

PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3.1 "RIERA DE LLAFRANC - II"

TEXT REFÓS que incorpora les prescripcions de:

- L'Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua del 31 de gener de 2012
- L'Informe del Departament de Territori i Sostenibilitat del 31 de gener de 2012

Situació:

LLAFRANC
T.M. PALAFRUGELL [GIRONA]

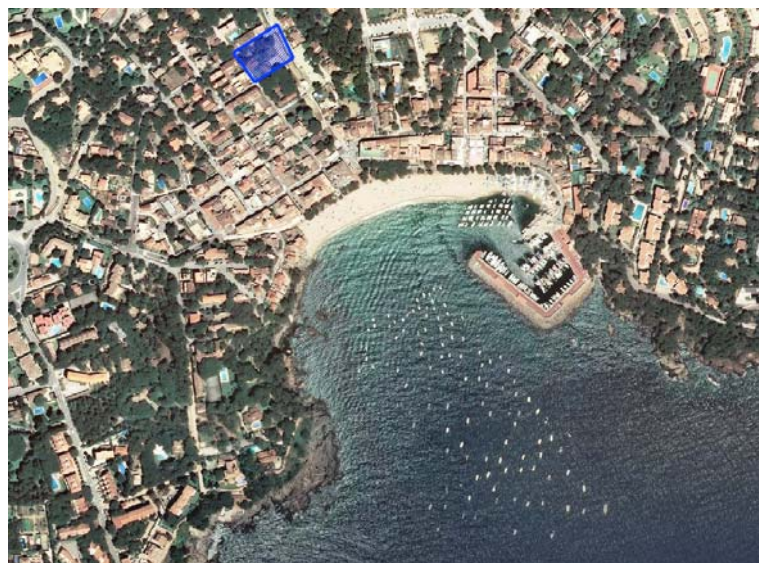
Promotor:



AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

Arquitecte:

ARKU3 ARQUITECTURA, SLP
Marc Ribes Mesalles



Els documents que integren el present **PLA DE MILLORA URBANA** en l'àmbit del sector **PMU-3.1 "Riera de Llafranc - II"** del nucli urbà de **Llafranc** del terme municipal de Palafrugell, a la comarca del Baix Empordà, tenen el següent contingut:

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

0 ANTECEDENTS

- 0.1 Relació d'informes
- 0.2 Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua. Justificació i compliment
- 0.3 Informe del Departament de Territori i Sostenibilitat. Justificació i compliment
- 0.4 Informe de la policia local. Justificació i compliment

1 MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA

- 1.1 Marc Territorial del Municipi
- 1.2 Informació urbanística
- 1.3 Marc Legal aplicable

2 MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

- 2.1 Justificació de la conveniència del Pla
- 2.2 Criteris i objectius
- 2.3 Descripció de l'ordenació
- 2.4 Justificació i compliment del Marc Legal aplicable

3 GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

- 3.1 Delimitació poligonal
- 3.2 Sistemes d'actuació
- 3.3 Pla d'etapes
- 3.4 Determinació del 10% de l'aprofitament
- 3.5 Les càrregues d'urbanització
- 3.6 Projecte de reparcel·lació
- 3.7 Programació de l'execució del Pla

4 NORMES URBANÍSTIQUES

- TÍTOL I. Disposicions de caràcter general
- TÍTOL II. Gestió del planejament
- TÍTOL III. Règim urbanístic del sòl
 - Capítol primer. Disposicions generals
 - Capítol segon. Sistemes

Capítol tercer. Zones de l'ordenació

Capítol quart. Paràmetres generals de l'edificació

- 5 **PLA D'ETAPES**
- 6 **QUADRE RESUM**
- 7 **ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**
 - 7.1 Despeses d'urbanització
 - 7.2 Estudi econòmic i financer

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS INFORMACIÓ

- I.1 Emmarcament territorial
- I.2 Ortofotomapa
- I.3 Planejament vigent
- I.4 Topogràfic
- I.5 Estructura de la propietat
- I.6 Serveis existents

PLÀNOLS ORDENACIÓ

- O.1 Zonificació
- O.2 Proposta ordenació
- O.3 Alçats i seccions

DOCUMENTS ANNEXES

- Annex 1** Informe de sostenibilitat econòmica
- Annex 2** Reportatge fotogràfic

0.1 Relació d'informes

Relació d'informes emesos referents al Pla de Millora Urbana PMU-3.1 "Riera de Llafranc - II", aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Palafrugell en data 20 de desembre de 2011.

Adjuntem a continuació el llistat de departaments que han emès informe referent al sector PMU-3.1 "Riera de Llafranc - II" del nucli de Llafranc, en el terme municipal de Palafrugell, i la seva data d'emissió:

- Agència Catalana de l'Aigua. Emès en data 31 de gener de 2012.
- Departament de Territori i Sostenibilitat. Ponència tècnica. Emès en data 31 de gener de 2012.
- Departament de Territori i Sostenibilitat. Comissió Territorial d'Urbanisme. Emès en data 2 de febrer de 2012.
- Policia local. Emès en data 16 de febrer de 2012.

En aquest document, s'inclourà la justificació i compliment dels següents informes de la relació anterior, que contenen consideracions vers el document del Pla de Millora Urbana PMU-3:

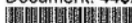
- Agència Catalana de l'Aigua. Emès en data 31 de gener de 2012.
- Departament de Territori i Sostenibilitat. Ponència tècnica. Emès en data 31 de gener de 2012.
- Departament de Territori i Sostenibilitat. Comissió Territorial d'Urbanisme. Emès en data 2 de febrer de 2012



**Agència Catalana
de l'Aigua**

Ciutadans, 11
17004 Girona
Tel. 972 21 38 12
Fax 972 21 37 27
NIF Q 0801031 F
www.gencat.cat/aca

Expedient: UDPH201200089
Procediment: Informes urbanístics
Assumpte: Informe tècnic
Document: 4452688



INFORME TÈCNIC

Expedient : UDPH201200089
Peticionari : Ajuntament de Palafrugell
Objecte : Informe sobre el PMU 3.1 "Riera de Llafranc-II"
Curs : Riera de Llafranc
Municipi : Palafrugell (Baix Empordà)
Coordenades UTM: X =516.058 ; Y = 4.638.367

L'Ajuntament de Palafrugell, amb data d'entrada en aquesta unitat territorial 30 de desembre de 2011, tramet el Pla de Millora Urbana 3.1 "Riera de Llafranc-II", aprovat inicialment per acord del ple municipal de 20 de desembre de 2011.

DOCUMENTACIÓ TÈCNICA

L'àmbit del sector està situat a l'interior del nucli urbà de Llafranc. Limita al nord amb el carrer de la Rascassa, al sud amb el carrer Marquès de Llafranc, a l'est amb el camí de la Font d'en Xecu i a l'oest amb el carrer Montoriol. Pel terç est, discorre la llera de la riera de Llafranc.

Actualment, el sector està ocupat per dues edificacions d'ús residencial amb façana al carrer Marquès de Llafranc i Montoriol, respectivament i té una superfície d'unes 0,28ha.

El POUM vigent, aprovat definitivament en data 2 d'octubre de 2006, classifica els terrenys com a sòl urbà no consolidat d'ús residencial. La ordenació prevista en el sector s'estructura a partir de la vialitat existent, ja consolidada, i proposa una franja de zona verda a la part central i dues franges als extrems, nord i sud, amb façana als carrers de Rascassa i del Marquès de Llafranc destinades a ubicació de dos blocs destinats a habitatge. La riera queda inscrita en un espai qualificat com a sistema hidrogràfic (clau aLH) i es defineixen dues franges paral·leles a cada costat de sistemes de parcs i jardins (clau aLV).

La superfície total de sòl públic es d'uns 1.336,19 m² distribuïts en:

- Xarxa viària (clau V)	675,45 m ² sòl
- Parcs i Jardins urbans (clau aLP)	419,20 m ² sòl
- Protecció hidrogràfica (clau aLH)	241,53 m ² sòl

Es destina un total de 1481,46 m² de sòl privat dels quals 592,18 m²sòl corresponen a espai lliure privat (clau aLV) i 889,28 m²sòl a illa oberta (clau a13p11). L'edificabilitat neta per parcel·la és de 1,80 m²st/m²s, amb un màxim de 25 habitatges. El 15% del sostre del sector s'haurà de destinar a ús terciari i es preveu planta soterrani.

Actualment, l'àmbit del PMU 3.4 té totes les infraestructures i serveis urbanístics.

CONSIDERACIONS GENERALS

La ordenació del sector és compatible amb les obres dissenyades en el Projecte de tractament urbà de la riera de Llafranc, autoritzades per l'Agència Catalana de l'Aigua en data 27 de març de 2009 (ref. UDPH2005005790,UDPH2007003311).



Generalitat de Catalunya
**Departament de Territori
i Sostenibilitat**



**Agència Catalana
de l'Aigua**

Els resultats de l'estudi hidràulic adjunt al projecte de tractament urbà de la riera mostren que, amb les obres executades, els terrenys del marge dret de la riera inscrits en la franja qualificada com de parcs i jardins (clau aLV) son inundables per avingudes de 500 anys de període de retorn. El calat de la làmina d'aigua, en el tram que confronta amb el sector, assoleix valors d'uns 2,00 m respecte el fons de la llera.

Els accessos a la planta baixa de les edificacions es projecten una altura mínima d'1,00 m per sobre el nivell d'aigua en un episodi d'aquestes característiques.

CONCLUSIÓ

Informar favorablement el Pla de Millora Urbana 3.1 "Riera de Llafranc", aprovat inicialment per acord del ple municipal de 20 de desembre de 2011, amb les següents condicions particulars:

1. La solució constructiva pel que fa a la tipologia i dimensionament de l'estructura dels fonaments de l'edifici serà compatible, si s'escau, amb el risc de socavació i/o la pèrdua de la capacitat portant dels terrenys del marge de la llera de la riera, associat a la revinguda de 500 anys de període de retorn. Per sota el nivell d'accés a la planta baixa de les edificacions no es deixarà cap obertura en l'estructura de tancament exterior de la façana que confronta amb la riera.

Vist i plau
El Director
Per delegació (Resolució
MAH/3699/2010, de 15
de novembre. DOGC5761
de 23.11.10)

El Tècnica Unitat Gestió del
DPH de la Demarcació
Territorial de Girona

Elisabet Sebastià Grabuleda

El Cap de la Unitat de Gestió
del Domini Públic Hidràulic de
la Demarcació de Girona

Enrique Moya Rodríguez

El Cap de la Demarcació
Territorial de Girona

Alexandre Rocas Jordi

Girona, 31 de gener de 2012

Aquest document incorpora la firma digital avançada i la seva ubicació està al servidor amb nom Mabraca12 de la Seu Central de l'Agència Catalana de l'Aigua.



**Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
i Sostenibilitat**

Pàgina 2 de 2

0.2.2 Justificació i compliment

Condicció particular:

“La solució constructiva pel que fa a la tipologia i dimensionament de l’estructura dels fonaments de l’edifici serà compatible, si s’escau, amb el risc de soscavació i/o la pèrdua de la capacitat portant dels terrenys del marge de la llera de la riera, associat a la revinguda de 500 anys de període de retorn. Per sota el nivell d’accés a la planta baixa de les edificacions no es deixarà cap obertura en l’estructura de tancament exterior de la façana que confronta amb la riera.”

Afegit en: Article 23 “Condicions de l’edificació clau a13p11” de les Normes Urbanístiques.

PT:10
CU:10
Expedient: 2012 / 046498 / G
Assumpte: Pla de millora urbana del sector PMU-3.1 Riera de Llafranc II
Terme municipal: Palafrugell
Comarca: Baix Empordà

Proposta de resolució

En compliment del que disposa l'art.7.1 del Decret 194/2002, de 9 de juliol, la Ponència Tècnica de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 31 de gener de 2012, ha acordat elevar al ple de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona la proposta de resolució següent:

Objecte

L'objecte del document és el desenvolupament de les previsions del planejament general i obtenir els espais lliures necessaris per completar l'ordenació de la riera de Llafranc.

Àmbit d'actuació

L'àmbit del Pla de millora urbana ve delimitat pels carrers Rascassa, Marques de Llafranc, Monturiol, i la pròpia riera de Llafranc fins el camí de la font d'en Xecu.

Es tracta d'un àmbit pràcticament pla amb un lleuger pendent en el sentit llevant ponent, ocupat per dues edificacions residencials i un parc infantil de titularitat municipal. La seva superfície total és de 2.817,65 m²

Tramitació

Aprovació inicial: 20 de desembre de 2011

Al·legacions

No consta en l'expedient que s'hagi efectuat el tràmit d'exposició pública determinada en l'acord d'aprovació inicial.

Informes organismes

L'Agència Catalana de l'Aigua en data 24 de gener de 2012 ha emès informe favorable a l'expedient indicant condicions tècniques per a la construcció dels edificis.



Antecedents: planejament vigent

Pla d'ordenació urbanística municipal de Palafrugell aprovat definitivament en data 2 d'octubre de 2006, i publicat l'edicta i la normativa urbanística en el DOGC núm. 4855, de 3 d'abril de 2007.

Els objectius d'aquest sector de sòl urbà subjecta a la tramitació d'un pla de millora urbana té per objectius, d'una banda l'obtenció del sòl per a espai lliure públic al voltant de la riera de Llafranc, i ordenar l'illa d'una manera coherent amb les preexistències i amb una solució similar a la definitiva a la illa contigua de les mateixes característiques.

Es delimita aquest sector amb els següents paràmetres urbanístics:

- Superfície de l'àmbit: 0,2818 hectàrees.
- Edificabilitat bruta: 0,95 m2 sostre/m2 sòl amb un màxim de 2.677 m²
- Densitat: total 90 habitatges hectàrea, amb un màxim de 25
- Reserves per a cessions: 27% per espais lliures, corresponent a 749 m²
- Vialitat i aparcament 21%, corresponent a 587 m²
- Total sòl públic un mínim del 47%
- Usos: 85% de sostre residencial i 15% de sostre terciari.
- No es preveu cap reserva per habitatge protegit.

Descripció de la proposta

El document tramitat justifica que el sector disposa d'una superfície de 2.817,65 m², dels quals 1.336,19 m² (47,422%) són per cessió, i 1.481,46 (52,578%) per a aprofitament privat. El sistema d'espais lliures més el sistema de protecció hidrogràfica disposen d'una superfície de 660,73 m², un 23,44% del àmbit.

El sostre residencial total previst és de 2.267,66 m², per a un àmbit parcel·lable de 1.481,46 m², distribuïts en planta baixa més dues plantes pis. El sostre terciari es quantifica en 400,18 m² superfície, a materialitzar en dos locals en planta baixa. El nombre total d'habitatges previst és de 25.

La regulació normativa de la zona edificable ve determinada en l'article 23 de la normativa urbanística, on s'estableixen els següents paràmetres:

- front mínim de parcel·la: 4,50 metres.
- fons edificable: segons plànols d'ordenació, (12 metres).
- densitat neta: 1 habitatge cada 70 m² de sostre edificable sobre rasant. Això dona un total de 32 habitatges.

Pel que fa als usos s'estableix que l'ús preferent d'aquesta zona és el de l'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, també s'admeten la residència col·lectiva, l'hostaleria, els assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals, esportius i d'oficines. També s'admeten els usos recreatius i d'espectacles en situació 2^a (planta baixa i amb accés des



d'espais comuns), en locals de menys de 400 m³, excloent expressament les sales de festes, les discoteques i d'altres usos semblants.

També s'admetran els usos comercials, els tallers i indústries de 1^a i 2^a categories en situació 2^a (planta baixa i amb accés des d'espais comuns), amb superfície inferior a 400 m².

En el quadre normatiu del plànol 0.1 d'Ordenació: zonificació, s'estableix el següent:

clau a13p11	sòl	sostre	%	ús	Núm.habitatges
Bloc 1	453,36 m ²	204,01 m ²	7,647	comercial	13 habitatges
		1.156,07 m ²	43,333	residencial	
Bloc 2	435,92 m ²	196,16 m ²	7,353	comercial	12 habitatges
		1.111,60 m ²	41,667	residencial	
Totals	889,28 m ²	2.667,84 m ²	100		25 habitatges

Normativa urbanística

La normativa urbanística ve estructurada en un total de 28 articles.

Valoració de l'expedient

El document en tramitació proposa consolidar un tram més del sòl urbà confrontant amb la riera de Llafranc, la qual ha estat canalitzada i urbanitzat el carrer de la Font d'en Xecu. Aquest fet comporta que part de l'espai lliure previst en el Pla d'ordenació urbanística municipal es correspongui amb el límit amb el vial rodat recentment urbanitzat, el qual s'haurà d'incorporar a la superfície prevista d'espai lliures prevista dins de l'àmbit.

Per tant, caldrà mantenir en aquest àmbit la reserva per espais lliures, incloent el sistema de protecció hidrogràfica, amb una superfície de 760,76 m² corresponents al 27% de la superfície de l'àmbit del pla de millora urbana, d'acord amb les determinacions de la fitxa normativa del sector.

En relació amb la normativa urbanística del document s'ha determinat que la densitat neta total es computarà a raó d'un habitatge per a cada 70 m² de sostre residencial, fet que comportaria possibilitar un màxim de 32 habitatges, nombre superior al admès pel Pla d'ordenació urbanística municipal, per la qual cosa caldrà adequar el paràmetre de densitat neta màxima al màxim de 25 habitatges.

També en la normativa urbanística s'estableix que el front mínim de parcel·la es fixa en 4,50 metres, paràmetre incompatible amb els aprofitament urbanístics atorgats a aquest àmbit, lloc on s'implantaràn dues edificacions d'ús residencial plurifamiliar que requeriran un front de parcel·la superior als 8 metres.



Fonaments de dret

- Articles 85, 67, 68 i 69 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.
- Articles 85, 89 i 70 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.
- Articles 90 i 91 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.
- Article 81.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, segons el qual, correspon als ajuntaments, sens perjudici del que estableix l'article 77.8, un cop vist l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, l'aprovació definitiva dels plans de millora urbana que siguin promoguts d'acord amb les determinacions d'un pla d'ordenació urbanística municipal.
- Article 87, del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost que estableix que, un cop els plans derivats han estat objecte d'aprovació inicial, en els supòsits de l'article 81. 1, els ajuntaments han de sol·licitar un informe a la Comissió territorial d'urbanisme competent.

Proposta a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Per tot l'exposat, la Ponència Tècnica proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, l'adopció de l'acord següent:

1 Emetre informe favorable, als efectes de l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, sobre el Pla de millora urbana del sector PMU-3.1 riera de Llafranc II, promogut i tramès per l'Ajuntament de Palafrugell, amb les prescripcions següents:

1.1 Caldrà mantenir en aquest àmbit la reserva per espais lliures, incloent el sistema de protecció hidrogràfica, amb una superfície de 760,76 m², corresponents al 27% de la superfície de l'àmbit del pla de millora urbana.

1.2 Caldrà regular en la normativa urbanística el paràmetre de densitat màxima neta de manera que no es superin els 25 habitatges previstos. I fixar un front de parcel·la que possibiliti la implantació de l'aprofitament urbanístic previst.


-2 Assenyalar a l'Ajuntament que aquest informe és vinculant pel que fa a les prescripcions 1.1 i 1.2 atès que aquestes es fonamenten en motius de legalitat contemplats en l'article 87.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.




-3 Indicar a l'Ajuntament que si al llarg de la tramitació d'aquest Pla s'introdueixen canvis substancials en el document aprovat inicialment, abans de l'aprovació definitiva de l'expedient, aquest s'ha de sotmetre novament a informe d'aquesta Comissió, d'acord amb l'apartat 1 de l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

EL CAP DEL SERVEI


Camil Cofan i Amiel

LA SECRETÀRIA DE LA COMISSIÓ


Sònia Bofarull i Serrat

0.3.2 Informe del Departament de Territori i Sostenibilitat. Comissió Territorial d'Urbanisme.



SCUG/00388/2012 / 046498 / G/2930273

Data: 8 de febrer de 2012

RV: /

RN: 2012 / 046498 / G

Il·lm. Sr. Alcalde - President de l'Ajuntament
Ajuntament de Palafrugell
Carrer Cervantes, 16
17200 Palafrugell
Baix Empordà

Assumpte: Pla de millora urbana del sector PMU-3.1 Riera de Llafranc II del terme municipal de Palafrugell.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 2 de febrer de 2012, ha adoptat l'acord següent, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta:

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

1 Emetre informe favorable, als efectes de l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, sobre el Pla de millora urbana del sector PMU-3.1 riera de Llafranc II, promogut i tramès per l'Ajuntament de Palafrugell, amb les prescripcions següents:

1.1 Caldrà mantenir en aquest àmbit la reserva per espais lliures, incloent el sistema de protecció hidrogràfica, amb una superfície de 760,76 m², corresponents al 27% de la superfície de l'àmbit del pla de millora urbana.

1.2 Caldrà regular en la normativa urbanística el paràmetre de densitat màxima neta de manera que no es superin els 25 habitatges previstos. I fixar un front de parcel·la que possibiliti la implantació de l'aprofitament urbanístic previst.

-2 Assenyalar a l'Ajuntament que aquest informe és vinculant pel que fa a les prescripcions 1.1 i 1.2 atès que aquestes es fonamenten en motius de legalitat contemplats en l'article 87.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.

-3 Indicar a l'Ajuntament que si al llarg de la tramitació d'aquest Pla s'introdueixen canvis substancials en el document aprovat inicialment, abans de l'aprovació definitiva de l'expedient, aquest s'ha de sotmetre novament a informe d'aquesta Comissió, d'acord amb l'apartat 1 de l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen les administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

La Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

 **Generalitat
de Catalunya**
Girona
CPISR-1 Sonia
Bofarull Serrat
2012.02.14
08:49:06 +01'00'

Annex: S'adjunta Proposta de Resolució

0.3.3 Justificació i compliment

Prescripció 1

"Caldrà mantenir en aquest àmbit la reserva per espais lliures, incloent el sistema de protecció hidrogràfica, amb una superfície de 760,76 m², corresponents al 27% de la superfície de l'àmbit del pla de millora urbana."

Modificat en:	Documentació escrita	Apartat 2 "Memòria de l'ordenació urbanística"
		Apartat 4 "Normes urbanístiques"
	Documentació gràfica	Plànols ordenació

Prescripció 2

"Caldrà regular en la normativa urbanística el paràmetre de densitat màxima neta de manera que no es superin els 25 habitatges previstos. "

Modificat en: Article 23 "Condicions de l'edificació clau a13p11" de les Normes Urbanístiques.

Prescripció 3

"(...) I fixar un front de parcel·la que possibiliti la implantació de l'aprofitament urbanístic previst."

Es proposa mantenir el front mínim de parcel·la de la clau a13p11 de 4,50 ml, per possibilitar la implantació de les tipologies plurifamiliar i unifamiliar, i donar així compliment al disposat en el POUM de Palafrugell.

0.4 Informe de la policia local

0.4.1 Informe de la policia local



Ajuntament de Palafrugell
Polícia Local

INFORME D'ACTUACIÓ

Núm. d'Expedient: 1591/2012

Data: 16/02/2012 Hora: 16:34 Sergent: 1012

ASSUMPTE: INFORME SOBRE PLA DE MILLORA URBANA PMU-3.1, RIERA DE LLAFRANC III

En relació amb la sol·licitud d'informe de l'Àrea d'Urbanisme sobre el Pla de Millora Urbana PMU-3.1, riera de Llafranc II, sol·licitud amb registre d'entrada 232/2012, el que subscriu, una vegada examinat el projecte urbanístic, informa el següent:

- Cal mantenir tota la senyalització vertical i horitzontal actualment existent al tram del carrer Rascassa afectat pel projecte. Una vegada arranjada la vorera, s'haurà de procedir a la reposició de la senyalització horitzontal (línia groga) existent al carrer.
- S'ha de mantenir tota la senyalització vertical i horitzontal actualment existent al tram del carrer de Monturiol afectat pel projecte. Si a conseqüència de les obres queda afectada la senyalització horitzontal (stop i línia groga)., s'haurà de procedir a la seva reposició.
- S'ha de mantenir el senyal vertical d'stop actualment existent al carrer de Marquès de Llafranc, cruïlla amb carrer de Monturiol i substituir el senyal de " carrer sense sortida", amb placa complementària " excepte guals", per un senyal de circulació prohibida (R-100), mantenint la mateixa placa complementària.

I perquè consti es signa l'informe pels efectes escaients.

EL sergent 1012



0.4.2 Justificació i compliment

Serà en el posterior Projecte d'Urbanització del sector PMU 3.1 "Riera de Llafranc - II", a desenvolupar per l'Ajuntament de Palafrugell, en el qual es donarà compliment als punts inclosos dins de l'informe emès per la policia local.

1.1 Marc Territorial del Municipi

Municipi:	Palafrugell
Comarca:	Baix Empordà
Província:	Girona
Superfície:	26,9 Km²
Població (2010):	22.622
Densitat de població:	840,97 (hab./km²)
Altitud:	64 m.



1.1.1 Marc geogràfic

El Baix Empordà ocupa la zona sud de l'Empordà, separada de l'Alt Empordà pel corredor de Bellcaire.

El nord de la comarca és regat pels rius Ter i Daró i les seves valls formen una àmplia plana litoral que limita a l'extrem septentrional amb la serra de Montgrí, mentre que la meitat sud està formada per l'extrem septentrional de les serres costaneres.

La façana litoral de la comarca compta amb una extensa zona de platges entre la serra de Montgrí i les muntanyes de Begur i, a partir d'aquest indret, amb un sector de penya-segats abruptes i belles cales. El clima temperat està sotmès al rigor de la tramuntana, especialment a la primavera i tardor. En aquestes estacions, la comarca registra els nivells màxims de

La vil·la de Palafrugell és el centre del municipi, on també hi trobem els nuclis rurals de Santa Margarida, Ermedàs, Vilaseca i el poble de Llofriu, a peus de les Gavarres, juntament amb els nuclis costaners de Calella, Llafranc, Tamariu i Aigua Xelida. D'aquesta manera, el municipi viu dividit entre el mar i l'interior, tot i que la importància del seu litoral ha condicionat el desenvolupament social i econòmic, transformant una vila tradicionalment tapera, en un centre turístic i de serveis plenament consolidat.

Palafrugell és actualment una de les destinacions turístiques i de segona residències més important de les comarques gironines. Això fa que la població al pic de l'estiu se situï al voltant dels 60.000 habitants, quan a l'hivern hi ha prop de 23.000 habitants. La franja litoral comprèn 12 km de retallades cales i petites platges.

1.1.2 Població

En aquesta part es presenten les principals dades demogràfiques de la població de Palafrugell. Les dades s'extreuen principalment l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT) i corresponen a l'última explotació del cens i al padró continu d'habitants. Tot i això s'ha recercat en altres fonts d'informació com ara anuaris estadístics, monografies, diputacions, entre d'altres.

Evolució demogràfica

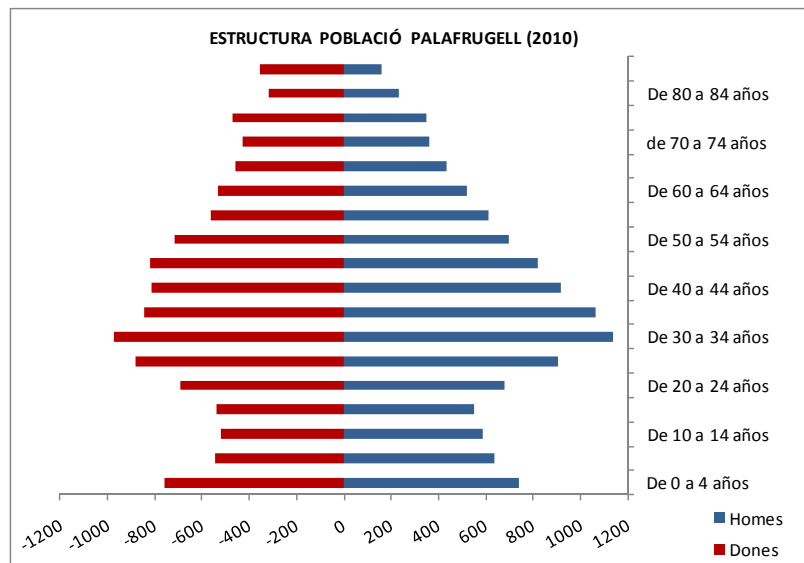
El municipi i la comarca han tingut la següent evolució demogràfica:

	Palafrugell			Baix Empordà		
	habitants	creixement anual (%)	creixement anual (absolut)	habitants	creixement anual (%)	creixement anual (absolut)
2010	22.622	1,14	257	133.221	1,86	2.483
2009	22.365	1,14	256	132.973	4,91	6.523
2008	22.109	3,15	697	130.738	3,28	4.288
2007	21.412	0,49	105	126.450	1,89	2.395
2006	21.307	3,75	798	124.055	3,03	3.753
2005	20.509	4,26	874	120.302	3,94	4.736
2004	19.813	0,91	178	115.566	2,61	3.013
2003	19.635	2,72	520	112.553	3,24	3.643
2002	19.115	2,84	527	108.910	2,92	3.184
2001	18.588	2,39	434	105.726	2,49	2.635
2000	18.154	1,90	338	103.091	100,00	103.091

La població del municipi de Palafrugell representa el 17% de la població de la comarca; presenta una evolució positiva en els darrers anys, amb un augment de 4.468 habitants al llarg del període 2000-2010, el que suposa una augment del 25% respecte de la població de l'any 2000.

El creixement comarcal ha evolucionat en canvi a un ritme lleument superior, augmentant en un 29% el nombre d'efectius poblacionals respecte la població de l'any 2000, el que suposa un increment de 30.130 habitants.

Estructura població.



Pel què fa a l'estructura d'edat de la població, s'observa que Palafrugell és un municipi jove, amb una mitjana d'edat de 39 anys.

El 49% de la població està compresa entre els 30 i els 64 anys.

Els habitants entre els 0 i els 14 anys representen el 17% mentre que els habitants entre els 15 i els 29 anys representen un 19%.

Si s'analitza més detalladament la piràmide de població en franges de 5 anys, es veu com el grup més nombrós és el de població entre els 30 i els 34 anys, seguits de les franges entre els 35 i els 45 anys.

Comparant per sexes es veu com els homes representen un nombre superior en les franges d'edat entre els 25 i els 40 anys, mentre que a partir dels 60 s'inverteix aquest paper i les dones passen a tenir un pes relativament superior.

Estructura per gèneres

En relació a les dades per gènere a l'any 2010 la població masculina constitueix el 50,33% del total de la població, mentre que les dones constitueixen el 49,67%. Per tan, el percentatge està equiparat. La mateixa tendència es dona en l'àmbit comarcal

	Distribució de la població per sexe				total
	homes		dones		
Palafugell	11.385	50,33%	11.237	49,67%	22.622
Baix Empordà	67.113	50,38%	66.108	49,62%	133.221

Origen

El flux d'arribada d'estrangers a Palafrugell ha sofert un creixement molt important en els darrers anys. Si s'analitzen les dades més recents, i comparant amb la província, es veu com els fluxos d'arribada de població estrangera a ha estat important, i representa al voltant de 26% de la població censada actualment en el municipi. Aquestes dades situen aquesta immigració per sobre del percentatge de la comarca que és del 22%.

Per tal d'observar l'estructura de la població i quin és l'origen d'aquesta, s'ha elaborat la següent taula on es poden observar els pesos relatius i la seva evolució de la població d'origen espanyol i la població estrangera entre els anys 2000 i 2008.

	Nacionalitats dels habitants						
	Espanyol	Resta UE	Resta d'Europa	Àfrica	Amèrica del Nord i Central	Amèrica del Sur	Àsia i Oceania
2010	16.821 74,36%	1.574 6,96%	191 0,84%	3.160 13,97%	192 0,85%	622 2,75%	62 0,27%
2005	16.753 81,69%	258 1,26%	438 2,14%	2.563 12,50%	55 0,27%	382 1,86%	60 0,29%
2000	16.657 91,75%	197 1,09%	40 0,22%	1.172 6,46%	15 0,08%	55 0,30%	18 0,10%

A la taula s'observa com la nacionalitat espanyola continua situant-se molt per sobre de la resta, però l'evolució presentada per la resta ha estat importat, ja que em passat d'un 8,25% de població estrangera que ens donava l'any 2000, en canvi, l'any 2010 el percentatge era força superior, un 25,64%. Segons el que indiquen les taules anteriors, es tracta de població jove entre 25 i 40 anys majoritàriament.

1.1.3 Habitatge

Les úniques estadístiques de les que es disposen a l'INE i a l'IDESCAT són de l'any 2001 fet que les dades són orientatives però el moviment immobiliari dels últims anys ha fet que aquestes dades hagin variat considerablement.

Habitatges Familiars

Habitatges familiars				
principales		no principales		
convencionals	allotjaments	secundaris	vacants	altres
6.566	2	7.628	989	31
43,15%	0,01%	50,13%	6,50%	0,20%
Total: 15.216				

Actualment al municipi de Palafrugell hi ha un total de 15.216 habitatges familiars, dels quals només un 43% corresponent a habitatges convencionals. I pel contrari, més del 50% d'aquests habitatges són segones residències, fet que demostra l'existència d'una població estacional alta i una activitat turística molt important.

Cal destacar que un 6,5% d'aquest habitatges actualment estan vacants.

El següent quadre mostra el règim de tinença del habitatges familiars principals convencionals:

Régimen de tenencia de las viviendas					
propietat per compra pagada	propietat per compra amb pagaments pendents	propietat per herència o donació	de alquiler	cedida gratis o a bajo precio	altra forma
2941	1918	545	758	154	250
44,79%	29,21%	8,30%	11,54%	2,35%	3,81%
TOTAL: 6.566					

Tipologia de locals

Finalment destacar en l'àmbit de l'habitatge, la tipologia de locals que es dona al municipi de Palafrugell segons dades de l'any 2001.

Tipologia dels locals							
Equipaments de salut	Equipaments educatius	Equipaments de benestar social	Equipaments culturals o deportius	Locals comercials	Oficines	Local industrial	Local agrari
16	16	15	28	69	114	86	3
4,61%	4,61%	4,32%	8,07%	19,88%	32,85%	24,78%	0,86%
Total: 347							

Del total de locals al municipi la major part d'ells corresponen a locals destinats a oficines, seguits amb una diferència considerable dels locals industrials i comercials.

Construcció d'habitatges

Segons les dades facilitades pel Departament de Media Ambient i Habitatge, els habitatges iniciats i acabats a Palafrugell en els darrers anys són els següents:

	Habitatges en construcció	
	Iniciats	Finalitzats
2010	38	82
2009	160	277
2008	410	456
2007	714	521

Es pot observar la davallada que ha patit el sector immobiliària en els darrers anys.

1.1.4 Activitat econòmica i productiva

En aquest apartat es presenten els principals indicadors de l'activitat econòmica i productiva del municipi, analitzant l'estructura econòmica i les seves activitats més rellevants.

	Treballadors per sectors				
	agricultura	indústria	construcció	serveis	total
2007	209	878	2063	5130	8.280
	2,52%	10,60%	24,92%	61,96%	100%

	Empreses per sectors de l'activitat				
	agricultura	indústria	construcció	serveis	total
2007	19	71	264	711	1.065
	1,78%	6,67%	24,79%	66,76%	100%

Dels 8.280 llocs de treball que hi ha al municipi de Palafrugell, la major part d'ells correspon al sector serveis amb més de la meitat del total de llocs de treball, en concret el 62%.

1.2 Informació urbanística

1.2.1 Situació i àmbit del sector

Aquest sector es troba situat dins del nucli consolidat del nucli urbà de Llafranc. Immers en el teixit tipus eixample que configuren la trama de carrers transversals i longitudinals, l'àmbit del PMU 3.1 "Riera de Llafranc - II" gaudeix d'una connexió privilegiada vers l'atractiu turístic del municipi, la seva costa, i vers l'interior, mitjançant els carrers que el delimiten.

L'àmbit es troba format per una illa de caràcter residencial amb una franja del sistema hídric de la Riera de Llafranc envoltada de la zona verda d'ús públic que configura el seu parc urbà, a la seva dreta, i els 4 carrers que la delimiten.



Aquesta illa, situada al nord-oest del municipi, a pocs metres de la costa, dona continuïtat a la trama consolidada residencial que l'envolta.

Les finques que conformen aquesta illa residencial es troben delimitades pels següents carrers, ja urbanitzats:

- Al nord, amb el carrer Rascassa
- Al sud, amb el carrer Marqués de Llafranc, que acaba en cul de sac, amb una zona pavimentada d'accés per als vianants
- A l'est, amb el camí de la Font d'en Xecu
- A l'oest, amb el carrer de Monturiol

L'àmbit del sector està delimitat pel Pla d'Ordenació Urbanística del municipi de Palafrugell, com sòl urbà no consolidat d'ús residencial PMU-3.1 "Riera de Llafranc - II", i té una superfície aproximada de 0,28 ha.

1.2.2 Topografia, estat actual i usos

La cota mínima del sector és de 3,71 metres corresponent a la zona de la Riera de Llafranc, i la cota màxima és de 8,42 metres, corresponent a l'encreuament dels carrers Monturiol i Rascassa.

Els carrers verticals que delimiten el sector, el camí de la Font d'en Xecu i el carrer de Monturiol, tenen una certa pendent en sentit ascendent cap a l'interior del nucli, amb un desnivell de punta a punta del sector al voltant de 1,30m.

Els carrers horitzontals que delimiten el sector, el carrer Marqués de Llafranc i el carrer Rascassa, també gaudeixen de certa pendent en sentit descendent, com si es tractés d'una escorrentia d'aigua fins arribar a la riera, a la dreta de l'illa residencial inclosa dins del sector. El desnivell d'extrem a extrem d'illa es troba al voltant de 1,75m.

Dins de l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana, s'hi troben ubicades 2 d'edificacions existents, totes dos de caràcter i ús residencial, alineades als vials que delimiten aquesta illa edificatòria. El tipus d'edificació correspon a habitatges unifamiliars aïllats alineats a vial, amb petits coberts exteriors, i l'ús que es desenvolupa de la resta de les finques va lligat a aquestes construccions existents:

- La primera correspon a l'habitatge situat dins de la propietat de Rosario Rissech Colomer, amb accés des del carrer de Monturiol, i amb una superfície construïda segons dades cadastrals de 120 m²st.
- La segona correspon a l'habitatge situat dins de la propietat de Marquès de Llafranc, SL., amb accés des del carrer Marquès de Llafranc, i amb una superfície construïda segons dades cadastrals de 108 m²st.

A causa de la proposta d'ordenació, zonificació i qualificació urbanística definida pel POUM de Palafrugell, així com de la futura parcel·lació a desenvolupar, els volums de les 2 edificacions existents resulten incompatibles amb el planejament definit, i per tant, aquestes seran objecte d'indemnització en el posterior projecte de reparcel·lació d'aquest sector.

1.2.3 Situació respecte al planejament general

A continuació s'adjunta la normativa establerta pel POUM de Palafrugell (aprovat definitivament el 2 d'octubre de 2006, i publicat al DOGC el 3 d'abril de 2007) pel sector urbà no consolidat d'ús residencial PMU-3.1 "Riera de Llafranc - II" i que es troba regulat per la següent fitxa urbanística, inclosa en l'Annex 1 "Àmbits urbanístics" de les Normes urbanístiques:

PMU-3.1
Riera de Llafranc - II

Extensió:
2818 m²

Ús principal:
Residencial

Úsos compatibles:
a13

Nombre màx. plantes:
PB+2

Descripció del sector:

comprèn els terrenys de la illa delimitada pels carrers Rascassa - Font d'en Xecu - Marqués de Llafranc - Monturiol, colindant amb la riera de Llafranc.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació per compensació bàsica

Objectiu

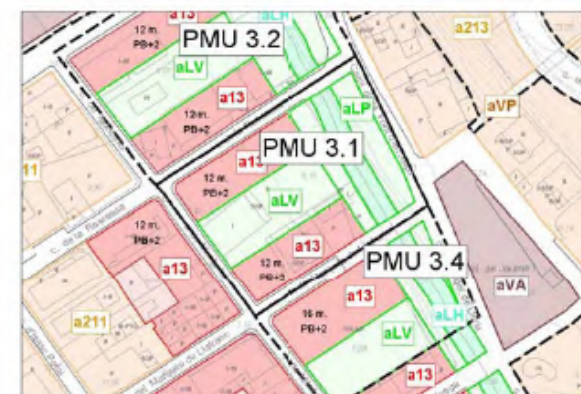
Obtenir el sòl per a espai lliure públic al voltant de la riera de Llafranc.

Ordenar la illa de manera coherent amb les preexistències i amb la solució similar a la definida a la illa col·lidant de les mateixes característiques.

Quadre de característiques:

Sostre màx. edificable:	Número d'habitatges	Sòl privat	Sòl públic	Espais lliures	Equipaments	Vialitat i aparcament
2677 m ²	25 hab	1482 m ²	1336 m ²	749 m ²	--	587 m ²
0.95 m ² st/m ² s	90 hab./Ha	53 %	47 %	27 %	--	21 %

Ordenació Orientativa



Incidències / Observacions:

Inclou l'àmbit Ub 3.31/PGOU'83.

El tractament de la riera s'haurà de resoldre tenint en compte criteris paisatgístics considerant, que la franja paral·lela a la riera forma part del sistema viari i que, a efectes de servituds, preval el que determini la Junta d'Aigües.

Caldrà ajustar-se a les determinacions exposades a l'informe tècnic que justifica el compliment dels requeriments de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Es contempla l'ús terciari, que serà com a mínim del 15% del sostre.

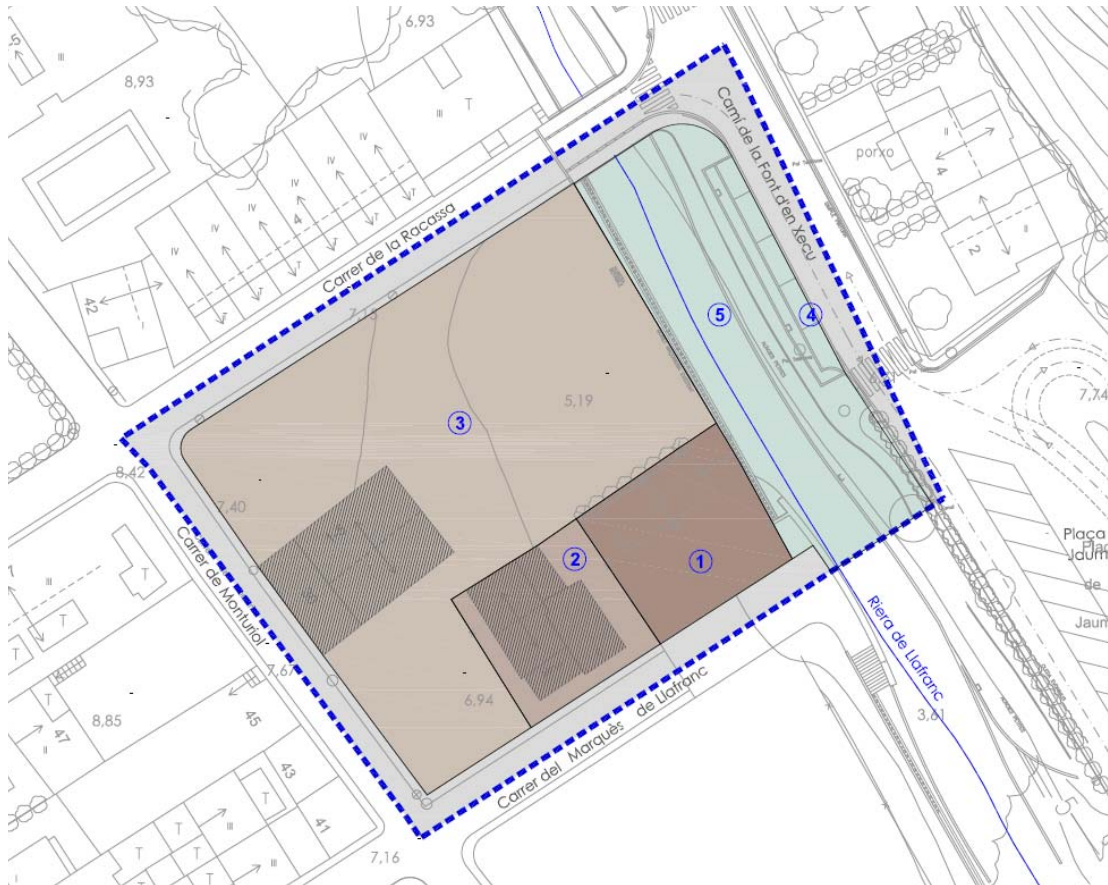
Habitatge de Protecció:

En funció de que aquest polígon únicament precisa volumetries resultants i fixa obligacions de millora dels serveis i, per tant, no estem en cap de les finalitats contemplades en l'article 40.2 del decret 305/2006, no cal fer reserva d'habitatge protegit.

HABITATGE							
st.hab / st. (%)	St. Hab (m2)	St. Altres (m2)	Hab. Prot. (%)	Hab Ass. (%)	nº Hab. Total	Densitat Total (hab/ha)	Densitat Hab. renda lliure (hab/ha)
85	2275	402	0	0	25	90	89

1.2.4 Estructura de la propietat i promoció del planejament

Aquest Pla de Millora Urbana es redacta amb la finalitat de desenvolupar el sector PMU-3.1 el "Riera de Llafranc-II" amb ús residencial d'acord a la normativa del POUM de Palafrugell (aprovat definitivament el 2 d'octubre de 2006, i publicat al DOGC el 3 d'abril de 2007). La iniciativa de desenvolupament d'aquest planejament derivat és privada i està a càrrec dels propietaris del sector segons el següent quadre i plànol:



	FINCA	TITULAR	SUPERFÍCIE (segons topogràfic)	
			m ²	%
1	6083204	Ajuntament de Palafrugell	211,89 m ²	7,520%
	6083203			
2	6083202	Marqués de Llafranc, SL.	191,83 m ²	6,808%
3	6083201	Luis Subirós Mills	1.280,32 m ²	45,439%
4		Sistema general - vials	574,92 m ²	20,404%
5		Sistema general - riera	558,69 m ²	19,828%
			2.817,65 m²	100,00%

Propietaris que desenvolupen el planejament

2	6083204	Ajuntament de Palafrugell	211,89 m ²	7,520%
	6083203			

El propietari que promou aquest Pla de Millora Urbana representa el **7,520%** de la propietat.

1.3 Marc legal aplicable

El present Pla de Millora Urbana s'ha redactat i ha d'executar-se d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística.

El Pla de Millora Urbana desenvolupa les determinacions pròpies del **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palafrugell, aprovat definitivament el 2 d'octubre de 2006, i publicat al DOGC el 3 d'abril de 2007.**

També es fixen i es defineixen les cessions públiques mínimes tan de vialitat com de zones verdes i sistema hídric. En concret per l'article 221 i la fitxa urbanística del sector inclosa en l'Annex 1 "Àmbits urbanístics" de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell.

Les determinacions que no restin explicitades per aquest Pla de Millora Urbana seran regulades pels planejament i les normatives de rang superior:

- Serà d'aplicació el **Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.**
- El **Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.**
- **Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines**, aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010, i publicat al DOGC en data 15 d'octubre de 2010.
- Text Refós de la Ley del Suelo, aprovat pel **Real Decret Legislatiu 2/2008**, de 20 de juny.
- **Decret Llei 1/2009**, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi

2.1 Justificació de la conveniència del Pla

El Pla de Millora Urbana del sector anomenat "Riera de Llafranc - II", té com a objectiu, a part de completar el teixit urbà del nucli residencial del nucli urbà de Llafranc, els següents punts considerats en la fitxa urbanística del sector, inclosa en l'Annex 1 "Àmbits urbanístics" de les Normes urbanístiques del POUM de Palafrugell:

- Obtenir el sòl per a espai lliure públic al voltant de la riera de Llafranc
- Ordenar l'illa de manera coherent amb les preexistències i amb la solució similar a la definida a l'illa collitant de les mateixes característiques.

L'ús principal del sòl serà residencial.

2.2 Criteris i objectius

2.2.1 Criteris de l'Ordenació General

A) L'ordenació general està induïda per una sèrie d'elements que formen part del territori i que la proposta incorpora, per tal de garantir la millor inserció a l'entorn:

- **Adequar el urbanisme al caràcter i identitat pròpies del municipi.**

Promovent la qualitat del paisatge urbà definint criteris arquitectònics coherents (materials, disseny, color...) d'acord amb la tipologia tradicional. Promovent la qualitat arquitectònica de les edificacions i de l'espai públic, i la salvaguarda i revitalització del patrimoni arquitectònic i cultural.

- **Introduir elements que corregeixin l'impacte visual i paisatgístic de les edificacions.**

B) **Definir i cedir els sòls de cessió gratuïta i obligatòria** que han de servir per a la creació de les zones verdes, equipaments, xarxa viària local i xarxa viària amb caràcter de sistema general segons allò establert en el POUM del municipi.

C) **Desenvolupar una proposta de sòl residencial diferenciada i complementària dels sectors veïns**, emmarcada en un dels fronts prioritaris de creixement natural, amb una orientació i una situació privilegiades.

2.2.2 Mesures de sostenibilitat adoptades en relació als informes

L'ordenació s'ha pensat amb criteris de sostenibilitat per tal de racionalitzar la utilització del territori, generant un model d'ocupació i d'ús de sòl socialment més interrelacionat. Això significa una minimització de traçat de sistemes generals i infraestructures que el caracteritzen com un model d'unitat racional i sostenible.

Cal recordar que d'acord amb l'**art.3** del Decret Legislatiu **1/2010** de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que diu:

Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible.

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.

3. *L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.*

En aquest Pla de Millora Urbana es definirà la disposició dels diferents espais d'aprofitament i de la vialitat, així com la previsió tipològica plantejada en l'ordenació proposada pel POUM de Palafrugell, combinada amb la necessitat i l'interès d'unificar amb la màxima harmonia aquest sector amb el sòl urbà ja consolidat, coordinant amb l'orientació i topografia del sector.

Tot això ha donat lloc a la proposta projectada, i incorporada com a document informatiu, de manera que l'impacte de l'edificació s'acomodi al territori d'una manera orgànica i equilibrada i amb una seqüència d'implantació proporcional, sense perdre de vista les exigències d'aprofitament que el planejament ha atorgat al sector.

2.3 Descripció de l'ordenació

L'ordenació proposada pel POUM de Palafrugell, aprovat definitivament el 2 d'octubre de 2006, i publicat al DOGC el 3 d'abril de 2007, marca clarament la delimitació entre els diferents tipus de sòls:

- Sòl públic: inclou la vialitat ja existent, i per tant urbanitzada, inclosa dins de l'àmbit del sector, juntament amb el terrenys de la riera de Llafranc, i els espais lliures que l'envolten
- Sòl privat: corresponent a dos zones d'aprofitament privat, amb accés des d'aquesta vialitat existent urbanitzada, i l'espai lliure privat, situat entre aquestes dues zones residencials privades.

Aquesta ordenació garanteix un teixit urbà coherent amb la qualificació urbanística existent i les implantacions de les edificacions veïnes a les quals donarà continuïtat, i que conformen el nucli urbà (tipus eixample) de Llafranc.

Els sòls que conformen l'illa residencial, limiten en la seva part nord-est amb la Riera de Llafranc, traçat de la qual segueix de forma paral·lela el camí de la Font d'en Xecu, posteriorment anomenat carrer Roger de Llúria, fins a la seva desembocadura directa al mar. Aquestes terrenys passaran a formar part del sistema hidric del municipi, i quedaran envoltats d'unes franges d'espais lliures públics, el parc urbà de la Riera de Llafranc.

Les illes veïnes superiors i inferiors tenen la mateixa configuració, ja que presenten les mateixes característiques formals i de situació, respecte l'illa del nostre sector urbanístic.

Aquesta illa formada en part per zona residencial i en part per sistema hidric i espais lliures, es troba delimitada pels següents carrers:

- Al nord, amb el carrer Rascassa
- Al sud, amb el carrer Marquès de Llafranc, que acaba en cul de sac, amb una zona pavimentada d'accés per a vianants
- A l'est, amb el camí de la Font d'en Xecu
- A l'oest, amb el carrer de Monturiol

Aquests formen part del sistema viari existent, i per tant es troben actualment urbanitzats, i donaran accés a les futures edificacions emplaçades dins del sòl d'aprofitament privat del sector. Només s'haurà de realitzar la pavimentació de la resta del carrer Marquès de Llafranc, ja que en el seu punt final i encontre amb el traçat de la riera, ja disposa d'aquest tractament superficial, així com la millora de les xarxes de serveis bàsics.

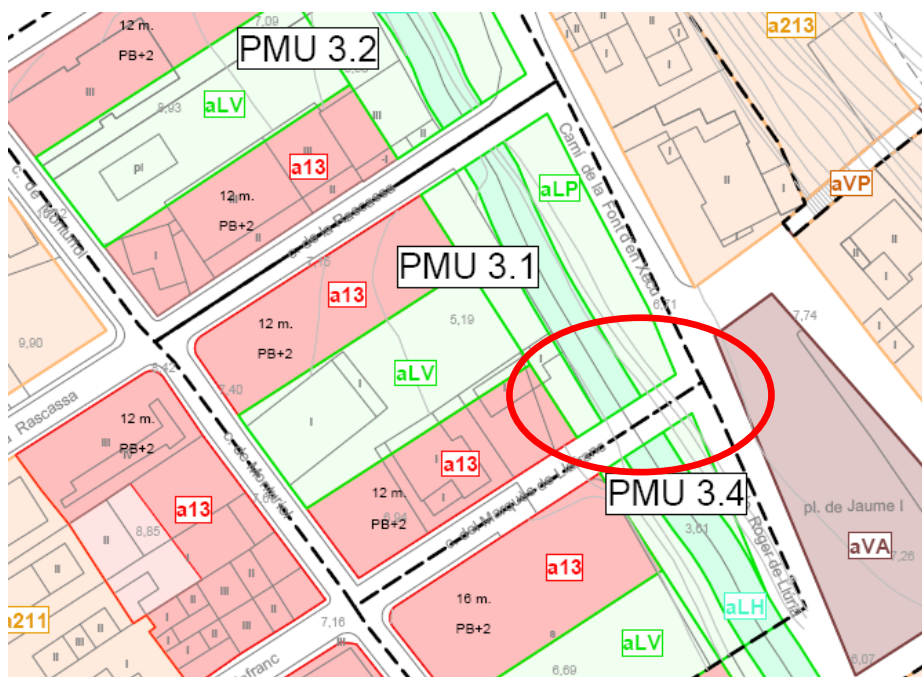
La proposta de zonificació del sector, respecte la delimitada inicialment en la documentació gràfica del POUM de Palafrugell, s'ha ajustat a la realitat física actual, ja que l'espai públic del sector i del seu entorn més immediat es troba actualment urbanitzat, només restant la pavimentació de la resta del carrer del Marquès de Llafranc.

Els ajustos realitzats són els següents:

- Ajust del camí de la Font d'en Xecu a les amplades i voreres executades

- Delimitació de l'espai lliure públic (sistema de parcs i jardins urbans i sistema hidrogràfic) en base a la urbanització actual
- La no continuïtat del carrer Marquès de Llafranc en sentit est, ja que aquest vial acaba en cul de sac, integrant-se amb la vorera de la resta de l'illa residencial, i ampliant aquesta a l'alçada de l'entrada al sistema de parcs i jardins urbans del sector.

Adjuntem a continuació l'ordenació proposada pel POUM de Palafrugell i una imatge actual de l'encontre del carrer de Marquès de Llafranc amb la Riera, a l'est del sector.



El sòl d'aprofitament s'ha dividit en dues zones situades en la vessant nord del sector, amb accés des del carrer Rascassa, i en la vessant sud, amb accés des del carrer Marquès de Llafranc.

La tipologia de les edificacions serà en illa oberta alineada a vial, ja que per una banda limiten amb el sistema hídric i els espais lliures públics que l'envolten, i per l'altra els dos blocs es troben separats per una zona d'espai lliure privat.

La implantació del desenvolupament proposat, minimitza al màxim el moviment de terres a realitzar evitant actuacions més agressives, ja que com s'ha comentat anteriorment, la urbanització es troba totalment consolidada, exceptuant la pavimentació a realitzar en el carrer Marquès de Llafranc i millores en les xarxes de serveis bàsics.

Les xarxes de serveis bàsics (aigua potable, llum, telefonia, clavegueram), abasteixen l'illa residencial inclosa dins de l'àmbit d'aquest sector al haver-hi actualment, tal i com s'ha comentat en apartats anteriors, dos habitatges existents.

Només manca la cessió dels espais lliures públics i la posterior parcel·lació per donar lloc a les parcel·les resultants on es situarà la futura edificació.

2.3.1. Els Sistemes

D'acord amb el marc legislatiu vigent el conjunt de sòl que engloba el sector s'ha dividit en zones i sistemes. S'entén com a Sistemes els regulats pel capítol III "Sistemes urbanístics" del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell.

El Pla preveu destinar a sòls de sistemes 1.336,19m² que és el 47,422% de la totalitat del sector.

Els sòls de sistemes es divideixen en les següents categories:

SISTEMES	1.336,19 m ² sòl	47,422%
Clau V - Xarxa viària	574,92 m ² sòl	20,404%
Clau aLP - Parcs i jardins urbans	506,70 m ² sòl	17,983%
Clau aLH - Protecció hidrogràfica	254,57 m ² sòl	9,035%

Xarxa viària

Tal i com s'ha comentat anteriorment els vials que formen la xarxa viària del sector, i que delimiten l'illa residencial i l'espai públic al voltant de la Riera de Llafranc, està actualment consolidada i urbanitzada.

Descriurem a continuació les seves característiques principals:

- Carrer de la Rascassa: vial d'uns 6m d'amplada i d'un sòl sentit de circulació, en direcció a la Riera
- carrer del Marquès de Llafranc: vial en cul de sac d'uns 6m d'amplada i amb una zona pavimentada d'accés per als vianants
- Camí de la Font d'en Xecu: vial de d'amplada variable amb un valor mig de 7,50m d'amplada i d'un sòl sentit de circulació, paral·lel a la Riera en direcció al mar
- Carrer de Monturiol: vial d'uns 5,50m d'amplada i d'un sòl sentit de circulació, en direcció a l'interior del municipi

La superfície total destinada a la xarxa viària és de 574,92m² i representa el 20,404% del total del sector.

Els espais lliures – Parcs i jardins urbans

El Pla de Millora Urbana destina el 17,983% del total del sector a sistemes d'espais lliures, de parcs i jardins urbans, concretament una superfície de 506,70m².

L'espai lliure d'ús públic es situa a banda i banda del sistema hídric de la Riera de Llafranc, configurant una protecció visual i coixí verd entre l'edificació existent veïna i la de futura implantació, i el pas natural de l'aigua de la riera, essent aquest sistema part del parc urbà de la Riera de Llafranc.

Espais lliures - Protecció hidrogràfica

El sòl destinat al sistema d'espais lliures de protecció hidrogràfica representa el 9,035% de la superfície del sector i ocupa una superfície de 254,57 m².

Es troba situat a la dreta de la zona residencial de l'illa central del sector d'aquest PMU, i està format pel traçat de la Riera de Llafranc al seu pas per l'interior del nucli del municipi, i els terrenys propers de protecció de la mateixa.

2.3.2. Les Zones

Dintre de l'àmbit del Pla de Millora Urbana, els sòls destinats a zones d'aprofitament privat representen el 52,578% del total de la superfície del Pla de Millora, amb una superfície total de 1.481,46m².

Aquesta superfície es troba repartida en dues zones residencials, situades per sota del carrer de la Rascassa i per sobre del carrer Marquès de Llafranc, i separades per la zona d'espai lliure privat, d'ús col·lectiu o privat.

ZONES	1.481,46 m ² sòl	52,578%
Clau aLV - Espai lliure privat	592,18 m ² sòl	21,017%
Clau a13p11 - Illa oberta	889,28 m ² sòl	31,561%

Un cop s'hagi desenvolupat el Pla de Millora Urbana corresponent, l'ús principal del sòl continuarà essent residencial amb un total de 2.667,84m² de sostre residencial.

D'acord amb les determinacions de la fitxa del PMU-3.1 "Riera de Llafranc - II" del POUM de Palafrugell, i donada la tipologia de blocs d'habitatges en illa oberta alineada a vial, s'ha previst una única qualificació per als sòls d'aprofitament:

Clau a13 - ILLA OBERTA: Engloba els 2 blocs residencials que es projectaran amb el 31,561% (889,28 m²) de superfície de sòl del sector i amb una edificabilitat neta per parcel·la de 1,80 m²st/m²s.

En aquest PMU 3.1 "Riera de Llafranc - II" apareixen algunes particularitats en quan a la definició dels paràmetres urbanístics de la Clau a13 (veure apartat 4 "Normes Urbanístiques"):

- ús terciari com a mínim un 15% del sostre del sector
- ocupació de la zona verda privada en planta soterrani per a l'ús d'aparcament
- consideracions sobre la solució constructiva pel que fa a la tipologia i dimensionament de l'estructura dels fonaments dels edificis
- limitació de la densitat d'habitatges consistent en un habitatge per cada 90,71 m² de sostre residencial, per adaptar-se a la densitat màxima definida pel POUM en aquest sector, essent aquesta de 90 hab/ha (25 habitatges)

Per tant, se li aplicarà un subíndex, essent aquesta nombrada com a **Clau a13p11** en aquest sector, per a diferenciar-la de la resta de zones amb Clau a13 del municipi.

2.3.3. L'aprofitament del sector

L'Actual POUM de Palafrugell, preveu un índex d'edificabilitat brut del sector de 0,95m²st/m²s de sòl.

En la proposta d'aquest Pla de Millora Urbana, **no s'esgota el màxim de sostre permès**, tal i com s'indica en el quadre resum de l'apartat següent 2.4.1. En la zonificació del sector, aplicant el nombre màxim de plantes PB + 2PP i la profunditat edificable permesa de 12m, a la superfície de la zona d'aprofitament privat (dividida en dos franges edificatòries), el sostre resultant és inferior al sostre total permès en el sector per aplicació de l'IEB.

Adjuntem a continuació el quadre on es mostra el sostre màxim permès en funció de l'IEB del sector, i el sostre màxim segons proposta:

Superfície sector	2.817,65 m ² sòl
I.E.B.	0,95 m ² st/m ² s
Sostre màxim sector	2.676,77 m ² st
Sostre segons envoltent màxima proposta	2.667,84 m ² st

2.4 Justificació i compliment del Marc Legal aplicable

2.4.1. Compliment de les previsions del planejament general del municipi i la Llei d'urbanisme.

En el present apartat es realitzarà un anàlisi de les previsions del planejament general de Palafrugell per aquest sector, tant per al sòl públic com al sòl privat, contemplades en la fitxa urbanística del sector inclosa en l'Annex 1 "Àmbits urbanístics" del POUM de Palafrugell en el sector PMU-3.1 (aprovat definitivament el 2 d'octubre de 2006, i publicat al DOGC el 3 d'abril de 2007).

Quadre de característiques:

Sostre màx. edificable:	Número d'habitatges	Sòl privat	Sòl públic	Espais lliures	Equipaments	Vialitat i aparcament
2677 m ²	25 hab	1482 m ²	1336 m ²	749 m ²	--	587 m ²
0.95 m ² st/m ² s	90 hab./Ha	53 %	47 %	27 %	--	21 %

En el quadre que es mostra a continuació, es pot observar com les determinacions del Pla de Millora Urbana vers les reserves mínimes de sòl públic, com les reserves mínimes de sòl privat compleixen les previsions establertes per el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell:

	P.O.U.M. DE PALAFRUGELL Text Refós Abril 2007	PROPOSTA PMU-3.1 "RIERA DE LLAFRANC - II"
Superfície àmbit	2.818,00 m ² sòl	2.817,65 m ² sòl
Edificabilitat Bruta	0,95 m ² st/m ² s	0,95 m ² st/m ² s
Usos	Residencial	Residencial
TOTAL SÒL PÚBLIC	1.336,00 m²s 47%	1.336,19 m²s 47,422%
Clau V - Xarxa viària	587,00 m ² s 21%	574,92 m ² s 20,404%
Clau aLP - Parcs i jardins urbans	749,00 m ² s 27%	506,70 m ² s 17,983% 27,018%
Clau aLH - Protecció hidrogràfica		254,57 m ² s 9,035%
TOTAL SÒL PRIVAT	1.482,00 m²s 53%	1.481,46 m²s 52,578%
Clau aLV - Espai lliure privat	1.482,00 m ² s 53%	592,18 m ² s 21,017%
Clau a13p11 - Illa oberta		889,28 m ² s 31,561%
TOTAL SOSTRE *	2.677,10 m²st 100,000%	2.667,84 m²st* 100,000%
Clau a13p11 - Illa oberta		2.667,84 m ² st 100,000%

* Sostre corresponent a l'envoltent màxima de l'edificació segons proposta ordenació

Tal i com s'ha comentat en l'apartat 2.3 "Descripció de l'ordenació", el sòl públic del sector, la vialitat i els espais lliures públics al voltant de la Riera de Llafranc, es troba urbanitzat.

En la proposta de zonificació s'han realitzat petits ajustos per adaptar la proposta del sector a la delimitació actual de la vialitat ja executada i als espais lliures públics (parcs i jardins urbans i de protecció hidrogràfica) actualment urbanitzats. Només resta la pavimentació de la part asfaltada del carrer Marquès de Llafranc per a passar a ser un vial per a vianants en la seva totalitat, i les millores necessàries en les xarxes de serveis bàsics.

El percentatge total de sòl públic és superior al definit per la fitxa urbanística del sector PMU-3.1, inclosa en el POUM de Palafrugell, i per tant, es dona compliment al marc legal urbanístic vigent.

2.4.2. Ajustaments de l'àmbit d'actuació.

L'article 7, apartat 4 del POUM de Palafrugell diu:

Article 7.4

En tot allò no previst o insuficientment regulat en el planejament executiu que desenvolupi aquest POUM s'aplicarà, amb caràcter subsidiari, la Normativa Urbanística del POUM.

Quan la delimitació dels polígons o sectors presenti algunes incoherències urbanístiques, es podrà ajustar degudament justificat, com seria ajustar-se als límits de la propietat, en un percentatge d'un 3% de l'àmbit i, en aquest cas, prevaldran els paràmetres relatius sobre els absoluts.

Per motius topogràfics s'han fet uns petits ajustaments, que han fet variar la superfície total del sector, i han introduït petites modificacions puntuals en la seva forma, però sent sempre inferior a aquesta tolerància d'un tres per cent (3%), respecte de la superfície originària del sector.

- Superfície sector segons POUM 2.818 m²
- Superfície sector segons PMU 2.817,65 m²
- Diferencial 0,35 m² (0,01% < 3%)

2.4.3. Justificació de les cessions mínimes per a zones verdes i equipaments.

Els plans de millora urbana es troben regulats en l'article 70 del DL 1/2010. Pel que fa a les cessions estableix en el seu apartat 8 que els plans de millora urbana hauran de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals si no ho estableix el planejament urbanístic general. Per tant, s'ha d'acudir al POUM de Palafrugell, en la fitxa urbanística del sector inclosa en l'Annex 1 "Àmbits urbanístics" de les Normes urbanístiques, que regula el sector PMU-3.1:

Quadre de característiques:

Sostre màx. edificable:	Número d'habitatges	Sòl privat	Sòl públic	Espais lliures	Equipaments	Vialitat i aparcament
2677 m ²	25 hab	1482 m ²	1336 m ²	749 m ²	--	587 m ²
0.95 m ² st/m ² s	90 hab./Ha	53 %	47 %	27 %	--	21 %

Tal i com s'ha comentat en l'apartat 2.3.1 "Els sistemes " de la present memòria, els vials que formen la xarxa viària del sector, i que delimiten l'illa residencial i l'espai públic al voltant de la Riera de Llafranc, està actualment consolidada i urbanitzada, abastint a les illes residencials que hi dona accés dels serveis bàsics necessaris (aigua, llum, clavegueram i telefonia).

En l'apartat 2.3 "Descripció de l'ordenació" es fa referència a l'ajust realitzat en la proposta de zonificació referent a la delimitació i superfícies del sòl públic, per adaptar-les a la urbanització ja executada.

El present Pla de Millora Urbana preveu una reserva per a sistemes (vialitat, aparcament i espais lliures) del 47,422% del total de la superfície del sector, superant així els percentatges mínims de cessions de sòl públic que exigeix el POUM.

SISTEMES	1.336,19 m ² sòl	47,422%
Clau V - Xarxa viària	574,92 m ² sòl	20,404%
Clau aLP - Parcs i jardins urbans	506,70 m ² sòl	17,983%
Clau aLH - Protecció hidrogràfica	254,57 m ² sòl	9,035%

2.4.4. Justificació del càlcul de l'edificabilitat del sector.

El POUM de Palafrugell determina una edificabilitat bruta de 0,95 m²st/m²s per a un àmbit de 2.817,65m² (segons ajustos topogràfics).

Per tant, l'edificabilitat màxima del sector és de 2.676,77m²st (corresponents a la totalitat de la superfície de l'àmbit).

Tal i com s'indica en l'apartat 2.3.3 "L'aprofitament del sector", no s'esgota el sostre màxim permès.

En la implantació de l'edificació i del seu corresponent sostre residencial i comercial, intervenen una sèrie de paràmetres urbanístics que configuren l'envolvent màxima d'aquesta nova edificació i, per tant, el seu sostre màxim permès. Aquests paràmetres són:

- La superfície i delimitació dels sòls de cessió (espais lliures i protecció hidrogràfica), que marquen el límit d'ocupació de la zona residencial de l'illa edificatòria del sector.
- La profunditat edificable permesa, essent aquesta 12m.
- El nombre de plantes màxim permès de PB + 2PP.

Com a resultat de l'aplicació d'aquestes paràmetres urbanístics el sostre total resultant és inferior al màxim permès segons l'IEB inicial del sector. El sostre total segons la proposta d'aquest Pla de millora urbana és de 2.667,84 m²st.

2.4.5. Justificació de l'inundabilitat, aigua potable i sanejament.

Inundabilitat

El Pla de Millora Urbana 3.1 "Riera de Llafranc - II" desenvolupa les determinacions pròpies del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palafrugell, aprovat definitivament el 2 d'octubre de 2006, i publicat al DOGC el 3 d'abril de 2007.

Les propostes d'ordenació del POUM de Palafrugell dels diferents àmbits urbanístics de planejament derivat, que resulten vinculants, recullen totes les determinacions de les normatives sectorials, autonòmiques i estatals, en quant al compliment de la classificació, qualificació i ordenació de les edificacions dels sòls que envolten el sistema hídic de la Riera de Llafranc.

El POUM de Palafrugell inclou en la seva documentació l'Annex 4 "Documentació justificativa compliment de la normativa de l'ACA", en el qual es justifica el compliment a totes les determinacions establertes per l'Agència Catalana de l'Aigua. En aquest document apareix el sector PMU-3.1 "Riera de Llafranc" objecte d'aquest Pla de Millora Urbana.

La proposta de zonificació i ordenació del sector PMU-3.1, segueix els criteris determinats pel POUM de Palafrugell:

- Desenvolupa la mateixa ordenació i qualificació dels terrenys d'ús públic, mantenint el sistema d'espais lliures de parcs i jardins urbans al voltant del sistema hídic de la Riera de Llafranc
- Manté l'ordenació de l'edificació en la mateixa posició i distància respecte el sistema hídic, que la proposada pel POUM de Palafrugell, garantint la no afectació per inundabilitat de les futures edificacions residencials

Per tant, aquest Pla de Millora Urbana del sector PMU-3.1 "Riera de Llafranc - II", recull les determinacions i ordenacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell, i havent estat aquest informat favorablement per l'ACA, queda justificada la innecessarietat de la redacció d'un estudi d'inundabilitat complementari per aquest sector.

No obstant, i donant compliment a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, emès en data 31 de gener de 2012, s'incorpora en els articles de la normativa urbanística d'aquest document, una referència a la solució constructiva pel que fa a la tipologia i dimensionament de l'estructura dels fonaments dels edificis d'aquest sector.

Aigua potable - abastament

La urbanització de la vialitat i dels espais lliures públics es troba actualment executada, així com les infraestructures de les xarxes bàsiques de serveis. Per tant, queda garantit el subministrament (quantitat i qualitat) i la connexió a la xarxa d'abastament d'aigua potable.

Les despeses necessàries, si fos el cas, relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament (o bé per l'ampliació de les ja existents) corresponen als propietaris afectats per la nova actuació urbanística, d'acord amb la normativa urbanística relativa a les obres d'urbanització.

Sanejament

Tal i com s'ha comentat en apartats anteriors, la urbanització de la vialitat i dels espais lliures públics es troba actualment executada, així com les infraestructures de les xarxes bàsiques de serveis.

Per tant, la connexió de les aigües residuals i pluvials es realitzarà a la xarxa existent de la vila de Llafranc.

Les obres d'urbanització necessàries, si fos el cas, relatives a la implantació de les noves edificacions, es definiran en el Projecte d'Urbanització que redactarà el propi Ajuntament de Palafrugell, essent aquest el promotor del present Pla de Millora Urbana.

El finançament d'aquestes obres d'urbanització correspondrà als diferents propietaris inclosos en aquest sector de planejament derivat.

L'Ajuntament de Palafrugell ha redactat el Projecte de Tractament urbà de la Riera de Llafranc, havent executat part de les obres projectades. Aquest projecte i obres executades donen compliment a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua en quant a les diferents competències d'aquest departament.

2.4.6. Mesures adoptades per facilitar l'assoliment de la mobilitat sostenible.

Segons la Llei 9/2003, de 13 de juny de la mobilitat, s'estableix que la mobilitat sostenible *és aquella que se satisfà en un temps i amb un cost raonables i que minimitza els efectes negatius sobre l'entorn i la qualitat de vida de les persones.*

Els objectius generals que inspiren la Llei de mobilitat i que aquest Pla de Millora Urbana ha tingut en compte per elaborar la proposta són els següents:

- Integrar les polítiques de desenvolupament urbà i econòmic i les polítiques de mobilitat de manera que es minimitzin els desplaçaments habituals i es garanteixi plenament l'accessibilitat als llocs de treball, a les residències i als punts d'interès cultural, social, sanitari, formatiu o lúdic, amb el mínim impacte ambiental possible i de manera més segura possible.
- Planificar la mobilitat prenent com a base la prioritat dels sistemes de transport públic, i col·lectiu i altres sistemes de transport de baix impacte, com els desplaçaments a peu amb bicicleta i amb altres mitjans que ni consumeixin combustibles fòssils.
- Promoure i protegir els mitjans de transport més ecològics, entre els quals els de tracció no mecànica, com anar a peu o en bicicleta, d'una manera especial en el medi urbà, i desincentivar els mitjans de transport menys ecològics.
- Disminuir la congestió de les zones urbanes per mitjà de mesures incentivadores i de foment de l'ús de transport públic i per mitja d'actuacions dissuasives de la utilització del vehicle privat als centres de les ciutats.

El present Pla de Millora Urbana és coherent amb els següents principis i objectius que inspiren la Llei de mobilitat, per tal d'aplicar mesures que impliquin una mobilitat sostenible.

- La recerca d'un model de desenvolupament sostenible que permeti als ciutadans un alt nivell de qualitat de vida, sense comprometre els recursos de les generacions futures.

- minimització del consum de sòl i dels recursos energètics.
- La visió global de la mobilitat com un sistema que prioritza els sistemes de transport sostenibles, com ara el anar a peu o amb bicicleta, sense renunciar a la complementarietat del transport privat.
- La seguretat integral de les persones i el respecte al medi i al seus valors.

El pla per tal de dur a terme aquests criteris, adopta les següents mesures:

- Aposta per un creixement compactat, amb densitats mitges. Minimitzant així les distàncies internes i el consum de sòl.
- La continuïtat del teixit urbà que representa el desenvolupament del sector, evita la dispersió territorial.
- El espai verd inclòs en l'àmbit, pretenen no trencar amb l'harmonia del medi natural municipal; i garantir la integració amb l'entorn del creixement municipal.

2.4.7. Justificació d'informes complementaris

Informe Medi Ambiental:

La Disposició Addicional Sisena del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, estableix el següent:

Sisena

Avaluació ambiental dels plans urbanístics

L'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic que hi estiguin sotmesos d'acord amb la legislació en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes, s'integra en el procediment urbanístic de conformitat amb la Llei d'urbanisme, el reglament que la desplega i donant compliment als requeriments de la legislació sobre avaluació ambiental, segons assenyalen l'article 14.4 i la disposició addicional cinquena de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

Segons l'article 5 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes:

Article 5. Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental:

- a) Els plans i els programes relacionats en l'annex 1.
- b) Els plans i els programes que compleixin els requisits establerts per l'article 6.
- c) Les modificacions de plans i programes a què fan referència les lletres a i b en els casos i amb les condicions que especifica l'article 7.
- d) Els plans i els programes a què fa referència l'article 8 si així es resol en la decisió prèvia d'avaluació ambiental.

2. El Govern pot decidir sotmetre també a les obligacions d'aquesta llei plans o programes, o modificacions, no inclosos en l'apartat 1 si motiva que hi concorren circumstàncies extraordinàries que poden comportar un risc ambiental o repercussions significatives per al medi ambient.

ARTICLE 6. PLANS I PROGRAMES SOTMESOS A AVALUACIÓ AMBIENTAL AMB DETERMINATS REQUISITS

1. Els plans i els programes que poden tenir efectes significatius sobre el medi ambient resten sotmesos a avaluació ambiental si són exigits per una disposició legal o reglamentària o per acord del Govern.

2. S'entén que tenen efectes significatius sobre el medi ambient els plans i els programes que estableixen el marc per a l'autorització de projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental, en els supòsits següents:

- a) Els instruments de planejament territorial.
- b) Els instruments de planejament urbanístic.
- c) Els plans i els programes relatius a l'agricultura, la ramaderia, la silvicultura, la pesca i l'aqüicultura, l'energia, la indústria, el transport i la mobilitat, la gestió de residus, la gestió de recursos hídrics, l'ocupació del domini públic marítimoterrestre, la mineria, les telecomunicacions, el turisme, els equipaments comercials, els espais naturals i la biodiversitat.
- d) Els plans i els programes de prevenció de riscos amb una potencial incidència ambiental significativa.

e) Els plans i els programes que poden tenir efectes apreciables en alguna de les zones protegides mitjançant la Directiva 92/43/CEE, del Consell, del 21 de maig, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i la flora silvestres, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

Annex 1. Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental

1. Instruments de planejament territorial:

- a) El Pla territorial general.
- b) Els plans territorials parcials.
- c) Els plans directors territorials.
- d) Altres plans territorials sectorials no especificats en l'apartat 3.
- e) Els plans comarcals de muntanya.

2. Instruments de planejament urbanístic:

- a) Els plans d'ordenació urbanística municipal.
- b) Els plans parcials urbanístics de delimitació.
- c) El planejament urbanístic derivat per a la implantació en sòl no urbanitzable de construccions destinades a les activitats de càmping i també el planejament urbanístic derivat que es formulï per a la implantació en sòl no urbanitzable d'equipaments i de serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, d'instal·lacions i d'obres necessàries per a la prestació de serveis tècnics, d'estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària. Els plans en què, per les característiques i la poca entitat, es constati, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient no estan subjectes a avaluació ambiental. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en aquest termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.
- d) Els plans i els programes que estableixen el marc per a la futura autorització de projectes i d'activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

3. Plans i programes sectorials:

3.1. Agricultura

- a) El Pla de regadiu de Catalunya.
- b) Els plans de desenvolupament rural.

3.2. Silvicultura

- a) El Pla general de política forestal de Catalunya.
- b) Els plans d'ordenació dels recursos forestals.

3.3. Energia

- a) El Pla d'energia de Catalunya.
- b) El Pla d'implantació de l'energia èolica.

3.4. Transport i mobilitat

- a) El Pla d'infraestructures de transport de Catalunya.
- b) El Pla d'aeroports i heliports de Catalunya.
- c) El Pla de ports de Catalunya.
- d) Les Directrius nacionals de mobilitat.
- e) Els plans directors de mobilitat.
- f) Els plans específics de mobilitat.
- g) Els plans de mobilitat urbana.
- h) Els plans directors d'aeroports.
- i) El Pla de transport de viatgers.

3.5. Gestió de residus

- a) El Pla territorial sectorial de residus municipals.
- b) El Programa de gestió de residus municipals.
- c) El Pla comarcal de gestió de residus municipals.
- d) El Pla municipal de gestió de residus municipals.
- e) El Programa de gestió de residus industrials.
- f) El Programa de gestió de residus de la construcció.
- g) El Programa de gestió de dejeccions ramaderes.
- h) Els plans comarcals de gestió de les dejeccions ramaderes.

3.6. Gestió de recursos hídrics

- a) *El Programa de mesures.*
- b) *Els plans i els programes de gestió específics.*
- 3.7. *Ocupació del domini públic marítimoterrestre: els plans d'ordenació de platges.*
- 3.8. *Telecomunicacions: el Pla d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i de radiocomunicació.*
- 3.9. *Turisme: el Pla de turisme de Catalunya.*
- 3.10. *Equipaments comercials: el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials.*
- 3.11. *Espais naturals i biodiversitat*
 - a) *El Pla d'espais d'interès natural.*
 - b) *El Pla territorial sectorial de connectors ecològics.*
 - c) *Els plans de prevenció d'incendis en espais naturals de protecció especial.*
 - d) *Els plans d'actuació en zones de protecció especial de l'ambient atmosfèric.*

El Pla de Millora del sector PMU-3.1 "Riera de Llafranc - II" queda exclòs del tràmit d'avaluació ambiental per tot l'exposat en els articles anteriors.

Pel que fa a l'informe Medi Ambiental, l'article 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme diu el següent:

Article 91

Contingut i documentació

91.1 Els plans de millora urbana contenen els documents regulats en els articles 84 a 89 d'aquest Reglament, llevat que algun d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes.

91.2 La documentació dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat també ha d'incloure un informe ambiental, d'acord amb el què estableix l'article 100 d'aquest Reglament, el contingut del qual ha de ser congruent i adequat a les finalitats i determinacions establertes, sens perjudici que, atenent aquestes finalitats i naturalesa, es justifiqui que és innecessari.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del municipi de Palafrugell, aprovat definitivament el 2 d'octubre de 2006, i publicat al DOGC el 3 d'abril de 2007, com a estudi complementari incorpora la documentació de l'Avaluació ambiental del POUM, en la qual analitza cada un dels sectors de nou creixement, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable delimitat i no delimitat, i per tant fa innecessària la inclusió d'un l'informe mediambiental en el Pla de Millora del sector PMU-3.1 "Riera de Llafranc - II".

L'ordenació proposada, la delimitació dels sistemes públics i les zones d'ús privat (residencial i comercial), respon a les necessitats de l'entorn.

Els sistemes s'han ordenat al voltant de la Riera de Llafranc, creant un corredor verd públic en el nucli urbà. Les seves dimensions donen resposta a les necessitats d'aquest curs d'aigua que es veu respectat en l'ordenació tant d'aquest sector com dels sectors veïns en sòl urbà no consolidat i la mateixa trama urbana consolidada del nucli de Llafranc.

La resta del sòl que conforma l'illa residencial del sector respon a la necessitat de donar continuïtat a la trama urbana residencial consolidada del seu entorn més immediat, mitjançant dos blocs alineats a vial amb una zona verda privada en l'interior de l'illa.

La vialitat que envolta l'illa residencial, els espais lliures i sistema hídric del sector, es troba actualment urbanitzada, així com la zona verda a l'entorn de la riera, i per tant, no té cap tipus d'incidència ambiental per la implantació de noves infraestructures necessàries per al desenvolupament del sector.

Estudi de Mobilitat:

Atenent a l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, queda justificada la no presentació, juntament amb aquest Pla de Millora Urbana, de l'estudi de Mobilitat.

Article 3

Àmbit d'aplicació

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

La delimitació de l'àmbit del sector PMU-3.1 "Riera de Llafranc", tal i com s'ha exposat en l'apartat 2.1 "Justificació i conveniència del Pla", té com a objectiu obtenir el sòl per a espai públic i ordenar l'illa de manera coherent amb les preexistències i amb la solució similar a la definida a l'illa confrontant.

Aquesta illa de caràcter residencial inclosa dins de l'àmbit del sector, no té per objectiu la implantació de nous usos ni activitats, ja que inicialment estava ja classificada com a sòl urbà residencial, i per aquest motiu no es genera nova mobilitat.

Per tant, i per tot l'exposat, no es necessària la redacció de l'informe de mobilitat del sector PMU-3.1 "Riera de Llafranc - II".

2.4.8. Justificació del compliment del Decret Llei 1/2009 d'ordenació d'equipaments comercials

Segons el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials:

TÍTOL I

Classificació dels establiments comercials

Article 6

Tipus de classificacions

Als efectes del que estableix aquest Decret Llei els establiments comercials es classifiquen per categoria d'establiment, en funció de la seva superfície de venda i de la seva singularitat.

1. Classificació per categoria d'establiment

a) Per raó de la superfície de venda *Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.*

Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats.

Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.

Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats.

b) Per raó de singularitat de l'establiment

Establiments comercials singulars (ECS): establiments comercials que presenten una sèrie de particularitats, entre d'altres, en l'exercici de l'activitat, per la clientela a què es dirigeixen, per la freqüència de compra dels seus productes, per la vinculació de l'activitat en l'entorn on es du a terme, per la necessitat de més superfície pel que fa als articles exposats i el seu volum.

Són establiments comercials singulars els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers.

Els establiments comercials singulars, també es classifiquen en petits establiments comercials, mitjans establiments comercials, grans establiments comercials i grans establiments comercials territorials, d'acord amb els trams de superfície establerts en el punt 1 d'aquest article 6.

Establiments comercials no singulars (ECNS): la resta d'establiments comercials.

2. Per reglament es poden establir altres classificacions dels establiments comercials a efectes estadístics.

Article 9

Localització i ordenació de l'ús comercial

1. Paràmetres generals:

a) Els establiments comercials es poden implantar únicament a les àrees on s'admet l'ús comercial per a la categoria corresponent.

b) L'ordenació d'aquest ús està condicionada als continguts, criteris i paràmetres urbanístics, preservació del sòl agrari, desenvolupament rural, de mobilitat i de sostenibilitat ambiental, d'eficiència energètica i de preservació del patrimoni historicoartístic, que s'escauen en virtut d'aquest Decret llei i de la resta de normes que li són d'aplicació.

2. Els petits establiments comercials es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial.

Els petits establiments comercials dedicats a la venda directa de productes agrorurals del lloc on s'ubiquin es poden implantar en els àmbits permesos pel planejament urbanístic.

Així mateix, els petits establiments comercials, individuals o col·lectius, sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial, poden implantar-se en estacions de ferrocarril, ports i aeroports; així com en els equipaments de caràcter turístic o que generin una afluència en visitants significativa. En aquests casos, l'ús comercial és complementari i secundari respecte de l'activitat principal.

Per reglament s'han d'establir els equipaments inclosos en aquesta categoria i la definició dels conceptes complementari i secundari.

3. Els mitjans establiments comercials i els grans establiments comercials només es poden implantar a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 5.000 habitants o assimilables a aquests o que siguin capital de comarca. Per reglament, s'han de concretar les característiques que han de concórrer per considerar un municipi com a assimilable a un de més de 5.000 habitants.

Excepcionalment es poden implantar també fora de la trama urbana consolidada quan concorri alguna de les circumstàncies següents:

a) Que la implantació es produeixi dins les zones d'accés restringit de les estacions de línies transfrontereres i transregionals del sistema ferroviari que acullin el tren d'alta velocitat o línies de llarg recorregut, dels ports classificats d'interès general i dels aeroports amb categoria d'Aeroports comercials, segons el Pla d'aeroports, aeròdroms i heliports de Catalunya 2009-2015.

b) Que sigui justificada la localització fora de la trama urbana consolidada d'un establiment individual i sempre que es compleixin totes i cadascuna de les condicions següents:

1) L'emplaçament ha d'estar situat en continuïtat física amb el teixit urbà residencial, que configura la TUC, sense que pugui estar separat d'aquesta per cap barrera física no permeable significativa.

2) El planejament urbanístic ha d'admetre l'ús comercial amb caràcter dominant o principal en la parcel·la on es vol implantar l'establiment comercial.

3) L'establiment comercial s'ha de localitzar en parcel·la aïllada amb accés principal des del carrer perimetral a la TUC. Aquest carrer ha de donar continuïtat o complementar la xarxa viària principal del municipi i facilitar la connexió urbana per a vianants i bicicletes des de la zona residencial confrontant.

4) L'establiment comercial ha d'estar a una distància inferior a 200 metres, respecte de l'entrada principal, d'una parada de transport públic urbà integrat en la xarxa municipal o s'ha de preveure la instal·lació de parades, terminals o estacions per atendre els fluxos de públic previsible.

L'excepcionalitat a què es refereix l'apartat b) pot ser vàlida també per a establiments comercials col·lectius, si en el moment de la sol·licitud de la llicència comercial ja queda definit el projecte comercial, el qual ha de complir totes i cadascuna de les característiques de l'article 5 b), així com la resta de les condicions de l'excepcionalitat esmentada.

Per reglament s'han de detallar les condicions d'aquestes excepcionalitats.

4. Els grans establiments comercials territorials es poden implantar únicament a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 50.000 habitants o els assimilables a aquests o que siguin capital de comarca. Per reglament, s'han de concretar les característiques que han de concórrer per considerar un municipi com a assimilable a un de més de 50.000 habitants.

Excepcionalment, aquests establiments es poden implantar fora de la trama urbana consolidada quan concorrin les circumstàncies previstes a l'apartat a) i b) del punt 3 d'aquest article, sempre que es justifiqui també la connexió al transport públic interurbà.

5. Els establiments comercials singulars poden implantar-se en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admet l'ús comercial.

En el punt 2.3.2 "Les zones" de la present memòria, es defineix la qualificació urbanística admès en aquest Pla de Millora Urbana:

- Clau a13p11 Illa oberta.

Tal i com es podrà comprovar en la definició dels paràmetres urbanístics d'aquesta clau (article 23 de les Normes urbanístiques), s'admet com a ús compatible el comercial, i per tant en aquest àmbit de gestió urbanística (PMU 3.1 "Riera de Llafranc - II") li és d'aplicació els articles 6 i 9 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

Segons aquest decret es podran implantar en aquest sector petits establiments comercials, ja que s'admeten en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no configuren un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial

També es poden implantar establiments comercials singulars (ECS), que comprenen els establiments de venda a l'engròs i els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centre de jardineria i vivers. Els establiments comercials singulars (ECS) es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent prevegi l'ús comercial, d'acord amb les determinacions de l'article 6 del Decret Llei 1/2009.

Segons aquest decret, no és possible el creixement comercial en els formats de mitjans (MEC) i grans establiments comercials (GEC), tenint en compte que el nucli de Llafranc no es troba inclòs dins de la trama urbana consolidada del municipi de Palafrugell.

Finalment, pel que fa a l'aparcament relacionat amb els grans establiments comercials singulars, si s'escau, sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior, cal que s'adeqüi al que determina l'article 12 del Decret 378/2006, d'un mínim de dues places per cada 100m² edificats, que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret Llei 1/2009, fins el desenvolupament reglamentari d'aquest.

Per tant, aquest Pla de Millora Urbana i la seva normativa urbanística donaran compliment a la legislació vigent pel que fa a l'ordenació dels equipaments comercials.

2.4.9. Justificació de la no reserva de sostre per habitatges de protecció pública

En la memòria social del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell (aprobat definitivament el 2 d'octubre de 2006, i publicat al DOGC el 3 d'abril de 2007) s'inclou l'estudi detallat de les necessitats d'habitatge dels diferents nuclis inclosos dins del terme municipal de Palafrugell i la situació i emplaçament del sostre de reserva per habitatges de protecció pública.

En aquest document, es conclou que en els nuclis costers, poblacions a la vora de les platges, no es necessària la reserva d'habitatges de protecció pública, essent aquesta situada en la seva totalitat en el municipi de Palafrugell.

Per tant, en el sector PMU 3.1 "Riera de Llafranc - II" no cal fer la reserva d'habitatge protegit.

3.1 Delimitació Poligonal

El present Pla de Millora Urbana, delimita un únic polígon d'actuació urbanística per a l'ordenació del Sector, i com a conseqüència es realitzarà un únic Projecte de Reparcel·lació.

Un Polígon d'actuació constitueix l'àmbit econòmic - territorial per a la distribució justa i equitativa entre els propietaris afectats per beneficis i càrregues derivades del Pla de Millora Urbana.

L'objecte de la determinació del polígon d'actuació és regular les despeses d'urbanització i l'aportació de les cessions a l'Ajuntament, així com adaptar la configuració de les parcel·les als criteris del Pla de Millora Urbana.

3.2 Sistemes d'actuació

Segons la fitxa urbanística del sector, inclosa en l'Annex 1 "Àmbits urbanístics" de les Normes urbanístiques del POUM de Palafrugell, aprovat definitivament el 2 d'octubre de 2006, i publicat al DOGC el 3 d'abril de 2007, el sistema d'actuació per al procés de reparcel·lació és el de modalitat de compensació bàsica.

El promotor del present Pla de Millora Urbana del sector 3.1 "Riera de Llafranc - II" és l'Ajuntament de Palafrugell.

Als efectes del que preveu la Llei (articles 124 a 129, Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme), donat que el Pla de Millora Urbana és promogut per l'Ajuntament de Palafrugell, s'executa pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de cooperació, d'acord amb els articles 139 a 141 del Decret Legislatiu 1/2010.

Actualment l'Ajuntament de Palafrugell està tramitant l'expedient de canvi de sistema d'actuació del sector de Millora Urbana PMU-3.1, Riera de Llafranc, passant del sistema de compensació bàsica al sistema de cooperació, havent-ne realitzat la seva aprovació inicial en el Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària del 27 d'octubre de 2011.

Segons l'article 139, serà l'Ajuntament de Palafrugell qui dugui a terme les obres d'urbanització. D'aquesta manera es garanteix la seva execució i en un termini més curt de temps, no deixant en mans de la iniciativa privada la urbanització dels terrenys.

La proposta estarà subjecta al compliment de les càrregues següents:

- A. Efectuar les cessions de terreny que s'estableixen en el present Pla.
- B. Sufragar les despeses de projectes, urbanització i gestions.

A continuació es cita l'article que regula l'esmentat sistema d'actuació:

SECCIÓ QUARTA

Modalitat de cooperació

Article 139 – Concepte

1. En la modalitat de cooperació, les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta. L'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec a les dites persones propietàries, d'acord amb el que estableix l'article 120. Així mateix, sens perjudici del que disposa l'article 122.2, els pot exigir el pagament de bestretes, en cas d'impagaments d'aquestes i de les quotes d'urbanització acordades, s'els pot aplicar la via de constrenyiment.

2. En la modalitat de cooperació, les persones propietàries poden, a iniciativa pròpia o per acord de l'ajuntament, constituir associacions administratives, amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització i de redactar el projecte de reparcel·lació.

L'administració estarà obligada a afectar el sòl procedent de les cessions a la destinació prevista en els plans, i eventualment al Patrimoni municipal del sòl, i a participar en la part que en llei li pertoqui en les obligacions anteriorment assenyalades. Donada la superfície del sector, i l'ordenació prevista, es creu

convenient la seva execució conjunta i única, per la qual cosa **la superfície del polígon d'actuació serà la mateixa que la del sector.**

3.3 Pla d'etapes

El Pla d'Etapes determina la temporalització de l'execució de les obres d'urbanització (pavimentació carrer Marquès de Llafranc) i d'edificació, atès que el Pla de Millora Urbana s'executarà en un sòl polígon d'actuació urbanística, i es determina una sola etapa d'execució de l'urbanització (aquest Pla d'etapes està descrit en l'apart 5 del present document).

3.4 Determinació del 10% d'Aprofitament

La ubicació del 10% de l'aprofitament mig del conjunt del Pla de Millora es determinarà en el Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística amb conformitat del que disposa l'article 43 de DL 1/2010.

Article 43. Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, a excepció en els supòsits següents:

a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, les persones propietàries han de cedir el sòl corresponent al percentatge que el pla director estableixi, que pot ésser de fins a un 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

b) En el cas que mitjançant una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou sector o un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, les persones propietàries han de cedir el sòl corresponent als percentatges d'aprofitament urbanístic següents:

Primer. Si el polígon d'actuació urbanística té per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segons, el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic preexistent i efectivament materialitzat, o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 99.3, i que pot ésser de fins el 20%.

Segon. En la resta de supòsits, el 15% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació, o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 99.3, i que pot ésser de fins el 20%.

c) En el cas que mitjançant una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable, la densitat de l'ús residencial o la intensitat de l'ús industrial, o es transformin en usos de determinades parcel·les del sector o del polígon d'actuació urbanística, les persones propietàries, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 99.3, i que pot ésser de fins el 20%.

d) En el cas que mitjançant una modificació del planejament urbanístic general es faci una reordenació general d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística que comporti la transformació global dels usos establerts pel planejament, les persones propietàries han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic de

l'àmbit d'actuació, o el percentatge superior que al modificació del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 99.3, i que pot ésser de fins el 20%.

2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.

3. La cessió de sòl a què es refereix l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

Aquest sostre edificable s'adjudicarà a l'Ajuntament de Palafrugell mitjançant el Projecte de Reparcel·lació lliure de les càrregues derivades del Pla de Millora Urbana.

Cada propietari amb dret a adjudicació de sostre amb les seves corresponents parcel·les, haurà de cedir el 10% del seu aprofitament a l'administració actuant, donant així compliment a la legislació urbanística vigent.

3.5 Les Càrregues d'Urbanització

El Projecte de Reparcel·lació d'aquest únic polígon d'actuació, inclourà les despeses d'urbanització derivades de la urbanització del sector (pavimentació carrer Marquès de Llafranc), les despeses de gestions i dels projectes urbanístics i les indemnitzacions de les edificacions existents, incompatibles amb el planejament urbanístic actualment vigent.

També s'haurà de preveure com a despesa d'urbanització, possibles embrancaments a serveis existents i millores de les seves xarxes actuals, en funció del que sigui necessari segons estudi a realitzar en el Projecte d'Urbanització, que anirà a càrrec de l'Ajuntament de Palafrugell.

El projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació, inclourà aquestes despeses d'urbanització.

Segons l'article 139 del TR DL 2010, les persones propietàries poden, a iniciativa pròpia o per acord de l'Ajuntament, constituir associacions administratives, amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització i de redactar el projecte de reparcel·lació.

3.6 Projecte de Reparcel·lació

El polígon d'actuació delimitat s'executarà mitjançant la formulació i aprovació del projecte de reparcel·lació de conformitat amb el que s'estableix als articles 124 i següents del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text Refós de la Llei d'Urbanisme.

3.7 Programació de l'execució del Pla

El Sector es compon d'un sòl Polígon d'Actuació Urbanística, i el pla d'etapes de l'àmbit del pla de Millora Urbana es concentrarà en aquest únic Polígon d'Actuació.

A continuació, s'estableixen uns criteris mínims per orientar el desenvolupament temporal del polígon d'Actuació:

- A partir de l'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana, en un període de tres mesos, s'haurà d'haver redactat el projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació, el cost del qual anirà a dels propietaris afectats pel sector urbanístic.

- El període màxim per a la completa execució del present Polígon d'Actuació figura en el Pla d'Étapes.

TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1 Objecte d'aquestes normes.

El Pla de Millora Urbana PMU-3.1 "Riera de Llafranc - II", constitueix la figura de planejament urbanístic que desenvolupa en detall el sector assenyalat en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell, aprovat definitivament el 2 d'octubre de 2006, i publicat al DOGC el 3 d'abril de 2007.

Per aquest motiu doncs, el present pla de millora urbana desenvolupa el vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en tot allò que no contradigui amb el que s'expressa i desenvolupa en aquest document, i seran d'aplicació les condicions generals fixades en el POUM de Palafrugell, les quals han quedat adaptades mitjançant aquest pla de Millora Urbana i de forma específica per aquest àmbit territorial.

Art. 2 Àmbit d'aplicació

Aquestes normes reguladores són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit que desenvolupa aquest Pla de Millora Urbana PMU-3.1 "Riera de Llafranc", segons queda delimitat en la documentació i en els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Art. 3 Marc legal de referència

Pla de Millora Urbana PMU-3.1 "Riera de Llafranc - II", és un planejament derivat del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell. Aquest planejament pren com a referència el que es fixa en els arts. 70 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme així com al desenvolupament de la mateixa fixada en el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

L'àmbit del present planejament té la consideració de sòl urbà no consolidat d'ús residencial.

Art. 4 Entrada en vigor i vigència.

Les determinacions d'aquest Pla de Millora Urbana, entraran en vigor el dia següent de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de l'acord d'aprovació definitiva i, es mantindrà en vigència sempre que no es procedeixi a la seva revisió i/o modificació.

Art. 5 Interpretació de les determinacions del pla de millora urbana.

Les determinacions del Pla de Millora Urbana s'interpretaran atenent el seu contingut i d'acord amb llurs objectius i finalitats expressades en la Memòria. En casos de dubte o imprecisió prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per a espais lliures i comunitaris. Predominarà la documentació escrita sobre la gràfica, i en aquesta primarà la de major escala.

Art. 6 Modificacions del Pla de Millora Urbana.

Les modificacions del present Pla de Millora Urbana hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell i en el mateix Pla de Millora Urbana i s'ajustaran al que prescriu el Text refós de la Llei d'urbanisme Decret Legislatiu 1/2010, així com al desenvolupament de la mateixa fixada en el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant en l'edificabilitat de les illes superiors i/o inferiors al 3%.

TÍTOL II. GESTIÓ DEL PLANEJAMENT

Art. 7 Sistema d'actuació.

Aquest Pla de Millora Urbana es desenvoluparà mitjançant el sistema de reparcel·lació i serà d'aplicació la modalitat de cooperació pel procés de reparcel·lació, d'acord amb els articles 139 a 141 del Decret Legislatiu 1/2010, de 26 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Art. 8 Règims relatius a les llicències de parcel·lació.

No es procedirà a la parcel·lació urbanística, ni mitjançant document privat ni mitjançant document públic translatiu de domini, en l'àmbit del pla de millora urbana, fins que no s'hagi obtingut la llicència de parcel·lació o es justifiqui la no necessitat de la seva conveniència.

Les sol·licituds de llicència de parcel·lació es presentaran davant l'Ajuntament amb un projecte, el qual haurà de contenir necessàriament :

- a).- Memòria justificativa de la procedència sobre la base d'aquest Pla de Millora Urbana, de les dimensions de les parcel·les o dels lots per a cada zona.
- b).- Els plànols detallats on hi consti la finca inicial, la proposta de parcel·lació, i el plànol superposat de les situacions urbanístiques. Aquests plànols es presentaran a escala adequada.

Art. 9 Divisió poligonal.

Aquest Pla de Millora Urbana PMU-3.1 "Riera de Llafranc - II" és un únic polígon que caldrà que es desenvolupi d'acord amb el Pla d'Etapes també previst en aquest Pla de Millora Urbana.

Art. 10 Obligació d'urbanitzar

La obligació d'urbanitzar fixada en la reglamentació vigent, es concreta en aquest sector en l'execució total dels sistemes inclosos dins de l'àmbit del polígon.

Dins dels deures dels propietaris hi és inclosa la cessió gratuïta del 10% de l'aprofitament mitjà a consolidar del polígon, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent.

Art. 11 Edificació simultània a la urbanització.

D'acord amb allò que estableix l'art. 41 del DL 1/2010, de 3 d'agost, podrà edificar-se abans que els terrenys estiguin totalment urbanitzats sempre que s'acompleixi :

- Estiguin aprovats el Pla de Millora Urbana, la Reparcel·lació i el Projecte d'Urbanització.
- Les parcel·les disposin dels elements mínims de sanejament, alineacions i rasant.
- Que per l'estat de realització de les obres d'urbanització, l'Administració consideri previsible que a la finalització de les obres, la parcel·la disposarà de tots els serveis necessaris per a obtenir la condició de solar.
- Que en l'escrit de sol·licitud de llicència, el propietari es comprometi a la no utilització de la construcció i/o instal·lacions fins no estiguin totalment acabades les obres d'urbanització fixades en el projecte d'urbanització.
- Que es garanteixi el cost de les mateixes d'acord amb les prescripcions que es fixa en la reglamentació especificada.

Art. 12 Règim relatiu als Projectes d'urbanització.

Els Projectes d'urbanització que es redactin com a desenvolupament d'aquest Pla de Millora Urbana, són projectes d'obra i tenen com a única finalitat portar a la pràctica les determinacions corresponents i la realització material del Pla de Millora Urbana. En cap cas el Projecte d'Urbanització podrà incloure determinacions sobre ordenació, règim de sòl o de l'edificació. Les rasants establertes podran ésser modificades si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat dels serveis.

Els Projectes d'urbanització són instruments per a el desenvolupament del Pla i les seves determinacions queden fixades per la vialitat, accessibilitat, abastament d'aigües, sanejament, instal·lacions telefòniques, elèctriques, d'enllumenat o altres de semblants. Els projectes també inclouran la jardineria, el mobiliari urbà, la senyalització i l'adequació dels espais lliures i parcs urbans. Tots els serveis urbanístics a instal·lar com a conseqüència de l'execució d'aquest Pla de Millora Urbana seran soterrats.

Així mateix el projecte d'urbanització, d'acord amb les companyies de serveis, podrà incorporar a l'espai privat o a l'interior de les edificacions modificacions al respecte.

Els projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla de Millora Urbana s'hauran d'ajustar a la normativa vigent i a altres condicions que li siguin d'aplicació.

Art. 13 Protecció del paisatge

Per tal de minimitzar l'impacte ambiental d'aquesta implantació, el projecte d'urbanització que es redacti com a desplegament d'aquest sector, incorporarà les directrius de les conclusions de l'estudi de declaració d'impacte ambiental complementari que incorpora el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell.

Art. 14 Previsió d'aparcament de vehicles, bicicletes i motocicletes

Els projectes de edificació que es desenvolupin sota l'emparament d'aquest Pla de Millora Urbana compliran amb les reserves mínimes d'aparcaments d'acord amb l'establert en el decret 344/2006 de 19 de Setembre de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

Capítol Primer. Disposicions generals.

Art. 15 Condicions generals d'edificació.

Sempre que en aquest document no s'especifiqui el contrari, seran d'aplicació directe i amb caràcter general, totes les condicions generals d'edificació definides en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell.

Art. 16 Divisió del sòl.

Aquest Pla de Millora Urbana contempla la següent divisió del sòl :

SUPERFÍCIE		
TOTAL PMU	2.817,65 m² sòl	100,000%
SISTEMES	1.336,19 m² sòl	47,422%
Clau V - Xarxa viària	574,92 m ² sòl	20,404%
Clau aLP - Parcs i jardins urbans	506,70 m ² sòl	17,983%
Clau aLH - Protecció hidrogràfica	254,57 m ² sòl	9,035%
ZONES	1.481,46 m² sòl	52,578%
Clau aLV - Espai lliure privat	592,18 m ² sòl	21,017%
Clau a13p11 - Illa oberta	889,28 m ² sòl	31,561%

Capítol Segon. Sistemes

Secció 1.- Disposició general dels sistemes.

Art. 17 Definició

Els sistemes són el conjunt d'elements que degudament ordenats entre sí, contribueixen a aconseguir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, vialitat, espais lliures, equipaments comunitaris i infraestructures urbanes.

Seràn sistemes generals aquells que el seu funcionament vagi dirigit a cobrir les necessitats d'un àmbit major que el propi àmbit del polígon i, seràn anomenats locals, aquells que tenen per referència exclusiva el seu sector.

Els sistemes generals, engloben els espais per a vies primàries de la xarxa bàsica, infraestructures, els parcs urbans i els sistemes de parcs lliures, els equipaments públics i els espais lliures vinculats a la servitud o protecció d'altres sistemes generals.

Aquests sistemes generals tenen com a característica funcional, la d'estar al servei de tota la comunitat municipal de Llafranc, motiu pel qual s'hauria justificat la seva ordenació en el POUM.

Constitueixen els sistemes urbanístics locals els elements de l'estructura general compresos dins el sòl urbà, per estar al servei del conjunt d'aquesta classe de sòl. També constitueixen sistemes urbanístics locals aquells elements de l'estructura urbana que el planejament derivat determini en sòl urbanitzable.

Els usos d'aquests sòls es justifiquen independentment dels usos privats adjacents i la seva coherència de funcionament ve donada de la seva constitució com a sistema global d'interrelació i servei.

Art. 18 Sistema viari

El Sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a la circulació de persones, vehicles i àrees d'aparcament de vehicles. Dins l'àmbit d'aquest pla de millora urbana hi són inclosos com a sistema xarxa viària (V).

La xarxa de vials del Pla de Millora Urbana comuniquen les seves parcel·les residencial de nova creació i els espais lliures de l'illa, amb la resta d'illes veïnes del nucli del municipi de Llafranc.

Pel que fa a la regulació urbanística de la xarxa viària es sotmetrà al que es disposa el POUM de Palafrugell.

Art. 19 Sistema d'espais lliures – parcs i jardins urbans

Són els terrenys destinats a espais lliures d'edificació, jardins, places, passeigs o salons urbans.

Dins d'aquest tipus d'espais no es permeten altres usos que els del lleure, passeig o joc. Són espais no edificables, i només s'hi admeten les construccions o instal·lacions vinculades al seu destí d'espai lliure.

En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais lliures. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície i el manteniment de la qualitat dels aqüífers (o subsòl).

Les edificacions que confrontin amb espais lliures podran obrir finestres a l'espai públic prèvia llicència municipal.

El sistema d'espais lliures – parcs i jardins urbans del sector PMU-3.1 "Riera de Llafranc – II" està format pels terrenys situats al voltant de la Riera de Llafranc, que separen aquesta de les parcel·les edificables d'ús residencial.

Pel que fa a la regulació urbanística del sistema d'espais lliures, es sotmetrà al que es disposa en el POUM de Palafrugell.

Art. 20 Sistema d'espais lliures – Protecció hidrogràfica

Constitueixen el sistema hidrogràfic, els terrenys ocupats amb caràcter permanent o estacional per les aigües superficials continentals, així com les seves ribes i els espais que han configurat al llarg del temps.

També constitueixen el sistema hidrogràfic aquells terrenys que per la seva proximitat i per tal de permetre'n la protecció, manteniment, i gaudi, s'han de mantenir lliures d'edificació, i han estat inclosos dins els espais de protecció i servitud.

El sistema hidrogràfic del sector PMU-3.1 "Riera de Llafranc – II" està format pels terrenys ocupats per la Riera de Llafranc, al seu pas per l'interior del nucli del municipi de Llafranc, les seves ribes i espais de protecció i servitud.

Pel que fa a la regulació urbanística del sistema d'espais lliures, es sotmetrà al que es disposa en el POUM de Palafrugell.

Capítol Tercer. Zones de l'ordenació

Art. 21 Normes generals

Els criteris de definició i mesura dels paràmetres tècnics necessaris per a determinar les característiques de les edificacions, es definiran segons els tipus d'ordenació previstos en el POUM de Palafrugell.

Per això i de forma subsidiària en tot allò que no quedés totalment definit en aquestes ordenances es sotmetrà al que es disposa en aquell document bàsic de referència d'acord amb les tipologies que hi consten.

Art. 22 Definició regulació zona d'illa oberta - Clau a13

Zona d'illa oberta "Clau a13", hom entén aquella zona de caràcter residencial que respon al tipus d'edificació alineada a vial i que té alguna de les seves façanes no edificables.

En aquest PMU 3.1 "Riera de Llafranc – II" apareixen algunes particularitats en quan a la definició dels paràmetres urbanístics de la Clau a13:

- ús terciari com a mínim un 15% del sostre del sector
- ocupació de la zona verda privada en planta soterrani per a l'ús d'aparcament
- consideracions sobre la solució constructiva pel que fa a la tipologia i dimensionament de l'estructura dels fonaments dels edificis
- limitació de la densitat d'habitatges consistent en un habitatge per cada 90,71 m² de sostre residencial, per adaptar-se a la densitat màxima definida pel POUM en aquest sector, essent aquesta de 90 hab/ha (25 habitatges)

Per tant, se li aplicarà un subíndex, essent aquesta anomenada com a **Clau a13p11** en aquest sector, per a diferenciar-la de la resta de zones amb Clau a13 del municipi.

Art. 23 Condicions d'edificació clau a13p11.

Definició

Es considera illa oberta l'illa edificada en règim d'alineació a vial que té alguna de les seves façanes no edificables. Podrà ser oberta per un, dos o tres costats. Els plànols d'ordenació assenyalen les façanes que han de quedar obertes.

Paràmetres específics de l'ordenació

a. Profunditat edificable

La profunditat edificable que defineix l'alineació posterior de l'edificació queda grafiada i anotada en els plànols d'ordenació.

b. Parcel·lació

Per tenir la consideració de parcel·la mínima, les parcel·les hauran de tenir com a mínim 4,50m de front i una profunditat d'un metre superior a la fondària edificable.

Les parcel·les de cantonada hauran de tenir una dimensió mínima superior en un metre a la profunditat edificable. Quan hi hagi, en una illa, parcel·les que no tinguin les dimensions mínimes per poder ser edificades, es definirà una àrea de normalització que inclogui les parcel·les necessàries per efectuar la regularització dels solars.

Es permetrà l'edificació de parcel·les de superfície i de façana inferior al mínim quan es trobin entre parcel·les ja edificades o entre una parcel·la edificada i un espai públic, sempre que provinguin de segregacions anteriors a l'aprovació inicial del Pla General de 1983.

En qualsevol cas s'haurà de tenir en compte el que estableix l'article que regula la ventilació dels habitatges.

Als fronts homogenis només es permetrà l'agrupació i/o la segregació de parcel·les en els casos que les parcel·les resultants tinguin una façana no inferior al mínim ni superior al doble del mínim.

Les parcel·les incloses a l'àmbit cautelar de protecció del patrimoni que tinguin una façana superior al doble de la parcel·la mínima per ser edificades, hauran de ser dividides en parcel·les compreses dins els límits assenyalats, no obstant això, es podrà realitzar la construcció unitària d'aquestes parcel·les quan el seu interior i el seu exterior reflecteixin la parcel·lació tradicional.

A les zones qualificades amb aquesta zonificació que disposin d'un nivell de protecció específica, prevaldran les regulacions contemplades en els planejaments de protecció del patrimoni i, en conseqüència, quan es trobin dins de l'àmbit cautelar de protecció del patrimoni, es procurarà mantenir el parcel·lari existent i es seguiran els criteris compositius de les normes del Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric de Palafrugell.

Ús de l'edificació

L'ús preferent d'aquesta zona és de l'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

Es limita una densitat resultant en cada promoció, consistent en un habitatge per cada 90,71m² de sostre edificable d'ús residencial sobre rasant, sense comptabilitzar l'edificació auxiliar permesa al fons dels patis d'illa, essent 25 el nombre màxim d'habitatges permesos.

S'admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva i l'hostaleria, els usos assistencials, educatiu, sanitaris, religiosos, culturals, esportius i d'oficines.

S'admeten els usos recreatius i d'espectacles en situació 2º, en locals de menys de 400 m³, excloent-se expressament les sales de festes, les discoteques i d'altres usos semblants.

S'admeten els usos comercials en situació 2º.

S'admeten els tallers i les indústries de 1º i 2º categoria i els magatzems de 1º categoria en situació 2º, sempre que la seva localització a la ciutat ho permeti, segons les normes de l'article 185, i sempre que la seva superfície sigui inferior a 400 m².

Als àmbits cautelars s'admetran els usos d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, residència col·lectiva i hotels, assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals i comercials en situació 2º i en locals de menys de 400 m², sempre que la seva localització a la ciutat ho permeti, segons les normes de l'article 185.

Proporcions dels usos permesos

- Ús terciari: mínim 15% del sostre
- Ús residencial: màxim 85% del sostre

Interior d'illa

El pati d'illa serà edificable en planta baixa, excepte en els casos en què s'hagi assenyalat l'interior de l'illa com a zona verda privada. L'edificació del pati d'illa no ultrapassarà la cota del sostre de la planta baixa, la seva alçària serà com a màxim de 4 metres en el punt més elevat de la coberta i no ocuparà més del 50% de l'espai interior d'illa que correspon a la parcel·la on es situï, i d'acord amb les regulacions contemplades a l'article 154.

L'espai lliure interior d'illa oberta, quan estigui assenyalat com a verd privat, haurà de ser obligatòriament dedicat a espai verd, amb caràcter privat o col·lectiu, i no podrà ser edificat en planta baixa, tan sols s'hi admetran construccions auxiliars. Si es tracta d'un espai col·lectiu podrà tenir ús esportiu.

La planta soterrani podrà ocupar la zona verda privada qualificada com a Clau aLV, fins a una fondària màxima de 16 m. En els casos que s'hagi de superar aquesta fondària s'aplicaran mesures a la coberta de manera que sigui de característiques vegetals. I per tant, tindrà un gruix de terra vegetal de 50 cm.

Condicció particular sobre la solució constructiva dels fonaments de l'edifici

La solució constructiva pel que fa a la tipologia i dimensionament de l'estructura dels fonaments de l'edifici serà compatible, si s'escau, amb el risc de soscavació i/o la pèrdua de la capacitat portant dels terrenys del marge de la llera de la riera, associat a la revinguda de 500 anys de període de retorn. Per sota el nivell d'accés a la planta baixa de les edificacions no es deixarà cap obertura en l'estructura de tancament exterior de la façana que confronta amb la riera.

Art. 24 Ordenació dels equipaments comercials

Segons el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, es podran implantar petits establiments comercials, sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial, i establiments comercials singulars (ECS), que comprenen els establiments de venda a l'engròs i els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, els centre de jardineria i vivers, tots els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial.

L'aparcament relacionat amb els grans establiments comercials singulars, si s'escau, sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior, cal que s'adeqüi al que determina l'article 12 de Decret 378/2006, d'un mínim de dues places per cada 100 m² edificats, que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret Llei 1/2009, fins el desenvolupament reglamentari d'aquest.

Art. 25 Compromisos que adquireixen els promotors del Pla.

1. Els promotors hauran de cedir el 10 % de l'aprofitament mig del conjunt del Pla i es determinarà en el Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística amb conformitat del que disposa

l'article 43.1 de DL 1/2010. Aquest sostre edificable s'adjudicarà a l'Ajuntament de Palafrugell mitjançant el projecte de reparcel·lació lliure de les càrregues derivades del Pla de Millora Urbana.

2. El projecte de reparcel·lació, del polígon d'actuació, inclourà les despeses d'urbanització derivades de la urbanització dels sistemes, de les despeses de gestions i projectes urbanístics, i les indemnitzacions. Serà l'Ajuntament de Palafrugell, que mitjançant la modalitat de cooperació, executarà les obres d'urbanització necessàries amb càrrec a les persones propietàries dels terrenys inclosos dins de l'àmbit d'actuació.

Capítol Quart. Paràmetres generals de l'edificació.

Art. 26 Definició de conceptes

A continuació es defineixen els principals paràmetres generals de l'edificació. Pel que fa a la regulació urbanística d'aquests paràmetres generals, es sotmetrà al que es disposa en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell.

Parcel·la

Parcel·la és la partió resultant de la subdivisió del terreny edificable, amb front i accés directe des dels espais de la vialitat pública d'acord amb les condicions establertes per a cada zona quan els terrenys públics als que dona front aquesta partió estan urbanitzats d'acord a les normes mínimes establertes per la llei té la qualificació de solar.

Intensitat neta d'edificació

L'índex d'intensitat neta d'edificació per cada parcel·la és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la per la superfície d'aquesta.

L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de distribuir entre totes les parcel·les l'edificabilitat neta de cada unitat de zona.

Per a comptar l'edificabilitat s'inclouran totes les superfícies de sostre edificables pel damunt d'un metre de la superfície del terreny. Comptaran els cossos volats tancats, els patis de llum i els de ventilació. A aquests efectes no es computaran els patis oberts, ni les plantes baixes porxades ni els cossos volats oberts.

La superfície de la planta golfes computarà com a sostre edificat a partir d'una alçada lliures d'1,50m.

Coefficient d'ocupació

El coeficient d'ocupació és el tant per cent de la superfície del sòl de cada parcel·la que pot ser ocupat per l'edificació i correspon a la superfície resultant de la projecció vertical sobre el terreny del volum d'edificació sobre i sota rasant, inclòs els cossos volats.

Coefficient d'edificabilitat

És el resultat de dividir la superfície de sostre màxima admesa en cada parcel·la per la superfície d'aquesta. Compta tota la superfície compres a les àrees definides pels paraments exteriors de les façanes i cobertes, tret dels cossos volats oberts.

Alineació de vial

És la que assenyala el límit entre els espais públics destinats a vials, carrers, parcs o jardins i les parcel·les o solars de domini públic o privat.

Alineació d'edificació

És el límit del que es podrà construir l'edificació i que coincidirà o o segons al zona, amb l'alineació del vial; de la separació entre l'alineació de l'edificació i la del vial se'n diu reculada de l'edificació

Alineació de façana

És l'alineació d'edificació a cada parcel·la.

Fondària edificable

La fondària edificable es delimita per la línia de façana i l'alineació del darrer de l'edificació a la que s'anomena alineació posterior. La fondària edificable, que es fixa en cada zona en els plànols

d'ordenació, es mesura per cada solar perpendicularment a la seva alineació de façana sobre via pública.

Planta baixa

És el pis baix de l'edifici a nivell del sòl, que es troba dins els límits que assenyalen les Normes del POUM de Palafrugell pel que fa a la rasant.

Planta soterrani

Constitueixen planta soterrani aquelles plantes de l'edificació situades a sota la planta baixa. En planta soterrani no s'admet l'ús d'habitatge.

L'alçada lliures dels soterranis serà com a mínim de 2,25m.

Plantes superiors a la planta baixa

Totes les plantes al damunt de la planta baixa són considerades plantes pis. L'alçada lliure mínima d'aquestes serà:

- segons el Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i cèdula d'habitabilitat, serà de 2,70m
- segons el Pla d'Ordenació Urbana Municipal de Palafrugell, serà de 2,50m

Planta golfes

És l'espai comprès entre la teulada i el forjat de sostre de la darrera planta pis edificada. La superfície de la planta golfes computarà com a sostre edificat a partir d'una alçada lliures d'1,50m.

Cossos que sobresurten del pla de façana

Els cossos volats poden ser tancats, mig tancats o oberts. Són cossos volats tancats els miradors, tribunes o semblants. S'entén com a tribunes aquells cossos volats tancats amb predomini d'ela superfície vidrada. Són cossos volats oberts els balcons.

La superfície en planta dels cossos volats tancats comptarà a efectes de càlcul de la superfície total edificada.

Els cossos volats oberts no comptaran pel càlcul de la superfície de sostre edificat, sí comptaran però pel càlcul de l'ocupació en les zones d'edificació aïllada i a efectes de separació entre edificacions i respecte a les partions.

Elements constructius que sobresurten del pla de la façana

Els elements constructius que en determinades condicions poden sobresortir del pla de façana són els ràfecs de teulada, cornises i sòcols, i també les viseres, rètols i marquesines.

Art. 27 Tipus d'ordenació de l'edificació:

Ordenació segons alineació a vial

L'ordenació segons alineació a vial es regula per uns paràmetres fonamentals i uns d'específics

1. Són paràmetres fonamentals:

- L'alineació a vial
- El nombre de plantes
- La fondària edificable

2. Són paràmetres fonamentals:

- La situació de la planta baixa
- La definició de la planta pis i la planta soterrani
- Les limitacions de l'alçària de l'edificació
- Regles sobre mitgeres
- L'espai interior d'illa
- Cossos sortints

- Tanques

Aquests paràmetres es troben regulats en el Pla d' Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell.

Art. 28 Tanques

Les tanques definitives hauran de construir-se seguint l'alineació i les rasants oficials. Els paràmetres d'aquestes tanques definitives, així com els de les provisionals, es remolinaran i pintaran com si es tractés d'una façana.

El Pla d'Etapes determina la temporalització de l'execució de la urbanització i edificació, atès que el Pla de Millora Urbana s'executarà en un sòl polígon d'actuació urbanística, es determina una sola etapa d'execució de la urbanització i edificació, fixant el següent pla d'etapes:

POLÍGON D'ACTUACIÓ

El Pla de Millora Urbana es desenvoluparà en el seu conjunt en tres etapes que comprenen les accions següents:

Primera etapa:

Tramitació i aprovació definitiva dels instruments de planejament necessari per a l'inici de les obres :

- Aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana.
- Aprovació definitiva del projecte d'Urbanització.
- Aprovació definitiva del projecte de Reparcel·lació.

Calendari previst: 8 mesos.

Segona etapa:

Licitació de les obres d'urbanització i execució d'aquestes.

Calendari previst: 6 mesos a comptar des del final de la primera etapa.

Tercera etapa:

Construcció de les obres d'edificació corresponents a les zones de sòl residencial.

Calendari previst: 16 mesos a comptar des del final de la primera etapa.

En cap cas el Pla de Millora Urbana es desenvoluparà en un termini superior 4 anys.

QUADRE RESUM
PMU-3.1 "RIERA DE LLAFRANC - II" - LLAFRANC

	SUPERFÍCIE	SOSTRE RESIDENCIAL	HABITATGES
TOTAL PMU	2.817,65 m ² sòl 100,000%	2.667,84 m ² sostre 100,000%	25 hab 100,000%
SISTEMES	1.336,19 m² sòl 47,422%		
Clau V - Xarxa viària	574,92 m ² sòl 20,404%		
Clau aLP - Parcs i jardins urbans	506,70 m ² sòl 17,983%		
Clau aLH - Protecció hidrogràfica	254,57 m ² sòl 9,035%		
ZONES	1.481,46 m² sòl 52,578%	2.667,84 m² sostre 100,000%	25 hab 100,000%
Clau aLV - Espai lliure privat	592,18 m ² sòl 21,017%		
Clau a13p11 - Illa oberta	889,28 m ² sòl 31,561%	1,801 m ² st/m ² s *	90 hab/ha **
		2.667,84 m ² sostre 100,000%	25 hab 100,000%

* Edificabilitat neta

Sostre corresponent a l'envolvent màxima de l'edificació segons proposta ordenació

** Densitat sector

Segons el POUM de Palafrugell, aquest poligon únicament precisa volumetries resultants i fixa obligacions de millora dels serveis i, per tant, al no estar en cap de les finalitats contemplades en l'article 40.2 del Decret 305/2006, **no cal fer reserva d'habitatge protegit**

7.1 Despeses d'urbanització

DESPESES D'URBANITZACIÓ		
		TOTAL
PRESSUPOST EXECUCIÓ MATERIAL segons PROJECTE D'URBANITZACIÓ*		110.720,67 €
* Projecte d'urbanització redactat per l'Ajuntament de Palafrugell		
Despeses generals	12,00%	13.286,48 €
Benefici industrial	4,00%	4.428,83 €
TOTAL PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTA (sense IVA)		128.435,98 €
IVA	21,00%	26.971,56 €
TOTAL PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTA (amb IVA)		155.407,53 €

Segons el Projecte d'Urbanització del sector PMU 3.1 "Riera de Llafranc – II", s'obté un **PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL DE 110.720,67 €** (CENT DEU MIL SET-CENTS VINT EUROS, AMB SEIXANTA-SET CÈNTIMS).

Incrementant la quantitat anterior amb els percentatges corresponents a Despeses Generals (12%) i el Benefici Industrial (4%) al total obtingut, resulta un **PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTA (sense IVA) de 128.435,98 €** (CENT VINT-I-VUIT MIL QUATRE-CENTS TRENTA-CINC EUROS, AMB NORANTA-VUIT CÈNTIMS).

7.2 Estudi econòmic i financer

DADES GENERALS SECTOR

SUPERFICIE TOTAL SECTOR	SUPERFICIE APROFITAMENT	ZONA - TIPOLOGIA	SOSTRE MÀXIM CONSTRUÏT
2.817,65 m ²	1.481,46 m ²	Clau a13p11 Comercial (Illa oberta)	400,18 m ² st
		Clau a13p11 Residencial Lliure - plurifamiliar (Illa oberta)	2.267,66 m ² st
		TOTAL	2.667,84 m²st

VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL

Càlcul del valor de repercussió del sòl mitjançant el **MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC**:

$$VRS = VM * (1-b) - R Ci$$

VRS Valor de repercussió del sòl

VM Valor de mercat

b	Benefici promotor	ús residencial	b = 18
		ús comercial	b = 24
		ús industrial	b = 27

R Ci

Cada un dels pagaments necessaris considerats

Construcció i gestió	Construcció	euro/m2st construït - BEC (CCC)
	Gestió	Impostos (2% VM)
		Honoraris (9% CCC)
		Llicències (3% CCC)
		Assegurances (6,5% CCC)
Urbanització	Despesa urbanització segons PMU (PEC sense IVA)	-128.435,98 €
Cessió 10% valor aprofitament		

1 VALOR DE MERCAT (VM)

		Clau a13p11	Clau a13p11
		Comercial	Residencial
Valor de mercat	€/m²sostre	2.150,00 €/m²st	3.100,00 €/m²st
Valor de mercat	€/tipologia sostre	860.378,40 €	7.029.758,40 €

2 VALOR DE MERCAT SENSE BENEFICI PROMOTOR

		Clau a13p11	Clau a13p11
		Comercial	Residencial
VM - benefici promotor	€/m²sostre	1.634,00 €/m²st	2.542,00 €/m²st
VM - benefici promotor	€/tipologia sostre	653.887,58 €	5.764.401,89 €

3 DESPESES

		Clau a13p11	Clau a13p11
		Comercial	Residencial
Construcció	€/m²sostre	-650,00 €/m²st	-975,00 €/m²st
Gestió	€/m²sostre	-163,25 €/m²st	-242,38 €/m²st
Construcció i gestió	€/m²sostre	-813,25 €/m²st	-1.217,38 €/m²st
Construcció i gestió	€/tipologia sostre	-325.443,13 €	-2.760.597,46 €

4 VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL

Segons el mètode residual estàtic:

		Clau a13p11	Clau a13p11
		Comercial	Residencial
Valor de repercussió del sòl	€/tipologia sostre	328.444,45 €	3.003.804,43 €
Despesa cessió 10%	€/tipologia sostre	-32.844,45 €	-300.380,44 €
Despesa Urbanització	€/tipologia sostre	-12.659,34 €	-115.776,63 €
Valor de repercussió del sòl	€/tipologia sostre	282.940,66 €	2.587.647,35 €

RESUM VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL

Tipologia sostre		Sostre màxim construït	Valor
Clau a13p11	Comercial	400,18 m ² st	282.940,66 €
Clau a13p11	Residencial	2.267,66 m ² st	2.587.647,35 €
Total valor de repercussió del sòl			2.870.588,01 €
Valor de repercussió del sòl per m2 de superfície			1.018,79 €

Lleida, Juliol de 2012

Arku3 arquitectura, SLP.

Arquitecte

Marc Ribes i Mesalles

PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3.1 "RIERA DE LLAFRANC - II"

TEXT REFÓS que incorpora les prescripcions de:

- L'Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua del 31 de gener de 2012
- L'Informe del Departament de Territori i Sostenibilitat del 31 de gener de 2012

Situació:

LLAFRANC
T.M. PALAFRUGELL [GIRONA]

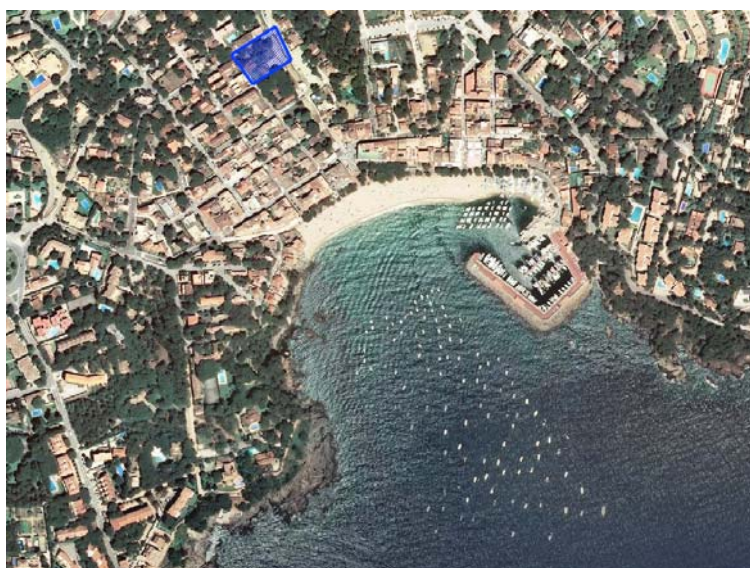
Promotor:

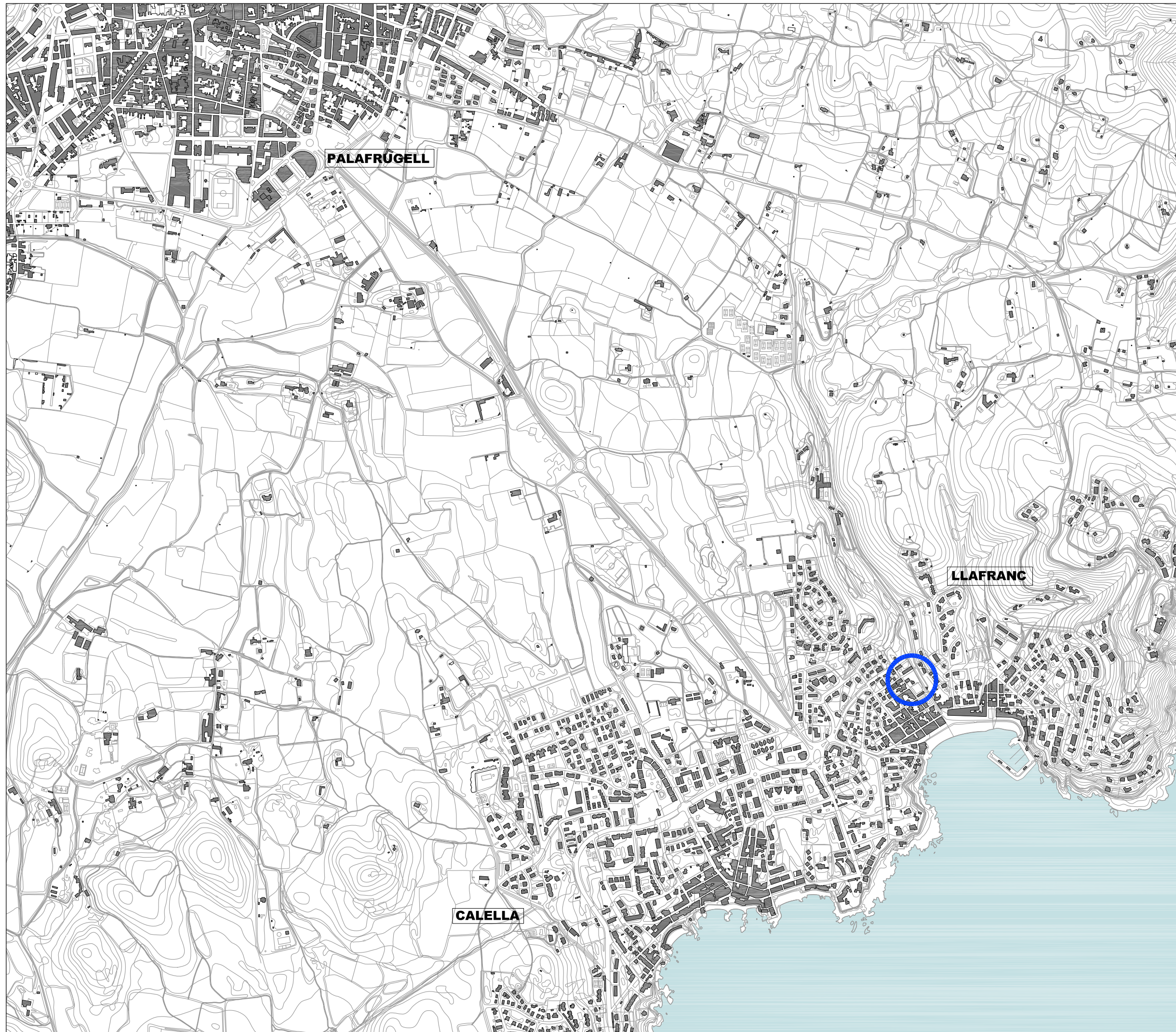


AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

Arquitecte:

ARKU3 ARQUITECTURA, SLP
Marc Ribes Mesalles





PLA DE MILLORA URBANA
DEL SECTOR PMU-3.1 "RIERA DE LLAFRANC - II"

TEXT REFÓS

Situació
 LLAFRANC
 T.M. PALAFRUGELL (GIRONA)

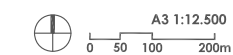
Data
 JULIOL 2012

Promotor
 AJUNTAMENT
 DE PALAFRUGELL



Referència
 U-09.023

Escala



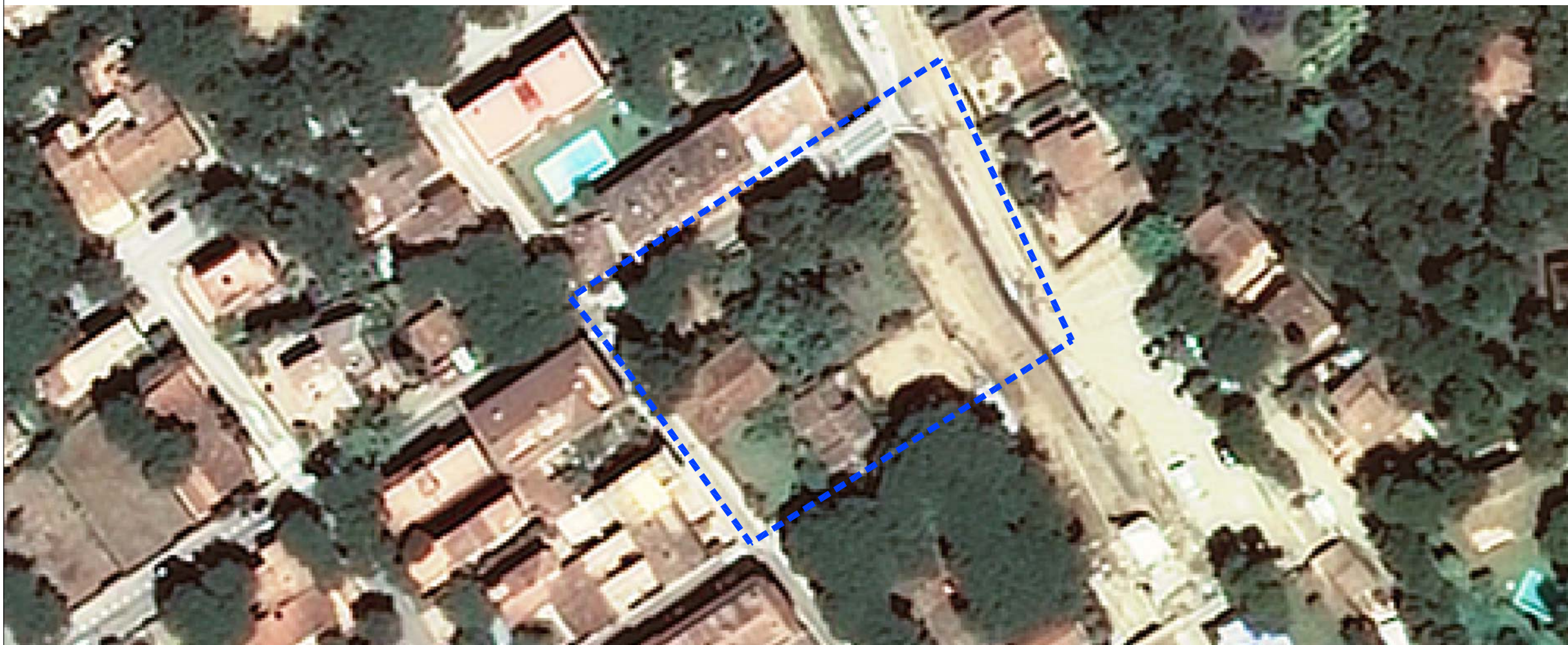
1.1

INFORMACIÓ **Emmarcament territorial**

Aprovacions
 Aprovació Inicial: 20 de desembre de 2011
 Aprovació Provisional:
 Aprovació Definitiva:



ORTOFOTOMAPA
Àmbit municipal



ORTOFOTOMAPA
Àmbit sector

■ ■ ■ ÀMBIT SECTOR

**PLA DE MILLORA URBANA
DEL SECTOR PMU-3.1 "RIERA DE LLAFRANC - II"**

TEXT REFÓS

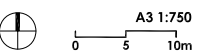
Situació
LLAFRANC
T.M. PALAFRUGELL (GIRONA)

Data
JULIOL 2012

Promotor
AJUNTAMENT
DE PALAFRUGELL 

Referència
U-09.023

Escala



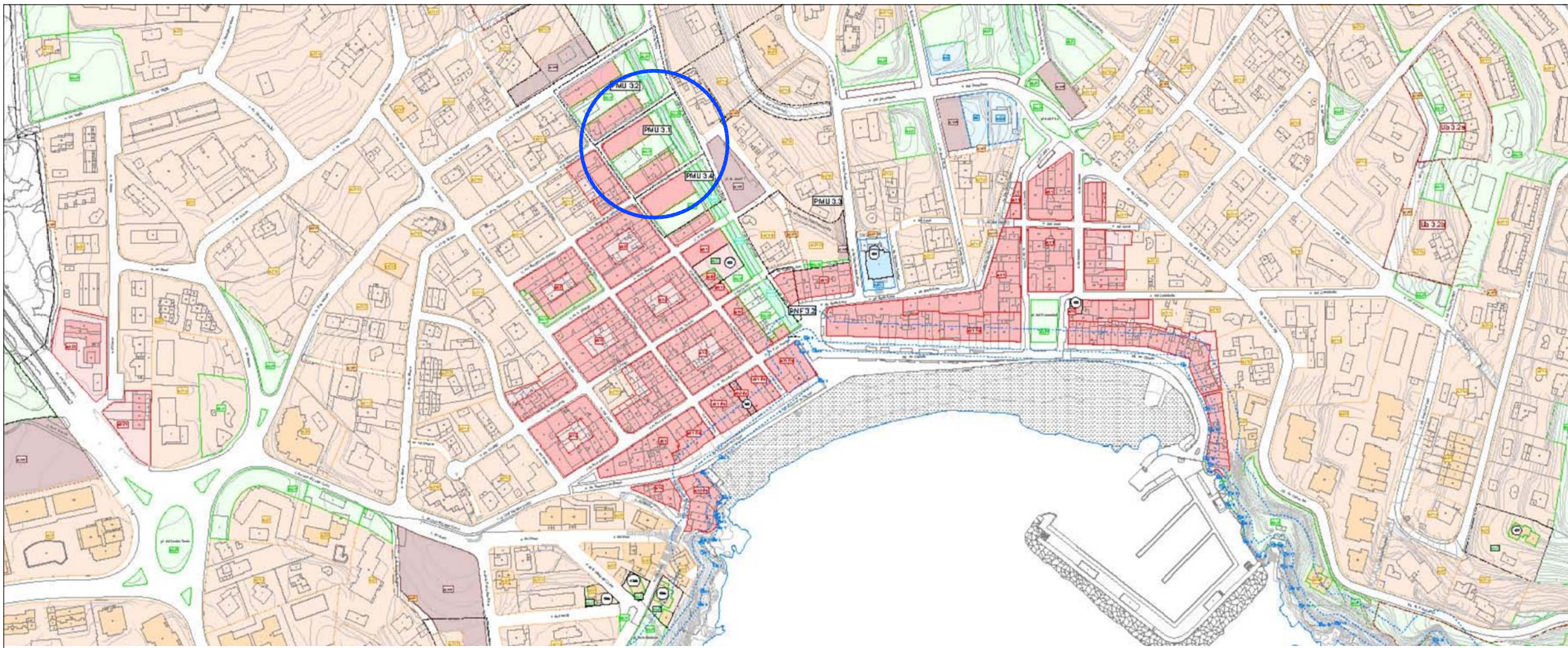
1.2

INFORMACIÓ Ortofotomapa

Aprovacions	
Aprovació Inicial:	20 de desembre de 2011
Aprovació Provisional:	
Aprovació Definitiva:	

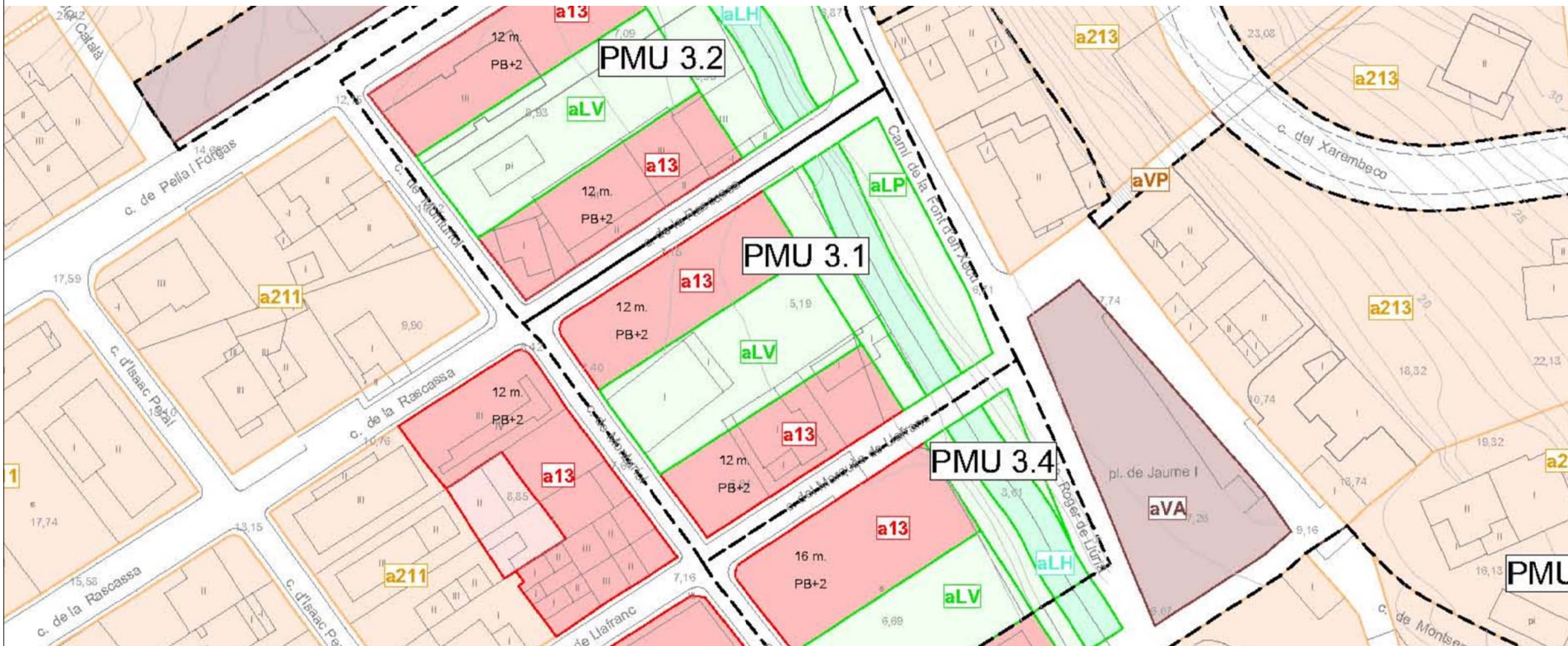
ARKU3 ARQUITECTURA, SLP
Avinguda Bonclat, 84 - pl. 1a. 25002. LLEIDA
T. 973 283 775 Fx. 973 272 246 arku3@arku3.com
marc ribes mesalles, arquitec te





PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL de Palafrugell
Àmbit municipal

LLEGENDA	
ESPACIS LLIURES	aLP PARCS I JARDINS URBANS
	aLH PROTEC. HIDROGRÀFICA
ESPACIS LLIURES	aLV PRIVAT
	aLC CATALOGAT
a1 ALINIACIÓ VIAL	a10 EDIFICACIÓ EXISTENT
	a11 ILLA COMPACTE
	a12 ILLA TANCADA
	a13 ILLA OBERTA
	a14 INDUSTRIAL
	a15 NUCLI RURAL



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL de Palafrugell
Àmbit sector

PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3.1 "RIERA DE LLAFRANC - II"

TEXT REFÓS

Situació
LLAFRANC
T.M. PALAFRUGELL (GIRONA)

Data
JULIOL 2012

Promotor
AJUNTAMENT
DE PALAFRUGELL

Referència
U-09.023

1.3

Escola
A3 1:750
0 5 10m

INFORMACIÓ Planejament vigent

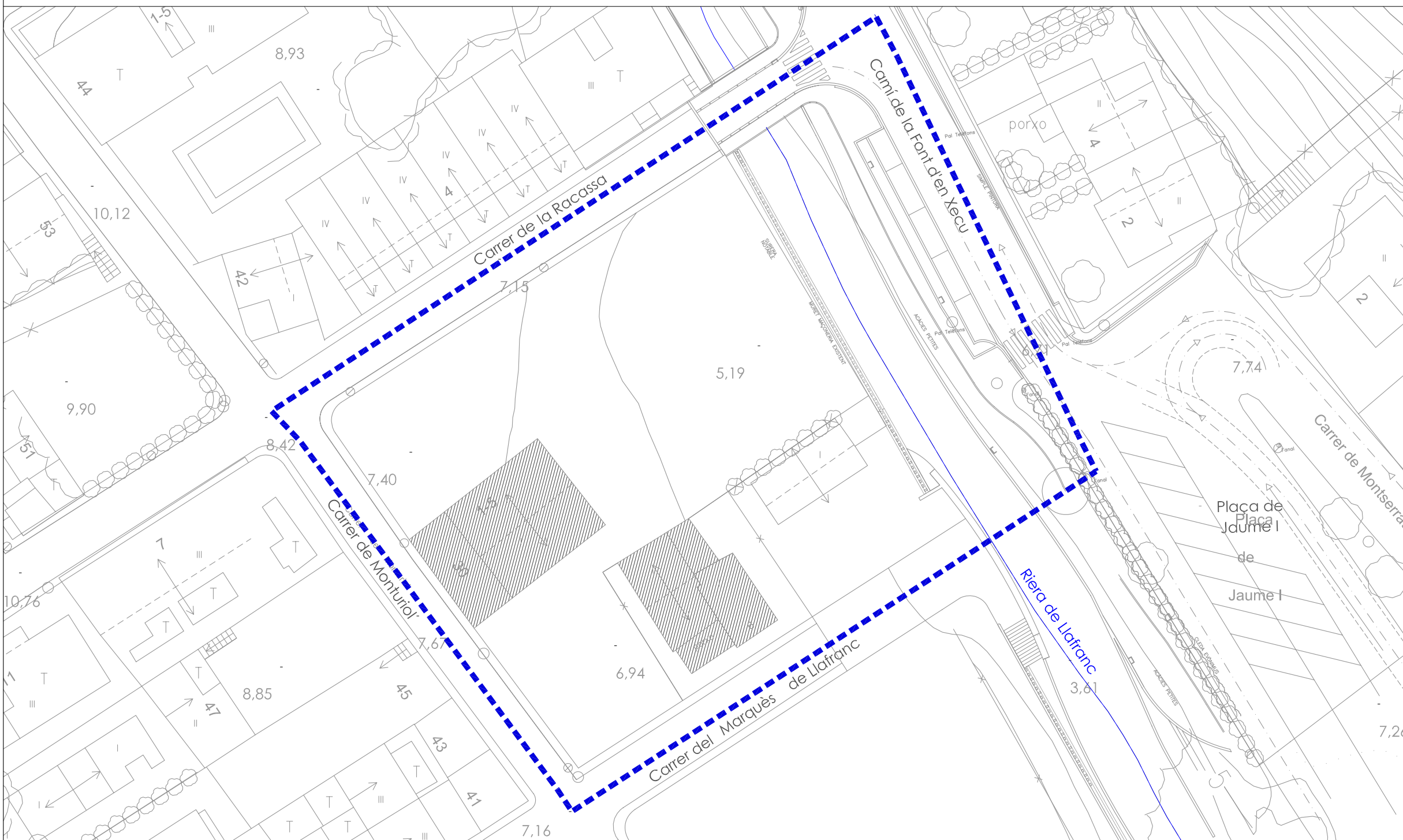
Aprovacions
Aprovació Inicial: 20 de desembre de 2011
Aprovació Provisional:
Aprovació Definitiva:

ARKU3 ARQUITECTURA, S.LP
Avinguda Bonifet, 84 - pl. 1a. 25002. LLEIDA
T. 973 283 775 Fx. 973 272 246 arku3@arku3.com
marc ribes mesalles, arquitecte

arku3
arquitectura



TOPOGRÀFIC
Àmbit municipal



TOPOGRÀFIC
Àmbit sector

- - - ÀMBIT SECTOR
- EDIFICACIÓ EXISTENT

PLA DE MILLORA URBANA
DEL SECTOR PMU-3.1 "RIERA DE LLAFRANC - II"
TEXT REFÓS

Situació LLAFRANC T.M. PALAFRUGELL (GIRONA) **Data** JULIOL 2012

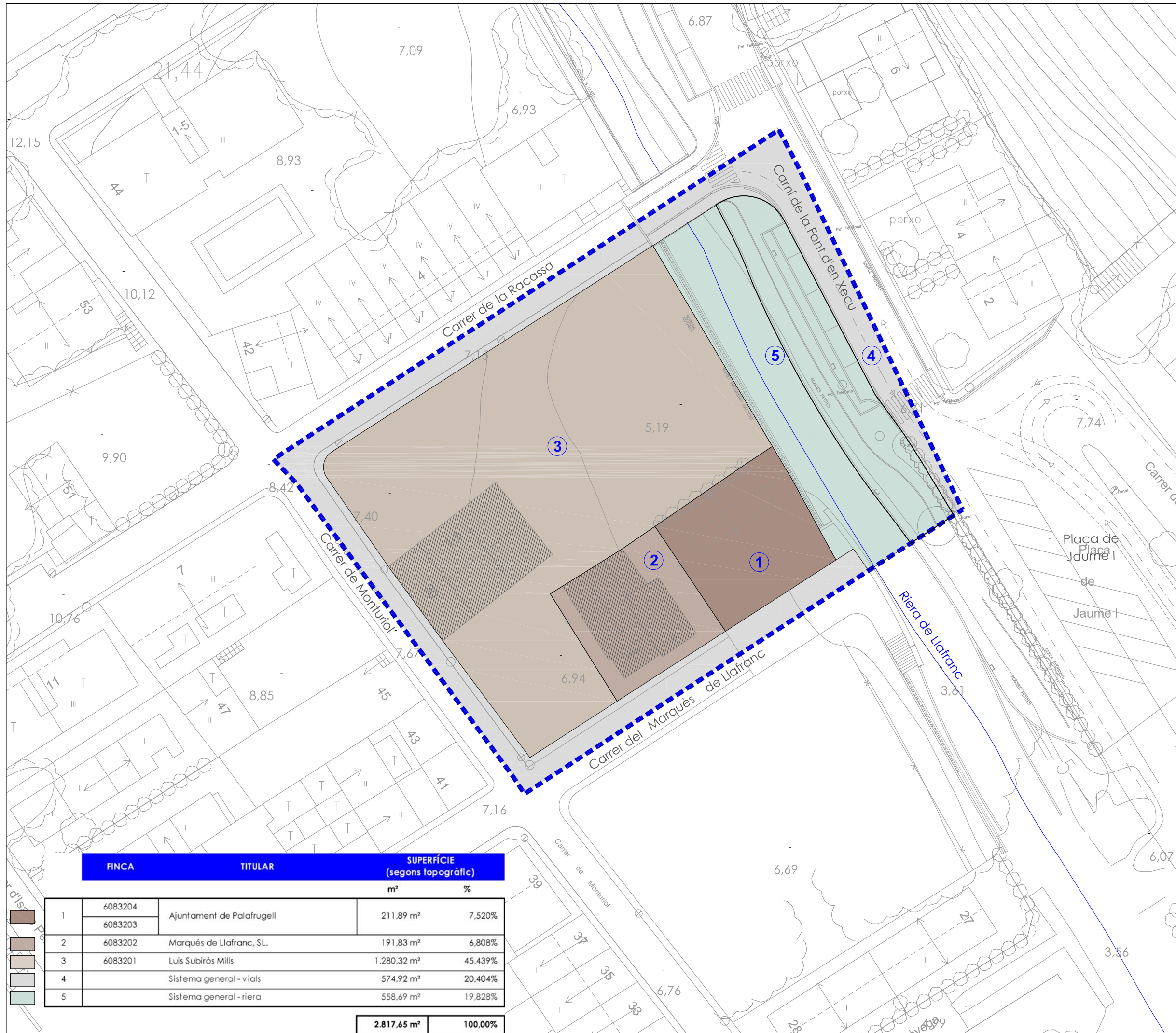
Promotor AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL **Referència** U-09.023

Escala A3 1:400



1.4 **INFORMACIÓ** **Topogràfic**

Aprovacions
Aprovació Inicial: 20 de desembre de 2011
Aprovació Provisional:
Aprovació Definitiva:



--- ÀMBIT SECTOR
 EDIFICACIÓ EXISTENT

PLA DE MILLORA URBANA
DEL SECTOR PMU-3.1 "RIERA DE LLAFRANC - II"

TEXT REFÓS

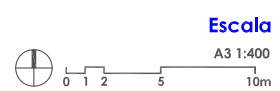
Situació
 LLAFRANC
 T.M. PALAFRUGELL (GIRONA)

Data
 JULIOL 2012

Promotor
 AJUNTAMENT
 DE PALAFRUGELL

Referència
 U-09.023

1.5



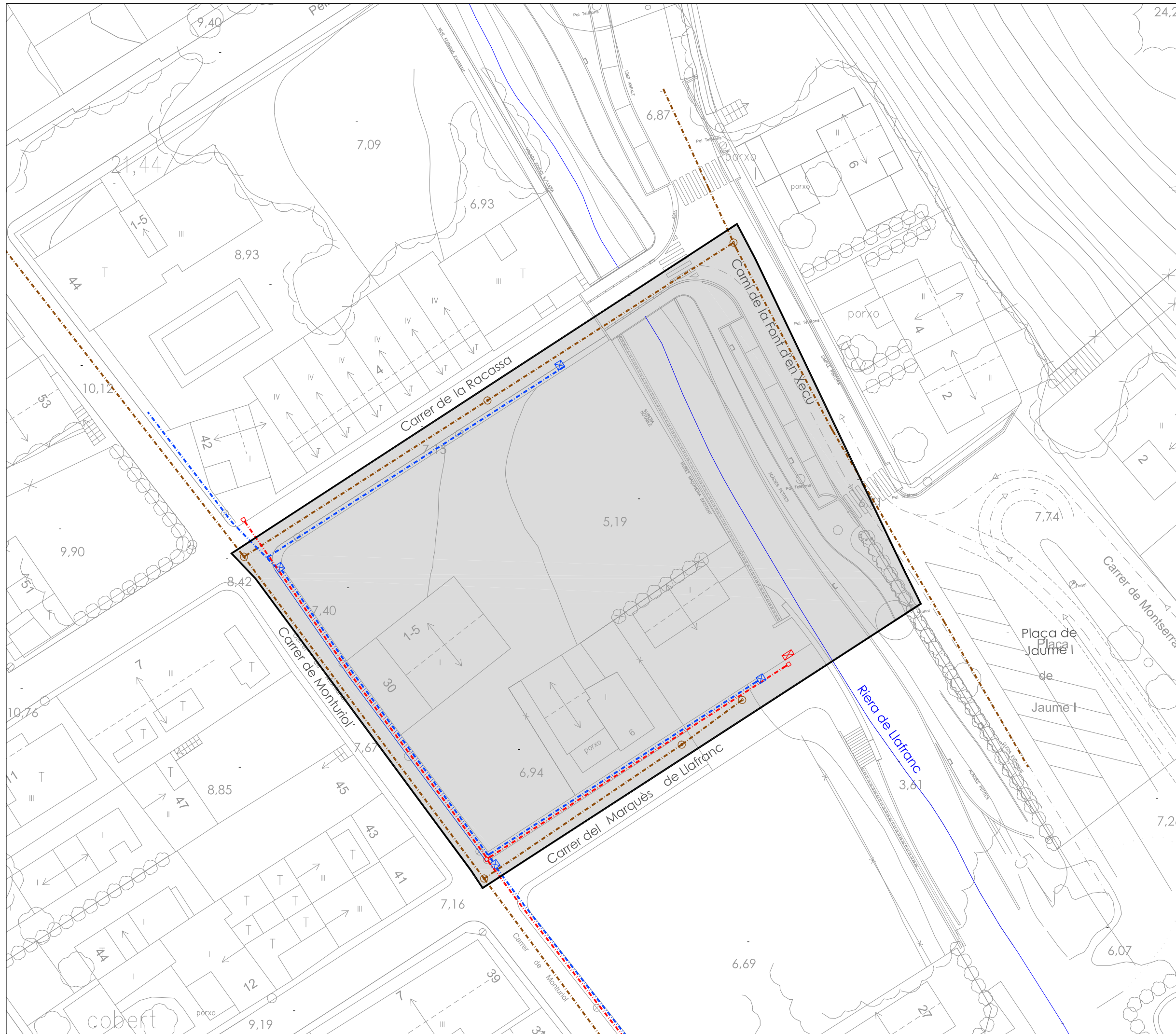
INFORMACIÓ Estructura de la propietat

Aprovacions
 Aprovació Inicial: 20 de desembre de 2011
 Aprovació Provisional:
 Aprovació Definitiva:

ARKU3 ARQUITECTURA, SLP
 Avinguda Bonclat, 84 - pl. 1a. 25002. LLEIDA
 T. 973 283 775 Fx. 973 272 246 arku3@arku3.com
 marc ribes mesalles, arquitecte



	FINCA		TITULAR		SUPERFÍCIE (segons topogràfic)	
					m ²	%
1	6083204	Ajuntament de Palafrugell			211,89 m ²	7,520%
	6083203					
2	6083202	Marqués de Llafranc, SL.			191,83 m ²	6,808%
3	6083201	Luis Subirós Mills			1.280,32 m ²	45,439%
4		Sistema general - vials			574,92 m ²	20,404%
5		Sistema general - riera			558,69 m ²	19,828%
					2.817,65 m²	100,00%



ÀMBIT SECTOR

XARXES DE SERVEIS BÀSICS EXISTENTS

Xarxa sanejament

- Traçat existent
- ⊙ Pou de registre

Xarxa aigua

- Traçat existent
- ⊠ Registre

Xarxa elèctrica

- Traçat aèri baixa tensió existent
- Pal de suport

**PLA DE MILLORA URBANA
DEL SECTOR PMU-3.1 "RIERA DE LLAFRANC - II"**

TEXT REFÓS

Situació LLAFRANC T.M. PALAFRUGELL (GIRONA) **Data** JULIOL 2012

Promotor AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL **Referència** U-09.023

Escola A3 1:400

1.6

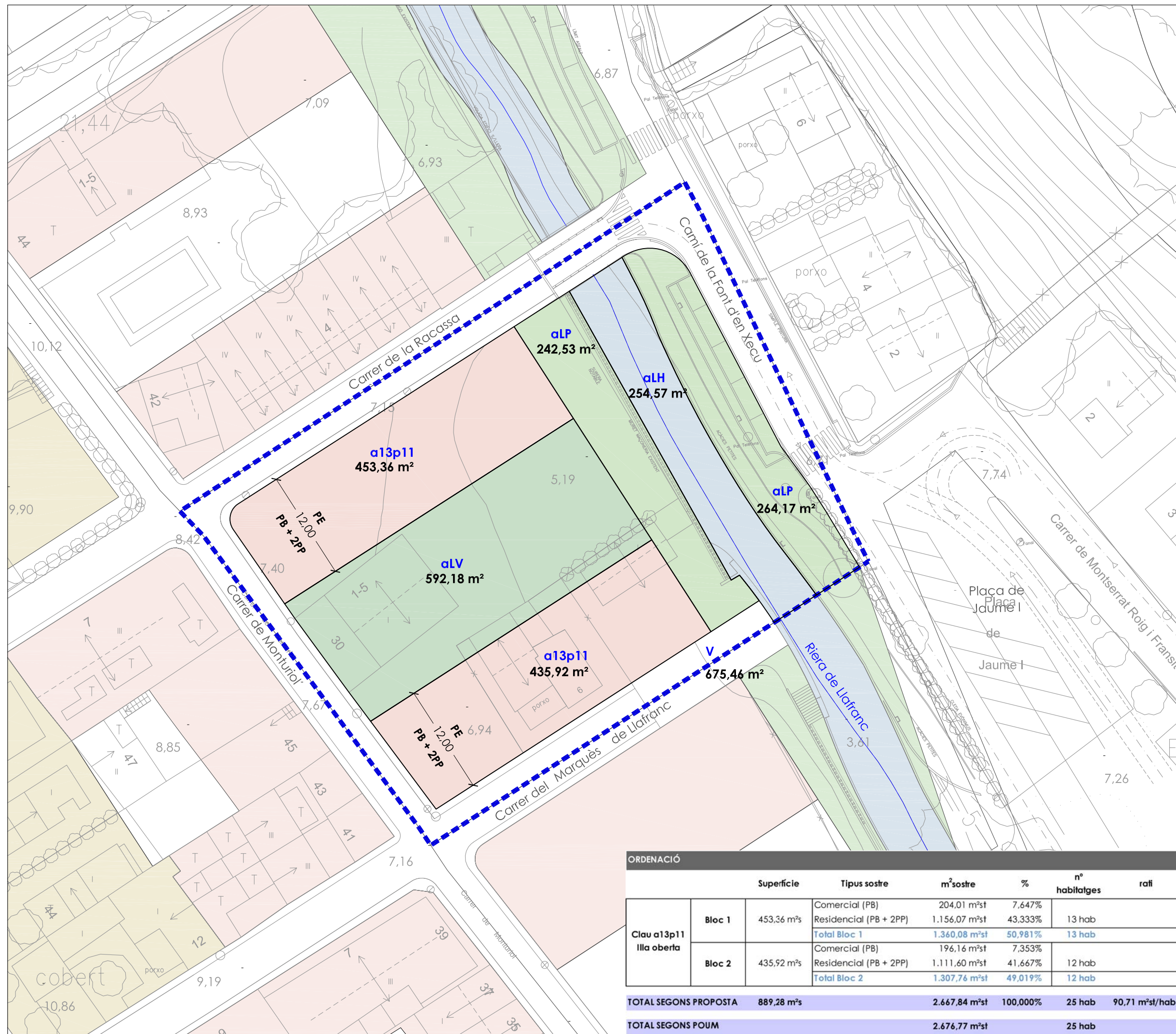
INFORMACIÓ **Serveis existents**

Aprovacions

Aprovació Inicial: 20 de desembre de 2011

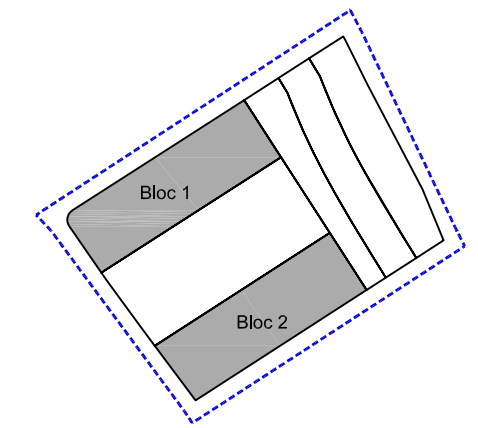
Aprovació Provisional:

Aprovació Definitiva:



--- ÀMBIT SECTOR

TOTAL PMU	2.817,65 m² sòl	100,000%
SISTEMES	1.336,19 m² sòl	47,422%
Clau V - Xarxa viària	574,92 m² sòl	20,404%
Clau a1P - Parcs i jardins urbans	506,70 m² sòl	17,983%
Clau a1H - Protecció hidrogràfica	254,57 m² sòl	9,035%
ZONES	1.481,46 m² sòl	52,578%
Clau a1V - Espai lliure privat	592,18 m² sòl	21,017%
Clau a13p11 - Illa oberta	889,28 m² sòl	31,561%



TOTAL SOSTRE PMU	2.667,84 m² st	100,000%
Total sostre residencial	2.267,66 m² st	85,000%
Total sostre comercial	400,18 m² st	15,000%
BLOC 1	1.360,08 m² st	50,981%
Sostre residencial	1.156,07 m² st	43,333%
Sostre comercial	204,01 m² st	7,647%
BLOC 2	1.307,76 m² st	49,019%
Sostre residencial	1.111,60 m² st	41,667%
Sostre comercial	196,16 m² st	7,353%

PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3.1 "RIERA DE LLAFRANC - II"

TEXT REFÓS

Situació LLAFRANC T.M. PALAFRUGELL (GIRONA) **Data** JULIOL 2012

Promotor AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL **Referència** U-09.023

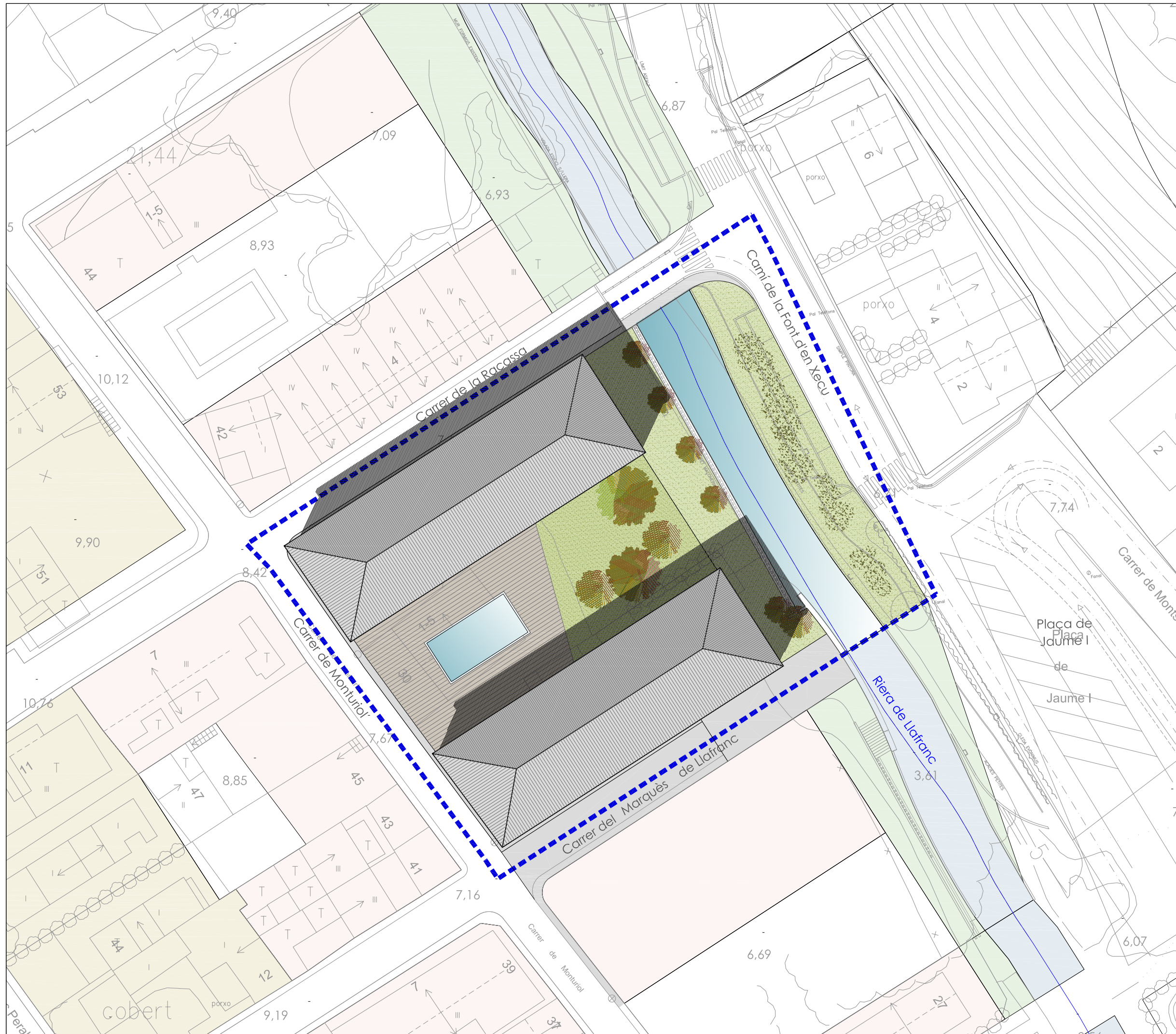
Escala A3 1:400

0.1

ORDENACIÓ						
		Superfície	Tipus sostre	m²sostre	%	nº habitatges
Clau a13p11 Illa oberta	Bloc 1	453,36 m²s	Comercial (PB)	204,01 m²st	7,647%	13 hab
			Residencial (PB + 2PP)	1.156,07 m²st	43,333%	
			Total Bloc 1	1.360,08 m²st	50,981%	
Bloc 2	435,92 m²s	435,92 m²s	Comercial (PB)	196,16 m²st	7,353%	12 hab
			Residencial (PB + 2PP)	1.111,60 m²st	41,667%	
			Total Bloc 2	1.307,76 m²st	49,019%	
TOTAL SEGONS PROPOSTA		889,28 m²s		2.667,84 m²st	100,000%	25 hab
TOTAL SEGONS POUM				2.676,77 m²st		25 hab

ORDENACIÓ **Zonificació**

Aprovacions
 Aprovació Inicial: 20 de desembre de 2011
 Aprovació Provisional:
 Aprovació Definitiva:



■ ■ ■ ÀMBIT SECTOR

**PLA DE MILLORA URBANA
DEL SECTOR PMU-3.1 "RIERA DE LLAFRANC - II"**

TEXT REFÓS

Situació
LLAFRANC
T.M. PALAFRUGELL (GIRONA)

Data
JULIOL 2012

Promotor
AJUNTAMENT
DE PALAFRUGELL

Referència
U-09.023

0.2

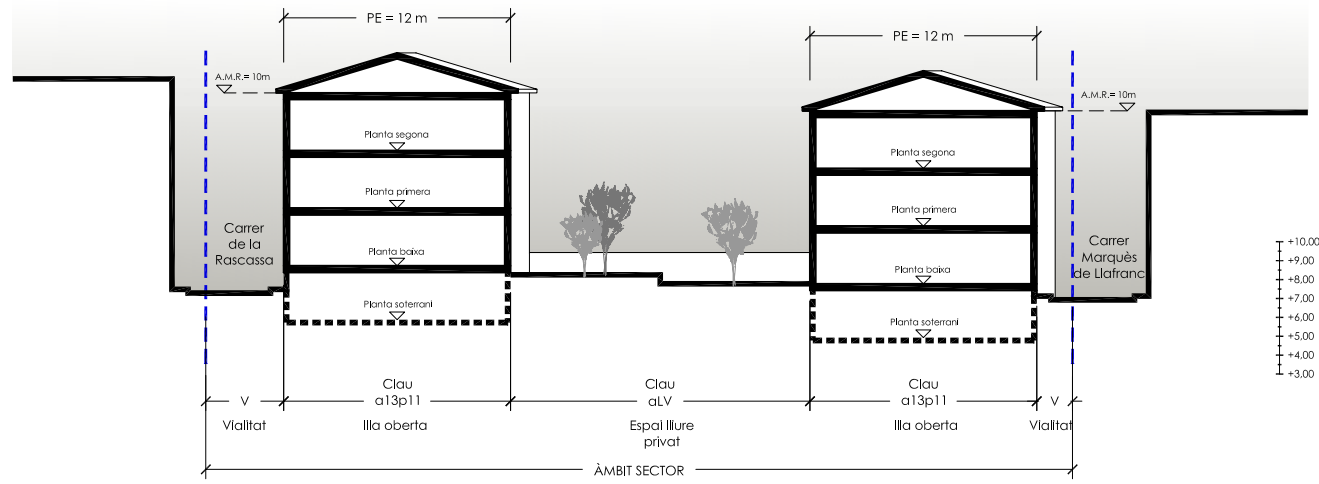


ORDENACIÓ Proposta ordenació

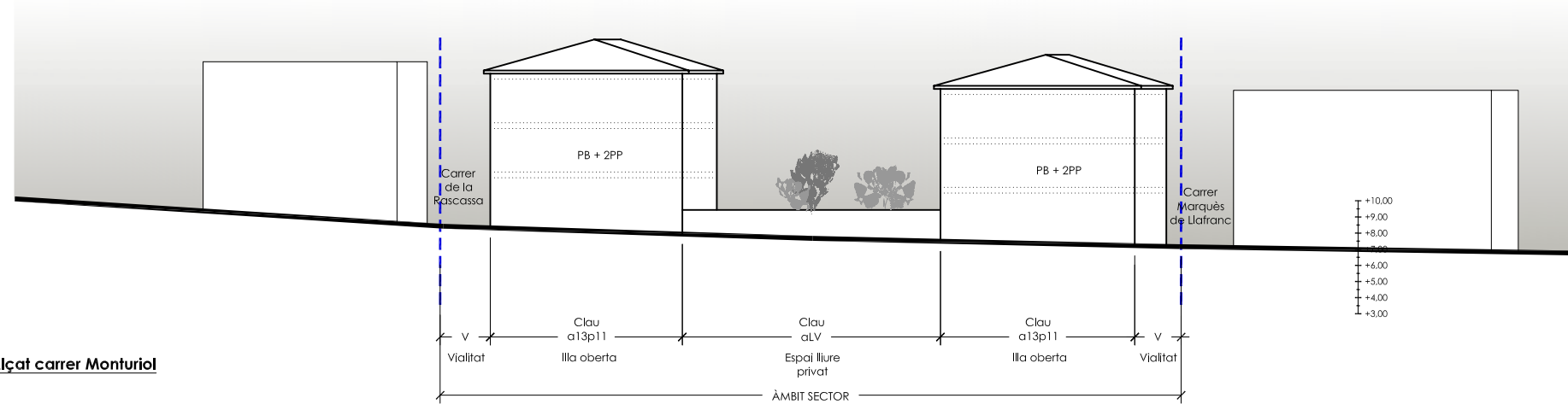
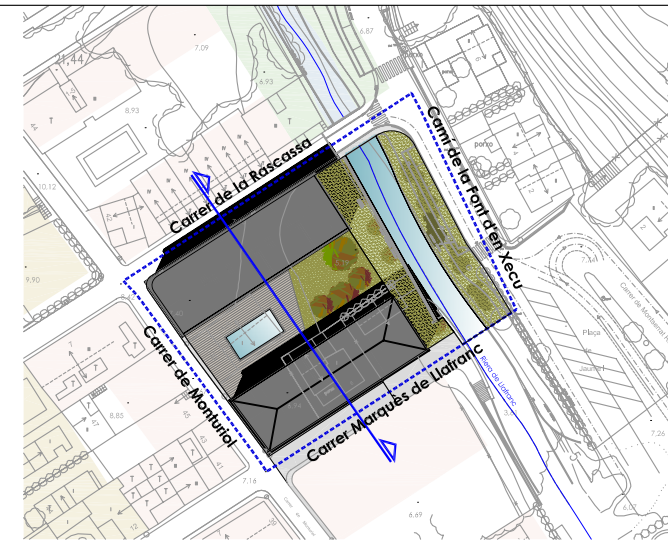
Aprovacions	
Aprovació Inicial:	20 de desembre de 2011
Aprovació Provisional:	
Aprovació Definitiva:	

ARKU3 ARQUITECTURA, SLP
Avinguda Bonifet, 84 - pl. 1a. 25002. LLEIDA
T. 973 283 775 Fx. 973 272 246 arku3@arku3.com
marc ribes mesalles, arquitecte

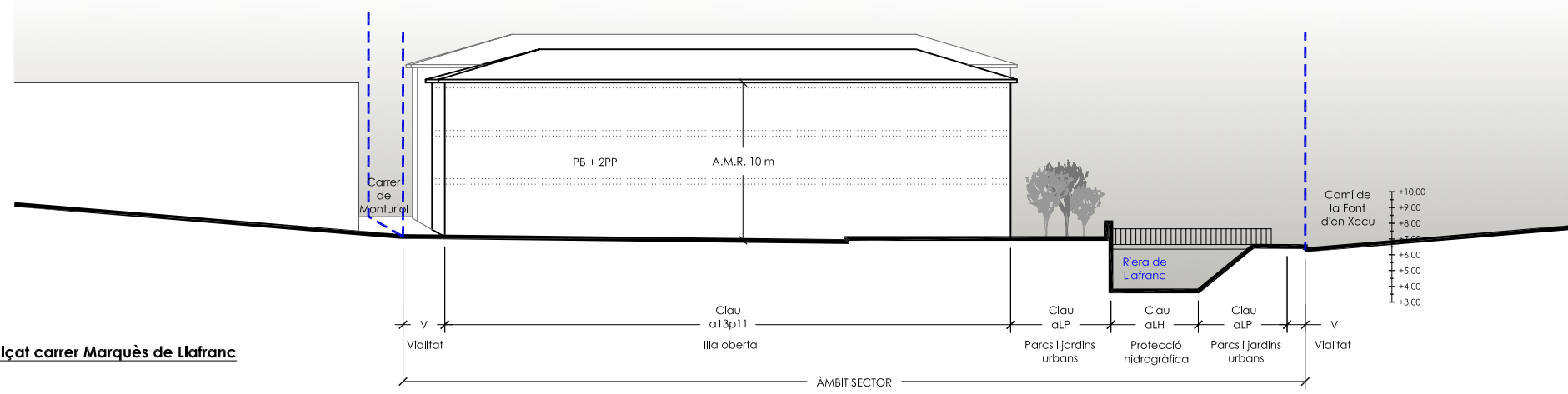




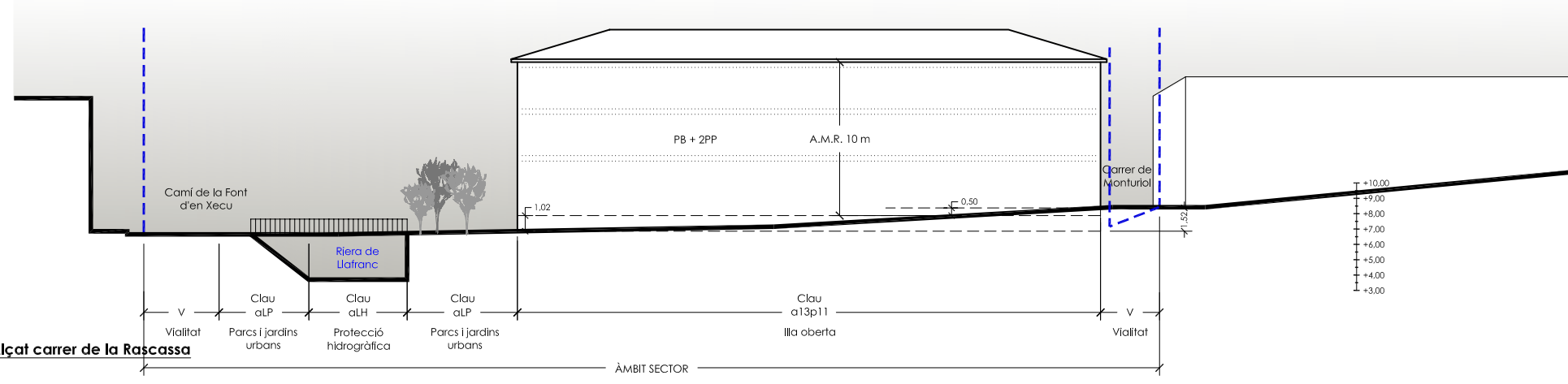
Secció transversal



Alçat carrer Monturiol



Alçat carrer Marquès de Llafranc



Alçat carrer de la Rascassa

**PLA DE MILLORA URBANA
DEL SECTOR PMU-3.1 "RIERA DE LLAFRANC - II"**

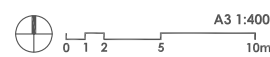
TEXT REFÓS

Situació LLAFRANC T.M. PALAFRUGELL (GIRONA) **Data** JULIOL 2012

Promotor AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL **Referència** U-09.023

Escala A3 1:400

O.3



ORDENACIÓ Alçats i seccions

Aprovacions
Aprovació Inicial: 20 de desembre de 2011
Aprovació Provisional:
Aprovació Definitiva:

PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3.1 "RIERA DE LLAFRANC - II"

TEXT REFÓS que incorpora les prescripcions de:

- *L'Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua del 31 de gener de 2012*
- *L'Informe del Departament de Territori i Sostenibilitat del 31 de gener de 2012*

Situació:

LLAFRANC
T.M. PALAFRUGELL [GIRONA]

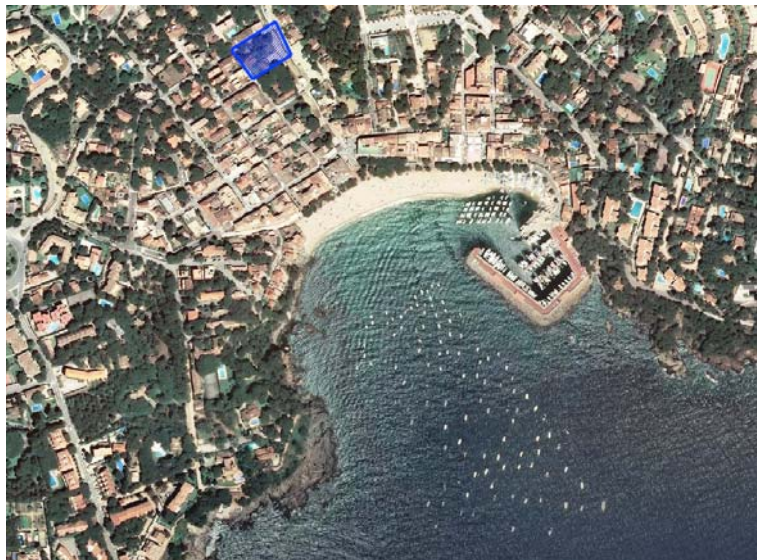
Promotor:



AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

Arquitecte:

ARKU3 ARQUITECTURA, SLP
Marc Ribes Mesalles



1 Introducció

El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, que comporta l'obligatorietat d'incorporar a la documentació de la memòria dels documents urbanístics l'informe de sostenibilitat econòmica.

Atenent al contingut de dit article 66.1.d) del Text Refós de la Llei d'urbanisme, l'informe de sostenibilitat econòmica ha de ponderar el impacte, de les actuacions previstes, en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'anterior determinació emana de l'adaptació catalana al que estableix l'article 15 " *evaluación y seguimiento del desarrollo urbano*", al Títol II sobre bases de règim del sòl de la "ley del suelo 8/2007, de 28 de mayo "Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el Text Refós de la "Ley del Suelo".

Aquest text legal en l'exposició de motius manifesta el següent:

"Correlativos de los derechos de las personas son los deberes básicos de las Administraciones con que la Ley abre su Título II.

Los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticas tienen una trascendencia capital, que desborda con mucho el plano estrictamente sectorial, por su incidencia en el crecimiento económico, en la protección del medio ambiente y en la calidad de vida. Por ello, la Ley asegura unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente.

La efectividad de estos estándares exige que las actuaciones urbanizadoras de mayor envergadura e impacto, que producen una mutación radical del modelo territorial, se sometan a un nuevo ejercicio pleno de potestad de ordenación. Además, la Ley hace un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes.

Esta integración favorecerá, a un tiempo, la utilidad de los procesos de que se trata y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan."

D'acord amb l'anterior és necessari, de forma particular, realitzar la sostenibilitat econòmica, sobretot, de les actuacions en els casos d'actuacions de "major envergadura" que produeixen una mutació radical del model territorial.

2 El sector

L'àmbit objecte d'aquesta Pla de Millora Urbana és el Sector PMU-3.1 "Riera de Llafranc II" del municipi de Palafrugell, situat a la província de Girona.

Amb aplicació del que disposa l'article 66.3.d) del TRLUC es valora el impacte sobre les finances públiques del Ajuntament, en tant que l'Administració es responsable de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris que corresponen al creixement previst al sector PMU 3.1 "Riera de Llafranc II".

Dit sector està regulat pel POUM de Palafrugell (aprovat definitivament el 2 d'octubre de 2006, i publica al DOGC el 3 d'abril de 2007)

Per tal propòsit es fixen els següents criteris:

a) **Despeses:** atenent que el concepte indefinit de "sostenibilitat" apel·la preferentment al manteniment de la qualitat urbana en el transcurs del temps, s'ha de basar en l'anàlisi d'aquelles actuacions que s'han de mantenir constantment en relació a l'activitat urbana directa sobre el territori, considerant que altres serveis, de caràcter personal o social, associats als habitants de Palafrugell es prestaran igualment, amb independència de que els seus destinataris ocupin o habitin en els àmbits de nou creixement o en un altre lloc.

b) **Ingressos:** pel mateix motiu anterior es consideraran també sols els definits com “ constants en el temps” exclosos els que per tenir consideració de “preu públic” són repercutits directament als usuaris.

Detall dels paràmetres:

SECTOR	SUPERFÍCIE m ² s	I.E.B. m ² st/m ² s	SOSTRE MÀXIM m ² st	SOSTRE PROPOSTA m ² st
PMU-3.1 "RIERA DE LLAFRANC II"	2.817,65	0,95	2.676,77	2.667,84

3 Dades bàsiques per al càlcul de les despeses directes municipals de manteniment dels vials i de les zones verdes al sector

La justificació de la sostenibilitat econòmica, sobretot, de les actuacions en aquells casos d'actuacions de major envergadura que produeixen una mutació radical del model territorial, és necessari referir-se als principals indicadors bàsics que en aquest document s'estableixen i el seu potencial impacte respecte les finances públiques de l'Administració responsable del seu posterior manteniment, que en aquest cas, serà el sòl destinat a sistemes de espais lliures i vialitat en funció de la proposta indicativa de zonificació (no normativa):

SUPERFÍCIE		
TOTAL PMU	2.817,65 m² sòl	100,000%
SISTEMES	1.336,19 m² sòl	47,422%
Clau V - Xarxa viària	574,92 m ² sòl	20,404%
Clau aLP - Parcs i jardins urbans	506,70 m ² sòl	17,983%
Clau aLH - Protecció hidrogràfica	254,57 m ² sòl	9,035%
ZONES	1.481,46 m² sòl	52,578%
Clau aLV - Espai lliure privat	592,18 m ² sòl	21,017%
Clau a13p11 - Illa oberta	889,28 m ² sòl	31,561%

- Es preveu que l'edificabilitat es destinarà principalment a ús residencial però és permet l'ús comercial en planta baixa

- D'acord amb aquesta proposta es destinaran 506,70m² a parcs i jardins urbans (clau aLP) i 574,92m² destinats a xarxa viària viari (clau V); sent un total de 1.081,62m² d'espais a mantenir.

- La present actuació urbanística no comportarà cap increment de la despesa pública en el manteniment dels carrers i dels espais lliures, ja que el mateix vindrà compensat pel ingrés en concepte de IBI i d'altres ingressos que generaran el nou assentament residencial. No obstant l'anterior, i en aplicació del que s'estableix en els textos legals vigents, s'avaluen els apartats als que es fa referència:

Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Amb aquest Pla de Millora Urbana es preveu pel sector PMU-3.1 "Riera de Llafranc II" com ús principal l'ús residencial i compatible comercial.

Els nous habitatges i comerços del sector milloraran el comportament de la hisenda municipal, ja que es tracta de actuacions urbanístiques de transformació amb importants coeficients d'edificabilitat, que afavoreixen el principi de racionalització de l'ús del sòl i el reciclatge urbà.

SECTOR	SUPERFÍCIE m ² s	I.E.B. m ² st/m ² s	SOSTRE MÀXIM m ² st	SOSTRE PROPOSTA m ² st	ZONES VERDES m ² s	VIARI m ² s
PMU-3.1 "RIERA DE LLAFRANC II"	2.817,65	0,95	2.676,77	2.667,84	506,70	574,92

4 Ponderació del impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris.

En conjunt, es preveu unes actuacions que poden considerar-se "d'extensió urbana".

En total, tal i com s'ha exposat anteriorment, d'espais lliures i zones verdes hi ha un total de 419,20 m²s i un total de 675,66m²s d'espais de vialitat.

Respecte aquestes dades cap aplicar un cost de manteniment dels mateixes entre 2,50 i 2,80€/m²any per a la vialitat, i entre 2,00 i 2,40€/m² any per als espais lliures i zones verdes; en la seva totalitat vindran a suposar, per al conjunt de l'actuació, una necessitat d'inversió en termes de manteniment segons s'indica en la taula següent:

CONCEPTE	SUPERFÍCIE	COST MANTENIMENT unitari (m ² /any)	COST MANTENIMENT anual 1	COST MANTENIMENT anual 2
1. Parcs i jardins urbans	506,70 m ² sòl	2,00 i 2,40 €/m ²	1.013,40 €/any	1.216,08 €/any
2. Viari	574,92 m ² sòl	2,50 i 2,80 €/m ²	1.437,30 €/any	1.609,78 €/any
			2.450,70 €/any	2.825,86 €/any
		promig anual	2.638,28 €/any	

Dels diferents valors anteriors, el cost mitja resultant del manteniment del sistema d'espais lliures i zones verdes i la nova vialitat es situa en la quantitat de **2.638,28 €/any**.

El cost del manteniment, dels espais lliures i vialitat que es generen en les noves actuacions previstes per al sector, entre altres fons d'ingressos, procediran de la recaptació en concepte del Impost de Bens Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions (no es compatibilitza en aquest cas el import de les llicències, ni dels possibles impostos de l'activitat a instal·lar, ni altres taxes o recàrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal).

En termes generals la mitjana de valors procedents del IBI es situa en la major part del municipi en un valor mitjà de 1,50€/m²sostre-any. Si aquests valors es centren sobre el sòl destinat a usos residencials en situacions de barris de nova generació aquests valors són molt més elevats situant-se per sobre dels 3,00€/m²sostre-any.

Si apliquem els valors unitaris d'ingressos sobre la totalitat del sostre del sector de desenvolupament urbanístic d'ús residencial (2.667,84m²st), amb una mitja situada en 1,50€/m²st any, s'obtidran uns ingressos de 4.001,76€ anuals que superen de manera suficient el import de les despeses de 2.638,28€ anuals.

Lleida, Juliol de 2012

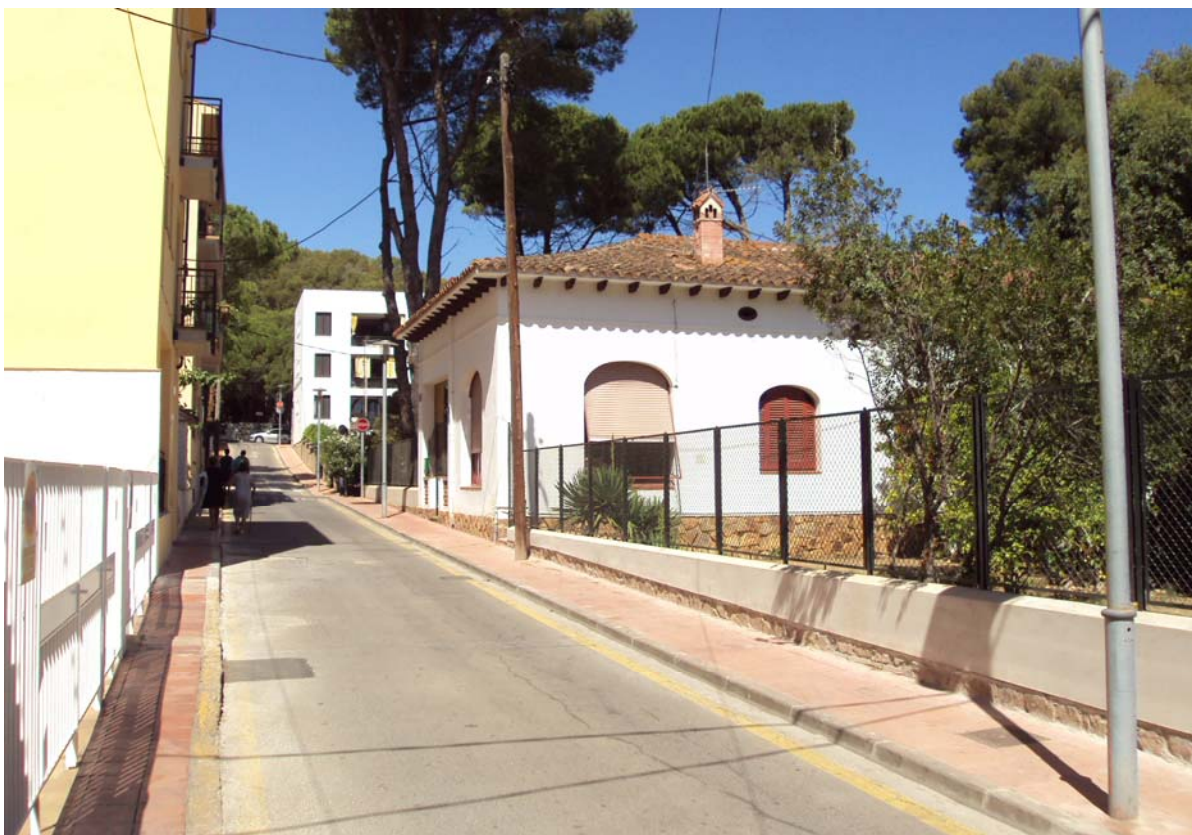
Arku3 arquitectura, SLP.

Arquitecte
Marc Ribes i Mesalles

Carrer Marquès de Llafranc



Carrer Monturiol



Carrer de la Rascassa



Camí de la Font d'en Xecu



Riera de Llafranc



Lleida, Juliol de 2012

Arku3 arquitectura, SLP.

Arquitecte

Marc Ribes i Mesalles