

# PLA PARCIAL URBANÍSTIC SUD-1.14 “CREU ROQUINYOLA EST”. PALAFRUGELL

APROVACIÓ DEFINITIVA. SETEMBRE 2022

## MEMÒRIA AVANÇ DE PLA

Promotor: MAXYVAL INVERSIÓN, S.L  
Equip redactor : Francesc Albín i Collet, Lluís Albín Ruiz, ALBIN ARQUITECTES S.L.P  
Miquel Nolla Pujals N&A ADVOCATS

## Índex

1.	MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ .....	1
1.1.	Introducció .....	1
1.1.1.	Introducció. Àmbit i objectius .....	1
1.1.2.	Promotor i equip redactor .....	1
1.2.	Característiques naturals de l'àmbit. ....	1
1.3.	Planejament Vigent .....	2
1.4.	Usos, edificacions i infraestructures existents .....	3
1.5.	Estructura de la propietat .....	6
2.	MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ .....	8
2.1.	Justificació de la convivència i oportunitat del Pla .....	8
2.2.	Justificació de la viabilitat tècnica, jurídica i econòmica de la promoció.....	8
2.3.	Objectius de l'ordenació .....	8
2.4.	Descripció de l'ordenació .....	9
2.4.1.	Estructura general de l'ordenació .....	9
2.4.2.	Sistema viari .....	10
2.4.3.	Espais lliures d'ús públic.....	10
2.4.4.	Sòl per equipaments .....	11
2.4.5.	Sòl d'ús privat i edificació.....	11
2.4.6.	Xarxes de serveis .....	12
2.4.7.	Quadre de superfícies .....	13
2.5.	Justificació de la proposta .....	14
2.5.1.	Adequació de l'ordenació al planejament general (POUM) .....	14
2.5.2.	Adequació de l'ordenació a dels directrius de la Llei d'urbanisme.....	15
2.5.3.	Observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.....	16
2.5.4.	Adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica. ....	17
2.5.5.	Compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.....	17
2.6.	Divisió poligonal i Pla d'etapes.....	17
2.7.	Sistema d'actuació .....	19
3.	COMPROMISOS I GARANTIES.....	20
4.	ESTUDI DE SOSTENIBILITAT I VIABILITAT ECONÒMICA .....	21
4.1.	Informe de sostenibilitat econòmica .....	21
4.1.1.	Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius .....	21
4.1.2.	Impacte de les actuacions previstes en les finances públiques .....	21
4.2.	Estudi de viabilitat econòmica .....	22

# 1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

## 1.1. Introducció

---

### 1.1.1. Introducció. Àmbit i objectius

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Palafrugell delimita, amb règim de sòl urbanitzable, el sector SUD-1.14-"Creu Roquinyola est", que comprèn els terrenys situats entre l'avinguda d'Espanya, el carrer de la Creu Roquinyola, el carrer Daró i el nucli urbà.

El sector té com a objectius Integrar els teixits urbans contigus, concentrant els sòls destinats a dotació pública a la zona més propera a l'avinguda d'Espanya i de manera que es respectin les edificacions catalogades i la referència històrica de la traça del carrer Creu Roquinyola.

El present Avanç de Pla parcial estableix les condicions per al seu desenvolupament en dos subsectors i incorpora l'ordenació detallada del subsector 1.

### 1.1.2. Promotor i equip redactor

Promotor:

- MAXYVAL INVERSIÓN, S.L.
- Administrador: Maria Begoña Hernández Fernández
- c. Aragoneses, 16, 28108 Alcobendas, Madrid
- NIF B-85689859

Equip redactor:

- ALBIN ARQUITECTES, S.L.P.
- Arquitectes: Francesc Albín i Collet, Lluís Albín Ruiz
- c. Apel.les Mestres, 17, 08950 Esplugues de Llobregat, Barcelona

## 1.2. Característiques naturals de l'àmbit.

---

Es tracta d'un àmbit de mides relativament reduïdes, unes 3ha, situat en el límit del sòl urbanitzat. La topografia existent és la pròpia dels camps del pla de l'Aubí, i per tant és molt plana, amb uns lleugers pendents que, seguint la direcció de les rieres conflueixen al centre de l'àmbit. Els nivells es situen entre els 38 i els 45 m en relació al mar.

Els usos actuals responen als condicionants propis d'una posició de límit del sòl urbà. La propietat situada més al nord de l'àmbit (que limita amb les parcel·les amb façana al carrer Sant Pere) està ocupada per un habitatge de l'any 1980. La propietat de la part sud de l'àmbit no es conreada i es troba parcialment destinada a aparcament de superfície. Aquest ús provisional d'aparcament és rellevant en una part del municipi amb una relativament alta densitat d'habitatges.

Com a preexistències interessants trobem:

- l'edificació del Mas Oliver (fora de l'àmbit) que el POUM proposa conservar per que pugui destinar-se a equipament privat o a zona de serveis
- l'aqüeducte de l'Horta d'en Caixa: construcció d'amplies arcades de totxo a sardinell que conduïa l'aigua del pou situat al sud de l'avinguda d'Espanya fins a la part més elevada de l'horta des d'on es distribuïa per tots els seus racons.
- La pròpia secció del carrer de la creu Roquinyola, encaixat entre murs de mamposteria.

Així mateix la presència de l'edifici Aniversari (Pb+9) a la façana del carrer Daró (Pb+5 en general) i de la zona esportiva més important (inclou l'Estadi Josep Pla Arbonès, la Piscina Municipal i el Pavelló de Patinatge) influencien i condicione la col·locació dels volums de la proposta del sector.

La traça de l'avinguda d'Espanya es troba inclosa dins l'àmbit objecte de la *Modificació Puntual núm. 6 del POUM*, per a la ordenació de la façana Sud i aclariment de les determinacions de l'article 211 de les NNUU.



<b>Incidències / Observacions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Atenent a la singularitat de la finca situada al nord del sector, el planejament derivat podrà determinar uns polígons de planejament independent però garantint el funcionament íntegre de la xarxa viària del sector en el primer polígon que es desenvolupi.</li> <li>- El tractament amb l'av. d'Espanta s'ajustarà a les determinacions que contempli el Pla Especial de la Façana Sud de Palafrugell, pel que la franja afectada paral·lela a aquest vial és orientativa.</li> <li>- Els edificis que donin façana al c. del Daró podran assolir una alçada de PB+4 o la que resulti adequada per suavitzar la imatge de l'edifici "Aniversari".</li> <li>- Actualment hi han edificacions d'ús residencial de 929 m2 de superfície construïda.</li> <li>- S'haurà d'analitzar la secció adequada del vial del carrer Daró tenint en compte que l'aqüeducte catalogat es situa un una illeta i una mitjana.</li> <li>- Al tram entre el c. Frederic Martí Carreras i el c. Sant Pere es podrà conservar l'aliniació existent. En aquest cas, també es conservaran les preexistències edificades. En cas contrari, l'ordenació del sector garantirà que no s'hi edifiqui en una distància de 5 metres.</li> <li>- S'haurà de preveure una zona de l'aparcament complementari per atendre els equipaments esportius propers.</li> </ul>	
<b>Mesures ambientals</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es respectaran les edificacions catalogades i la referència històrica de la traça del carrer Creu de Roquinyola.</li> <li>- En la mesura del possible mantenir zones d'ús agrícola, bé sigui en parcel·la privada, bé en sòl d'espais lliures com a zones d'hortes públiques.</li> <li>- El sector tindrà en compte la integració de criteris compositius adequats adaptats a la localització del sector en un àmbit d'important façana paisatgística.</li> <li>- Es mantindrà en el seu emplaçament l'arbre catalogat a la finca existent a nord-est del sector (Noguera de Can Caixa – UTM x: 513421 y: 4640218).</li> </ul>	
<b>Proteccions patrimonials</b>		
<b>Agenda</b>		
<b>Processos desenvolupament</b>	<b>Sexeni</b>	<b>Sistema d'actuació</b>
Avanç del Pla amb PE Façana Sud i SUD 1.15. Pla Parcial. Projecte d'urbanització. Projecte de reparcel·lació.	1er	Reparcel·lació per compensació bàsica.

#### 1.4. Usos, edificacions i infraestructures existents

La topografia existent és molt plana, amb uns lleugers pendents que, seguint la direcció de les rieres conflueixen al centre de l'àmbit. Els nivells es situen entre els 42 i els 37 m en relació al mar.

Dins l'àmbit estricte del Pla Parcial únicament trobem l'edificació destinada a habitatge de la finca que conforma el subsector 2. Segons dades de cadastre té una superfície construïda de 1.254 m<sup>2</sup>. Trobem també com a preexistències: el camí de la Creu Roquinyola, l'aqüeducte de l'Horta d'en Caixa i l'ús provisional d'aparcament a la finca que conforma el subsector 1.

Les xarxes tocant al àmbit són les següents:

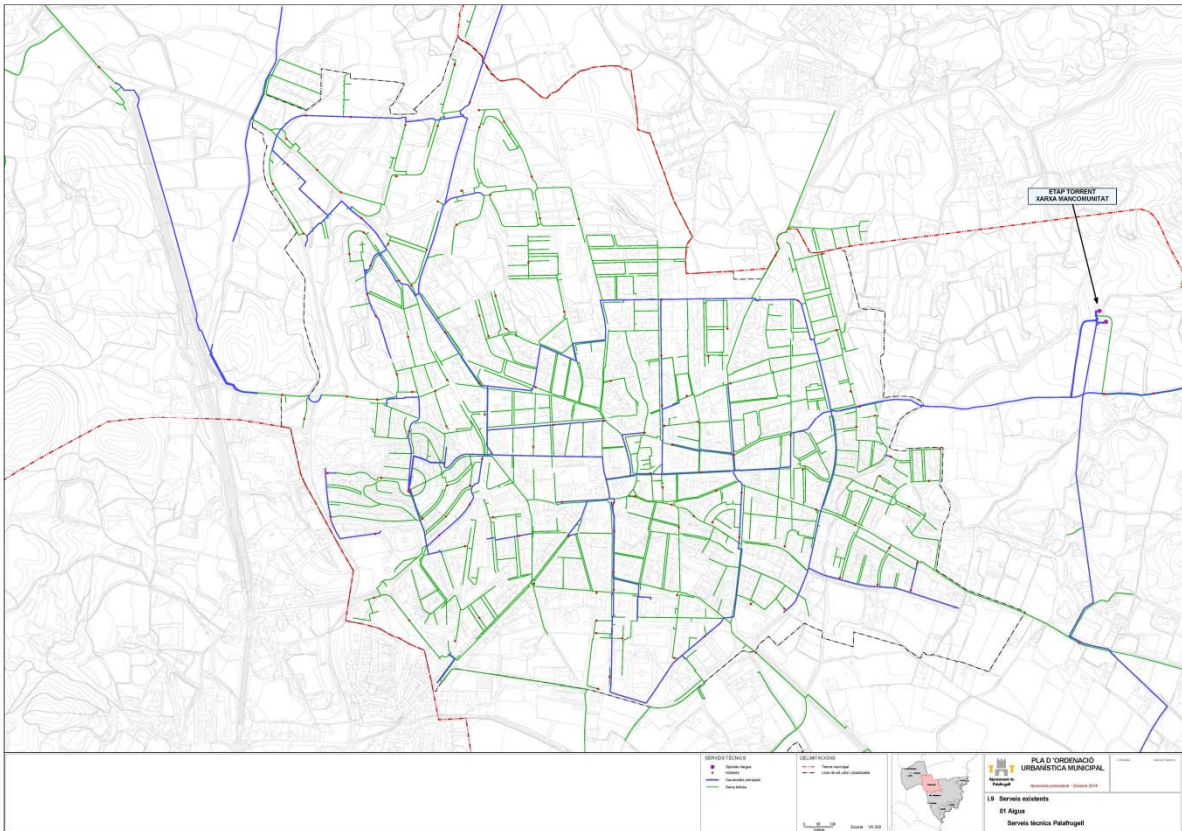
**Aigua potable:** aquesta xarxa es concentra bàsicament al voltant de les cruïlles de l'avinguda amb el carrer de Palamós i el carrer Ample. També prop de l'IES Baix Empordà, una canonada PE Ø 63. creua l'avinguda fins el Centre Tramuntana.

**Gas:** formada per un conducte de PE Ø 200 soterrat pel costat nord de l'avinguda, des del carrer Palamós fins el carrer Ample.

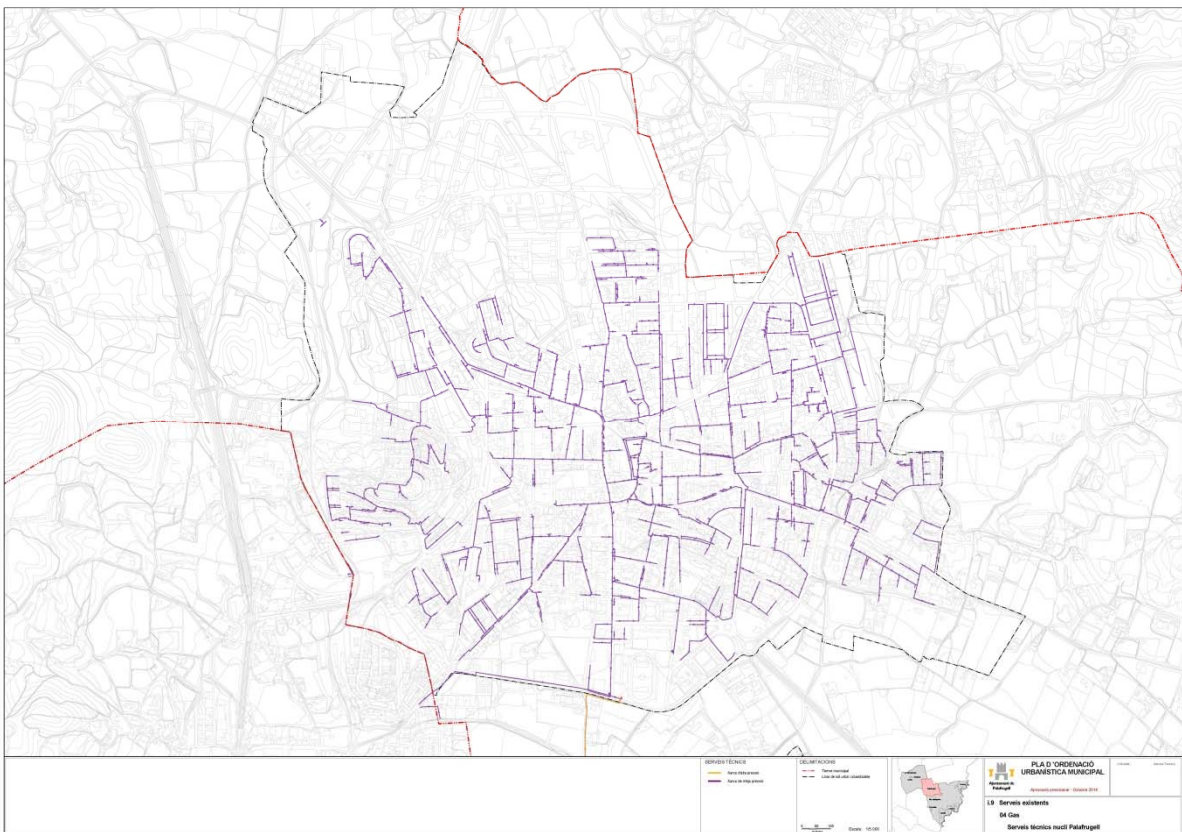
**Xarxa elèctrica:** Hi ha dues casetes transformadores dins l'àmbit del pla. Una situada al costat del club de tennis, i l'altre a la cantonada sud de l'aparcament de camions. La xarxa de mitja tensió que les subministra està tota ella soterrada. No així la xarxa de baixa tensió que és aèria, i que es desenvolupa al voltant dels horts, dels centres de jardineria i dels habitatges existents.

No hi ha coneixement d'altres serveis al sector.

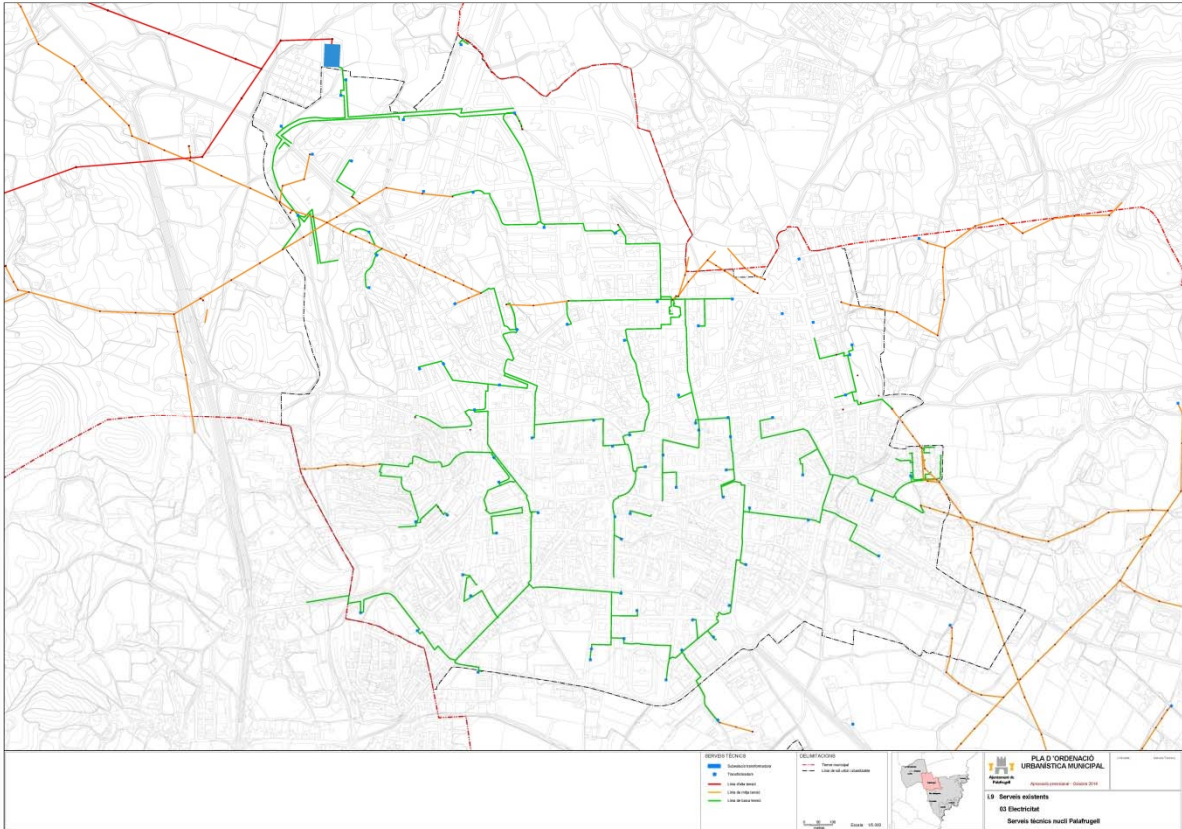
**Telefonia:** formada per un caixó de 12c PVC Ø 110 soterrat pel costat sud de l'avinguda, entre el carrer de Palamós i el carrer d'Àngel Guimerà.



Xarxa d'abastament d'aigua. POUM xarxes existents.



Xarxa d'abastament de gas. POUM xarxes existents.

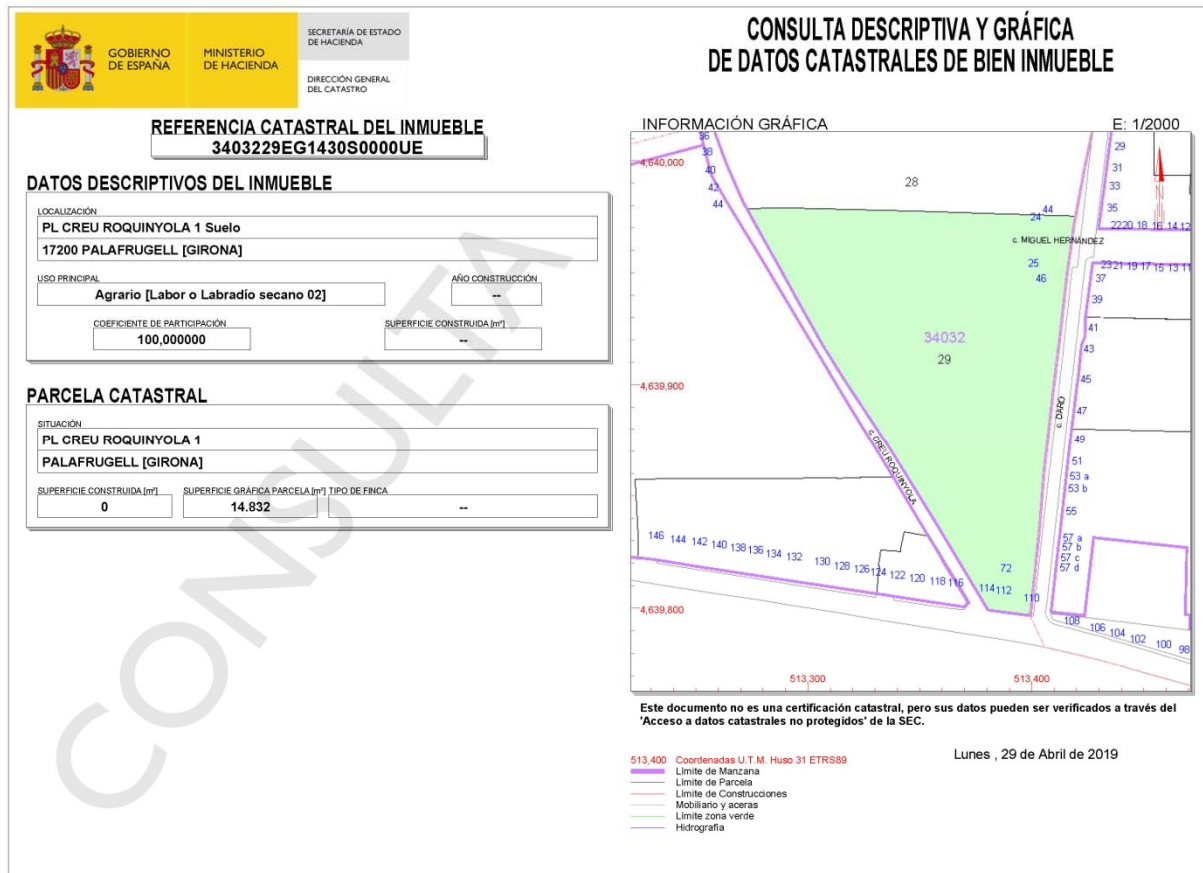


Xarxa d'abastament d'energia elèctrica. POUM xarxes existents.

## 1.5. Estructura de la propietat

L'àmbit del Pla Parcial inclou dues propietats privades i una petita part de vialitat pública. La divisió en subsectors proposada es correspon amb els límits d'aquestes dues propietats.

Propietari	ref cadastral	Superfície cadastre	Superfície topogràfic
1 MAXYVAL INVERSIÓN, S.L.	3403229EG1430S0000UE	14.832 m2	14.714 m2
2 Francisco Sagrera	3403228EG1430S0000ZE	14.694 m2	14.965 m2
<b>Sòl privat</b>		<b>29.526 m2</b>	<b>29.679 m2</b>
3 vialitat			1.465 m2
<b>total àmbit</b>			<b>31.144 m2</b>





### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**3403228EG1430S0000ZE**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**PJ SORRELL 1**  
**PALAFRUGELL [GIRONA]**

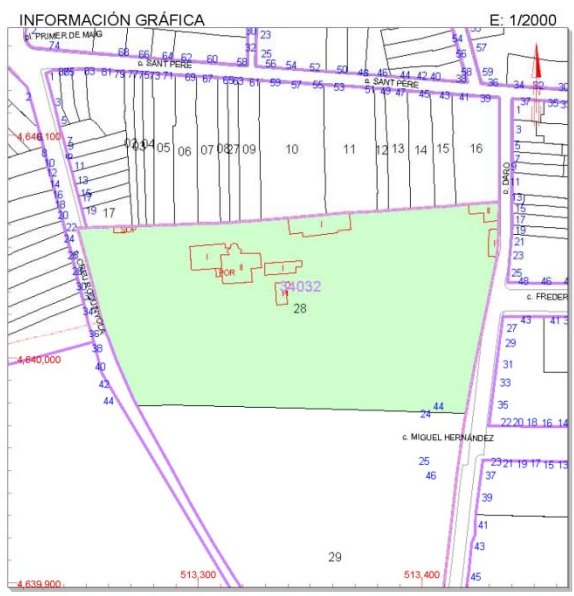
USO PRINCIPAL  
**Agrario [Pinar maderable 02]**      AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: --      SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): --

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
**CL CREU ROQUINYOLA 49**  
**PALAFRUGELL [GIRONA]**

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): **1.254**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **14.694**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**



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.

513.400 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89  
 --- Límite de Manzana  
 --- Límite de Parcela  
 --- Límite de Construcciones  
 --- Mobiliario y aceras  
 --- Límite zona verde  
 --- Hidrografía

Lunes , 29 de Abril de 2019

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**3403228EG1430S0001XR**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**CL CREU ROQUINYOLA 49**  
**17200 PALAFRUGELL [GIRONA]**

USO PRINCIPAL  
**Residencial**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1980**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): **1.254**

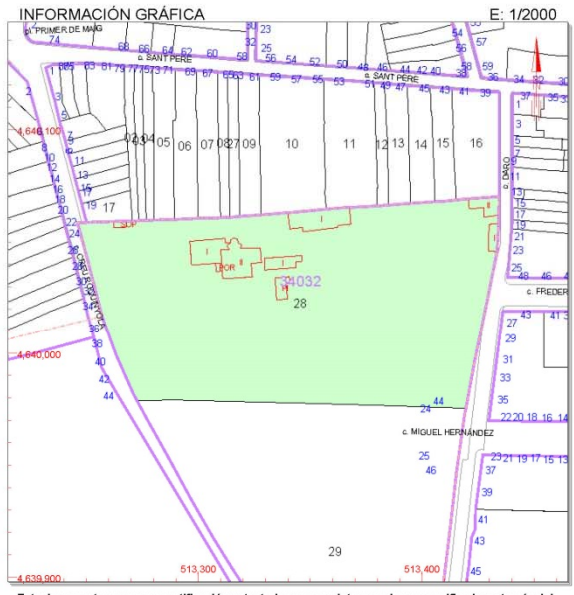
**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
**CL CREU ROQUINYOLA 49**  
**PALAFRUGELL [GIRONA]**

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): **1.254**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **14.694**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	148
VIVIENDA	1	00	02	206
VIVIENDA	1	00	03	109
VIVIENDA	1	01	01	270
APARCAMIENTO	1	00	05	60
ALMACEN	4	00	01	88
ALMACEN	4	01	01	88
DEPORTIVO	1	00	08	50
ALMACEN	3	00	01	227
SOPORT. 50%	6	00	01	8



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.

513.400 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89  
 --- Límite de Manzana  
 --- Límite de Parcela  
 --- Límite de Construcciones  
 --- Mobiliario y aceras  
 --- Límite zona verde  
 --- Hidrografía

Lunes , 20 de Mayo de 2019

## 2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

### 2.1. Justificació de la convivència i oportunitat del Pla

---

D'acord amb l'Agenda del POUM vigent, el Pla parcial del sector SUD-1.14 "Creu Roquinyola" es podrà redactar en el primer o segon sexenni.

Es pretén el desenvolupament del Pla per dos subsectors: el subsector 2 té una superfície de 15.321m<sup>2</sup> i el subsector 1 té 15.823m<sup>2</sup>. Aquesta delimitació es correspon amb l'estructura de la propietat de l'àmbit i afavoreix la seva gestió i el seu desenvolupament. Així mateix aquestes actuacions de menors dimensions es consideren més adaptades a la demanda i les necessitats actuals de la població.

D'acord amb l'article 114 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, per desenvolupar un sector de planejament derivat per subsectors s'ha de presentar a tràmit un avanç del pla que abasti la totalitat del sector, juntament amb el pla urbanístic derivat referit a un subsector. L'avanç de pla del conjunt del sector i el pla urbanístic derivat s'han de presentar com a documents separats i es tramiten en expedients separats.

Entre els subsectors previstos no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un d'ells, amb relació a la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector.

Les diferències d'aprofitament i càrregues entre els subsectors que puguin existir, dins dels límits que estableix el paràgraf anterior, s'han de compensar d'acord amb les regles previstes en l'article 123 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

El present document correspon a l'Avanç del Pla Parcial.

### 2.2. Justificació de la viabilitat tècnica, jurídica i econòmica de la promoció

---

El desenvolupament per subsectors compleix l'establert als articles 93 del TRLUC i 114 del RLU.

El present Avanç del pla referit al sector conté una memòria, un plànol d'informació, un plànol de proposta d'ordenació i un plànol justificatiu de l'emplaçament de les xarxes de serveis i viària, dels espais lliures i dels equipaments comunitaris.

La present memòria de l'avanç justifica la conveniència, l'oportunitat i la viabilitat tècnica, jurídica i econòmica de la promoció; igualment, es justifica l'equilibri abans esmentat exigint per l'article 93.b de la Llei d'urbanisme.

Les propostes de xarxa viària i de les previsions sobre espais lliures i equipaments comunitaris del subsector i conjunt del sector són coherents, així com l'enllaç amb les xarxes generals de serveis i viàries són totalment operatives des del primer subsector que es desenvolupi.

### 2.3. Objectius de l'ordenació

---

D'acord amb la fitxa del POUM, els objectius de l'ordenació són:

*Integrar els teixits urbans contigus, concentrant els sòls destinats a dotació pública a la zona més propera a l'avinguda d'Espanya i de manera que es respectin les edificacions catalogades i la referència històrica de la traça del carrer Creu Roquinyola.*

## 2.4. Descripció de l'ordenació

---

### 2.4.1. Estructura general de l'ordenació

Es tracta d'un àmbit de mides relativament reduïdes, en continuïtat amb trames urbanes molt consolidades que determinen de manera clara l'ordenació general.

La fitxa del POUM inclou les següents observacions:

- *Atenent a la singularitat de la finca situada al nord del sector, el planejament derivat podrà determinar uns polígons de planejament independent però garantint el funcionament íntegre de la xarxa viària del sector en el primer polígon que es desenvolupi.*
- *El tractament amb l'av. d'Espanya s'ajustarà a les determinacions que contempli la "Modificació Puntual núm. 6 del POUM, per a la ordenació de la façana Sud i aclariment de les determinacions de l'article 211 de les NNUU", pel que la franja afectada paral·lela a aquest vial és orientativa.*
- *Els edificis que donin façana al c. del Daró podran assolir una alçada de PB+4 o la que resulti adequada per suavitzar la imatge de l'edifici "Aniversari".*
- *Actualment hi han edificacions d'ús residencial de 929 m2 de superfície construïda.*
- *S'haurà d'analitzar la secció adequada del vial del carrer Daró tenint en compte que l'aqüeducte catalogat es situa un una illeta i una mitjana.*
- *Al tram entre el c. Frederic Martí Carreras i el c. Sant Pere es podrà conservar l'alineació existent. En aquest cas, també es conservaran les preexistències edificades. En cas contrari, l'ordenació del sector garantirà que no s'hi edifiqui en una distància de 5 metres.*
- *S'haurà de preveure una zona de l'aparcament complementari per atendre els equipaments esportius propers.*

L'ordenació del present Pla Parcial dóna compliment a les esmentades determinacions:

- *Es planteja el desenvolupament de l'àmbit en dos subsectors que permeten garantir el funcionament de la xarxa viària i la simplificació de la gestió.*
- *Es situa part dels equipaments i dels espais lliures a la façana amb l'avinguda d'Espanya*
- *Es proposa situar l'edifici amb major alçada al carrer Daró, suavitzant l'impacte de l'edifici existent.*
- *Es preveu el manteniment de l'aqüeducte amb la seva situació en la part de vorera del c. Daró.*
- *Es proposa la destinació a equipament de les preexistències edificades del c. Daró entre el c. Frederic Martí Carreras i el c. Sant Pere així com el manteniment d'aquesta alineació.*

L'ordenació del present Avanç de Pla Parcial té en consideració les propostes del *Modificació Puntual núm. 6 del POUM de Palafrugell*, que incideixen a la definició del sector. Es transcriu a continuació part de la esmentada modificació:

*El punt més significatiu de la nova proposta per l'avinguda és la singular rotonda situada en la seva confluència amb els carrers Creu Roquinyola, del Daró i Ample; i el camí rural de l'Aubí. En la part central i com a testimoni de la història de la vila, es conserva el pou i el molí de l'Horta d'en Caixa. Aquesta edificació, inici de l'aqüeducte de l'horta, estava situada antigament en la confluència dels carrers Creu Roquinyola i del Daró, i assenyalava l'inici del camí rural a la plana de l'Aubí. L'obertura de l'avinguda Espanya obligà a l'enderroc del primers arcs.*

### 2.4.2. Sistema viari

El sistema viari del Pla Parcial té una continuïtat amb la trama urbana existent, però utilitzant un tipus de secció diferent per a cada carrer per respondre als diversos condicionants de cada cas. Es reserva una gran quantitat de l'espai viari per a l'ús de vianants.

Es proposen 5 carrers :

#### Carrer Creu de la Roquinyola.

Es manté la traça de l'antic camí que connecta la plaça del Primer de Maig amb laavinguda de Espanya. Es tracta d'un vial delimitat a cada banda per uns murs de pedra seca, amb una amplada de 3.60 en el punt més estret i de 5.2 en el punt més ample. Es proposa el manteniment general de la seva secció per tal de protegir els murs de pedra, i transformar aquest carrer en un carrer peatonal, a excepció dels encreuaments amb els altres carrers de projecte i la part de equipament del subsector 2 que està en contacte, on es proposa una ampliació de la secció per incloure vorera diferenciada.

#### Carrer Frederic Martí Carreras

Aquest carrer connectarà la plaça Europa amb la entrada a Palafrugell des de Mont-ras a través d'aquest pla parcial i el PAU 1. Es vol fer continuar amb el mateix tipus de carrer, amb una mida de 15m. distribuïts en: dues voreres de 2.50 m, dos aparcaments en filera de 2.00m. i dos carrils per cotxes de 3.00m.

#### Carrer del Daró

Aquest carrer, actualment d'un sentit, constitueix el límit est de l'àmbit. Té una secció variable que va des dels 6m. fins als 10m. d'ample. Es proposa l'ampliació d'aquest carrer per generar tant espais d'aparcament de vehicles com espais de relació i per vianants. S'incorporarà també un carril bici de 2 metres d'ample que connectarà els dos espais d'equipaments i arribarà fins a la Avinguda d'Espanya.

#### Carrer Miguel Hernandez

Es proposa la prolongació d'aquest carrer amb un ús exclusivament de vianants, amb accés rodat restringit, i una secció de 4 m. La continuïtat de la xarxa de vehicles queda garantida per la continuació del carrer Frederic Martí Carreras.

#### Carrer A

La xarxa viària del sector es completa amb un carrer molt curt que connecta en la part baixa del subsector 1 entre el carrer del Daró i el carrer Creu de Roquinyola. Té una amplada de 10m i es planteja com a connexió amb el futur desenvolupament del SUD 1.15 creu Roquinyola oest .

L'estructura proposada permet garantir la funcionalitat viària inicial del subsector 1 sense requerir la implantació total de la xarxa viària completa.

### 2.4.3. Espais lliures d'ús públic

El present Avanç de Pla parcial incorpora com a espai lliure d'ús públic una franja en contacte amb l'avinguda d'Espanya ja assenyalada a la fitxa del sector. Aquests terrenys tenen una superfície de 335 m<sup>2</sup>.

El present Avanç de Pla parcial reserva també altre espai més gran, amb una superfície total de 2.779 m<sup>2</sup>, col·locada al punt mig entre les dos zones de sol privat, millorant l'esponjament entre les diferents edificacions del mateix pla parcial, també està tocant a una de les vies més importants de l'àmbit ja que també es un eix de la ciutat de la qual penja un altre zona lliure, la plaça Joan Corominas.

El desenvolupament inicial del subsector 1 suposarà l'adequació de l'espai de façana a l'avinguda d'Espanya i de l'espai delimitat per la traça del carrer Miguel Hernández i el límit de la propietat del subsector 2.

#### **2.4.4. Sòl per equipaments**

Es proposen dues parcel·les destinades a equipaments:

- en el Subsector 2, a la part Nord del Pla Parcial de 1.570 m<sup>2</sup>
- en el Subsector 1, a la part Sud de 1.544 m<sup>2</sup>

La primera, situada al carrer Frederic Martí Carreras i Carrer del Daró, disposarà d'un eixamplament de la part de vianants del vial per donar més entitat a l'emplaçament i facilitar un lloc de trobada. Aquest equipament estarà situat en la part més propera al nucli i podrà funcionar com a articulació dels diferents teixits urbans.

La segona, situada a la façana a l'avinguda Espanya i consegüentment amb molt bona accessibilitat, es veurà reforçada també per la situació de l'espai lliure adjacent.

El desenvolupament inicial del subsector 1 suposarà la incorporació de la parcel·la situada a l'avinguda d'Espanya al sòl amb destinació d'equipaments del municipi en un indret amb una immillorable accessibilitat.

#### **2.4.5. Sòl d'ús privat i edificació**

Es proposa una única parcel·la privada en cada subsector:

- en el Subsector 2, amb una superfície de 7.852m<sup>2</sup>, i un sostre màxim de 4.946 m<sup>2</sup>/s destinats a residencial i la 2.120m<sup>2</sup>/s a altres usos.
- en el Subsector 1, amb una superfície de 7.720m<sup>2</sup>, i un sostre màxim de 4.864 m<sup>2</sup>/s destinats a residencial i la 2.085m<sup>2</sup>/s a altres usos.

El sol d'ús privat es defineix sota una mateixa clau d'edificació aïllada que permet una certa flexibilitat de disseny, distribució de volums i tipologies. Es preveu l'ús de cases en filera i de bloc aïllat. Els únics limitadors seran la superfície de sostre màxim definit a cada subsector i la alçada màxima de pb+2 per a cases en filera o aïllades, o de pb+5 en cas del bloc aïllat.

## 2.4.6. Xarxes de serveis

### Estimació de la demanda d'aigua i abocament d'aigües residuals

Els criteris adoptats per a l'estimació de la demanda d'aigua i abocament d'aigües residuals són els de la "Circular sobre l'aprovació de criteris i metodologia del càlcul aplicables als convenis de sanejament relatius als nous creixements urbanístics", de l'ACA, de data 2 de novembre de 2007.

Es calculen els habitants-equivalents del desenvolupament del sector SUD-1.14 "Creu Roquinyola est" d'acord amb les expressions següents (es descompten els habitatges de protecció oficial):

Residencial: 3 habitants-equivalents per cada habitatge.  
Terciari: 50 habitants-equivalents per cada Ha neta.

De l'aplicació dels estàndards anteriors resulta:

Residencial:  $3 \times (84 - 32) = 156$  habitants-equivalents.  
Terciari:  $50 \times 0,00 = 0$  habitants-equivalents.  
Total: 156 habitants equivalents.

### Cabal d'abastament

S'estima que el consum mig per habitant és de 150 litres/dia.

Donat el nombre d'habitants per habitatge al municipi i en concret al nucli de Palafrugell s'escau considerar 2,5 habitants per habitatge.

En aquest càlcul s'integren habitatges de protecció oficial amb la qual cosa el cabal d'abastament estimat és de  $150 \times [(2,5 \times 84) + 0] = 31.500$  litres/dia, equivalents a 11.498 m<sup>3</sup>/any.

### Cabal d'abocament d'aigües residuals

Es considera que les aigües residuals generades seran d'un volum un 15% inferior al de l'abastament d'aigua potable per l'efecte del consum d'aigua que no s'aboca al sistema de sanejament (reg, evaporació, neteja d'espais exteriors, etc...).  $11.498 \text{ m}^3/\text{any} \times 0,85 = 9.773 \text{ m}^3/\text{any}$ .

### Criteris per a les obres d'urbanització bàsiques

Les característiques en quant a traçat i naturalesa de les xarxes d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, enllumenat públic i telefonia es reflecteixen, de forma esquemàtica prèvia al projecte d'urbanització preceptiu, als plànols corresponents d'aquest Pla parcial.

– Xarxa d'energia elèctrica: Les línies existents alimentaran una xarxa de d'estacions de transformació. Els càlculs pel dimensionat de les E.T. i els seus circuits s'han fet en base a un mínim de 100W per metre quadrat i planta dels edificis comercials que formaran part d'aquest sector, amb un mínim de 3.450W a 230V per local i amb un coeficient de simultaneïtat d'1. Tot això d'acord amb la ITC-BT-10 del vigent Reglament de Baixa Tensió (RD 842/2002)

Es considera un nou subministrament d'una potència de 467,94 kW a subsector 2 SUD 1.14, Punt de connexió: En xarxa BT subterrània amb conductors tipus RV de secció Al240 a la tensió de 3x230 / 400 volts, en 7 noves CDU i 4 CS + CGP (nou CT (Q1 / S1a4))

– Xarxa d'aigua potable: L'abastament d'aigua potable es realitzarà a partir de la xarxa existent i estructurada al llarg del carrer Daró. Aquesta xarxa estarà soterrada tot seguint el traçat de l'aparcament i estarà formada per donar servei a les boques de rec, hidrants d'incendi i escomeses de les edificacions i locals comercials projectats.

– Clavegueram: La xarxa de clavegueram serà separativa en tot l'àmbit d'actuació, dividida en xarxa d'aigües pluvials i xarxa d'aigües residuals. Les dues xarxes de clavegueram aniran soterrades seguint

les traces del carrer de la Creu Roquinyola i el carrer Daró. S'incorpora dimensionament d'ambdues xarxes.

– Enllumenat públic: A partir de la xarxa d'E.T. es realitzaran circuits independents d'enllumenat públic amb bàculs de 9 m d'altura, seguint les especificacions de la ITC-BT-09 (Instal·lació d'enllumenat exterior) del vigent Reglament de Baixa Tensió (RD 842/2002).

– Gas natural: La xarxa de canalització de gas natural es determinarà d'acord amb les prescripcions tècniques de la companyia subministradora.

– Xarxa de telecomunicacions: Es connectarà a la xarxa existent. Anirà soterrada d'acord amb el reglament de la companyia de telefonia. Es preveurà una canalització per a futures xarxes de comunicació i altres operadors.

#### 2.4.7. Quadre de superfícies

		POUM		Pla Parcial
<b>Superfície</b>		<b>31.000 m<sup>2</sup></b>		<b>31.144 m<sup>2</sup></b>
<b>Edificabilitat</b>		<b>0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>		<b>0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>Sostre màxim edificable</b>		<b>13.950 m<sup>2</sup></b>		<b>14.015 m<sup>2</sup></b>
<b>Sòl zones i sistemes</b>				
Espais lliures clau V	10%	3.100 m <sup>2</sup>	10%	3.140 m <sup>2</sup>
Equipaments clau E	10%	3.100 m <sup>2</sup>	10%	3.114 m <sup>2</sup>
Vialitat clau X	30%	9.300 m <sup>2</sup>	30%	9.310 m <sup>2</sup>
<b>total sistemes</b>	<b>50%</b>	<b>15.500 m<sup>2</sup></b>	<b>50%</b>	<b>15.564 m<sup>2</sup></b>
<b>total zones</b>	<b>50%</b>	<b>15.500 m<sup>2</sup></b>	<b>50%</b>	<b>15.580 m<sup>2</sup></b>
<b>total</b>	<b>100%</b>	<b>31.000 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>31.144 m<sup>2</sup></b>
<b>Habitatges</b>				
densitat d'habitatges		27 hab/ha		27 hab/ha
nombre d'habitatges		84 hab		84 hab
<b>sostre</b>				
Habitatge lliures	67%	6.543 m <sup>2</sup>	67%	6.573 m <sup>2</sup>
Habitatge amb protecció HPO	22%	2.148 m <sup>2</sup>	22%	2.158 m <sup>2</sup>
Habitatge amb protecció HPC	11%	1.074 m <sup>2</sup>	11%	1.079 m <sup>2</sup>
<b>sostre residencial</b>	<b>70%</b>	<b>9.765 m<sup>2</sup></b>	<b>70%</b>	<b>9.810 m<sup>2</sup></b>
<b>sostre no residencial</b>	<b>30%</b>	<b>4.185 m<sup>2</sup></b>	<b>30%</b>	<b>4.204 m<sup>2</sup></b>
<b>total sostre</b>	<b>100%</b>	<b>13.950 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>14.015 m<sup>2</sup></b>

## 2.5. Justificació de la proposta

### 2.5.1. Adequació de l'ordenació al planejament general (POUM)

De la Fitxa del POUM

#### **Incidències/observacions**

*- Atenent a la singularitat de la finca situada al nord del sector, el planejament derivat podrà determinar uns polígons de planejament independent però garantint el funcionament íntegre de la xarxa viària del sector en el primer polígon que es desenvolupi.*

Es proposa la delimitació de dos subsectors que corresponen a les dues propietats de l'àmbit. La xarxa viària proposada pel primer subsector que es desenvoluparà és plenament operativa.

*- El tractament amb l'av. d'Espanya s'ajustarà a les determinacions que contempli el Pla Especial de la Façana Sud de Palafrugell, pel que la franja afectada paral·lela a aquest vial és orientativa.*

El Pla Parcial incideix lleument a la façana amb l'av d'Espanya. El font a l'avinguda és de 25m incloent vials. El present Avanç de Pla Parcial proposa equipaments i espais lliures en aquest front, -La figura de planejament del Pla Especial Façana Sud, canviarà a ser la Modificació Puntual núm. 6 del POUM de Palafrugell.

*- Els edificis que donin façana al c. del Daró podran assolir una alçada de PB+4 o la que resulti adequada per suavitzar la imatge de l'edifici "Aniversari".*

El present Avanç de Pla Parcial incorpora aquesta determinació

*- Actualment hi han edificacions d'ús residencial de 929 m2 de superfície construïda.*

Aquestes edificacions es troben incloses a la segona fase del desenvolupament

*- S'haurà d'analitzar la secció adequada del vial del carrer Daró tenint en compte que l'aqüeducte catalogat es situa en una illeta i una mitjana.*

El present Avanç de Pla Parcial incorpora aquesta determinació

*- Al tram entre el c. Frederic Martí Carreras i el c. Sant Pere es podrà conservar l'alineació existent. En aquest cas, també es conservaran les preexistències edificades. En cas contrari, l'ordenació del sector garantirà que no s'hi edifiqui en una distància de 5 metres.*

El present Avanç de Pla Parcial incorpora aquesta determinació

*- S'haurà de preveure una zona de l'aparcament complementari per atendre els equipaments esportius propers*

El present Avanç de Pla Parcial incorpora aquesta determinació

#### **Mesures ambientals**

*- Es respectaran les edificacions catalogades i la referència històrica de la traça del carrer Creu de Roquinyola.*

El present Avanç de Pla Parcial incorpora aquesta determinació

*- En la mesura del possible mantenir zones d'ús agrícola, bé sigui en parcel·la privada, bé en sòl d'espais lliures com a zones d'hortes públiques.*

*- El sector tindrà en compte la integració de criteris compositius adequats adaptats a la localització del sector en un àmbit d'important façana paisatgística.*

El present Avanç de Pla Parcial incorpora aquesta determinació

*- Es mantindrà en el seu emplaçament l'arbre catalogat a la finca existent a nord-est del sector (Noguera de Can Caixa – UTM x: 513421 y: 4640218).*

El present Avanç de Pla Parcial incorpora aquesta determinació



## 2.5.2. Adequació de l'ordenació a dels directrius de la Llei d'urbanisme

### Identificació de valors patrimonials afectats

El POUM de Palafrugell no identifica en aquest indret valors paisatgístics d'interès especial. L'àmbit del sector SUD-1. 14 "Creu Roquinyola est" no conté cap bé catalogat com a Bé cultural d'interès nacional (BCIN), Bé cultural d'interès local (BCIL), Bé immoble catalogat, Àrees arqueològiques i paleontològiques reconegudes ni Elements naturals (arbres monументals i elements naturals tradicionals) llevat l'arbre catalogat la Noguera de can Caixa.

### Orografia

El sector SUD-1.14 "Creu Roquinyola est" té una orografia amb un pendent suau ascendent en sentit aproximadament sud-nord, sense cap àrea amb terrenys de pendent superior al 20%.

### Risc d'inundació

El sector SUD-1.14 "Creu Roquinyola est" està fora de les àrees inundables de període de retorn 10, 100 i 500 anys i no està afectat per cap riera ni torrent.

### Risc front dels incendis forestals

L'entorn en el que se situa el sector SUD-1.14 "Creu Roquinyola est", confrontant a est, nord i oest amb el sòl urbà i al sud amb camps de conreu (fins al desenvolupament la Modificació Puntual núm. 6 del POUM de Palafrugell), permet considerar-lo en situació de risc d'incendi baix.

### Riscos geològics i erosió del sòl

D'acord amb l'Estudi per a la identificació dels riscos geològics (EIRG) redactat amb motiu de la tramitació del POUM de Palafrugell el SUD-1.14 "Creu Roquinyola est" situat en continuïtat amb el nucli urbà té una perillositat molt baixa o negligible pel que fa a moviments de vessant, esfondraments, fluxos torrencials o inundabilitat.

Estudi d'Identificació de Riscos Geològics a Palafrugell

	Moviments de vessant	Esfondraments	Fluxos torrencials	Inundabilitat
<b>Sector Principal de Palafrugell</b>	Sense indicis Perillositat baixa o molt baixa Sense recomanacions específiques	Sense indicis Perillositat molt baixa o negligible Sense recomanacions específiques Zona d'acumulació de terres i runes (subàrea A1). Es recomana seguir especificacions de "CTE"	Sense indicis Perillositat negligible Sense recomanacions específiques	Hi circulen les rieres de Vila-seca, de la Tortuga i de les Brugueres Es recomana seguir les indicacions d'un estudi de detall per aquests cursos així com seguir la directriu de preservació contra els riscos d'inundacions del Decret 305/2006 de 18 de juliol

### Risc sísmic

El terme de Palafrugell està exposat a un risc sísmic d'intensitat VIVII segons l'escala de MSK . Amb aquest grau d'intensitat es podrien produir esquerdes en sòls humits, fissures en murs de pedra, esllavissades en vessants de sorra o grava i en talussos de carreteres amb pendents acusades. El nivell de l'aigua dels pous canvia i el cabal de les fonts també, així en alguns casos ragen algunes deus que estaven seques i s'assequen d'altres que rajaven. El grau d'afectació sobre les edificacions està determinat pel tipus de construcció (Taula 3).

Taula 3: Descripció dels danys en edificacions segons un grau d'intensitat VI-VII (MSK)

Tipus de construcció	Danys amb grau d'intensitat VI-VII (MSK)
<b>Tipus A:</b> Parets de pedra o maçoneria en sec o amb fang	Danys de moderats a greus en moltes edificacions i inclús algunes arriben a la destrucció
<b>Tipus B:</b> Parets de fàbrica de maó, blocs de morter...	Danys de lleugers a moderats en moltes edificacions
<b>Tipus C:</b> Estructura metàl·lica o formigó armat	Danys lleugeres en moltes edificacions

Segons la norma sismoresistent d'aplicació general i d'edificació NCSE-02 de l'11 d'octubre de 2002, pel municipi de Palafrugell, l'acceleració sísmica bàsica  $a_b/g$  i el coeficient de contribució  $K$  es presenten a la Taula 4.

Taula 4: Valors d'acceleració sísmica bàsica i coeficient de contribució (Norma Sismoresistent NCSE-02)

acceleració sísmica bàsica $a_b/g$	Coeficient de contribució $K$
0,05	1,0

### Contaminació de sòl

No es té constància de cap indici de sòl contaminat ni coneixement de la realització de cap investigació de la qualitat del sòl i/o subsòl a l'àmbit el sector SUD-1.14 "Creu Roquinyola est".

### Riscos associats al transport de mercaderies perilloses

De cara a l'operativitat dels agents de Protecció civil davant d'un episodi d'accident pel transport de matèries perilloses, només es consideren aquells eixos de mobilitat per carretera o tren amb nivells de flux de desplaçament que sigui classificat com a important o molt important. Cap de les vies de trànsit rodat confrontants amb el sector SUD-1.14 "Creu Roquinyola est" presenten aquests llinars de perillositat.

### 2.5.3. Observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible

El desenvolupament sostenible es defineix com la utilització racional del territori que comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social i consolidin un model de territori globalment eficient.

Dins d'aquests conceptes, l'organització general de l'àmbit, amb contigüitat amb la trama urbana, amb la implantació d'usos diversos, la destinació del 50% de la seva superfície a sistemes... compleix plenament amb aquesta directriu i proposa un model que permet la minimització de la incidència del trànsit interior i la consegüent generació d'espais de vianants d'ús comú. Es tracta doncs d'un model eficient d'ocupació del sòl i de interacció entre usos residencials i no residencials amb especial atenció a l'encaix urbà de l'actuació.

#### **2.5.4. Adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica.**

##### **Accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.**

Es tracta d'un sector que disposa de diversos usos. El seu emplaçament gaudeix d'una bona accessibilitat.

L'ordenació del conjunt i l'organització viària conformen un Pla parcial curós amb les necessitats de persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica: permet la disminució de la necessitat d'utilització del vehicle privat, prioritza la generació d'espais comuns de relació social i es beneficia tant de la proximitat als equipaments existents (IES Frederic Martí i Carreras, Institut Baix Empordà, Estadi municipal, Pavelló poliesportiu,...) com al nus de comunicacions que representa la plaça d'Europa.

#### **2.5.5. Compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible**

Correspondrà a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que formi part del Pla parcial del subsector corresponent la justificació de les xarxes de vianants, bicicletes i transport col·lectiu necessàries al sector així com el compliment de la resta de determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.

### **2.6. Divisió poligonal i Pla d'etapes**

---

Es preveu el desenvolupament del sector en dos subsectors que corresponen amb les dues propietats de l'àmbit. D'acord amb el DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme:

*Article 114 Desenvolupament per subsectors dels plans parcials urbanístics i dels plans de millora urbana*

*114.1 Per desenvolupar un sector de planejament derivat per subsectors s'ha de presentar a tràmit un avanç del pla que abasti la totalitat del sector, juntament amb el pla urbanístic derivat referit a un subsector. L'avanç de pla del conjunt del sector i el pla urbanístic derivat s'han de presentar com a documents separats i es tramiten en expedients separats.*

*114.2 L'avanç del pla referit al sector ha de contenir una memòria, un plànol d'informació, un plànol de proposta d'ordenació i un plànol justificatiu de l'emplaçament de les xarxes de serveis i viària, dels espais lliures i dels equipaments comunitaris.*

*114.3 La memòria de l'avanç ha de justificar la conveniència, l'oportunitat i la viabilitat tècnica, jurídica i econòmica de la promoció; igualment, ha de justificar l'equilibri exigint per l'article 91.b) de la Llei d'urbanisme d'acord amb el què estableix l'apartat 7 d'aquest article. S'ha de justificar també gràficament i en la memòria de l'avanç, la coherència de la proposta de xarxa viària i de les previsions sobre espais lliures i equipaments comunitaris del conjunt del sector, així com l'enllaç amb les xarxes generals de serveis i viàries.*

*114.4 L'avanç i el pla derivat del subsector se subjecten a la tramitació corresponent al planejament derivat de què es tracta. La convocatòria d'informació pública, en la tramitació de l'avanç i del planejament derivat del subsector, s'ha de complementar amb la notificació individualitzada a les persones propietàries del sector.*

114.5 En sòl urbanitzable, l'avanç pot establir condicions temporals per al desenvolupament dels diferents subsectors, en aplicació de la programació establerta d'acord amb l'article 65.1.c) d'aquest Reglament.

114.6 L'aprovació definitiva de l'avanç s'ha de produir prèviament o simultàniament a la dels plans urbanístics derivats del subsector, i l'ordenació prevista en aquests plans derivats s'ha d'adequar a l'avanç definitivament aprovat.

114.7 Entre els subsectors previstos no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un d'ells, amb relació a la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector.

Les diferències d'aprofitament i càrregues entre els subsectors que puguin existir, dins dels límits que estableix el paràgraf anterior, s'han de compensar d'acord amb les regles previstes en l'article 123 d'aquest Reglament.

**Article 123** *Equilibri de beneficis i càrregues entre polígons d'actuació urbanística de sectors de planejament derivat*

123.1 Quan en un sector de planejament derivat es delimiten dos o més polígons d'actuació urbanística, així com quan es modifica la delimitació prèviament establerta, no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector.

L'instrument que estableixi la divisió poligonal del sector de planejament derivat ha d'acreditar el compliment del què estableix el paràgraf anterior.

123.2 Les diferències que puguin existir entre els polígons d'actuació urbanística, dins dels límits que estableix l'apartat anterior, s'han de compensar, llevat d'acord unànime sobre criteris diferents, d'acord amb les regles següents:

a) En el cas que es desenvolupi en primer lloc un polígon d'actuació urbanística excedentari, la diferència es compensa mitjançant la cessió de terrenys susceptibles d'aprofitament privat a favor de l'administració actuant, que els adquireix a títol fiduciari en representació dels propietaris o propietàries del polígon o polígons deficitaris, o, si concorren els supòsits previstos en l'article 120.d) de la Llei d'urbanisme, mitjançant compensació en metàl·lic, que s'ha de dipositar davant l'administració actuant a disposició de la comunitat de reparcel·lació de l'àmbit o àmbits deficitaris, la qual l'ha de percebre quan s'iniciï l'execució del corresponent àmbit.

b) En el cas que es desenvolupi en primer lloc un polígon d'actuació urbanística deficitari, l'administració actuant se subroga en el dret de la comunitat reparcel·latòria a participar en la reparcel·lació del polígon o polígons excedentaris, mitjançant l'assumpció de despeses d'urbanització per un cost econòmic equivalent al dèficit del polígon. Tanmateix, si el polígon s'executa pel sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació per concertació o de cooperació mitjançant concessió de la gestió urbanística integrada, la subrogació l'ha d'assumir la persona titular de la gestió urbanística integrada i, si s'executa per la modalitat de compensació bàsica, la pot assumir voluntàriament la junta de compensació. El dret a participar en el polígon excedentari recau en qui s'hagi subrogat mitjançant l'assumpció de les despeses d'urbanització.

Es preveu el desenvolupament de cadascú dels subsectors en uns sol polígon i una sola etapa

L'avaluació econòmica continguda al present Pla Parcial quantifica l'aprofitament econòmic dels dos subsectors.

En la definició de la proposta el subsector 1 té un increment de vial de 383 m<sup>2</sup> i al subsector 2 li manca 383m<sup>2</sup> de vialitat.

A fi de equilibrar els subsectors, sense compensacions econòmiques, es prefixà una superfície total de 383m<sup>2</sup> de vialitat dins del subsector 1, pendent de urbanitzar per part del subsector 2.

Aquest àmbit de vialitat dona continuïtat al vial que s'ha d'urbanitzar quan es desenvolupi el subsector 2.

#### Quadre de superfícies subsectors:

	Pla Parcial		subsector 2		subsector 1	
<b>Superfície</b>	<b>31.144 m2</b>		15.321,00 m2		15.823,00 m2	
<b>Edificabilitat</b>	<b>0,45 m2/m2</b>		0,46 m2/m2		0,44 m2/m2	
<b>Sostre màxim edificable</b>	<b>14.015 m2</b>		7.066,26 m2		6.948,54 m2	
<b>Sòl zones i sistemes</b>						
Espais lliures clau V	3.114 m2	10,0%	1.570,00 m2	10,2%	1.544,00 m2	9,8%
Equipaments clau E	3.114 m2	10,0%	1.570,00 m2	10,2%	1.544,00 m2	9,8%
Vialitat clau X	9.583 m2	30,8%	4.329,00 m2	28,3%	5.254,00 m2	33,2%
<b>total sistemes</b>	<b>15.811 m2</b>	<b>50,8%</b>	<b>7.469,00 m2</b>	<b>48,8%</b>	<b>8.342,00 m2</b>	<b>52,7%</b>
<b>total zones</b>	<b>15.333 m2</b>	<b>49,2%</b>	<b>7.852,00 m2</b>	<b>51,2%</b>	<b>7.481,00 m2</b>	<b>47,3%</b>
<b>total</b>	<b>31.144 m2</b>	<b>100,0%</b>	<b>15.321,00 m2</b>	<b>100,0%</b>	<b>15.823,00 m2</b>	<b>100,0%</b>
<b>Habitatges</b>						
densitat d'habitatges	27 hab/ha		27,41 hab/ha		26,54 hab/ha	
nombre d'habitatges	84 hab		42,00 hab		42,00 hab	
<b>sostre</b>						
Habitatge lliures	6.573 m2	67%	3.313 m2	67,0%	3.259 m2	67,0%
Habitatge amb protecció HPO	2.158 m2	22%	1.088 m2	22,0%	1.070 m2	22,0%
Habitatge amb protecció HPC	1.079 m2	11%	544 m2	11,0%	535 m2	11,0%
<b>sostre residencial</b>	<b>9.810 m2</b>	<b>70%</b>	<b>4.946 m2</b>	<b>70,0%</b>	<b>4.864 m2</b>	<b>70,0%</b>
<b>sostre no residencial</b>	<b>4.204 m2</b>	<b>30%</b>	<b>2.120 m2</b>	<b>30,0%</b>	<b>2.085 m2</b>	<b>30,0%</b>
<b>total sostre</b>	<b>14.015 m2</b>	<b>100%</b>	<b>7.065 m2</b>	<b>100,0%</b>	<b>6.949 m2</b>	<b>100,0%</b>

## 2.7. Sistema d'actuació

El Pla Parcial es desenvoluparà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació.

### 3. COMPROMISOS I GARANTIES

En tractar-se d'un Pla parcial urbanístic d'iniciativa privada, els propietaris promotors han de complir les previsions de l'article 102 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer:

*Article 102 Especificitats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada*

*1. Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general per aquesta Llei, han de contenir documentació específica referida a:*

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.*
- b) La viabilitat econòmica de la promoció.*
- c) Els compromisos que s'adquireixen.*
- d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes.*

*2. Les garanties a què es refereix l'apartat 1.d han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraaccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, i s'han d'actualitzar, si escau, en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. En el supòsit que siguin executades, aquestes garanties han d'ésser reposades.*

*3. Els plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 es tramiten d'acord amb el que estableix amb caràcter general aquesta Llei per als plans urbanístics derivats, amb les especificitats següents:*

- a) S'han de citar personalment al tràmit d'informació pública les persones propietàries dels terrenys que hi siguin compresos, llevat que el pla sigui formulat per la totalitat de les persones propietàries de la superfície afectada i aquest fet s'acrediti mitjançant un document públic en què es faci constar l'estructura de la propietat del sòl.*
- b) S'ha de notificar individualment a les persones propietàries dels terrenys l'aprovació definitiva del pla, si s'escau.*

*4. L'acte d'aprovació dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin procedents o convenients, sempre sota el principi de proporcionalitat.*

El Pla parcial urbanístic del sector compleix les especificitats anteriors i incorpora tant la identificació de l'estructura de la propietat del sòl com un estudi de la viabilitat econòmica de l'actuació.

Pel que fa als compromisos que adquireixen els propietaris promotors del subsector 1, s'adopten els següents:

1. Redactar el projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització.
2. Cedir a l'ajuntament tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics inclòs en l'àmbit de l'esmentat subsector del Pla Parcial.
3. Costejar la totalitat de les obres d'urbanització contingudes en el projecte d'urbanització.
4. Cedir a l'administració actuant, l'equivalent del valor econòmic del sòl lliure de càrregues necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'esmentat subsector.
5. Costejar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de l'actuació.

Per a respondre dels compromisos anteriors, una vegada aprovat definitivament el Pla parcial urbanístic es dipositarà la garantia equivalent al 12% del cost previst de la urbanització. El dipòsit de la garantia serà previ a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla parcial, tal com s'estableix als articles 106 i 107 del TRLUC.

## 4. ESTUDI DE SOSTENIBILITAT I VIABILITAT ECONÒMICA

### 4.1. Informe de sostenibilitat econòmica

---

#### 4.1.1. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

La normativa del POUM determina la destinació del 30% del sostre edificable del sector a usos no residencials. Es considera una reserva suficient.

#### 4.1.2. Impacte de les actuacions previstes en les finances públiques

##### **Sobre els ingressos i despeses de capital de l'Ajuntament**

L'Administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45 1 a, els quals s'han de cedir urbanitzats". En conseqüència, de totes les actuacions de transformació urbanística previstes pel Pla no se'n deriven càrregues per l'Administració actuant.

Per la banda de les despeses, les principals inversions municipals que es deriven de:

- 1) La construcció dels equipaments.
- 2) La construcció dels habitatges de protecció pública que li corresponguin per la cessió d'aprofitament urbanístic.

Per la banda d'ingressos de capital, l'Ajuntament podria obtenir en cas d'alienar el sòl urbanitzat que li correspongui de la cessió d'aprofitament urbanístic

##### **Sobre els ingressos i despeses corrents municipals**

Els principals efectes sobre els ingressos i despeses corrents de la hisenda municipal pel desenvolupament urbanístic del Pla són els que provinguin del normal funcionament dels nous equipaments i que, competencialment, hauran d'anar a càrrec de l'Ajuntament més els propis que es derivaran de la nova població resident i l'ocupació dels nous habitatges construïts.

Pel que respecta a les despeses de funcionament dels nous equipaments s'ha de preveure que en bona part es podran cobrir via l'aplicació de les corresponents taxes o preus públics.

Quan a l'estimació de l'impacte de la resta d'aspectes de desenvolupament del Pla sobre els ingressos i despeses corrents municipals, atenent a les principals partides que poden quedar afectades, s'ha de considerar:

- 1) Per la banda dels ingressos, les principals partides que poden experimentar els augments més significatius com són l'impost sobre béns immobles -IBI-, l'impost sobre construccions, les taxes per llicències d'obres, i la taxa de recollida d'escombraries que recaiguin sobre els nous habitatges construïts junt amb les transferències corrents de l'Estat que corresponguin a l'augment de la població resident;
- 2) Per la banda de les despeses, els principals augments a contemplar corresponen a les partides de serveis d'enllumenat, vigilància, neteja i recollida d'escombraries, el manteniment i reposició de l'espai públic -vials, zones verdes, espais lliures i d'altres- i la possible major dotació de personal i organització municipal per atendre el nou desenvolupament urbanístic i per tal d'atendre la política local de l'habitatge que es derivarà de la construcció i promoció d'habitatges d'HPO i de preu concertat en el municipi.

En principi, els augments en les despeses corrents derivats dels nous serveis a la propietat que poden comportar les actuacions urbanístiques previstes en el Pla, com són les exposades d'enllumenat, vigilància, neteja, recollida d'escombraries, clavegueram i manteniment i reposició dels nous espais públics han de ser coberts per l'aplicació de les taxes corresponents, tal com estableix la llei reguladora de les hisendes locals junt amb els majors ingressos a percebre per concepte d'IBI dels nous habitatges i dels nous locals per activitats productives i l'impost sobre construccions.

## 4.2. Estudi de viabilitat econòmica

### Criteris

A continuació s'inclouen les fitxes d'avaluació econòmica de l'actuació completa i dels dos subsectors en que es preveu el seu desenvolupament.

Per a l'elaboració d'aquestes fitxes han estat considerats els valors dels aprofitaments que es desprenen de l'informe-valoració per la determinació dels valors zonals i coeficients de ponderació que figuren en els Estudis Previs del Pla parcial SUD 1.14 de Palafrugell redactat per l'arquitecte Josep M. Guasch i Bové que s'adjunta com a annex .

### Costos d'urbanització. Pressupost obres

	pressupost
Presupost urbanització	1.354.880,00 €
Indemnitzacions *	0,00 €
Honoraris professionals planejament, gestió i urbanització	70.948,75 €
Taxa per l'accés a infraestructures en alta. ACA	164.428,80 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.590.257,55 €</b>

\*No es considera cap valor d'indemnització per a l'edificació existent atès que resulta compatible amb l'ordenació proposada.

### Repercussió dels costos d'urbanització

	despeses €	90% sostre m2	repercussió
repercussió / 90% sostre	1.590.257,55	12.611	126,10 €/m2

Si es considera la totalitat d'ingressos respecte a la totalitat del sosté edificable podem avaluar aquesta repercussió de 126,10€/m2stre a l'entorn del 9% del valor de venda.

Atès que es pot considerar com a un escenari de càrrega urbanística baixa una repercussió del 6% del valor de venda, de càrrega urbanística mitja, del 8% del valor de venda i de càrrega alta, del 10%, es tracta d'una actuació de càrrega urbanística alta respecte als valors de venda esmentats.

La repercussió de les obres d'urbanització fa palesa una viabilitat econòmica mitja-baixa de la promoció.



## SUD 1.14. "Creu Roquinyola Est", Palafrugell

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m2)	<b>31.144</b>		
Sistemes (m2)			
Vials	9.583		
Espais lliures	3.114		
Equipaments	3.114		
Serveis tècnics	0		
Habitatge unifamiliar en filera	0		
Habitatge plurifamiliar	15.572		
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	<b>10%</b>		
Sostre màxim (m2)		núm habitatges	stre unitari
Sostre habitatge unifamiliar en filera lliure			
Sostre habitatge plurifamiliar lliure	6.573	54	121,73
Sostre habitatge preu concertat	1.079	10	107,92
Sostre habitatge protecció pública	2.158	20	107,92
Sostre activitat econòmica	4.204	0	--
<b>Sostre total</b>	<b>14.015</b>	<b>84</b>	

### PARÀMETRES ECONÒMICS

	SUP (€/m2)	PREU (€/m2)	TOTAL (€)
Costos de transformació urbanística			
Cost repercussió urbanització vial	9.583	145	1.389.535,00
Cost repercussió urbanització espais lliures	3.114	30	93.420,00
Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament			164.428,80
Indemnitzacions			92.625,00
Honoraris planejament, gestió i urbanització			50.766,00
Costos administració i gestió			22.244,33

### TOTAL URBANITZACIÓ

**1.813.019,13**

	STRE (m2)	PREU (€/m2)	TOTAL (€)
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar en filera			
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar	6.573	912,00	5.994.913,44
Cost construcció habitatge preu concertat Zona B	1.079	912,00	984.239,52
Cost construcció habitatge protecció pública Zona B	2.158	760,00	1.640.399,20
Cost construcció comercial PB	4.204	608,00	2.556.032,00
Llicències i honoraris			
<b>TOTAL CONSTRUCCIÓ</b>			<b>11.175.584,16</b>
90% TOTAL			10.058.025,74

Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar en filera			
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar	6.573	1.503,34	9.882.010,06
Ingrés habitatge preu concertat Zona B	1.079	1.503,34	1.622.419,56
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona B	2.158	1.260,80	2.721.335,94
Ingrés comercial PB	4.204	1.195,12	5.024.284,48
<b>TOTAL INGRESSOS</b>			<b>19.250.050,03</b>
90% TOTAL			17.325.045,03

### RESULTATS FINANCERS

taxa nominal urbanització	<b>8,14%</b>
valor residual sòl brut	<b>20,81 €/m2 sòl brut</b>
repercussió desp urbanització / sostre privat	<b>143,74 €/m2 stre</b>

## SUD 1.14. "Creu Roquinyola Est", Palafrugell. SUBSECTOR-2

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m2)	<b>15.321</b>		
Sistemes (m2)			
Vials	4.329		
Espais lliures	1.570		
Equipaments	1.570		
Serveis tècnics	0		
Habitatge unifamiliar	0		
Habitatge plurifamiliar	7.852		
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	<b>10%</b>		
Sostre màxim (m2)		núm habitatges	stre unitari
Sostre habitatge unifamiliar			
Sostre habitatge plurifamiliar lliure	3.314	27	122,74
Sostre habitatge preu concertat	544	5	108,82
Sostre habitatge protecció pública	1.088	10	108,82
Sostre activitat econòmica	2.120	0	--
<b>Sostre total</b>	<b>7.066</b>	<b>42</b>	

### PARÀMETRES ECONÒMICS

	SUP (€/m2)	PREU (€/m2)	TOTAL (€)
Costos de transformació urbanística			
Cost repercussió urbanització vial	4.329	145	627.705,00
Cost repercussió urbanització espais lliures	1.570	30	47.100,00
Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament			82.214,40
Indemnitzacions			92.625,00
Honoraris planejament, gestió i urbanització			25.213,40
Costos administració i gestió			1.939,72

### TOTAL URBANITZACIÓ

**876.797,52**

	STRE (m2)	PREU (€/m2)	TOTAL (€)
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar en filera			
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar	3.314	912,00	3.022.326,05
Cost construcció habitatge preu concertat Zona B	544	912,00	496.202,78
Cost construcció habitatge protecció pública Zona B	1.088	760,00	827.004,64
Cost construcció comercial PB	2.120	608,00	1.288.838,40
Llicències i honoraris			
<b>TOTAL CONSTRUCCIÓ</b>			<b>5.634.371,87</b>
90% TOTAL			5.070.934,68

Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar en filera			
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar	3.314	1.503,34	4.981.999,61
Ingrés habitatge preu concertat Zona B	544	1.503,34	817.940,23
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona B	1.088	1.260,80	1.371.957,17
Ingrés comercial PB	2.120	1.195,12	2.533.415,38
<b>TOTAL INGRESSOS</b>			<b>9.705.312,39</b>
90% TOTAL			8.734.781,15

### RESULTATS FINANCERS

<b>taxa nominal urbanització</b>	<b>8,14%</b>
<b>valor residual sòl brut</b>	<b>23,96 €/m2 sòl brut</b>
<b>repercussió desp urbanització / sostre privat</b>	<b>137,87 €/m2 stre</b>

## SUD 1.14. "Creu Roquinyola Est", Palafrugell. SUBSECTOR-1

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m2)	<b>15.823</b>		
Sistemes (m2)			
Vials	5.254		
Espais lliures	1.544		
Equipaments	1.544		
Serveis tècnics	0		
Habitatge unifamiliar	0		
Habitatge plurifamiliar	7.720		
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	<b>10%</b>		
Sostre màxim (m2)		núm habitatges	stre unitari
Sostre habitatge unifamiliar			
Sostre habitatge plurifamiliar lliure	3.259	27	120,71
Sostre habitatge preu concertat	535	5	107,00
Sostre habitatge protecció pública	1.070	10	107,00
Sostre activitat econòmica	2.085	0	--
<b>Sostre total</b>	<b>6.949</b>	<b>42</b>	

### PARÀMETRES ECONÒMICS

	SUP (€/ m2)	PREU (€/ m2)	TOTAL (€)
Costos de transformació urbanística			
Cost repercussió urbanització vial	5.254	145	761.830,00
Cost repercussió urbanització espais lliures	1.544	30	46.320,00
Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament			82.214,40
Indemnitzacions			0,00
Honoraris planejament, gestió i urbanització			25.551,60
Costos administració i gestió			1.928,02

### TOTAL URBANITZACIÓ **917.844,02**

	STRE (m2)	PREU (€/ m2)	TOTAL (€)
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar en filera			
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar	3.259	912,00	2.972.481,60
Cost construcció habitatge preu concertat Zona B	535	912,00	487.920,00
Cost construcció habitatge protecció pública Zona B	1.070	760,00	813.200,00
Cost construcció comercial PB	2.085	608,00	1.267.497,60
Llicències i honoraris			
<b>TOTAL CONSTRUCCIÓ</b>			<b>5.541.099,20</b>
90% TOTAL			4.986.989,28

Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar en filera			
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar	3.259	1.503,34	4.899.836,06
Ingrés habitatge preu concertat Zona B	535	1.503,34	804.286,90
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona B	1.070	1.260,80	1.349.056,00
Ingrés comercial PB	2.085	1.195,12	2.491.466,66
<b>TOTAL INGRESSOS</b>			<b>9.544.645,63</b>
90% TOTAL			8.590.181,06

### RESULTATS FINANCERS

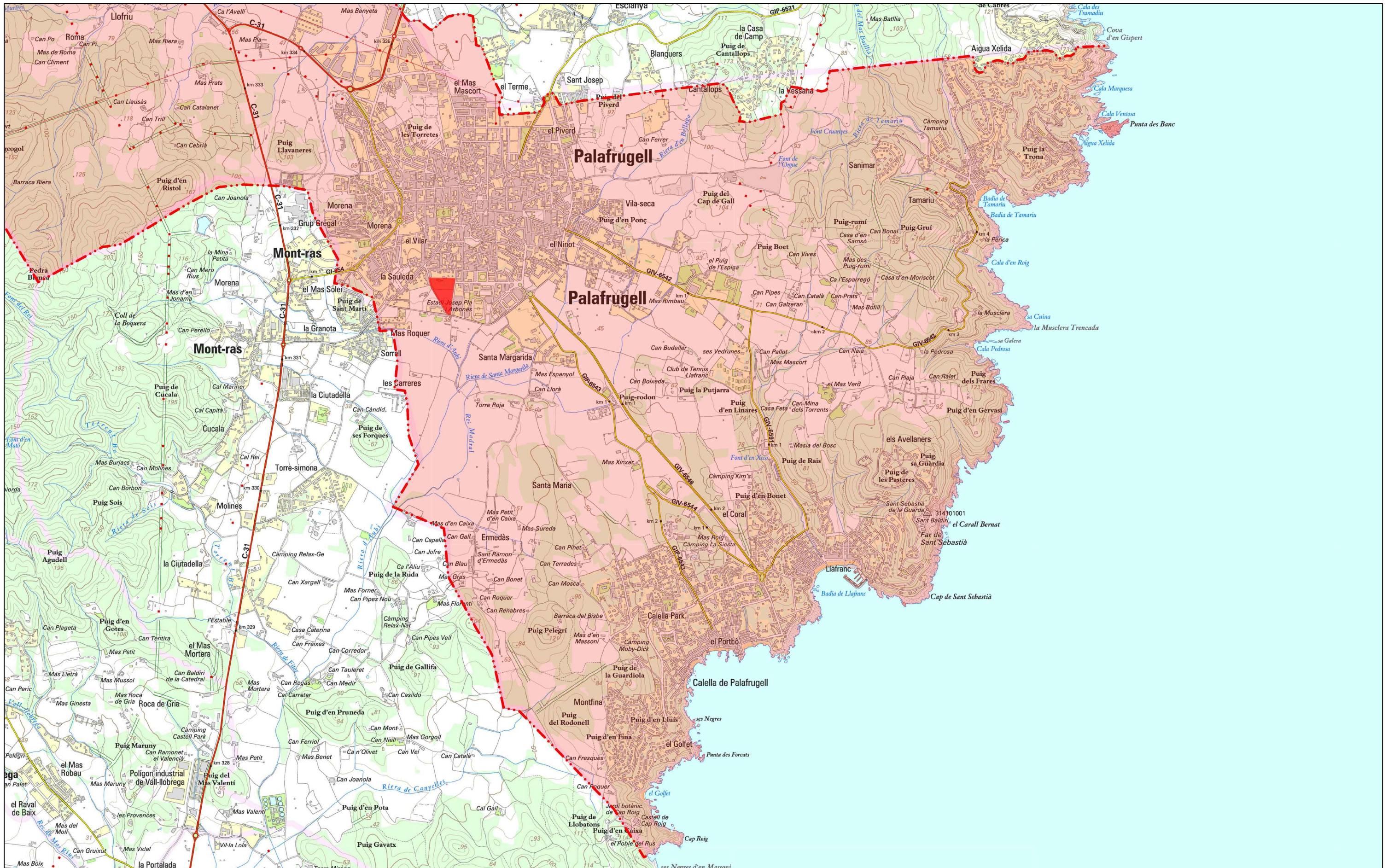
<b>taxa nominal urbanització</b>	<b>8,14%</b>
<b>valor residual sòl brut</b>	<b>19,02 €/m2 sòl brut</b>
<b>repercussió desp urbanització / sostre privat</b>	<b>146,76 €/m2 stre</b>



Francesc Albin i Collet, Lluís Albin Ruiz  
ALBIN ARQUITECTES SLP

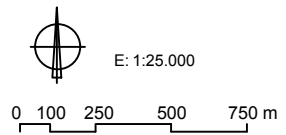


Miquel Nolla Pujals  
N&A ADVOCATS



APROVACIÓ DEFINITIVA

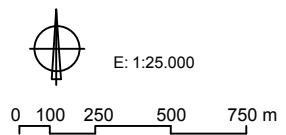
	<b>AVANÇ DEL PLA PARCIAL</b> <b>SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA</b>	
	PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ	EXP 1778.2008
<h1>I-1a</h1>	<b>PLÀNOL D'INFORMACIÓ</b> <b>ENMARCAMENT TERRITORIAL</b>	
PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓN S.L.	EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS	



E: 1:25.000



APROVACIÓ DEFINITIVA



E: 1:25.000

AVANÇ DEL PLA PARCIAL  
SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA

PALAFRUGELL-BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008

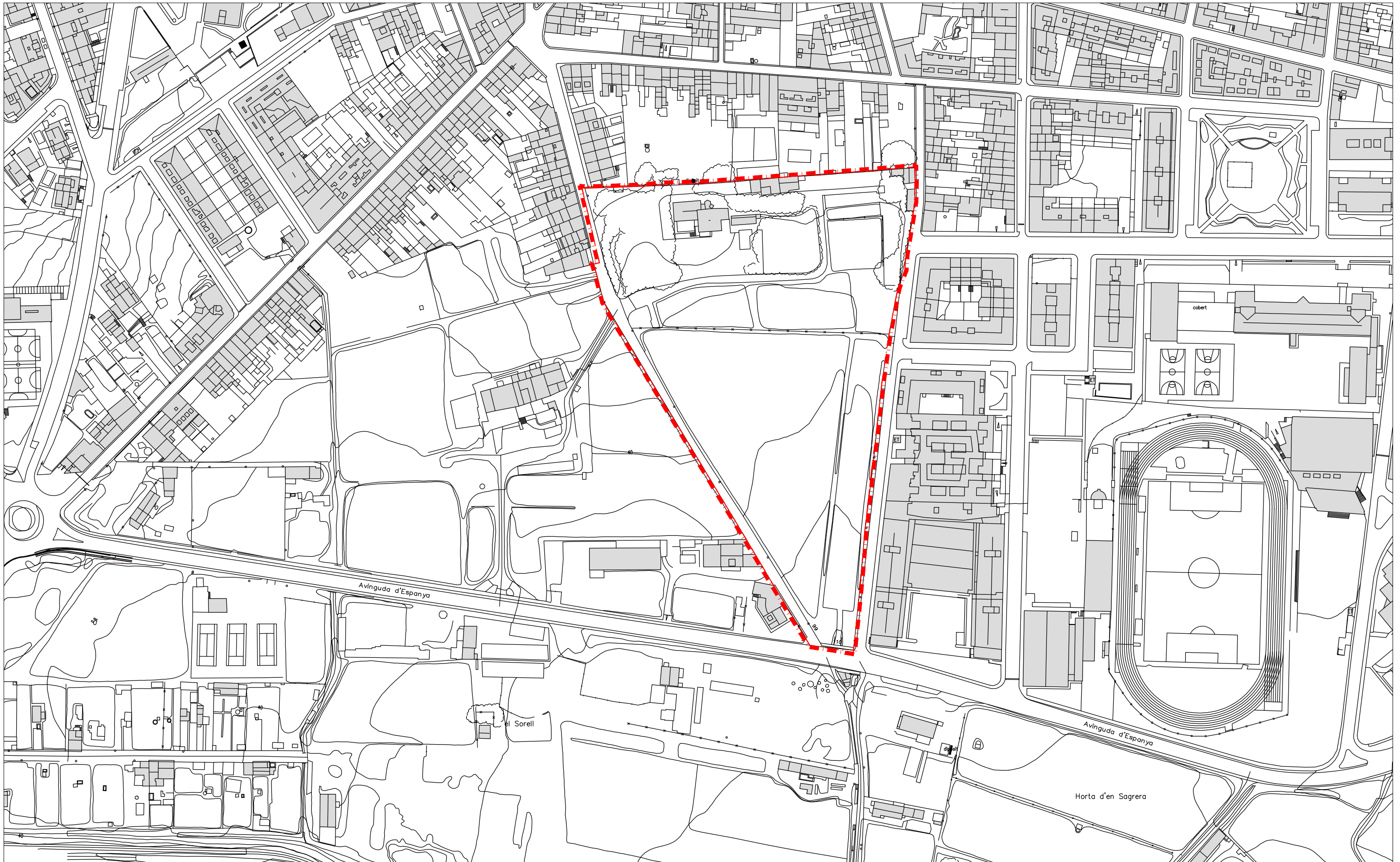
MAIG 2020

**I-1b**

PLÀNOL D'INFORMACIÓ  
ENMARCAMENT TERRITORIAL

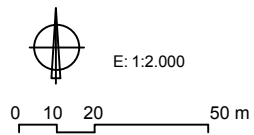
PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓN S.L.

EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS



APROVACIÓ DEFINITIVA

■ ■ Límit Pla parcial. SUD 1.14

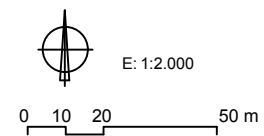


	<b>AVANÇ DEL PLA PARCIAL</b> <b>SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA</b>	
	<small>PALAFRUGELL.BAIX EMPORDÀ</small>	<small>EXP 1778.2008</small>
<b>I-2</b>	<b>PLÀNOL D'INFORMACIÓ</b> <b>EMPLAÇAMENT</b>	
<small>PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓN S.L.</small>	<small>EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP. N&amp;A ADVOCATS</small>	



APROVACIÓ DEFINITIVA

■ ■ Límit Pla parcial. SUD 1.14



AVANÇ DEL PLA PARCIAL  
SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA

PALAFRUGELLBAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008

JUNY 2021

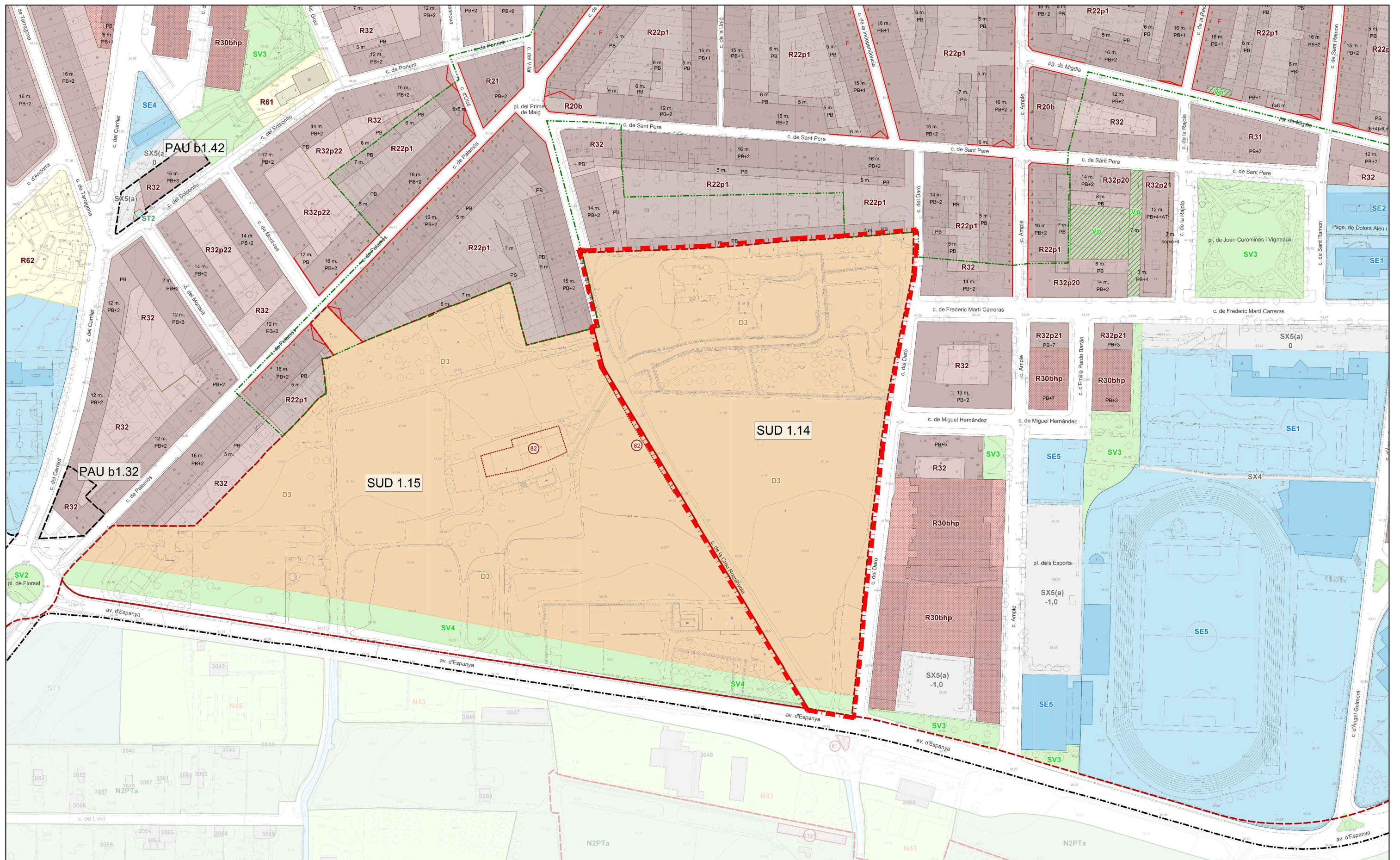
I-3

PLÀNOL D'INFORMACIÓ  
ORTOFOTO

PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓ S.L.

EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS

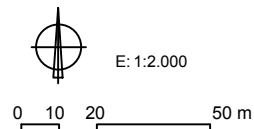




APROVACIÓ DEFINITIVA

■ ■ Límit Pla parcial. SUD 1.14

■ Clau R42-1.14. Sòl residencial  
 ■ Clau SE. Sistema d'equipaments  
 ■ Clau V3. Sistema d'espais lliures

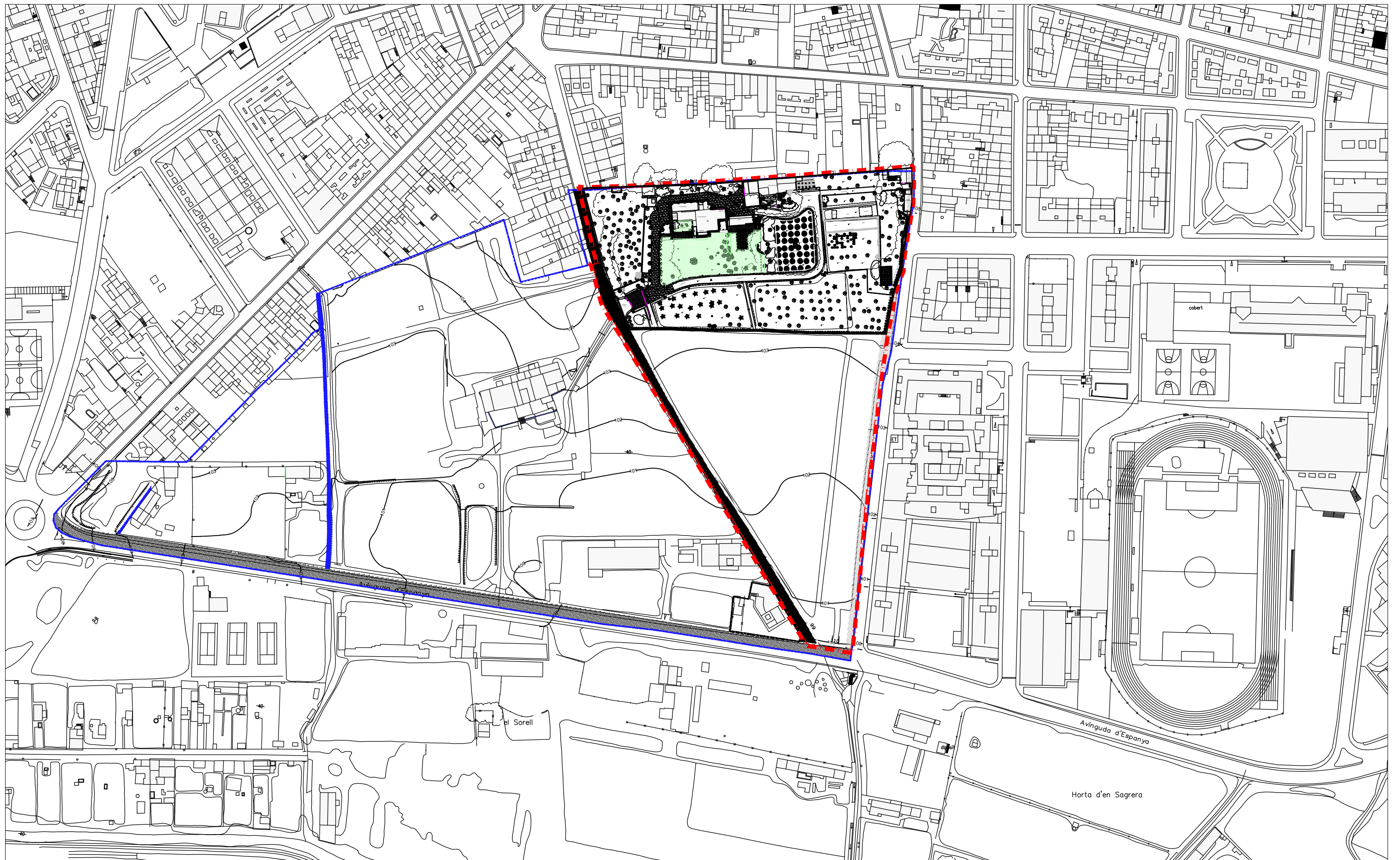


AVANÇ DEL PLA PARCIAL  
 SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA

PALAFRUGELL BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008 JUNY 2021

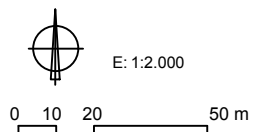
I-4 PLÀNOL D'INFORMACIÓ  
 PLANEJAMENT VIGENT

PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓN S.L. EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS



APROVACIÓ DEFINITIVA

■ ■ Límit Pla parcial. SUD 1.14



AVANÇ DEL PLA PARCIAL  
SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA

PALAFRUGELL BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008

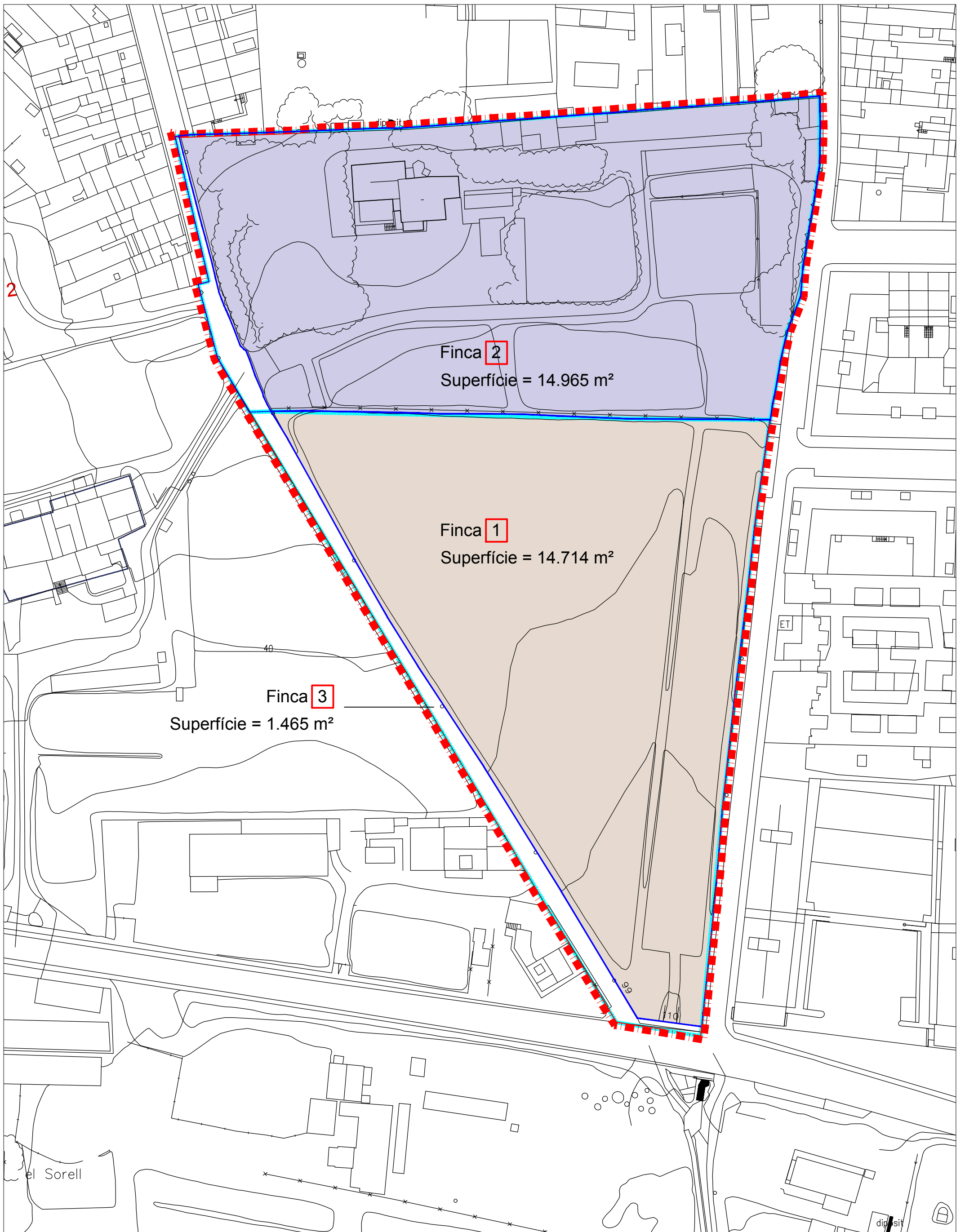
JUNY 2021

I-5

PLÀNOL D'INFORMACIÓ  
TOPOGRÀFIC

PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓN S.L.

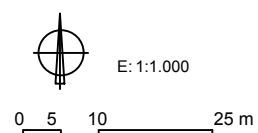
EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS



APROVACIÓ DEFINITIVA

■ ■ ■ Límit Pla parcial. SUD 1.14

FINCA 1 - MAXYVAL INVERSIÓN SL	14.714 m <sup>2</sup>
FINCA 2 - Francesc Sagrera	14.965 m <sup>2</sup>
FINCA 3 - Ajuntament de Palafrugell	1.465 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>31.144 m<sup>2</sup></b>



AVANÇ DEL PLA PARCIAL  
SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA

PALAFRUGELL BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008

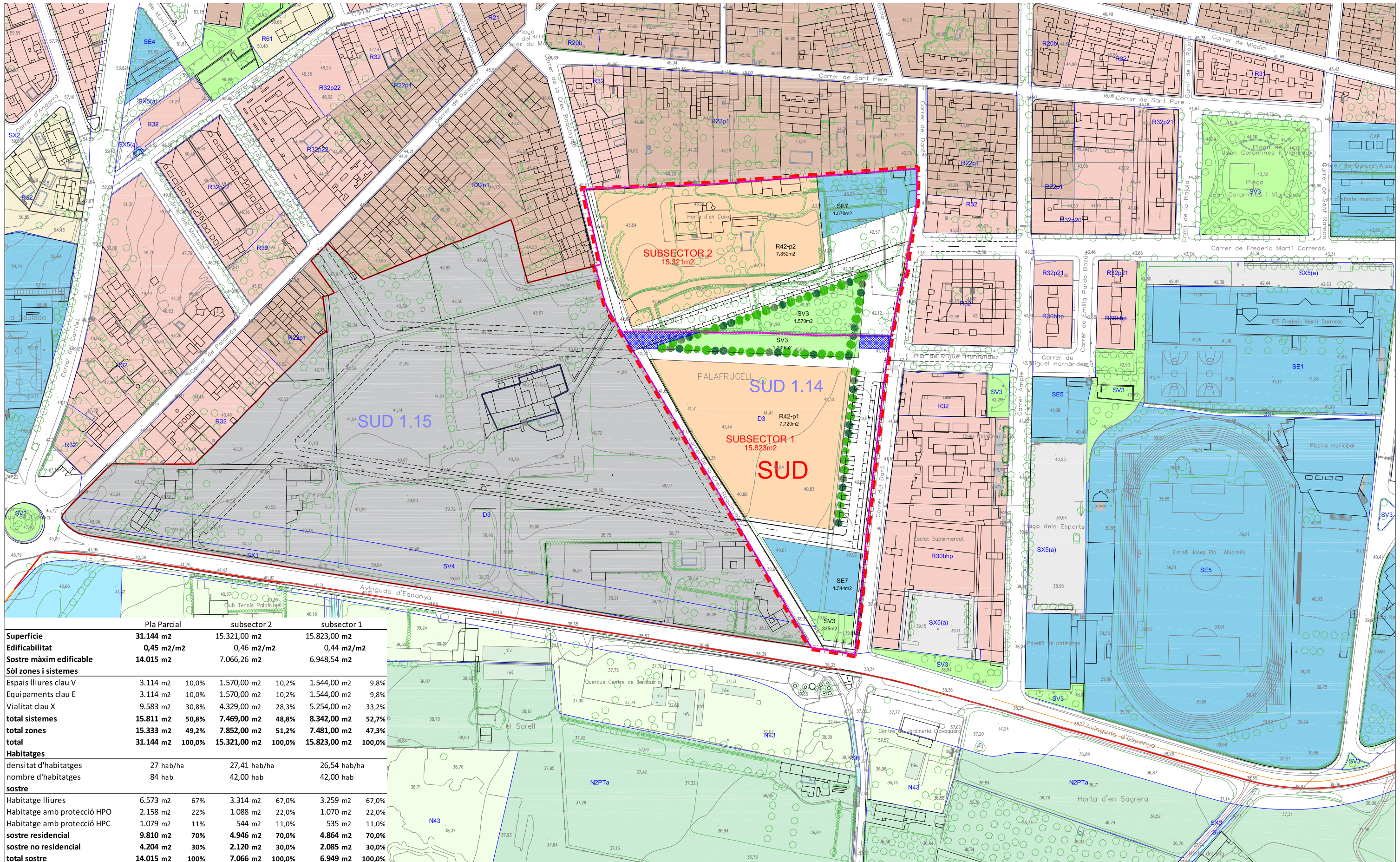
JUNY 2021

I-6

PLÀNOL D'INFORMACIÓ  
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

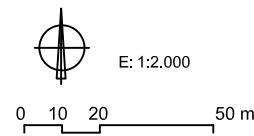
PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓN S.L.

EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS



	Pla Parcial		subsector 2		subsector 1	
<b>Superfície</b>	31.144 m <sup>2</sup>		15.321,00 m <sup>2</sup>		15.823,00 m <sup>2</sup>	
<b>Edificabilitat</b>	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		0,46 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		0,44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>Sostre màxim edificable</b>	14.015 m <sup>2</sup>		7.066,26 m <sup>2</sup>		6.948,54 m <sup>2</sup>	
<b>Sòl zones i sistemes</b>						
Espais lliures clau V	3.114 m <sup>2</sup>	10,0%	1.570,00 m <sup>2</sup>	10,2%	1.544,00 m <sup>2</sup>	9,8%
Equipaments clau E	3.114 m <sup>2</sup>	10,0%	1.570,00 m <sup>2</sup>	10,2%	1.544,00 m <sup>2</sup>	9,8%
Vialitat clau X	9.583 m <sup>2</sup>	30,8%	4.329,00 m <sup>2</sup>	28,3%	5.254,00 m <sup>2</sup>	33,2%
<b>total sistemes</b>	<b>15.811 m<sup>2</sup></b>	<b>50,8%</b>	<b>7.469,00 m<sup>2</sup></b>	<b>48,8%</b>	<b>8.342,00 m<sup>2</sup></b>	<b>52,7%</b>
<b>total zones</b>	<b>15.333 m<sup>2</sup></b>	<b>49,2%</b>	<b>7.852,00 m<sup>2</sup></b>	<b>51,2%</b>	<b>7.481,00 m<sup>2</sup></b>	<b>47,3%</b>
<b>total</b>	<b>31.144 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>	<b>15.321,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>	<b>15.823,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>
<b>Habitatges</b>						
densitat d'habitatges	27 hab/ha		27,41 hab/ha		26,54 hab/ha	
nombre d'habitatges	84 hab		42,00 hab		42,00 hab	
<b>sostre</b>						
Habitatge lliures	6.573 m <sup>2</sup>	67%	3.314 m <sup>2</sup>	67,0%	3.259 m <sup>2</sup>	67,0%
Habitatge amb protecció HPO	2.158 m <sup>2</sup>	22%	1.088 m <sup>2</sup>	22,0%	1.070 m <sup>2</sup>	22,0%
Habitatge amb protecció HPC	1.079 m <sup>2</sup>	11%	544 m <sup>2</sup>	11,0%	535 m <sup>2</sup>	11,0%
<b>sostre residencial</b>	<b>9.810 m<sup>2</sup></b>	<b>70%</b>	<b>4.946 m<sup>2</sup></b>	<b>70,0%</b>	<b>4.864 m<sup>2</sup></b>	<b>70,0%</b>
<b>sostre no residencial</b>	<b>4.204 m<sup>2</sup></b>	<b>30%</b>	<b>2.120 m<sup>2</sup></b>	<b>30,0%</b>	<b>2.085 m<sup>2</sup></b>	<b>30,0%</b>
<b>total sostre</b>	<b>14.015 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>7.066 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>	<b>6.949 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

- Límit Pla parcial. SUD 1.14
- Divisió subsectors
- Clau R42-1.14. Sòl residencial
- Clau SE. Sistema d'equipaments
- Clau V3. Sistema d'espais lliures
- 383 m<sup>2</sup> de vial a càrrec del Sector 2



**APROVACIÓ DEFINITIVA**

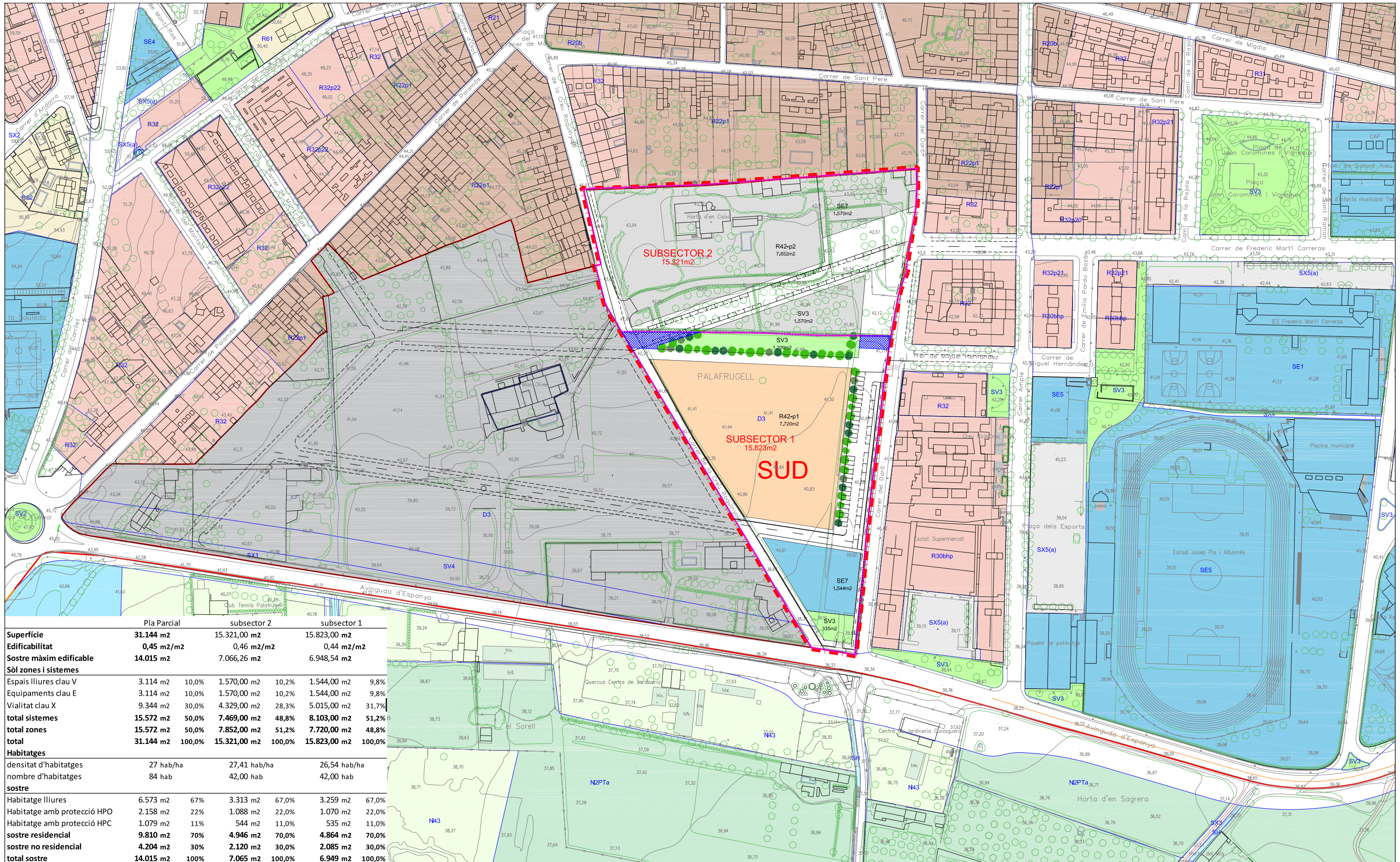
**AVANÇ DEL PLA PARCIAL**  
**SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA**

PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ    EXP 1778.2008    SETEMBRE 2022

O-1a

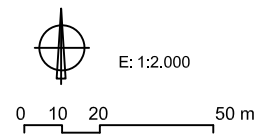
**PLÀNOL D'ORDENACIÓ**  
**QUALIFICACIÓ**

PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓN S.L.    EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS



	Pla Parcial		subsector 2		subsector 1	
<b>Superfície</b>	<b>31.144 m<sup>2</sup></b>		<b>15.321,00 m<sup>2</sup></b>		<b>15.823,00 m<sup>2</sup></b>	
<b>Edificabilitat</b>	<b>0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>		<b>0,46 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>		<b>0,44 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	
<b>Sostre màxim edificable</b>	<b>14.015 m<sup>2</sup></b>		<b>7.066,26 m<sup>2</sup></b>		<b>6.948,54 m<sup>2</sup></b>	
<b>Sòl zones i sistemes</b>						
Espais lliures clau V	3.114 m <sup>2</sup>	10,0%	1.570,00 m <sup>2</sup>	10,2%	1.544,00 m <sup>2</sup>	9,8%
Equipaments clau E	3.114 m <sup>2</sup>	10,0%	1.570,00 m <sup>2</sup>	10,2%	1.544,00 m <sup>2</sup>	9,8%
Vialitat clau X	9.344 m <sup>2</sup>	30,0%	4.329,00 m <sup>2</sup>	28,3%	5.015,00 m <sup>2</sup>	31,7%
<b>total sistemes</b>	<b>15.572 m<sup>2</sup></b>	<b>50,0%</b>	<b>7.469,00 m<sup>2</sup></b>	<b>48,8%</b>	<b>8.103,00 m<sup>2</sup></b>	<b>51,2%</b>
<b>total zones</b>	<b>15.572 m<sup>2</sup></b>	<b>50,0%</b>	<b>7.852,00 m<sup>2</sup></b>	<b>51,2%</b>	<b>7.720,00 m<sup>2</sup></b>	<b>48,8%</b>
<b>total</b>	<b>31.144 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>	<b>15.321,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>	<b>15.823,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>
<b>Habitatges</b>						
densitat d'habitatges	27 hab/ha		27,41 hab/ha		26,54 hab/ha	
nombre d'habitatges	84 hab		42,00 hab		42,00 hab	
<b>sostre</b>						
Habitatge lliures	6.573 m <sup>2</sup>	67%	3.313 m <sup>2</sup>	67,0%	3.259 m <sup>2</sup>	67,0%
Habitatge amb protecció HPO	2.158 m <sup>2</sup>	22%	1.088 m <sup>2</sup>	22,0%	1.070 m <sup>2</sup>	22,0%
Habitatge amb protecció HPC	1.079 m <sup>2</sup>	11%	544 m <sup>2</sup>	11,0%	535 m <sup>2</sup>	11,0%
<b>sostre residencial</b>	<b>9.810 m<sup>2</sup></b>	<b>70%</b>	<b>4.946 m<sup>2</sup></b>	<b>70,0%</b>	<b>4.864 m<sup>2</sup></b>	<b>70,0%</b>
<b>sostre no residencial</b>	<b>4.204 m<sup>2</sup></b>	<b>30%</b>	<b>2.120 m<sup>2</sup></b>	<b>30,0%</b>	<b>2.085 m<sup>2</sup></b>	<b>30,0%</b>
<b>total sostre</b>	<b>14.015 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>7.065 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>	<b>6.949 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

- Límit Pla parcial. SUD 1.14
- Divisió subsectors
- Clau R42-1.14. Sòl residencial
- Clau SE. Sistema d'equipaments
- Clau V3. Sistema d'espais lliures
- 383 m<sup>2</sup> de vial a càrrec del Sector 2



**APROVACIÓ DEFINITIVA**

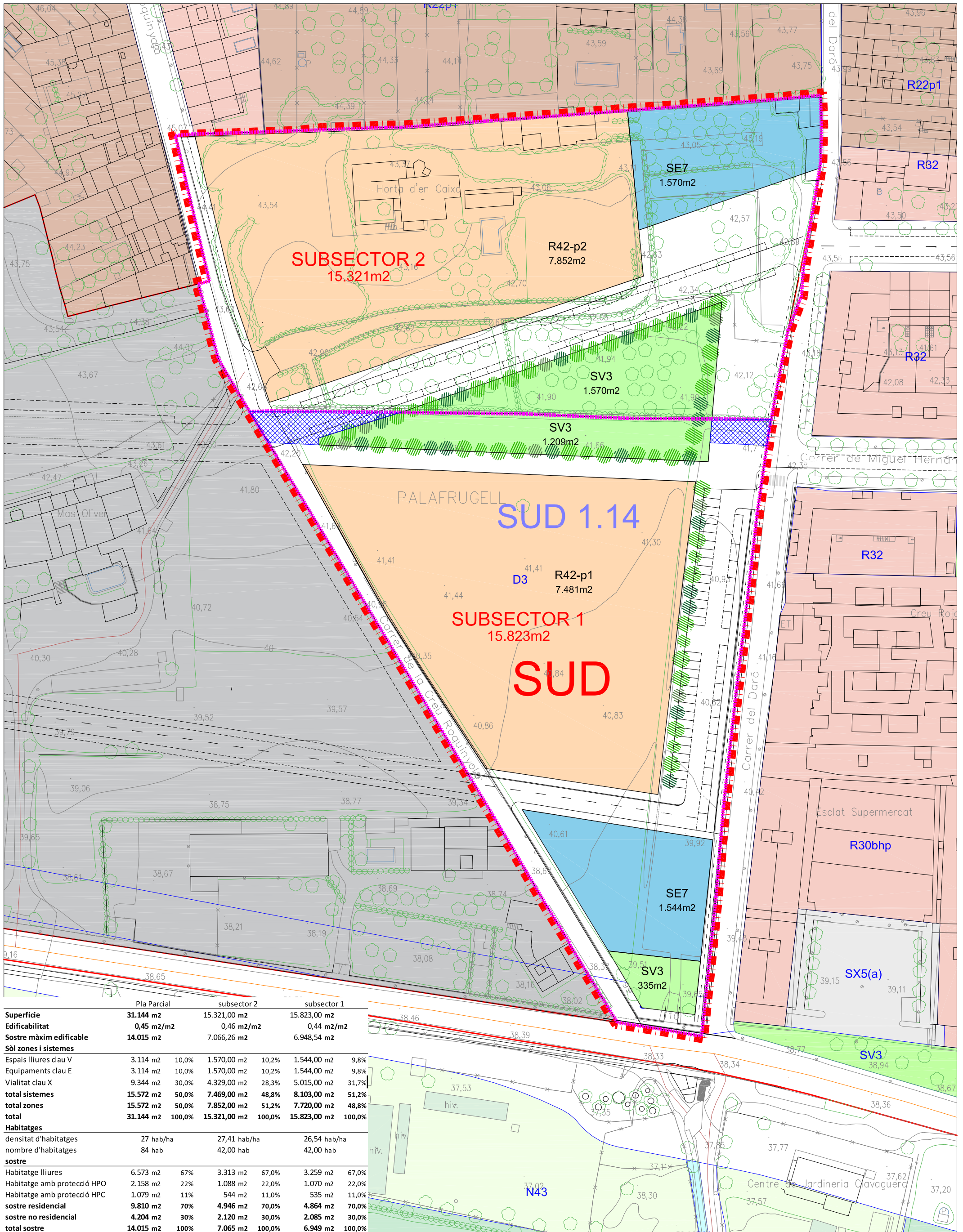
**AVANÇ DEL PLA PARCIAL**  
**SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA**

PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ    EXP 1778.2008    SETEMBRE 2022

O-1b

**PLÀNOL D'ORDENACIÓ**  
**QUALIFICACIÓ. SUBSECTOR 1**

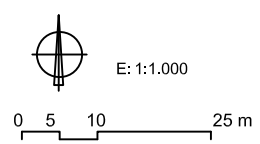
PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓN S.L.    EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS



	Pla Parcial	subsector 2	subsector 1
<b>Superfície</b>	<b>31.144 m2</b>	<b>15.321,00 m2</b>	<b>15.823,00 m2</b>
<b>Edificabilitat</b>	<b>0,45 m2/m2</b>	<b>0,46 m2/m2</b>	<b>0,44 m2/m2</b>
<b>Sostre màxim edificable</b>	<b>14.015 m2</b>	<b>7.066,26 m2</b>	<b>6.948,54 m2</b>
<b>Sòl zones i sistemes</b>			
Espais lliures clau V	3.114 m2 10,0%	1.570,00 m2 10,2%	1.544,00 m2 9,8%
Equipaments clau E	3.114 m2 10,0%	1.570,00 m2 10,2%	1.544,00 m2 9,8%
Vialitat clau X	9.344 m2 30,0%	4.329,00 m2 28,3%	5.015,00 m2 31,7%
<b>total sistemes</b>	<b>15.572 m2 50,0%</b>	<b>7.469,00 m2 48,8%</b>	<b>8.103,00 m2 51,2%</b>
<b>total zones</b>	<b>15.572 m2 50,0%</b>	<b>7.852,00 m2 51,2%</b>	<b>7.720,00 m2 48,8%</b>
<b>total</b>	<b>31.144 m2 100,0%</b>	<b>15.321,00 m2 100,0%</b>	<b>15.823,00 m2 100,0%</b>
<b>Habitatges</b>			
densitat d'habitatges	27 hab/ha	27,41 hab/ha	26,54 hab/ha
nombre d'habitatges	84 hab	42,00 hab	42,00 hab
<b>sostre</b>			
Habitatge lliures	6.573 m2 67%	3.313 m2 67,0%	3.259 m2 67,0%
Habitatge amb protecció HPO	2.158 m2 22%	1.088 m2 22,0%	1.070 m2 22,0%
Habitatge amb protecció HPC	1.079 m2 11%	544 m2 11,0%	535 m2 11,0%
<b>sostre residencial</b>	<b>9.810 m2 70%</b>	<b>4.946 m2 70,0%</b>	<b>4.864 m2 70,0%</b>
<b>sostre no residencial</b>	<b>4.204 m2 30%</b>	<b>2.120 m2 30,0%</b>	<b>2.085 m2 30,0%</b>
<b>total sostre</b>	<b>14.015 m2 100%</b>	<b>7.065 m2 100,0%</b>	<b>6.949 m2 100,0%</b>

- | Límit Pla parcial. SUD 1.14
- | Divisió subsectors
- Clau R42-1.14. Sòl residencial
- Clau SE. Sistema d'equipaments
- Clau V3. Sistema d'espais lliures

383 m<sup>2</sup> de vial a càrrec del Sector 2



**APROVACIÓ DEFINITIVA**

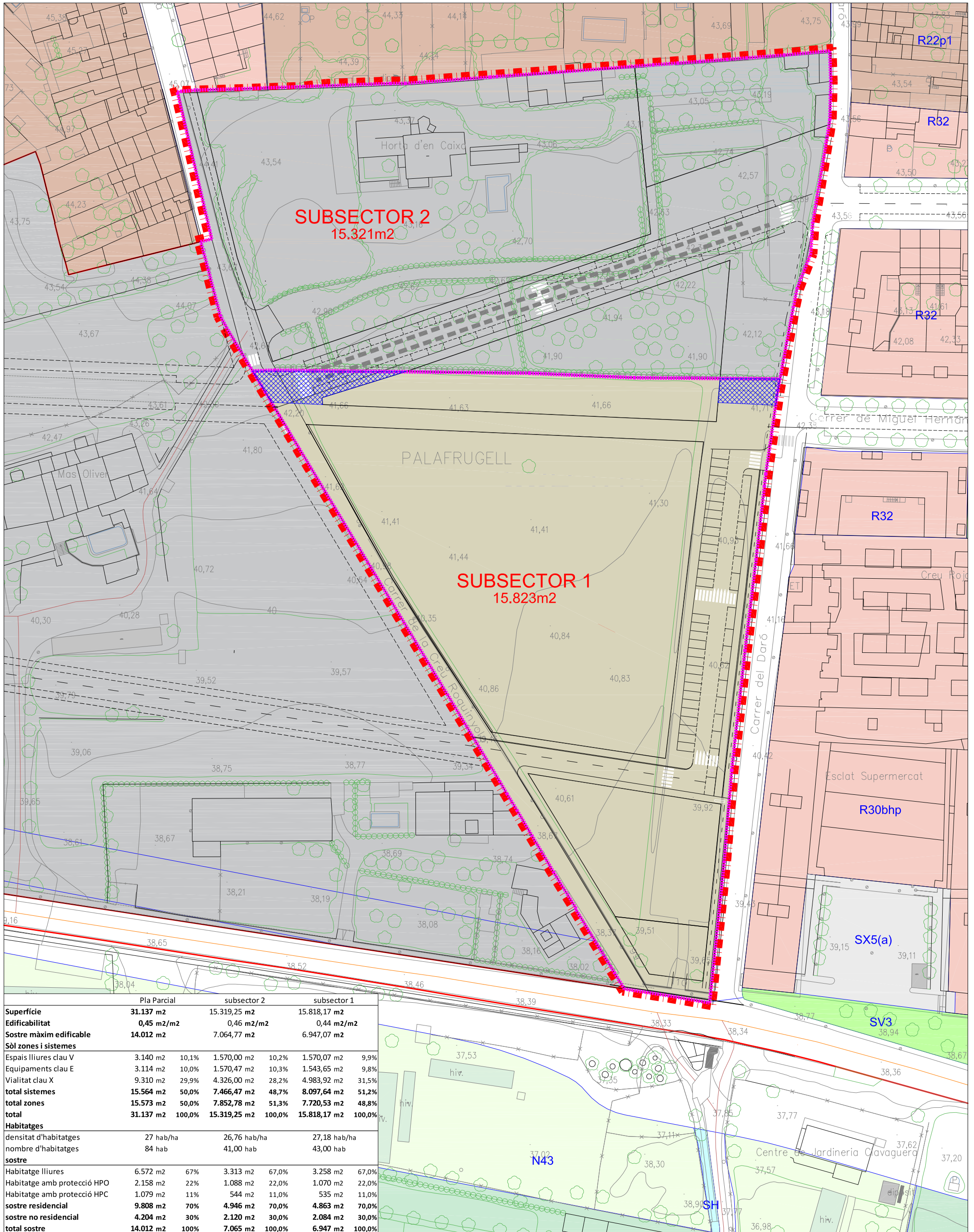
**AVANÇ DEL PLA PARCIAL**  
**SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA**

PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008 SETEMBRE 2022

O-1c

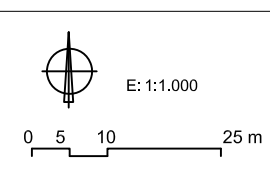
**PLÀNOL D'ORDENACIÓ QUALIFICACIÓ**

PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓN S.L. EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS



	Pla Parcial	subsector 2	subsector 1
<b>Superfície</b>	<b>31.137 m2</b>	<b>15.319,25 m2</b>	<b>15.818,17 m2</b>
<b>Edificabilitat</b>	<b>0,45 m2/m2</b>	<b>0,46 m2/m2</b>	<b>0,44 m2/m2</b>
<b>Sostre màxim edificable</b>	<b>14.012 m2</b>	<b>7.064,77 m2</b>	<b>6.947,07 m2</b>
<b>Sòl zones i sistemes</b>			
Espais lliures clau V	3.140 m2 10,1%	1.570,00 m2 10,2%	1.570,07 m2 9,9%
Equipaments clau E	3.114 m2 10,0%	1.570,47 m2 10,3%	1.543,65 m2 9,8%
Vialitat clau X	9.310 m2 29,9%	4.326,00 m2 28,2%	4.983,92 m2 31,5%
<b>total sistemes</b>	<b>15.564 m2 50,0%</b>	<b>7.466,47 m2 48,7%</b>	<b>8.097,64 m2 51,2%</b>
<b>total zones</b>	<b>15.573 m2 50,0%</b>	<b>7.852,78 m2 51,3%</b>	<b>7.720,53 m2 48,8%</b>
<b>total</b>	<b>31.137 m2 100,0%</b>	<b>15.319,25 m2 100,0%</b>	<b>15.818,17 m2 100,0%</b>
<b>Habitatges</b>			
densitat d'habitatges	27 hab/ha	26,76 hab/ha	27,18 hab/ha
nombre d'habitatges	84 hab	41,00 hab	43,00 hab
<b>sostre</b>			
Habitatge lliures	6.572 m2 67%	3.313 m2 67,0%	3.258 m2 67,0%
Habitatge amb protecció HPO	2.158 m2 22%	1.088 m2 22,0%	1.070 m2 22,0%
Habitatge amb protecció HPC	1.079 m2 11%	544 m2 11,0%	535 m2 11,0%
<b>sostre residencial</b>	<b>9.808 m2 70%</b>	<b>4.946 m2 70,0%</b>	<b>4.863 m2 70,0%</b>
<b>sostre no residencial</b>	<b>4.204 m2 30%</b>	<b>2.120 m2 30,0%</b>	<b>2.084 m2 30,0%</b>
<b>total sostre</b>	<b>14.012 m2 100%</b>	<b>7.065 m2 100,0%</b>	<b>6.947 m2 100,0%</b>

- | Límit Pla parcial. SUD 1.14
- | Divisió subsectors
- Subsector 2
- Subsector 1
- 383 m2 de vial a càrrec del Sector 2



**APROVACIÓ DEFINITIVA**

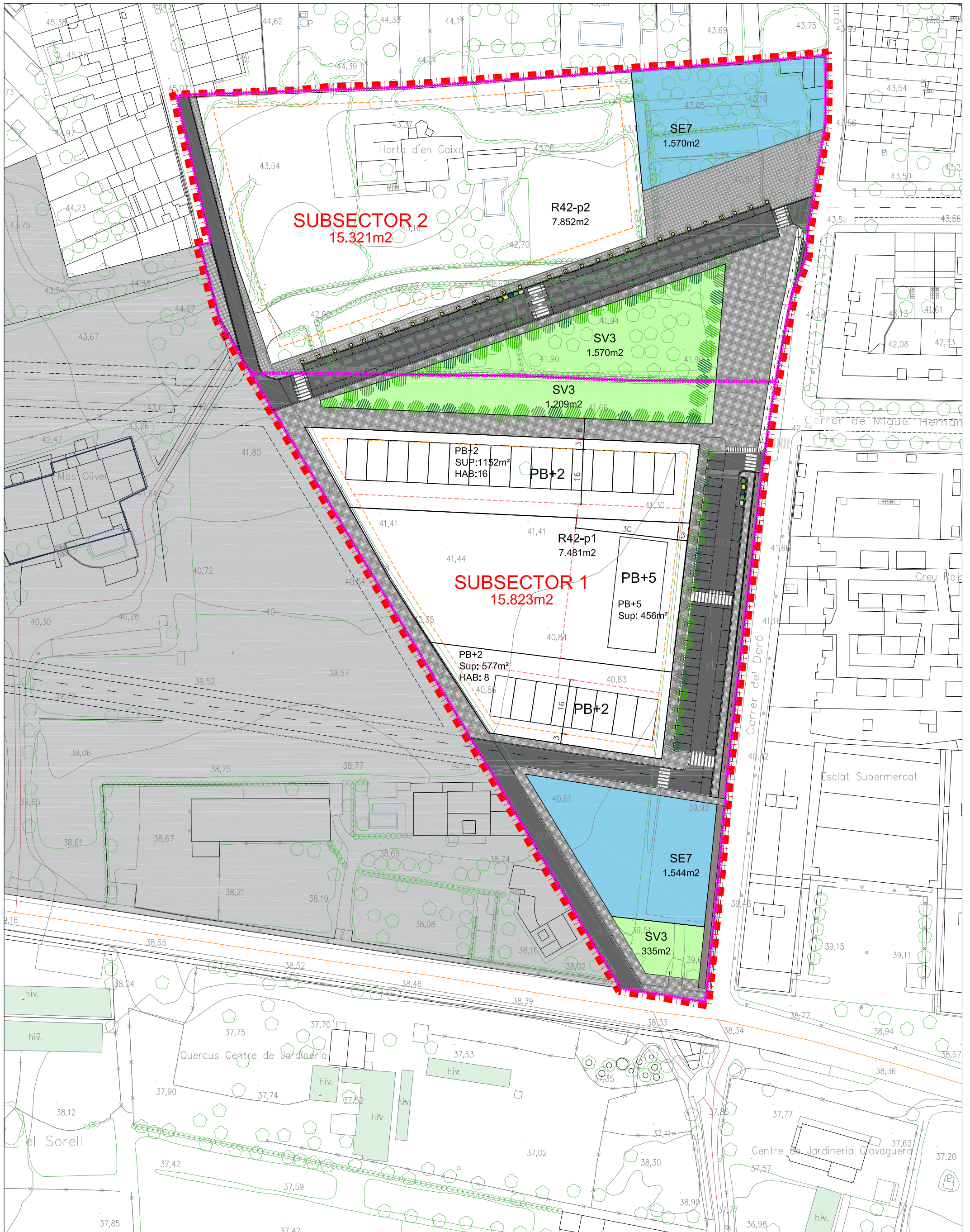
**AVANÇ DEL PLA PARCIAL**  
**SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA**

PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008 SETEMBRE 2022

O-2

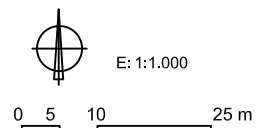
**PLÀNOL D'ORDENACIÓ**  
**SUBSECTORS**

PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓN S.L. EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS



APROVACIÓ DEFINITIVA

- | | Límit Pla parcial. SUD 1.14
- | | | | Divisió subsectors
- Clau R42-1.14. Sòl residencial
- Clau SE. Sistema d'equipaments
- Clau V3. Sistema d'espais lliures



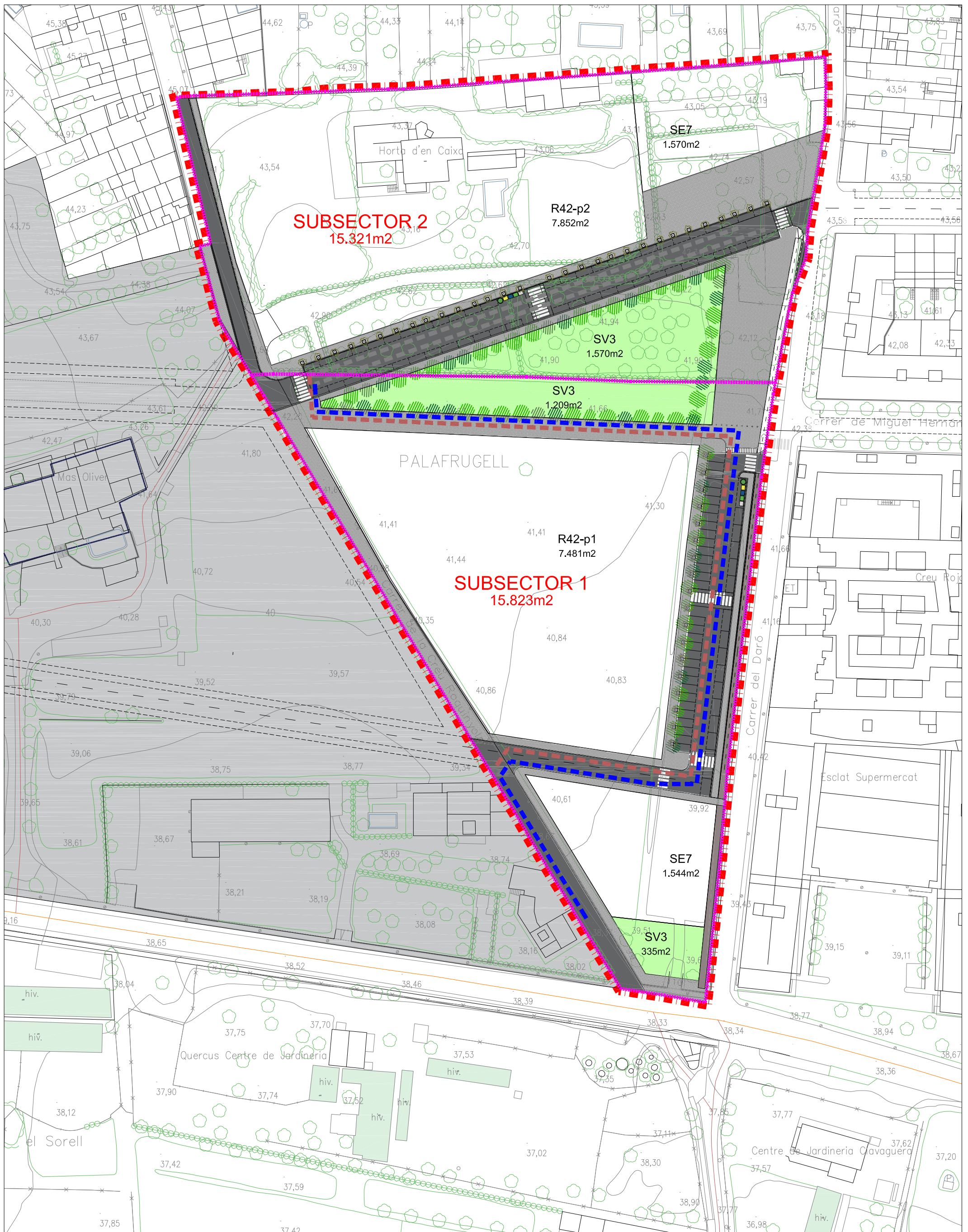
**AVANÇ DEL PLA PARCIAL**  
**SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA**

PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ EXP 1778, 2008 SETEMBRE 2022

**O-3** PLÀNOL D'ORDENACIÓ  
 ORDENACIÓ INDICATIVA

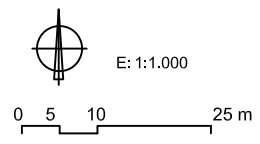
PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓN S.L. EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS





APROVACIÓ DEFINITIVA

- | | Límit Pla parcial. SUD 1.14
- | | | | Divisió subsectors
- Clau R42-1.14. Sòl residencial
- Clau SE. Sistema d'equipaments
- Clau V3. Sistema d'espais lliures



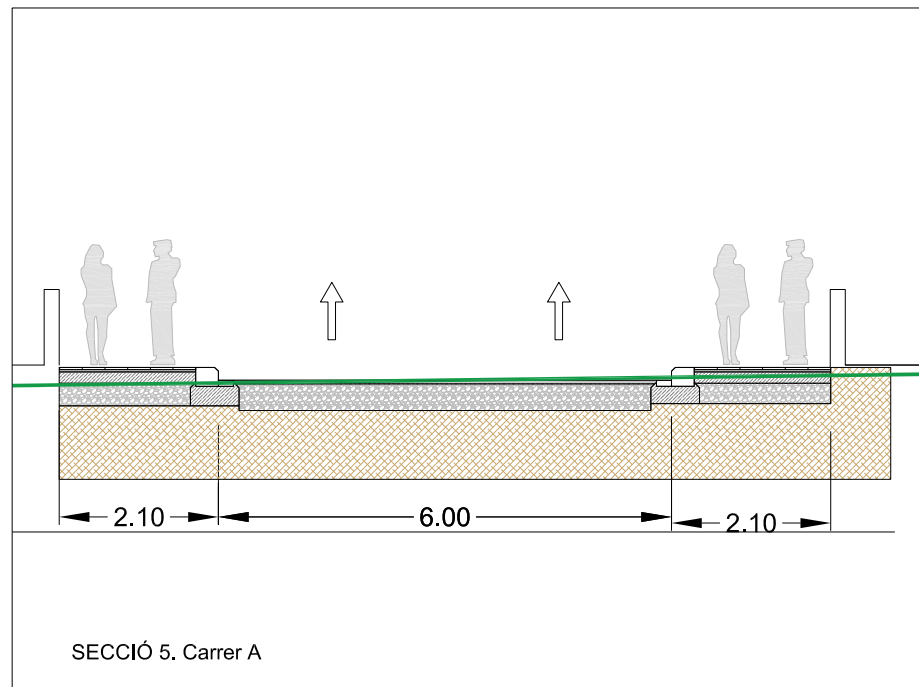
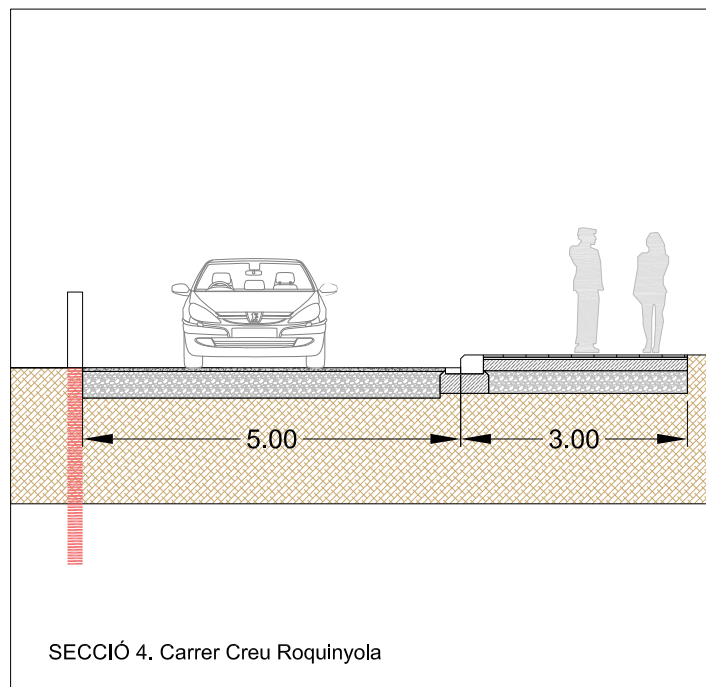
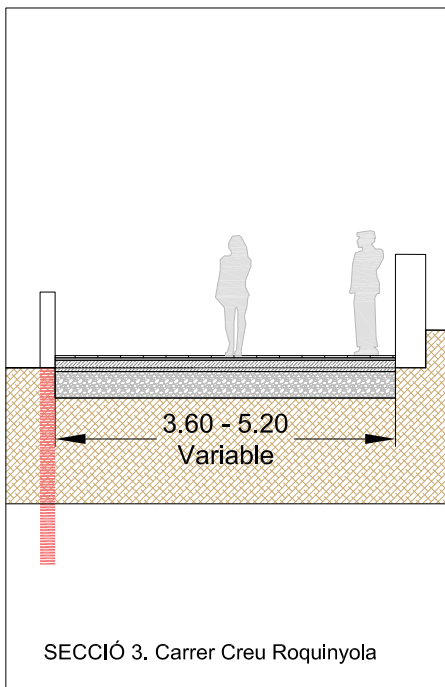
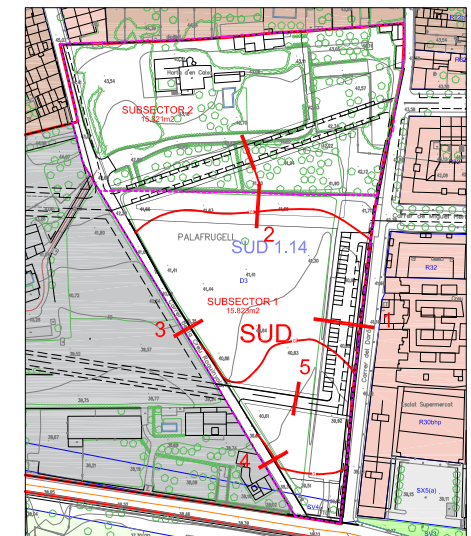
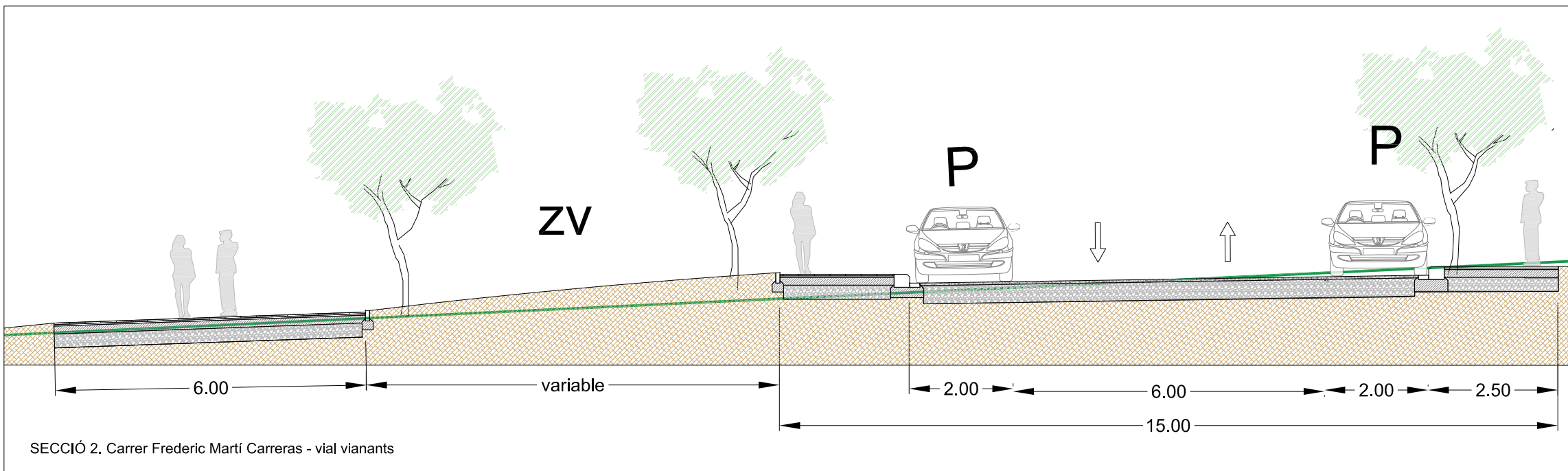
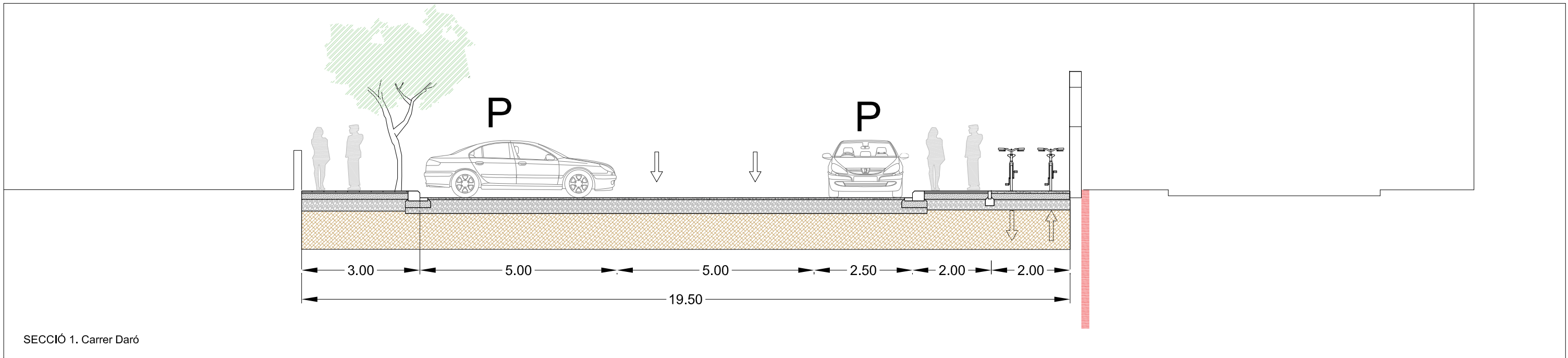
**AVANÇ DEL PLA PARCIAL**  
**SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA**

PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ    EXP 1778, 2008    JUNY 2021

O-4

**PLÀNOL D'ORDENACIÓ**  
**XARXA VIÀRIA**

PROMOTOR: MAXVVAL INVERSIÓN S.L.    EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS



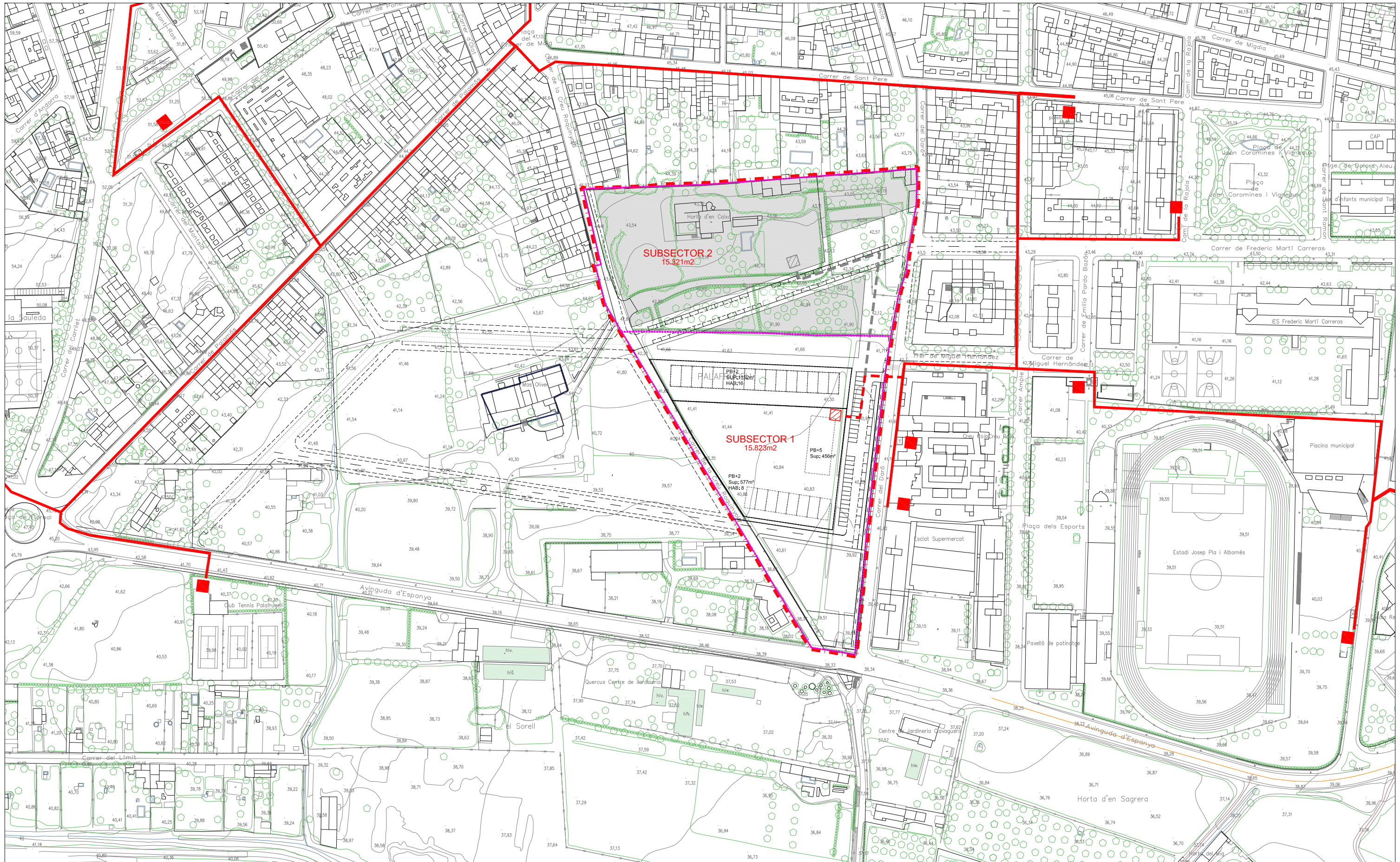
APROVACIÓ DEFINITIVA

**AVANÇ DEL PLA PARCIAL**  
**SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA**

PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008 SETEMBRE 2022

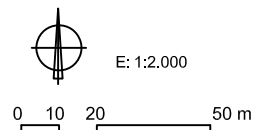
**O-5** **PLÀNOL D'ORDENACIÓ**  
**XARXA VIÀRIA. SECCIONS**

PROMOTOR: MAXVVAL INVERSIÓN S.L. EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS



APROVACIÓ DEFINITIVA

- Límit Pla parcial. SUD 1.14
- Divisió subsectors
- Xarxa electricitat existent
- Xarxa electricitat subsector 1
- Xarxa electricitat subsector 2

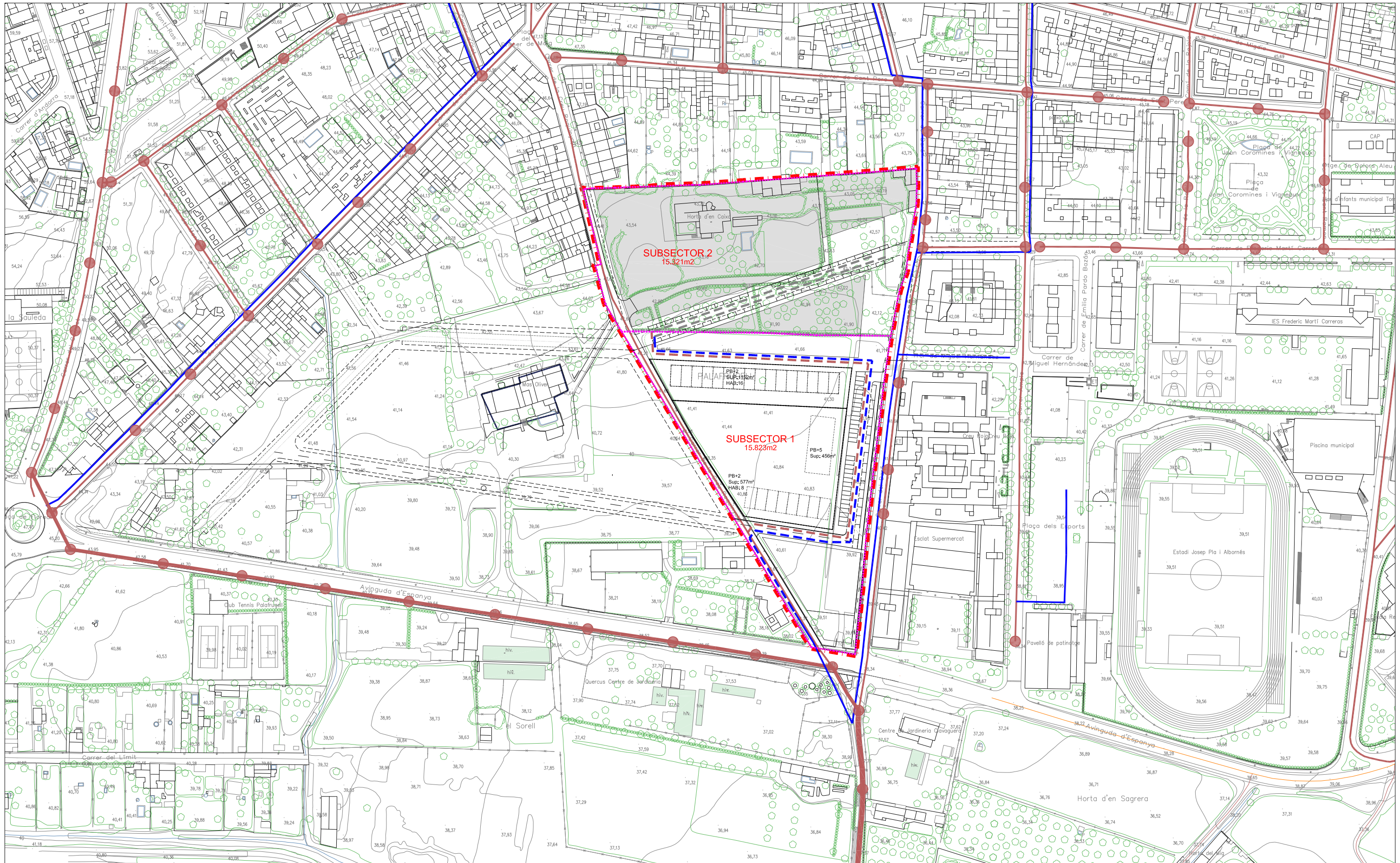


**AVANÇ DEL PLA PARCIAL  
SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA**

PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008 SETEMBRE 2022

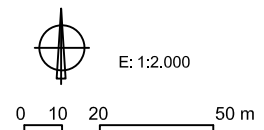
**O-6 PLÀNOL D'ORDENACIÓ  
XARXA ELECTRICITAT**

PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓN S.L. EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS

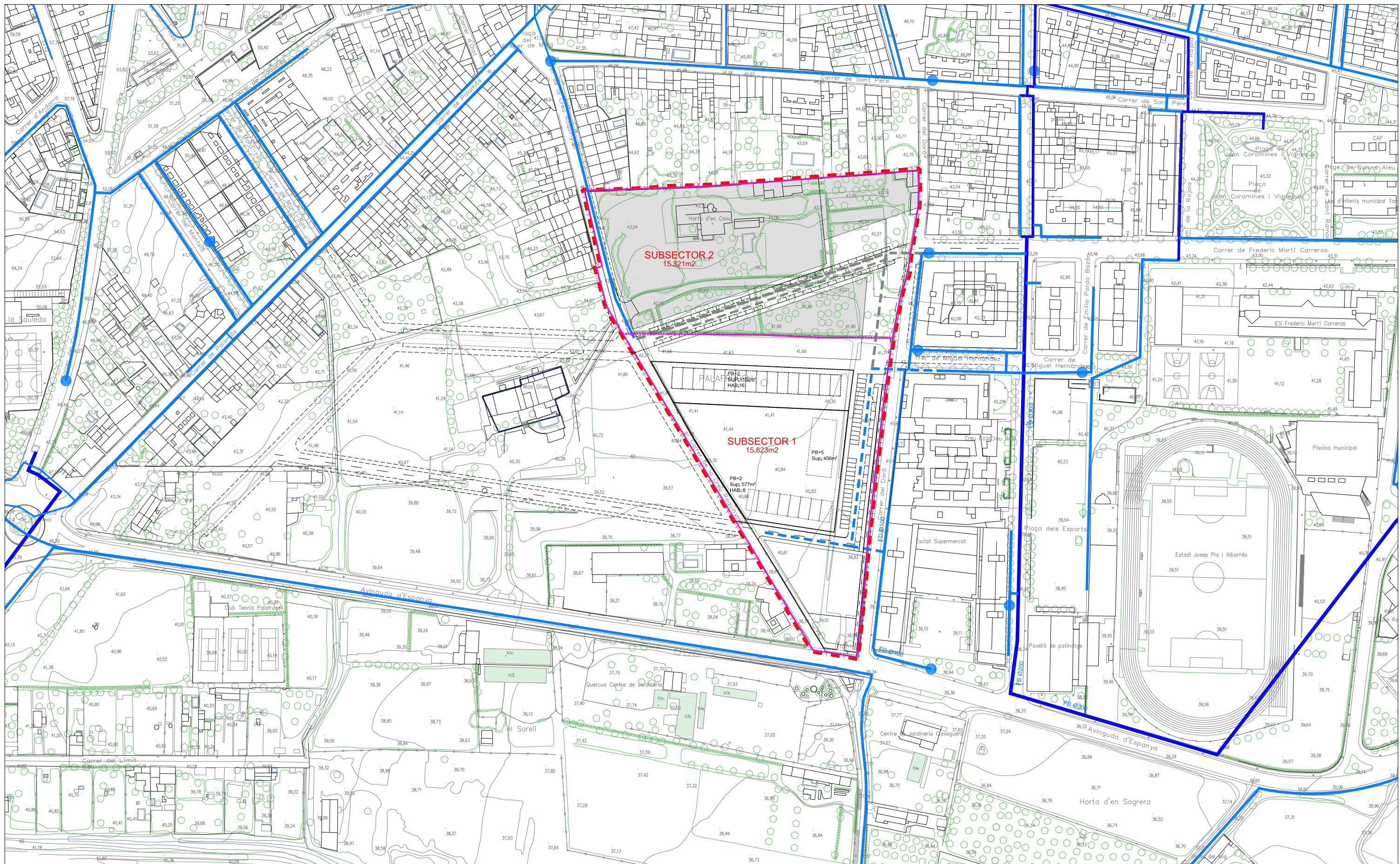


APROVACIÓ DEFINITIVA

- |  |                             |  |                             |
|--|-----------------------------|--|-----------------------------|
|  | Límit Pla parcial. SUD 1.14 |  | Xarxa residuals existent    |
|  | Divisió subsectors          |  | Xarxa residuals subsector 1 |
|  | Xarxa pluvials existent     |  | Xarxa residuals subsector 2 |
|  | Xarxa pluvials subsector 1  |  |                             |
|  | Xarxa pluvials subsector 2  |  |                             |

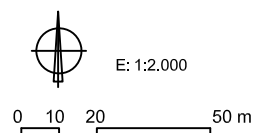


<b>AVANÇ DEL PLA PARCIAL</b> <b>SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA</b>	
PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ	EXP 1778.2008
SETEMBRE 2022	
O-7	<b>PLÀNOL D'ORDENACIÓ</b> <b>XARXA CLAVEGUERAM</b>
PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓN S.L.      EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS	



APROVACIÓ DEFINITIVA

- Límit Pla parcial. SUD 1.14
- Divisió subsectors
- Xarxa abast. aigua existent
- Xarxa abast. aigua subsector 1
- Xarxa abast. aigua subsector 2



**AVANÇ DEL PLA PARCIAL**  
**SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA**

PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008

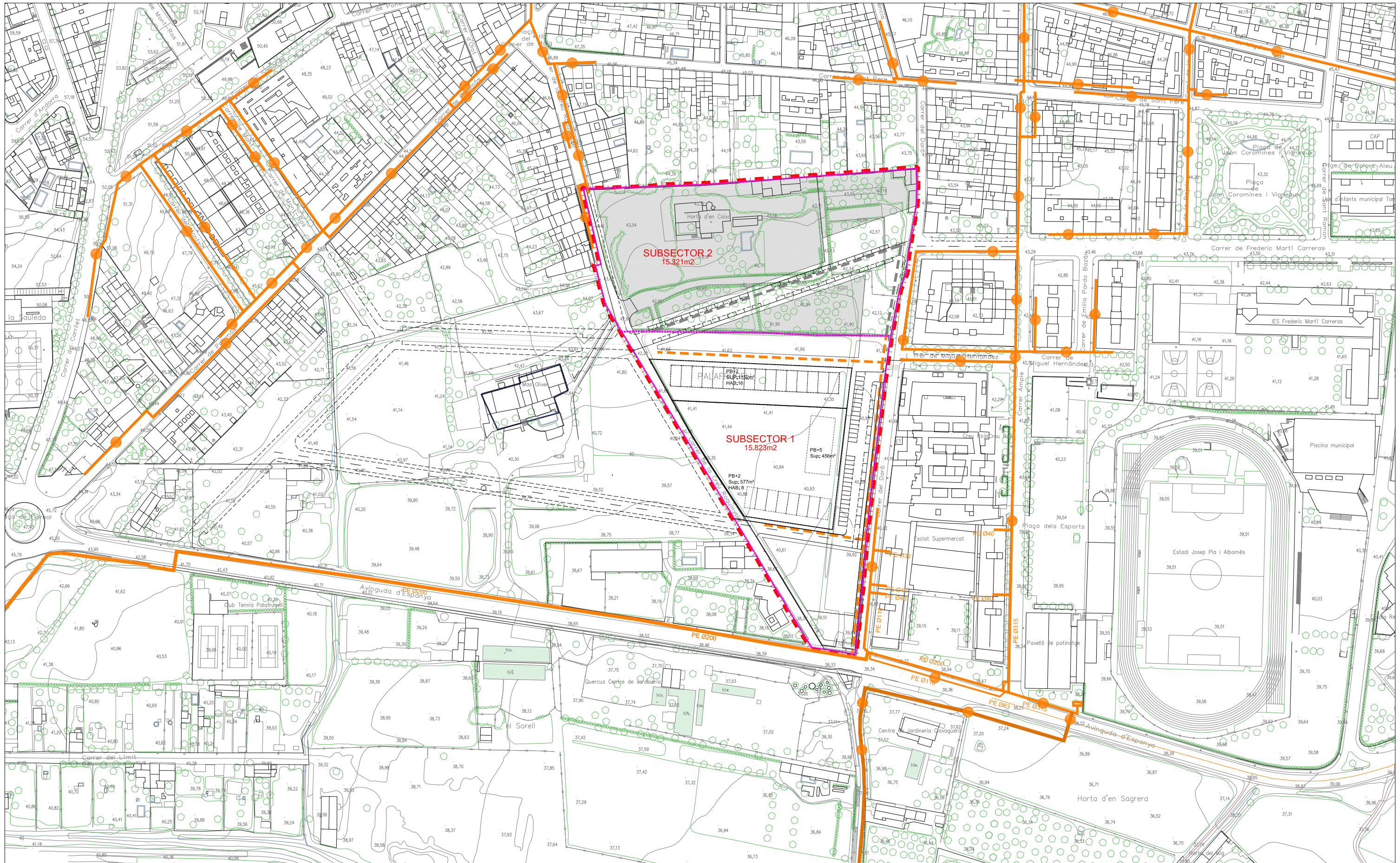
SETEMBRE 2022

**O-8**

**PLÀNOL D'ORDENACIÓ**  
**XARXA ABASTAMENT D'AIGUA**

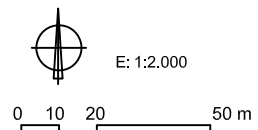
PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓN S.L.

EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS

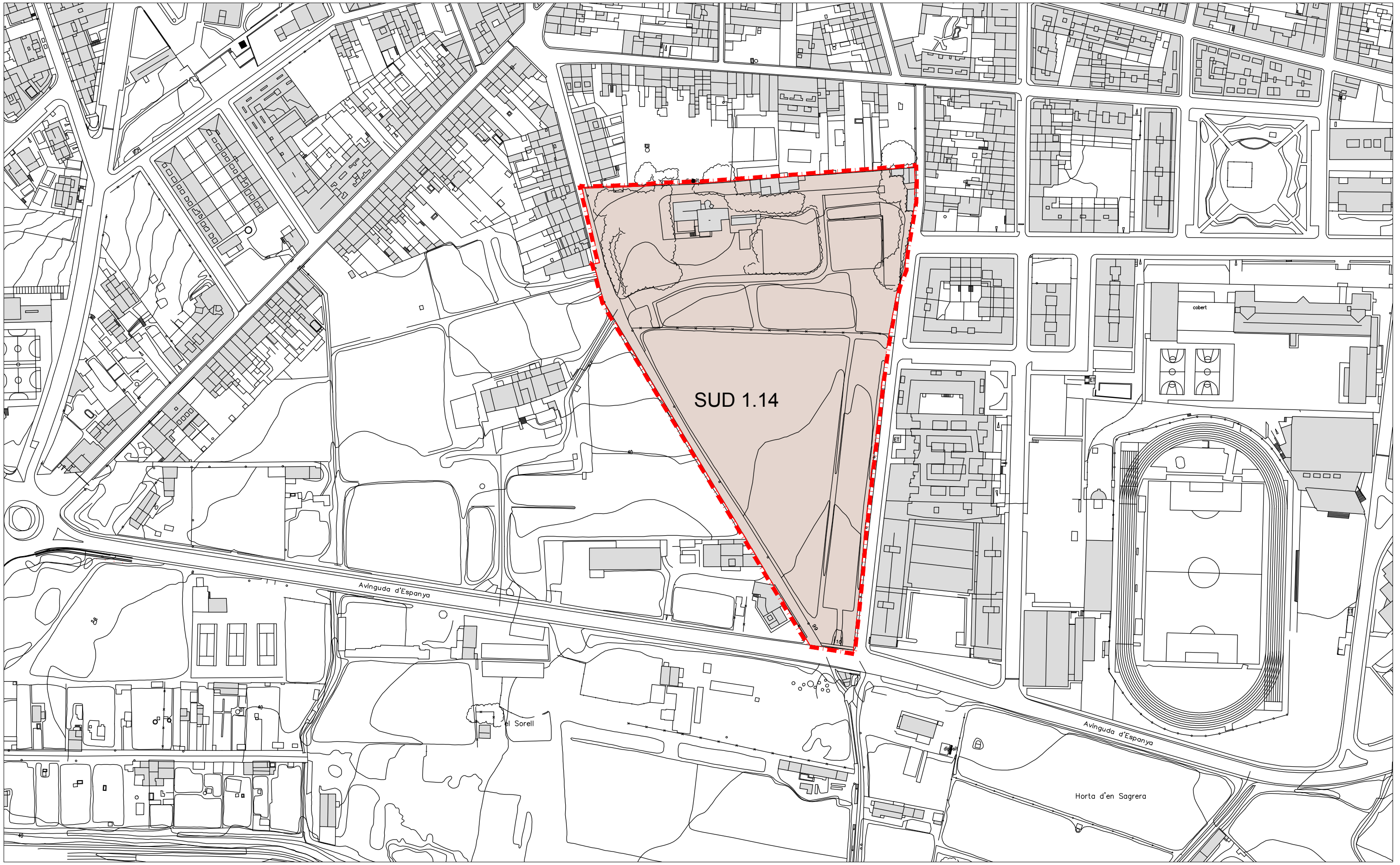


APROVACIÓ DEFINITIVA

- ▬ Límit Pla parcial. SUD 1.14
- ▬ Divisió subsectors
- ▬ Xarxa distr. gas existent
- - - Xarxa distr. gas subsector 1
- - - Xarxa distr. gas subsector 2

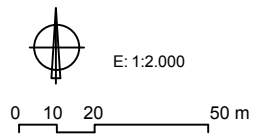


<b>O-9</b>	<b>AVANÇ DEL PLA PARCIAL SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA</b>
	PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ    EXP 1778.2008    JUNY 2021
<b>PLÀNOL D'ORDENACIÓ XARXA GAS</b>	
PROMOTOR: MAXVVAL INVERSIÓN S.L.    EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS	



APROVACIÓ DEFINITIVA

- Límit Pla parcial. SUD 1.14
- Àmbit de suspensió de llicències



	<b>AVANÇ DEL PLA PARCIAL</b>		
	<b>SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA</b>		
	PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ	EXP 1778.2008	SETEMBRE 2022
<b>ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE L·LICÈNCIES</b>			
PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓN S.L.		EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP. N&A ADVOCATS	