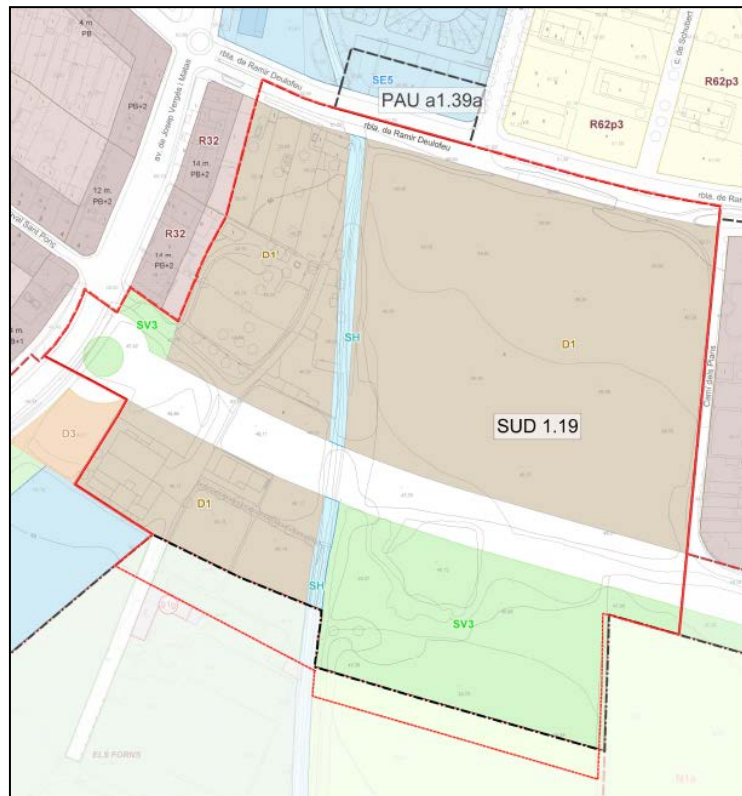




TEXT REFÒS
MODIFICACIÓ PUNTUAL
núm 14 del POUM -Sector SUD 1.19-



Febrer 2023

0. INDEX DOCUMENTACIÓ

MODIFICACIO PUNTUAL núm 14 del P.O.U.M. de PALAFRUGELL sector SUD 1.19

DOCUMENTS ESCRITS

1. MEMÒRIA

1. Antecedents
2. Objecte de la modificació
3. Oportunitat i conveniència de la modificació
4. Promoció, redacció i tramitació.
5. Situació i definició de l'àmbit
6. Marc Legal aplicable
7. Planejament Urbanístic vigent

2. PROPOSTA MP

1. Naturalesa de la MP
2. Vigència
3. Normativa
4. Cessió Aprofitament urbanístic
5. Agenda Programa d'Actuació
6. Quadre Comparatiu

3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. Justificació compliment del TRLUC.
2. Justificació de la innecessarietat de l'EAMG
3. Justificació de la innecessarietat de l'informe ambiental

4. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

1. Estudi Viabilitat Econòmica
2. Informe Sostenibilitat Econòmica
3. Comparatiu Rendiment Econòmic Ordenació Vigent envers Proposada

PLÀNOLS

- Plànol 01 : Situació àmbit MP
Plànol 02 : Planejament Vigent POUM
Plànol 03 : Planejament Modificat
Plànol 04 : Topogràfic s/Planejament Vigent vs Proposat

ANNEX (Document independent)

- Identitat de propietaris dels 5 últims anys de les 3 finques afectades.
- Fitxes Cadastrals
- Certificats del Registre de la Propietat.
- Informe CTU del 23/1/2023

1. MEMÒRIA

MODIFICACIÓ PUNTUAL núm 14 del P.O.U.M. de PALAFRUGELL sector SUD 1.19

1.1 Antecedents

En data 26 d'Octubre del 2021 fou aprovat inicialment per l'Ajuntament de Palafrugell, el Pla Parcial Urbanístic del sector de sòl urbanitzable delimitat núm.1-19 (SUD 1-19) "Bruguerol sud-oest". Aquest PPU donava compliment a totes les determinacions que el vigent POUM preveu per aquest sector, tant en la fitxa corresponent com en els articles 176 al 179 de la normativa; i especialment en relació a la superfície prevista per l'àmbit (39.800 m²) i al sostre màxim (11.940 m²s); que resulta de l'aplicació del coeficient d'aprofitament brut previst de 0.30 m²s/m².

En el tràmit prescriptiu d'informes sectorials posterior a l'aprovació inicial, la Comissió Territorial d'Urbanisme, en la sessió d'1 de Desembre de 2021 emeté acord que en el seu punt 1.1 diu

1.1 Cal diferenciar la superfície destinada a sistema hidrogràfic de la superfície computada al sistema d'espais verds, incorporant als quadres resums de les diferents qualificacions de l'àmbit el sistema hidrogràfic, i que el sistema d'espais verds doni compliment a les determinacions fixades al POUM. D'altra banda, d'acord amb l'article 35.4 del RLU la superfície dels terrenys del sistema hidrogràfic en sectors de planejament derivat no comptabilitza com a superfície de l'àmbit als efectes establerts en l'article 35.2 de la Llei d'urbanisme, i per tant, no computa als efectes de generar edificabilitat.

D'acord amb el quadre de dades del Pla Parcial Urbanístic SUD 1-19 esmentat, la superfície de sòl destinada a Espais Verds (SV3) era de 7.195,40 m² dels quals un total de 943,62 m² formen part del Sistema Hidrogràfic (SH). L'exclusió del sòl destinat a sistema hidrogràfic dins del còmput d'Espais Verds, i la no computabilitat en l'edificabilitat de l'àmbit, suposa una petita desviació en els objectius i característiques expressats en la fitxa del POUM per aquest PPU.

Amb la finalitat de possibilitar un aprofitament eficaç i més racional, mantenint la necessària viabilitat econòmica pel desenvolupament de l'àmbit, es planteja la present MP, que dona compliment al requisit de l'informe de la CTU referit en relació al sòl del sistema hidrogràfic, classificant-lo com a SH i exclouent-lo del còmput d'edificabilitat de l'àmbit del PPU. Al ensems, amb l'ampliació proposada de l'àmbit es dona compliment al criteri expressat per l'Ajuntament de possibilitar la connectivitat dels sòls destinats a Equipament (SE), entre l'existent al sector urbà del Sud-Oest amb el nou sector d'Espais Verds i Equipaments situats a l'altra banda de la Riera de Vilaseca al Sud de l'àmbit; a través d'una franja de 10 mt d'amplada, també classificada com a Espais Lliures; en el límit amb el sòl no urbanitzable

1.2. Objecte de la Modificació.

La present Modificació Puntual del POUM de Palafrugell sobre el sector del SUD 1.19, té per objecte:

1. Possibilitar l'augment de la superfície de l'àmbit inicial en un 6.27% passant dels 39.800 m² previstos als 42.296,86 m² proposats en la present MP. La ampliació proposada, que s'efectua pel límit Sud del sector, es destina a Espais Lliures i a Equipaments, que a banda i banda de la riera, permet la connectivitat dels sòls destinats a sistema públic entre els existents a l'Est (antic SUD 1.2) amb els Espais Verds i d'Equipaments de l'àmbit a l'Oest.

Aquest augment de superfície en 2.496,86 m², suposa la corresponent reducció del sector de Sol No Urbanitzable que el limita pel Sud.. Una part d'aquest SNU (1.062,05m²), té la classificació com a N1a rústec, sense protecció específica i que ve regulat per l'art 208 del POUM. L'altre part d'aquest SNU (1.434,81 m²) és de Protecció Territorial classificat com a N2PTa, que s'inclou dins de l'àmbit del Pla especial urbanístic de l'Autovia de Mar PEU 1, regulat per l'art 213 del vigent POUM, on s'estableix les directrius d'ordenació que s'hauran de tenir en compte en el futur PEU. Cal assenyalar que, tot i la reduïda dimensió del sector que s'incorpora al SUD 1-19 en relació al total àmbit del PEU1, el seu destí com a sistema SV3 (Parcs i Jardins Urbans) garanteix la seva total protecció, d'acord amb la voluntat del POUM al destinar aquest SNU com a sistema SV1 (Parcs Territorials) i donant compliment també a les determinacions del PTPCG (Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines) i especialment en el seu articles 2,8 i 3.2

2. Establir una millora de la densitat prevista màxima de 80 habitatges fins arribar als 96 habitatges proposats; destinada exclusivament a l'augment del nombre d'habitatges de protecció oficial en el sector R41p6-hp en atenció a la desproporcionada superfície mitjana que suposava l'aplicació de la ràtio sostre/densitat per aquests tipus d'habitatges d'HPO, (131 m² de mitjana, per habitatge protegit d'acord amb els valors assignats pel POUM vigent). Aquesta augment de densitat permet situar la ràtio

en 83,11 m2 per habitatge protegit de regim general i de 106,85 m2 per habitatge concertat, valors més raonables i adequats al seu propòsit social. D'aquesta manera dels 18 habitatges d'HPO i 9 habitatges d'HPC previstos en la fitxa del POUM vigent, es passa als 36 d'HPO i 14 d'HPC, En definitiva dels 27 habitatges protegits mínims prescrits es passa als 50 habitatges en la proposta de la present MP

3. Establir un increment en l'edificabilitat bruta prevista de 0.30m2s/m2 fins assolir el coeficient de 0,33 m2s/m2. Això suposa passar dels 11.940 m2 de sostre previst (39.800 m2 x 0.30) als 13.604 m2 de sostre ((42.296,86-1.072,610 SH) x 0.33) en la present proposta de MP. Cal assenyalar que l'augment de sostre edificable permet establir un sostre mitjà més racional i adequat d'acord amb les diferents tipologies previstes; habitatge aïllats (195 m2s/hab), habitatges agrupats (144 m2s/hab), habitatges de preu concertat (106 m2s/hab) i habitatges de protecció oficial (83m2s/hab). Atès el baix interès detectat en sol comercial. es proposa passar del 10% mínim al 6% mínim
4. Ajustar el perímetre de l'àmbit en el seu límit Sud-Oest per tal d'adequar-lo al marge existent, d'acord amb l'aixecament topogràfic real, el qual determina el límit efectiu de l'estructura de la propietat en aquesta banda. Aquest reajustament de desplaçament cap a l'Oest del límit suposa la regularització d'una superfície de 73,24 mt (1.34 ml d'amplada, que per una longitud de 51.20 mt) que queda inclosa i compensada en el conjunt de la MP

1.3 Oportunitat i conveniència de la Modificació

D'acord amb l'art. 97 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme Decret Legislatiu 1/2010, la modificació del planejament ha de ser justificada per la concurrència dels interessos públics i privats.

Article 97 TRLUC

Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

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

En el present cas, l'ampliació de l'àmbit del sector SUD 1-19 es destina majoritàriament a sòl per a Sistemes d'Espais Verds i Equipaments, i parcialment a sòl d'aprofitament privat classificat com a R41p6-hp destinat exclusivament a habitatge de protecció oficial, de manera que, l'interès públic està clarament justificat; essent més favorable i beneficiós que l'interès privat que es produeix per habitatge protegit concertat, quin tipus residencial, no deixa de ser d'interès públic també,

La conveniència i oportunitat de la present modificació puntual del POUM de Palafrugell ve determinada fonamentalment per l'interès públic, amb els següents objectius:

Connectar el Sistema d'Equipaments (SE) del ja desenvolupat sector SUD 1.2 "Els Forns" al Sud-Oest amb el sistema d'espais Verds (SV3) i d'Equipaments (SE) al Sud-Est del sector SUD 1.19 a través d'una franja d'Espais Verds (SV3) de 10 mt d'amplada. que protegeix i delimita l'àmbit per la banda Est de la cara Sud, en contacte amb el SNU protegit classificat com a N2PTa.

L'augment de la densitat d'habitatges dels 80 previstos inicialment als 96 habitatges proposats, es situa, exclusivament, en el sector d'aprofitament privat destinat a habitatge de protecció oficial (R41p6), atès que d'acord amb les previsions del POUM, resultava una ràtio de sostre mitjà per habitatge excessiu per la tipologia d'habitatge social que li és propi.. D'aquests 96 habitatges, 50 es destinen a habitatge de protecció i 46 a habitatge lliure

D'altra banda, en relació al increment de l'edificabilitat, cal assenyalar que la major part d'aquest increment (942 m2 dels 1.660) es destina al sostre dels habitatges protegits dins la parcel·la classificada com a R41p6-hp, incrementant la densitat fins un màxim de 50 habitatges; dels quals 36 han de ser d'HPO i 14 d'HPC. Així mateix, atenent als m2 de sostre per l'aprofitament privat que atorgava el planejament vigent (7.200 m2 pels 52 hab possibles; resultava una ràtio mitjana de 138 m2const/hab en tipologia aïllada i en filera); es proposa incrementar en un 10 % l'edificabilitat bruta prevista del 30% al 33%, al mateix temps que es redueix el nombre d'habitatges lliures fins a un màxim en 46 hab (32 hab aïllats i 14 hab adossats). Aquest petit increment de l'edificabilitat bruta permet arribar a una ràtio de 144 m2 construïts. pels habitatges en filera i 196 m2 construïts pels habitatges aïllats.

Paral·lelament a aquesta Proposta de Modificació Puntual, es tramitarà el Pla Parcial Urbanístic del SUD 1.19, de manera, que aquest darrer document recull els criteris plantejats que motiven el present document de MP

1.4 Promoció, redacció i tramitació.

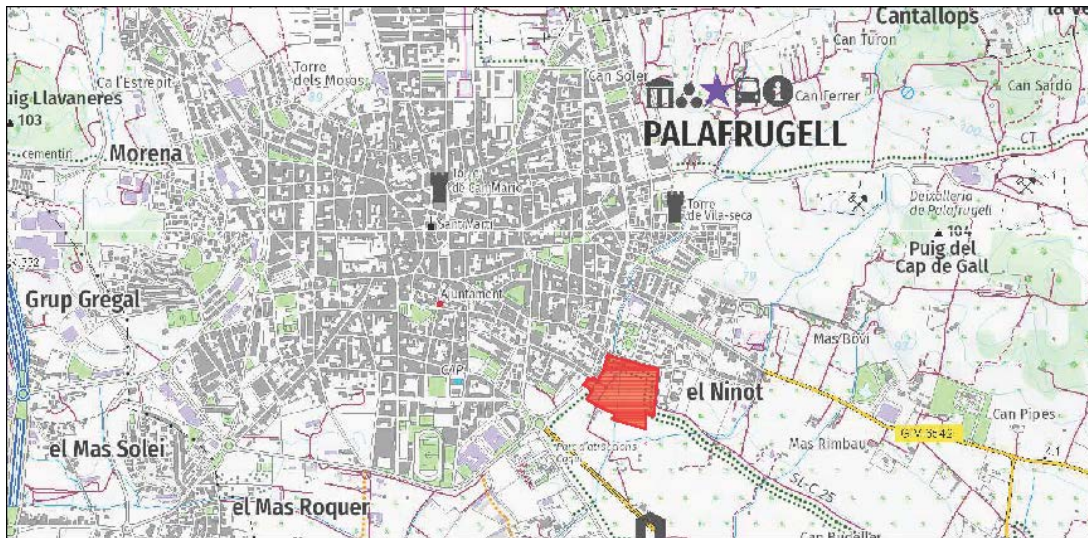
La present Modificació Puntual núm 14 del POUM al sector SUD 1.19, esta promoguda per l'Ajuntament de Palafrugell.

La seva formulació li correspon en virtut de l'article de l'art.76 del Decret Legislatiu 1/2010. La redacció del document ha estat realitzada per l'arquitecta Joaquim Pla i Ros, competent per a la seva redacció d'acord amb la disposició addicional tretzena del Text Refós de la Llei d'urbanisme (DL1/2010).

Pel que fa a la seva tramitació aquesta queda regulada pels articles.85 i concordants del Decret Legislatiu 1/2010; i la seva modificació prevista en l'article 31 de la llei 3/2012 de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme del Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme

1.5 Situació i Definició de l'àmbit

El sector del PPU SUD 1.19 es troba a l'extrem Sud-Est del nucli urbà de Palafrugell, limitant amb sòl urbà consolidat pel Nord a través de la Rambla Ramir Deulofeu i per l'Oest amb l'Avda Josep Vergés i Matas, i front edificat sobre aquest, per l'Est amb el PAU b1 33 de Cal Ninot, i pel Sud amb camps de conreu que constitueixen terrenys de Sol No Urbanitzable de protecció territorial amb clau N2PTa. Es troba, per tant, envoltat per sòl urbanitzat i edificat en 3 de les 4 cares, formant un àrea buida entre teixit urbà que l'envolta.



6. Marc legal aplicable

El marc normatiu, que estableix les condicions legals a complimentar per la present modificació puntual, es el que segueix :

- Llei 2371983, de 21 de novembre, de política territorial.
- Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.
- Llei 1/1995, de 16 de març, per la qual s'aprova el Pla territorial general de Catalunya (DOGC núm. 2032, de 31 de març de 1995).
- Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (LU), versió consolidada amb les modificacions posteriors.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i l'impuls de l'activitat econòmica.
- Real Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

Concretament, la present Modificació Puntual es redacta d'acord amb del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLUC) i les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme; pel Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol; així com per el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, que adequa la legislació urbanística catalana a la reforma del marc normatiu estatal operada per la Llei 8/2007, de 28 de maig, (text refós aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny).; així com pel el Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del Litoral Gironí (PDU RSNS-LG), aprovat definitivament el 28 de Gener de 2021

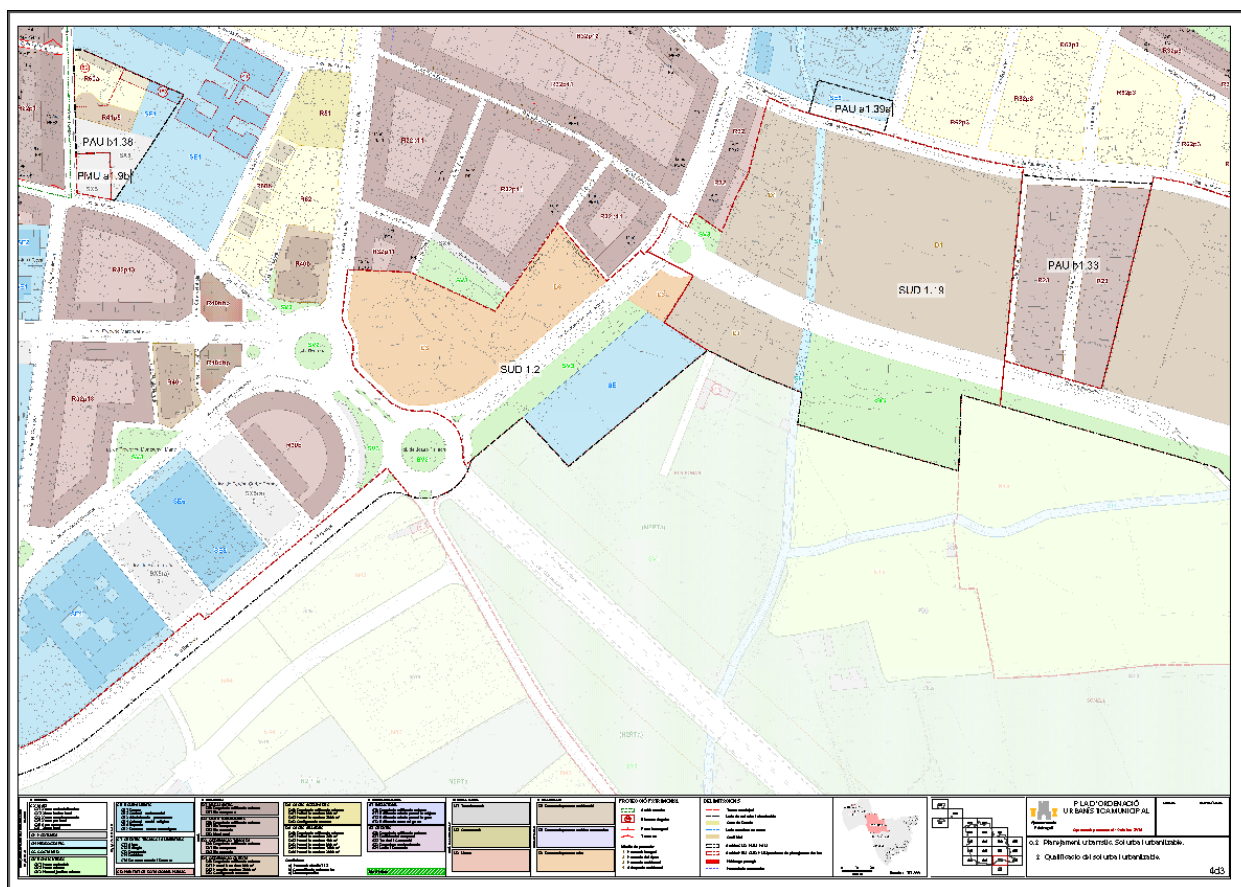
En concret, resulten aplicables els articles 43c i concordants, 96, 97 i 99 del TRLUC, relatius a la modificació de figures de planejament i la modificacions introduïdes en els art 11,38,39 i 40 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.; així com els articles 117 i 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, en relació a les determinacions i documentació de les Modificacions del instruments de planejament urbanístic. Així com els art 84 a 89 relatius al sòls no ordenats del PDU de Revisió dels Sòls No Sostenibles del Litoral Gironí

7. Planejament urbanístic vigent

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palafrugell vigent, aprovat definitivament el 22/01/2015, i publicat al DOGC el 30/03/2015, determina i estableix les condicions pel desenvolupament dels sectors de Sol Urbanitzable Delimitat, entre altres.

El present Pla parcial del sector SUD-1.19 "Brugueros Sud-Oest" desenvolupa les determinacions i directrius que estableix el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palafrugell vigent, aprovat definitivament el 22/01/2015, i publicat al DOGC el 30/03/2015

El plànol núm. 2 de qualificació del sòl urbà i urbanitzable, full 4.d.3, del POUM esmentat delimita el sector SUD-1.19, de la següent manera :



Les característiques del sector es determinen a l'article 178 de les Normes urbanístiques del POUM de la següent manera:

article 178. Paràmetres i condicions dels plans parcial de sòl urbanitzable delimitat.

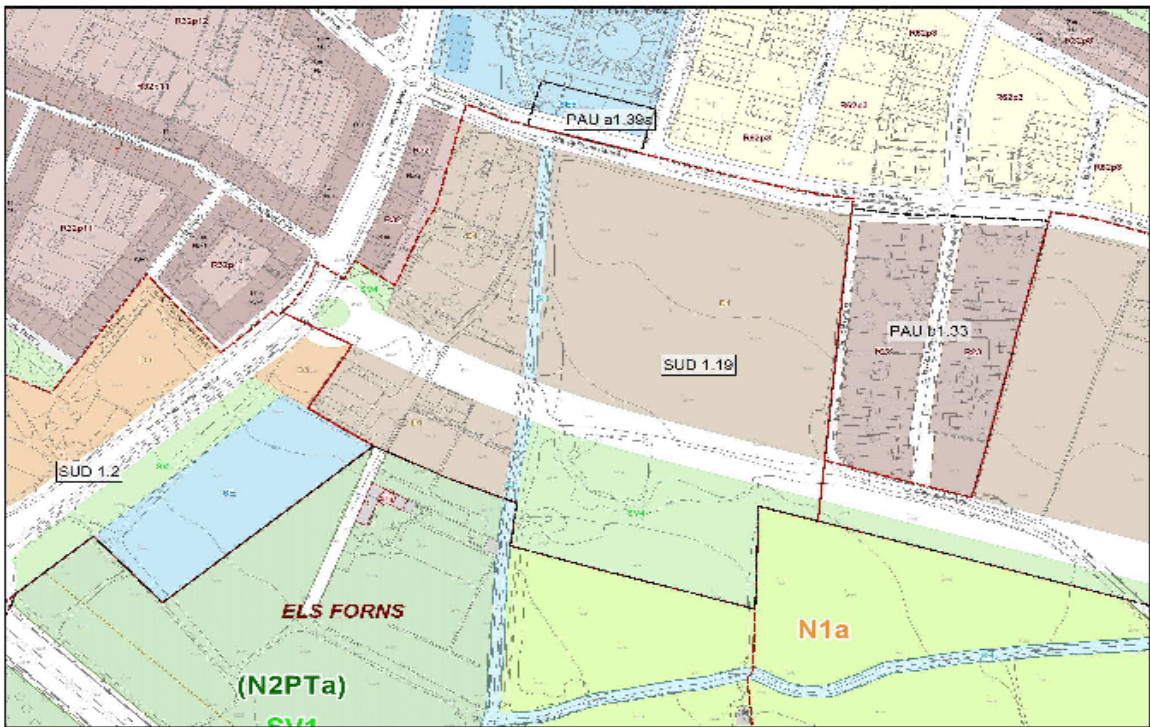
Els paràmetres i les condicions dels plans parcials es regulen a cadascuna de les fitxes de l'annex normatiu 1C, Plans parcials urbanístics, i es resumeixen en el quadre següent:

QUALIFICACIONS EN SÒL URBANITZABLE (SUD)											
Nom	Ús	Sup. ha	Edificabilitat		Habitatge				Sistemes		
			Sostre m ²	Índex	Dens. hab./ha	núm. hab.	Protegit m ²	Conc. m ²	Verd m ²	Equip. m ²	Vialitat m ²
SUD 1.1 Piverd Est	R	1,32	5.940	0,45	35	46	1.176	588	2.640	1.320	2.640
SUD 1.2 Els Forns	M	2,30	9.200	0,40	18	41	810	405	3.450	4.600	4.600
SUD 1.4 El Terme	R	2,51	11.295	0,45	35	88	2.237	1.118	4.518	3.765	4.267
SUD 1.5 Territori La Costa	M	6,30	28.350	0,45	25	158	4.366	2.183	12.600	7.560	12.600
*SUD 1.7 a/b Casal - Bruguero Est	R	5,59	30.745	0,55	65	365	6.426	3.213	11.180	11.180	11.180
SUD 1.8 Coll de la Morena 1	R	7,55	22.650	0,30	20	151	4.734	2.367	15.100	5.285	18.875
*SUD 1.13 Circumval·lació Nord	AE	17,92	68.096	0,38	0	-	-	-	19.712	39.424	30.464
SUD 1.14 Creu Roquinyola est	M	3,10	13.950	0,45	27	84	2.148	1.074	3.100	3.100	9.300
SUD 1.15 Creu Roquinyola oest	M	5,09	22.905	0,45	25	127	3.023	1.512	11.198	5.090	9.162
SUD 1.16 Coll de la Morena 2 sud	R	7,14	28.560	0,40	25	179	5.027	2.513	15.708	7.140	14.280
SUD 1.17 Coll de la Morena 2 nord	R	4,52	18.080	0,40	25	113	3.182	1.591	9.040	5.424	9.040
SUD 1.18 Bruguero sud-est	R	4,60	13.830	0,30	20	92	2.738	1.369	8.298	0	8.298
SUD 1.19 Bruguero sud-oest	R	3,98	11.940	0,30	20	80	2.364	1.182	7.164	4.776	7.960
SUD 1.20 Ca l'Oleguer	AE	0,95	3.600	0,42	0	0	0	0	2.085	0	2.665

En la fitxa individual que estableix el POUM per a aquest SUD es defineixen els objectius, les característiques i paràmetres per la seva ordenació, les incidències/observacions a tenir en compte i les mesures ambientals a complir pel planejament derivat que el desenvolupi .Per l'àmbit que ens ocupa, la fitxa és la que segueix a continuació :

SUD 1.19 Bruguerol sud-oest	
Situació	Comprèn els terrenys situats al sud del sector Bruguerol II, a l'oest del PAU b1.33 / inicial POUM 2012.
Objectius	Obtenció d'un espai per ús d'equipament esportiu complementari a l'existent a la zona nord, corresponent a la pl. de l'11 de març de 2004. Crear un vial estructurant que millori notablement la mobilitat amb la carretera de Tamarit sobretot en el seu creuament amb el carrer Josep Vergés, que fa les funcions de circumval·lació. Generar un producte de sòl residencial per habitatge unifamiliar agrupat i/o aïllat que cobreixi la demanda existent.
Antecedents urbanístics	Inclou l'anterior Pa 1.18 / Adapt. Cartogràfica 1999

Superfície	3,98 ha	Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zones R
-------------------	---------	---------------------	-------------	-------------------------	---------



Escala: 1/3000

Característiques:

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges					
0,30 m ² /m ² s		11.940 m ² s		20 hab/ha		80 hab			
Sòl públic per sistemes				Sostre Residencial					
Total	V	E	X	habitatges de protecció					
50%	18%	12%	20%	Protegit	Concertat				
				90%	10.746 m ²	22%	2.364 m ²	11%	1.182 m ²

Incidències / Observacions	<ul style="list-style-type: none"> - L'ordenació haurà de contemplar un tractament superficial de les rieres, i el vial estructurant es resoldrà amb voreres amb doble filera d'arbrat, la sud amb una amplada mínima de 8 metres, i amb la incorporació d'un carril-bici. - L'espai al sud del sector entre el vial previst i el SNU es destinarà preferentment a espai lliure públic o a equipament esportiu, admetent, però, que a la part oest de la riera es completi la zona edificada existent. - Les edificacions respectaran una distància mínima de 10 metres respecte del terrenys del barri del Ninot que configura el PNF-1.13. - Es contempla l'ús terciari, que serà com a mínim del 10% del sostre. - Caldrà ajustar-se a les determinacions que justifiquin el compliment dels requeriments de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua. S'inclouran els criteris de l'estudi hidrològic-hidràulic del tram urbà de la riera Vila-seca a Palafrugell per a la millora de la seva capacitat hidràulica. (setembre 2009) i el projecte constructiu de millora ambiental i de capacitat hidràulica de la riera Vila-seca al seu pas pel TM de Palafrugell (febrer 2010 i actualització setembre 2012) referenciats a l'Informe Tècnic. Diagnosi de la inundabilitat per a la revisió del POUM de Palafrugell que s'adjunta amb el POUM. 		
Mesures ambientals	<ul style="list-style-type: none"> - A les zones de dipòsit de materials caldrà realitzar una anàlisi de l'estat del sòl per descartar qualsevol tipus de contaminació. En cas que existeixi caldrà realitzar un pla de descontaminació del mateix. - Caldrà conservar el traçat dels camins existents, o mantenir les condicions de connectivitat existents entre el Carrer Ramir Daulofeu i la zona de sòl no urbanitzable. - Caldrà preveure els espais lliures com a element de transició entre el sector i la zona de sòl no urbanitzable. 		
Proteccions patrimonials			
Agenda			
Processos desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació	
Avanç del pla amb SUD 1.18. Pla Parcial. Projecte d'urbanització. Projecte de reparcel·lació.	2on	Reparcel·lació per compensació bàsica.	

Per altra banda, en les Normes Urbanístiques del POUM, s'especifiquen les determinacions sobre la ordenació, els paràmetres i condicions a establir, el contingut documental i els mecanismes pel seu desenvolupament i execució pels plans parcials que abastin qualsevol dels àmbits de sol urbanitzable delimitat.

Els articles que fa referència a aquest aspecte, son :

- l'art. 58 sobre "Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació"
- l'art 178.sobre "Paràmetres i condicions dels plans parcials en sòl urbanitzable delimitat"
- l'art 179 sobre "Desenvolupament i execució del sòl urbanitzable delimitat"

2. PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL núm 14 del P.O.U.M. de PALAFRUGELL sector SUD 1.19

2.1 Naturalesa

Aquest document té la condició de Modificació Puntual del POUM de Palafrugell relatiu al sector SUD 1.19, respectant en totes les seves determinacions 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 i la Llei 3/2012 de 22 de febrer que modifica el decret legislatiu 1/2010.

2.2 Vigència

Aquesta Modificació Puntual entrarà en vigència i serà executiva a partir de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva, segons el que disposa l'art.106 del Decret Legislatiu 1/2010, modificat per l'art. 43 de la Llei 3/2012

2.3 Normativa

Es proposa la modificació de l'art 178 del POUM vigent sobre paràmetres i condicions dels plans parcials en sòl urbanitzable delimitat, i l'annex 1C, on s'hi exposa la fitxa resum del SUD 1.19.

Art 178. Paràmetres i condicions dels plans parcial de sòl urbanitzable delimitat.

Es modifica únicament el quadre resum dels SUD del POUM, tal com segueix :

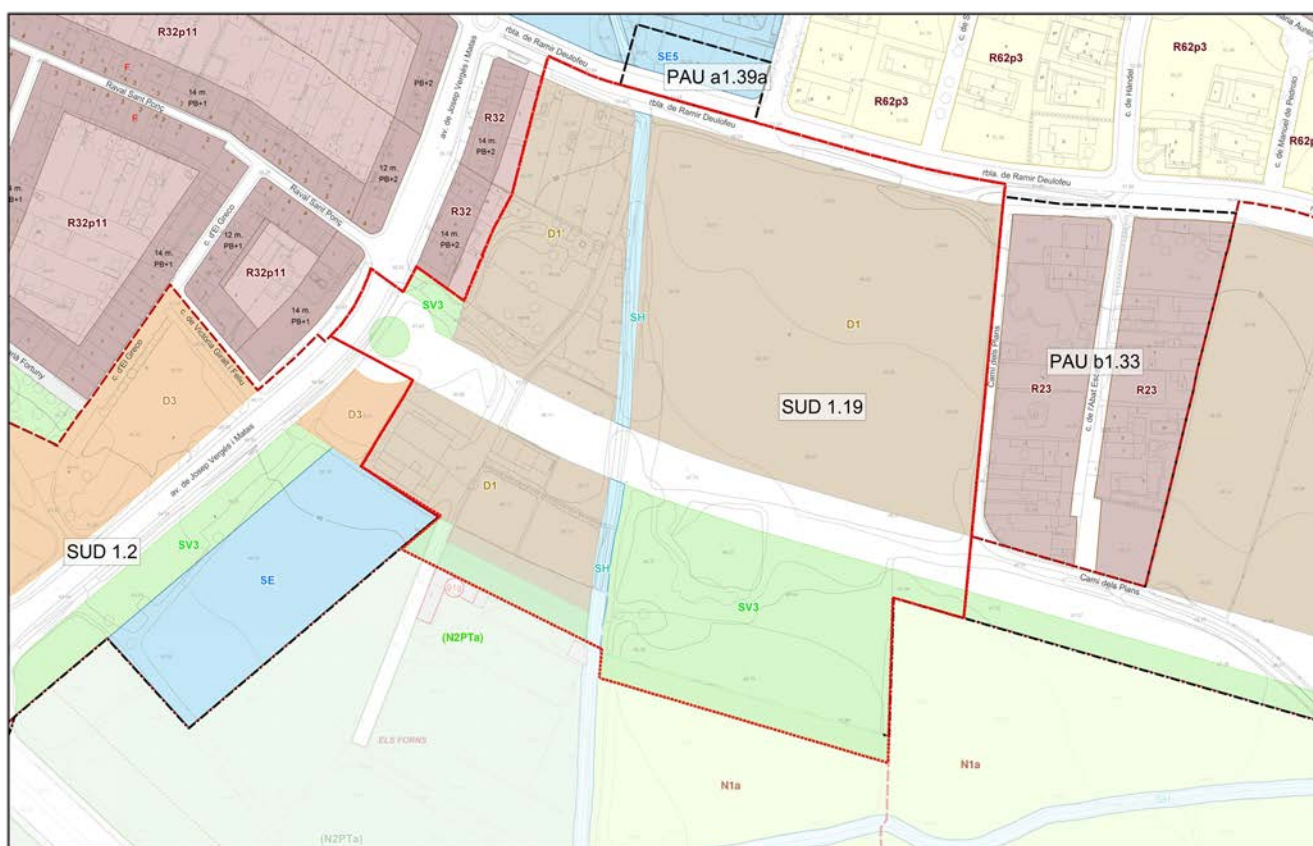
QUALIFICACIONS EN SÒL URBANITZABLE (SUD)											
Nom	Ús	Sup. ha	Edificabilitat		Habitatge				Sistemes		
			Sostre m ²	Índex	Dens. hab./ha	num. hab	Protegit m ²	Conc. m ²	Verd m ²	Equip. m ²	Vialitat m ²
SUD 1.1 Piverd Est	R	1,32	5.940	0,45	35	46	1.176	588	2.640	1.320	2.640
SUD 1.2 Els Forns	M	2,3	9.200	0,4	18	41	810	405	3.450	4.600	4.600
SUD 1.4 El Terme	R	2,51	11.295	0,45	35	88	2.237	1.118	4.518	3.765	4.267
SUD 1.5 Territori La Costa	M	6,3	28.350	0,45	25	158	4.366	2.183	12.600	7.560	12.600
*SUD 1.7 a/b Casal - Bruguero Est	R	5,59	30.745	0,55	65	365	6.426	3.213	11.180	11.180	11.180
SUD 1.8 Coll de la Morena 1	R	7,55	22.650	0,3	20	151	4.734	2.367	15.100	5.285	18.875
*SUD 1.13 Circumval·lació Nord	AE	17,92	68.096	0,38	0	-	-	-	19.712	39.424	30.464
SUD 1.14 Creu Roquinyola est	M	3,1	13.950	0,45	27	84	2.148	1.074	3.100	3.100	9.300
SUD 1.15 Creu Roquinyola oest	M	5,09	22.905	0,45	25	127	3.023	1.512	11.198	5.090	9.162
SUD 1.16 Coll de la Morena 2 sud	R	7,14	28.560	0,4	25	179	5.027	2.513	15.708	7.140	14.280
SUD 1.17 Coll de la Morena 2 nord	R	4,52	18.080	0,4	25	113	3.182	1.591	9.040	5.424	9.040
SUD 1.18 Bruguero sud-est	R	4,6	13.830	0,3	20	92	2.992	1.369	8.298	0	8.298
MP SUD 1.19 Bruguero sud-oest	R	4,23	13.604	0,33	23,3	96	2.992	1.496	7.796	5.075	8.459
SUD 1.20 Ca l'Oleguer Oest	AE	0,95	3.600	0,42	0	0	0	0	2.085	0	2.665
SUD 1.21 Ca l'Oleguer Est	M	2,89	15.650	0,54	18	52	1.377	689	2.890	4.985	6.575
TOTAL PALAFRUGELL		76,01	306.455			1.592	40.490	20.118	129.315	103.948	152.405
SUD 4.1 Cementiri de Calella	R	0,52	1.040	0,2	15	8	-	-	1.820	0	1.820
SUD 4.2 Carrer Sard	R	0,54	1.281	0,24	7	4	-	-	1.350	0	810
SUD 4.3 Rambla President Josep Tarradellas	R	1,85	4.625	0,25	9	16			2.590	925	4.440
TOTAL CALELLA		2,91	6.946			28	-	-	5.760	925	7.070
TOTAL		78,92	313.401			1.620	40.490	20.118	135.075	104.873	159.475

Fitxa SUD 1.19 "Bruguero sud-oest" del Annex 1C del POUM vigent

Es modifica la fitxa del SUD 1.19 del POUM, tal com segueix :

SUD 1.19 Bruguerol sud-oest	
Situació	Comprèn els terrenys situats al sud del sector Bruguerol II, a l'oest del PAU b1.33 / inicial POUM 2012.
Objectius	Obtenció d'un espai per ús d'equipament esportiu complementari a l'existent a la zona nord, corresponent a la pl. de l'11 de març de 2004. Crear un vial estructurant que millori notablement la mobilitat amb la carretera de Tamarí sobretot en el seu creuament amb el carrer Josep Vergés, que fa les funcions de circumval·lació. Generar un producte de sòl residencial per habitatge unifamiliar agrupat i/o aïllat que cobreixi la demanda existent.
Antecedents urbanístics	Inclou l'anterior Pa 1.18 / Adapt. Cartogràfica 1999

Superfície	4.12 ha; exclouent el sòl de sistema hidràulic SH interior		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zones R



Escala: 1/3000

Característiques:

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges					
0,33 m ² st/m ² s		13.604 m ² s		23,30 hab/ha		96 hab			
Sòl públic per sistemes				Sostre Residencial					
Total	V	E	X	habitatges de protecció					
50%	18,43%	12%	20%	Protegit	Concertat				
				94%	12.744 m ²	22%	2.992 m ²	11%	1.496 m ²

Incidències / Observacions	<ul style="list-style-type: none"> - L'ordenació haurà de contemplar un tractament superficial de les rieres, i el vial estructurant es resoldrà amb voreres amb doble filera d'arbrat, la sud amb una amplada mínima de 8 metres, i amb la incorporació d'un carril-bici. - L'espai al sud del sector entre el vial previst i el SNU es destinarà preferentment a espai lliure públic o a equipament esportiu, admetent, però, que a la part oest de la riera es completi la zona edificada existent. - Les edificacions respectaran una distància mínima de 10 metres respecte del terrenys del barri del Ninot que configura el PNF-1.13. - Es contempla l'ús terciari, que serà com a mínim del 6% del sostre - Caldrà ajustar-se a les determinacions que justifiquin el compliment dels requeriments de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua. S'inclouran els criteris de l'estudi hidrològic-hidràulic del tram urbà de la riera Vila-seca a Palafrugell per a la millora de la seva capacitat hidràulica. (setembre 2009) i el projecte constructiu de millora ambiental i de capacitat hidràulica de la riera Vila-seca al seu pas pel TM de Palafrugell (febrer 2010 i actualització setembre 2012) referenciats a l'Informe Tècnic. Diagnosi de la inundabilitat per a la revisió del POUM de Palafrugell que s'adjunta amb el POUM. - Aiximateix, caldrà donar compliment a les determinacions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de 23 de Gener de 2023, segons exp UDPH2022003900, en relació al present document de MP núm 14 del POUM; tant en el planejament derivat que desenvolupi el sector com en el Projecte d'Urbanització posterior. En Annex s'adjunta l'informe referit 		
Mesures ambientals	<ul style="list-style-type: none"> - A les zones de dipòsit de materials caldrà realitzar una anàlisi de l'estat del sòl per descarar qualsevol tipus de contaminació. En cas que existeixi caldrà realitzar un pla de descontaminació del mateix. - Caldrà conservar el traçat dels camins existents, o mantenir les condicions de connectivitat existents entre el Carrer Ramir Daulofeu i la zona de sòl no urbanitzable. - Caldrà preveure els espais lliures com a element de transició entre el sector i la zona de sòl no urbanitzable. 		
Proteccions patrimonials			
Agenda			
Processos desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació	
Avanç del pla amb SUD 1.18. Pla Parcial. Projecte d'urbanització. Projecte de reparcel·lació.	2on	Reparcel·lació per compensació bàsica.	

2.4 Cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

D'acord amb l'establert a l'apartat 2 de la Disposició Transitòria Tercera de la Llei 3/2012 de modificació del text refós de la llei d'urbanisme del decret Legislatiu 1/2010 i en aplicació de l'article 45.1 del mateix text legal, la present Modificació puntual del planejament general, al incrementar el sostre edificable i la densitat de l'ús residencial, comportarà el deure del propietari de la finca objecte de dita modificació, de cedir el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació respecte a l'aprofitament urbanístic preexistent.

En el següent quadre es justifica la distribució del sostre per cada zona, en relació a les cessions corresponents del l'aprofitament mig del 10% o 15%, segons correspongui

QUADRE DISTRIBUCIÓ DE SOSTRE		Sostre sector m2	Cessió 10% m2	Cessió 15% m2	Aprofitamnet Total m2	Aprofitamnet Mig m2	Aprofitamnet Privat m2
Residencial HPO	POUM vigent	2.364,00	236,40		2.992,00	330,60	2.661,40
	Increment MP	628,00		94,20			
Residencial HPC	POUM vigent	1.182,00	118,20		1.496,00	165,30	1.330,70
	Increment MP	314,00		47,10			
Residencial Agrupat	POUM vigent	960,00	96,00		2.016,00	254,40	1.761,60
	Increment MP	1.056,00		158,40			
Residencial Aïllat	POUM vigent	6.240,00	624,00		6.240,00	624,00	5.616,00
	Increment MP	0,00		0,00			
Comercial	POUM vigent	1.194,00	119,40		860,00	86,00	774,00
	Increment MP	-334,00	-33,40				
	TOTAL	13.604,00	1.160,60	299,70	13.604,00	1.460,30	12.143,70
				1.460,30			

2.5 Agenda programa d'actuació

En aplicació de l'article 99, apartat 1-b del TRLUC; el document de l'agenda o del programa d'actuació de la present modificació per l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el

qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació, i .pels següents processos de desenvolupament, que es relacionen a continuació

Pla Parcial Urbanístic del SUD 1.19
 Avanç de Pla amb SUD 1.18
 Projecte d'Urbanització
 Projecte de Reparcel·lació

S'estableix un període d'execució de 4 anys per assolir les previsions de desenvolupament de la present Modificació Puntual del POUM pel que fa la transformació urbanística de sector SUD 1.19

2.6 Quadre Comparatiu POUM vigent/MP

	POUM vigent					MODIFICACIÓ PUNTUAL núm 14				
	Clau	Sup m2	%	m2 Sostre	N. Hab	Clau	Sup m2	%	m2 Sostre	N. Hab
Àmbit PPU		39.800,00			80		42.296,86			96
Espais Verds	SV3	7.164,00	18,00%			SV3	7.796,98	18,43%		
Sistema Hidrogràfic	SH					SH	1.072,61	2,54%		
Equipament	SE3-4-5	4.776,00	12,00%			SE3-4-5	5.075,62	12,00%		
Vialitat	SX3	7.960,00	20,00%			SX3	8.459,37	20,00%		
Àmbit PPU - SH							41.224,25		13.604,00	96
Sistemes		19.900,00	50,00%				22.404,58	52,97%		
Aprofitament privat		19.900,00	50,00%	11.940,00	80		19.892,28	47,03%	13.604,00	96
Residencial HPO	R41p6hp		22,00%	2.364,00	17,60	R41p6hp		22,00%	2.992,00	36
Residencial HPC			11,00%	1.182,00	8,80			11,00%	1.496,00	14
Residencial Agrupat Lliure	R53p15					R53p15			2.016,00	14
Residencial Aïllat Lliure	R62p6			7.200,00	53,60	R62p6			6.240,00	32
Comercial	A22p10		10,00%	1.194,00	0	A22p10		6,32%	860,00	0

3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

MODIFICACIO PUNTUAL núm 14 del P.O.U.M. de PALAFRUGELL sector SUD 1.19

3.1 Justificació del compliment de la legislació urbanística vigent TRLUC 1/2010 que li és d'aplicació.

Atès l'art 99 del TRLUC , que diu

Article 99. Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

- a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat."*
- b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.*
- c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.*

2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:

- a) Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han d'estar explicats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.*
- b) L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.*

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic

En compliment de l'esmentat art 99.del text refós de la Llei d'urbanisme, s'inclou la informació prescrita en els sub-apartats a), b) i c) del punt 1 en l'Annex que s'adjunta al present document. Així doncs, s'adjunta

- Llista de la identitat dels propietaris i titulars d'altres drets de les 3 finques que s'incorporen a l'àmbit ampliat, tot i que 2 d'ells ja formaven part del àmbit inicial del PPU, durant els 5 anys anteriors a l'inici del procediment amb les corresponents Certificacions del Registre de la Propietat
- Previsió en el document de l'Agenda
- Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació en termes comparatius

Per altra banda, atès l'art 100 del mateix TRLUC, que diu:

Art 100. Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix

l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

2 bis. [No vigent]

3. En sòl urbà,

En compliment de l'esmentat art 100.del text refós de la Llei d'urbanisme, la justificació del compliment dels estàndards del nou àmbit ampliat, és el que segueix

Zones Verdes

20 m2 per cada 100m2 sostre : 13.604,00 m2 x 0.20 = 2.720,00 m2
i > 10% sector : 42.296,86 m2 x 0.10 = 4.296,68 m2

La superfície prevista destinada a Zones Verdes o Espais Lliures, per la present Modificació Puntual del POUM, és de 7.796,98 m2, valor clarament superior al resultant de l'aplicació dels estàndards mínims esmentats, Aquest valor supera en 182,98 m2 el 20% mínim de l'àmbit que s'exigeix en la fitxa corresponent del POUM vigent

Equipaments

20 m2 per cada 100m2 sostre : 13.604,00 m2 x 0.20 = 2.720,00 m2
20 m2 per cada habitatge : 96 hab x 20 m2/hab = 1.920,00 m2
i > 5% sector : 42.296,86 m2 x 0.05 = 2.148,34 m2

La superfície prevista destinada a Equipaments, per la present Modificació Puntual del POUM, és de 5.075,62 m2, valor clarament superior al resultant de l'aplicació dels estàndards mínims esmentats. Aquest valor dona compliment el 12% mínim de l'àmbit que s'exigeix en la fitxa corresponent del POUM vigent

3.2 Justificació de l'absència de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

D'acord amb el determinat a l'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme,

Art 118.4 Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent."

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, en el seu article 3 estableix els instruments d'ordenació territorial i urbanística que han d'incloure estudis 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.*

En aquest cas; la present modificació de planejament urbanístic general s'escau dins del supòsit b). Atès que en paral·lel a la present MP de POUM es tramita el PPU d'acord amb les determinacions de la present MP L'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada s'incorpora en l'expedient que requereix d'un major detall -el PPU-. És en el planejament derivat, doncs, on s'avalua en detall la mobilitat generada pel sector i es justifica que la reduïda superfície que es pretén classificar com a sòl urbanitzable no té efectes significatius en aquest aspecte.

3.3 Justificació de l'absència de l'informe ambiental

D'acord amb l'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme,

Art 118.4 Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin

a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent."

I d'acord amb el regulat a l'article 7 de la Llei, 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes es determinen les modificacions de plans i programes que han de ser sotmesos a avaluació ambiental.

Art. 7. Modificacions de plans i programes sotmesos a avaluació ambiental

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:

- a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixen modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.*
- b) Les modificacions que estableixen el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.*
- c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.*
- d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixen modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixen diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.*
- e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.*

2. Les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient. 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 l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.

Ates que la modificació que ens ocupa per les seves característiques i la poca entitat que suposa en relació a les previsions del POUM vigent, es considera que es innecessari sotmetre la modificació a avaluació ambiental.

Per altra banda, d'acord amb la Disposició Addicional Vuitena de la Llei de simplificació administrativa de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica aprovada pel Ple del Parlament en data 9 de juliol 2015.

I atenent al previst en aquesta Disposició, el "procediment d'avaluació ambiental" denominat per la Llei 6/2009 passa a denominar-se "procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària" i el "procediment de decisió prèvia d'avaluació ambiental" passa a denominar-se "procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada".

Considerant que el punt 6 de l'esmentada Disposició Addicional, en l'apartat a) es determinen els casos en els quals el planejament urbanístic requereix la seva avaluació ambiental estratègica. I en l'apartat b) es determinen els cassos en el que el planejament resta subjecte a avaluació ambiental estratègica simplificada.

La modificació que ens ocupa no es troba inclosa en cap d'aquests supòsits, i per tant no ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària, ni d'avaluació ambiental estratègica simplificada. al considerar que no constitueix variació fonamental de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla

La documentació ambiental que podria emparar la present MP de POUM s'incorpora a la documentació del PPU que es tramita simultàniament. És en el planejament derivat, doncs, on s'avalua en detall l'afecció ambiental del sector i es justifica que la reduïda superfície que es pretén classificar com a sòl urbanitzable no té efectes significatius en aquest aspecte

A més, aquesta reduïda porció d'espai que es pretén classificar com a sòl urbanitzable delimitat dins del SUD 1.19, presenta les mateixes característiques físiques i biòtiques que l'espai ja classificat pel POUM vigent. L'absència de valors ecològics o paisatgístics significatius garanteixen que l'impacte sobre el medi és compatible i similar al que es produeix dins de l'espai ja inclòs com a SUD 1.19 pel POUM vigent.

L'apartat 4.5. "Diagnosi de la sensibilitat ambiental" de l'Informe Ambiental del PPU, incorpora una figura (veure figura 30) on s'evidencia que la sensibilitat ambiental de l'àmbit objecte de la MpPOUM és moderada-baixa, però molt similar a la porció inclosa dins el SUD 1.19.

En síntesi, aquest espai de vora urbana encerclat a nord i a oest per sectors urbanitzables, **no presenta valors ambientals significatius que requereixin una avaluació ambiental estratègica."**

3.4 Mesures per a la inclusió i igualtat efectiva

Aquesta Modificació Puntual no suposa cap alteració sobre l'ordenació prevista en el vigent POUM, i per tant, no té efectes sobre les mesures per a la inclusió i igualtat efectiva en funció del gènere o de col·lectius socials que requereixen atenció específica

De conformitat amb l'article 53 de la Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes sobre Planificació de les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat, es determinaran en el en el document de PPU que desenvolupi la ordenació del sector

4. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

MODIFICACIO PUNTUAL núm 14 del P.O.U.M. de PALAFRUGELL sector SUD 1.19

4.1 VIABILITAT ECONÒMICA

4.1.1 Introducció

L'avaluació de la sostenibilitat pel desenvolupament urbà, i la garantia de la viabilitat tècnica i econòmica de les actuacions sobre el medi urbà ha de formar part de la documentació obligatòria dels diferents instruments que comprenen l'ordenació de les actuacions urbanitzadores, tal com ve determinat per l'article 22.5 del "Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana". El seu contingut ve establert per l'article 22 d'aquesta Llei estatal i per l'article 99.1 del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

A l'article 99 del Text refós de la Llei d'urbanisme s'estableix que l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir "...l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'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".

La present modificació planteja una ordenació que resol la continuïtat i connectivitat urbana, viària i d'infraestructures, atesa la posició del sector en una zona de buit dins el teixit urbà que l'envolta; en un àmbit de desenvolupament de densitat mitja, tot respectant i promovent una integració territorial efectiva i respectuosa amb el seu entorn.

Amb aquest plantejament, s'integra i ordena el sòl del sector amb els estàndards i magnituds segons la taula següent, sempre d'acord amb les determinacions establertes pel planejament d'ordenació urbanística municipal vigent que desenvolupa.

Partint de les condicions d'aprofitament establertes pel POUM vigent, que son :

	POUM vigent				
	Clau	Sup m2	%	m2 Sostre	N. Hab
Àmbit PPU		39.800,00			80
Espais Verds	SV3	7.164,00	18,00%		
Sistema Hidrogràfic					
Equipament	SE3-4-5	4.776,00	12,00%		
Vialitat	SX3	7.960,00	20,00%		
Àmbit PPU - SH					
Sistemes		19.900,00	50,00%		
Aprofitament privat		19.900,00	50,00%	11.940,00	80
Residencial HPO	R41p6hp		22,00%	2.364,00	17,60
Residencial HPC			11,00%	1.182,00	8,80
Residencial Agrupat Lliure	R53p15				
Residencial Aïllat Lliure	R62p6			7.200,00	53,60
Comercial	A22p10		10,00%	1.194,00	0

I les condicions d'aprofitament establertes em la Modificació Puntual de POUM, que son

MODIFICACIÓ PUNTUAL núm 14					
	Clau	Sup m2	%	m2 Sostre	N. Hab
Àmbit PPU		42.296,86			96
Espais Verds	SV3	7.796,98	18,43%		
Sistema Hidrogràfic	SH	1.072,61	2,54%		
Equipament	SE3-4-5	5.075,62	12,00%		
Vialitat	SX3	8.459,37	20,00%		
Àmbit PPU - SH		41.224,25		13.604,00	96
Sistemes		22.404,58	52,97%		
Aprofitament privat		19.892,28	47,03%	13.604,00	96
Residencial HPO	R41p6hp		22,00%	2.992,00	36
Residencial HPC			11,00%	1.496,00	14
Residencial Agrupat Lliure	R53p15			2.016,00	14
Residencial Aïllat Lliure	R62p6			6.240,00	32
Comercial	A22p10		6,32%	860,00	0

Veiem que les dades que s'expressen en el quadre resum de la present MP, al diferir dels valors del quadre inicial del POUM vigent, i per tant, utilitzarem els dades més desfavorables, segons el cas. alhora d'avaluar la viabilitat econòmica del sector

4.1.2 Criteris i metodologia

S'aplicaran les determinacions del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que s'aprova el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que en el seu article 37.1 determina:

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

Així doncs, és d'aplicació el mètode residual estàtic, que trobem definit en l'article 22 del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl:

Article 22. Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat.

El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs és il·legal o es troba en situació de ruïna física, s'obté aplicant a l'edificabilitat de referència, determinada segons el que disposa l'article anterior, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

On :

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl

E_i = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRS_i = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats als quals fa referència l'apartat anterior es determinen pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

En què:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

V_v = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

V_c = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Per a fixar els preus bàsics de cada tipus de construcció s'utilitzen els preus unitaris de la publicació "Emedos, agenda de la construcció" del 4rt trimestre de 2020 i valors i coeficients definits la publicació del "Valors Bàsics dels immobles urbans, 2021" de l'Agència Tributària de Catalunya.

4.1.3 Costos d'urbanització

Els costos d'urbanització es formen a partir de tres capítols genèrics:

- Cost de les obres d'urbanització, incloses les obres exteriors vinculades i les adduccions de serveis urbanístics i taxes o canons associats
- Despeses de gestió i administració, que inclouen els honoraris tècnics, notariais, de registre i impostos o taxes relacionades
- Les indemnitzacions de béns i drets afectats pel planejament

Pel que fa als apartats referits, s'ha realitzat una aproximació del cost de les obres d'urbanització, de les despeses associades i de les carregues urbanístiques que comporta:

Obres Urbanització			
Enderrocs		25.991,31	1,95
Moviments de Terres		110.629,67	8,30
Sanejament		252.582,21	18,95
Canalització riera		99.966,57	7,50
Baixa Tensió		209.929,80	15,75
Enllumenat Públic		83.172,19	6,24
Aigua Potable		45.984,62	3,45
Xarxa Gas		32.655,75	2,45
Xarxa Telecomunicacions		37.987,30	2,85
Paviments		344.551,45	25,85
Mobiliari Urbà		20.659,76	1,55
Jardineria		40.119,92	3,01
Senyalització		28.657,08	2,15
Suma		1.332.887,64	
Despeses Generals 13%		173.275,39	
Benefici Industrial 6%		79.973,26	
TOTAL Cost Urbanització		1.586.136,29	
Despeses associades al procés urbanitzador			
Seguretat i Salut		13.328,88	1,00
Control de Qualitat		15.994,65	1,20
Gestió Residus		17.194,25	1,29
Honoraris Tècnics 10%		84.891,62	
ICIO, taxes , llicència ambiental, aigua 4%		61.859,32	
TOTAL Despeses associades		193.268,71	
Carregues Urbanístiques			
Indemnitzacions i realotgaments		130.500,00	
Mesures previstes s/EAMG		17.500,00	
Taxa ACA connexió futura s Llei 5/2017		95.000,00	
TOTAL Càrregues urbanístiques		243.000,00	
TOTAL COSTOS PROCÉS URBANITZADOR		2.022.405,00	

Es a dir, el total de les despeses del procés urbanitzador de l'àmbit del Pla Parcial SUD 1.19 sumen un total de 2.022.405,00.-€.

Pel que fa a les indemnitzacions, el valor considerat es estimatiu, ja que es preveuen per aquelles edificacions que pugin quedar afectades per la nova ordenació, com son les barraques i magatzems agrícoles, o especialment, l'habitatge unifamiliar existent, al qual també, s'haurà de valorar el possible cost de realotjament. Pel que fa a la nau, actualment en explotació com a fleca, no resta afectada per cap sistema, quedant ubicada en sòl destinat a aprofitament privat, i per tant, es considera que podrà mantenir l'activitat després de la urbanització

4.1.4 Repercussió dels costos d'urbanització

La repercussió sobre el sostre edificable del 90-85% de l'aprofitament privat és de 2.022.405,00.-€ /12.243,70m2 que resulta de 165,18.- €/m2

Si es considera la totalitat de despeses respecte a la totalitat del sostre edificable podem avaluar aquesta repercussió de 148,66.-€/m2 sostre a l'entorn del 7,50% del valor mitjà de venda.

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

4.1.5 Valoració de l'aprofitament

Per poder avaluar el valor de l'aprofitament del sector amb la finalitat d'establir-ne la viabilitat econòmica, en comparar aquest valor amb els costos de la transformació, cal determinar els valors de cada tipologia de producte immobiliari previst pel pla parcial. Aquest aprofitament a valorar són els metres quadrats de sostre de cadascuna de les tipologies següents, descomptant el 10%-15% de cessió d'aprofitament mig, segons correspongui :

QUADRE DISTRIBUCIÓ DE SOSTRE		Sostre sector m2	Cessió 10% m2	Cessió 15% m2	Aprofitamnet Total m2	Aprofitamnet Mig m2	Aprofitamnet Privat m2
Residencial HPO	POUM vigent	2.364,00	236,40		2.992,00	330,60	2.661,40
	Increment MP	628,00		94,20			
Residencial HPC	POUM vigent	1.182,00	118,20		1.496,00	165,30	1.330,70
	Increment MP	314,00		47,10			
Residencial Agrupat	POUM vigent	960,00	96,00		2.016,00	254,40	1.761,60
	Increment MP	1.056,00		158,40			
Residencial Aïllat	POUM vigent	6.240,00	624,00		6.240,00	624,00	5.616,00
	Increment MP	0,00		0,00			
Comercial	POUM vigent	1.194,00	119,40		860,00	86,00	774,00
	Increment MP	-334,00	-33,40				
	TOTAL	13.604,00	1.160,60	299,70	13.604,00	1.460,30	12.143,70
			1.460,30				

4.1.6 Valor residual del sòl urbanitzat.

La viabilitat econòmica del sector es determina en funció de que el valor residual del sòl pendent d'urbanitzar sigui, en el seu conjunt, de valor positiu.

El valor residual total del sòl urbanitzat que resulta del Pla parcial urbanístic del sector SUD-1.19 "Bruguero Sud-Oest" és el de la suma dels diferents productes immobiliaris que s'hi poden realitzar:

- Habitatge de protecció pública
- Habitatge de preu concertat
- Habitatge lliure
- Us Comercial

Per a obtenir el valor residual del sòl urbanitzat s'ha consultat la publicació "Valors bàsics immobles urbans, sòl, construcció, índex correctors 2021", editada per l'Agència Tributària de Catalunya. D'acord amb aquesta publicació, al municipi de Palafrugell li correspon el quadre de valors C3.

Pels valors de repercussió que resulten dels quadres consultats i de la seva comparació amb els que es detallen a l'estudi de viabilitat econòmica del POUM de Palafrugell, es considera que s'escau adoptar els corresponents a la categoria d'ubicació mitjana

Ús comercial: Integren la categoria mitjana les ubicacions no molt centríques amb activitat comercial normal i carrers poc transitats, on s'ubiquen els establiments de mides grans.

Per tant, cal ara establir la taula de valors de cada tipologia de sostre. Per això, s'ha extret una mostra de valors de mercat actual, a Palafrugell i altres poblacions de la comarca, per a habitatges unifamiliars aïllats, en filera, habitatges en bloc i locals comercials, com a representativa dels habitatges plurifamiliars.

El valor obtingut del tractament estadístic i d'actualització de mostres de mercat és de **2.340 €/m²** útil, que corregit a metres quadrats construïts resulta ser de **1.872 €/m²** construït. Els valors de la mostra i el tractament s'inclouen en l'apèndix.

L'altra tipologia s'obté d'una segona mostra específica de locals comercials del municipi i de municipis veïns, amb un resultat de **1.123 €/m²**.

Pel que fa al valor de l'habitatge protegit, es pren el valor corresponent al municipi de Palafrugell per al règim general, que és de **1.938,32 €/m²** útil, que corregit a metres quadrats construïts resulta ser de **1.550,66 €/m²** construït.

El mateix per a l'habitatge concertat, resulta de **2.183,04 €/m²** útil, o **1.746,43 €/m²** construït. Així doncs, en resum, els preus de venda d'aplicació seran els següents :

TIPOLOGIA	PREU UNITARI
Habitatge plurifamiliar lliure	1.872,00 €/m ²
Habitatge protegit règim general	1.550,66 €/m ²
Habitatge concertat	1.746,43 €/m ²
Comercial PB	1.123,00 €/m ²

TIPOLOGIA	Sostre Aprof privat m2	Preu Unitari €	Valor €
Residencial Plurifamiliar HPO	2.661,40	1.550,66	4.126.926,52
Residencial agrupat concertat	1.330,70	1.746,43	2.323.974,40
Residencial agrupat lliure	1.761,60	1.748,43	3.080.034,29
Residencial aïllat lliure	5.616,00	1.872,00	10.513.152,00
Comercial	774,00	1.123,00	869.202,00
TOTAL	12.143,70		20.913.289,21

Amb aquests ràtios, el valor del sostre del sector és de 20.913.289,21.- €

Ara pertoca aplicar la metodologia de l'apartat 2on per tal d'obtenir el valor del sòl, pel que cal determinar els costos de construcció de cada tipologia, el que es fa a partir dels valors publicats en l'informe pel 2021 dels Valors Bàsics d'Immables Urbans de l'Agència Tributària de Catalunya; aplicats a cada tipologia un coeficient corrector a partir del mòdul corresponent al residencial plurifamiliar, que és segons la publicació de 840 €/m².

TIPOLOGIA	Coef	Ceof Localit	CC (€/m²)
Residencial Plurifamiliar HPO	1,00	1	840
Residencial Plurifamiliar HPC	1,10	1	924
Residencial lliure	1,25	1,05	1.103
Comercial	0,93	1	785

A partir dels valors obtinguts es calcula el VRS per a cada tipologia i per a la totalitat del sostre, aplicant un coeficient de realització K de 1,40:

TIPOLOGIA	Valor	K	C_c	VRS_i	Sostre m²	Valor Residual Sòl
Residencial Plurifamiliar HPO	1.550,66	1,4	840	267,61	2.992,00	800.701,94
Residencial Plurifamiliar HPC	1.746,43	1,4	924	323,45	1.496,00	483.881,20
Residencial agrupat lliure	1.746,43	1,4	924	323,45	2.016,00	652.075,20
Residencial aïllat lliure	1.872,00	1,4	1.200	137,14	6.240,00	855.771,43
Comercial	1.123,00	1,4	785	17,14	860,00	14.742,86
				235,03		2.807.172,63
				VRSi mitg		Total VRS

El valor del sòl urbanitzat sense edificar és doncs de 3.306.372,63.-€ Ara cal calcular el mateix valor sense urbanitzar, pel que és necessari detreure d'aquest valor el cost de la urbanització, és a dir:

Conceptes	Import (€)	
Valor del sòl urbanitzat	2.807.172,63	€
Valor del sòl urbanitzat d'aprofitament privat (90%-85%)	2.386.096,73	€
Despeses d'urbanització	1.586.136,29	€
Càrregues urbanístiques	436.268,71	€
Despeses totals	2.022.405,00	€
Diferència	363.691,73	€
valor per m ² sòl brut (42,296,86m ²)	8,60	€/m ²
Valor per m ² sòl urbanitzat d'aprofitament privat	21,66	€/m ²
Valor del sòl segons art 22 RVLS RD 1492/2011		
Taxa lliure de risc i prima de risc	8,1359%	
Valor del sòl a l'estat actual	336.328,39	€
valor per m ² sòl brut	7,95	€/m ²
valor per m ² sòl aprofitament privat	20,03	€/m ²

En dividir aquest darrer valor de 336.328,39.-€ pels metres quadrats de sòl d'aprofitament privat del sector, que és de 18.658,56 m², obtenim el valor de unitari de sòl net sense urbanitzar de 20,03 €/m². Aquest valor és de 7,95 €/m² pel sòl total del sector (42.296,86m²), el que s'entén com a repercussió sobre el sòl brut abans d'urbanitzar.

4.1.7 Conclusions

La viabilitat econòmica del sector resta justificada, atès que el valor residual del sòl pendent d'urbanitzar en el seu conjunt, és de valor positiu, essent de 7,95.-€/m² pel sòl brut, i de 20,03.-€/m² per sol d'aprofitament privat

La materialització de la xarxa viària i les infraestructures previstes en aquest sector suposa la viabilitat de l'àmbit des del punt de vista de la iniciativa privada per la seva gestió urbanística. Des del punt de vista públic, la transformació ofereix millores en la xarxa viària a nivell de connexió i mobilitat que justifiquen la seva viabilitat.

Des del punt de vista econòmic i financer, el valor unitari positiu del sòl sense urbanitzar obtingut garanteix la viabilitat del pla. Es conclou doncs, que es garanteix la viabilitat econòmica del Pla Parcial urbanístic del sector SUD 1.19 de Palafrugell amb l'ordenació i paràmetres definits en el present document.



7. Valor de les construccions, segons la tipologia i la qualitat, en €/m² construït

Aquests valors s'obtenen multiplicant 840 € per dos coeficients: el de la tipologia i el de qualitat de l'edificació, els quals s'especifiquen en els anteriors apartats 5 i 6, respectivament.

Habitatges plurifamiliars

Molt bona	1.260
Bona	1.008
Mitjana	840
Modesta	672
Molt modesta	504

Habitatges unifamiliars entre mitgeres

Molt bona	1.386
Bona	1.109
Mitjana	924
Modesta	739
Molt modesta	554

Habitatges unifamiliars aïllats

Molt bona	1.575
Bona	1.260
Mitjana	1.050
Modesta	840
Molt modesta	630

Habitatges rurals

Molt bona	1.247
Bona	945
Mitjana	756
Modesta	605
Molt modesta	454

Edificis comercials

Molt bona	1.747
Bona	1.310
Mitjana	1.092
Modesta	874
Molt modesta	655

Edificis d'oficines

Molt bona	1.512
Bona	1.210
Mitjana	1.008
Modesta	806
Molt modesta	605

Hotels

Categoria 5* (molt bona)	2.098
Categoria 4* (bona).....	1.588
Categoria 3* (mitjana).....	1.361
Categoria 2* (modesta).....	1.134
Categoria 1* (molt modesta)	964

4.2 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

El valor de les obres d'urbanització, o la inversió en el procés urbanitzador, s'estima en el mateix valor contemplat en la valoració anterior, atès que les condicions d'urbanització son idèntiques, i que és de 2.291.605,71.-€ (IVA no inclòs). Aquest import serà sufragat pels propietaris dels terrenys, d'acord amb que assenyalen els articles 44, 120 i 122 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC). En conseqüència, la gestió i les obres d'urbanització per la transformació de l'àmbit del sector, **no suposarà cap cost a les finances públiques**.

Pel que fa al manteniment de la vialitat i els espais lliures, utilitzant els valors unitaris habituals en gestió del manteniment d'espai públic municipal, que són els següents:

- Vialitat : 2,35 €/m2
- Espais Verds : 4,50 €/m2
- Enllumenat públic : 1.65 €/m2 s/sup vialitat
-

Tipus de sòl	Superfície	Ràtio €/m2	Import €/any
Vials	9.792.63	2,35	23.012,45
Zones verdes/parcs	7.796,98	4,5	35.086,41
Consum Enllumenat	9.792.63	1.65	16.157,84
			74.256,70

Aplicant aquestes ràtios, obtenim l'import anual del manteniment del viari de 74.256,70 €/any.

Aquest import es justifica, entre altres pels motius següents:

- Elements d'urbanització de qualitat elevada
- Paviments de nova construcció amb gruixos i qualitats adients al seu ús
- Optimització de la xarxa d'enllumenat públic en quant a nivells d'il·luminació i de consum
- Optimització dels elements de captació d'aigua d'escorrentiu de la xarxa de drenatge
- Qualitat dels elements de senyalització

En contrapartida a aquest increment de despeses de manteniment per l'augment de la superfície de vialitat pública, s'ha de considerar l'augment d'ingressos a les finances públiques que representaran a materialització de l'aprofitament del sector, amb els 18.658,56 m2 de sostre, amb un total de 96 habitatges (46 en règim lliure, 36 protegits en règim general i 14 de concertats) i el sostre comercial de 860 m2, amb el consegüent augment de l'activitat.

Aquests ingressos es concreten en:

- l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (4% sobre el pressupost de les obres).
- l'impost sobre els béns immobles.
- L'impost sobre els vehicles de tracció mecànica.
- l'impost d'activitats econòmiques

Suposant que el finançament surt de la recaptació de l'IBI, cal cotitzar l'increment que representa respecte dels ingressos actuals aquest desenvolupament. Els ingressos per llicències d'obres poden servir per suportar en part el major cost de manteniment a l'inici de l'explotació, però cal en general, demostrar la sostenibilitat atenent a l'ingrés de l'IBI.

La valoració dels ingressos per IBI es fa segons la taula següent:

COTITZACIÓ DE L'IMPOST SOBRE BENS IMMOBLES			
Valor del sòl privat	18.658,56 m2	221.12 €/m2	4.125,180,79
Valor de les edificacions (*)	12.744,00 m2	1.710,83 €/m2	21.802,817,52
Valor bàsic			25.928.598,31
Base liquidable		0,70	18.149.382,52
IBI anual		1,054%	191.294,49

(*) valor mig ponderat del valor de les construccions d'acord amb la valoració de l'aprofitament del sector fet a l'annex d'avaluació econòmica del pla parcial.

Per tant, els ingressos per IBI serien de 191.294,49.-€ anuals, import sensiblement superior al del manteniment anual previst de 74.250,70 €, pel que es pot concloure que **la proposta de la ordenació proposada és econòmicament sostenible pels ingressos anuals obtinguts, de manera més favorable que en el cas de la ordenació vigent**

4.3 COMPARATIVA RENDIMENT ECONÒMIC de l'ORDENACIÓ VIGENT i la PROPOSADA

4.3.1 Metodologia de valoració

Per determinar el rendiment econòmic que resulta de les ordenacions a comparar, hem de a partir del càlcul del rendiment econòmic per sectors, estimant per cadascun d'ells, la diferència entre el valor en venda del sòl (patrimonialitzable privat) i les despeses necessàries per transformar el sòl urbanitzable en sòl urbà amb parcel·les amb condició de solar.

$$\text{Rendiment econòmic} = \text{Valor en venda solars} - \text{Costos de desenvolupament}$$

Es determina si els ingressos derivats de la promoció compensen les despeses necessàries per al seu desenvolupament i les càrregues de la transformació urbanística. La operació serà viable econòmicament si els ingressos previstos de la venda del producte immobiliari proposat compensen les càrregues urbanístiques i el marge de benefici que exigeix la promoció del sòl.

La metodologia de càlcul serà a partir del valor de repercussió del sòl per cadascuna de les tipologies residencials previstes, per cada sector. Entre les tipologies també hi ha les corresponents a habitatges de protecció. Amb aquest procediment s'obté el valor dels ingressos previstos per la venda, dels quals cal deduir el que correspon a l'aprofitament mig a cedir a l'ajuntament.

Per a la deducció de les despeses, s'estableixen els costos necessaris per a la urbanització dels espais lliures i vials, més totes les despeses corresponents a la redacció de projectes i execució de les obres així com les despeses corresponents a la gestió urbanística per a la transformació del sòl. També s'han de considerar les despeses de la redacció del planejament de desenvolupament. Una vegada determinades aquestes despeses, es deduiran dels ingressos.

Cal assenyalar que la majoria d'aquests valors a aplicar, ja s'han quantificat en els dos punts anteriors, i per tant ens remetem a la justificació corresponent.

4.3.2 Rendiment Econòmic del Planejament vigent

QUADRE RESUM RENDIMENT ECONÒMIC PLANEJAMENT VIGENT					
PARÀMETRES URBANÍSTICS					
Superfície total àmbit				39.800,00	m2
Sòl computable				39.800,00	m2
Sistemes				19.900,00	m2
	Espais Verds		7.164,00		m2
	Equipaments		4.776,00		m2
	Vialitat		7.960,00		m2
Sòl Aprofitament Privat				19.900,00	m2
Sostre Total	11.940,00		Sostre -AM	10.746,00	m2
PARÀMETRES ECONÒMICS					
			PREU (€/m2)	TOTAL (€)	TEMPS
Costos de transformació Urbanística					
	Obres d'Urbanització			1.586.136,00	
	Carregues urbanístiques			436.268,00	4 anys
	Gestió			52.352,16	
				2.074.756,16	
Ingressos comercialització sòl urbanitzat					
	HPO	2.127,60	225,61	480.016,95	
	HPC	1.063,80	277,45	295.151,31	6 anys
	Hab Agrupat/Ailat	6.480,00	357,65	2.317.572,00	
	Comercial	1.074,60	384,89	413.602,79	
				3.506.343,06	
RENDIMENT ECONOMIC RESULTANT				1.431.586,90	

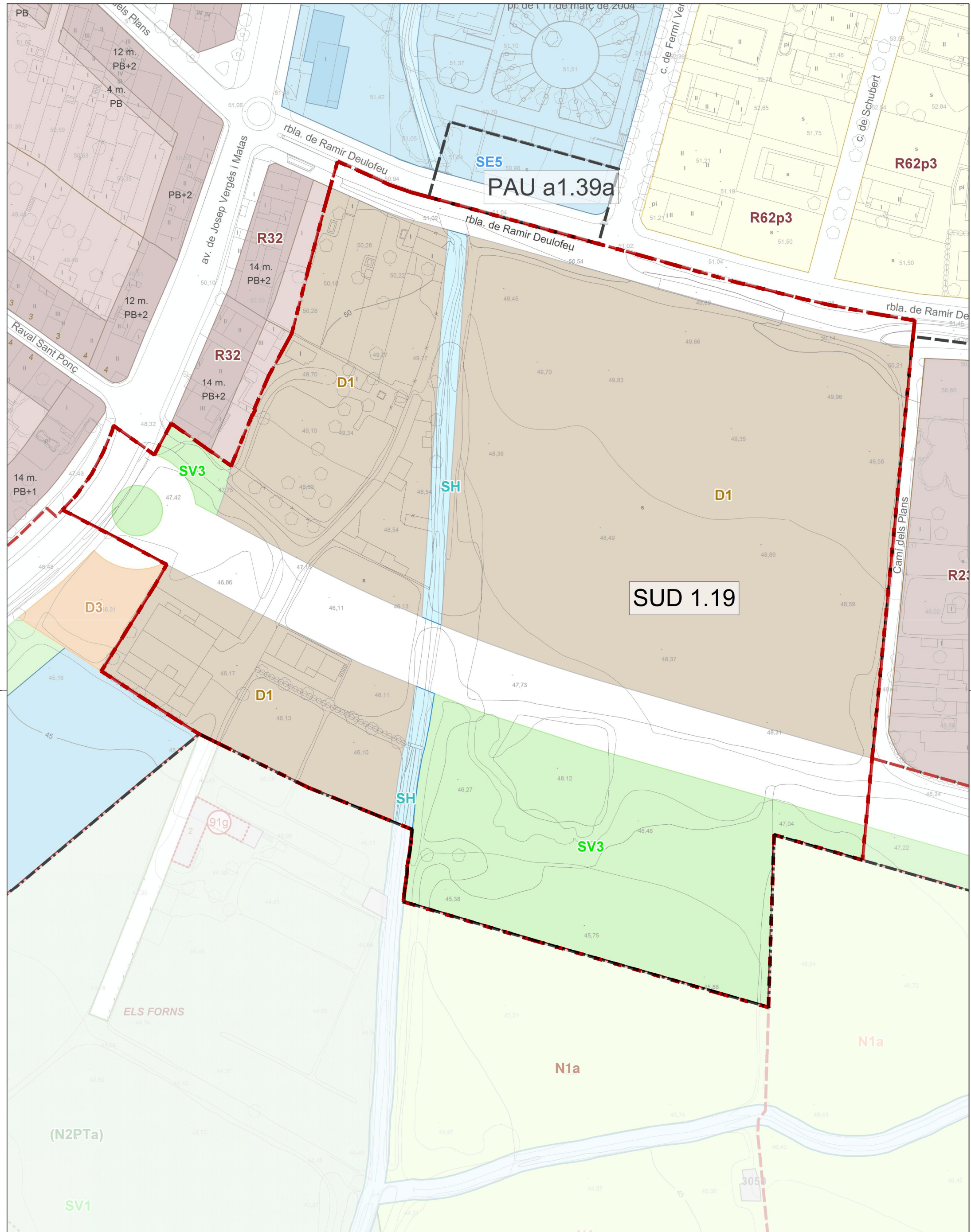
4.3.3. Rendiment Econòmic de la Modificació Puntual

QUADRE RESUM RENDIMENT ECONÒMIC MODIFICACIÓ PUNTUAL					
PARÀMETRES URBANÍSTICS					
Superfície total àmbit				42.296,86	m2
Sòl computable				41.224,86	m2
Sistemes				23.638,28	m2
	Espais Verds		7.796,98		m2
	Equipaments		5.075,62		m2
	Vialitat		9.792,63		m2
	Sstema Hidrogràfic		1.072,61		
	Serveis Tècnics		31,50		
Sòl Aprofitament Privat				18.527,49	m2
Sostre Total	13.604,00		Sostre -AM	12.143,70	m2
PARÀMETRES ECONÒMICS					
			PREU (€/m2)	TOTAL (€)	TEMPS
Costos de transformació Urbanística					
	Obres d'Urbanització			1.586.136,00	
	Carregues urbanístiques			436.268,00	4 anys
	Gestió			52.352,16	
				2.074.756,16	
Ingressos comercialització sòl urbanitzat					
	HPO	2.661,40	225,61	600.449,86	
	HPC	1.330,70	277,45	369.202,72	6 anys
	Hab Agrupat/Aïlat	7.377,60	357,65	2.638.598,64	
	Comercial	774,00	384,89	297.904,86	
				3.906.156,08	



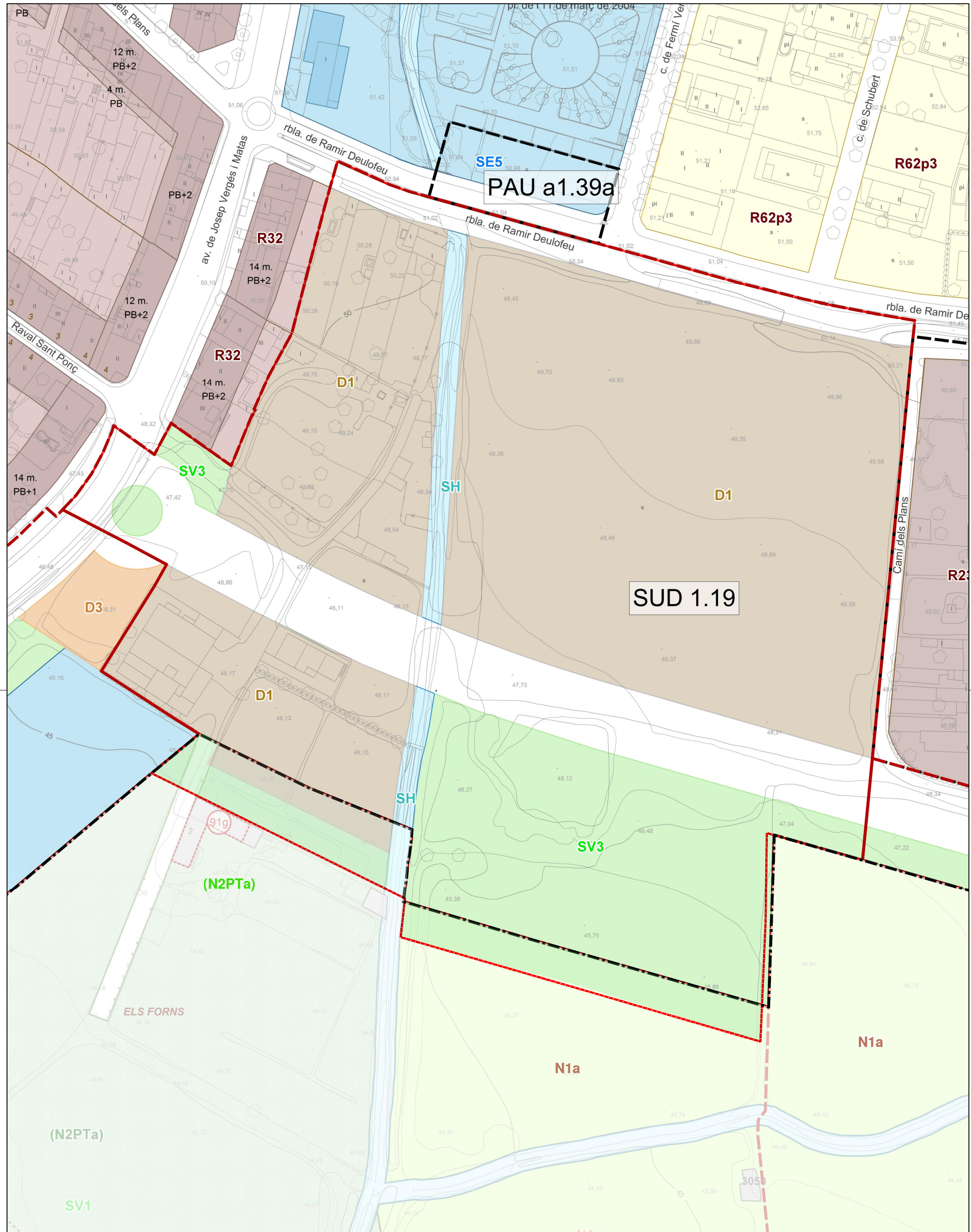
MODIFICACIÓ PUNTUAL núm.14 POUM PALAFRUGELL sector SUD 1.19 "Bruguero Sud-Oest"

	Legenda —— ÀMBIT PROPOSTA MODIF PUNTUAL POUM sector SUD 1.19	<p>ajuntament de palafrugell</p>	Plànol EMPLAÇAMENT	PROPOSTA MP Text Refòs AD	Núm 1	
			Escala 1/4000 Format fulla Din A3 Data Febrer 2023	Promotor AJUNTAMENT de PALAFRUGELL	Arquitecte JOAQUIM PLA i ROS	
			<small> Corner Sals Remanes,5 Tel. 972-243210 17025 GRDPA jploros@pmi.cat CxLajp01-17.338.1 </small>			

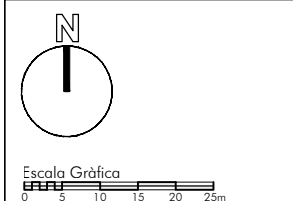


**MODIFICACIÓ PUNTUAL núm.14 POU M PALAFRUGELL
sector SUD 1.19 "Bruguero Sud-Oest"**

	Legenda ÀMBIT PREVIST POU M VIGENT sector SUD 1.19	 ajuntament de palafrugell	Plànol PLANEJAMENT POU M VIGENT	PROPOSTA MP Text Refòs AD	Núm 1	
	Escala 1:1000 Format fulla		Din A3	Data Febrer 2023	Arquitecte	2
	Promotor AJUNTAMENT de PALAFRUGELL		JOAQUIM PLA i ROS Carrer dels Remences,5 tel. 972-24.55.10 17005 GIRONA oplaros@gmail.com		Col·legiat 17.338/1	



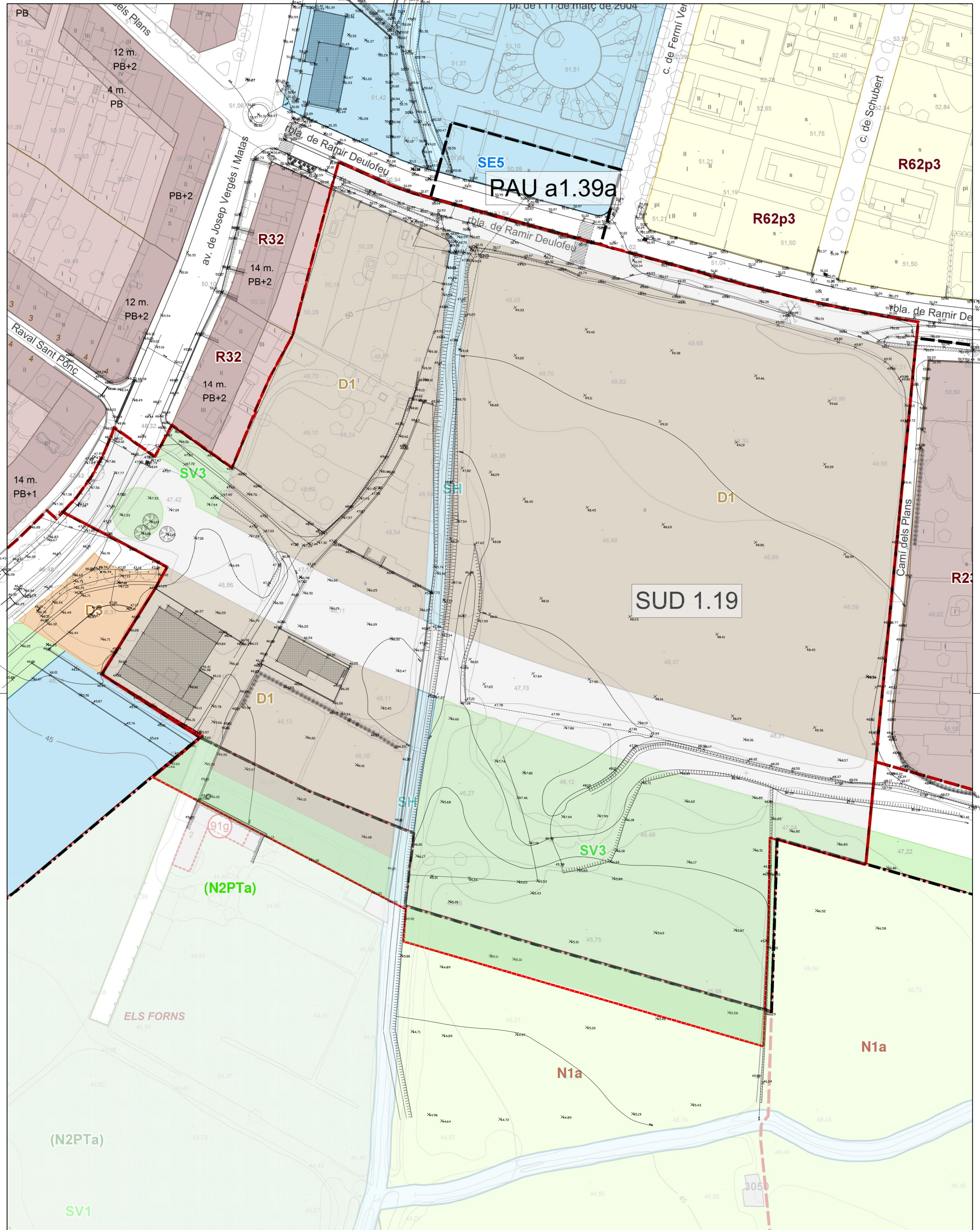
**MODIFICACIÓ PUNTUAL núm.14 POUM PALAFRUGELL
sector SUD 1.19 "Bruguero Sud-Oest"**



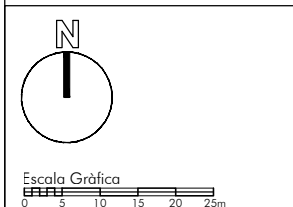
Legenda	
	ÀMBIT POUM VIGENT sector SUD 1.19
	ÀMBIT POUM MODIFICAT sector SUD 1.19



Plànol	PROPUESTA MP Text Refòs AD		Núm
PLANEJAMENT MODIFICAT			3
Escala	1:1000	Format fulla	Din A3
Promotor	AJUNTAMENT de PALAFRUGELL		Data
			Febrer 2023
	Arquitecte		
	JOAQUIM PLA i ROS		
	Carrer dels Remences,5 tel. 972-24.55.10 17005 GIRONA oplaros@gmail.com		Col·legiat 17.338/1



MODIFICACIÓ PUNTUAL núm.14 POUM PALAFRUGELL sector SUD 1.19 "Bruguero Sud-Oest"



Legenda	
	ÀMBIT POUM VIGENT sector SUD 1.19
	ÀMBIT POUM MODIFICAT sector SUD 1.19



Plànol	PROPOSTA MP Text Refòrs AD		Núm
TOPOGRAFIC s/ POUM VIGENT vs MODIFICAT			4
Escala	1:1000	Format fulla	Din A3
Promotor	AJUNTAMENT de PALAFRUGELL		Data
Arquitecte	JOAQUIM PLA i ROS		Febrer 2023
Carrer dels Remences,5 tel. 972-24.55.10 17005 GIRONA oplaros@gmail.com			Col·legiat 17.338/1