat la sol·licitud d'inici d'avaluació ambiental estratègica simplificada sobre el Pla especial urbanístic Carpe Diem, al terme municipal del Perelló, promogut per Dirk Willwn Vos i tramitat per l'Ajuntament del Perelló.

L'objecte del Pla especial urbanístic Carpe Diem és ordenar i definir els usos de les construccions existents a les parcel·les 10 i 59 del polígon 109 (coordenades UTM ETRS89 31N XY: 303.523; 4.534.421), al terme municipal del Perelló, i legalitzar les ampliacions portades a terme, ocupades per les instal·lacions turístiques i de restauració Carpe Diem.

L'àmbit del Pla s'ubica al nord del terme municipal del Perelló, entre els barrancs de la Riera i del Ganso i proper al límit amb el terme municipal de Rasquera; la superfície de l'àmbit és de 29.603 m². El Pla d'ordenació urbanística municipal del Perelló (DOGC núm. 7378-26.5.2017) classifica els terrenys com a sòl no urbanitzable i el qualifica de sòl agrícola de valor de regadiu (clau 21b), zona forestal de valor bosc dens (clau 22a), zona d'interès ecològic i paisatgístic riberals (clau 24d) i zona d'espais naturals protegits, forest i maleses públics (clau 25d); d'acord amb el Pla territorial parcial de les Terres de l'Ebre, l'àmbit s'inclou dins el sistema d'espais oberts i el qualifica com a sòl de protecció especial.

El planejament vigent contempla el PEU-7 Carpe Diem, d'una superfície de 25.223 m² i un sostre de 807,58 m²; els usos admesos són el d'habitatge rural, turisme rural i altres compatibles. S'estableixen diversos paràmetres que no s'adeqüen a la realitat existent ni amb obres i usos prèviament autoritzats. A resultes d'aquest fet i prèviament a la tramitació del present Pla especial, es va portar a terme la Modificació puntual del planejament municipal referent al PEU-7 "Carpe Diem" (DOGC núm. 8165 de 30.06.2020) amb l'objecte de situar dins de la normativa les edificacions existents i permetre l'adequada ampliació tant de sostre com dels espais necessaris per desenvolupar l'activitat de turisme rural, restauració, hotel, habitatge familiar i nucli zoològic; aquesta Modificació es va sotmetre al tràmit d'avaluació ambiental estratègica simplificada (Resolució TES/1761/2019, de 20 de juny, per la qual s'emet l'informe ambiental estratègic de la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal del Perelló, PEU-7 Carpe Diem, al terme municipal del Perelló; exp. OTAAATE20180112).

El Pla especial de caràcter projectual desenvolupa i incorpora els paràmetres establerts a la Modificació puntual que el precedeix avaluada ambientalment i aprovada per l'òrgan competent en matèria urbanística; d'aquest no es derivaran ni desenvoluparan nous projectes de legalització dels usos en les edificacions existents plantejats al Pla.

El Pla comporta legalitzar: l'ús d'establiment hotel en la masia principal (restaurant, cuina restaurant, 3 habitacions hotel, habitatge familiar, magatzems i instal·lacions); l'ús d'establiment hotel en el restaurant; l'ús d'establiment hotel en el porxo/aparcament; l'ús hotel en l'edifici hotel existent; els usos complementaris als



Doc. original signat per:
Lidia Pino Mauri 02/02/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



Data creació còpia:
02/02/2021 10:51:10

Data caducitat còpia:
02/02/2024 00:00:00

Pàgina 1 de 4

magatzems; i les àrees en els espais lliures (estacionament, àrea enjardinada, recorreguts interiors, piscina, bassa, ocelleres, nucli zoològic i tancat per a animals).

El Pla preveu la futura ampliació de 50 m² de l'àrea hotelera prevista tant a fitxa del Pla com en la Modificació portada a terme; aquesta ampliació està lligada per un extrem a l'edificació independentment de l'ús exclusiu hotelier existent i per l'altre extrem, a l'edificació principal. La superfície total resultant és de 857,58 m² (406,3 m² corresponen a la masia existent i ampliacions que s'han portat a terme amb autorització de la Comissió Territorial d'Urbanisme i 50 m² a la futura ampliació).

L'àmbit del Pla especial no s'inclou dins de cap espai d'interès natural establert pel Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural, ni dins de cap espai inclòs a la xarxa Natura 2000. Tampoc no es preveu afectar cap hàbitat d'interès comunitari, àrea d'interès faunístic o florístic, zona humida inventariada o espai d'interès geològic, entre d'altres aspectes ambientals d'interès o amb riscos.

El Pla especial no comporta diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència atès que s'adapta a les construccions existents i als usos admissibles i als previstos en la fitxa del POUM referent al PEU 7 Carpe Diem. Des de l'òptica ambiental, no s'han identificat valors ambientals d'especial rellevància o condicionants territorials que motiven la no admissibilitat de l'ús en termes ambientals; el seu correcte encaix territorial està condicionat per les característiques intrínseques de l'àmbit on s'insereix l'activitat essent, entre altres, la localització i l'alt grau de naturalització dels espais propers en trobar-se ubicat en el bell mig del sòl no urbanitzable. Són uns condicionants de partida difícils de revertir des de l'àmbit ambiental, atès que l'activitat ja es troba implantada, en funcionament, i la seva regulació i usos s'admeten per la legislació urbanística i territorial d'aplicació.

Per tot això, examinada la documentació tramesa i les aportacions rebudes de les administracions públiques afectades i del públic interessat en la fase de consultes, i tenint en compte els criteris establerts en l'annex V de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, es considera que el Pla especial urbanístic Carpe Diem és compatible amb els elements ambientals existents ja que no es posen en risc on s'han detectat valors naturals o ecològics per destacar que posin en entredit el desenvolupament del Pla en els termes plantejats, sempre que s'incorporin les mesures ambientals assenyalades en la proposta de resolució per millorar la inserció ambiental en el sòl no urbanitzable i l'adequació dels usos existents a la normativa sectorial d'aplicació.

Fonaments de dret

La Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, modificada per la Llei 9/2018, de 5 de desembre, estableix les bases que han de regir l'avaluació ambiental dels plans, programes i projectes que puguin tenir efectes en el medi ambient.

La disposició adicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica estableix que, mentre no es dugui a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, de 9 de desembre, seran d'aplicació les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin l'esmentada normativa bàsica, d'acord amb les regles contingudes en la mateixa disposició.



Doc. original signat per:
Lidia Pino Mauri 02/02/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



Data creació còpia:
02/02/2021 10:51:10

Data caducitat còpia:
02/02/2024 00:00:00

Pàgina 2 de 4

c) Cal donar compliment a l'informe emès pels Serveis Territorials del Departament de Cultura a les Terres de l'Ebre el 2 d'octubre de 2020 (exp.: 9032/290160/2020) en



Pàgina 3 de 4

SIGNAT ELECTRONICAMENT PER:
Diputad/a de Govern i Beltran - DNI ** (SIG)
Registral de Signatura el dia 26/02/2021 a les 10:18:59 amb el nombre B26-00000000-20210700-XM12QW0EES-D1

Signat electrònicament





**AJUNTAMENT DEL
PERELLÓ**

Assumpte: Tramesa informes ACA i Protecció Civil

Teresa Salvador Gisbert

Exp: 4310420002-2020-0000593

Assumpte: PEU Carpe Diem

Senyora,

S'adjunta còpia dels informes demanats per vostè en data 16/04/2021 núm. registre entrada 2021-001332-2.

-Informe ACA de data 27-10-2020.

-Informe Protecció Civil de data 10-11-2020.

Atentament,

Alcaldeessa

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament del Perelló. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 9FBA0A27E81140C7A31E6C4BDF61F869 i data d'emissió 21/04/2021 a les 14:48:58

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:
Maria Cinta Llaó Llaó - DNI ** (SIG) el dia 21/04/2021 a les 14:48:38
Registrat de sortida el dia 21/04/2021 a les 14:48:53 amb el número d'assentament 4310420002-2-2021-001339-2



Identificació de l'expedient

Informe sobre l'expedient UDPH2020004025 relatiu a la consulta realitzada per l'Oficina de Medi Ambient de les Terres de l'Ebre (OMA) del Departament de Territori i Sostenibilitat, amb la referència OTAATE20180112, per emetre l'informe ambiental estratègic del Pla Especial Urbanístic Carpe Diem, que promou l'Ajuntament del Perelló, dins el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada, d'acord amb allò que preveu l'article 30 de la *Llei 21/2013, de 9 de novembre, d'avaluació ambiental*.

Antecedents i descripció

- El 5 de juny de 2002 l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), dins la tramitació de l'expedient 05200100735 incoat a sol·licitud de l'Ajuntament del Perelló durant el procediment urbanístic per autoritzar noves construccions i activitats en sòl no urbanitzable promogut per Jordi Boyer Martí, va emetre informe favorable sobre la implantació d'un nou establiment destinat a restaurant-masia "el Roser de la Mare" dins el polígon 109 parcel·la 10, partida "Burgà", del terme municipal del Perelló, d'acord amb la documentació tècnica redactada el juliol de 2001 per l'enginyer tècnic Josep E. Lluís Lluís.
- El 5 de novembre de 2008 l'ACA, dins la tramitació de l'expedient UDPH2008005996 incoat a sol·licitud de Juan Martínez Estruga d'acord amb el procediment urbanístic per aprovar actuacions en sòl no urbanitzable, va emetre informe sobre el Pla especial urbanístic per al complex restaurant-allotjament rural "Carpe Diem" del Perelló, redactat el juliol de 2008 per l'arquitecte Baltasar Bonet Vila, en allò que afectava a aqüífers classificats, zones vulnerables i zones sensibles declarades, en què conclouia el següent:
 - L'àmbit d'actuació se situa dins la zona policia de lleres del marge esquerre de la riera de Compte i marge dret del barranc del Ganso, pel que tota actuació en aquest haurà de respectar la zona de servitud per a ús públic que per llei correspon als terrenys de domini públic hidràulic (DPH), així com la vegetació de ribera que hi pot ésser associada.
 - Els terrenys sobre els que se troba l'àmbit d'actuació estan inclosos dins l'aqüífer de la Plana de l'Ampolla-el Perelló-l'Ametlla de Mar, delimitat per l'annex 2 del *Decret 328/1988, d'11 d'octubre, pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació amb diversos aqüífers de Catalunya*, tot i que per l'activitat a desenvolupar no és previst que es generi cap afecció significativa.
 - La documentació aportada no justifica convenientment els aspectes relatius a l'abastament d'aigua potable ni la depuració de les aigües residuals assimilables a domèstiques i sanitàries per garantir el correcte desenvolupament de l'activitat proposada.



Doc. original signat per:
José Carlos Loaso Vierbücher
26/10/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



Data creació còpia:
27/10/2020 09:03:09

Data caducitat còpia:
27/10/2023 00:00:00



- L'àmbit d'actuació no està afectat per la zona inundable associada un període de retorn de 500 anys corresponent als cursos de la riera de Compte i el barranc del Ganso.

3. El 8 de maig de 2009 l'ACA, dins la tramitació de l'expedient UDPH2009002226 incoat a sol·licitud de l'Oficina Territorial d'Avaluació Ambiental dels Serveis Territorials a les Terres de l'Ebre del Departament de Medi Ambient i Habitatge dins el procediment d'avaluació ambiental amb la referència EAA-PD080132 corresponent al Pla especial urbanístic per al complex restaurant-allotjament rural "Carpe Diem" del Perelló, redactat el juliol de 2008 per l'arquitecte Baltasar Bonet Vila, en què incloïa també el document "Autoinforme d'intencions per sol·licitar de manera preliminar el document de referència del Departament de Medi Ambient", va emetre informe en què manifestava que la nova documentació no modificava les consideracions realitzades en l'informe emès el 5 de novembre de 2008, ja que no aportava nova informació respecte als aspectes que competeixen a aquesta Agència, més que la intenció per part del promotor d'esmenar els punts relatius a l'abastament i el sanejament.

4. El 10 de febrer de 2014 la *Confederación Hidrográfica del Ebro* (CHE), dins la tramitació de l'expedient 2014-P-57 (amb referència ACA UDPH2010005564), va resoldre inscriure a la secció B del Registre d'Aigües a favor de Dirk Willen Vos, un aprofitament d'aigües subterrànies procedents del pou ubicat dins el polígon 109 parcel·la 10 del terme municipal del Perelló, per a un volum anual de 2.000 m³ destinats a usos domèstics no de boca per al subministrament d'un restaurant.

5. El 22 de gener de 2019 l'OMA, mitjançant la plataforma "e-valisa", va comunicar a l'ACA que el 15 de gener de 2019 havia tingut entrada en aquesta Oficina la documentació del MP del POUM del Perelló a l'àmbit del PEU-7 Sector "Carpe Diem", per tal d'iniciar el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada sol·licitant que li fossin comunicades les observacions, comentaris o suggeriments per tal de determinar si aquest Pla s'ha de sotmetre o no al procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària, cas en el que l'informe haurà d'incloure també l'abast, l'amplitud, el nivell de detall i el grau d'especificació de l'estudi ambiental estratègic que haurà d'acompanyar al Pla, d'acord amb allò que preveu l'article 19 de la *Llei 21/2013, de 9 de novembre, d'avaluació ambiental*. Adjuntava a la sol·licitud un enllaç de la pàgina web del Departament en què estaven disponibles els documents en format digital (PDF). L'informe amb els comentaris i suggeriments es va emetre el 20 de març de 2019.

6. El 30 de setembre de 2020, l'OMA, mitjançant la plataforma "e-valisa", va comunicar a l'ACA que el 8 de setembre de 2020 havia tingut entrada en aquesta Oficina la documentació del Pla especial urbanístic "Carpe Diem", per tal d'iniciar el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada sol·licitant que li fossin comunicades les observacions, comentaris o suggeriments per tal de determinar si aquest Pla s'ha de sotmetre o no al procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària, cas en el que l'informe haurà d'incloure també l'abast, l'amplitud, el nivell de detall i el grau d'especificació de l'estudi ambiental estratègic que haurà d'acompanyar al Pla, d'acord amb allò que preveu l'article 30 de la *Llei 21/2013, de 9 de novembre, d'avaluació ambiental*. Adjuntava a la sol·licitud un enllaç de la pàgina web del Departament en què estaven disponibles els documents en format digital (PDF) següents:

- Text refós del pla especial urbanístic "Carpe Diem" per a legalitzar l'establiment hotel·ler i complementàries, redactat el juliol de 2020 per l'arquitecte Baltasar Bonet Vila i l'arquitecta tècnica Teresa Salvador Gisbert.



Doc. original signat per:
José Carlos Loaso Vierbücher
26/10/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat
d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



Data creació còpia:
27/10/2020 09:03:09

Data caducitat còpia:
27/10/2023 00:00:00



7. L'àmbit d'actuació se situa en l'extrem nord del terme municipal del Perelló en una porció de terreny d'uns 25.224 m² amb forma sensiblement triangular ubicada en la confluència del barranc del Ganso amb la riera de Comte (denominada també en aquest tram barranc de la Riera), a la que tributa pel seu marge esquerre, concretament en la finca rústica cadastrada com polígon 109 parcel·les 10 i 59, partida "Burgà" que urbanísticament està qualificada com "sòl d'especial protecció agrícola de regadiu" (clau 20), delimitada a l'oest i al nord-est al llarg d'uns 660 m per la parcel·la 11, que es correspon amb els talussos que conformen el marge dret del barranc del Ganso i el marge esquerre del barranc de la Riera, al sud-est al llarg d'uns 75 m per la parcel·la 12, i al sud al llarg d'uns 191 m per la parcel·la 55. L'accés a la finca és a través d'un camí que s'agafa aproximadament en el PQ 8+675 de la carretera TV-3022 de Rasquera.

Actualment, dins terrenys de la parcel·la 10 ubicats en la part sud de la finca, existeixen un conjunt d'edificacions amb una superfície construïda d'uns 1.004 m² que datarien de l'any 1997 destinats a l'ús residencial, hostaleria i oci, lligats al turisme rural.

Les coordenades UTM (fus 31N datum ETRS89), segons el corresponent full de la cartografia digital a escala 1:5.000 de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, de l'establiment hotel·ler són: X = 303.525,0 m Y = 4.534.400,0 m i Z = 187,7 msnm.

8. Els objectius del text refós del pla especial són desenvolupar les directrius del planejament superior per tal de poder atorgar les corresponents llicències urbanístiques:

- Ajustar la superfície de l'àmbit a 25.223 m².
- Recollir els usos que es desenvolupen actualment en aquest àmbit i el sostre d'edificació existent de 807,08 m², en què es proposa també una reserva de 50 m² per a futures edificacions.

9. Quant a l'abastament la documentació aportada esmenta que l'edificació destinada a restaurant compta en el seu interior amb un antic pou d'aigua a partir de la qual s'abasteix l'aigua per a consum domèstic, previ tractament mitjançant cloració. A més a més, recull que existeix un segon pou en el vèrtex sud-oest de la parcel·la 59, a tocar del límit amb la parcel·la 10, que només s'empra per al reg de les zones enjardinades. El primer pou està inscrit en la secció B del registre d'aigües de l'ACA i el promotor es compromet a legalitzar-los tots dos davant la CHE prèviament a tramitar la llicència d'activitat.

10. En relació amb el sanejament, la documentació aportada fa referència a què l'àmbit disposa d'una xarxa de sanejament pròpia que recull les aigües residuals assimilables a domèstiques i sanitàries procedents de l'edificació existent i les emmagatzema en una fossa sèptica que periòdicament és buidada per un gestor autoritzat. Tanmateix, recull que per raons de capacitat s'instal·larà una segona fossa sèptica amb un nou sistema de sanejament autònom i es sol·licitarà el corresponent permís d'abocament prèviament a tramitar la llicència d'activitat.

11. Pel que fa a la inundabilitat, el corresponent punt del document ambiental estratègic fa esment a l'informe emès el 5 de juny de 2002 dins la tramitació de l'expedient 05200100735 i que la capa de riscos per inundació del "Mapa de Protecció Civil de Catalunya" < <http://pcivil.icgc.cat/pcivil/map.jsp> > no reflecteix cap informació al respecte, d'acord amb les diferents capes servides pels organismes de conca competents, ni tant sols grafia cap zona potencialment inundable per criteris geomorfològics, la qual s'associa a cursos no principals de certa entitat que no varen ser modelats hidràulicament dins el document "Estudi d'inundabilitat per a redactar el Pla especial d'emergències per inundacions a Catalunya (INUNCAT) a les conques intercomunitàries", redactat el



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
i Sostenibilitat

Pàgina 3 de 6



Doc. original signat per:
José Carlos Loaso Vierbücher
26/10/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



Data creació còpia:
27/10/2020 09:03:09

Data caducitat còpia:
27/10/2023 00:00:00

Pàgina 3 de 6



desembre de 2002 per l'ACA, per considerar que l'àmbit d'actuació no està exposat a les avingudes del barranc del Ganso i barranc de la Riera, en tant cursos hídrics més propers.

Consideracions

L'ACA emet aquest informe dins el procediment urbanístic reglat per la legislació sectorial vigent en qualitat d'administració hidràulica de Catalunya i d'acord amb allò que preveu l'article 8.5 del *Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües a Catalunya*, sense perjudici del que pugui emetre al respecte la *Confederación Hidrográfica del Ebro* (CHE), en tant organisme de conca competent.

1. El DPH i la zona de policia de lleres

Els articles 2, 4 i 5 del TRLA i els homònims del *Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del domini públic hidràulic* (RDPH), defineixen els conceptes de DPH, llera i llera privada. Alhora, l'article 6 d'aquests textos legals estableix una zona de servitud per a ús públic i una zona de policia associada als terrenys de DPH, que consisteixen respectivament en unes franges de 5 i 100 m d'amplada situades al llarg d'ambdós marges de la llera. Amb caràcter general, no es pot realitzar dins la zona de servitud esmentada cap tipus de construcció, a excepció d'aquelles que resultin necessàries o convenients per a l'ús del DPH o per a la seva conservació i restauració, tal com recull l'article 7 de l'RDPH. Així mateix, d'acord amb l'article 9 de l'RDPH els usos i activitats a implantar dins la zona de policia resten condicionats a l'autorització prèvia de l'organisme de conca, a la fi de preservar el DPH, prevenir el deteriorament de l'ecosistema aquàtic i protegir el règim de corrents, especialment en el que respecta a l'execució de qualsevol obra o treball relatiu a les activitats i usos del sòl següents: a) les alteracions substancials del relleu del terreny; b) les extraccions d'àrids; c) les construccions de qualsevol tipus, tinguin caràcter definitiu o provisional, i d) qualsevol ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament de l'estat de la massa d'aigua, de l'ecosistema aquàtic i en general del DPH, sempre que no hi sigui d'aplicació allò que determina l'article 78.1 de l'RDPH. Alhora, les actuacions que afectin al DPH, així com l'aprofitament dels béns que en formen part, han de comptar amb la prèvia i preceptiva autorització de l'organisme de Conca, d'acord amb el que determinen els articles 24.a i 77 del TRLA, i articles 72.1 i 126 de l'RDPH. D'altra banda, l'aprofitament d'aigües subterrànies resta subjecte a la seva inscripció al Registre d'Aigües de l'organisme de conca corresponent, tal com determinen els articles 85 i 118 de l'RDPH, i quan es tracti d'un ús privatiu no inclòs a l'article 54 del TRLA, o bé un aprofitament d'aigües superficials, requerirà de la preceptiva concessió administrativa, tal com disposen els articles 59 del TRLA i 93 de l'RDPH.

En qualsevol cas, recordar que cal respectar lliure de construccions i deixar inalterada la zona de servitud per a ús públic que s'associa als terrenys de DPH del barranc del Ganso i barranc de la Riera al seu pas per l'àmbit d'aquesta actuació, a l'objecte de garantir les finalitats que per aquesta zona contemplem els articles 6.3 i 7.1 de l'RDPH.

Al respecte, cal observar que pràcticament la totalitat de l'àmbit d'actuació restaria dins la zona de policia de lleres corresponent al marge dret del barranc del Ganso i marge esquerre del barranc de la Riera, de manera que qualsevol obra o treball a realitzar o legalitzar dins d'aquest àmbit que se situï dins la zona esmentada i es correspongui amb algun dels quatre supòsits que recull l'article 9.1 requerirà de la prèvia i preceptiva autorització d'obres emesa al respecte per la CHE, en tant organisme de conca, la qual



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
i Sostenibilitat

Pàgina 4 de 6



Doc. original signat per:
José Carlos Loaso Vierbücher
26/10/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



Data creació còpia:
27/10/2020 09:03:09

Data caducitat còpia:
27/10/2023 00:00:00

Pàgina 4 de 6



haurà de ser sol·licitada davant l'ACA per a la seva tramitació, d'acord amb allò que preveu el *Reial decret 2646/1985, de 27 de desembre*.

2. L'abastament

La documentació presentada no realitza fa una estimació de l'increment de la demanda d'aigua associada a les activitats a implantar agafant les dotacions standard de referència, i segons les previsions de desenvolupament previstes pel pla especial.

Per justificar els recursos fa esment a l'existència de dos captacions, una de les quals està legalitzada per a un volum màxim anual de 2.000 m³ destinat a usos domèstics no de boca d'un restaurant, inscrit a la Secció B, Volum 86 Full 42 del registre de la CHE i es fa esment a que prèviament a tramitar la llicència es legalitzarà el segon pou i s'actualitzaran els volums sol·licitats.

En qualsevol cas, el propietari de l'establiment serà el responsable de garantir l'adequació de la qualitat de l'aigua procedent de les captacions pròpies als usos als que se destinarà, així com de mantenir la qualitat de l'aigua potable que pugui rebre de fonts alienes. Per a l'ús de boca es recomana emprar aigua embotellada o bé disposar d'un sistema de potabilització homologat que garanteixi que l'aigua procedent de les captacions pròpies, així com la que pugui tenir emmagatzemada en dipòsits, compleixi abans de l'ús amb les característiques de qualitat que estableix l'annex I "Paràmetres i valors paramètrics" del *Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel que s'estableixen els criteris sanitaris de qualitat de l'aigua de consum humà*.

3. El sanejament

La documentació aportada no realitza cap estimació del volum d'aigües residuals assimilables a domèstiques i sanitàries que generarà el desenvolupament del PEU ni descriu en detall el sistema de depuració existent i a instal·lar, només nomena que es tractarà d'una fossa d'oxidació total per a 40 hab-eq i que complirà els paràmetres per permetre el seu abocament directe a medi. Al respecte, cal esmentar que està prohibit, amb caràcter general, l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del DPH, excepte si es disposa de la prèvia autorització administrativa.

D'acord amb el paràgraf anterior, tota activitat a desenvolupar en sòl no urbanitzable que generi aigües residuals assimilables a domèstiques i sanitàries haurà de comptar amb un sistema de sanejament que disposi dels elements de depuració adients per garantir-ne el correcte retorn al medi receptor, el qual haurà de complir amb els criteris establerts a la "Instrucció Tècnica Aplicable al Sanejament Domèstic Autònom", aprovada el 20 de novembre de 2008 pel Consell d'Administració de l'ACA < http://aca-web.gencat.cat/aca/documents/ca/sollicituds/instruccio_tecnica_sanejament_autonom.pdf >, i disposar de la corresponent autorització d'abocament emesa per l'organisme de conca si aquest es produeix directament o indirecta a llera. Alhora, per abocar les aigües residuals a una Estació Depuradora d'Aigües Residuals (EDAR) pública, mitjançant camió cisterna, el titular de l'activitat haurà de comptar amb la corresponent autorització emesa per l'ens gestor de l'EDAR receptora, d'acord amb allò que determina l'article 16 del *Decret 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament*.

Per tant, abans de realitzar qualsevol activitat que generi aigües residuals assimilables a domèstiques i sanitàries caldrà que el promotor disposi de l'autorització corresponent per abocar i, si s'escau, reutilitzar aquestes aigües, pel que haurà de sol·licitar-ho davant la Unitat Tècnica d'Abocaments del Departament d'Abocaments i Recuperació d'Aquífers de



Generalitat de Catalunya
**Departament de Territori
i Sostenibilitat**

Pàgina 5 de 6



Doc. original signat per:
José Carlos Loaso Vierbücher
26/10/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



Data creació còpia:
27/10/2020 09:03:09

Data caducitat còpia:
27/10/2023 00:00:00

Pàgina 5 de 6



L'Àrea de Gestió del Medi d'aquesta Agència tot complimentant el formulari H0372 o H0377, segons escaigui, i aportant la documentació requerida per al cas.

4. La inundabilitat

En compliment de la *Directiva 2007/60/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'octubre*, i el *Reial decret 903/2010, de 9 de juliol*, amb l'objecte de reduir les conseqüències de les inundacions sobre la salut humana, el medi ambient, el patrimoni cultural i l'activitat econòmica, la CHE ha elaborat els mapes de perillositat i risc corresponents a les «Àrees amb Risc Potencial Significatiu d'Inundació» (ARPSI) seleccionades en l'«Avaluació Preliminar del Risc d'Inundació» (APRI), amb la finalitat de confeccionar el Pla de gestió de risc corresponent, de manera que aquesta informació s'incorpori en el «Sistema Nacional de Cartografia de Zones Inundables» que el *Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente* elabora, seguint els principis de la *Directiva 2007/60/CE*, com instrument de suport a la gestió de l'espai fluvial, la prevenció de riscos, la planificació territorial i la transparència administrativa. Complementàriament, d'acord amb allò que determina l'article 14.3 de l'RDPH, en els mapes de perillositat a més de reflectir les zones inundables associades als diferents períodes de retorn considerats es delimiten els terrenys de DPH amb les respectives zones de servitud per a ús públic i policia, així com la ZFP. Aquesta informació es pot consultar *on-line* a través de la pàgina web de la CHE mitjançant l'aplicació "Sistema de Informació Territorial del Ebro" (SIT-Ebro) a la que es pot accedir directament des de l'enllaç < <http://iber.chebro.es/sitebro/sitebro.aspx?SNCZI> >.

Segons consulta realitzada a l'aplicació SIT-Ebro, la CHE no ha detectat dins la APRI cap ARPSI per a l'àmbit d'actuació, identificant el tram del barranc de la Riera al seu pas per l'àmbit d'aquesta actuació amb el codi 45942 al que assigna un risc d'inundació "moderat", tipus B, pel que no es disposa de cap instrument de planificació hidrològica i hidràulica, ni estudi de detall, elaborat per l'organisme de conca competent que permeti delimitar les zones inundables associades als cursos amb que confronta l'àmbit d'aquest PEU. D'altra banda, des d'aquesta Agència ja es va valorar aquest aspecte dins els informes emesos el 5 de juny de 2002 i el 5 de novembre de 2008 dins la tramitació dels expedients 05200100735 i UDPH2008005996, respectivament, sense que es detectessin afeccions.

Conclusió

El document tramés ha incorporat les condicions i suggeriments que s'havien esmentat en els informes anteriors pel que, amb la reserva que s'han d'acabar de tramitar els permisos i autoritzacions corresponents, pel que respecta al vector aigua no és necessari fer cap mena d'avaluació ambiental en complir el que la legislació d'aigües exigeix per a la tramitació d'aquest instrument urbanístic.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
i Sostenibilitat

Pàgina 6 de 6



Doc. original signat per:
José Carlos Loaso Vierbücher
26/10/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



Data creació còpia:
27/10/2020 09:03:09

Data caducitat còpia:
27/10/2023 00:00:00

Pàgina 6 de 6



Sr. Fco. Xavier Artigas Iraegui
Cap de l'Oficina de Medi Ambient
de les Terres de l'Ebre
Burgos, 17, baixos
43870 Amposta

Assumpte: Pla Especial Urbanístic "Carpe Diem" al TM del Perelló
R/V: OTAATE20200153

Benvolgut,

En resposta a la vostra petició d'informe sobre el pla especial urbanístic "Carpe Diem" del terme municipal del Perelló, us comunico que no es considera una actuació que comporti la generació de riscos amb afectació, entre d'altres, a la capacitat d'autoprotecció de les persones.

Tanmateix, l'article 25 de la normativa del pla especial haurà de contemplar, a més de les qüestions incloses, tot allò establert en l'article 3 i 5 de la Llei 5/2003, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situats en terrenys forestals.

Atentament,

El responsable de Protecció Civil
a les Terres de l'Ebre

Miguel Alonso Cruelles

Miguel Alonso Cruelles
- DNI 78581152L (AUT)
Signat digitalment per Miquel
Alonso Cruelles - DNI 78581152L
(AUT)
Data: 2020.11.10 12:59:04 +01'00'

Pl. de Gerard Vergés, 1
43500 Tortosa
Tel. 977 495400

