

PLA PARCIAL URBANÍSTIC SUBSECTOR 1 SUD-1.14 “CREU ROQUINYOLA EST”. PALAFRUGELL

APROVACIÓ DEFINITIVA. SETEMBRE 2022

MEMÒRIA

Promotor: MAXYVAL INVERSIÓN, S.L
Equip redactor : Francesc Albin i Collet, Lluís Albin 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	7
2.1.	Justificació de la convivència i oportunitat del Pla	7
2.2.	Justificació de la viabilitat tècnica, jurídica i econòmica de la promoció.....	7
2.3.	Objectius de l'ordenació	7
2.4.	Descripció de l'ordenació	8
2.4.1.	Estructura general de l'ordenació	8
2.4.2.	Sistema viari	9
2.4.3.	Espais lliures d'ús públic.....	9
2.4.4.	Sòl per equipaments	10
2.4.5.	Sòl d'ús privat i edificació.....	10
2.4.6.	Xarxes de serveis	11
2.4.7.	Quadre de superfícies	12
2.5.	Justificació de la proposta	13
2.5.1.	Adequació de l'ordenació al planejament general (POUM)	13
2.5.2.	Adequació de l'ordenació a dels directrius de la Llei d'urbanisme.....	14
2.5.3.	Observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.....	15
2.5.4.	Adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica.	16
2.5.5.	Compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.....	16
2.6.	Divisió poligonal i Pla d'etapes.....	16
2.7.	Sistema d'actuació	16
3.	COMPROMISOS I GARANTIES.....	17
4.	ESTUDI DE SOSTENIBILITAT I VIABILITAT ECONÒMICA	18
4.1.	Informe de sostenibilitat econòmica	18
4.1.1.	Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius	18
4.1.2.	Impacte de les actuacions previstes en les finances públiques	18
4.2.	Estudi de viabilitat econòmica	19

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. Es proposa el seu desenvolupament del sector per subsectors.

El present Pla parcial del Subsector 1 estableix l'ordenació detallada del subsector-

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 Albin 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.

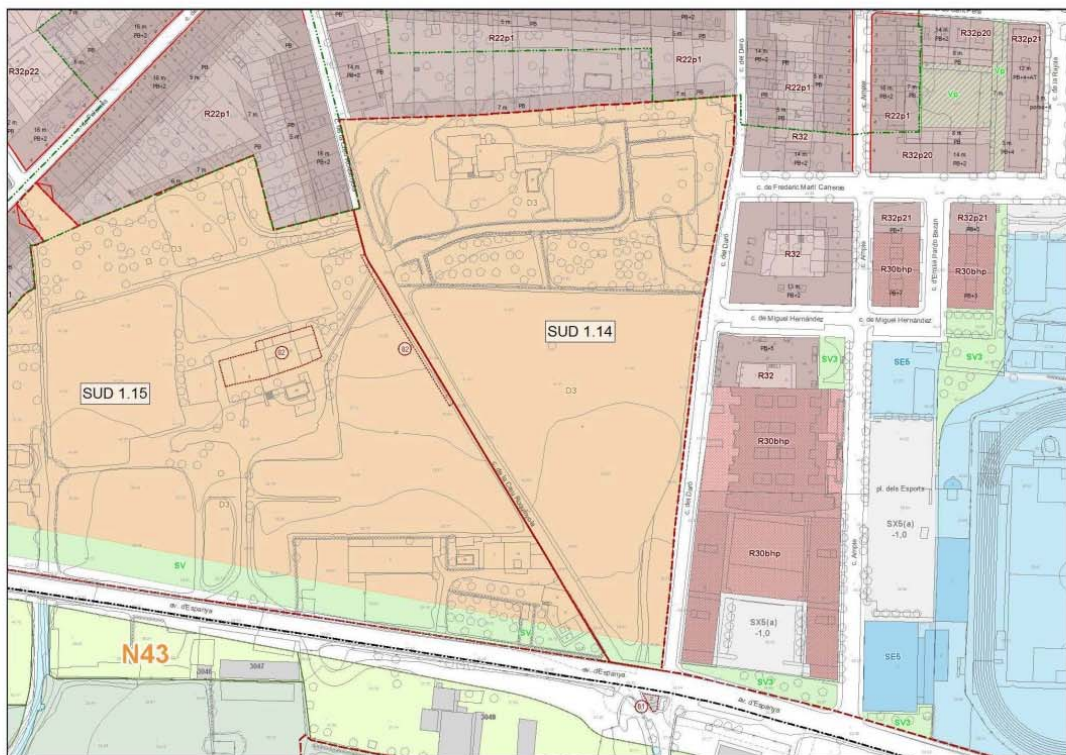
1.3. Planejament Vigent

El municipi disposa d'una Revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal amb data d'aprovació 22/01/2015, data de publicació al DOGC 30/03/2015.



SUD 1.14 Creu Roquinyola est	
Situació	Terrenys compresos entre l'avinguda d'Espanya, el carrer de la Creu Roquinyola, el carrer Daró i el nucli urbà. Es proposa ordenar el límit del creixement urbanístic fins a l'avinguda d'Espanya.
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.
Antecedents urbanístics	Correspon a l'àmbit Pa 1.17 / Adapt. Cartogràfica 1999.

Superfície	3,10 ha
Ús principal	Residencial i activitat econòmica
Usos compatibles	Zones R i A2



Escala: 1/3000

Característiques:

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges					
0,45 m ² st/m ² s		13.950 m ² s		27 hab/ha		84 hab			
Sòl públic per sistemes				Sostre Residencial		habitatges de protecció			
Total	V	E	X	Residencial	Protegit	Concertat			
50%	10%	10%	30%	70%	9.765 m ²	22%	2.148 m ²	11%	1.074 m ²

Incidències / Observacions	<ul style="list-style-type: none"> - 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'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. - 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'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. - S'haurà de preveure una zona de l'aparcament complementari per atendre els equipaments esportius propers. 	
Mesures ambientals	<ul style="list-style-type: none"> - Es respectaran les edificacions catalogades i la referència històrica de la traça del carrer Creu de Roquinyola. - 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. - 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). 	
Proteccions patrimonials		
Agenda		
Processos desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
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 m2. 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:

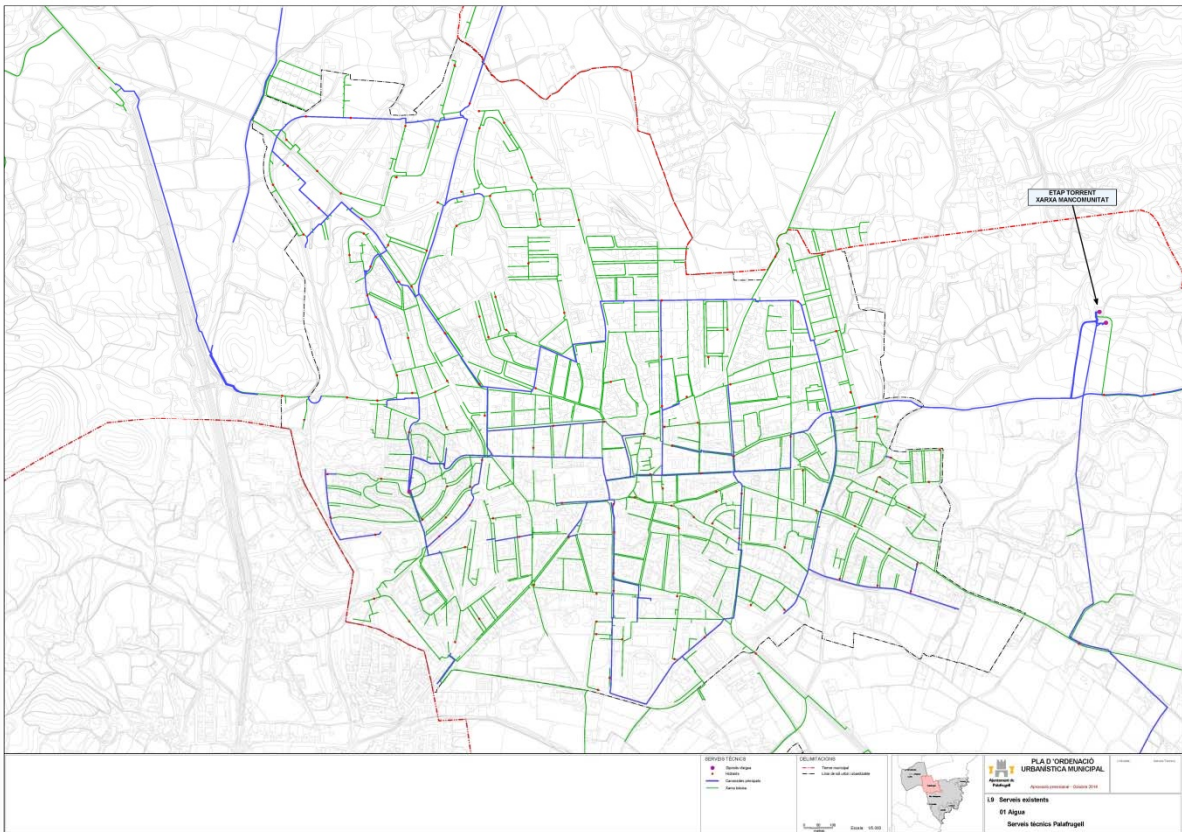
Aigua potable: aquesta xarxa es concentra bàsicament al voltant de les cruïlles de l'avinguda amb el carrer de Palamós i el carrer Ample. També prop de l'IES Baix Empordà, una canonada PE Ø 63. creua l'avinguda fins el Centre Tramuntana.

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

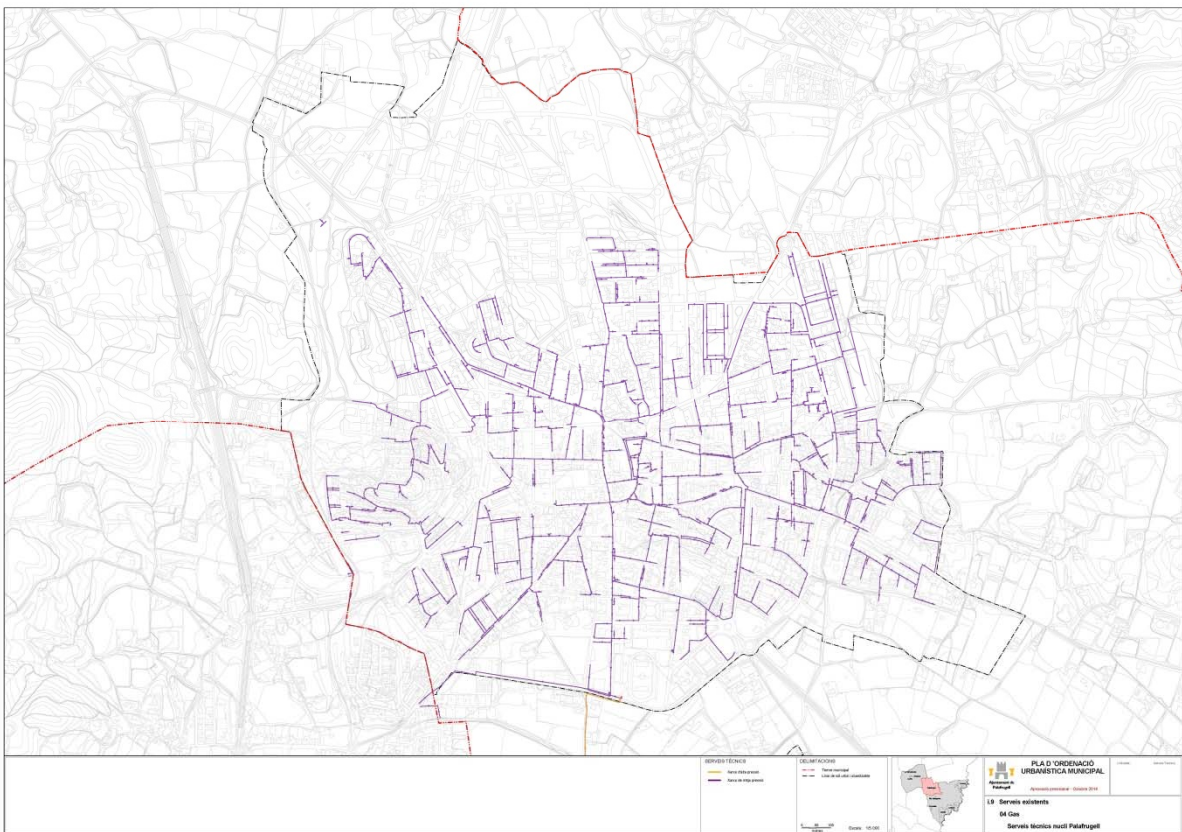
Xarxa elèctrica: Hi ha dues casetes transformadores dins l'àmbit del pla. Una situada al costat del club de tennis, i l'altre a la cantonada sud de l'aparcament de camions. La xarxa de mitja tensió que les subministra està tota ella soterrada. No així la xarxa de baixa tensió que és aèria, i que es desenvolupa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

No hi ha coneixement d'altres serveis al sector.

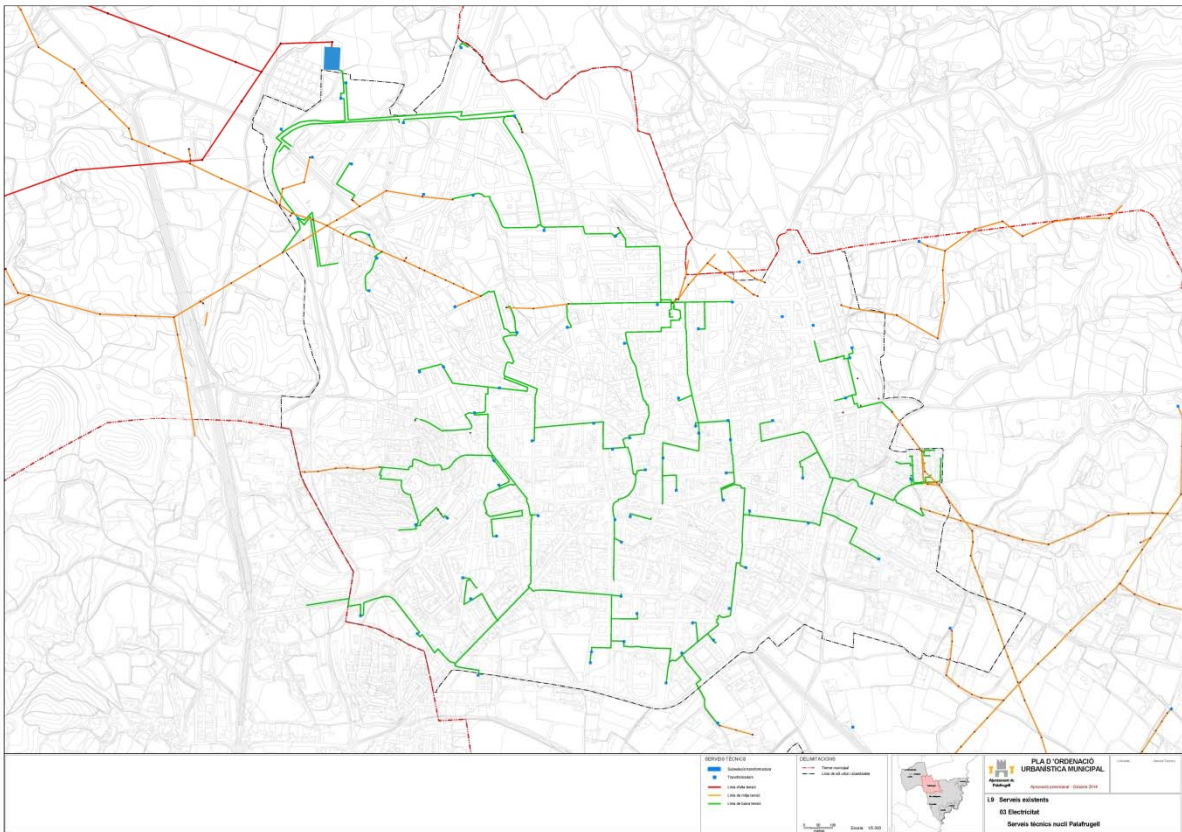
Telefonia: formada per un caixó de 12c PVC Ø 110 soterrat pel costat sud de l'avinguda, entre el carrer de Palamós i el carrer d'Àngel Guimerà.



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.

El subsector 1 està integrat per un única finca privada i part de la vialitat pública

Propietari	ref cadastral	Superfície cadastre	Superfície topogràfic
MAXYVAL INVERSIÓN, S.L.	3403229EG1430S0000UE	14.832 m2	14.714 m2
Sòl privat		14.832 m2	14.714 m2
vialitat			1.109 m2
total subsector			15.823 m2

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3403229EG1430S0000UE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
PL CREU ROQUINYOLA 1 Suelo
17200 PALAFRUGELL [GIRONA]

USO PRINCIPAL:
Agrario [Labor o Labradío secoano 02] AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
PL CREU ROQUINYOLA 1
PALAFRUGELL [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 14.832 TIPO DE FINCA: --

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

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 SEC.

513.400 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89 Lunes, 29 de Abril de 2019

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

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 1 té una superfície de 15.823 m² i el subsector 2 té 15.321 m². 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 al Pla Parcial del subsector 1.

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.

L'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 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

En relació al sector complet, 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 en 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 proposada 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 Pla Parcial del Subsector té en consideració les propostes de la modificació puntual núm. 6 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 per al conjunt del sector, 4 dels quals es torben total o parcialment integrats en el primer subsector:

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 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 Hernández. 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 continuïtat 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.

L'estructura viària del sector completa inclouria també la prolongació del 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. Correspondrà al Pla Parcial del subsector 2 la definició precisa d'aquest carrer.

2.4.3. Espais lliures d'ús públic

L'Avanç del 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 335m².

L'Avanç del Pla parcial reserva també altre espai més gran, amb una superfície total de 2.779 m², del qual 1.209 m² corresponen al subsector 1, 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

L'Avanç de Pla Parcial proposa dues parcel·les destinades a equipaments:

- en el Subsector 1, a la part Nord del Pla Parcial de 1.544 m²
- en el Subsector 2, a la part Sud de 1.570 m²

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 conseqüentment amb molt bona accessibilitat, es veurà reforçada també per la situació de l'espai lliure.

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

L'Avanç de Pla Parcial proposa una única parcel·la privada en cada subsector:

- en el Subsector 1, amb una superfície de 7.481m², i un sostre màxim de 4.864 m²/s destinats a residencial i la 2.084m²/s a altres usos.
- en el Subsector 2, amb una superfície de 7.852m², i un sostre màxim de 4.947 m²/s destinats a residencial i la 2.120m²/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" complet 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 m³/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

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

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.*

L'Avanç de Pla Parcial 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. L'Avanç de Pla Parcial proposa equipaments i espais lliures en aquest front. El present Pla Parcial del subsector 1 recull aquesta proposta.

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 Pla Parcial del subsector 1 incorpora aquesta determinació ja contemplada a l'Avanç.

- *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 un una illeta i una mitjana.*

El present Pla Parcial del subsector 1 incorpora aquesta determinació ja contemplada a l'Avanç.

- *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.*

L'Avanç de Pla Parcial incorpora aquesta determinació. No afecta al subsector 1

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

El present Pla Parcial del subsector 1 incorpora aquesta determinació ja contemplada a l'Avanç.

Mesures ambientals

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

El present Pla Parcial del subsector 1 incorpora aquesta determinació ja contemplada a l'Avanç.

- *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 Pla Parcial del subsector 1 incorpora aquesta determinació ja contemplada a l'Avanç.

- *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).*

L'Avanç de Pla Parcial incorpora aquesta determinació. No afecta al subsector 1

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 de 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
Sector Principal de Palafrugell	<p>Sense indicis</p> <p>Perillositat baixa o molt baixa</p> <p>Sense recomanacions específiques</p>	<p>Sense indicis</p> <p>Perillositat molt baixa o negligible</p> <p>Sense recomanacions específiques</p> <p>Zona d'acumulació de terres i runes (subàrea A1). Es recomana seguir especificacions de "CTE"</p>	<p>Sense indicis</p> <p>Perillositat negligible</p> <p>Sense recomanacions específiques</p>	<p>Hi circulen les rieres de Vila-seca, de la Tortuga i de les Brugueres</p> <p>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</p>

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)
Tipus A: 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
Tipus B: Parets de fàbrica de maó, blocs de morter...	Danys de lleugers a moderats en moltes edificacions
Tipus C: 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 indicati 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

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que forma part del pla, conté la justificació de les xarxes de vianants, bicicletes i transport col·lectiu necessàries al sector així com del compliment de les 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 l'establert als articles 114 i 123 del DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

En aquest cas es tracta del desenvolupament en primer lloc del subsector 1.

En la definició de la proposta el subsector 1 té un increment de vial de 383 m² i al subsector 2 li manca 383m² de vialitat.

A fi de equilibrar els subsectors, sense compensacions econòmiques, es prefixà una superfície total de 383m² 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.

2.7. Sistema d'actuació

El Pla Parcial dels subsector 1 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'infraccions 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 Pa 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. El sostre destinat a usos productius es reparteix proporcionalment a cadascú dels subsectors. 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 vinguin 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

El document de l'Avanç de Pla parcial inclou les fitxes d'avaluació econòmica de l'actuació completa i dels dos subsectors en que es preveu el seu desenvolupament. S'incorpora al present document l'avaluació econòmica del subsector 1.

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

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m2)	15.823		
Sistemes (m2)			
Vials	5.254		
Espais lliures	1.544		
Equipaments	1.544		
Serveis tècnics	0		
Habitatge unifamiliar	0		
Habitatge plurifamiliar	7.481		
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	10%		
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	--
Sostre total	6.949	42	

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			
TOTAL CONSTRUCCIÓ			5.541.099,20
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
TOTAL INGRESSOS			9.544.645,63
90% TOTAL			8.590.181,06

RESULTATS FINANCERS

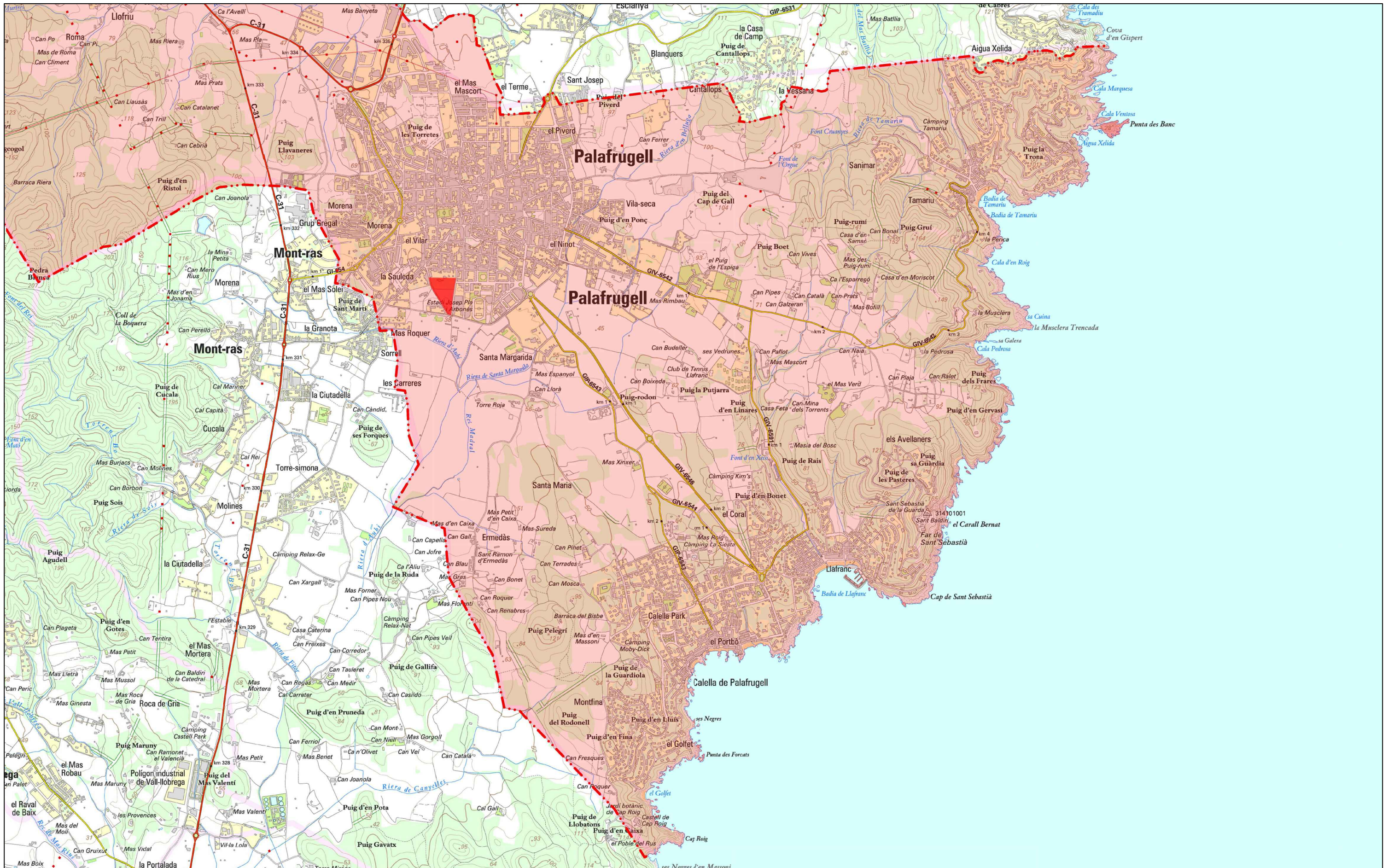
taxa nominal urbanització	8,14%
valor residual sòl brut	19,02 €/m2 sòl brut
repercussió desp urbanització / sostre privat	146,76 €/m2 stre



Francesc Albin i Collet, Lluís Albin Ruiz
ALBIN ARQUITECTES SLP

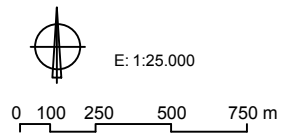


Miquel Nolla Pujals
N&A ADVOCATS



APROVACIÓ DEFINITIVA

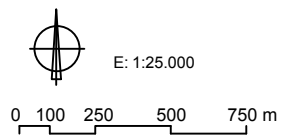
	PLA PARCIAL URBANÍSTIC SUBSECTOR 1 SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA	
	PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ	EXP 1778.2008
<h1>I-1a</h1>	PLÀNOL D'INFORMACIÓ ENMARCAMENT TERRITORIAL	
PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓN S.L.	EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS	



E: 1:25.000



APROVACIÓ DEFINITIVA

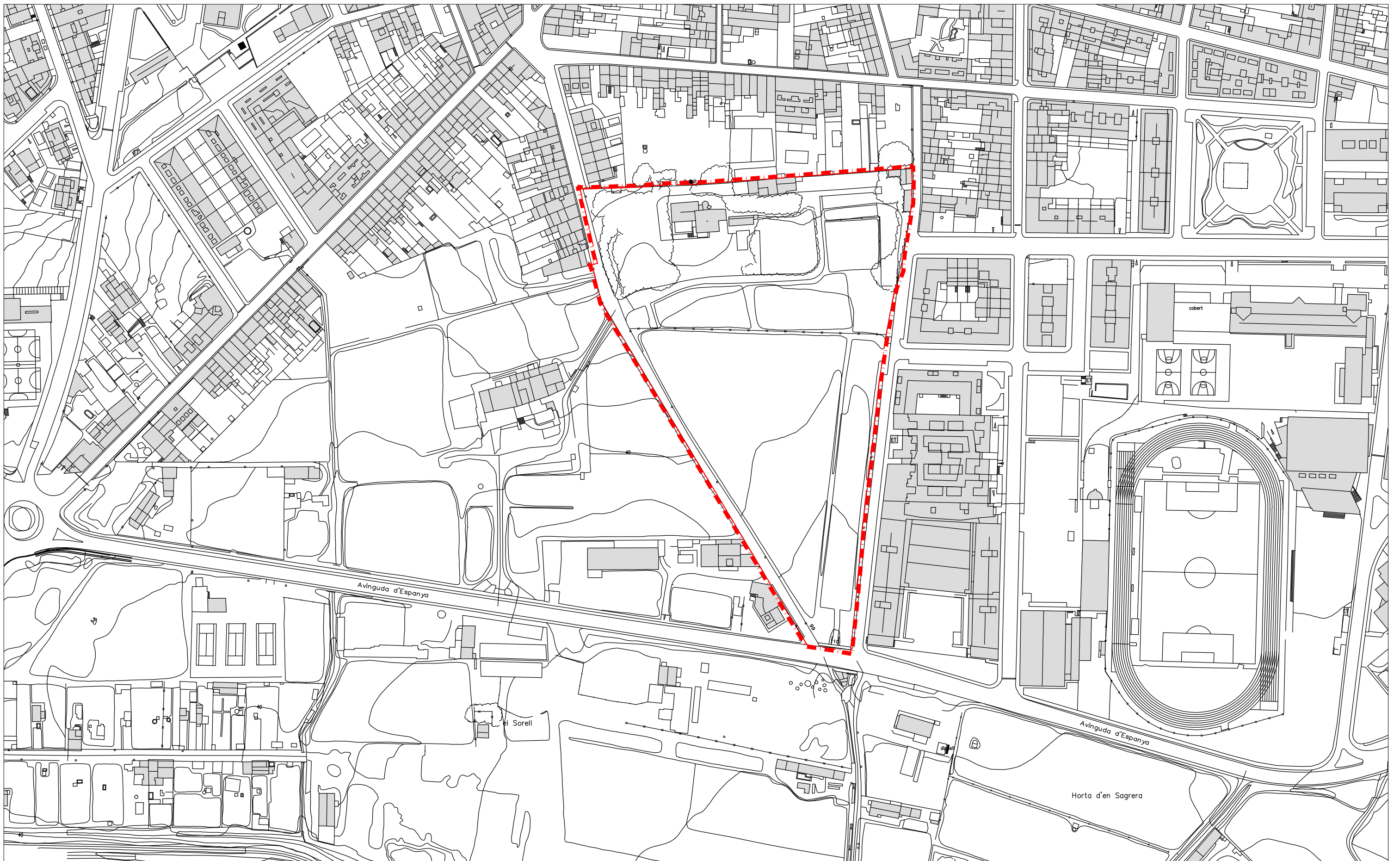


PLA PARCIAL URBANÍSTIC SUBSECTOR 1
SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA

PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008 JUNY 2021

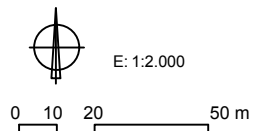
I-1b PLÀNOL D'INFORMACIÓ
ENMARCAMENT TERRITORIAL

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



APROVACIÓ DEFINITIVA

■ ■ Límit Pla parcial. SUD 1.14



PLA PARCIAL URBANÍSTIC SUBSECTOR 1
SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA

PALAFRUGELL.BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008

JUNY 2021

I-2

PLÀNOL D'INFORMACIÓ
EMPLAÇAMENT

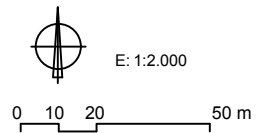
PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓN S.L.

EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP. N&A ADVOCATS



APROVACIÓ DEFINITIVA

■ ■ Límit Pla parcial. SUD 1.14



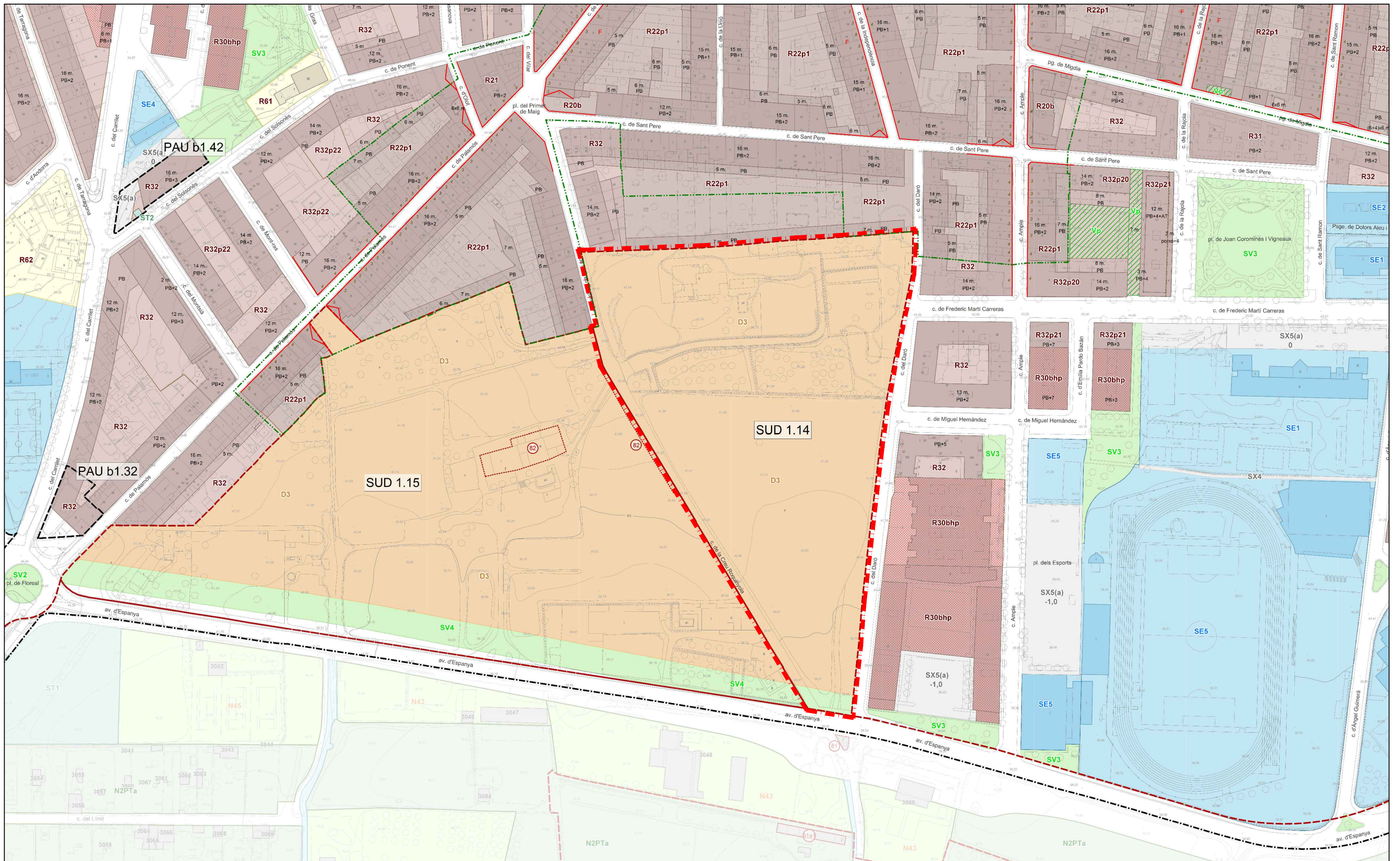
PLA PARCIAL URBANÍSTIC SUBSECTOR 1
SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA

PALAFRUGELLBAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008 JUNY 2021

I-3

PLÀNOL D'INFORMACIÓ
ORTOFOTO

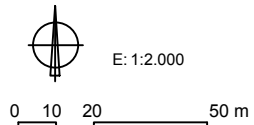
PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓN S.L. EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS



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



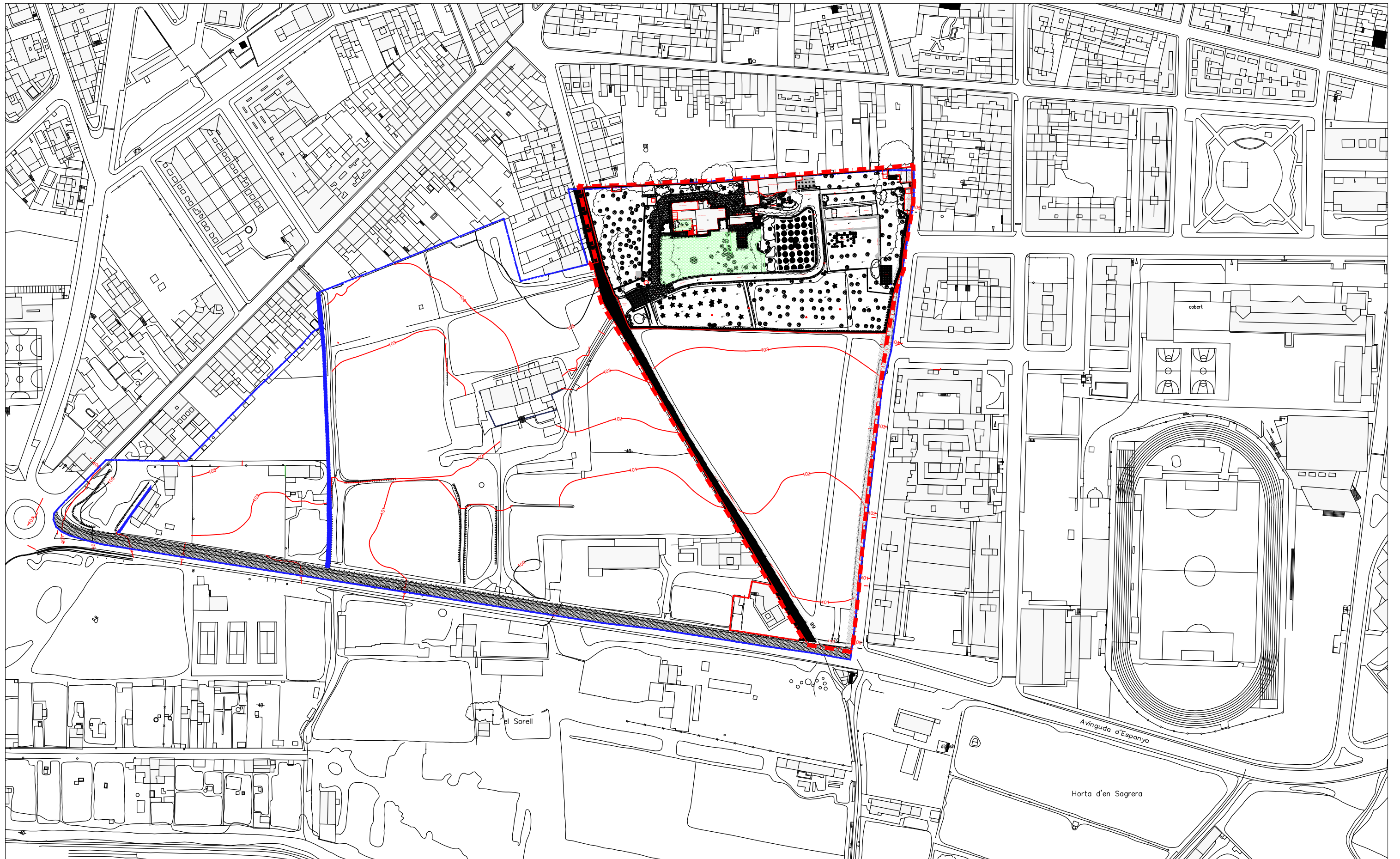
PLA PARCIAL URBANÍSTIC SUBSECTOR 1
SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA

PALAFRUGELL BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008 JUNY 2021

I-4

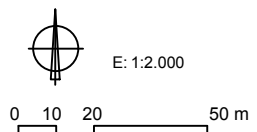
PLÀNOL D'INFORMACIÓ
PLANEJAMENT VIGENT

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



APROVACIÓ DEFINITIVA

■ ■ Límit Pla parcial. SUD 1.14



PLA PARCIAL URBANÍSTIC SUBSECTOR 1
SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA

PALAFRUGELL BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008

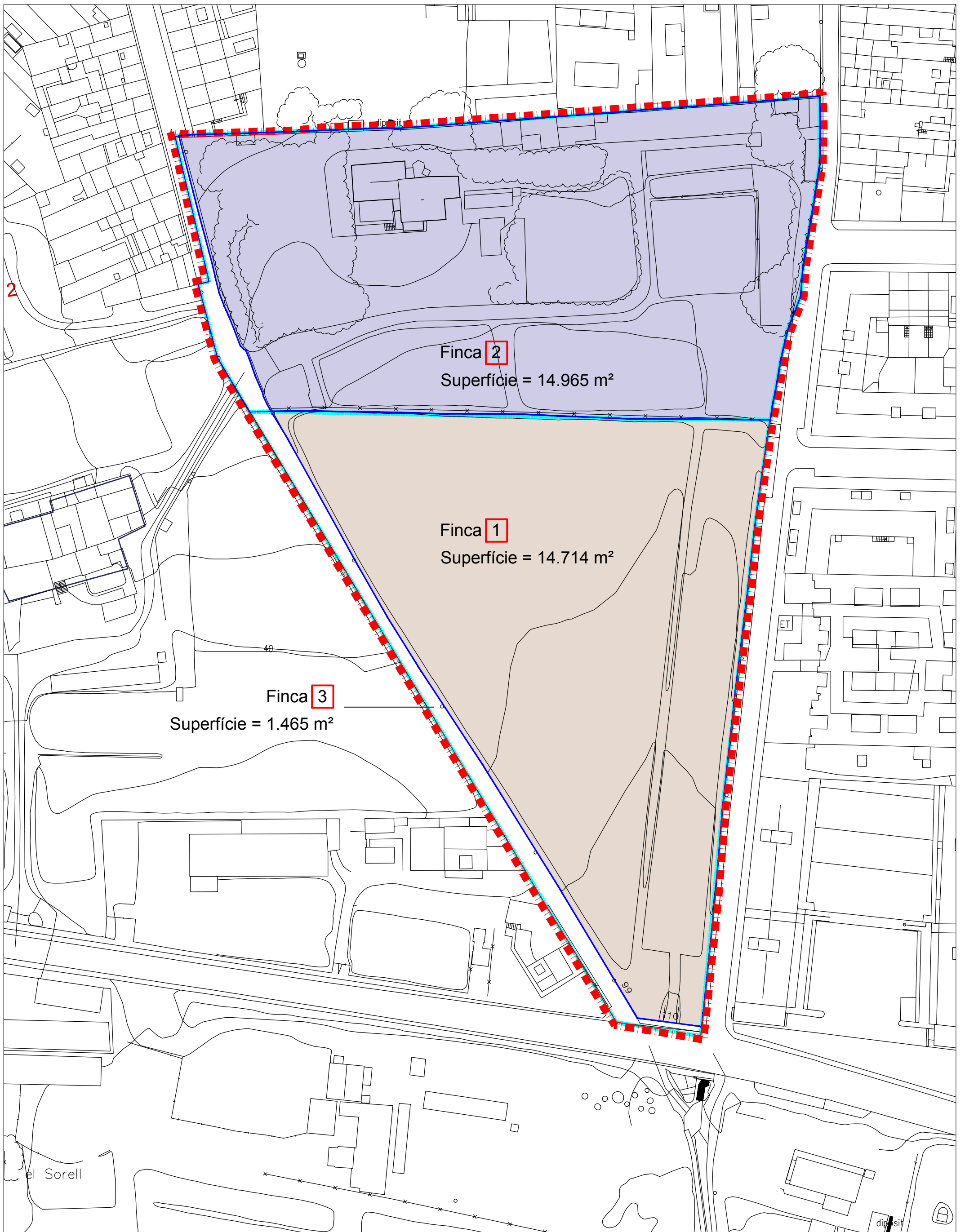
JUNY 2021

I-5

PLÀNOL D'INFORMACIÓ
TOPOGRÀFIC

PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓN S.L.

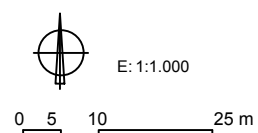
EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS



APROVACIÓ DEFINITIVA

Limit Pla parcial. SUD 1.14

FINCA 1 - MAXYVAL INVERSIÓN SL	14.714 m ²
FINCA 2 - Francesc Sagrera	14.965 m ²
FINCA 3 - Ajuntament de Palafrugell	1.465 m ²
TOTAL	31.144 m ²



PLA PARCIAL URBANÍSTIC SUBSECTOR 1
SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA

PALAFRUGELL BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008

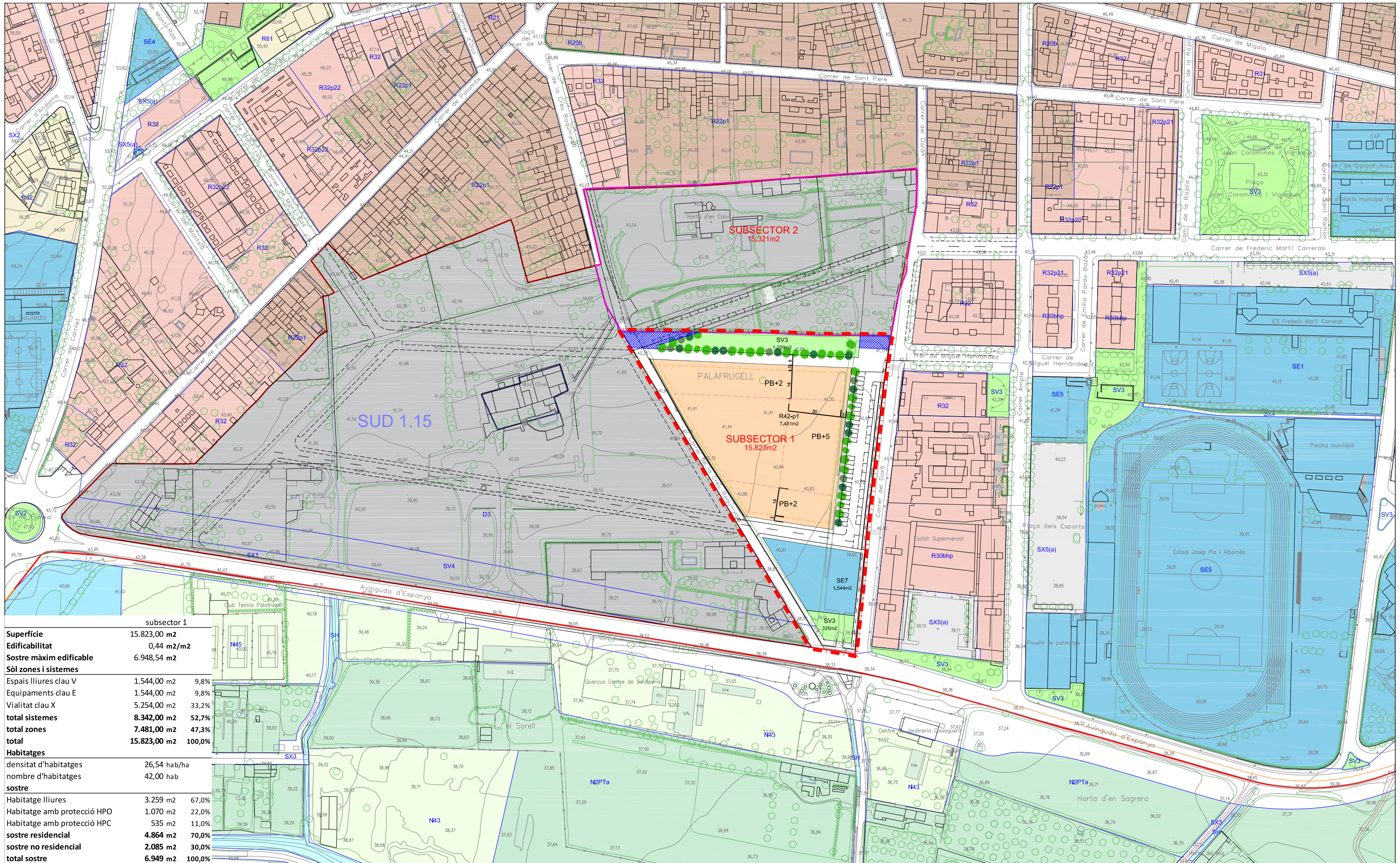
JUNY 2021

I-6

PLÀNOL D'INFORMACIÓ
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

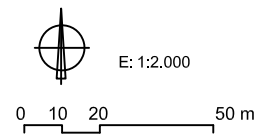
PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓN S.L.

EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS



APROVACIÓ DEFINITIVA

- Límit Pla parcial. Subsector 1 SUD 1.14
- Divisió subsectors
- Clau R42-1.14. Sòl residencial
- Clau SE. Sistema d'equipaments
- Clau V3. Sistema d'espais lliures
- Gàlils a Carrer
- Gàlils límit edificació
- 383 m² de vial a càrrec del Sector 2



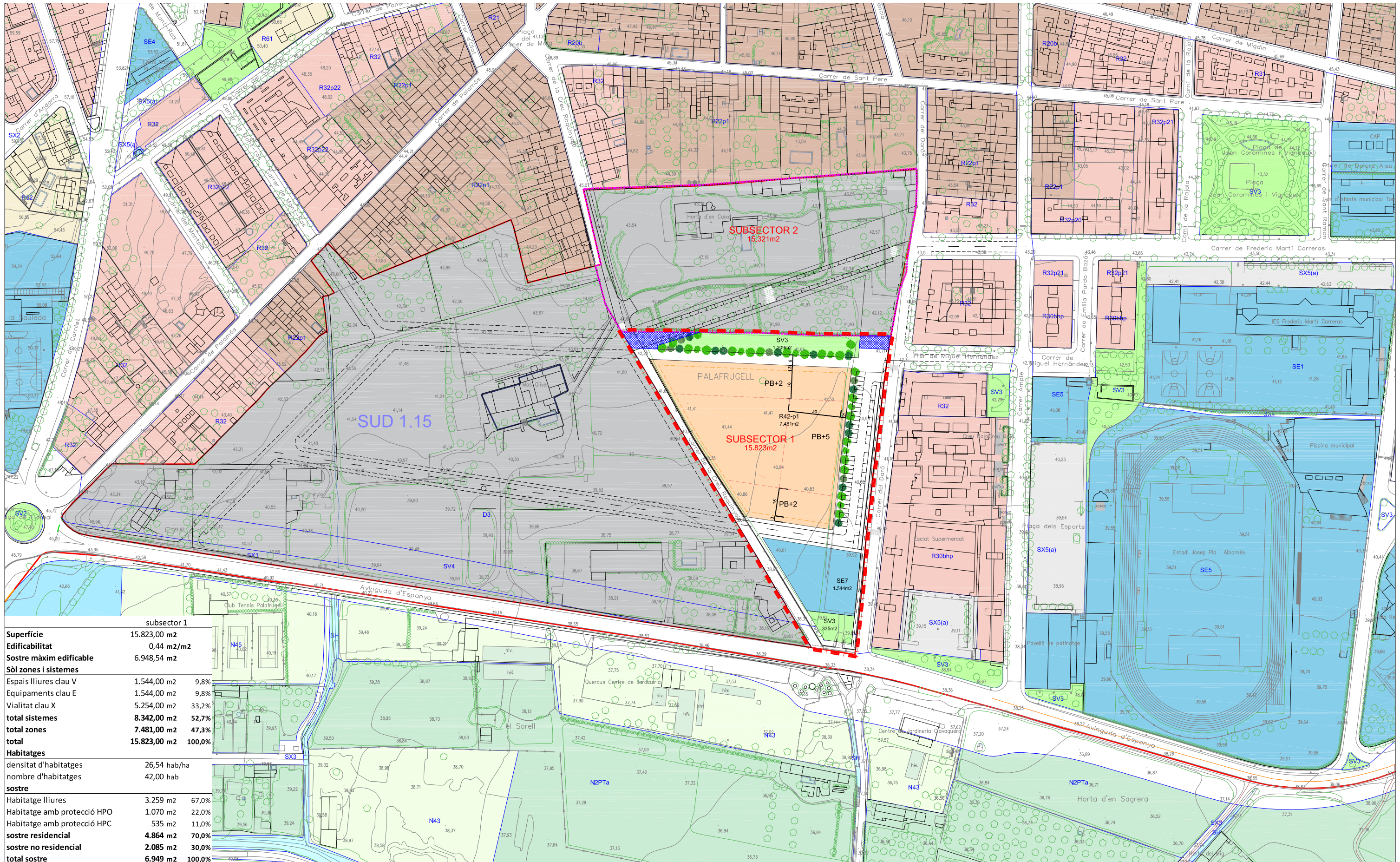
PLA PARCIAL URBANÍSTICA SUBSECTOR 1
SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA

PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008 SETEMBRE 2022

O-1a

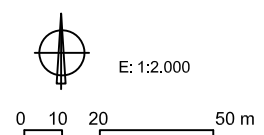
PLÀNOL D'ORDENACIÓ QUALIFICACIÓ

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



APROVACIÓ DEFINITIVA

- Límit Pla parcial. Subsector 1 SUD 1.14
- Divisió subsectors
- Clau R42-1.14. Sòl residencial
- Clau SE. Sistema d'equipaments
- Clau V3. Sistema d'espais lliures
- Gàlils a Carrer
- Gàlils límit edificació
- 383 m² de vial a càrrec del Sector 2

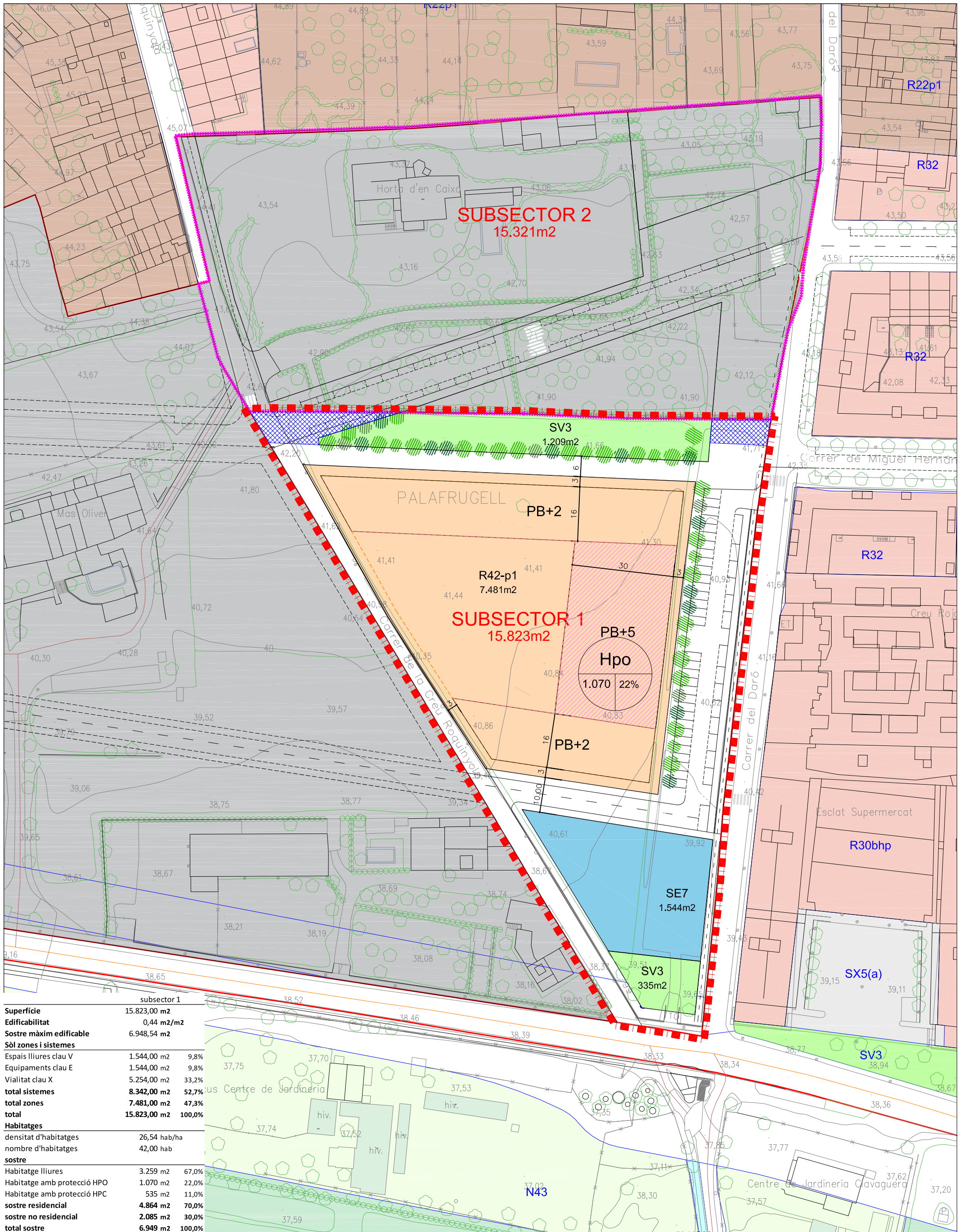


PLA PARCIAL URBANÍSTICA SUBSECTOR 1
SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA

PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008 SETEMBRE 2022

O-1b PLÀNOL D'ORDENACIÓ
 QUALIFICACIÓ. SUBSECTOR 1

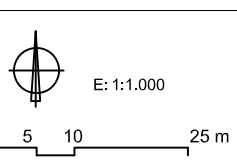
PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓN S.L. EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS



subsector 1		
Superfície	15.823,00 m2	
Edificabilitat	0,44 m2/m2	
Sostre màxim edificable	6.948,54 m2	
Sòl zones i sistemes		
Espais lliures clau V	1.544,00 m2	9,8%
Equipaments clau E	1.544,00 m2	9,8%
Vialitat clau X	5.254,00 m2	33,2%
total sistemes	8.342,00 m2	52,7%
total zones	7.481,00 m2	47,3%
total	15.823,00 m2	100,0%
Habitatges		
densitat d'habitatges	26,54 hab/ha	
nombre d'habitatges	42,00 hab	
sostre		
Habitatge lliures	3.259 m2	67,0%
Habitatge amb protecció HPO	1.070 m2	22,0%
Habitatge amb protecció HPC	535 m2	11,0%
sostre residencial	4.864 m2	70,0%
sostre no residencial	2.085 m2	30,0%
total sostre	6.949 m2	100,0%

- | Límit Pla parcial. Subsector 1 SUD 1.14
- | Divisió subsectors
- Clau R42-1.14. Sòl residencial
- Clau SE. Sistema d'equipaments
- Clau V3. Sistema d'espais lliures

- Gàlils a Carrer
- Gàlils límit edificació
- 383 m2 de vial a càrrec del Sector 2
- Àmbit d'implantació del sol destinat a HPO



APROVACIÓ DEFINITIVA

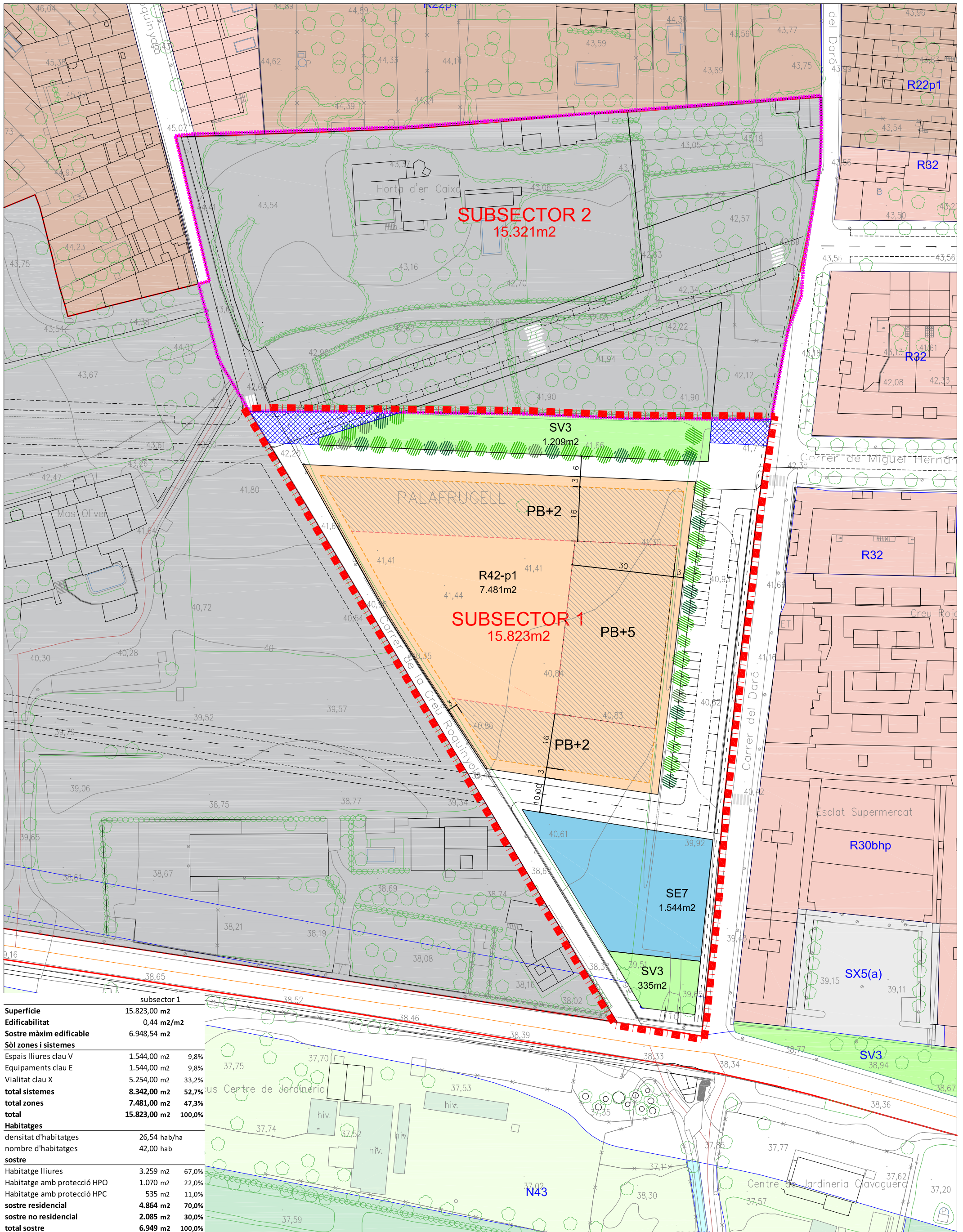
PLA PARCIAL URBANÍSTICA SUBSECTOR 1
SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA

PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008 SETEMBRE 2022

O-1c

PLÀNOL D'ORDENACIÓ QUALIFICACIÓ

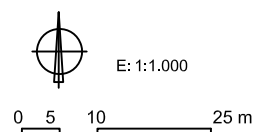
PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓN S.L. EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS



subsector 1		
Superfície	15.823,00 m ²	
Edificabilitat	0,44 m ² /m ²	
Sostre màxim edificable	6.948,54 m ²	
Sòl zones i sistemes		
Espais lliures clau V	1.544,00 m ²	9,8%
Equipaments clau E	1.544,00 m ²	9,8%
Vialitat clau X	5.254,00 m ²	33,2%
total sistemes	8.342,00 m²	52,7%
total zones	7.481,00 m²	47,3%
total	15.823,00 m²	100,0%
Habitatges		
densitat d'habitatges	26,54 hab/ha	
nombre d'habitatges	42,00 hab	
sostre		
Habitatge lliures	3.259 m ²	67,0%
Habitatge amb protecció HPO	1.070 m ²	22,0%
Habitatge amb protecció HPC	535 m ²	11,0%
sostre residencial	4.864 m²	70,0%
sostre no residencial	2.085 m²	30,0%
total sostre	6.949 m²	100,0%

- | Límit Pla parcial. Subsector 1 SUD 1.14
- | Divisió subsectors
- Clau R42-1.14. Sòl residencial
- Clau SE. Sistema d'equipaments
- Clau V3. Sistema d'espais lliures

- Gàlils a Carrer
- Gàlils límit edificació
- 383 m² de vial a càrrec del Sector 2
- Superfície D'Ocupació aplicable



APROVACIÓ DEFINITIVA

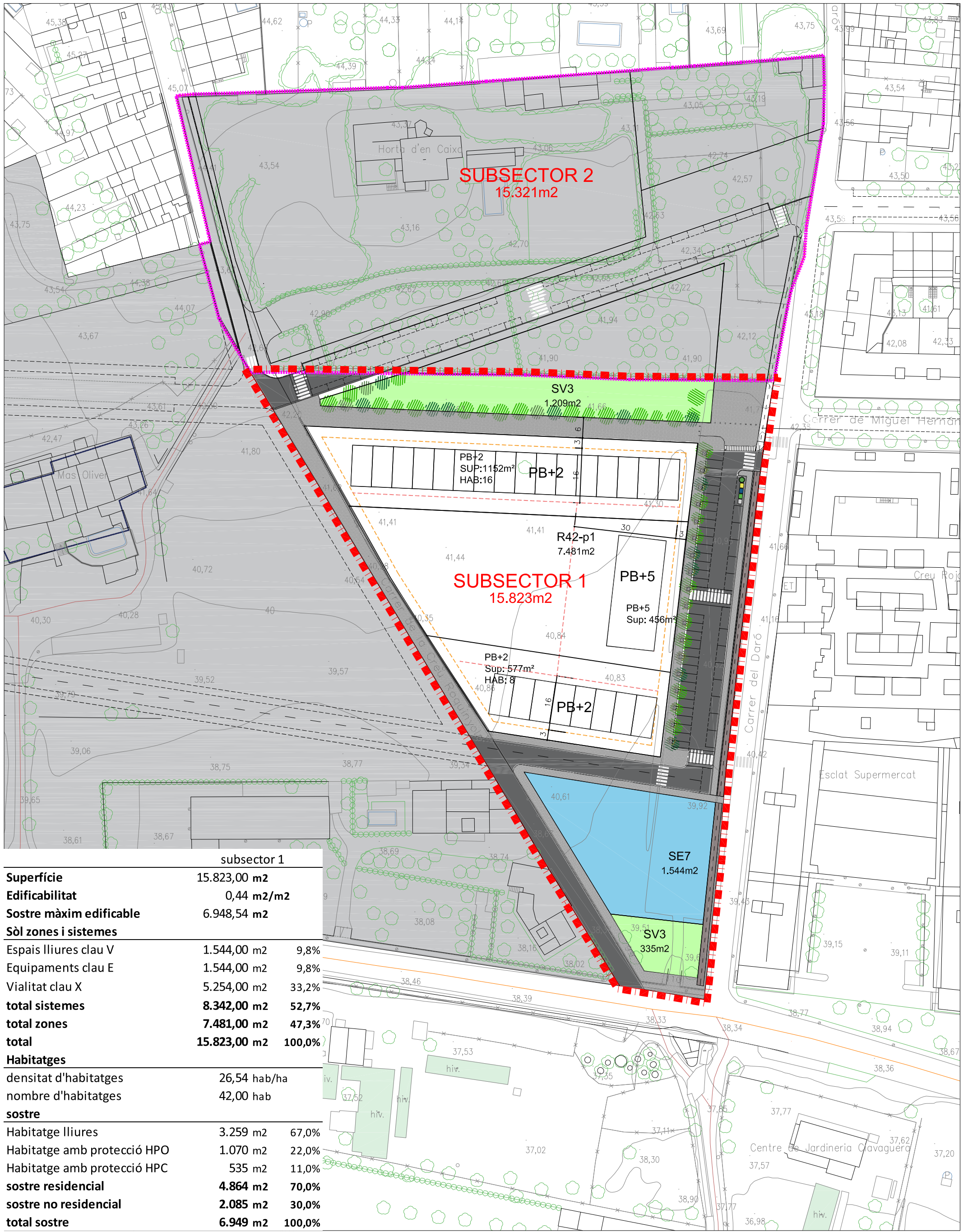
PLA PARCIAL URBANÍSTICA SUBSECTOR 1
SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA

PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008 SETEMBRE 2022

O-1d

PLÀNOL D'ORDENACIÓ OCUPACIÓ

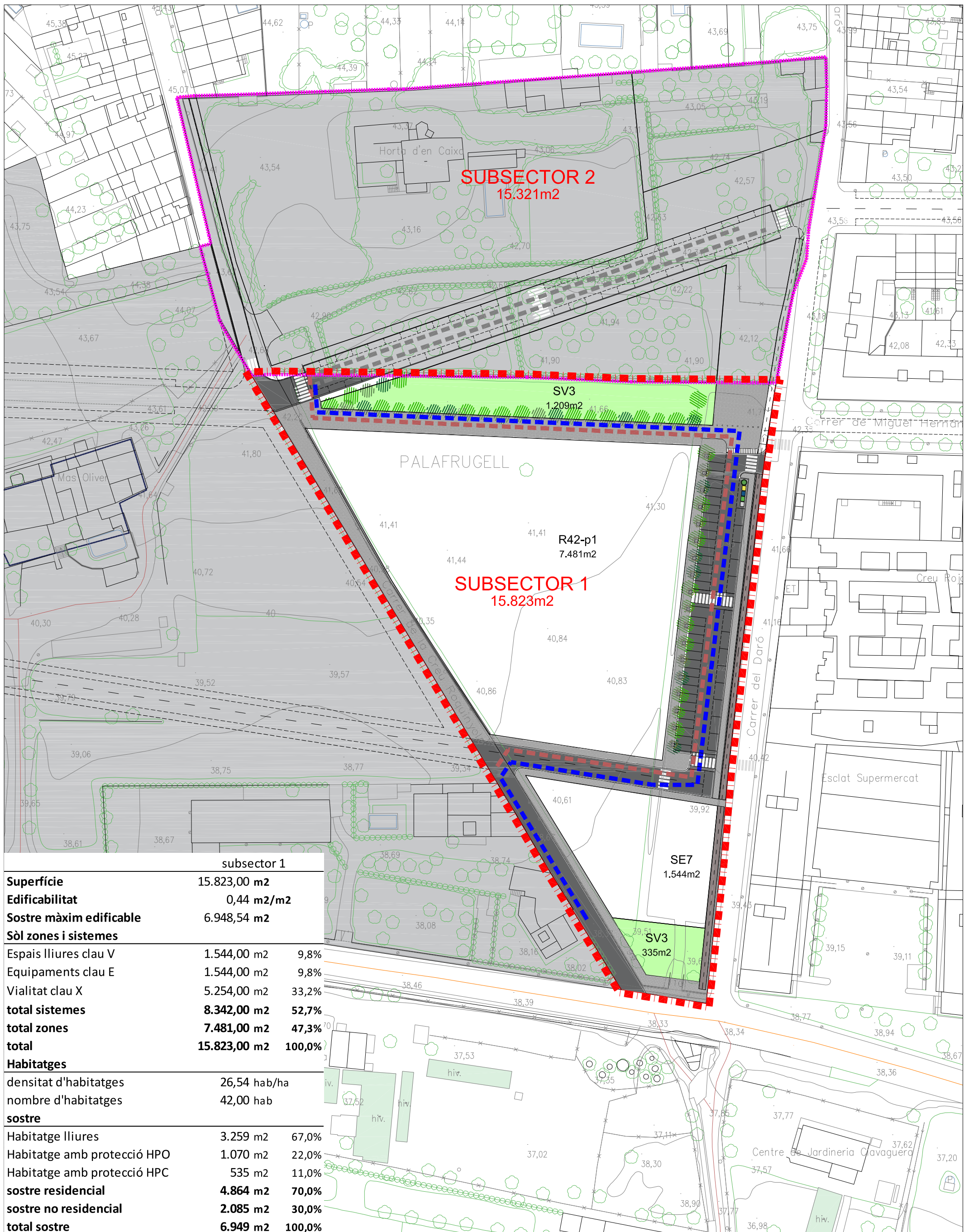
PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓN S.L. EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS



subsector 1		
Superfície	15.823,00 m ²	
Edificabilitat	0,44 m ² /m ²	
Sostre màxim edificable	6.948,54 m ²	
Sòl zones i sistemes		
Espais lliures clau V	1.544,00 m ²	9,8%
Equipaments clau E	1.544,00 m ²	9,8%
Vialitat clau X	5.254,00 m ²	33,2%
total sistemes	8.342,00 m²	52,7%
total zones	7.481,00 m²	47,3%
total	15.823,00 m²	100,0%
Habitatges		
densitat d'habitatges	26,54 hab/ha	
nombre d'habitatges	42,00 hab	
sostre		
Habitatge lliures	3.259 m ²	67,0%
Habitatge amb protecció HPO	1.070 m ²	22,0%
Habitatge amb protecció HPC	535 m ²	11,0%
sostre residencial	4.864 m²	70,0%
sostre no residencial	2.085 m²	30,0%
total sostre	6.949 m²	100,0%

APROVACIÓ DEFINITIVA

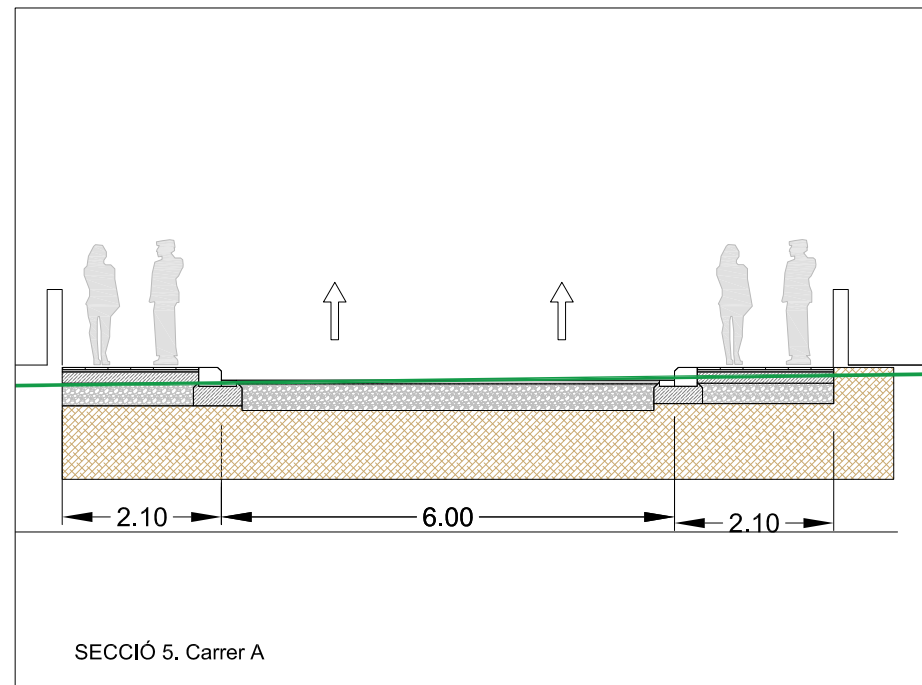
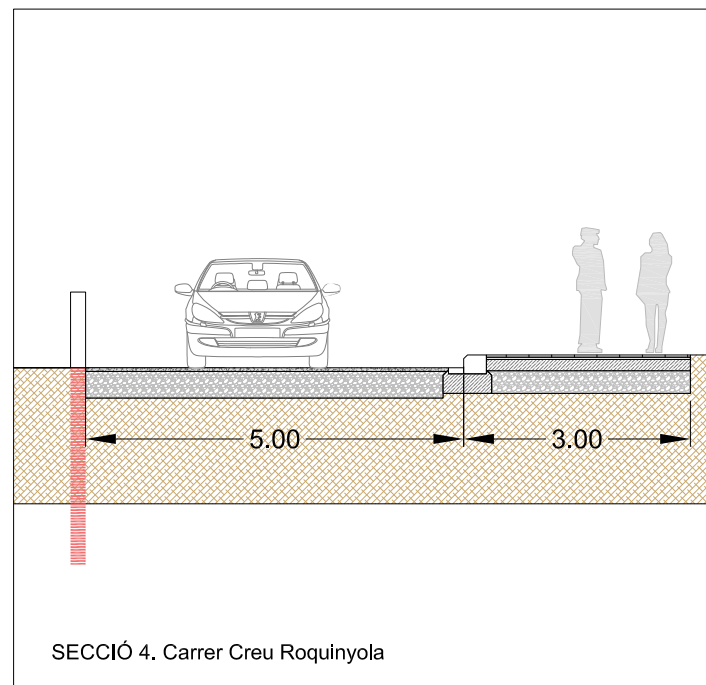
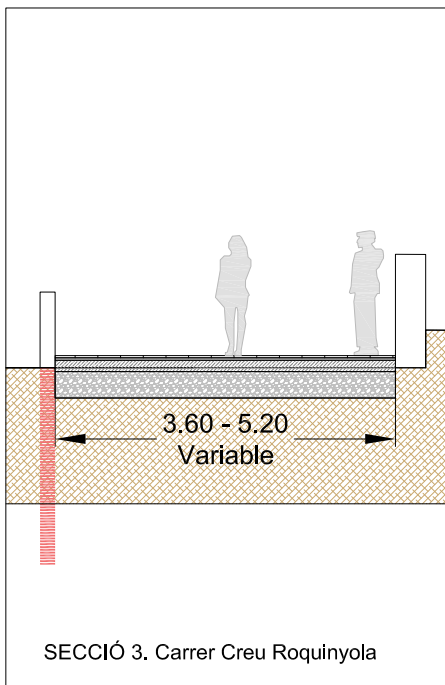
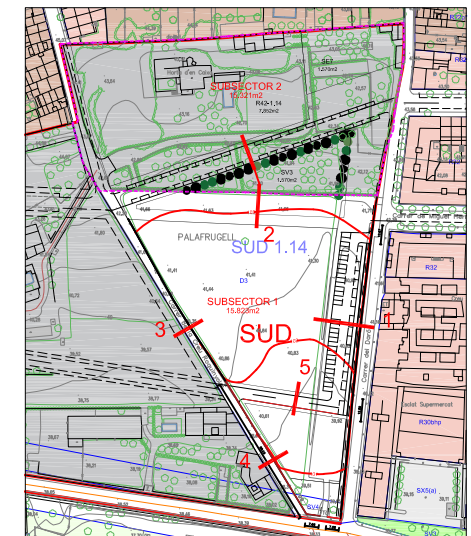
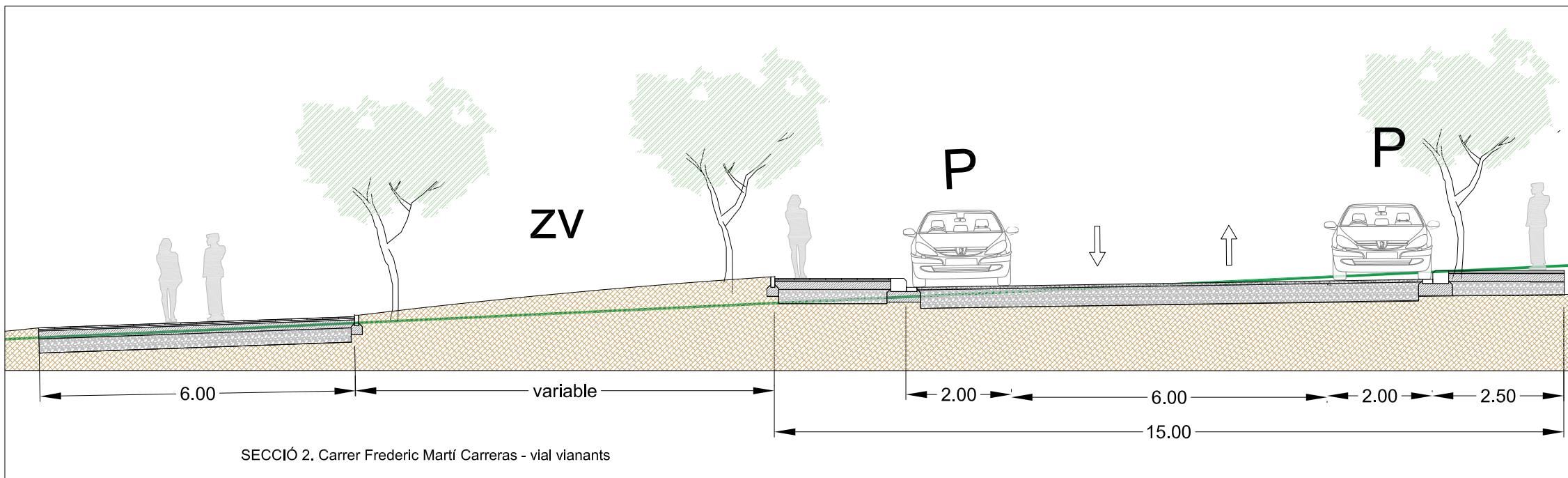
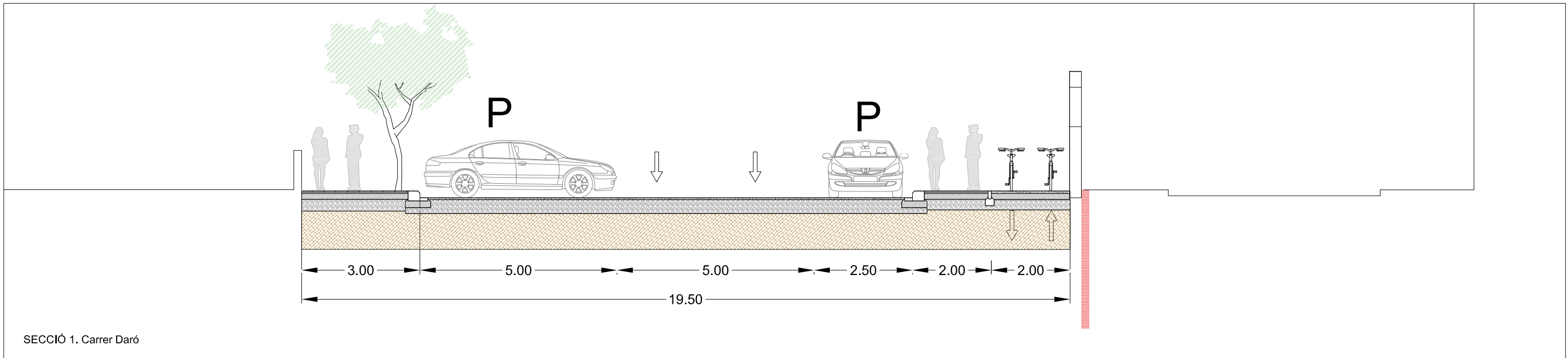
<ul style="list-style-type: none"> Límit Pla parcial. SUD 1.14 Divisió subsectors Clau R42-1.14. Sòl residencial Clau SE. Sistema d'equipaments Clau V3. Sistema d'espais lliures 	<ul style="list-style-type: none"> Gàlils a Carrer Gàlils límit edificació Edificació Indicativa 	<p>E: 1:1.000</p> <p>0 5 10 25 m</p>	<p>PLA PARCIAL URBANÍSTICA SUBSECTOR 1 SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA</p> <p>PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ EXP 1778,2008 SETEMBRE 2022</p> <p>O-2 PLÀNOL D'ORDENACIÓ ORDENACIÓ INDICATIVA</p> <p>PROMOTOR: MAXIYVAL INVERSIÓN S.L. EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS</p>
---	--	--------------------------------------	---



subsector 1		
Superfície	15.823,00 m ²	
Edificabilitat	0,44 m ² /m ²	
Sostre màxim edificable	6.948,54 m ²	
Sòl zones i sistemes		
Espais lliures clau V	1.544,00 m ²	9,8%
Equipaments clau E	1.544,00 m ²	9,8%
Vialitat clau X	5.254,00 m ²	33,2%
total sistemes	8.342,00 m²	52,7%
total zones	7.481,00 m²	47,3%
total	15.823,00 m²	100,0%
Habitatges		
densitat d'habitatges	26,54 hab/ha	
nombre d'habitatges	42,00 hab	
sostre		
Habitatge lliures	3.259 m ²	67,0%
Habitatge amb protecció HPO	1.070 m ²	22,0%
Habitatge amb protecció HPC	535 m ²	11,0%
sostre residencial	4.864 m²	70,0%
sostre no residencial	2.085 m²	30,0%
total sostre	6.949 m²	100,0%

APROVACIÓ DEFINITIVA

<ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>E: 1:1.000</p> <p>0 5 10 25 m</p>	<p>PLA PARCIAL URBANÍSTICA SUBSECTOR 1 SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA</p> <p>PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ EXP 1778,2008 SETEMBRE 2022</p> <p>O-3 PLÀNOL D'ORDENACIÓ XARXA VIÀRIA</p> <p>PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓN S.L. EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS</p>
--	--------------------------------------	--



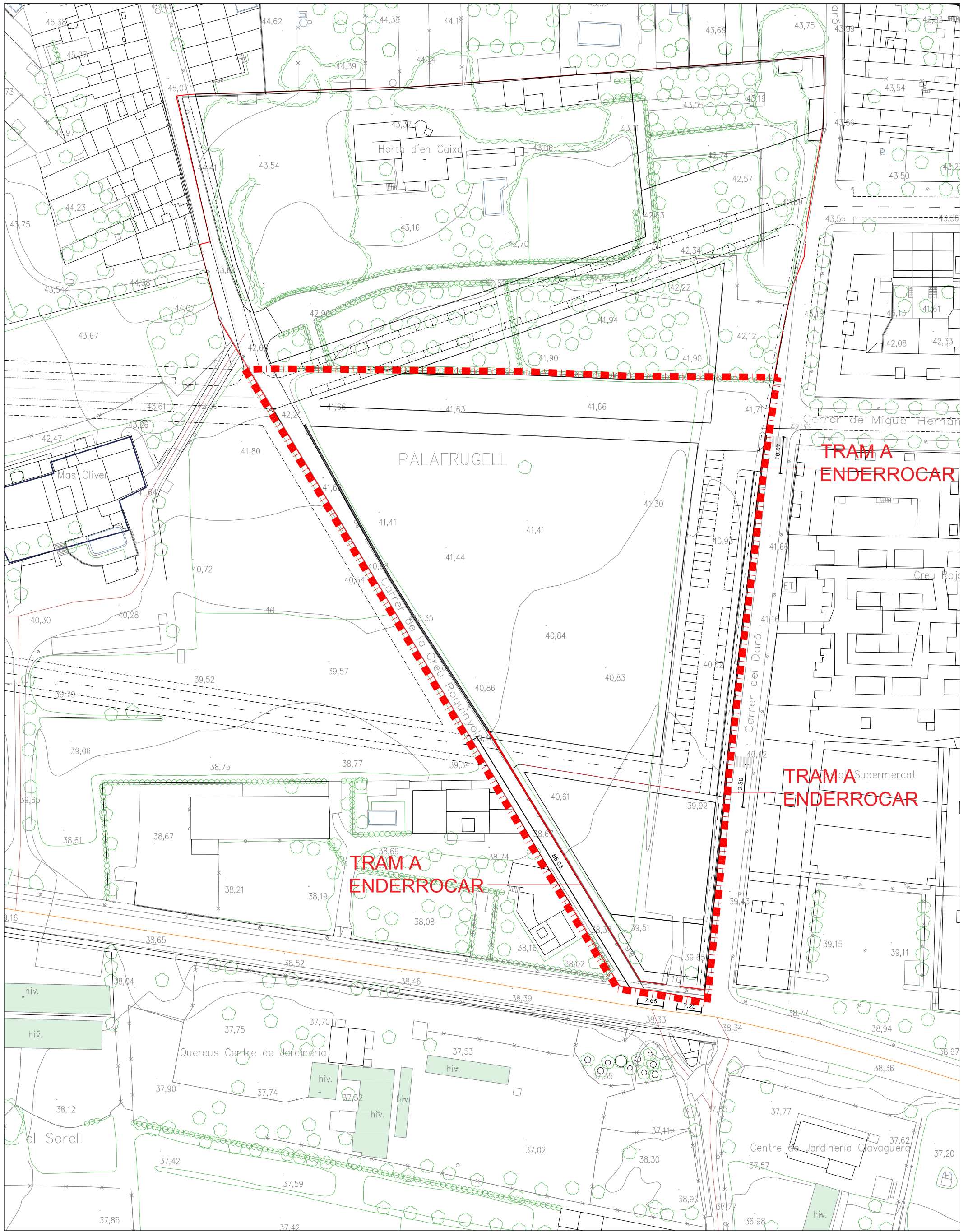
APROVACIÓ DEFINITIVA

PLA PARCIAL URBANÍSTICA SUBSECTOR 1
SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA

PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008 SETEMBRE 2022

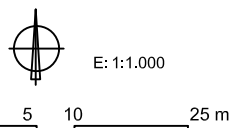
O-4A PLÀNOL D'ORDENACIÓ
 XARXA VIÀRIA. SECCIONS

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

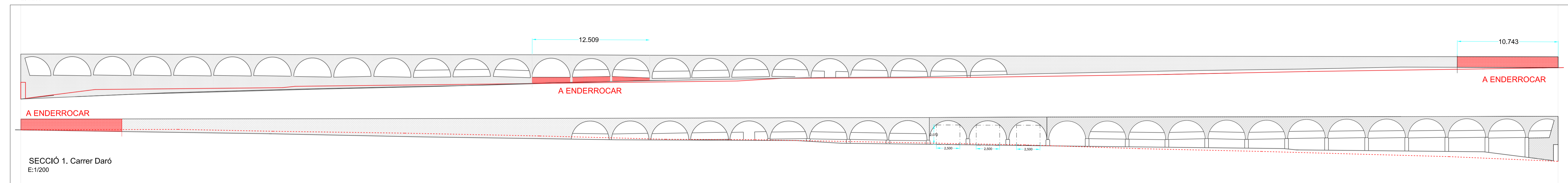
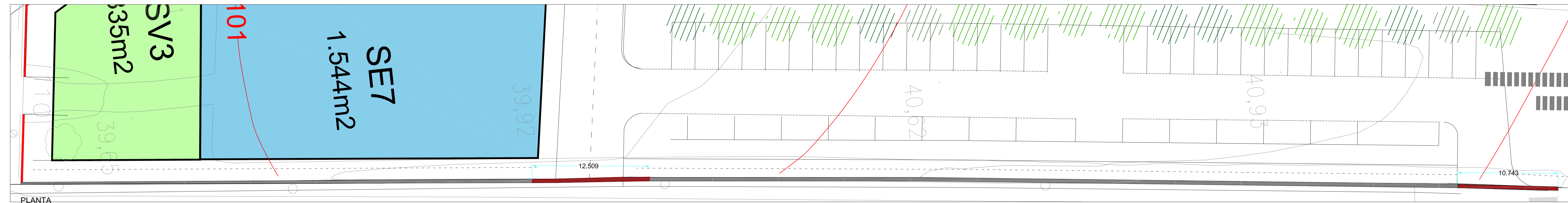


APROVACIÓ DEFINITIVA

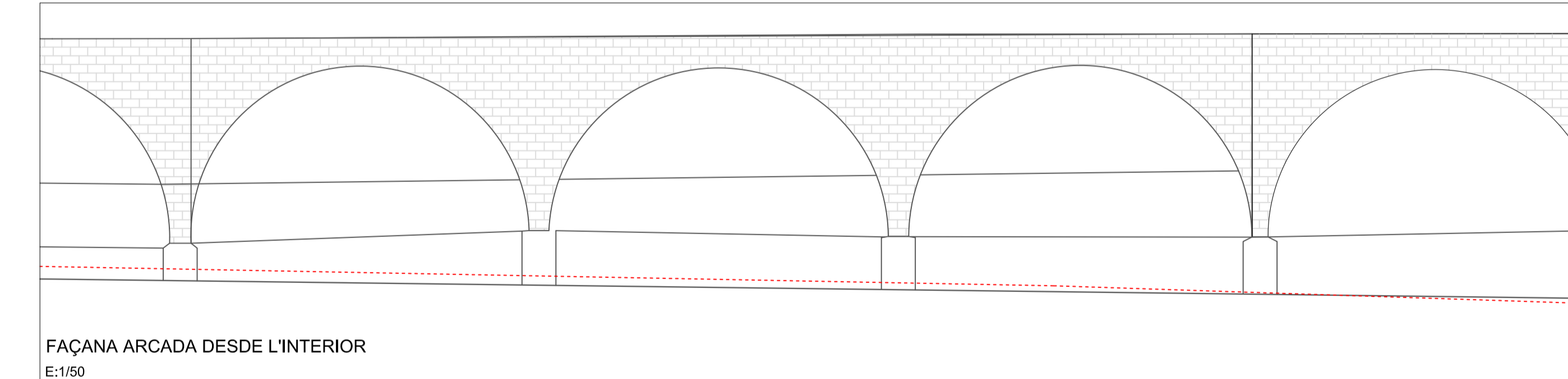
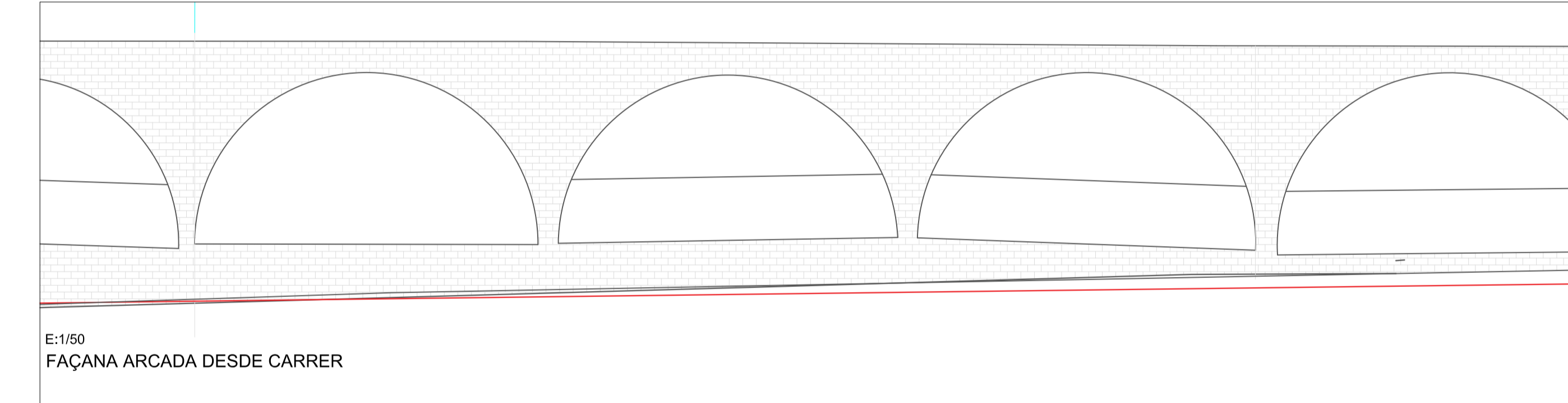
- Límit Pla parcial. SUD 1.14
- Divisió subsectors
- Enderroc Mur existent



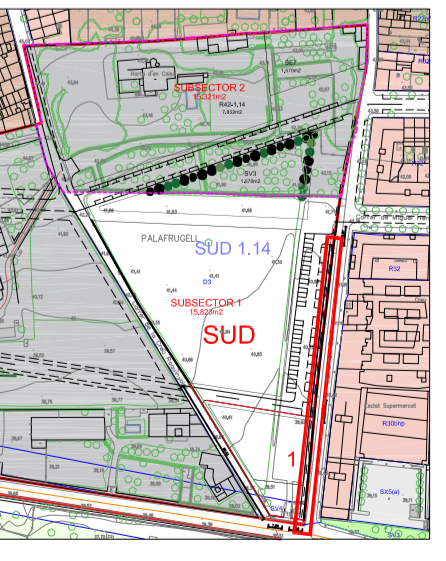
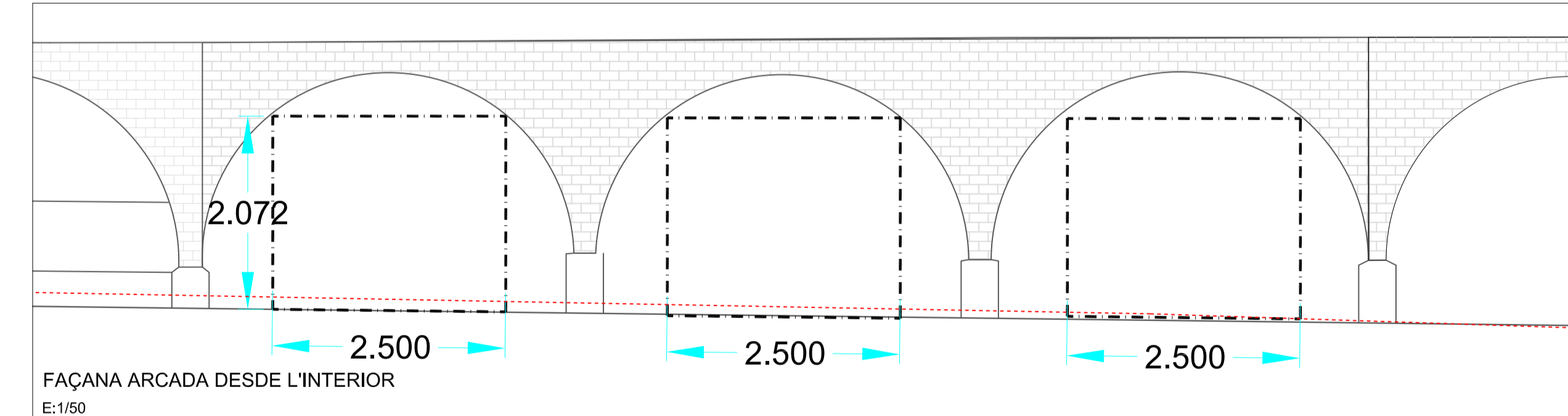
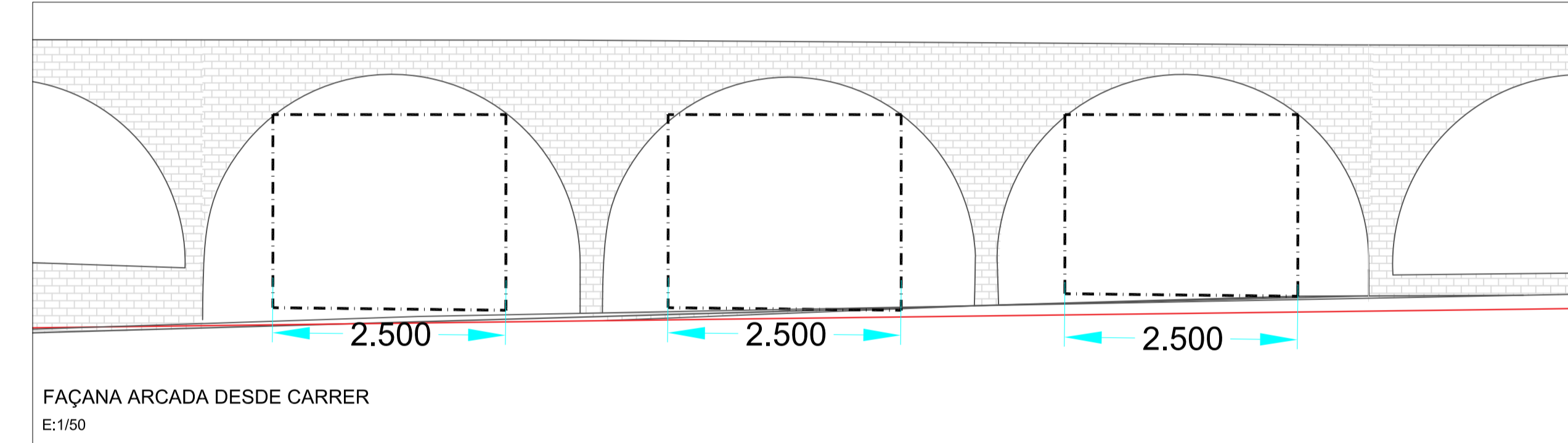
	PLA PARCIAL URBANÍSTICA SUBSECTOR 1	
	SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA	
PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ		EXP 1778, 2008
		SEPTEMBRE 2022
O-4B	PLÀNOL D'ORDENACIÓ ENDERROC MUR EXISTENT	
PROMOTOR: MAXIYVAL INVERSIÓN S.L.		EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS

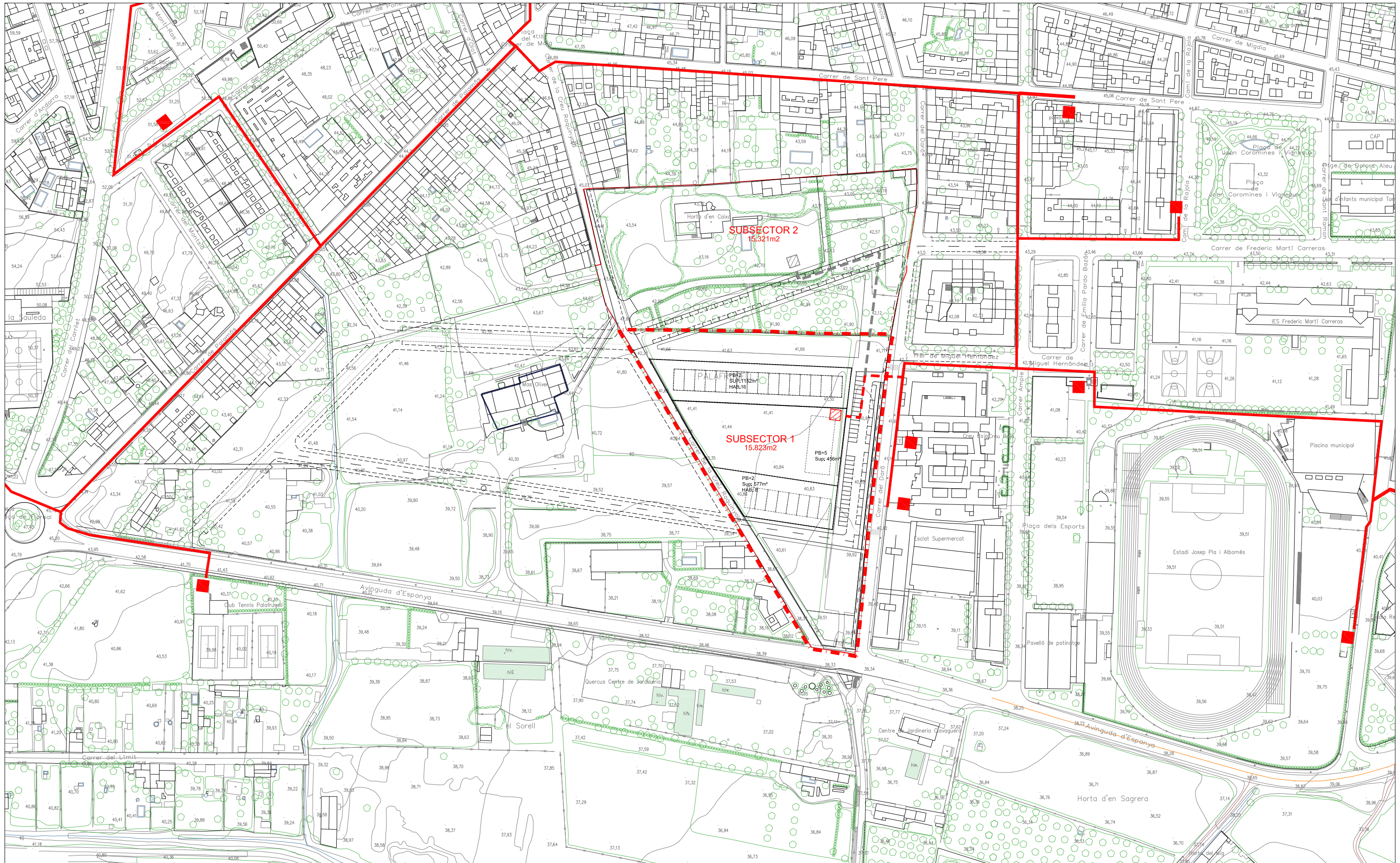


Estat Actual



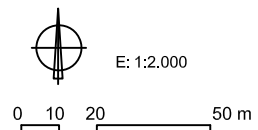
PROPOSTA





APROVACIÓ DEFINITIVA

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

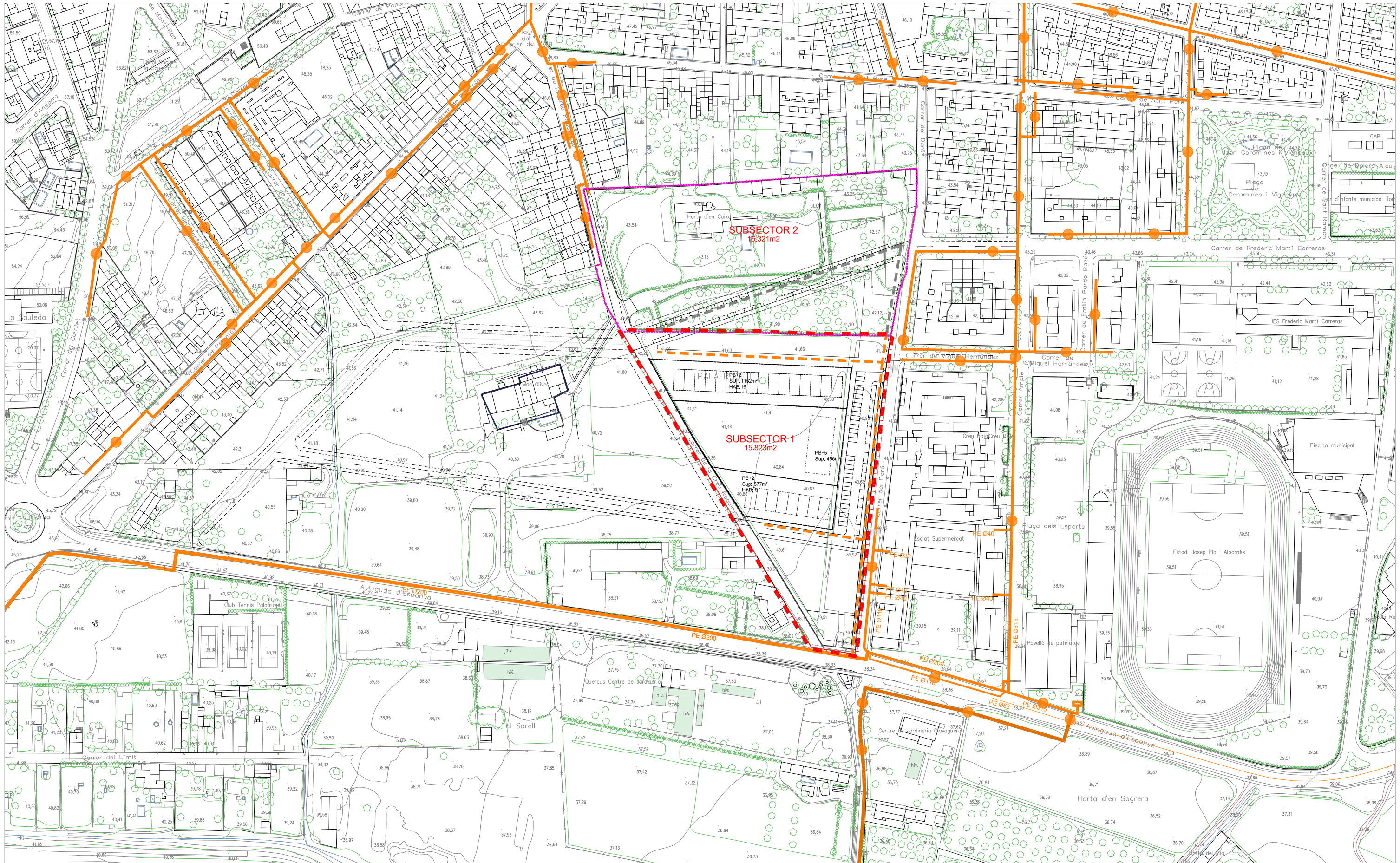


PLA PARCIAL URBANÍSTICA SUBSECTOR 1
SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA

PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008 SETEMBRE 2022

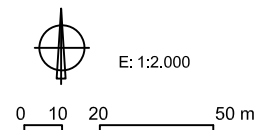
0-5 **PLÀNOL D'ORDENACIÓ**
XARXA ELECTRICITAT

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



APROVACIÓ DEFINITIVA

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

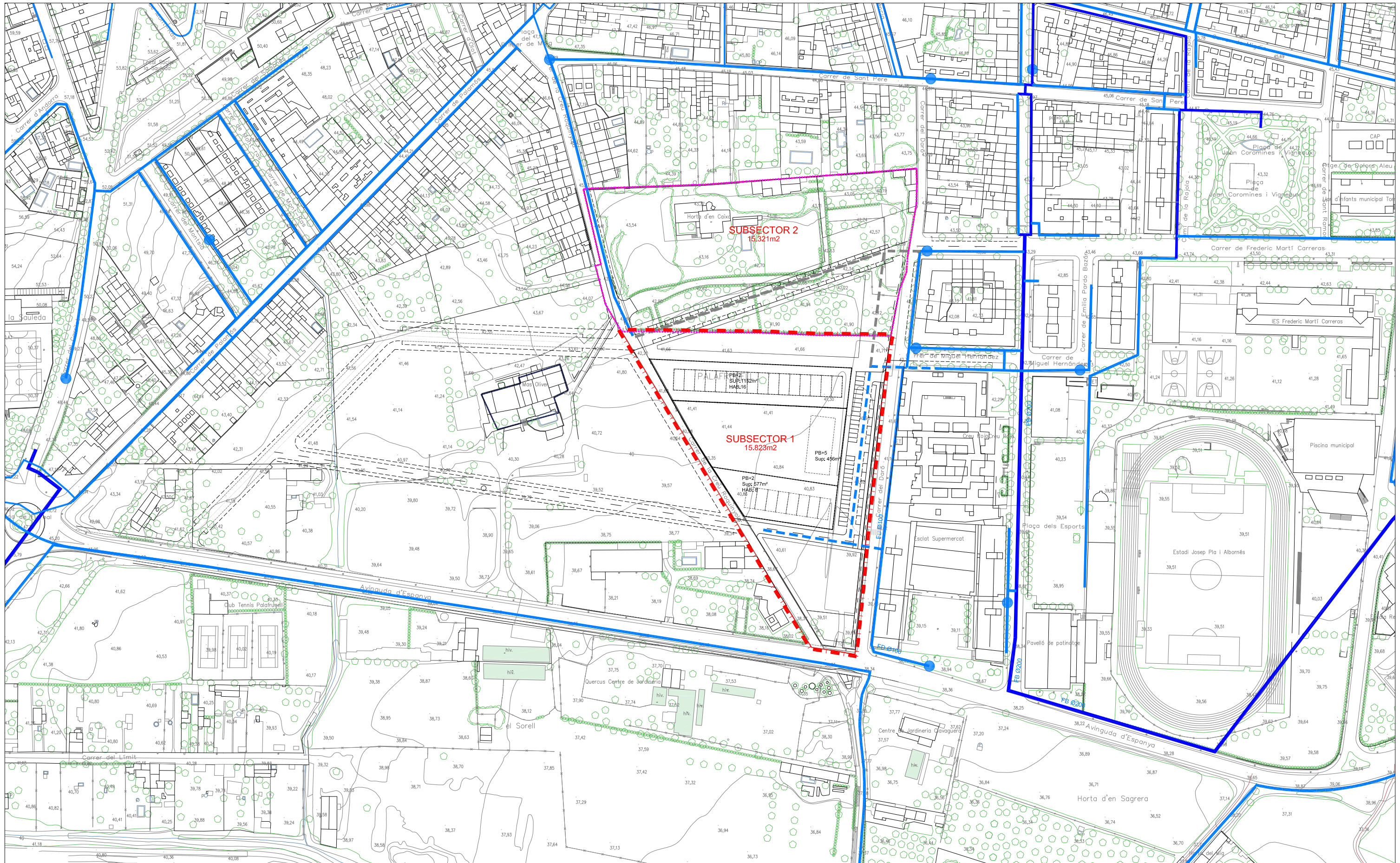


PLA PARCIAL URBANÍSTICA SUBSECTOR 1
SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA

PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008 SETEMBRE 2022

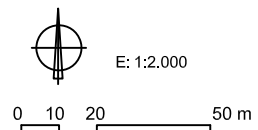
O-8 **PLÀNOL D'ORDENACIÓ**
XARXA GAS

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

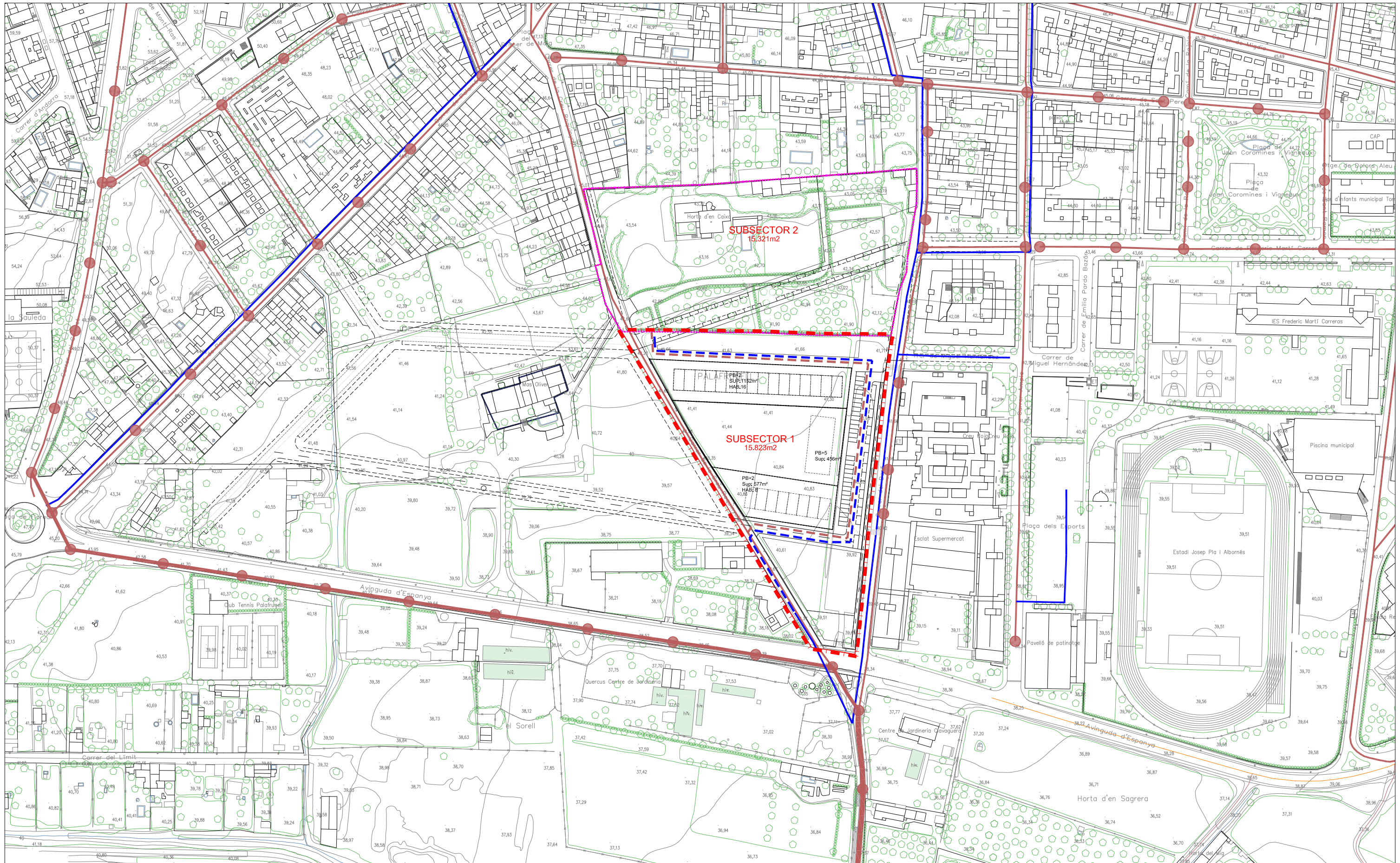


APROVACIÓ DEFINITIVA










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

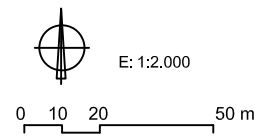


O-7	AVANÇ DEL PLA PARCIAL	SEPTEMBRE 2022
	SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA	<small>EXP 1778.2008</small>
PLÀNOL D'ORDENACIÓ		<small>EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS</small>
<small>PROMOTOR: MAXVVAL INVERSIÓN S.L.</small>		<small>EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS</small>



APROVACIÓ DEFINITIVA

- | | | | |
|--|---|---|-----------------------------|
|  | Limit Pla parcial. Subsector 1 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 | | |



PLA PARCIAL URBANÍSTICA SUBSECTOR 1
SECTOR SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA

PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008 SETEMBRE 2022

O-6 PLÀNOL D'ORDENACIÓ XARXA CLAVEGUERAM

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

PLA PARCIAL URBANÍSTIC SUBSECTOR 1 SUD-1.14 “CREU ROQUINYOLA EST”. PALAFRUGELL

APROVACIÓ DEFINITIVA. SETEMBRE 2022

NORMES URBANÍSTIQUES

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

Índex

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	1
CAPÍTOL I OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL	1
Article 1 Objecte i àmbit territorial	1
Article 2 Marc legal.....	1
Article 3 Compliment del Pla parcial urbanístic.....	1
Article 4 Vigència	1
CAPÍTOL II CONTINGUT I SEGUIMENT DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC	1
Article 5 Contingut.....	1
Article 6 Interpretació dels documents	1
Article 7 Modificació i adaptació	2
TÍTOL II DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC	3
CAPÍTOL I INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA.....	3
Article 8 Subsectors, divisió poligonal i pla d'etapas.....	3
Article 9 Sistemes d'actuació urbanística	3
Article 10 Projecte de reparcel·lació.....	3
Article 11 Projecte d'urbanització. Execució de les obres d'urbanització.....	3
CAPÍTOL II INSTRUMENTS DE POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE	3
Article 12 Reserves per habitatges de protecció pública	3
TÍTOL III PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC	3
Article 13 Paràmetres d'ordenació.....	3
Article 14 Paràmetres reguladors d'usos i activitats	3
TÍTOL IV SISTEMES URBANÍSTICS.....	4
Article 15 Sistemes urbanístics.....	4
Article 16 Paràmetres d'edificació del sistema d'equipaments comunitaris, clau SE7	4
TÍTOL V ZONES.....	5
Article 17 Zona residencial d'ordenació oberta, subzona sector Creu Roquinyola-est , Clau R42 -1.14	5
TÍTOL VI INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS	7
Article 18 Instrumentes i mesures ambientals.....	7
Article 19 Residus	7
Article 20 Recursos energètics.....	7
Article 21 Soroll.....	7
Article 22 Medi natural.....	8
Article 23 Aigües	8
TÍTOL VII GESTIÓ.....	9
Article 24 Obligacions dels propietaris	9
Article 25 Quadre de superfícies	9

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL

Article 1 Objecte i àmbit territorial

L'objecte del present és l'establiment de l'ordenació urbanística detallada del subsector-1 del SUD-1.14 "Creu Roquinyola". L'àmbit del Pla és el definit al present document i a l'Avanç del Pla Parcial SUD-1.14 Creu Roquinyola que es tramita conjuntament, amb una superfície del subsector de 15.823 m2 i delimitat gràficament als plànols d'ordenació.

Article 2 Marc legal

El present Pla parcial del subsector 1 del SUD-1.14 "Creu Roquinyola" s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística, la legislació sectorial vigent i les restants disposicions aplicables. Pel principi de jerarquia normativa se sotmet a les determinacions preestablertes pel POUM de Palafrugell.

Article 3 Compliment del Pla parcial urbanístic

Tant l'administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del Pla parcial urbanístic, en concret d'aquestes Normes i dels plànols d'ordenació. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'ajustarà a les disposicions d'aquest Pla, d'acord amb el que preveu l'article 106.2 de la LUC.

Article 4 Vigència

Aquest Pla parcial urbanístic entrarà en vigor el dia següent de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva i de les Normes urbanístiques, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva modificació.

CAPÍTOL II CONTINGUT I SEGUIMENT DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

Article 5 Contingut

Aquest Pla parcial urbanístic està integrat pels següents documents:

- La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.
- Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i de detall de la urbanització.
- Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.
- L'avaluació econòmica i financera, que conté l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica.
- El pressupost de les obres i els serveis.
- El pla d'etapes i la divisió poligonal.
- La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
- La documentació mediambiental.

Article 6 Interpretació dels documents

1. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del subsector 1 del SUD-1.14 "Creu Roquinyola" de Palafrugell i prevalen sobre els restants documents del Pla parcial urbanístic. Per tot allò que no quedi determinat específicament en el Pla parcial urbanístic, seran d'aplicació les Normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell.

2. La memòria justifica el contingut del Pla parcial urbanístic. Hi ha altres documents (gràfics i escrits) que tenen caràcter informatiu, indicatiu o orientatiu.

3. Els documents d'aquest Pla parcial urbanístic s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió s'haurà de resoldre conforme es disposa a l'article 10 de la LUC, i prevaldrà sempre el criteri de major dotació d'espais públics i de major protecció ambiental, menor densitat o un índex d'aprofitament menor.

Article 7 Modificació i adaptació

1. L'alteració del contingut del Pla parcial urbanístic es farà mitjançant la modificació d'alguns dels elements que el constitueixen, encara que comportin variacions aïllades en la qualificació del sòl.

2. Les propostes de modificació han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a la seva aprovació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

3. Les modificacions del Pla ha de contenir el mateix grau de precisió propi del Pla parcial urbanístic, i es regirà pel mateix procediment i disposicions establert per a la seva formulació.

4. Si la modificació altera la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 98 de la LUC.

TÍTOL II DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

CAPÍTOL I INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA

Article 8 Subsectors, divisió poligonal i pla d'etapas

Es preveu el desenvolupament del sector SUD-1.14 "Creu Roquinyola" per mitjà de dos subsectors.

Es preveu el desenvolupament en primer lloc del subsector 1, lleugerament deficitari, amb diferències relatives entre la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un dels subsectors i la del conjunt inferiors al 15 %. El desenvolupament del subsector 2 serà posterior o simultani al del subsector 1.

El subsector 1 es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació i una sola etapa.

Article 9 Sistemes d'actuació urbanística

El sistema d'actuació urbanística del subsector-1 del SUD-1.14 "Creu Roquinyola" és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Article 10 Projecte de reparcel·lació

En desenvolupament del SUD-1.14 "Creu Roquinyola" es redactarà un Projecte de reparcel·lació per cadascú dels subsectors.

El projecte de reparcel·lació podrà precisar aspectes de la seva competència en relació als considerats en aquest Pla parcial.

Article 11 Projecte d'urbanització. Execució de les obres d'urbanització

En desenvolupament del SUD-1.14 "Creu Roquinyola" es redactarà un Projecte d'urbanització per cadascú dels subsectors.

El projecte de reparcel·lació podrà precisar aspectes propis de la seva competència en relació als especificats en aquest Pla parcial.

CAPÍTOL II INSTRUMENTS DE POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE

Article 12 Reserves per habitatges de protecció pública

L'ordenació del Pla parcial determina el sòl on es pot materialitzar el 36% del sostre residencial de nova implantació resultant de l'ordenació proposada per a destinar-lo a habitatge de protecció pública.

TÍTOL III PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

Article 13 Paràmetres d'ordenació

Els paràmetres d'ordenació, referits a la parcel·la, al carrer i a l'edifici es regulen d'acord amb els articles 261 a 301 de les Normes urbanístiques del POUM i les modificacions que en cada moment es produeixin.

Article 14 Paràmetres reguladors d'usos i activitats

Els paràmetres reguladors d'usos i activitats es regulen d'acord amb els articles 304 a 333 de les Normes urbanístiques del POUM.

TÍTOL IV SISTEMES URBANÍSTICS

Article 15 Sistemes urbanístics

Els sistemes urbanístics de comunicacions, d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris i serveis tècnics es regulen d'acord amb els articles 62 a 78, 82 a 93 i 101 a 107 de les Normes urbanístiques del POUM i les modificacions que en cada moment es produeixin.

Els elements que integren el sistema de comunicacions viàries del subsector 1 del SUD-1.14 "Creu Roquinyola" queden inclosos en les categories següents definides pel POUM de Palafrugell:

- Xarxa viària dels complements de vialitat, clau X3.
- Xarxa de carrers de prioritat invertida, clau X4
- Aparcaments, clau X5

La vorera de gran dimensió que amplia el vial del carrer del Daró, es fa per donar prioritat a l'ús peatonal de l'espai públic, i dimensionar la vialitat rodada només a la superfície necessària.

Els elements que integren el sistema d'espais lliures públics del subsector 1 del SUD-1.14 "Creu Roquinyola" queden inclosos en la categoria següent definida pel POUM de Palafrugell:

- Sistema de places i jardins, clau SV3

El disseny de les futures zones verdes ha d'incorporar la creació de zones d'ombra i aigua per crear espais confortables en un futur amb increment de les onades de calor.

Els elements que integren el sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics del subsector 1 del SUD-1.14 "Creu Roquinyola" queden inclosos en la categoria següent definida pel POUM de Palafrugell:

- Equipament Reserva - sense ús assignat, clau SE7.

Article 16 Paràmetres d'edificació del sistema d'equipaments comunitaris, clau SE7

L'edificació dels terrenys inclosos en el sistema d'equipaments comunitaris, clau SE7, del subsector 1 del SUD-1.14 "Creu Roquinyola" s'ordenaran amb els següents paràmetres d'edificació:

- Nombre de plantes màxim admès, planta baixa i tres plantes pis.
- Edificabilitat $1 \text{ m}^2 \text{ sostre} / \text{m}^2 \text{ sòl}$ i, si de manera justificada cal ampliar-lo, caldrà la tramitació d'un pla especial urbanístic.
- Alçària reguladora màxima: 13 metres.

Els volums edificatoris cal que siguin el màxim possible integrats en el territori (color, textura, semblança amb construccions pròximes, etc.).

No s'admeten materials d'acabats exteriors, colors o instal·lacions que pel seu impacte visual, puguin incidir negativament, en la imatge exterior d'aquesta àrea. S'utilitzaran les composicions arquitectòniques simples i funcionals, que proporcionin una sensació d'ordre i facilitin la formació d'una imatge de conjunt harmònica.

TÍTOL V ZONES

Article 17 Zona residencial d'ordenació oberta, subzona sector Creu Roquinyola-est , Clau R42 -1.14

17.1 Definició

La zona d'edificació residencial d'ordenació oberta, correspon al tipus edificatori residencial de bloc o torre aïllada de caràcter plurifamiliar, o habitatges agrupats en filera, amb espais lliures entre ells que fan de transició en la relació edifici – carrer.

17.2 Tipus d'edificació

Volumetria flexible

17.3 Paràmetres propis de la parcel·la

Parcel·la mínima: S'estableix una parcel·la única i divisible únicament en propietat horitzontal per al subsector.

17.4 Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la

Subsector 1

Sostre màxim edificable	6949 m2st
Sostre màxim edificable no residencial	2085 m2st
Sostre màxim edificable residencial:	4864 m2st.

HPO règim ordinari:	1070 m2st.
HPO règim concertat:	535 m2st.
HLL habitatge lliure:	3259 m2sts

Nombre màx. habitatges:	42 habitatges
HPO règim ordinari:	10 habitatges
HPO règim concertat:	5 habitatges
HLL habitatge lliure:	27 habitatges

Ocupació màxima de parcel·la	Definida al plànols de ordenació O1-D
Distàncies mínimes de separació als límits	3m a partions

17.5 Paràmetres referits a l'edifici

Nombre màxim de plantes: Segons plànols d'ordenació.

Alçària reguladora màxima: Segons nombre de plantes

PB	4 m
PB+1	7 m
PB+2	10 m
PB+3	13 m
PB+4	16 m
PB+5	19 m

Punt d'aplicació de l'ARM: Punt mig de la façana.

Concreció de volums:	Els plànols d'ordenació assenyalen les diferents alineacions obligatòries i gàlibs màxims. La volumetria definitiva serà definida pel projecte constructiu. La configuració arquitectònica per cadascun dels edificis haurà ésser unitària, responent a un únic projecte de conjunt amb independència de la seva possible construcció per fases. En el supòsit de habitatges unifamiliars en filera, l'amplada mínima serà de 5 m.
Alçada Sotarasant:	3.00 m
Ocupació edificació Sotarasant:	Definida al plànols de ordenació O1-D

17.6 Sol lliure d'edificació

El sol lliure d'edificació han de complir amb l'article 95 i 96 el Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí (PDURSNLSG).

17.7 Regulació d'usos

Ús dominant:	Habitatge plurifamiliar lliure i de protecció pública. Com a mínim, un 22% del sostre residencial de nova implantació s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Com a mínim un 11% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim concertat.
Ús compatible:	Són compatibles els usos d'Oficines i serveis, Establiment comercial (subjecte al Decret Llei 1/2009, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent), Apartament turístic, Habitatge d'ús turístic, Restauració, Recreatiu i espectacles tipus I, Industrial categories 1a i 2a, Logístic i magatzem, Tecnològic, Sanitari, Assistencial, Educatiu, Esportiu, Sociocultural, Administratiu, Serveis tècnics i mediambientals d'abast local i Aparcament.
Ús complementari:	Aparcament. La reserva mínima de places d'aparcament s'ajustarà a la que estableix, en funció dels usos, l'article 332 de les Normes urbanístiques del POUM i tenint en consideració les exempcions que s'estableixen a l'article 333.
Ús incompatible:	Els usos restants.

TÍTOL VI INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS

Article 18 Instruments i mesures ambientals

Són d'aplicació les determinacions de l'annex III de les Normes urbanístiques del POUM "Normativa ambiental general d'aplicació al planejament derivat del POUM de Palafrugell" i les modificacions que en cada moment es produeixin.

Article 19 Residus

En la urbanització caldrà preveure la reutilització de les terres en la mateixa obra i, complementàriament, en altres obres autoritzades o en la millora agronòmica de finques rústiques pròximes.

En els moviments de terres, es conservarà la terra vegetal decapada en acopis per a la seva posterior utilització en la fase de restauració i revegetació, és a dir, es reutilitzaran els horitzons superiors de sòl d'alt valor agronòmic per a les actuacions que comportin revegetació (zones verdes, espais lliures, equipaments, etc).

Article 20 Recursos energètics

Els centres de transformació se situaran en les zones d'aprofitament privat o en el subsòl del sistema d'espais lliures i viari.

Les instal·lacions i aparells d'enllumenat exterior, tant en espais públics com en parcel·la privada, han de complir amb els requeriments establerts per la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, amb l'objectiu d'estalviar energia i prevenir la contaminació lumínica.

Les instal·lacions i aparells d'enllumenat públic utilitzaran sistemes d'estalvi energètic i que assegurin la mínima contaminació lumínica.

Els suports de la instal·lació d'enllumenat hauran de tenir una alçada màxima de 7 metres.

Els projectes d'obres d'urbanització s'ajustaran a allò que disposa la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, i el Reglament que la desenvolupa (Decret 190/2015), i les del Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en les instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07, d'acord amb les propostes de zonificació dels mapes de protecció envers la contaminació lluminosa a Catalunya.

Article 21 Soroll

Els projectes d'obres d'urbanització s'ajustaran a allò que disposa la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, d'acord amb les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de capacitat acústica d'àmbit municipal i les Normes per a les noves construccions en zones de soroll.

Cadascun dels usos del sòl preexistents o previstos en el Pla haurà de donar compliment als valors límit d'immissió de soroll establerts per la legislació sectorial, per tal de protegir acústicament el seu desenvolupament. Les edificacions sensibles, com ara escoles i serveis sanitaris, també hauran d'assegurar, com a mínim, el compliment d'aquests objectius de qualitat a l'espai interior.

Article 22 Medi natural

S'eliminaran les espècies exòtiques i foranies que existeixen dins l'àmbit, en especial aquelles espècies al·lòctones capaces de desplaçar la vegetació autòctona de la zona, degut al seu elevat poder colonitzador. És el cas de l'eucaliptus, l'aliant, etc.

Se seguiran els següents criteris en les plantacions i enjardinaments als espais lliures o zones verdes de l'àmbit del pla:

Espècies autòctones, de fàcil implantació, no piròfites, amb capacitat de protecció i estructuració del sòl, de desenvolupament no massa lent, de baix manteniment i amb poc requeriment hídric.

La nova plantació s'hauria d'assemblar en composició i morfologia a les formacions vegetals existents a l'entorn immediat.

S'evitaran sembres i plantacions amb espècies que suposin una alteració brusca del cromatisme.

En les parts en que s'escaigui l'efecte d'apantallament visual s'utilitzaran espècies perennifòlies o que tinguin bona densitat de branques, tupides i amb elevada massa foliar.

En aquelles zones on es prevegi un ús humà continuat, s'utilitzaran espècies de fulla caduca per produir ombra durant l'estiu, però que alhora permetin l'entrada de llum i calor en època hivernal.

Les zones de plantació arbustiva es tractaran amb criteris de xerojardineria amb plantació d'espècies aromàtiques i/o medicinals, com la farigola (*Thymus vulgaris*), camamilla (*Matricaria chamomilla*), menta (*Mentha sp.*), orenga (*Origanum vulgare*), sàlvia (*Sàlvia officinalis*), etc.

En les superfícies s'utilitzaran plantes tapissants que cobreixen el sòl, escorça de pi, graves i àrids decoratius o espècies autòctones adaptades a les característiques climàtiques mediterrànies.

Pel que fa al rec, si és necessària la seva instal·lació, s'utilitzaran sistemes de rec eficients (goteig, microaspiració), programables i ajustant la programació a les demandes hídriques reals del sòl i de les espècies existents. Sempre que sigui possible s'utilitzarà l'aigua de la pluja per regar, o si no l'aigua del freàtic, preferentment a l'ús d'aigua potable d'abastament públic.

S'ha de preservar l'arbre de la Noguera de Can Caixa com a element singular catalogat al Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric de Palafrugell.

Article 23 Aigües

Totes les edificacions hauran de tenir una doble xarxa d'evacuació, separant les aigües pluvials de les residuals amb l'obligació de que es connectin a la xarxa separativa dels carrers.

TÍTOL VII GESTIÓ

Article 24 Obligacions dels propietaris

Els propietaris del sector hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals. Les obligacions que obligaran a les parts es concretaran i formalitzaran en un conveni entre el promotor, ajuntament, l'ens gestor del sistema de sanejament i l'ACA, que s'incorporaran com a document annex al projecte d'urbanització.

Article 25 Quadre de superfícies

	subsector 1	
Superfície	15.823,00 m2	
Edificabilitat	0,44 m2/m2	
Sostre màxim edificable	6.948,54 m2	
Sòl zones i sistemes		
Espais lliures clau V	1.544,00 m2	9,8%
Equipaments clau E	1.544,00 m2	9,8%
Vialitat clau X	5.254,00 m2	33,2%
total sistemes	8.342,00 m2	52,7%
total zones	7.481,00 m2	47,3%
total	15.823,00 m2	100,0%
Habitatges		
densitat d'habitatges	26,54 hab/ha	
nombre d'habitatges	42,00 hab	
sostre		
Habitatge lliures	3.259 m2	67,0%
Habitatge amb protecció HPO	1.070 m2	22,0%
Habitatge amb protecció HPC	535 m2	11,0%
sostre residencial	4.864 m2	70,0%
sostre no residencial	2.085 m2	30,0%
total sostre	6.949 m2	100,0%



Francesc Albin i Collet, Lluís Albin Ruiz
ALBIN ARQUITECTES SLP



Miquel Nolla Pujals
N&A ADVOCATS

PLA PARCIAL URBANÍSTIC SUBSECTOR 2
SUD-1.14 “CREU ROQUINYOLA EST”. PALAFRUGELL

APROVACIÓ DEFINITIVA. SETEMBRE 2022

DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL

Promotor: MAXYVAL INVERSIÓN, S.L

Arquitecte: Francesc Albin i Collet, Lluís Albin Ruiz, ALBIN ARQUITECTES S.L.P

Índex

1.	INTRODUCCIÓ	1
2.	CRITERIS DE SOSTENIBILITAT.....	2
3.	DESCRIPCIÓ DEL PLA PARCIAL.....	4
4.	DESCRIPCIÓ I ANÀLISI DE L'ÀMBIT	7
4.1.	Descripció del medi físic.....	7
4.1.1.	Climatologia.....	7
4.1.2.	Geologia i geomorfologia	7
4.1.3.	Hidrologia i hidrogeologia	7
4.2.	Descripció del medi natural	8
4.2.1.	Descripció general	8
4.2.2.	Vegetació i fauna.....	8
4.2.3.	Paisatge	8
4.2.4.	Hàbitats presents	9
4.2.5.	Connectivitat ecològica	9
4.3.	Descripció del medi socioeconòmic	10
4.3.1.	Població.....	10
4.3.2.	Patrimoni històric i arqueològic	10
4.4.	Aspectes de sostenibilitat	11
4.4.1.	Ocupació del sòl	11
4.4.2.	Aigua.....	11
4.4.3.	Energia.....	11
4.4.4.	Residus	12
4.5.	Riscos ambientals.....	13
5.	IMPACTES AMBIENTALS.....	15
5.1.	Informe de sostenibilitat ambiental del POUM	15
5.2.	Identificació dels impactes ambientals	17
5.3.	Avaluació dels impactes ambientals	17
6.	MESURES PREVENTIVES I MESURES CORRECTORES	19
7.	AVALUACIÓ GLOBAL DEL PLA.....	20

1. INTRODUCCIÓ

El present informe ambiental, al tractar-se d'un sòl urbanitzable delimitat ja sotmès a avaluació ambiental en el marc de la revisió del POUM, s'ha redactat en els termes establerts per l'article 66 del Text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol i l'article 85 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Els continguts de l'Informe ambiental els defineix l'article 100 del Reglament:

"Article 100. Objecte i contingut de l'informe ambiental dels plans urbanístics derivats

100.1 L'informe ambiental dels plans parcials urbanístics i, si s'escau, dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i dels plans especials urbanístics, té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia de cada un d'aquests instruments, i ha de contenir les següents previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat:

a) La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, el què inclou la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal o per altres plans o programes aplicables, la definició dels objectius i criteris ambientals adoptats per a la redacció del pla i l'especificació de si el projecte d'urbanització s'ha de sotmetre, per les característiques de l'actuació, al procediment d'avaluació d'impacte ambiental segons la legislació sectorial aplicable. En la identificació dels requeriments ambientals significatius s'han de tenir en compte, entre d'altres, els relatius a la qualitat de l'ambient atmosfèric, la contaminació acústica i lluminosa i el tractament, si s'escau, dels sòls contaminats.

b) La descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada, que comprèn: la descripció, si s'escau, de les alternatives d'ordenació detallada considerades i la justificació de l'alternativa adoptada; la descripció de l'ordenació proposada amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient; la determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.

c) La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.

d) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.

e) Si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.

100.2 En el cas de plans urbanístics derivats que estiguin subjectes a avaluació ambiental, aquests han d'incorporar l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes, el qual ha de tenir el contingut mínim que regula l'apartat 1 i el grau d'especificació que estableixi l'òrgan ambiental en el document de referència."

2. CRITERIS DE SOSTENIBILITAT

L'article 3 del Text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, defineix el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible en els següents termes:

- 1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i 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.*
- 2. 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, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.*

L'article 3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, concreta que el desenvolupament urbanístic sostenible significa conjuminar les següents finalitats:

a) La utilització del sòl, atenent a la seva naturalesa de recurs natural no renovable, el què comporta la configuració de models d'ocupació del sòl que:

1r. Afavoreixin la compactació urbana, evitin la dispersió de la urbanització i les edificacions en el territori i mitjançant la previsió dels creixements en continuïtat amb el teixit urbà existent, i considerin la conservació, la rehabilitació i la recuperació de les trames urbanes i el parc immobiliari.

2n. Fomentin la implantació de sistemes de transport col·lectiu i la mobilitat sostenible general.

3r. Afavoreixin la preservació i millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i comportin una gestió adequada del sòl no urbanitzable i, particularment del sòl agrari, que reconegui les seves funcions productives, territorials i paisatgístiques.

4t. Afavoreixin la preservació i consolidació de la identitat del territori.

5è. Consolidin un model de territori globalment eficient.

b) L'atenció a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, la previsió i modernització de les infraestructures, la millora dels equipaments existents així com la previsió de nous equipaments de manera que hi hagi una oferta adequada quantitativament i espacialment amb relació als habitatges; el desenvolupament del sistema productiu, i el foment de la diversitat econòmica i de la capacitat per a fer front als canvis socials i les innovacions tecnològiques.

c) La cohesió social, mitjançant la regulació de l'ús del sòl de forma que es fomenti la mescla equilibrada de grups socials, usos i activitats i es garanteixi el dret dels ciutadans i ciutadanes a gaudir d'un habitatge digne i adequat.

d) La cohesió territorial, amb l'objecte d'afavorir l'accés equitatiu de la ciutadania a les rendes i serveis bàsics amb independència del lloc de residència.

e) La protecció i gestió adequada del medi ambient i del patrimoni natural, mitjançant la preservació de les funcions ecològiques del sòl, la millora de la qualitat ambiental, la gestió del paisatge per tal de preservar-ne els valors, la utilització racional dels recursos naturals i el foment de l'eficiència energètica mitjançant l'elecció dels emplaçaments i l'ordenació de manera que tinguin en consideració les condicions geogràfiques i climàtiques que poden influir en l'estalvi energètic i el millor manteniment de les edificacions.

f) La protecció del patrimoni cultural, mitjançant la conservació, recuperació i millora dels immobles que l'integren, els espais urbans rellevants, dels elements i tipologies arquitectònics singulars, dels paisatges de valor cultural i històric i de les formes tradicionals d'ocupació humana del sòl.

En coherència amb aquest plantejament i el procés d'Avaluació ambiental del POUM de Palafrugell, es defineixen els següents principis generals de sostenibilitat que són d'aplicació en el desenvolupament del POUM:

1. Compactació dels assentaments urbans.
2. Optimització dels teixits urbans existents.
3. Adopció de densitats raonablement altes.
4. Assignació flexible i mixta dels usos del sòl.
5. Mobilitat sostenible i integrada amb els usos del sòl.
6. Estalvi, ús eficient i reciclatge del sòl i altres recursos naturals.
7. Prevenció i correcció de totes les formes de contaminació.
8. Prevenció de riscos naturals i tecnològics.
9. Permeabilització i desfragmentació del territori.
10. Conservació de la biodiversitat i del patrimoni natural en general.
11. Manteniment i millora de la identitat i la qualitat paisatgística dels ambients rurals i urbans.
12. Foment de la construcció sostenible.
13. Reducció i valorització dels residus.
14. Cohesió social i millora de les condicions de vida de les poblacions rurals i urbanes.

Objectius POUM

- Objectiu 1: Garantir un creixement racional del municipi en continuïtat amb els nuclis existents.
- Objectiu 2: Potenciar els valors ambientals de l'àmbit de les muntanyes de Begur i garantir la seva connectivitat amb els espais protegits de les Gavarres i de Castell– Cap Roig
- Objectiu 3: Mantenir i conservar els espais de valor per a la connectivitat identificats en els documents existents
- Objectiu 4: Garantir l'adequació ambiental i paisatgística de les urbanitzacions disseminades localitzades a l'entorn dels nuclis costaners, i limitar-ne el seu creixement
- Objectiu 5: Garantir la conservació dels elements de valor natural presents al municipi
- Objectiu 6: Preveure la suficiència de recursos hídrics, garantint la no sobreexplotació dels aqüífers.
- Objectiu 7: Conservar les zones de valor agrícola localitzades al Pla de Llofriu, el Pla d'Aubi i el Pla de Santa Margarida
- Objectiu 8: Regular normativament els usos, activitats i elements del sol no urbanitzable per tal de mantenir els seus valors ambientals i paisatgístics
- Objectiu 9: Mantenir i potenciar la xarxa de connectivitat social del municipi
- Objectiu 10: Incloure determinacions normatives que minimitzin el risc d'incendi en les zones de baixa densitat de segona línia de la costa
- Objectiu 11: Compatibilitzar els creixements amb les zones sensibles per inundabilitat identificades al municipi
- Objectiu 12: Promoure una mobilitat en sistemes alternatius al vehicle privat i incentivar un canvi modal cap a una mobilitat basada en modes no motoritzats i en el transport públic
- Objectiu 13: Garantir i regular normativament la conservació de les zones de valor paisatgístic existents al SNU
- Objectiu 14: Millorar la qualitat paisatgística dels entorns urbans i periurbans
- Objectiu 15: Incloure a la normativa del POUM requeriments per garantir la integració de criteris d'eficiència energètica, estalvi d'aigua i construcció sostenible en les noves edificacions i en la rehabilitació de les existents

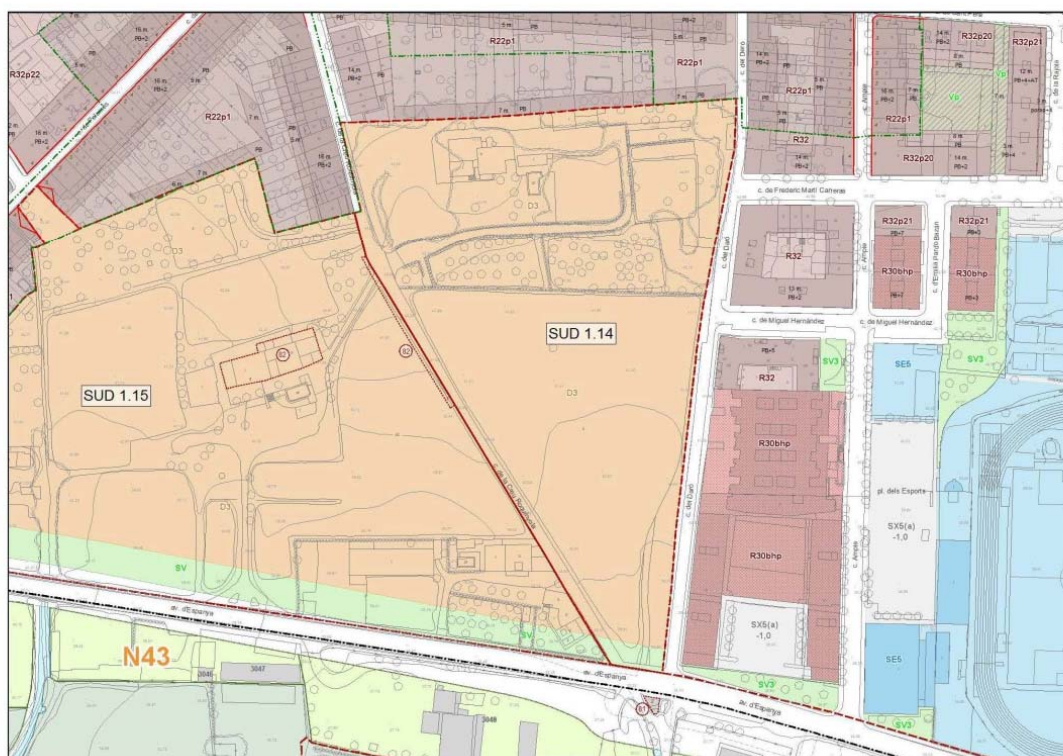
3. DESCRIPCIÓ DEL PLA PARCIAL

S'incorpora a continuació la fitxa del sector del POUM.



SUD 1.14 Creu Roquinyola est	
Situació	Terrenys compresos entre l'avinguda d'Espanya, el carrer de la Creu Roquinyola, el carrer Daró i el nucli urbà. Es proposa ordenar el límit del creixement urbanístic fins a l'avinguda d'Espanya.
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.
Antecedents urbanístics	Correspon a l'àmbit Pa 1.17 / Adapt. Cartogràfica 1999.

Superfície	3,10 ha		
Ús principal	Residencial i activitat econòmica	Usos compatibles	Zones R i A2



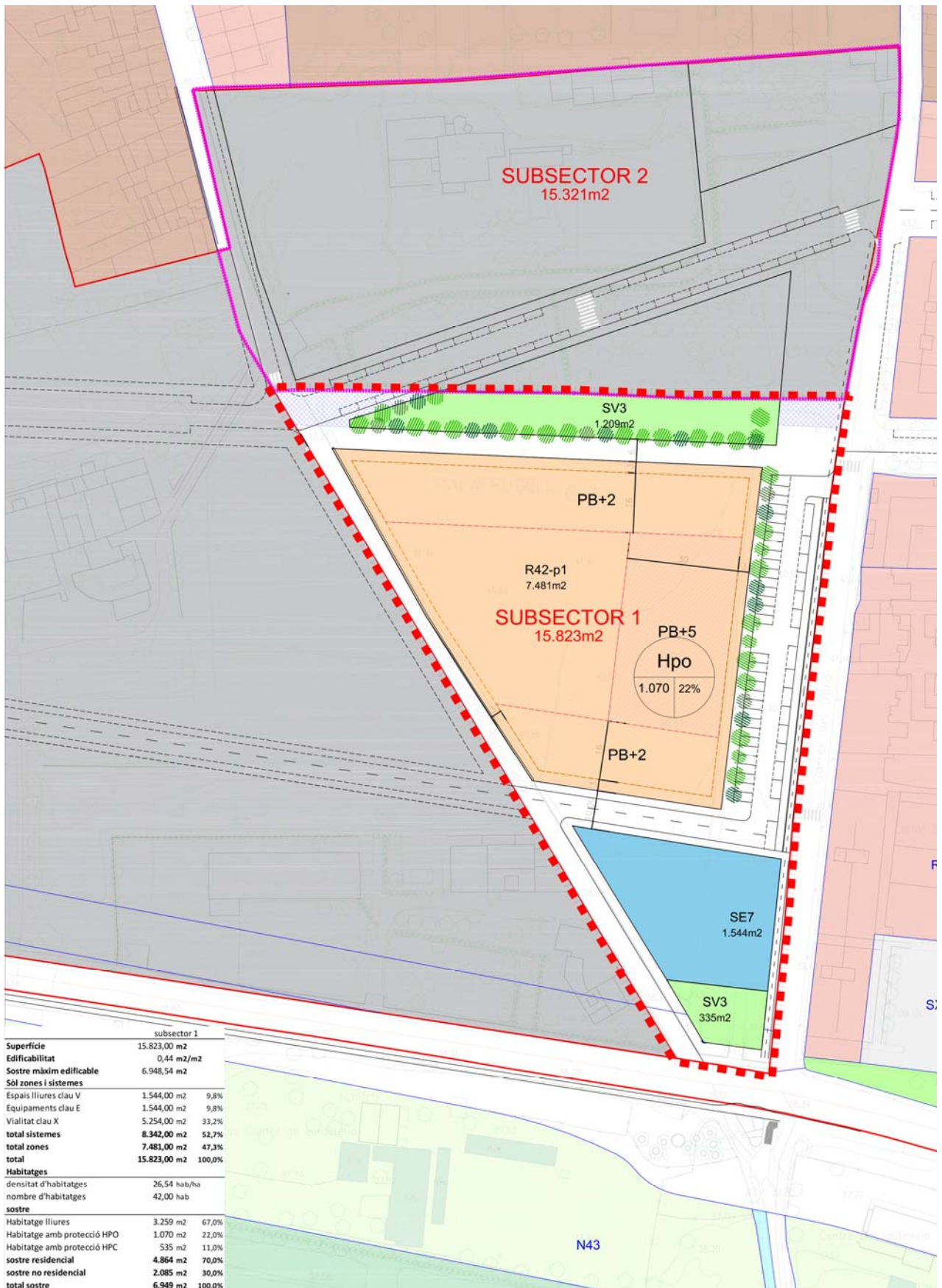
Escala: 1/3000

Característiques:

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges					
0,45 m ² st/m ² s		13.950 m ² s		27 hab/ha			84 hab		
Sòl públic per sistemes				Sostre Residencial			habitatges de protecció		
Total	V	E	X	Residencial		Protegit		Concertat	
50%	10%	10%	30%	70%	9.765 m ²	22%	2.148 m ²	11%	1.074 m ²

Incidències / Observacions	<ul style="list-style-type: none"> - 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'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. - 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'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. - S'haurà de preveure una zona de l'aparcament complementari per atendre els equipaments esportius propers. 		
Mesures ambientals	<ul style="list-style-type: none"> - Es respectaran les edificacions catalogades i la referència històrica de la traça del carrer Creu de Roquinyola. - 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. - 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). 		
Proteccions patrimonials			
Agenda			
Processos desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació	
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.	

Plànols ordenació de la proposta



4. DESCRIPCIÓ I ANÀLISI DE L'ÀMBIT

4.1. Descripció del medi físic

4.1.1. Climatologia

El clima és temperat i càlid a Palafrugell. Els hiverns són més plujosos que els estius a Palafrugell. Aquest clima és considerat Csa segons la classificació climàtica de Köppen-Geiger. La temperatura aquí és de mitjana 15.8 ° C. Precipitacions aquí mitjanes 586 mm.

El mes més sec és juliol. Hi ha 20 mm de precipitació al juliol. La major quantitat de precipitació ocorre a l'octubre, amb una mitjana de 93 mm.

Amb una mitjana de 23.3 ° C, juliol és el mes més càlid. Les temperatures mitjanes més baixes de l'any es produeixen al gener, quan està al voltant de 9.2 ° C.

La precipitació varia 73 mm entre el mes més sec i el mes més humit. La variació en les temperatures durant tot l'any és 14.1 ° C.

4.1.2. Geologia i geomorfologia

Palafrugell es situa sobre l'anomenat bloc de les Gavarres i comprèn part dels massissos de les Gavarres i Muntanyes de Begur i la part septentrional del corredor de Palafrugell que es continua cap a Palamós.

La geologia del municipi de Palafrugell està dominada per dues litologies principals: el sòcol paleozoic, format per materials metamòrfics i roques ígnies; i els materials quaternaris, formats principalment per dipòsits al·luvials, dipòsits de dejecció i altres associats a les dinàmiques marines.

L'àmbit d'actuació del present Pla parcial se situa en aquesta plana sedimentària, originada durant el Plistocè Superior, fruit de dipòsits al·luvials on s'hi intercalen nivells de blocs, graves, sorres i argiles amb estructures fluvials. Els materials dipositats contenen una important matriu sorrenca derivada de la disgregació dels granits.

Ni l'àrea afectada pel Pla Parcial ni els seus entorns inclouen cap dels espais d'interès geològic recollits en l'Inventari d'espais d'interès geològic de Catalunya elaborat pel Departament de Medi Ambient i Habitatge.

4.1.3. Hidrologia i hidrogeologia

El terme municipal de Palafrugell està dividit en dues unitats hidrogeològiques definides al Mapa d'àrees hidrogeològiques de Catalunya, editat per l'Institut Cartogràfic de Catalunya. El sud i oest del municipi pertany a la unitat hidrogeològica de la baixa Costa Brava, codi 303, i el nord-est del municipi forma part de la unitat hidrogeològica de l'Empordà, codi 201. L'àmbit del pla es troba en la unitat hidrogeològica de la baixa Costa Brava. codi 303

A Palafrugell no hi ha cap zona vulnerable per contaminació de nitrats delimitada pels Decrets 283/19982 i 476/20043. Malgrat això, s'ha de tenir en compte que molts municipis de l'entorn de Palafrugell sí que estan delimitats com a zones vulnerables per contaminació de nitrats. És el cas de Forallac, Palau-sator i Pals.

Segons el Decret 329/1988, pel qual es declara la sobreexplotació de determinats sectors dels aqüífers subterranis o unitats hidrogeològiques, els aqüífers presents a Palafrugell no estan declarats com a sobreexplotats.

L'aqüífer superficial present en l'àmbit del Pla Parcial, que es troba en la unitat hidrogeològica de la baixa Costa Brava, es d'origen quaternari al·luvial. Les aigües subterrànies existents no formen part dels aqüífers protegits. Tampoc presenta cap zona vulnerable per contaminació de nitrats ni està declarat com a sobreexplotat.

4.2. Descripció del medi natural

4.2.1. Descripció general

Diferenciem dins el sector els dos àmbits que corresponen als dos subsectors d'actuació:

- El subsector 1, situat al nord i en contacte amb el sòl urbà consolidat, està ocupat per una edificació destinada a habitatge amb la resta de la parcel·la destinada a jardí, piscina, horts...
- El subsector 2, situat als sud i en contacte amb l'av d'Espanya, correspon amb camps de conreu abandonats parcialment destinats a aparcament com a ús provisional.

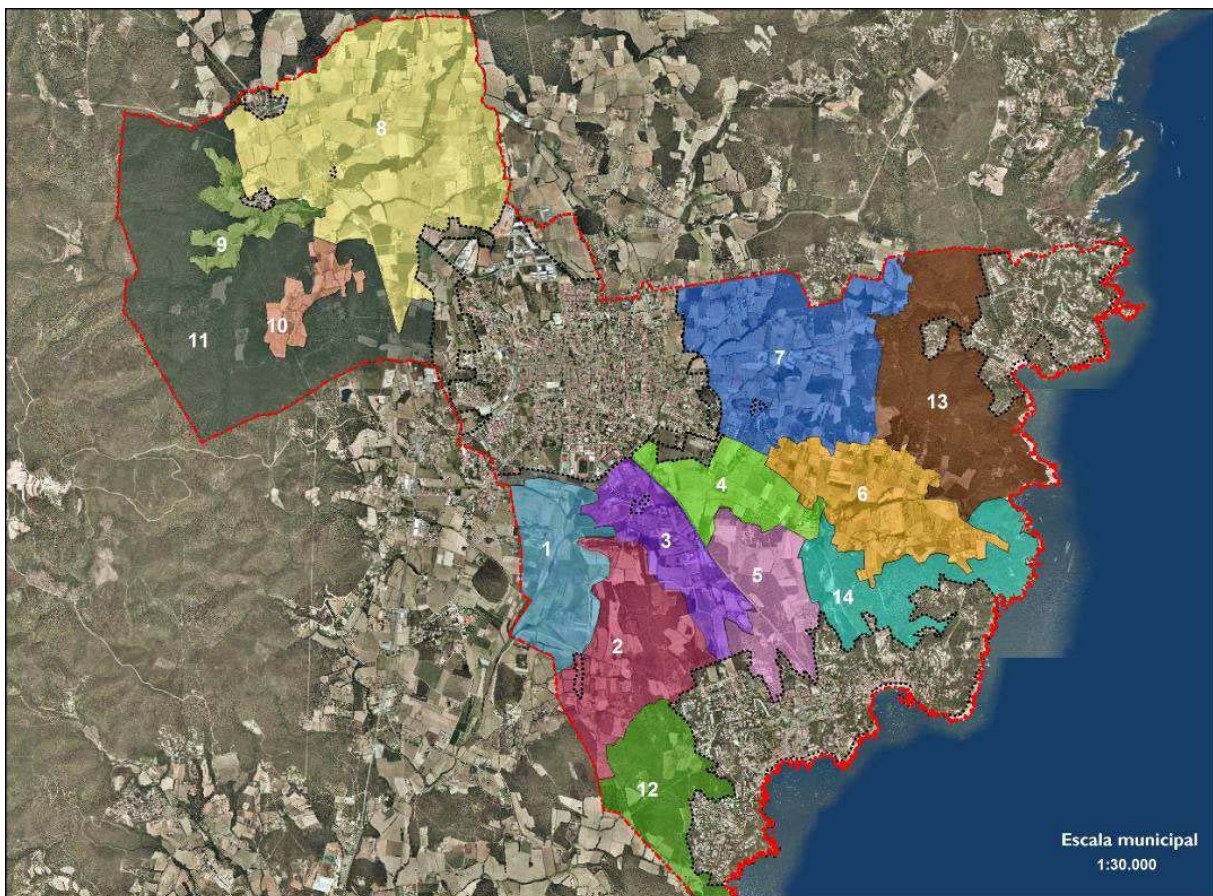
Es tracta doncs d'un àmbit ambientalment molt transformat sense valors remarcables.

4.2.2. Vegetació i fauna

Al subsector 1 les espècies vegetals són, evidentment, les pròpies d'un jardí privat. Al subsector 2 les espècies vegetals són les pròpies de terres de conreu, ara no treballades. Les comunitats vegetals presents no són doncs rellevants des del punt de vista medi-ambiental. Així mateix, la proximitat amb el nucli urbà i la xarxa de carreteres condiona les espècies animals presents.

4.2.3. Paisatge

En l'informe ambiental de la revisió del POUM de Palafrugell s'inclou una identificació de les unitats paisatgístiques del municipi i una valoració de les seves qualitats escèniques i ambientals. L'àmbit es localitza a la unitat de paisatge 1, Paratge dels Lladres, de qualitat escènica i ambiental mitja.

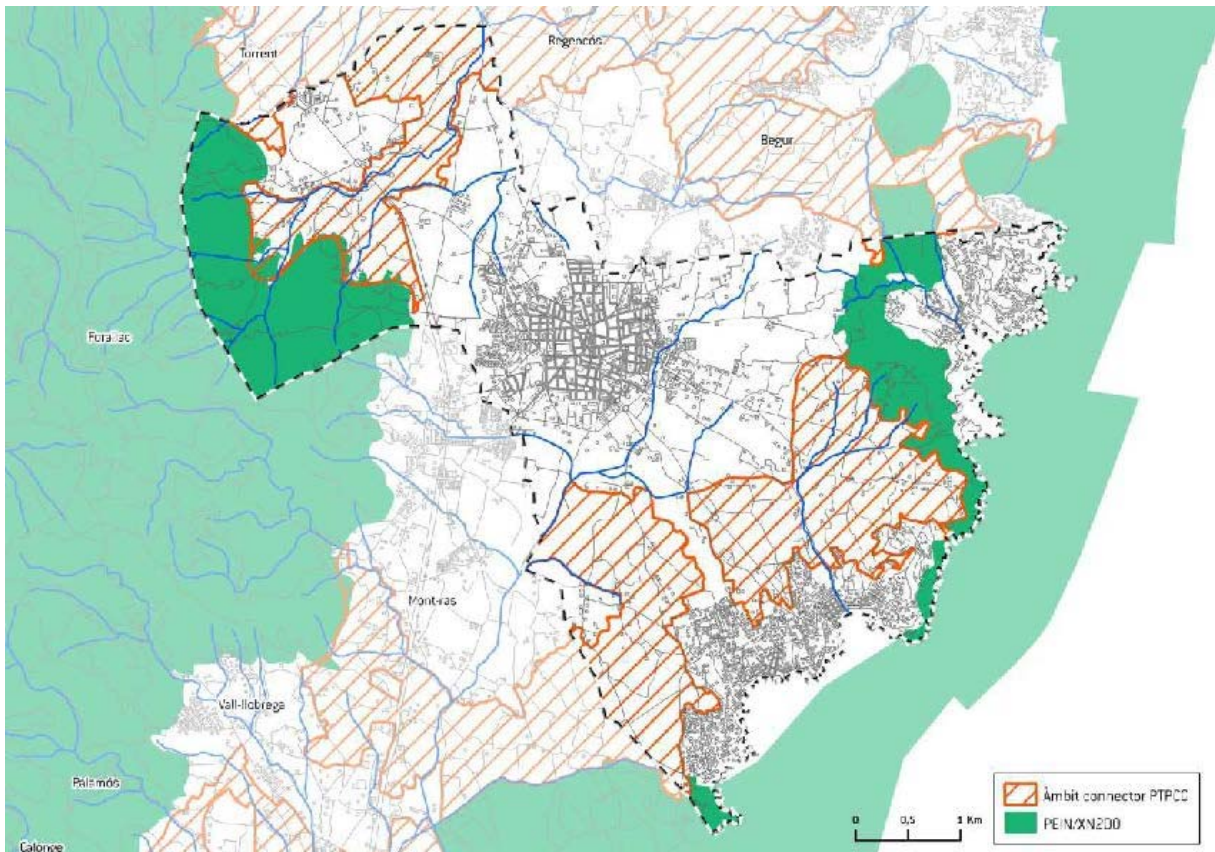


Unitats paisatgístiques de Palafrugell. POUM

4.2.4. Hàbitats presents

En l'àmbit del Pla parcial no existeix cap espècie inclosa en l'Annex 1 de la Directiva 92/43/UE, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres, i les seves posteriors modificacions (Directiva 97/62/UE). Al mateix temps a l'àmbit del present pla parcial no conté cap espècie de flora protegida inclosa en l'annex de l'Ordre de 5 de novembre de 1984, sobre protecció de plantes de la flora autòctona amenaçada a Catalunya.

4.2.5. Connectivitat ecològica



Àmbits d'especial valor per a la connectivitat del PTPCC

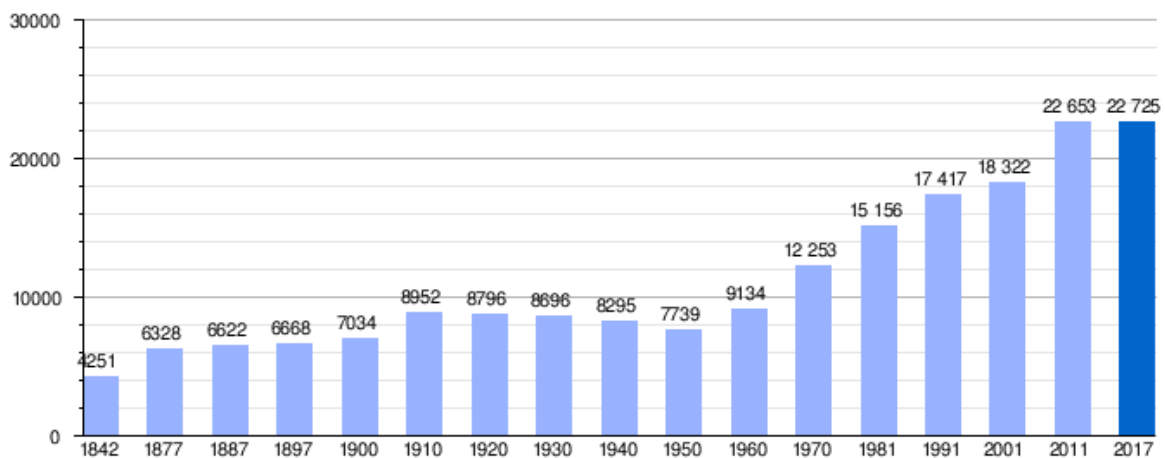
L'àmbit es localitza al límit de la vila de Palafrugell, de manera que no exerceix cap funció de connectivitat ecològica.

4.3. Descripció del medi socioeconòmic

4.3.1. Població

Palafrugell és una vila i municipi de la comarca del Baix Empordà. Amb una població censada de 22.860 habitants (2018) és el municipi més poblat de la comarca. El terme municipal limita amb els de Mont-ras, Forallac, Torrent, Regencós i Begur. La vila de Palafrugell és el centre del municipi, on també hi ha els nuclis rurals de Santa Margarida i Ermedàs, el poble de Llofriu, a peus de les Gavarres, juntament amb els nuclis costaners de Calella, Llafranc, Tamariu i Aigua Xelida.

Palafrugell és una de les destinacions turístiques i de segona residència més gran de les comarques gironines. Això fa que la població al pic de l'estiu se situï al voltant dels 60.000 habitants, pràcticament triplicant la població censada. La franja litoral comprèn 12 km de retallades cales i petites platges. Extret Viquipèdia



Evolució de la població. Font Wikipedia.

4.3.2. Patrimoni històric i arqueològic

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 monumentals i elements naturals tradicionals).

Es determina el manteniment de l'arbre catalogat a la finca existent a nord-est del sector (Noguera de Can Caixa – UTM ED50: x: 513421 y: 4640218 **ETRS89: X: 513312.57, Y: 4640010,05**) .

L'ordenació determina així mateix el manteniment de l'aqüeducte de l'Horta d'en Caixa, independentment de que no es trobi inclòs al Pla Especial de protecció.

Adjacent a l'àmbit trobem la Masia de Mas Oliver, inclosa al llistat de Béns a protegir (núm 082 EDIFICI - Masia en entorn urbà, MAS OLIVER, av. d'Espanya 148-170; c. de la Creu Roquinyola, 38-44 – Cruells, La Vila, s. XVII)

4.4. Aspectes de sostenibilitat

4.4.1. Ocupació del sòl

El planejament determina una destinació a sistemes del 50 % de la superfície del sector i una edificabilitat bruta de 0.45 m²str/m²sòl. Es tracta doncs d'una implantació suficientment compacta amb una adient relació entre sòl públic i privat.

Al Subsector 2, es preveu la situació dels volums amb major alçada de forma que minimitzin l'impacte paisatgístic de l'edifici existent (edifici Aniversari, pb+9).

4.4.2. Aigua

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", del Director de l'ACA, de data 2 de novembre de 2007.

Habitants equivalents a efectes del conveni

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 m³/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...). $11.498 \text{ m}^3/\text{any} \times 0,85 = 9.773 \text{ m}^3/\text{any}$.

4.4.3. Energia

Tipus d'energia	despesa municipal	consum per càpita	increment SUD 1.14
Electricitat	65,9 milions de kWh/any	3.630,7 kWh/hab i any	762.447 kWh/any
Combustibles líquids	117,6 milions de kWh/any	6.476,2 kWh/hab i any	1.360.002 kWh/any
Gas natural i gas líquat	45,4 milions de kWh/any	1.665,0 kWh/hab i any	349.650 kWh/any
TOTAL	228,9 milions de kWh/any	11.771,9 kWh/hab i any	2.472.099 kWh/any

4.4.4. Residus

Residuos municipales. 2017

	Palafrugell	Baix Empordà	Catalunya
Generación per cápita (kg/hab./día)	1,94 kg/hab. día	2,28 kg/hab. día	1,39 kg/hab. día
Recogida selectiva (%)	45,3 %	42 %	39,9 %
SUD 1.14 Creu Roquinyola Est _210 habitants	407,4 kg/ día	478,8 kg/ día	291,9 kg/ día
	184,6 kg/ día	201,1 kg/ día	116,5 kg/ día

Pel que fa al nombre de contenidors, els ratis existents al municipi de Palafrugell en funció de la població són les següents:

Ràtio de contenidors de recollida selectiva

Fracció	Ràtio d'habitants per contenidor
Vidre	263
Paper i cartró	277
Envasos lleugers	306
Matèria orgànica	Matèria orgànica

Font: Agència de Residus de Catalunya (2005)

Aplicant els ratis corresponents resulta que per a donar servei al nou sector Creu Roquinyola Est és necessària un àrea d'aportació complertes, amb els cinc contenidors corresponents (vidre, paper i cartró, envasos lleugers, matèria orgànica i rebuig).

4.5. Riscos ambientals

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 del PEU Façana Sud), 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
Sector Principal de Palafrugell	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 VVII 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)
Tipus A: Pareds de pedra o maçoneria en sec o amb fang	Danys de moderats a greus en moltes edificacions i inclús algunes arriben a la destrucció
Tipus B: Pareds de fàbrica de maó, blocs de morter...	Danys de lleugers a moderats en moltes edificacions
Tipus C: 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 índex 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 límits de perillositat.

5. IMPACTES AMBIENTALS

5.1. Informe de sostenibilitat ambiental del POUM


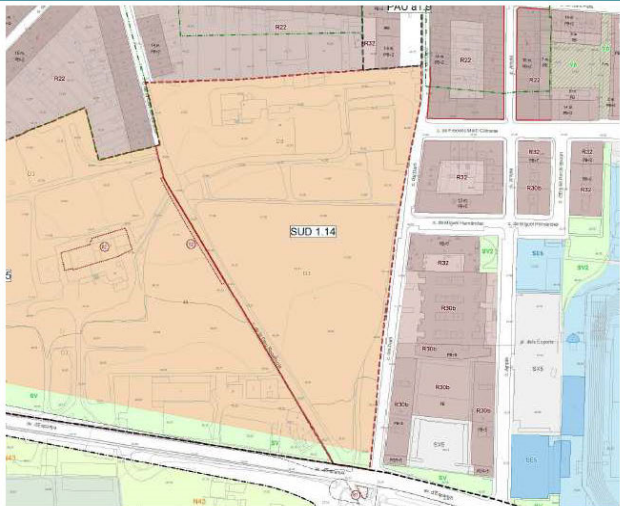
D'acord amb la fitxa del sector de l'Informe de Sostenibilitat ambiental del POUM:

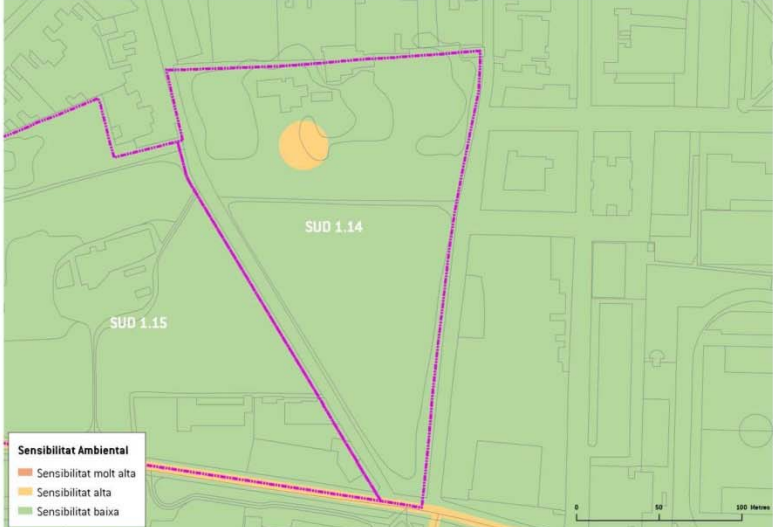


Impactes previsibles sobre el medi ambient

- Pèrdua de sol agrícola
- Localització en un vial de primer ordre, i per tant sensible pel seu paper de façana paisatgística
- Existència d'un arbre catalogat a la finca existent a nord-est del sector (Noguera de Can Caixa – UTM ED50: x: 513421 y: 4640218; ETRS89: X: 513312.57, Y: 4640010,05)

Mesures de protecció ambiental previstes pel POUM

- Es respectaran les edificacions catalogades i la referència històrica de la traça del carrer Creu de Roquinyola
- En la mesura del possible mantenir zones d'ús agrícola, be sigui en parcel·la privada, be en sol 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.
- Es mantindrà en el seu emplaçament l'arbre catalogat a la finca existent a nord-est del sector (Noguera de Can Caixa –UTM ED50: x: 513421 y: 4640218; ETRS89: X: 513312.57, Y: 4640010,05)

Nom del sector	SUD-1.14 "Creu Roquinyola est"				Superfície:	3,10 ha																									
Classificació actual	SUC	SUNC	SUD	SUND	SNU																										
Usos del sòl	Actualment hi han edificacions d'ús residencial de 929 m2 de superfície construïda. Presència d'usos agrícoles.																														
Proposta d'ordenació	<p>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.</p> <p><u>Ús principal:</u> Residencial i activitats econòmiques. <u>Usos compatibles:</u> Zones R i A2</p> <table border="1" data-bbox="582 1232 1204 1489"> <thead> <tr> <th>DISTRIBUCIÓ DEL SÒL</th> <th>SUPERFÍCIE</th> <th>PARÀMETRES URBANÍSTICS</th> <th>SUPERFÍCIE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sòl privat</td> <td>15.500 m²</td> <td>Sostre màxim edificable</td> <td>15.500 m²</td> </tr> <tr> <td>Espais lliures i zones verdes</td> <td>3.100 m²</td> <td>Sostre residencial</td> <td>10.850 m²</td> </tr> <tr> <td>Equipaments</td> <td>3.100 m²</td> <td>Edificabilitat</td> <td>0,50 m²st/m²s</td> </tr> <tr> <td>Viari</td> <td>9.300 m²</td> <td>Densitat habitatges</td> <td>30 hab/ha</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>31.000 m²</td> <td>Habitatges previstos</td> <td>93</td> </tr> </tbody> </table>							DISTRIBUCIÓ DEL SÒL	SUPERFÍCIE	PARÀMETRES URBANÍSTICS	SUPERFÍCIE	Sòl privat	15.500 m ²	Sostre màxim edificable	15.500 m ²	Espais lliures i zones verdes	3.100 m ²	Sostre residencial	10.850 m ²	Equipaments	3.100 m ²	Edificabilitat	0,50 m ² st/m ² s	Viari	9.300 m ²	Densitat habitatges	30 hab/ha	TOTAL	31.000 m ²	Habitatges previstos	93
DISTRIBUCIÓ DEL SÒL	SUPERFÍCIE	PARÀMETRES URBANÍSTICS	SUPERFÍCIE																												
Sòl privat	15.500 m ²	Sostre màxim edificable	15.500 m ²																												
Espais lliures i zones verdes	3.100 m ²	Sostre residencial	10.850 m ²																												
Equipaments	3.100 m ²	Edificabilitat	0,50 m ² st/m ² s																												
Viari	9.300 m ²	Densitat habitatges	30 hab/ha																												
TOTAL	31.000 m ²	Habitatges previstos	93																												
Mapa d'ordenació proposada																															

<p>Mapa de sensibilitat ambiental</p>						
<p>Impactes previsibles sobre el medi ambient</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pèrdua de sòl agrícola - Localització en un vial de primer ordre, i per tant sensible pel seu paper de façana paisatgística - Existència d'un arbre catalogat a la finca existent a nord-est del sector [Noguera de Can Caixa – UTM x: 513421 y: 4640218] 					
<p>Mesures de protecció ambiental previstes pel POUM</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Es respectaran les edificacions catalogades i la referència històrica de la traça del carrer Creu de Roquinyola - 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 					
<p>Idoneïtat ambiental</p>	<ul style="list-style-type: none"> - El sector tindrà en compte la integració de criteris compostius adequats adaptats a la localització del sector en un àmbit d'important façana paisatgística. - 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] 					
<p>Mesures preventives o correctores suggerides</p>	<table border="1" data-bbox="391 1037 1401 1093"> <tr> <td>MOLT ALTA</td> <td>ALTA</td> <td>MODERADA</td> <td>BAIXA</td> <td>MOLT BAIXA</td> </tr> </table>	MOLT ALTA	ALTA	MODERADA	BAIXA	MOLT BAIXA
MOLT ALTA	ALTA	MODERADA	BAIXA	MOLT BAIXA		
<p>ANNEX FOTOGRÀFIC</p>	<p>La fitxa descriptiva del sector a la documentació del POUM ha incorporat com a pròpies les mesures de protecció ambiental suggerides per l'equip redactor de l'avaluació ambiental.</p>					
<p>ANNEX FOTOGRÀFIC</p>						
<p>ANNEX FOTOGRÀFIC</p>						

5.2. Identificació dels impactes ambientals

Els impactes associats directament al sector són els següents

- Pèrdua de sol agrícola
- Localització en un vial de primer ordre (façana paisatgística)
- Existència d'un arbre catalogat a la finca existent a nord-est del sector, Noguera de Can Caixa

Els impactes associats als aspectes de sostenibilitat són els següents:

- Increment del consum d'aigua
- Increment de la producció d'aigües residuals
- Increment de la producció de residus municipals
- Increment de la contaminació lumínica

5.3. Avaluació dels impactes ambientals

Impacte	Pèrdua de sol agrícola
Descripció	La superfície total del sector és de 3.1ha de les quals 1.5 ha es troben ocupades per una edificació residencial i la resta per terres no conreades i aparcament com a ús provisional.
VALORACIÓ	COMPATIBLE

Impacte	Localització en un vial de primer ordre (façana paisatgística)
Descripció	El front del sector a l'avinguda d'Espanya és només d'uns 25m (18 si descomptem el c. Creu Roquinyola). El Planejament situa espais lliures i equipaments en aquesta posició. L'ordenació de volums minimitza l'impacte actual de l'edifici Aniversari (pb+9). El desenvolupament tindrà doncs un efecte paisatgístic positiu
VALORACIÓ	COMPATIBLE

Impacte	Existència d'un arbre catalogat (Noguera de Can Caixa)
Descripció	La normativa del Pla Parcial determina la seva conservació.
VALORACIÓ	COMPATIBLE

Impacte	Increment del consum d'aigua
Descripció	D'acord amb l'ISA del POUM de Palafrugell el desenvolupament del sector suposaria uns requeriments de 41.217,6 l/dia (15044m3 any) D'acord amb l'ISA del POUM de Palafrugell <i>el sistema té capacitat per absorbir el creixement de 649.385 m3 estimats als nous sectors previstos pel POUM.</i>
VALORACIÓ	COMPATIBLE

Impacte	Increment de la producció d'aigües residuals
Descripció	D'acord amb l'ISA del POUM de Palafrugell: <i>Es pot afirmar que el sistema de sanejament assolirà, en execució del planejament, els objectius previstos en el PSARU-2005.</i> És necessari assenyalar que la capacitat de depuració es condiciona a l'execució de les obres en execució i programades, a la millora del sistema separatiu de la xarxa actual i la implantació de sistemes totalment separatius als sectors.
Valoració	COMPATIBLE

Impacte	Increment de la producció de residus municipals
Descripció	La producció actual de residus municipals a Palafrugell és de 16.187,17 tones anuals amb un rati de 1.94 kg/hab/dia i 22860 hab. En aquests valors s'hi inclou tant els residus domèstics com els comercials. L'increment de població associat al pla comportarà un augment de residus de l'ordre d'entre 148.7 i 178.4 tones anuals, que significa un increment a l'entorn d'un 1,0 % de la producció de residus domèstics de Palafrugell.
Valoració	COMPATIBLE

Impacte	Increment de la contaminació lumínica
Descripció	L'aplicació de les determinacions de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i del Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de l'esmentada Llei ja garanteix un nivell admissible de protecció ambiental. Es determina la utilització de tonalitats càlides atès l'impacte lumínic superior de dels fonts de llum blanques o blaves
Valoració	COMPATIBLE

6. MESURES PREVENTIVES I MESURES CORRECTORES

Per tal de reduir l'impacte ambiental provocat per l'execució del present Pla parcial s'han proposat les següents mesures correctores:

Mesures per conservar la biodiversitat territorial i assegurar-ne un ús sostenible

- Disseny de la vegetació basat en la conservació i millora de la biodiversitat
- Establiment de les espècies per a cada tipologia de vegetació
- Es mantindrà en el seu emplaçament l'arbre catalogat a la finca existent a nord-est del sector (Noguera de Can Caixa – UTM ETRS89: x: 513312.57, y: 4640010,05)

Mesures per compatibilitzar el planejament amb el cicle natural de l'aigua i racionalitzar-ne l'ús en el marc d'un model territorialment eficient

- Millorar el sòl de les zones amb vegetació per potenciar la infiltració i la retenció de les aigües de precipitació i de reg
- Utilitzar espècies adaptades a les condicions climàtiques amb baixos requeriments hídrics
- Implantar sistemes eficients de reg
- Recollir les aigües pluvials de teulada per al reg de les zones verdes associades
- Establir una xarxa separativa d'aigües pluvials i residuals
- Mesures constructives per a edificis residencials i d'equipaments

Mesures per millorar l'eficiència energètica dels sistemes urbans i de les edificacions i reduir la seva contribució al canvi climàtic

- Mesures constructives d'aïllament tèrmic
- Aprofitar l'energia solar tèrmica en les edificacions residencials i els equipaments
- Implementar altres mesures recollides en el Decret d'ecoeficiència

Mesures per fomentar la recollida selectiva dels residus

- Preveure àrees d'aportació per a la recollida de residus domèstics
- Preveure espais per a la selecció i emmagatzematge de residus en habitatges, comerços i equipaments

Mesures per integrar el paisatge en tots els processos de planejament sota una perspectiva de sostenibilitat

- Millora del contorn del sector. L'ordenació té en compte la integració de criteris compositius adequats adaptats a la localització del sector en un àmbit d'important façana paisatgística.

Mesures per prevenir la contaminació lumínica

- Respectar les prescripcions fixades per la Llei 6/2001 i el reglament que la desenvolupa
- Establir mesures bàsiques per a la instal·lació de l'enllumenat públic exterior
- Establir mesures bàsiques per a la instal·lació de l'enllumenat privat exterior

Altres mesures

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

7. AVALUACIÓ GLOBAL DEL PLA

L'àmbit del pla urbanístic correspon amb el sector definit com a sòl urbanitzable delimitat SUD 1.14 Creu Roquinyola Est al planejament general de Palafrugell.

El nou sector de creixement no està subjecte a riscos per a la salut i el benestar de les persones.

- No representa cap risc d'inundació.
- Risc incendi baix
- L'orografia del terreny, totalment plana, evita qualsevol problema d'inestabilitats i erosió.
- No conté cap element patrimonial o cultural catalogat ni afecta a la identitat del municipi de Palafrugell

L'execució del Pla comporta un consum de recursos assumible pel municipi, tal i com conclou l'avaluació ambiental del POUM.

L'execució del Pla parcial comporta impactes compatibles i moderats de manera que no es produeix cap que impossibiliti la seva execució.

Els impactes detectats porten associades unes mesures correctores que permeten la seva minimització.

Per tant, l'execució del Pla parcial, amb l'aplicació de les mesures correctores previstes en aquest document, és congruent amb els principis generals de sostenibilitat tinguts en consideració i s'ajusta al concepte de desenvolupament urbanístic sostenible definit en l'article 3 del Text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística, i desenvolupat pel corresponent reglament (Decret 305/2006). Igualment, el Pla parcial respecta les directrius per al planejament urbanístic, fixades en l'article 9 del Text refós de la Llei d'urbanisme.



Francesc Albin i Collet, Lluís Albin Ruiz
ALBIN ARQUITECTES SLP

PLA PARCIAL URBANÍSTIC SUBSECTOR 1
SUD-1.14 “CREU ROQUINYOLA EST”. PALAFRUGELL

APROVACIÓ DEFINITIVA. SETEMBRE 2022

ESTUDI D’AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

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

Índex

1.	INTRODUCCIÓ	1
2.	DIAGNOSI DE LA MOBILITAT ACTUAL	3
2.1.	ESTAT ACTUAL I PROPOSTES DEL POUM.....	3
2.2.	PLA PARCIAL	4
3.	AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	6
3.1.	CÀLCUL DE LA MOBILITAT GENERADA ASSOCIADA AL PLA	6
3.2.	DISTRIBUCIÓ MODAL DE LA MOBILITAT GENERADA	6
4.	PROPOSTES DEL PLA PARCIAL	7
4.1.	XARXA BÀSICA DE VEHICLES.....	7
4.2.	XARXA D'ITINERARIS PRINCIPALS PER A VIANANTS	7
4.3.	XARXA D'ITINERARIS PER A BICICLETES.....	7
4.4.	XARXA D'ITINERARIS DE TRANSPORT PÚBLIC	7
4.5.	APARCAMENTS.....	9
4.6.	CÀRREGA I DESCÀRREGA.....	10
4.7.	PROPOSTA DE FINANÇAMENT DEL TRANSPORT PÚBLIC	10
5.	CONCLUSIONS	12

1. INTRODUCCIÓ

L'objectiu dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada és definir les mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar que la nova mobilitat generada en l'àmbit d'estudi segueixi unes pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles, i així complir amb el canvi de model de mobilitat promogut per la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat. En aquest sentit, l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada avalua l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu.

D'acord amb el DECRET 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants en actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges. Atès que la població del municipi és de 22.860 habitants, segons dades de l'idescat de l'any 2018, és necessària la redacció d'un estudi de mobilitat generada del Pla Parcial.

Aquest estudi d'avaluació de la mobilitat generada ha tingut present l'Estudi de la mobilitat generada de la Revisió del POUM de Palafrugell aprovat definitivament per la CTUG en sessió del 22.01.2015 i data de publicació 30.03.2015.

D'acord amb el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada:

Article 13 Documentació que han de contenir els estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents a les figures de planejament urbanístic derivat

Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada de les figures de planejament urbanístic derivat han de contenir la documentació següent:

- a) Determinació, d'acord amb el que estableix l'article 7, de la mobilitat que generen els diferents usos previstos en el planejament, representada en un plànol a l'escala 1:5.000.*
- b) Proposta de la xarxa d'itineraris principals per a vianants, en els termes establerts a l'article 15 representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.*
- c) Previsió de la xarxa d'itineraris per a transport col·lectiu de superfície en els termes establerts a l'article 16, i proposta d'implantació de les noves línies o perllongament de les existents, representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.*
- d) Proposta de xarxa d'itineraris per a bicicletes, en els termes establerts a l'article 17, representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació i determinació de les reserves per aparcaments de bicicletes.*
- e) Proposta de xarxa bàsica d'itineraris principals de vehicles en els termes establerts a l'article 18, representada en el plànol de la xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació i determinació de les reserves per aparcaments de vehicles. En el seu cas, anàlisi de l'impacte en la capacitat i en la seguretat viària de les carreteres, amb atenció especial als accessos i, si s'escau, propostes d'actuació per garantir-les i propostes de modificacions del Pla local de seguretat viària a l'efecte d'ajustar-ho a la nova situació generada.*
- f) Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic objecte d'avaluació, de les estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans existents i d'aquelles previstes en un pla o projecte aprovat definitivament per l'administració competent.*
- g) Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic objecte d'avaluació, de les propostes de reserves d'espai per càrrega i descàrrega de mercaderies d'acord amb l'article 6.*

h) Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic objecte d'avaluació, de les propostes de reserves per als vehicles destinats al transport col·lectiu i al taxi.

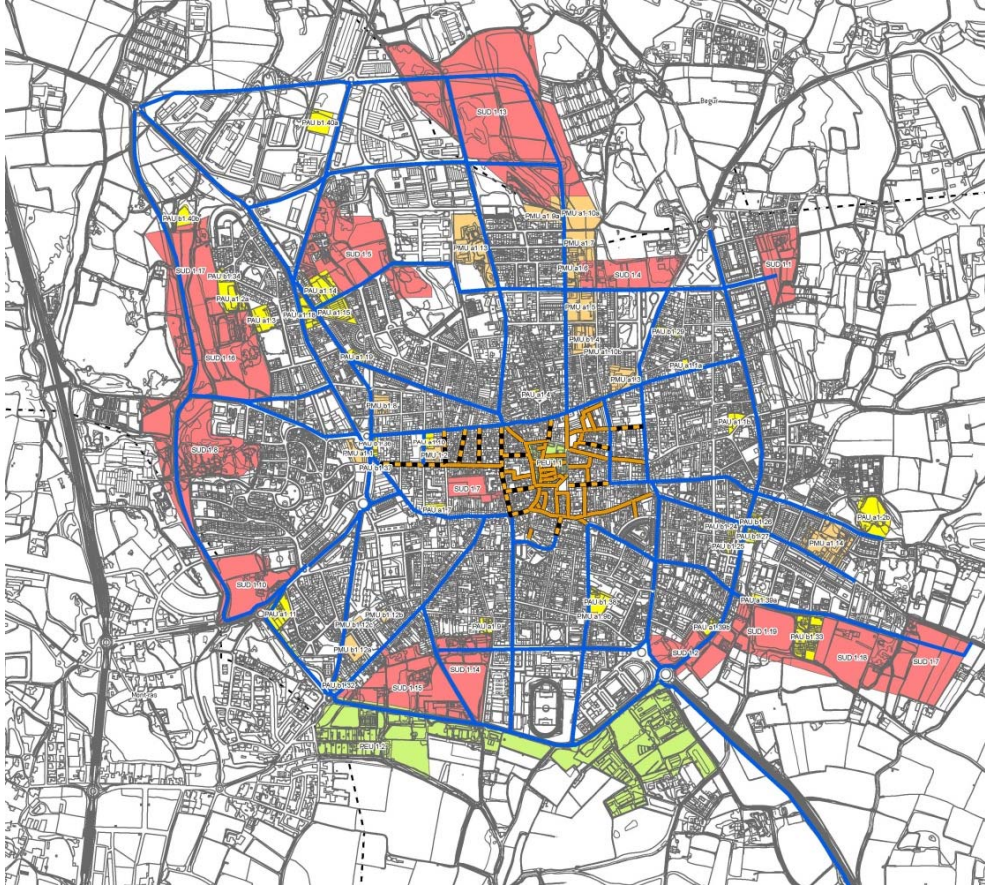
i) Encaix i definició dels nodes d'unió amb la xarxa general del municipi (viària, de vianants, de bicicletes i de transport públic).

j) Proposta de finançament dels diferents costos generats per l'increment de mobilitat degut a la nova actuació, que incorpori l'establert a l'article 19.

2. DIAGNOSI DE LA MOBILITAT ACTUAL

2.1. ESTAT ACTUAL I PROPOSTES DEL POUM

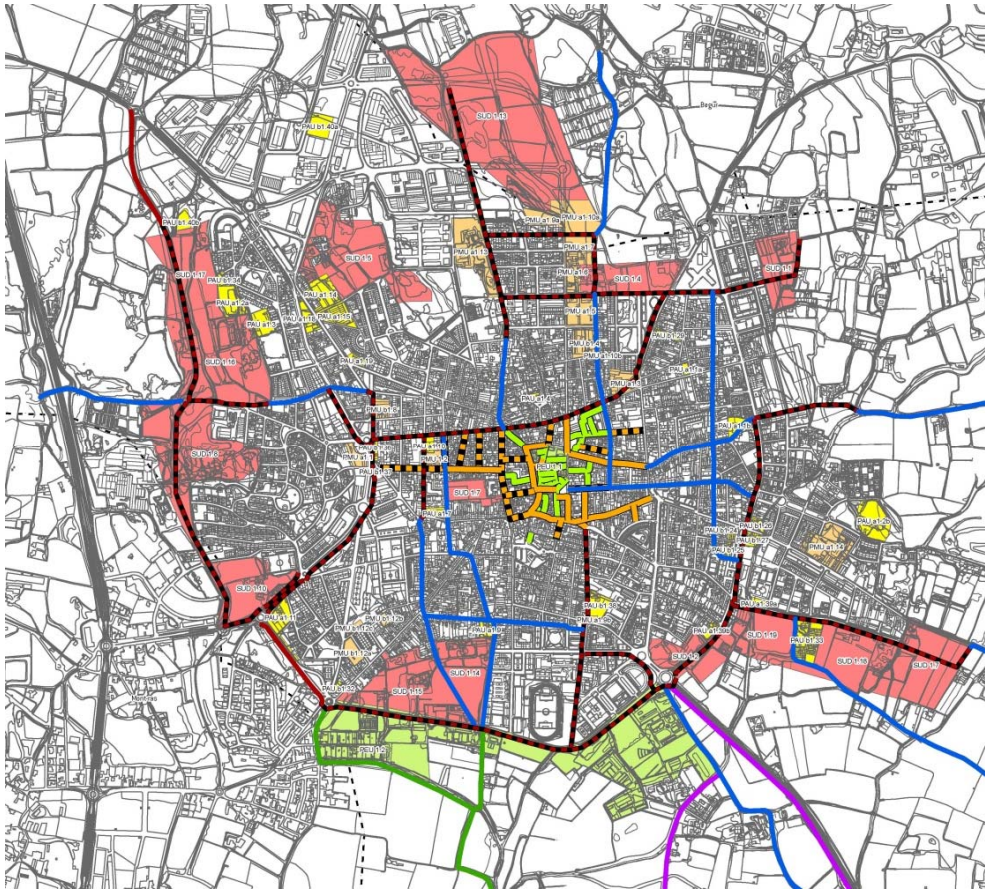
Itineraris de vianants. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada del POUM:



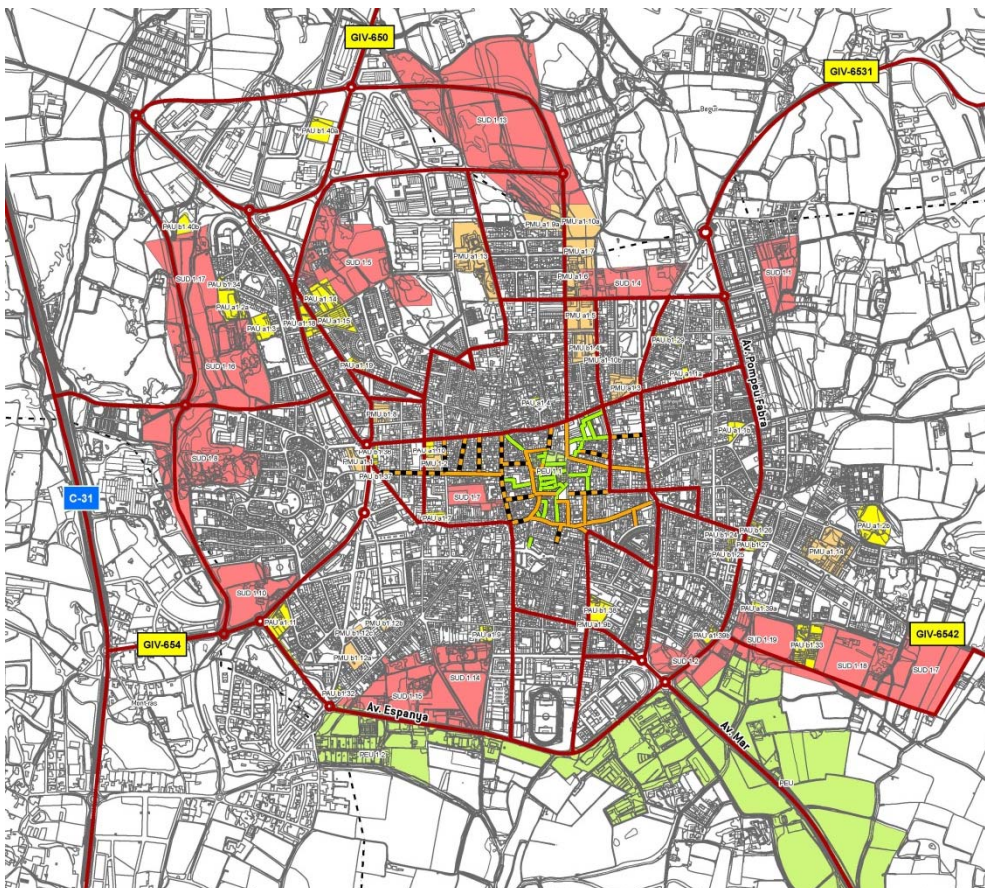
El POUM proposa com a itineraris principals de vianants a l'àmbit l'avinguda d'Espanya, el carrer de la Creu Roquinyola, la continuació del carrer de Frederic Martí Carreras i el carrer Ample. Com a itineraris principals de bicicletes proposa el carrer de la Creu Roquinyola i el carrer de Daró. Com a xarxa bàsica de vehicles únicament l'avinguda d'Espanya i el carrer Ample formen part d'aquesta xarxa entre els vials propers a l'àmbit.

El Pla Parcial proposa certes variacions respecte a aquestes propostes.

Previsions d'itineraris de bicicletes. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada del POUM:



Xarxa bàsica per a vehicles. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada del POUM:



2.2. QUADRE DE SUPERFÍCIES SECTOR SUD 1.14

Quadre de superfícies:

	Pla Parcial		subsector 2		subsector 1	
Superfície	31.144 m2		15.321,00 m2		15.823,00 m2	
Edificabilitat	0,45 m2/m2		0,46 m2/m2		0,44 m2/m2	
Sostre màxim edificable	14.015 m2		7.066,26 m2		6.948,54 m2	
Sòl zones i sistemes						
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	30,0%	4.329,00 m2	28,3%	5.254,00 m2	31,7%
total sistemes	15.572 m2	50,0%	7.469,00 m2	48,8%	8.103,00 m2	51,2%
total zones	15.333 m2	50,0%	7.852,00 m2	51,2%	7.481,00 m2	48,8%
total	31.144 m2	100,0%	15.321,00 m2	100,0%	15.823,00 m2	100,0%
Habitatges						
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	
sostre						
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%
sostre residencial	9.810 m2	70%	4.946 m2	70,0%	4.864 m2	70,0%
sostre no residencial	4.204 m2	30%	2.120 m2	30,0%	2.085 m2	30,0%
total sostre	14.015 m2	100%	7.065 m2	100,0%	6.949 m2	100,0%

El SUD 1.14 suposa la generació de 3114m2 d'espais lliures públics, 3144m2 d'equipaments i 15573m2 de zona privada residencial d'ordenació oberta dels quals correspon al subsector 1 1544m2 d'espais lliures públics, 1544m2 d'equipaments i 7481m2 de zona privada residencial d'ordenació oberta

Permet la construcció de 9810m2 de sostre privat residencial (84habitatges) i 4204m2 de sostre privat no residencial dels quals correspon al subsector 1 4864m2 de sostre privat residencial (42habitatges) i 2085m2 de sostre no residencial.

Respecte a la vialitat, actualment a l'àmbit del Pla Parcial ja trobem alguns vials existents :

- l'avinguda d'Espanya, d'uns 12-14m d'ample
- el carrer de la Creu Roquinyola, d'uns 6-7m d'ample
- el carrer de Daró, d'uns 10m d'ample fins al carrer Miguel Hernández i uns 6m a partir del carrer Frederic Martí Carreras

El Pla Parcial proposa certes variacions de les seccions d'aquest carrers existents.

3. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

3.1. CÀLCUL DE LA MOBILITAT GENERADA ASSOCIADA AL PLA

Nombre de viatges generats

nombre de viatges generats

	subsec 2	subsec 1	total	rati	subsec 2	subsec 1	total
sostre equipaments	1570	1544	3114 m2 stre	20v/100m2stre	314	309	623
superfície espais lliures	1570	1544	3114 m2 sòl	5v/100m2sòl	79	77	156
sostre altres usos	2120	2085	4205 m2 sòl	15v/100m2sòl	318	313	631
nombre habitatges	42	42	84 hab	7,5v/habitatge	315	315	630
total					1.026	1.014	2.040 v/dia

*Considerem 3 viatges/persona i 2.5 persones/habitatge, 7.5 viatges/habitatge

Places d'aparcament de bicicletes

	subsec 2	subsec 1	total	rati	subsec 2	subsec 1	total
sostre equipaments	1570	1544	3114 m2 stre	5p/100m2stre	79	77	156
superfície espais lliures	1570	1544	3114 m2 sòl	1p/100m2sòl	16	15	31
sostre no residencial	2120	2085	4205 m2 stre	1p/100m2stre	21	21	42
sostre residencial	4946	4864	9810 m2 stre	2p/100m2stre	99	97	196
nombre habitatges	42	42	84 hab	2p/habitatge	84	84	168
total					214	211	425 places

*D'acord amb l'article 104.9 del POUM es considera una edificabilitat d'1 m²sostre/m²sòl pels equipaments.

3.2. DISTRIBUCIÓ MODAL DE LA MOBILITAT GENERADA

D'acord amb les dades de repartiment modal que proposa el pla de mobilitat urbana de Palafrugell, el repartiment corresponent a la mobilitat generada pel sector seria:

Mode de transport	Desplaçaments INTERNES	Repartim. modal	Desplaçaments DE CONNEXIÓ	Repartim. modal	Desplaçaments TOTALS	Repartim. modal
A peu	602	48,8%	16	2,0%	619	30,3%
Bicicleta	8	0,7%	0	0,0%	8	0,4%
Transport públic	4	0,4%	37	4,6%	41	2,0%
Transport privat	619	50,2%	755	93,4%	1.374	67,3%
total	1.233	100,0%	808	100,0%	2.041	100,0%

El repartiment pel Subsector1 seria:

Mode de transport	Desplaçaments INTERNES	Repartim. modal	Desplaçaments DE CONNEXIÓ	Repartim. modal	Desplaçaments TOTALS	Repartim. modal
A peu	302	48,8%	8	2,0%	310	30,3%
Bicicleta	4	0,7%	0	0,0%	4	0,4%
Transport públic	2	0,4%	18	4,6%	21	2,0%
Transport privat	310	50,2%	378	93,4%	688	67,3%
total	617	100,0%	405	100,0%	1.022	100,0%

4. PROPOSTES DEL PLA PARCIAL

4.1. XARXA BÀSICA DE VEHICLES

L'àmbit del Pla Parcial no inclou cap vial que sigui considerat com a integrant de la xarxa bàsica de vehicles del nucli de Palafrugell segons la proposta del EAMG del POUM llevat de l'Avinguda d'Espanya (que estrictament no forma part de l'àmbit). Ni el carrer creu Roquinyola ni el carrer del Daró formen part d'aquesta xarxa principal.

El Pla Parcial proposa la modificació de les seccions dels carrers existents (carrer Daró i Carrer de la creu Roquinyola) i la prolongació (en diagonal) del carrer Frederic Martí Carreras. Es proposa la continuïtat únicament per a vianants del carrer Miguel Hernández. D'aquesta manera es reforça la importància del carrer Frederic Martí Carreras, un carrer amb més continuïtat i millor connexió amb la resta de la xarxa viària que el carrer Miguel Hernández.

Es proposa també un nou carrer paral·lel a l'avinguda d'Espanya per completar l'estructura del sector.

4.2. XARXA D'ITINERARIS PRINCIPALS PER A VIANANTS

La proposta del Pla Parcial planteja un itinerari principal de vianants lleugerament diferent al proposat pel POUM. L'ordenació proposa una traça diferent de connexió del carrer Frederic Martí Carreras.

El Pla Parcial reforça dels itineraris de vianants la proposta del POUM . Així la continuació en diagonal del carrer Frederic Martí Carreras es veu complementada per l'ampliació del vial enfront dels equipaments previstos, el carrer Miguel Hernández continua com a vial exclusivament de vianants i es planteja el carrer de la creu Roquinyola com a carrer peatonal sense ampliar la seva secció.

4.3. XARXA D'ITINERARIS PER A BICICLETES

La proposta del Pla Parcial incorpora els itineraris principals de bicicletes proposats pel POUM als carrers de Daró i de la Creu Roquinyola, aquest darrer com a carrer de convivència.

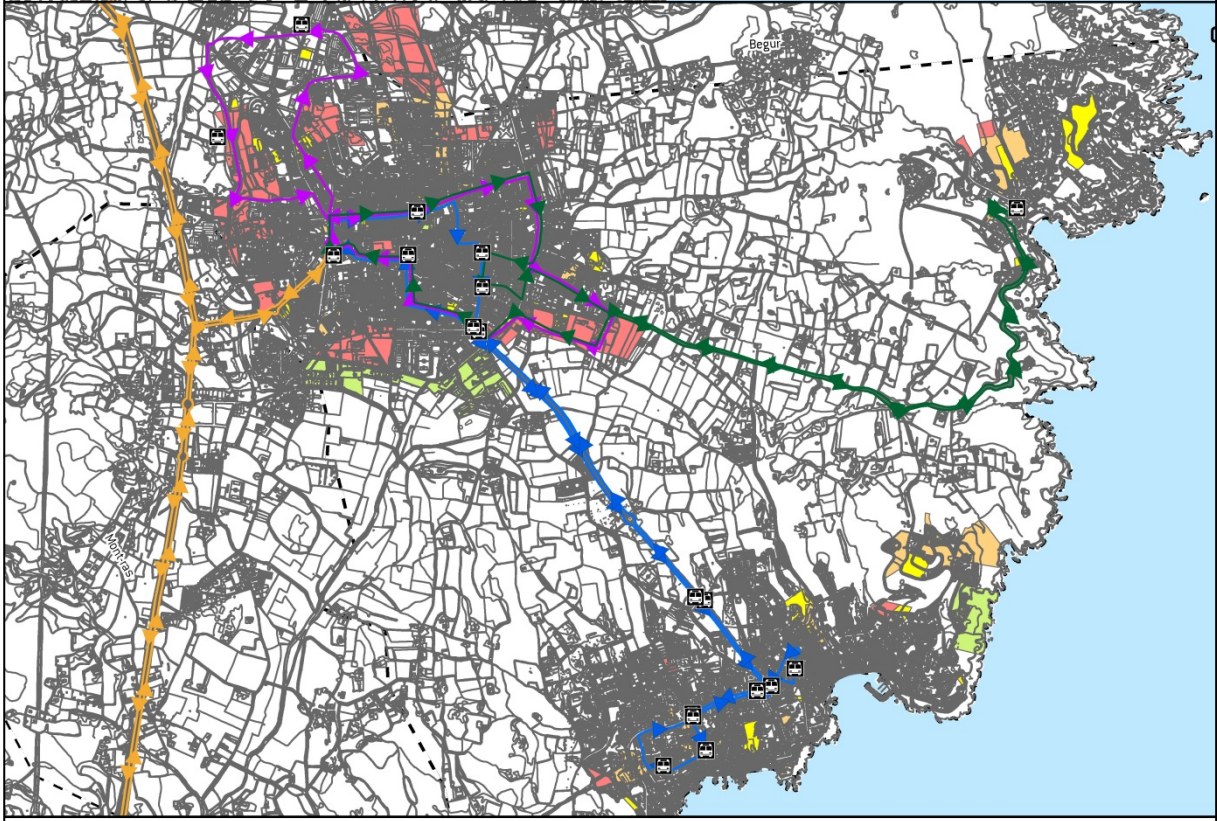
4.4. XARXA D'ITINERARIS DE TRANSPORT PÚBLIC

La proposta de recorregut de transport públic del POUM proposa un nou servei de bus urbà i modificació dels recorreguts existents. Les parades de la proposta es troben a unes distàncies de:

- interurbà SARFA: 600-700m,
- bus urbà Palafrugell: 500-600m
- bus urbà Palafrugell- Tamariu: 500-600m
- bus urbà Palafrugell-Calella/Llafranc: 500-600m

Es consideren unes distàncies adients o com a mínim suficients pel sector. En qualsevol cas els recorreguts proposats pel POUM permetrien la instal·lació de parades més properes al sector per a totes les línies llevat del transport interurbà (SARFA).

Recorreguts actuals EAMG POUM



Proposta EAMG POUM

4.5. APARCAMENTS

L'article 332 del POUM determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos i dels sostres permesos a cada zona, d'acord amb el detall següent:

a) Ús d'habitatge:

Una plaça per cada habitatge de superfície igual o inferior a 110 m² de superfície útil; dues places per cada habitatge de superfície superior a 110 m² de superfície útil.

(...)

b) Ús oficines i serveis (edificis públics o privats):

Una plaça cada 50 m² de superfície construïda, sempre que aquesta sigui superior a 100 m².

c) Ús comercial de superfície de venda total inferior a 800 m²:

Una plaça per cada 50 m² de superfície construïda, sempre que la superfície de venda sigui superior a 100 m².

d) Ús comercial de superfície de venda igual o superior a 800 m²:

Tipus d'establiment	Superfície de venda (m ²)	Places/100 m ² Superfície de venda
Comerç mitjà	$800 \leq m^2 < 1.300$	10
Comerç gran	$1.300 \leq m^2$	14

L'article 333 determina les causes d'exempció d'aquestes previsions:

1. Per causes de mida o situació:

a) *En les edificacions que disposin d'un nivell de protecció 1, 2 o 3 pel PEPIPH.*

b) *Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a deu places, sols serà obligatori la construcció de la primera planta soterrani. Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepassarà els tres nivells o l'equivalent de nou metres. En qualsevol cas, si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori es podrà menysprear el restant de places.*

c) *Quan degut a les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana històrica en àrees o carrers de vianants o per tractar-se d'un edifici catalogat, es demostrï mitjançant un projecte, la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.*

d) *Quan les necessitats de major espai per aparcament es donin per obres de reforma, ampliació o addició d'edificacions existents de fins a dues plantes pis.*

2. Per causes tècniques:

De manera excepcional, quan per raons tècniques demostrables (aqüífers, mètodes d'excavació o apuntalaments extraordinaris, etc...) no es pogués complir amb el nombre de places exigides, l'Ajuntament, previ informe dels Serveis Tècnics Municipals, podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

3. Altres causes:

Excepcionalment es podran substituir totalment o parcial les previsions d'espais per aparcament en el propi edifici, per una major previsió de places d'aparcament a altres edificis públics o privats, sempre que es garanteixi la seva vinculació efectiva. En aquest sentit, serà preceptiu l'informe dels serveis tècnics municipals.

4. En els casos que s'acordi aplicar l'exempció total o parcial del nombre de places d'aparcament no podrà aplicar-se directament el paràmetre de densitat assignat a la zona concreta i la Junta de Govern Local podrà reduir el nombre d'habitatges admissibles per tal d'equilibrar funcionalment l'àrea urbana concreta.

Aquests nombres mínims de places es refereixen a l'interior de la parcel·la privada.

L'ordenació, ateses les característiques de l'entorn, preveu també espais d'aparcament públic de superfície als espais del sistema viari. Preveu especialment una bossa d'aparcament al carrer Daró per satisfer les necessitats d'aquesta part del municipi.

4.6. CÀRREGA I DESCÀRREGA

Per aconseguir una distribució àgil i ordenada de les mercaderies a l'interior dels nuclis urbans el Decret 344/2006 estableix en l'article 6.3 la necessitat de reservar places d'aparcament per a la càrrega i descàrrega de mercaderies. Per a ús comercial cal reservar places d'aparcament de 3 x 8 m a la xarxa viària per a càrrega i descàrrega de mercaderies. La ràtio que estableix és d'1 plaça/1.000 m² de superfície de venda.

Atès que la superfície de sostre per altres usos és de 2.120 m² al Pol-1 i de 2084m² al Pol-2 i considerant una superfície de venda corresponent al 75 % del total de sostre comercial seria necessària la reserva d'una o dues places per a la càrrega i descàrrega de mercaderies de 3 x 8 m, a cada polígon.

Per altre costat l'article 326 del POUM estableix els usos que han de disposar de zona de càrrega i descàrrega de mercaderies. Aquests usos són:

- a) Comerç de superfície total superior a 400 m².
- b) Comerç de mitjana i gran superfície.
- c) Indústria de superfície superior a 400 m².
- d) Magatzem de superfície superior a 200 m².

Per tant, els establiments comercials amb superfície total superior a 400 m² hauran de disposar de zona de càrrega i descàrrega, amb les condicions definides a l'article 327 del POUM.

4.7. PROPOSTA DE FINANÇAMENT DEL TRANSPORT PÚBLIC

L'article 19.2 del Decret 344/2006 de regulació dels EAMG determina que les persones propietàries han d'assumir els costos de finançament del transport públic: "L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada també ha d'incorporar l'obligació de les persones propietàries de participar en els costos d'implantació de l'increment de serveis de transport públic mitjançant l'actualització a 10 anys del dèficit d'explotació del servei de transport públic de superfície en proporció a l'increment del nombre de línies o perllongament de les existents, amb els paràmetres de càlcul indicats a l'annex 4 d'aquest Decret. Les administracions han de vetllar perquè aquest finançament es destini a les administracions competents en matèria de transport segons l'àmbit territorial."

L'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del POUM incorpora una aproximació al càlcul d'aquest cost, seguint les indicacions del Decret 344/2006.

- | | |
|--|------------------------|
| - Creació de nous punts de parada: | entre 3.840 i 76.600€. |
| - Incrementar la freqüència en la línia Palafrugell – Calella | 91.773€/10 anys |
| - Crear un servei d'autobús urbà dins del nucli de Palafrugell | 190.400€/10 anys |

D'acord amb el repartiment modal de la mobilitat generada es poden preveure uns 40 viatges/dia de transport públic per la totalitat del sector i uns 20 viatges/dia per cada polígon. Xifres que no justificarien modificacions en el traçat ni increment del servei.

Tanmateix l'EAMG del POUM proposa que els sectors contribueixin a la millora del transport urbà de forma proporcional a l'estimació de la mobilitat generada. Es transcriu part de la taula de valors de l'estudi. Com es pot comprovar es preveu per al sector una contribució del **3.6080%** de participació en els costos d'implantació de l'increment de serveis de transport públic:

SECTOR	%	SECTOR	%
SUD 1.8 Coll de la Morena 1	2.9082	PAU a3.2 a/b Carrer Mèxic a Urb. Sant Sebastià	0,0643
SUD 1.10 Ca l'Oleguer	5.8102	PAU b3.3 C/ Punta d'en Blanc - St Feliu de Guixols	0.0107
SUD 1.13 Circumval·lació Nord	11.2513	PAU a3.4 Hotel al carrer Farena	0,4196
SUD 1.14 Creu Roquinvola est	3.6080	PAU b3.5 Carrer del Migjorn	0,0214
SUD 1.15 Creu Roquinvola oest	5.3661	PAU a3.6 Hotel Coral	0.2389
SUD 1.16 Coll de la Morena 2 sud	4.8638	PAUa3.7 Equipament Pere Pascuet	0,0184
SUD 1.17 Coll de la Morena 2 nord	3.2267	PAU a3.8 Muntanya de Sant Sebastià	0,5360
SUD 1.18 Bruguerol sud-est	2.6279	PAU a4.2 Av Costa de la Llum	0,0429
SUD 1.19 Bruguerol sud-oest	1.9143	PAU b4.3 Cant del Ocells	
SUD 2.1a/b Hotel Riera Mas El Llor	0.4594	PAU a4.6 Jardí Botànic	0.4502
SUD 3.1 Aparcament C/Pireu	0.0643	PAU a4.7 Canadell 1	0,5360
SUD 4.1 Cementiri de Calella	0.1072	PAU a4.8 Canadell 2	0,0429
SUD 4.2 Carrer del Sard	0.2144	PMU a1.1 Placa Mil·lenari	0.6417

concepte	mínim	màxim
Creació de nous punts de parada	3.840 €	76.600 €
Incrementar la freqüència en la línia Palafrugell – Calella	91.773 €	91.773 €
Crear un servei d'autobús urbà dins del nucli de Palafrugell	190.400 €	190.400 €
TOTAL	286.013 €	358.773 €
participació del sector segons EAMG POUM	3,6080%	3,6080%
Contribució sector	10.319 €	12.945 €

5. CONCLUSIONS

El pla parcial preveu la creació de 84 nous habitatges que comportarà un increment potencial de la població de l'ordre de 210 persones.

A partir dels criteris del Decret 344/2006 s'ha estimat un increment de la mobilitat pel conjunt del SUD 1.14 xifrat en 2040 desplaçaments (626 no motoritzats, 41 transport públic i 1373 en vehicle privat). Pel subsector 2 tindriem (312 no motoritzats, 21 transport públic i 683 en vehicle privat). Si bé es considera una edificabilitat un xic elevada per als equipaments.

L'estructura del sector permet resoldre la continuïtat de la xarxa principal i estructurar de forma coherent els recorreguts de vianants i bicicletes, especialment pel que fa a la traça diagonal de la continuació del carrer Frederic Martí Carreras. Els vials projectats permeten també una articulació senzilla de la futura xarxa del SUD 1.15 Creu Roquinyola oest. Així mateix es planteja una bossa d'aparcaments de superfície en un indret de la població amb aquestes necessitats.

Els costos de les mesures contingudes en el present estudi d'avaluació de la mobilitat generada es consideren càrregues d'urbanització, segons les determinacions de l'article 44 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

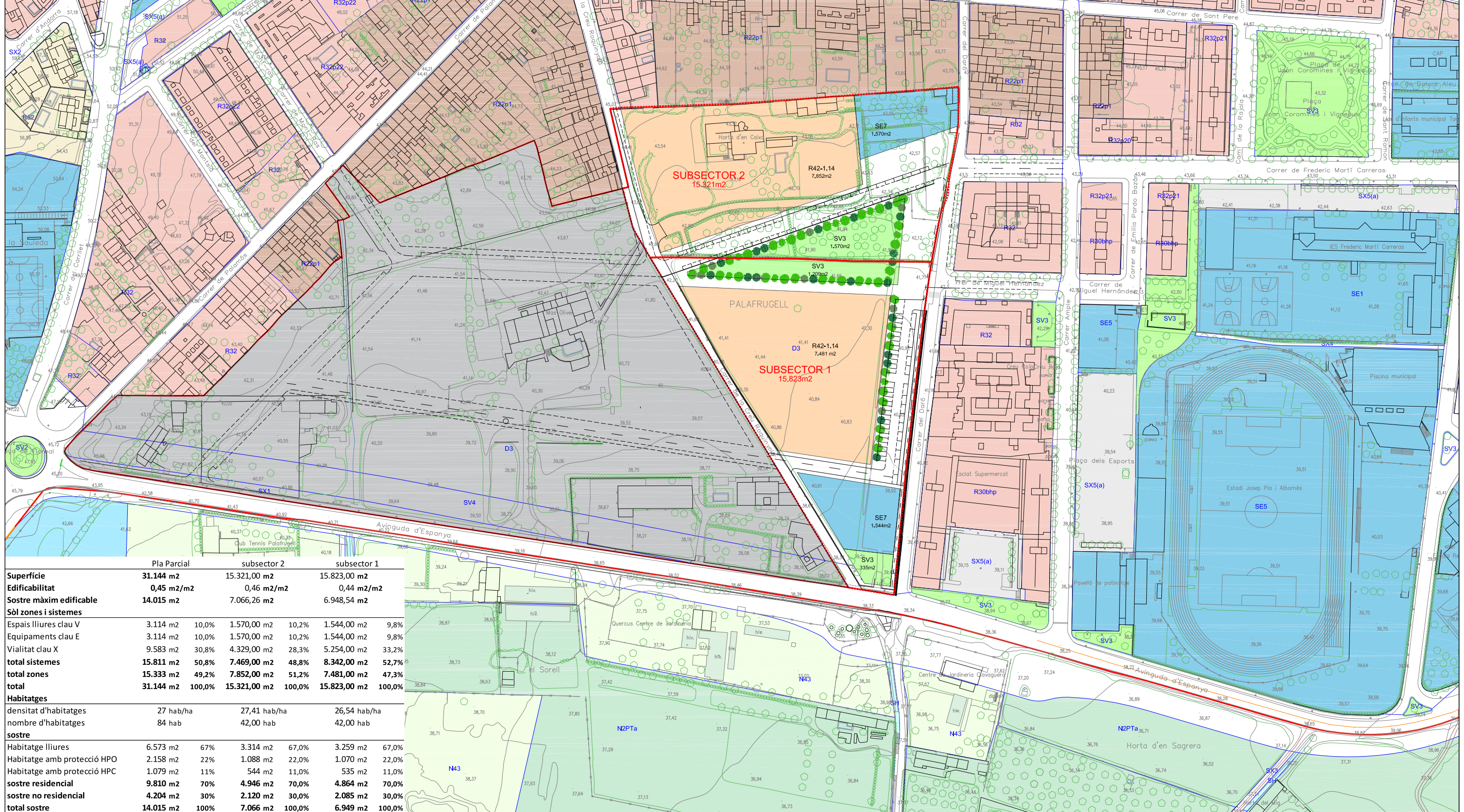


Francesc Albin i Collet, Lluís Albin Ruiz
ALBIN ARQUITECTES SLP



Miquel Nolla Pujals
N&A ADVOCATS

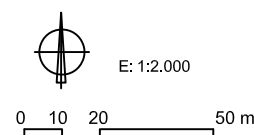
nombre de viatges generats	subsec 2		subsec 1		total		rati
	subsec 2	subsec 1	total	subsec 2	subsec 1	total	
sostre equipaments	1570	1544	3114 m2 stre	20v/100m2stre	314	309	623
superficie espais lliures	1570	1544	3114 m2 sòl	5v/100m2sòl	79	77	156
sostre altres usos	2120	2085	4205 m2 sòl	15v/100m2sòl	318	313	631
nombre habitatges	42	42	84 hab	7,5v/habitatge	315	315	630
total					1.026	1.014	2.040 v/dia



Pla Parcial	subsector 2		subsector 1	
Superfície	31.144 m2	15.321,00 m2	15.823,00 m2	
Edificabilitat	0,45 m2/m2	0,46 m2/m2	0,44 m2/m2	
Sostre màxim edificable	14.015 m2	7.066,26 m2	6.948,54 m2	
Sòl zones i sistemes				
Espais lliures clau V	3.114 m2	10,0%	1.570,00 m2	10,2%
Equipaments clau E	3.114 m2	10,0%	1.570,00 m2	10,2%
Vialitat clau X	9.583 m2	30,8%	4.329,00 m2	28,3%
total sistemes	15.811 m2	50,8%	7.469,00 m2	48,8%
total zones	15.333 m2	49,2%	7.852,00 m2	51,2%
total	31.144 m2	100,0%	15.321,00 m2	100,0%
Habitatges				
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	
sostre				
Habitatge lliures	6.573 m2	67%	3.314 m2	67,0%
Habitatge amb protecció HPO	2.158 m2	22%	1.088 m2	22,0%
Habitatge amb protecció HPC	1.079 m2	11%	544 m2	11,0%
sostre residencial	9.810 m2	70%	4.946 m2	70,0%
sostre no residencial	4.204 m2	30%	2.120 m2	30,0%
total sostre	14.015 m2	100%	7.066 m2	100,0%

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



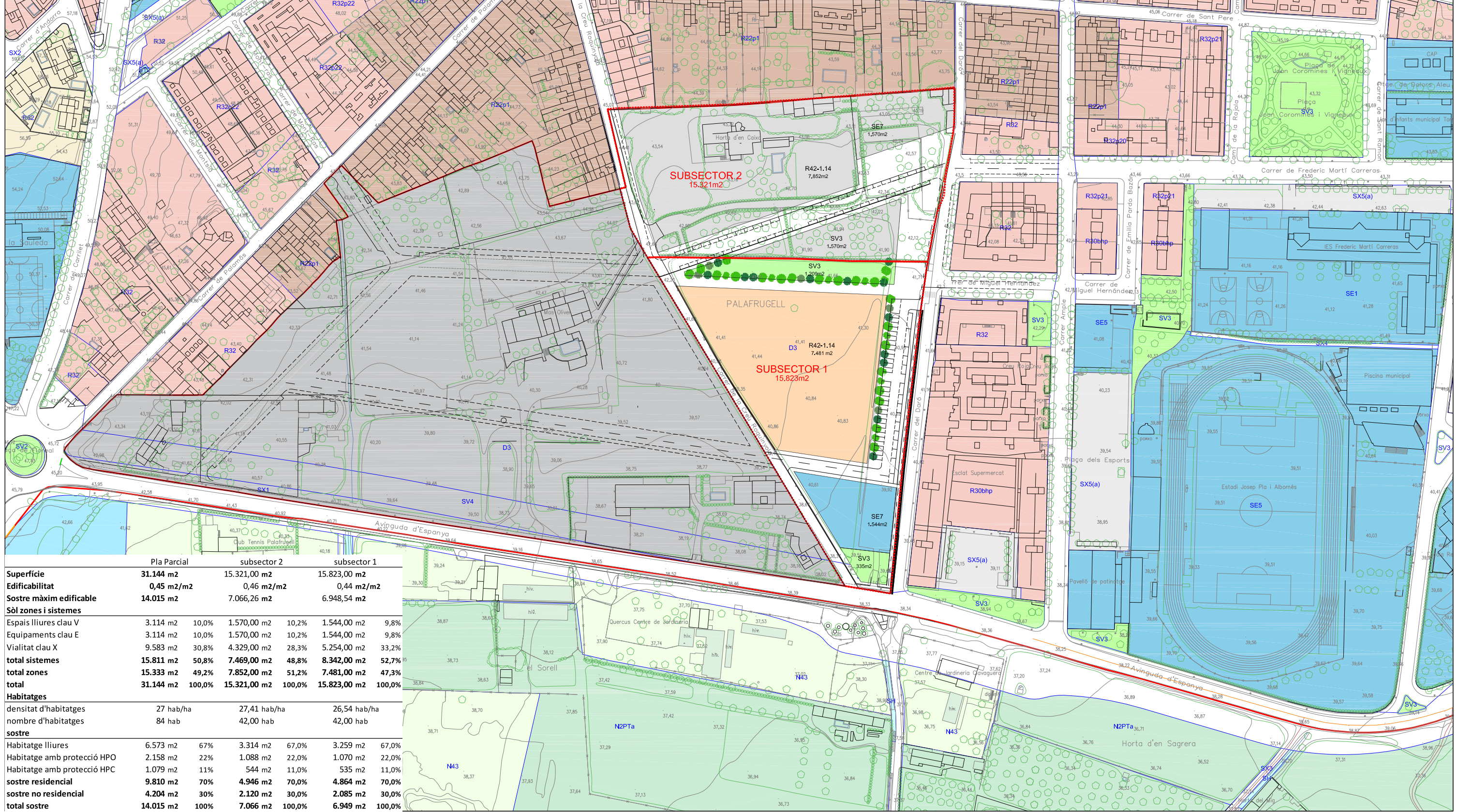
ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT DE GENERADA
PP SUBSECTOR 1 SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA

PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008 SETEMBRE 2022

M-1a MOBILITAT VIATGES GENERATS

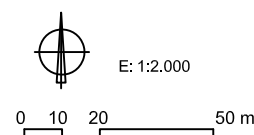
PROMOTOR: MAXVVAL INVERSION S.L. EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES SLP, N&A ADVOCATS

nombre de viatges generats	subsec 2		subsec 1		total		rati	subsec 2		subsec 1		total	
	subsec 2	subsec 1	total	rati	subsec 2	subsec 1		total	rati	subsec 2	subsec 1	total	
sostre equipaments	1570	1544	3114 m2 stre	20v/100m2stre	314	309	623						
superfície espais lliures	1570	1544	3114 m2 sòl	5v/100m2sòl	79	77	156						
sostre altres usos	2120	2085	4205 m2 sòl	15v/100m2sòl	318	313	631						
nombre habitatges	42	42	84 hab	7,5v/habitatge	315	315	630						
total					1.026	1.014	2.040 v/dia						



	Pla Parcial		subsector 2		subsector 1	
Superfície	31.144 m2		15.321,00 m2		15.823,00 m2	
Edificabilitat	0,45 m2/m2		0,46 m2/m2		0,44 m2/m2	
Sostre màxim edificable	14.015 m2		7.066,26 m2		6.948,54 m2	
Sòl zones i sistemes						
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%
total sistemes	15.811 m2	50,8%	7.469,00 m2	48,8%	8.342,00 m2	52,7%
total zones	15.333 m2	49,2%	7.852,00 m2	51,2%	7.481,00 m2	47,3%
total	31.144 m2	100,0%	15.321,00 m2	100,0%	15.823,00 m2	100,0%
Habitatges						
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	
sostre						
Habitatge lliures	6.573 m2	67%	3.314 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%
sostre residencial	9.810 m2	70%	4.946 m2	70,0%	4.864 m2	70,0%
sostre no residencial	4.204 m2	30%	2.120 m2	30,0%	2.085 m2	30,0%
total sostre	14.015 m2	100%	7.066 m2	100,0%	6.949 m2	100,0%

- 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



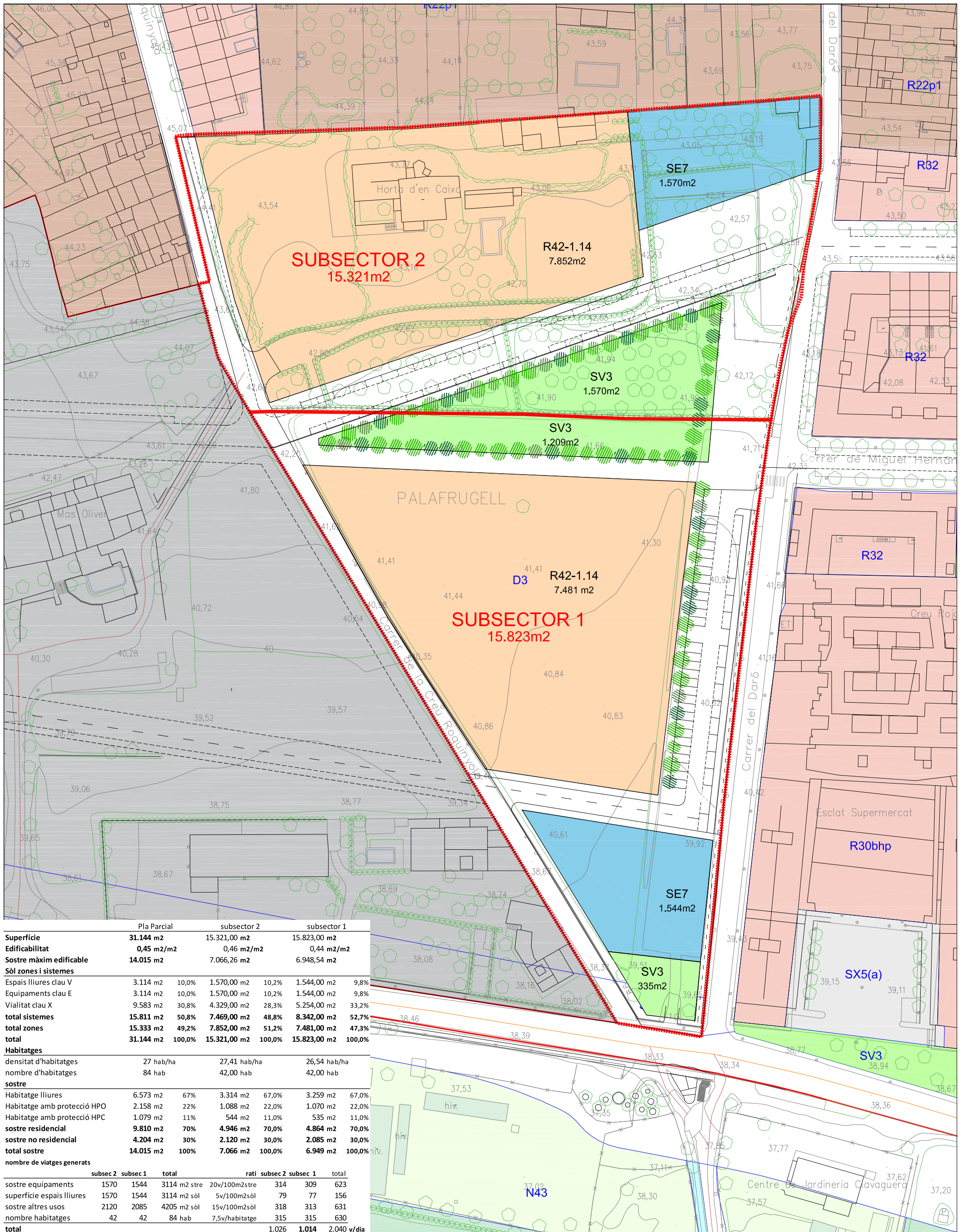
APROVACIÓ DEFINITIVA

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT DE GENERADA
PP SUBSECTOR 1 SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA

PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008 SETEMBRE 2022

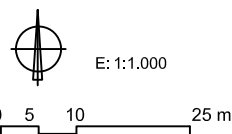
M-1b MOBILITAT VIATGES GENERATS. SUBSECTOR 1

PROMOTOR: MAXYVAL INVERSION S.L. EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES S.LP, 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



ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT DE GENERADA
PP SUBSECTOR 1 SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA

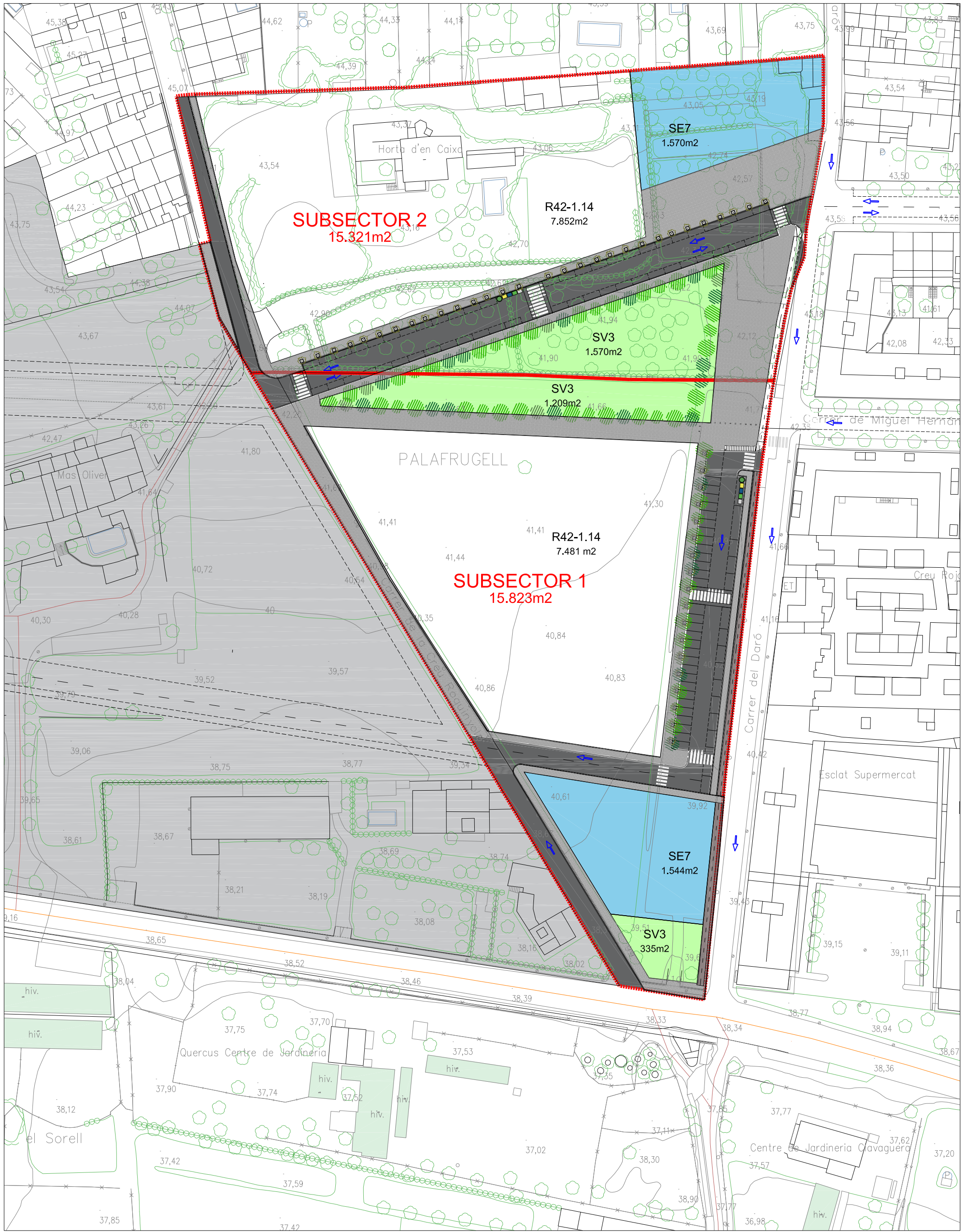
PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008

SETEMBRE 2022

M-1c MOBILITAT VIATGES GENERATS

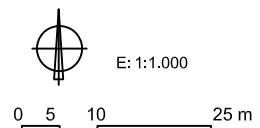
PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓN S.L.

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



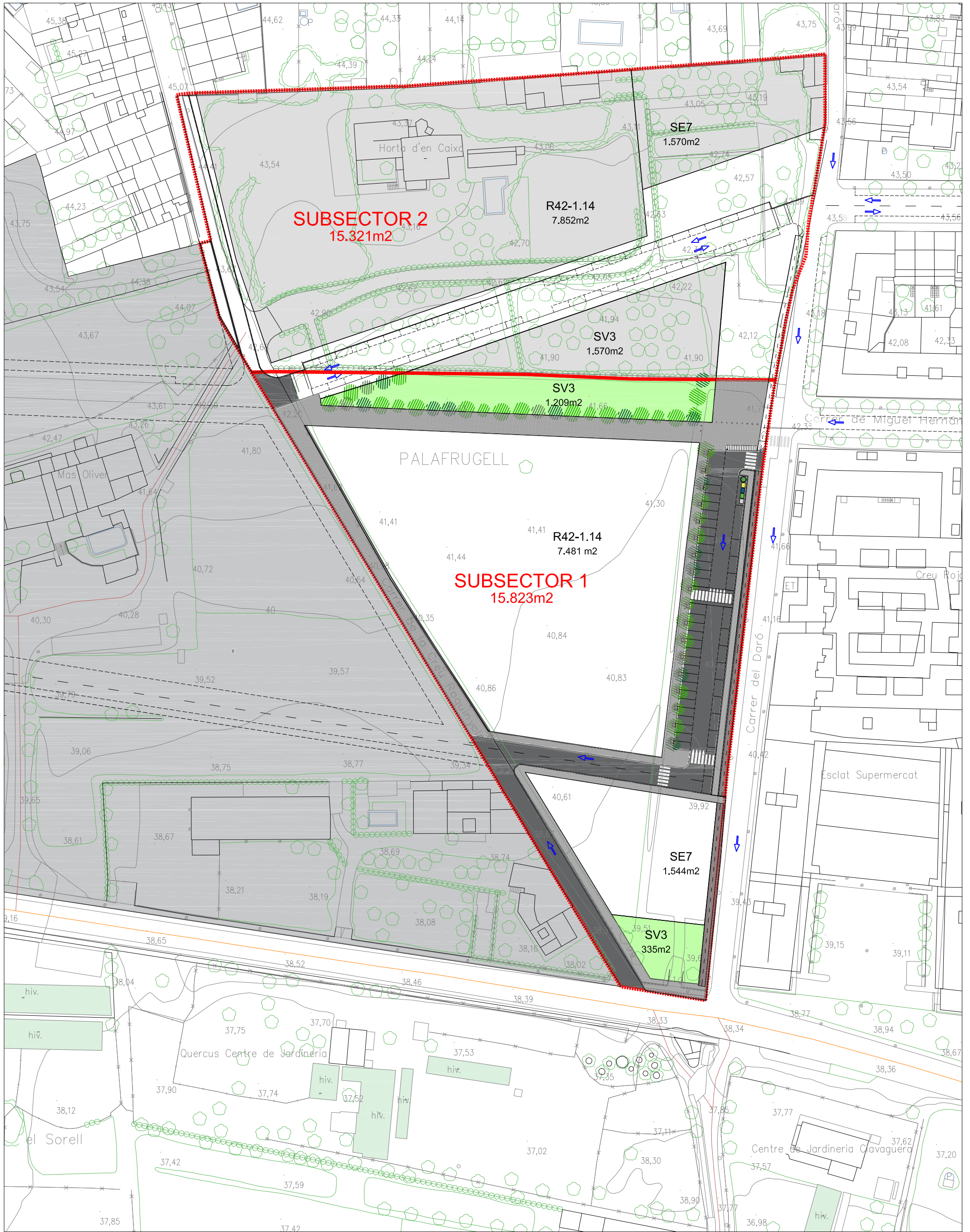
ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT DE GENERADA
PP SUBSECTOR 1 SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA

PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ EXP 1778, 2008 SEPTEMBRE 2022

M-2a

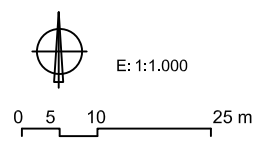
MOBILITAT XARXA VIÀRIA

PROMOTOR: MAXIYVAL 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



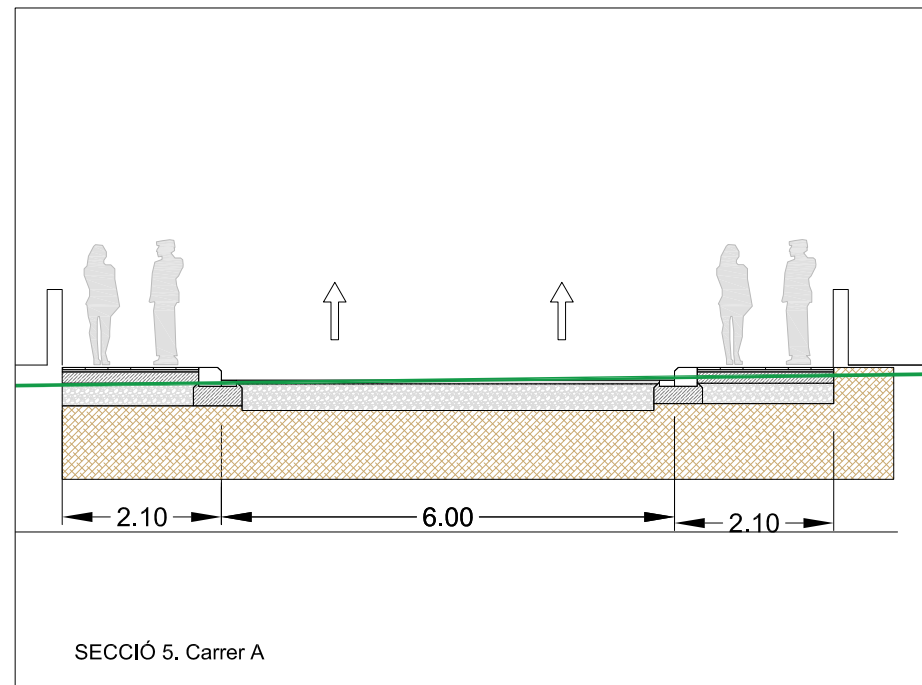
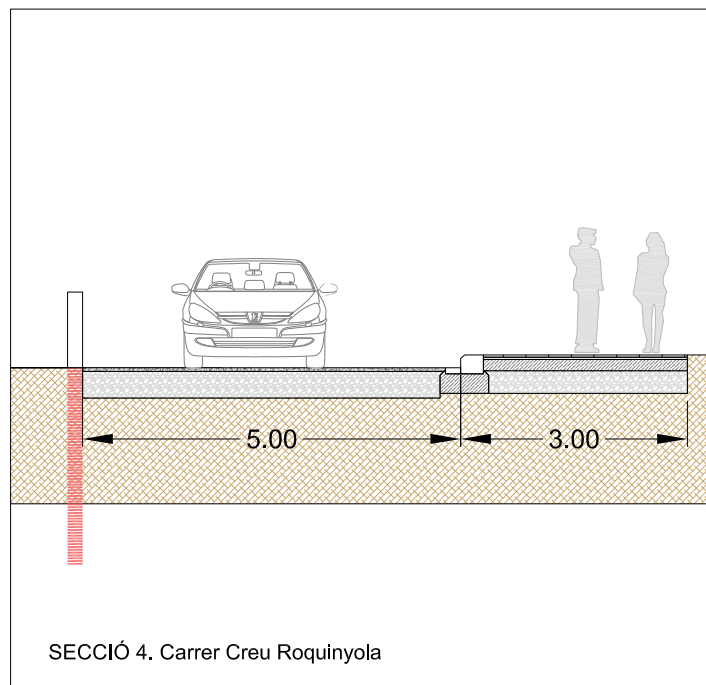
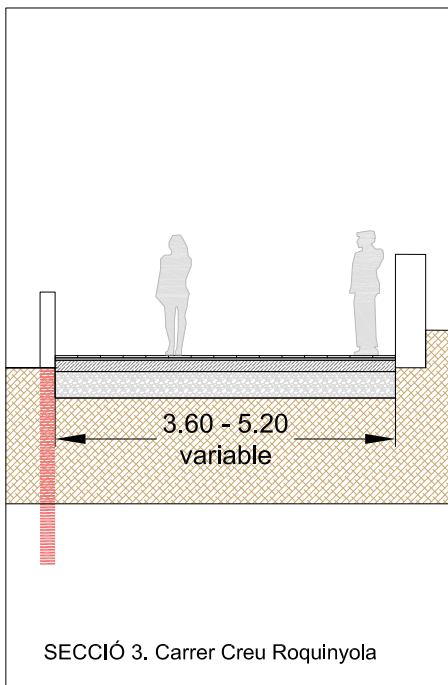
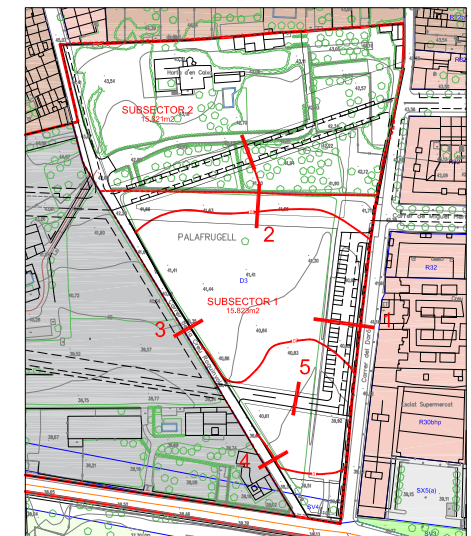
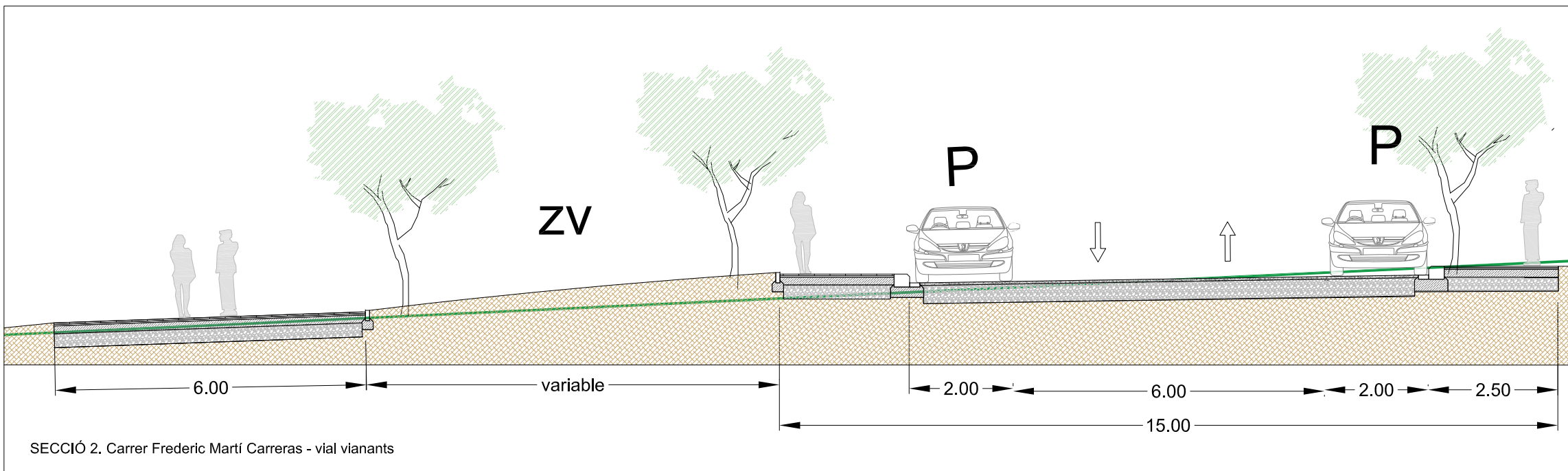
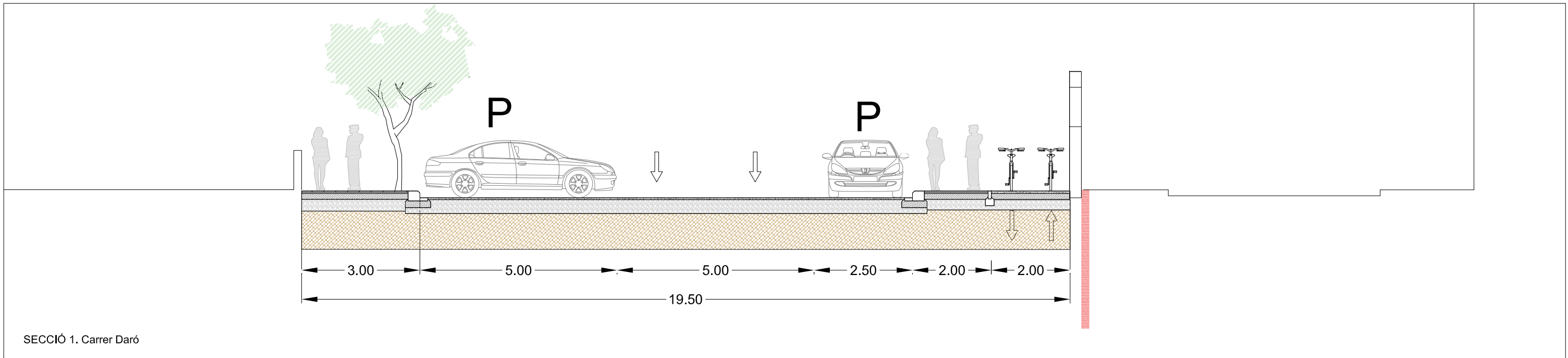
ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT DE GENERADA
PP SUBSECTOR 1 SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA

PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ EXP 1778,2008 SETEMBRE 2022

M-2b

MOBILITAT XARXA VIÀRIA. SUBSECTOR 1

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



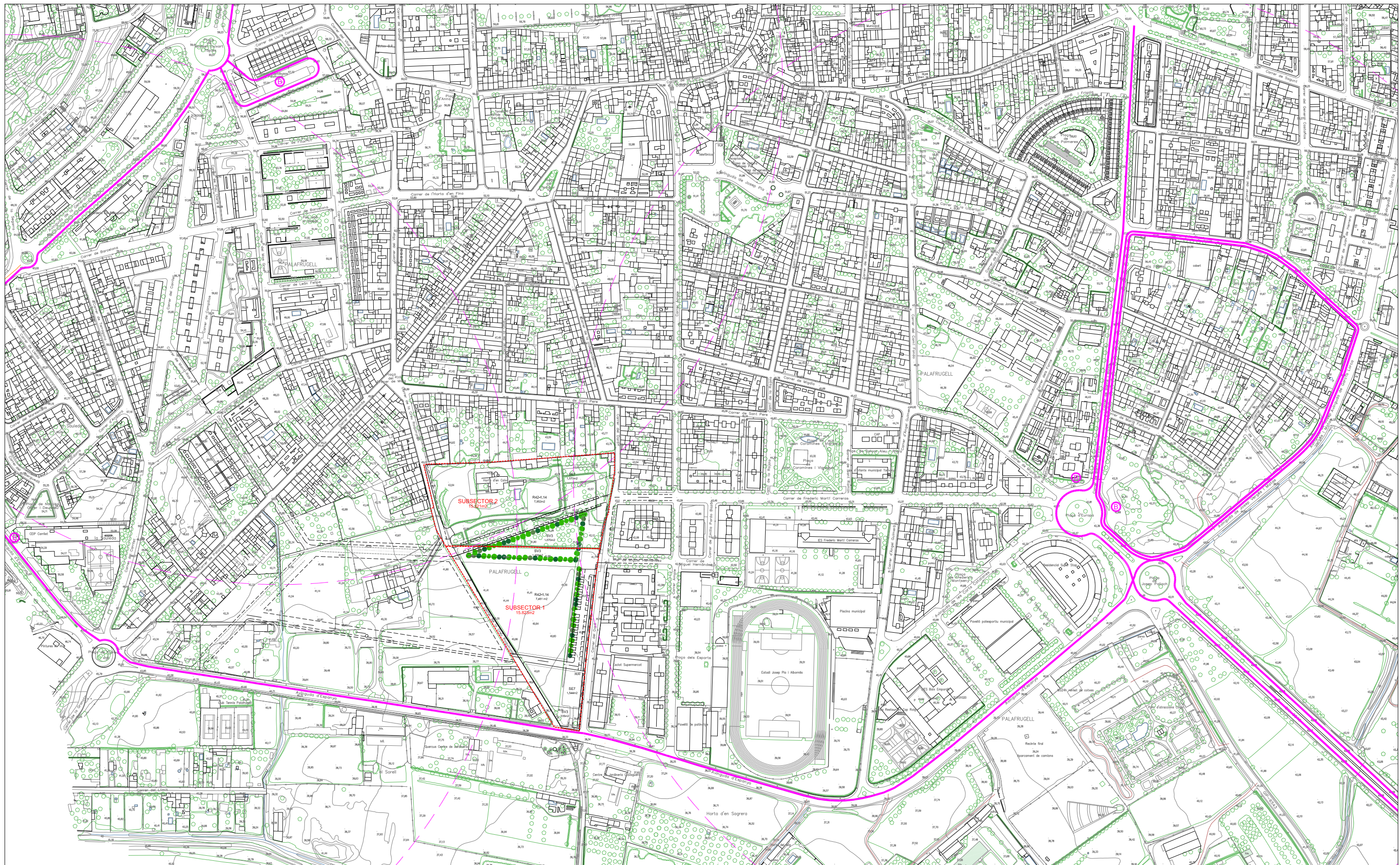
APROVACIÓ DEFINITIVA

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT DE GENERADA
PP SUBSECTOR 1 SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA

PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008 SETEMBRE 2022

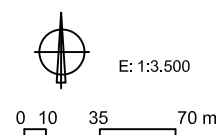
M-3 MOBILITAT XARXA VIÀRIA. SECCIONS

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

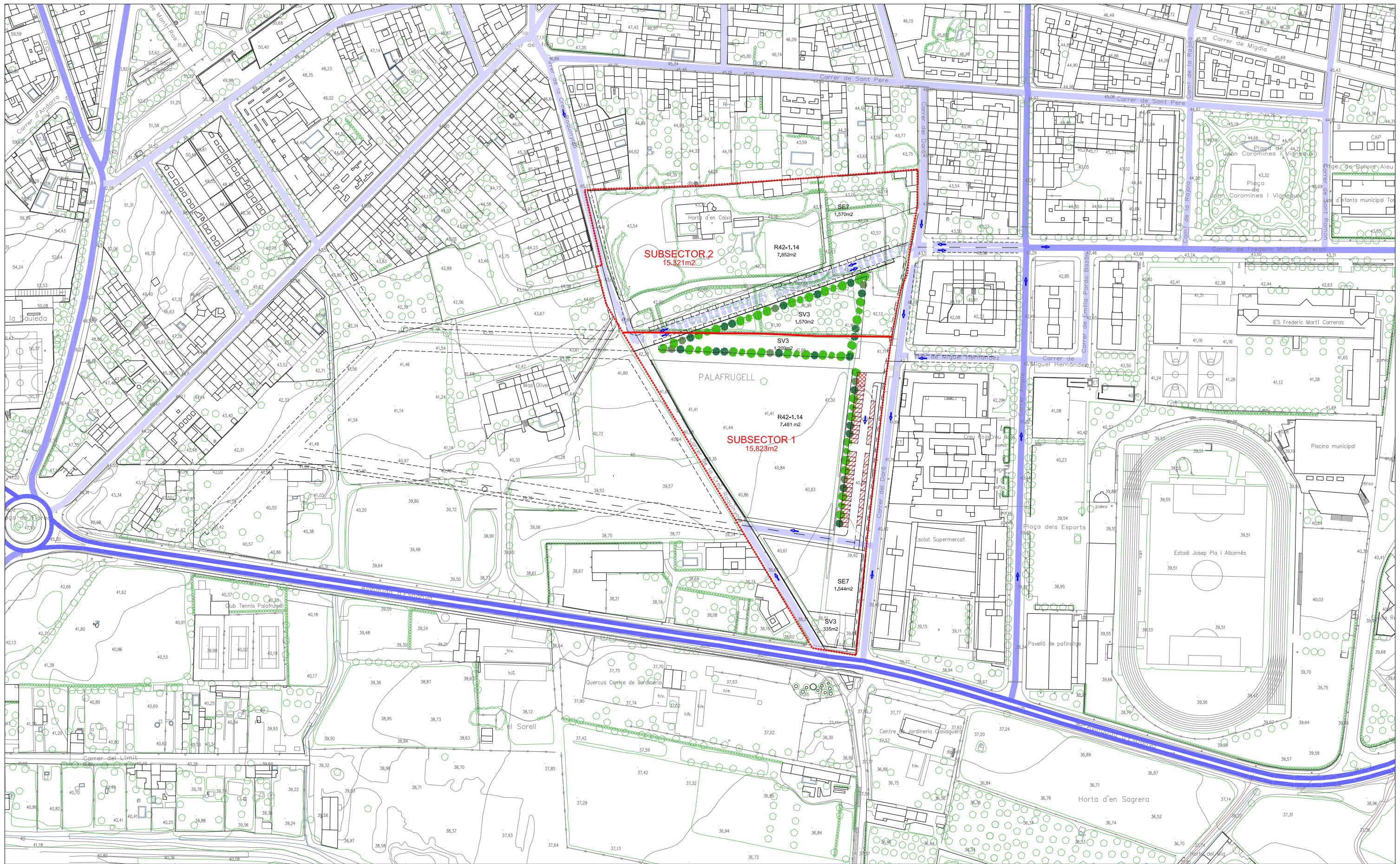


APROVACIÓ DEFINITIVA

- Límit Pla parcial, SUD 1,14
- Divisió subsectors
- Recorregut autobus
- Parada bus
- Radi 500m (parada bus)

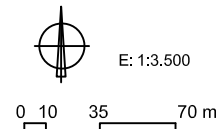


ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT DE GENERADA PP SUBSECTOR 1 SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA	
PALAFUGELL, BAIX EMPORDÀ	EXP 1778.2008
SETEMBRE 2022	
M-4	MOBILITAT TRANSPORT PÚBLIC
PROMOTOR: MAXIVAL INVERSION S.L.	EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES S.LP, N&A ADVOCATS

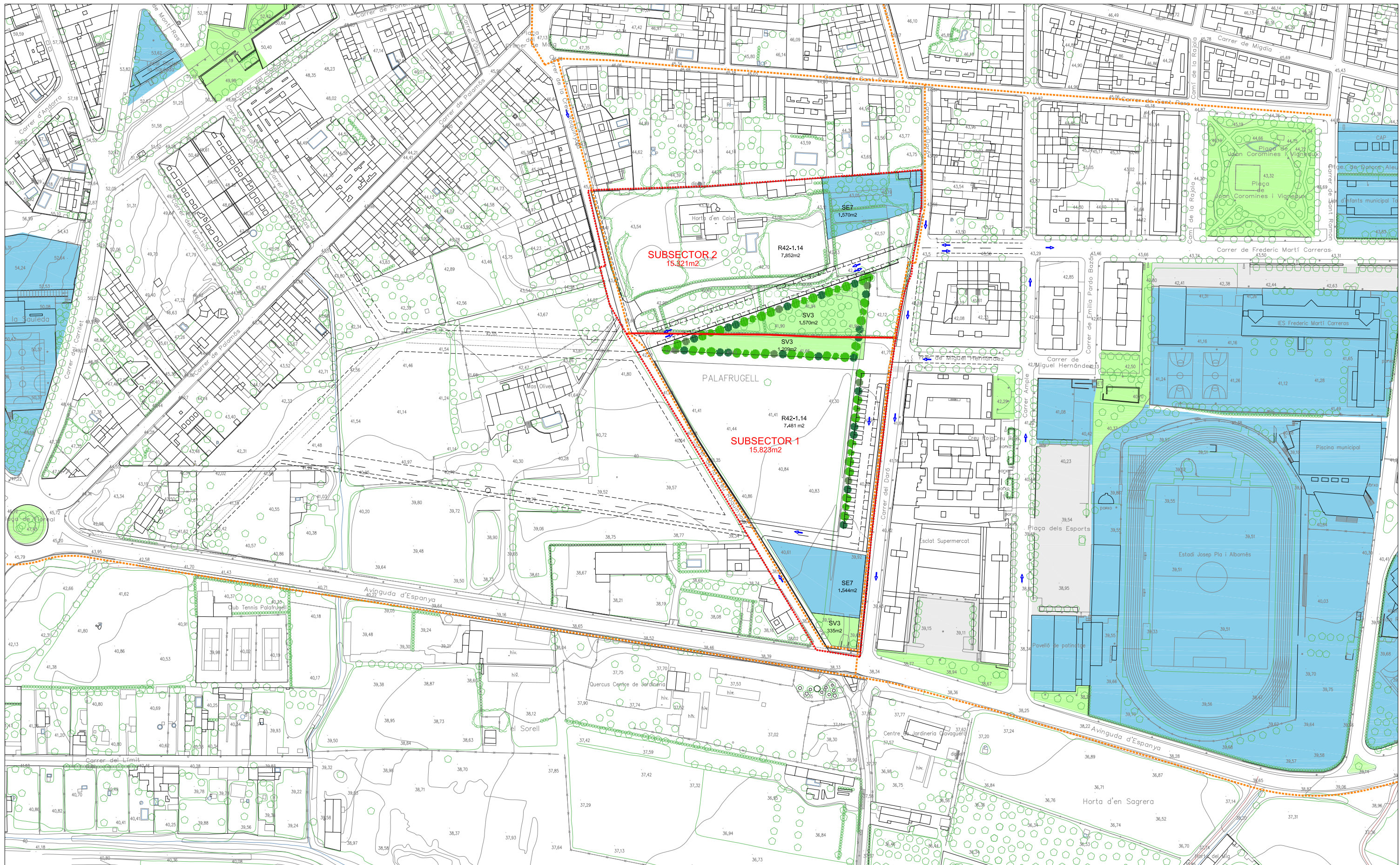


APROVACIÓ DEFINITIVA

- ▬▬▬▬▬▬▬▬ Limit Pla parcial. SUD 1.14
- ▬▬▬▬▬▬▬▬ Divisió subsectors
- ⇄⇄⇄⇄ Itineraris principals de vehicles
- Espais d'aparcament
- Reserva càrrega i descàrrega

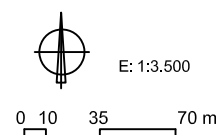


	ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT DE GENERADA	
	PP SUBSECTOR 1 SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA	
	PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ	EXP 1778.2008
	SETEMBRE 2022	
M-5	MOBILITAT ITINERARIS DE VEHICLES I APARCAMENTS	
PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓN S.L.	EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES S.LP, N&A ADVOCATS	



APROVACIÓ DEFINITIVA

- Límit Pla parcial. SUD 1.14
- Divisió subsectors
- Itineraris principals de bicicletes

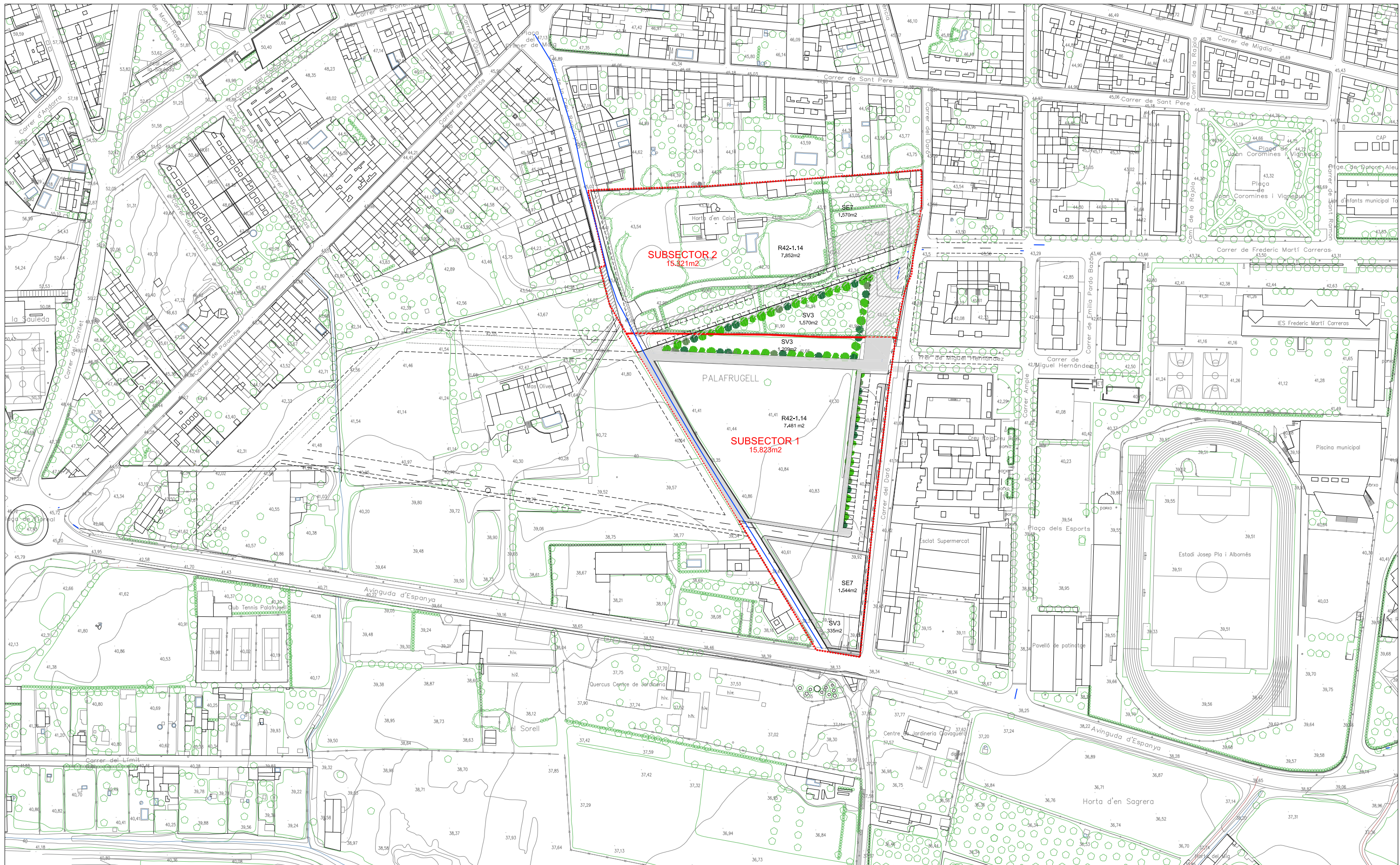


**ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT DE GENERADA
PP SUBSECTOR 1 SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA**

PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008 SETEMBRE 2022

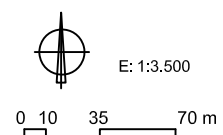
M-6 MOBILITAT
ITINERARIS PRINCIPALS DE BICICLETES

PROMOTOR: MAXYVAL INVERSIÓ S.L. EQUIP REDACTOR: ALBIN ARQUITECTES S.LP, N&A ADVOCATS



APROVACIÓ DEFINITIVA

- ▬▬▬▬▬▬▬ Límit Pla parcial. SUD 1.14
- ▬▬▬▬▬▬▬ Divisió subsectors
- ▬▬▬▬▬▬▬ Itineraris principals de vianants
- Zona de circulació vianants



**ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT DE GENERADA
PP SUBSECTOR 1 SUD 1.14, CREU ROQUINYOLA**

PALAFRUGELL, BAIX EMPORDÀ EXP 1778.2008 SETEMBRE 2022

M-7 MOBILITAT
ITINERARIS PRINCIPALS DE VIANANTS

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