

MODIFICACIÓ PUNTUAL N° 13 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

DE PALAFRUGELL. SECTOR PAU a2.2

Carrer Aiguablava-Carrer Muga.

Tamariu T.M. de PALAFRUGELL



Abril 2023

Promotor:

Ajuntament de Palafrugell

Redactors:

Josep Ferrés Marcó,
arquitecte

ÍNDEX

I. MEMÒRIA.....	4
1. Introducció	4
2. Memòria d'informació.....	4
2.1 Delimitació de l'àmbit d'actuació	4
2.2 Topografia, estat actual i usos	5
2.3 Situació respecte el planejament vigent.....	6
2.4 Normes particulars de la zona R21.....	6
2.5 Situació respecte a les infraestructures i serveis	8
2.6 Estructura de la propietat	10
2.7 Anàlisi de riscos	11
3. Memòria de l'actuació	12
3.1 Justificació i oportunitat de la redacció de la modificació	12
3.2 Objecte i contingut de la modificació	12
3.3 Descripció de l'ordenació proposada	15
3.4 Quadres de característiques i justificació de paràmetres.....	16
3.5 Reserves d'habitatge protegit	17
3.6 Compliment de les determinacions del POUM pel que fa a la mobilitat sostenible	17
3.7 Justificació de la no afectació de la franja de servitud marítima-terrestre	17
4. Gestió i Pla d'etapes	17
4.1 Sistema d'actuació.....	17
4.2 Pla d'etapes	18
4.3 Cessions de sòl i obra d'urbanització.....	18
5. Avaluació econòmica	19
5.1 Cost de les obres d'urbanització	19
5.2 Costos de gestió	19
5.3 Indemnitzacions i compensacions	20
5.4 Repercussió dels costos	20
6. Informe de sostenibilitat econòmica	20
II. FITXA URBANÍSTICA VIGENT.....	22
III. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	23
IV. FITXA URBANÍSTICA MODIFICADA.....	26
V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	27
VI. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA.....	39
VII. INFORME AMBIENTAL.....	65
VIII. INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA.....	85
01.Proposta d'accessibilitat i solució climàtica.....	85

I. MEMÒRIA

1. Introducció

La present modificació puntual nº13 del Pla General d'Ordenació Urbanística de Palafrugell es redacta per:

1. Corregir l'error que apareix a la fitxa de planejament on s'indica que l'espai per a usos terciaris serà el 30% del sostre en contradicció amb la superfície indicada de sostre residencial que hauria de ser el 80% del sector, per tant apareix un desajust de 10% que cal corregir.
2. El contorn de la superfície edificable és un polígon que defineix una superfície tan rígida que no és senzill encaixar-hi una construcció. Ens cal un contorn que flexibilitzi l'encaix d'un espai edificable adaptat al lloc.
3. El PAU a2.2 no es pot resoldre de forma autònoma sense tenir en compte el desenvolupament del PAU a2.3 que fa referència a les places d'aparcament, cal que el PAU a2.2 es pugui realitzar amb independència de la resta de planejaments parcials del seu entorn.
4. Cal ajustar les superfícies qualificades d'espai lliure públic.
5. Definir l'ús de tota la superfície edificable com a residencial.

Per tant l'objectiu de la modificació és generar una nova fitxa del PAU a2.2 mantenint l'edificabilitat i densitat fixada pel POUM.

La parcel·la del Carrer d'Aigua Blava/Carrer Muga pot ser edificada fins a un màxim de 4 habitatges. La disposició de les noves construccions s'ha de posar en relació amb les edificacions existents a l'illa de cases que limita amb la parcel·la a la seva banda sud i donar resposta a la vialitat i espais lliures existents incloent el respecte per a la llera de la Riera del mas d'en Llor.

PROMOCIÓ I REDACCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº13 DEL POUM

La present modificació puntual nº13 del Pla General d'Ordenació Urbanística de Palafrugell és d'iniciativa pública i està promoguda per l'Ajuntament de Palafrugell.

El redactor de la modificació puntual nº13 del Pla General d'Ordenació Urbanística de Palafrugell és Josep Ferrés Marcó, arquitecte col·legiat núm. 17803/9 al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb domicili professional al carrer Cervantes 15 baixos 1ª de Palafrugell.

2. Memòria d'informació

2.1 Delimitació de l'àmbit d'actuació

La delimitació de la modificació puntual nº13 del Pla General d'Ordenació Urbanística de Palafrugell es correspon amb la parcel·la propietat del Sr. _____ i l'espai de vialitat colindant. Es situa entre el Carrer Muga i el Carrer d'Aiguablava dins del nucli urbà de Tamariu. El seu àmbit té 1314 m² de superfície i actualment està qualificat amb la clau R21. Limita al nord amb la finca propietat de _____, al sud amb la finca propietat de _____, a l'Est amb el carrer d'Aiguablava i a l'Oest amb la riera dels Comuns.

Amb la delimitació de la present modificació puntual nº13 del Pla General d'Ordenació Urbanística de Palafrugell es proposa la cessió de l'extrem nord de la finca, situada entre la Llera de la Riera del Mas d'en Llor i el Carrer d'Aiguablava. La nova disposició dels espais lliures permetrà l'alentiment dels vehicles en el seu accés al nucli urbà de Tamariu establint una transició gradual i controlada entre l'espai no urbanitzable i el sòl urbà.

2.2 Topografia, estat actual i usos

L'àmbit de la modificació puntual n°13 del Pla General d'Ordenació Urbanística de Palafrugell és en la seva major part el marge que salva el desnivell existent entre el Carrer Muga i el Carrer d'Aiguablava. La seva pendent transversal mesurada entre perpendiculars de les corbes de nivell en el centre de l'àmbit és del 21,90% i seguint el perfil longitudinal, te una pendent del 14,10%-. A la parcel·la s'hi accedeix des del carrer de la Muga i des del Carrer d'Aiguablava. La pendent del Carrer d'Aiguablava dins del sector és del 10%, la pendent del Carrer Muga dins del sector és del 9,30%

L'àmbit té un desnivell màxim de 7,25m (cota altimètrica relativa al mar 15,25m) entre la part més alta a l'extrem Nord i la part més baixa situada a l'extrem sud (cota altimètrica relativa al mar 8m). L'edificació proposada es situa entre el límit est i oest, a la banda sud del sector i salva un desnivell transversal de 3,43m i longitudinal de 2m. L'àmbit no esta edificat ni conté plantes remarcables. La paret mitgera que limita l'àmbit a la banda sud esta recoberta per una heura. Aquesta situació es pretén repetir a la façana nord del nou conjunt edificat previst.



Vista des de l'extrem Sud



Vista des de l'extrem Nord. Notis l'heura a la paret mitgera. Aquest planejament preveu que sigui possible la seva replantació a la façana nord del nou edifici que serà resolt com a façana i no com a paret mitgera.

2.3 Situació respecte el planejament vigent

D'acord amb el POUM aprovat definitivament l'any 2015, l'àmbit està classificat actualment com a sòl urbà no consolidat. La parcel·la inclosa en la modificació puntual nº13 del Pla General d'Ordenació Urbanística de Palafrugell actualment està qualificada amb la clau R21, de tipus- zona residencial urbà tradicional, subzona illa compacta.

Amb la legislació urbanística vigent, i atès que l'objecte d'aquesta modificació puntual nº13 del Pla General d'Ordenació Urbanística de Palafrugell és per una banda establir les noves condicions d'edificació (corregint els paràmetres urbanístics erronis que figuren en la fitxa de Planejament), i per altra definir l'ordenació del polígon (on, a part de la zona d'aprofitament privat es delimita també un nou espai públic), l'instrumenta de planejament adient és una modificació del Pla General.

L'edificabilitat d'aquesta zona és, d'acord amb el planejament general vigent, la que figura a la fitxa de planejament corresponent al sector PAU a2.2 Carrer Aiguablava-Carrer Muga en el POUM de Palafrugell (Veure plànol 02 "Planejament vigent"), i serà com a màxim de 0,4 m²sostre/m² sòl de l'àmbit mesurat sobre un aixecament topogràfic resultant d'un treball de camp inclòs en el plànol 03 "Aixecament topogràfic".

Superfície		1.350 m²	
Sostre màxim edificable			
0,40 m ² st/m ² s		540 m ² s	
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
80%	36%	0%	44%
	486 m ²		594 m ²

Densitat d'habitatges					
26 hab/ha			4 hab		
Sostre Residencial		Habitatges de protecció			
		Protegit		Concertat	
80%	432 m ²	0%	0 m ²	0%	0 m ²

Incidències / Observacions	<p>L'alçada reguladora s'aplicarà des del carrer Muga, i la planta baixa es destinarà obligatòriament a aparcament podent-se establir concessions administratives per ocupar el subsòl de l'espai lliure públic.</p> <p>El projecte d'edificació redistribuirà l'edificabilitat als efectes d'ajustar-se al sostre edificable màxim contemplat.</p> <p>Es contempla l'ús terciari, que serà com a mínim del 30% del sostre. Aquest ús es podrà eximir si justifiquen la disponibilitat d'aquesta superfície en places d'aparcament resultants del PAU a2.3.</p>
-----------------------------------	---

2.4 Normes particulars de la zona R21 Zona residencial urbà tradicional, subzona illa compacta

La subzona R21, residencial nucli antic, illa compacta, té els paràmetres específics següents:

1. Definició

Són illes compactes, les illes el perímetre de les quals és totalment edificable, amb les limitacions que amb caràcter general estableixen aquestes normes pel que fa a il·luminació i ventilació

2. Paràmetres en relació a la parcel·lació

Només s'admetran segregacions si les parcel·les resultants donen façana a 2 vials oposats, tenen una

JOSEP FERRÉS MARCÓ

Arquitecte

C/. Cervantes, 15 baixos 1ª
17200 Palafrugell
Girona - Espanya

Tel. +34 – 972 61 21 87
Fax. +34 – 972 61 12 24
E-mail : jferres@coac.net
<http://www.josepferres.com>

superfície mínima de 200m² i una façana mínima de 4,50 m. Es mantindrà la parcel·lació existent i només seran admeses agregacions per a millorar les condicions d'habitabilitat o d'accessibilitat dels habitatges, i sempre que no s'afecti edificacions amb nivell de protecció 1 o 2.

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

Les parcel·les que només donin front a un vial hauran de deixar lliure d'edificació un pati que abasti tota la amplària de la façana amb un fons mínim de 4 m. Si la planta baixa té un ús diferent del d'habitatge, el pati s'haurà de deixar a partir de la primera planta.

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

Alineació de l'edificació respecte del carrer: l'edificació se situarà ocupant el 100% de l'alineació de vial assenyalat en els plànols d'ordenació, no permetent-se reculades o enretirades del pla de façana. Aquesta obligatorietat s'estén a tot el pla de façana de manera que no apareguin mitgeres de les construccions veïnes.

5. Paràmetres referits a l'edifici

En els fronts homogenis protegits pel PEPIPH, les alçàries d'edificació es conservaran, sempre que sigui possible, anàlogues a les de les edificacions existents. Amb aquesta finalitat, l'alçària reguladora màxima del tros de carrer situat entre dues cantonades o xamfrans amb carrers transversals serà la mitjana de les alçàries dels edificis existents en relació amb la longitud de les façanes. Per establir aquesta mitjana cal dividir la suma dels productes de cada longitud per la respectiva alçària, per la suma de les longituds de les façanes. En fer-ho no es tindran en compte els solars no edificats, ni aquelles edificacions amb un nombre de plantes inferior ni superior a les permeses. El projecte d'edificació ajustarà l'alçària definitiva de l'edifici, així com l'alçària lliure entre plantes, de forma que es compleixi aquesta condició de la manera més harmònica possible dins el conjunt edificat.

Als fronts homogenis i a les zones costaneres, la coberta dels edificis serà preferentment inclinada a dues aigües, amb la directriu horitzontal de cara al carrer, amb un pendent màxim del 30%, i serà de teula àrab natural de color tradicional.

Coberta:

Les cobertes es construiran preferentment en la modalitat de coberta inclinada acabada amb teula àrab. S'admetrà la coberta plana acabada, en aquest cas, en forma de terrat sempre que aquesta solució no comporti distorsions amb les edificacions veïnes. Els materials d'acabament de la coberta seran, en els dos casos, amb material ceràmic. En els acabaments de cobertes inclinades tan sols s'admeten interrupcions per la col·locació d'elements tècnics d'instal·lacions, sempre complint les determinacions de l'article 295.

6. Condicions d'ús

Als edificis de nivell de protecció 1, 2 i 3, serà admès un habitatge per planta, sempre que la superfície destinada a ús residencial de cada planta superi els 100 m². Als edificis de nivell de protecció 4, tant si són existents com producte de substitució dels mateixos, s'admetrà un habitatge per cada 120 m² de superfície destinada a ús residencial. A les parts de les plantes baixes que estan afectades per la franja de potenciació comercial, únicament s'admet l'ús comercial o aquells usos que siguin de caràcter comunitari o col·lectiu, en els primers vuit metres de fondària, essent admès l'accés als usos de les

plantes superiors. Tenen la consideració d'usos compatibles, el de residència col·lectiva, el d'establiment hotel·ler, habitatge d'ús turístic, apartament turístic, oficines i serveis, els equipaments i dotacions públiques a excepció del religiós. El comercial, el de restauració, recreatiu i espectacles tipus I, condicionats a la situació 2ª, en locals de menys de 400 m² i els industrials de 1ª categoria.

En aquest PAU li corresponen obligacions de cessions d'aprofitament del 10%, d'acord amb l'article 43 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010, modificat per la Llei 3/2012), per tant, serà necessari tramitar un projecte de reparcel·lació del polígon que pot ser simultània al projecte d'urbanització. Veure plànol normatiu i perspectiva annexa.

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

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant 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, llevat dels supòsits següents:

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

b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

c) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, 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.

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 fa referència 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, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, 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, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

2.5 Situació respecte a les infraestructures i serveis

El carrer d'Aiguablava, des d'on té accés la parcel·la, disposa d'enllumenat i paviment tant de voreres com de calçada per al trànsit de vehicles. El carrer Muga conté la llera de la Riera del Mas d'en Llor i en

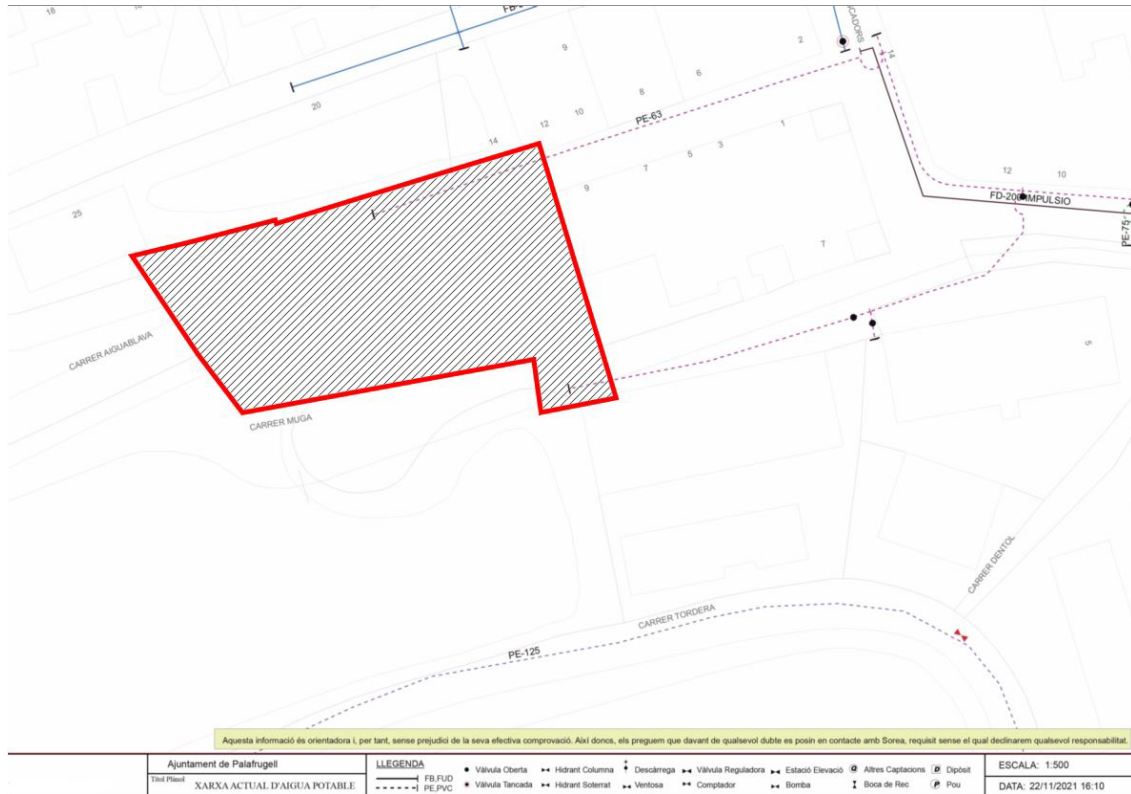
JOSEP FERRÉS MARCÓ
Arquitecte

C/. Cervantes, 15 baixos 1^a
17200 Palafrugell
Girona - Espanya

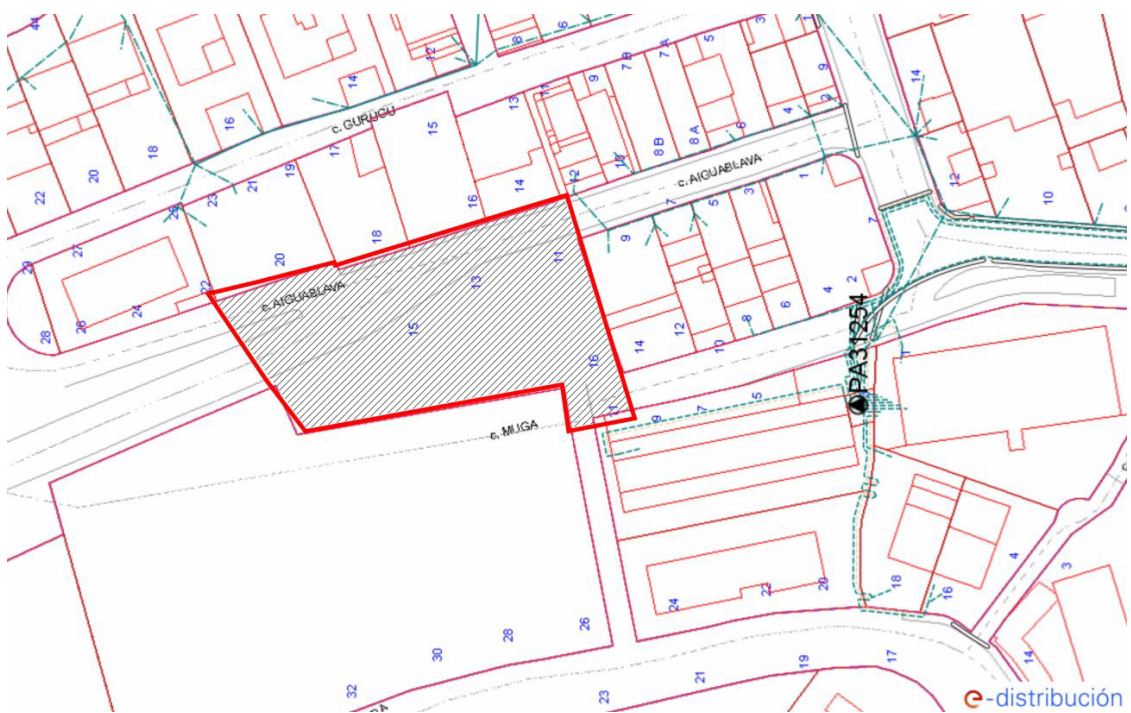
Tel. +34 – 972 61 21 87
Fax. +34 – 972 61 12 24
E-mail : jferres@coac.net
<http://www.josepferres.com>

l'espai que limita amb l'àmbit del PMU no està urbanitzat.

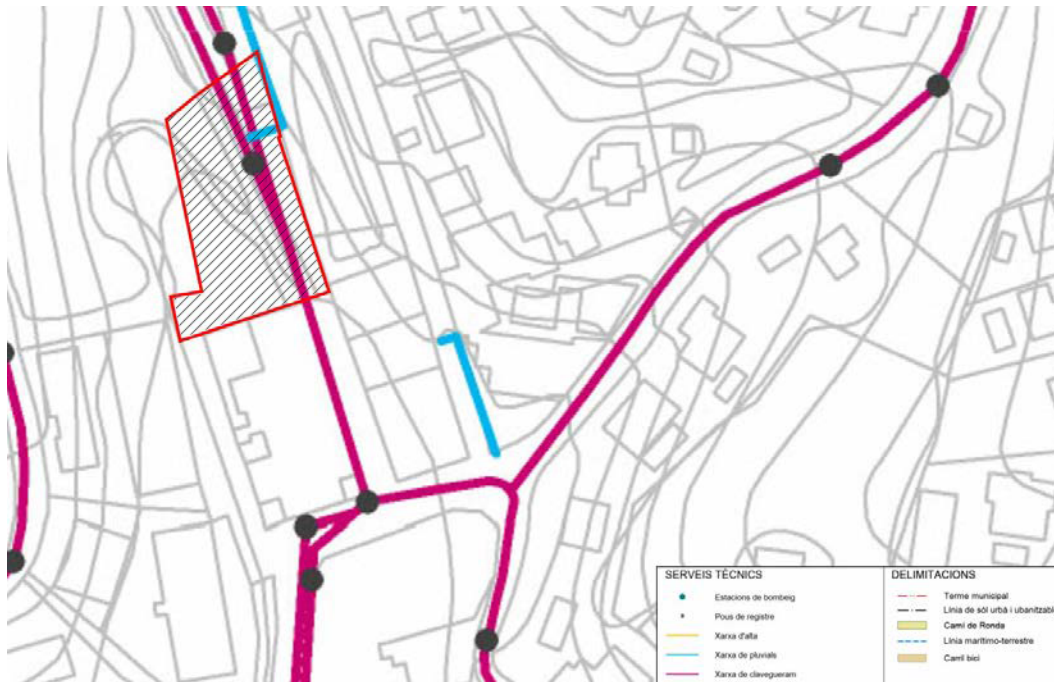
Segons la informació disponible, la xarxa de gas natural, no tenim constància que arribi a l'àmbit.



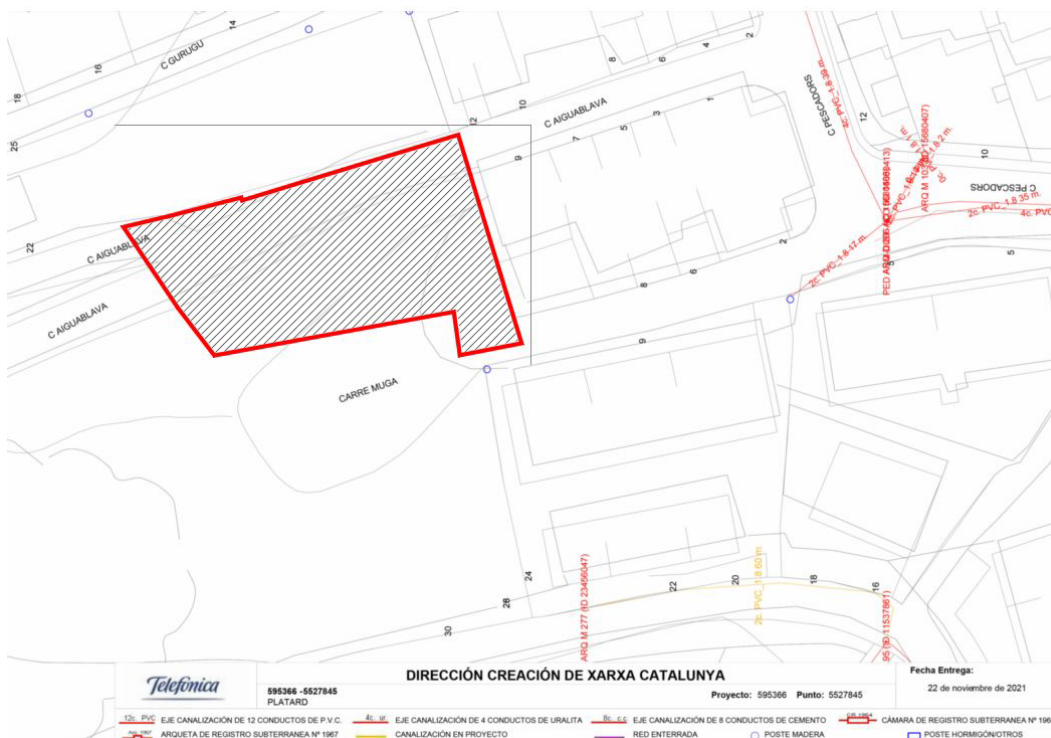
La xarxa d'aigua potable ja existeix dins de l'àmbit del sector.



Els dos carrers tenen corrent de baixa tensió, en el carrer d'Aiguablava és aeri trenat i pel carrer de la Muga és subterrani.



La xarxa de clavegueram ens passa pel Carrer d'Aiguablava dins del polígon.



Al carrer Muga tenim un pal de fusta de xarxa de telèfon molt proper a l'àmbit.

2.6 Estructura de la propietat

Un 56,85% de l'àmbit correspon a una única finca de 747 m² sense cap edifici. Aquesta finca correspon a la següent referència cadastral: 7112103EG1471S0001XF. (Veure la fitxa cadastral a l'annex i fotocòpia

de les escriptures de propietat)

La resta d'espais son de titularitat pública i estan destinats a espais lliures i vialitat.

2.7 Anàlisi de riscos

A l'Informe mediambiental, s'analitzen amb detall els riscos del sector de la riera del mas d'en Llor i, com es pot comprovar, el sector està situat proper a un territori d'alt interès paisatgístic i importància ecològica com a connector i estructurador del mosaic agroforestal de l'entorn. A continuació es resumeixen les principals conclusions:

- L'àmbit d'estudi està inclòs dins de la zona E3, amb consideració de protecció baixa respecte a la contaminació lumínica, com a conseqüència de la seva naturalesa de sòl urbà.
- L'àmbit de la modificació puntual nº13 del Pla General d'Ordenació Urbanística de Palafrugell es troba en una zona de sensibilitat acústica alta. Els mapes de capacitat i vulnerabilitat atmosfèrica de Catalunya del Departament de Medi Ambient atorguen a l'àrea de Palafrugell una baixa vulnerabilitat als principals contaminants atmosfèrics i una elevada capacitat de l'atmosfera, la qual cosa és un indicatiu de que els actuals nivells de qualitat de l'aire són bons.
- Pel que fa la xarxa hidrològica l'àmbit es troba situat a l'entorn de la llera de la riera del Mas d'en Llor. La volumetria proposada es separa 10m de la llera de la riera, considerada d'una amplada de 2,50m en funció dels ponts introduïts recentment en el seu curs pendent avall. El Pla Especial d'Emergències per inundacions a Catalunya (INUNCAT) no considera el municipi de Palafrugell com a zona de risc significatiu
- L'edifici previst estarà rodejat per una xarxa drenant. Les obres d'urbanització no afectaran la capacitat d'absorció de les aigües de pluja ni la capacitat de drenatge de les aigües freàtiques. Cal tenir en compte que l'edifici previst es situa a partir del punt on durant la major part de l'any, les aigües de riera del Mas d'en Llor passen de ser superficials a ser freàtiques, això succeeix a partir de la bassa de decantació situada en el extrem nord de la finca i fora de l'àmbit del sector.
- Es preveu en la memòria d'aquesta modificació, l'establiment de mesures de prevenció per evitar que l'arrossegament de vegetació a l'entorn de la llera pogués provocar taponaments del pont situat aigües avall respecte d'aquest àmbit de planejament durant períodes de crescuda.
- L'INFOCAT classifica Palafrugell com a municipi amb perill d'incendi, per la qual cosa ha d'elaborar un Pla d'actuació municipal per fer front a aquest risc, i amb vulnerabilitat molt alta enfront d'incendis forestals. El municipi disposa d'un Pla bàsic d'emergència municipal (PEM) elaborat per l'Àrea de Protecció de Civil de l'Ajuntament aprovat el 1995, un Pla d'actuació municipal per a incendis forestals aprovat el 1998 i un Pla de prevenció d'incendis forestals, elaborat l'any 2002 dins el Pla d'acció local per a la sostenibilitat de Palafrugell. Ara bé, la important presència de masses forestals contínues a l'àmbit implica un elevat risc d'incendi forestal en determinats períodes de l'any als espais limitrofs.

En aquest sentit, els espais de cessió previstos i les seves plantacions actuaran de tallafocs entre el sòl urbà i no urbanitzable.

3. Memòria de l'actuació

3.1 Justificació i oportunitat de la redacció de la modificació puntual nº13 del Pla General d'Ordenació Urbanística de Palafrugell al sector PAU a2.2

La delimitació de la present modificació puntual nº13 del Pla General d'Ordenació Urbanística de Palafrugell queda definida a la fitxa del PAU a2.2 Carrer Aiguablava - Carrer Muga del POUM de Palafrugell i és condició imprescindible per poder dur a terme les cessions per a sòl públic i definir les condicions del projecte d'urbanització abans de poder executar qualsevol obra d'edificació de nova planta.

L'interès públic de la modificació puntual nº13 del Pla General d'Ordenació Urbanística de Palafrugell queda plenament justificat amb la cessió d'una part de la finca compresa dintre de l'àmbit com a sistema d'espais lliures que actuarà com a coixí i espai de transició entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable tal com es demostra a la documentació gràfica.

3.2 Objecte i contingut de la modificació puntual nº 13 del Pla General d'Ordenació Urbanística de Palafrugell al sector PAU a2.2

D'acord amb el marc legislatiu vigent en matèria urbanística, la modificació té per objecte, en sòl urbà no consolidat, completar el teixit urbà o bé acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.

En el cas concret del sector PAU a2.2 Carrer Muga-Carrer Aiguablava, la modificació preveu la delimitació de la superfície a cedir per a espais lliures amb el doble objectiu d'alentir la mobilitat a l'entrada de Tamariu venint d'Aiguablava-Aiguagelida i resoldre la unió entre sòl urbà i no urbanitzable. Aquesta modificació preveu també la qualificació de la resta de terreny amb la clau R21 que ha de permetre la construcció de fins a 4 nous habitatges amb una superfície construïda màxima de 540m²

Article 97. 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.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament

JOSEP FERRÉS MARCÓ

Arquitecte

C/. Cervantes, 15 baixos 1ª
17200 Palafrugell
Girona - Espanya

Tel. +34 – 972 61 21 87
Fax. +34 – 972 61 12 24
E-mail : jferres@coac.net
<http://www.josepferres.com>

territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics. Es considera que no hi ha una projecció adequada dels interessos públics, entre altres, en els supòsits següents:

Primer. Quan no es dona un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

Segon. Quan en un àmbit d'actuació urbanística es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

Tercer. Quan es redueix, a nivell de l'àmbit del Pla, la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública sense que quedi acreditada la suficiència dels equipaments previstos o existents, ni la concurrència d'un interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

Quart. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.

Cinquè. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, sense que la modificació garanteixi la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, han de justificar:

a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.

b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dona aquest supòsit.

c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.

4. En els casos a què fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.

Article 98. Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.

2. El conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme aprova definitivament la modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

3. El conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme, no obstant el que disposa l'apartat 2, en el cas que un terç del nombre legal de persones membres de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya ho sol·liciti, ha de sotmetre l'expedient de modificació a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora. En

aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient correspon al Govern i només pot ésser aprovatòria si l'informe de la Comissió Jurídica Assessora és favorable.

4. La resolució definitiva de les modificacions a què fa referència l'apartat 1 s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de l'emissió del darrer informe. Si, un cop transcorregut aquest termini, no s'ha adoptat cap resolució expressa, s'entén que la modificació ha estat denegada.

5. La tramitació regulada per l'apartat 2 no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.

6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.

L'objectiu de la modificació consisteix en desvincular els usos del que pugui resultar del desenvolupament d'altres polígons de l'entorn i es per això que no es considera l'ús d'aparcament més enllà del que preveu les normes del pla general.

Es modifica l'àmbit del polígon en la part sud per garantir la correcta accessibilitat a la zona d'aparcament de l'edificació que es pugui construir dins l'àmbit i per a garantir l'enllaç de serveis i alhora recollir el pas peatonal SX4 que connecta el carrer de la Tordera amb el carrer Muga.

La superfície de l'espai destinat a espais lliures és la mateixa que la que està prevista en el POUM vigent i la seva funcionalitat queda garantida i justificada en els plànols i memòria d'aquesta documentació. L'aprovació definitiva és competència del Conseller, d'acord amb l'article 98 del TRLU

S'adjunta el càlcul de nombre de places d'aparcament en funció de les normes del pla general i l'edificabilitat prevista dins del polígon:

Segons art. 332, com que estem dins un nucli costaner i en una superfície útil superior a 90m² haurem de disposar de dues places d'aparcament per habitatge.

Posant el cas que suposa un aprofitament de densitat màxima: 4 habitatges, hem de preveure un total de 8 places d'aparcament, com que cada plaça ha de tenir una superfície mínima de 20 m² hem de disposar un mínim de 160 m² d'aparcament. En la planta soterrani proposada tenim 254 m² > 160 m².

3.3 Descripció de l'ordenació proposada

Imatge indicativa de la proposta



ES MODIFICA L'ÀMBIT DEL POLÍGON EN LA PART SUD PER GARANTIR LA CORRECTA ACCESSIBILITAT A LA ZONA D'APARCAMENT DE L'EDIFICACIÓ QUE ES PUGUI CONSTRUIR DINS L'ÀMBIT I PER A GARANTIR L'ENLLAÇ DE SERVEIS I ALHORA RECOLLIR EL PAS PEATONAL SX4 QUE CONNECTA EL CARRER DE LA TORDERA AMB EL CARRER MUGA.

3.4 Quadres de característiques i justificació de paràmetres

El següent quadre mostra el compliment de les previsions urbanístiques resultants del Pla de Millora Urbana respecte de les previsions indicades a la fitxa de planejament del POUM:

POUM Planejament vigent

Superfície		1.350 m²	
Sostre màxim edificable			
0,40 m ² st/m ² s		540 m ² s	
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
80%	36%	0%	44%
	486 m ²		594 m ²

Densitat d'habitatges					
26 hab/ha			4 hab		
Sostre Residencial		Habitatges de protecció			
		Protegit		Concertat	
80%	432 m ²	0%	0 m ²	0%	0 m ²

Incidències / Observacions	<p>L'alçada reguladora s'aplicarà des del carrer Muga, i la planta baixa es destinarà obligatòriament a aparcament podent-se establir concessions administratives per ocupar el subsòl de l'espai lliure públic.</p> <p>El projecte d'edificació redistribuirà l'edificabilitat als efectes d'ajustar-se al sostre edificable màxim contemplat.</p> <p>Es contempla l'ús terciari, que serà com a mínim del 30% del sostre. Aquest ús es podrà eximir si justifiquen la disponibilitat d'aquesta superfície en places d'aparcament resultants del PAU a2.3.</p>
-----------------------------------	---

POUM Planejament proposat

Superfície		1.350 m²	
Sostre màxim edificable			
0,40 m ² st/m ² s		540 m ² s	
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
80%	36%	0%	44%
	486 m ²		594 m ²

Densitat d'habitatges					
26 hab/ha			4 hab		
Sostre Residencial		Habitatges de protecció			
		Protegit		Concertat	
100%	540 m ²	0%	0 m ²	0%	0 m ²

Incidències / Observacions	<p>L'alçada reguladora màxima serà de 8 m i es mesurarà des del carrer d'Aiguablava.</p> <p>Es complirà amb l'especificitat de la normativa R21t1.</p>
-----------------------------------	--

3.5 Reserves d'habitatge protegit

D'acord amb els criteris i directrius del POUM, els nuclis de platges no incorporen reserves per a l'habitatge protegit ja que són àmbits amb una estructura urbana particular i un caràcter residencial temporal; i al mateix temps es preveuen la reserva de sostre suficient per a habitatge protegit en els nous sectors i polígons residencials del municipi.

La present modificació puntual nº13 del Pla General d'Ordenació Urbanística de Palafrugell conté 4 habitatges unifamiliars adossats i no comporta un increment del nombre d'habitatges previst.

3.6 Compliment de les determinacions del POUM pel que fa a la mobilitat sostenible

D'acord amb el que estableix l'article 70 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, la redacció d'un Pla de millora urbana requereix del pertinent estudi d'avaluació de mobilitat generada com a part integrant de la documentació del Pla. Ara bé, la disposició addicional segona estableix que:

"En el cas d'actuacions en sòl urbà no consolidat que suposin la transformació global d'un àmbit i la creació d'un nou teixit residencial, es prendran en consideració els paràmetres de planificació previstos en aquest Decret, sempre que prevegin nous usos residencials superiors a 250 habitatges."

La present modificació no suposa una transformació substancial de l'àmbit ja que l'increment d'habitatges és el que preveu el POUM. Aquests habitatges inclouran cada un d'ells i dins del volum edificat dues places d'aparcament per a vehicles de quatre rodes (8 vehicles) amb punt de càrrega elèctric, 12 places per a bicicletes elèctriques o convencionals amb punt de càrrega. Després d'analitzar la mobilitat de l'entorn es constata que el Carrer d'Aiguablava forma part de la xarxa viària bàsica de Tamariu. Inicialment estava previst que el Carrer Muga recollís un dels dos sentits de trànsit rodat del Carrer Aiguablava perllongant-lo fins al seu enllaç a la banda nord de l'àmbit, però això implicaria la alteració de la llera de la riera del Mas d'en Llor. Per això es reconsidera que els trànsits de vehicles segueixin circulant per Carrer Aiguablava en dos sentits i es fa servir la nova forma dels espais de cessió per alentir trànsits. Així, el Carrer Muga queda com un espai de vianants i ocasionalment, aparcament o espai públic amb un sòl absorbent i polivalent.

3.7 Justificació de la no afectació de la llera de la riera del Mas d'en Llor o antigament dita "dels Comuns".

Els límits dels nous espais edificats previstos al planejament, respecten les distàncies de 5 m a la llera de la riera del Mas d'en Llor o Riera dels Comuns, considerant la seva amplada equivalent a la del pont existent just al davant del Restaurant "El Mossec" situat al nº 8 del Carrer dels Pescadors. Veure plànol nº 7

4. Gestió i Pla d'etapes

4.1 Sistema d'actuació

Es defineix un únic polígon d'actuació, coincident amb el límit del polígon. El sistema d'actuació en aquest cas serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Això comporta que és el

propietari qui té la iniciativa, i per tant qui ha de formular el corresponent projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització, concretant els terrenys de cessió obligatòria i les parcel·les resultants, de manera que puguin inscriure's al Registre de la Propietat.

D'acord amb l'article 167.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme, en cas de que els terrenys inclosos en un polígon d'actuació urbanística pertanyin a un únic propietari, el projecte de reparcel·lació es pot tramitar com un projecte de reparcel·lació voluntària.

Article 167.

Reparcel·lació que afecta un propietari o propietària únics o una comunitat de béns

1. En cas que els terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística pertanyin a un propietari o propietària únics, és d'aplicació el què estableixen els apartats 1 i 2 de l'article 164 d'aquest Reglament per a les reparcel·lacions voluntàries. En aquest cas, si la modalitat és la de compensació bàsica, recau en el propietari o propietària únics la responsabilitat pròpia de la junta de compensació.

4.2 Pla d'etapes

Aquesta modificació puntual nº13 del Pla General d'Ordenació Urbanística de Palafrugell del polígon PAU a2.2 defineix un únic polígon d'actuació urbanística l'àmbit del qual coincideix amb el perímetre del sector, a desenvolupar en una sola etapa.

Es preveuen obres d'urbanització prèvies d'acondicionament dels espais lliures, que s'executaran simultàniament amb la nova edificació atès que és imprescindible preveure els elements de drenatge i esorrenties adossades al cos edificat.

La tramitació del projecte de reparcel·lació es tramitarà un cop aprovat definitivament aquesta modificació.

Una vegada aprovada la modificació i el Projecte de Reparcel·lació no s'estableix cap termini per iniciar les obres d'edificació que un cop iniciades podran durar el que estableixi la llicència d'obres.

4.3 Cessions de sòl i obra d'urbanització

L'article 43 TRLUC determina el deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà.

Article 43

Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant 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, llevat dels supòsits següents:

43.3 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 o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, 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, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

En aquest cas esta prevista la cessió del sòl per a espais lliures i vialitat i la seva urbanització segons els paràmetres que s'indiquen a la fitxa de planejament adjunta a aquesta memòria.

5. Avaluació econòmica

5.1 Cost de les obres d'urbanització

Pel que fa a les despeses derivades d'obres d'urbanització, cal condicionar l'espai de sòl lliure i d'aparcament exterior, posant-los en relació amb els vials existents i s'executaran simultàniament a la construcció de l'habitatge.

El projecte d'urbanització ha de contemplar:

- Tractament de sòls
- Tractament de límits amb vials
- Tractament de límits amb llera de la riera
- Drenatges perimetrals
- Enllumenat de l'espai públic
- Enjardinament de mitgeres
- Passos de vianants
- Mobiliari i senyalització
- Mur de contenció

Costos previstos: 80.000 €

5.2 Costos de gestió

S'estima que les despeses de gestió que es derivaran del desenvolupament del sector seran els corresponents als següents conceptes:

- Modificació nº 13 del Pla General
- Projecte de Reparcel·lació
- Inscripció al Registre de la propietat
- Notaria
- Taxes municipals

S'estima un cost global d'uns 20.000 € per aquests conceptes.

5.3 Indemnitzacions i compensacions

Donades les característiques del sector no s'ha de tenir en compte cap càrrega en concepte d'indemnització de construccions a enderrocar.

Segons article 100.4.c del TRLUC:

En el cas que les reserves exigides no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

5.4 Repercussió dels costos

En funció de les estimacions de costos descrites anteriorment es pot deduir que les càrregues repercutibles al sector són les corresponents als següents conceptes:

Càrregues estimades de planejament i gestió	20.000 €
Càrrega de costos d'urbanització	80.000 €

Cal indicar que aquests costos són orientatius i que serà el Projecte d'urbanització el que justificarà aquests imports detalladament.

Aquestes càrregues són assumibles atès el valor de la finca d'aprofitament privat resultant, i per tant l'actuació es considera viable econòmicament.

6. Informe de sostenibilitat econòmica

Atenent al contingut que la legislació urbanística vigent estableix per als documents de planejament derivat, cal justificar la sostenibilitat econòmica del sector i la seva incidència en les finances municipals:

1. Justificació de la suficiència i adequació del sòl.

La present modificació té per objecte la construcció de 4 habitatges adossats que seran un final de carrer i una solució de façana a l'arribada a Tamariu des de la Carretera d'Aiguablava. Aquesta construcció implica un nou tractament dels passos per a vianants, segregats dels passos de vehicles i un respecte per a la llera de la Riera del Mas d'en Llor o dels Comuns.

La superfície destinada a espai permet establir una distància de protecció entre l'espai lliure natural i l'espai privat edificat.

2. Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris.

La superfície de sòl destinat al sistema d'espais lliures dins l'àmbit PAU a2.2 és la següent:

JOSEP FERRÉS MARCÓ
Arquitecte

C/. Cervantes, 15 baixos 1ª
17200 Palafrugell
Girona - Espanya

Tel. +34 – 972 61 21 87
Fax. +34 – 972 61 12 24
E-mail : jferres@coac.net
<http://www.josepferres.com>

Espais lliures: 486 m² corresponent a un 36 % del polígon.

L'espai lliure cedit es correspon amb una franja de terreny ocupat per la vegetació pròpia de l'entorn, que comporta un manteniment mínim.

L'actuació per tant, es considera en el seu conjunt viable econòmicament.

Palafrugell 12 d'Abril de 2023

L'arquitecte,

Josep Ferrés Marcó

II. FITXA URBANÍSTICA VIGENT



PAU a2.2 Carrer Aiguablava-Carrer Muga	
Situació	Comprèn els terrenys entre el carrer Muga i el carrer Aiguablava.
Objectius	Tapar la mitjera del conjunt edificat entre els carrers Aiguablava i Muga millorant la imatge de l'accés al nucli amb una zona verda. Obtenir un espai lliure públic a l'entrada del nucli urbà des d'Aigua Xelida.
Antecedents urbanístics	Zones a31, aLP /Adapt. Cartogràfica 1999.

Superfície	1.350 m ²	Usos compatibles	Zones R
Ús principal	Residencial		



Escala: 1/2000

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges			
0,40 m ² st/m ² s		540 m ² s		26 hab/ha		4 hab	
Sòl públic per sistemes				Sostre Residencial			
Total	V	E	X	Protegit	Concertat		
80%	36%	0%	44%	80%	432 m ²	0%	0 m ²

Incidències / Observacions	L'alçada reguladora s'aplicarà des del carrer Muga, i la planta baixa es destinarà obligatòriament a aparcament podent-se establir concessions administratives per ocupar el subsòl de l'espai lliure públic. El projecte d'edificació redistribuirà l'edificabilitat als efectes d'ajustar-se al sostre edificable màxim contemplat. Es contempla l'ús terciari, que serà com a mínim del 30% del sostre. Aquest ús es podrà eximir si justifiquen la disponibilitat d'aquesta superfície en places d'aparcament resultants del PAU a2.3.	
Mesures ambientals	El projecte d'urbanització especificarà les extraccions per compatibilitzar l'ocupació de les edificacions plurifamiliars amb la funcionalitat de l'eix de drenatge.	
Proteccions patrimonials		
Agenda		
Processos desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització Projecte de reparcel·lació	2on	Reparcel·lació per compensació bàsica

III. NORMATIVA URBANÍSTICA

A. Normes vigents particulars de la zona R21 Zona residencial urbà tradicional, subzona illa compacta:

La subzona R21, residencial nucli antic, illa compacta, té els paràmetres específics següents:

1. Definició

Són illes compactes, les illes el perímetre de les quals és totalment edificable, amb les limitacions que amb caràcter general estableixen aquestes normes pel que fa a il·luminació i ventilació

2. Paràmetres en relació a la parcel·lació

Només s'admetran segregacions si les parcel·les resultants donen façana a 2 vials oposats, tenen una superfície mínima de 200m² i una façana mínima de 4,50 m. Es mantindrà la parcel·lació existent i només seran admeses agregacions per a millorar les condicions d'habitabilitat o d'accessibilitat dels habitatges, i sempre que no s'afecti edificacions amb nivell de protecció 1 o 2.

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

Les parcel·les que només donin front a un vial hauran de deixar lliure d'edificació un pati que abasti tota la amplària de la façana amb un fons mínim de 4 m. Si la planta baixa té un ús diferent del d'habitatge, el pati s'haurà de deixar a partir de la primera planta.

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

Alineació de l'edificació respecte del carrer: l'edificació se situarà ocupant el 100% de l'alineació de vial assenyalat en els plànols d'ordenació, no permetent-se reculades o enretirades del pla de façana. Aquesta obligatorietat s'estén a tot el pla de façana de manera que no apareguin mitgeres de les construccions veïnes.

5. Paràmetres referits a l'edifici

En els fronts homogenis protegits pel PEPIPH, les alçàries d'edificació es conservaran, sempre que sigui possible, anàlogues a les de les edificacions existents. Amb aquesta finalitat, l'alçària reguladora màxima del tros de carrer situat entre dues cantonades o xamfrans amb carrers transversals serà la mitjana de les alçàries dels edificis existents en relació amb la longitud de les façanes. Per establir aquesta mitjana cal dividir la suma dels productes de cada longitud per la respectiva alçària, per la suma de les longituds de les façanes. En fer-ho no es tindran en compte els solars no edificats, ni aquelles edificacions amb un nombre de plantes inferior ni superior a les permeses. El projecte d'edificació ajustarà l'alçària definitiva de l'edifici, així com l'alçària lliure entre plantes, de forma que es compleixi aquesta condició de la manera més harmònica possible dins el conjunt edificat.

Als fronts homogenis i a les zones costaneres, la coberta dels edificis serà preferentment inclinada a dues aigües, amb la directriu horitzontal de cara al carrer, amb un pendent màxim del 30%, i serà de teula àrab natural de color tradicional.

JOSEP FERRÉS MARCÓ

Arquitecte

C/. Cervantes, 15 baixos 1ª
17200 Palafrugell
Girona - Espanya

Tel. +34 – 972 61 21 87
Fax. +34 – 972 61 12 24
E-mail : jferres@coac.net
<http://www.josepferres.com>

Coberta:

Les cobertes es construïran preferentment en la modalitat de coberta inclinada acabada amb teula àrab. S'admetrà la coberta plana acabada, en aquest cas, en forma de terrat sempre que aquesta solució no comporti distorsions amb les edificacions veïnes. Els materials d'acabament de la coberta seran, en els dos casos, amb material ceràmic. En els acabaments de cobertes inclinades tan sols s'admeten interrupcions per la col·locació d'elements tècnics d'instal·lacions, sempre complint les determinacions de l'article 295.

6. Condicions d'ús

Als edificis de nivell de protecció 1, 2 i 3, serà admès un habitatge per planta, sempre que la superfície destinada a ús residencial de cada planta superi els 100 m². Als edificis de nivell de protecció 4, tant si són existents com producte de substitució dels mateixos, s'admetrà un habitatge per cada 120 m² de superfície destinada a ús residencial. A les parts de les plantes baixes que estan afectades per la franja de potenciació comercial, únicament s'admet l'ús comercial o aquells usos que siguin de caràcter comunitari o col·lectiu, en els primers vuit metres de fondària, essent admès l'accés als usos de les plantes superiors. Tenen la consideració d'usos compatibles, el de residència col·lectiva, el d'establiment hotel·ler, habitatge d'ús turístic, apartament

B. Normes proposades

Article únic que incorpora l'apartat 7.4 de l'article 123 generant l'especificitat R21t1, zona del carrer Aiguablava i el carrer Muga de Tamariu.

Objectius:

El nou edifici que ocupi l'espai de sòl privat estarà adossat a la paret mitgera que forma l'edifici existent al límit Sud del sector. Les parts de la paret mitgera que no s'ocupin amb la nova edificació estaran acabades amb el mateix material de façana que el nou edifici proposat. Els nivells edificats i la definició de les plantes es farà a partir del Carrer d'Aiguablava. L'aparcament de l'edifici tindrà accés des del nivell inferior del sector a l'extrem Sud-Oest del Carrer Muga a través de rampa ascendent del 5% de pendent des de la llera de la Riera del mas d'en Llor. La façana Oest de l'aparcament serà acabada amb gelosia ceràmica que permeti el pas de l'aire i a la banda exterior d'aquesta façana quedarà una reserva de 40cm d'espai per plantar enfiladisses tipus gessamí blanc i buguenví·lia que garanteixin el control de temperatura i humitat de l'aire. El disseny interior de l'edifici haurà de garantir la circulació de l'aire a través d'elements ascendents (ascensor, conductes i fals sostre) i la seva contribució en la dinàmica de circulació de l'aire per l'interior de l'habitatge/s previst/os. L'aïllament tèrmic a base de fibres de cel·lulosa reciclada haurà de garantir un coeficient de resistència tèrmica R (m².K/W) ≥8 a la coberta i ≥5 en parets. El certificat de qualificació energètica en fase d'obra haurà de ser A. Aquestes dades hauran de ser verificables en la documentació de la llicència d'obres.

Disposicions normatives:

- a. El nombre màxim de mòduls en què es pot dividir l'espai edificat serà de 4, la separació entre mòduls edificats serà de 489 cm, amb les rasants d'alçada màxima del paviment de planta baixa

JOSEP FERRÉS MARCÓ

Arquitecte

C/. Cervantes, 15 baixos 1ª
17200 Palafrugell
Girona - Espanya

Tel. +34 – 972 61 21 87
Fax. +34 – 972 61 12 24
E-mail : jferres@coac.net
<http://www.josepferres.com>

respecte de la vorera de 0,60m, l'alçada mínima de la planta baixa serà de 270 cm i de la planta primera de 250cm.

- b. L'alçada reguladora màxima serà de 8m i es mesurarà des del carrer d'Aiguablava.
- c. La definició de la volumetria final serà de tipus flexible podent-se adaptar als contorns màxims definits sense superar el sostre edificable màxim ni l'ocupació màxima, la façana est cobrirà com a mínim el 70% de la mitgera existent. Els espais que restin lliures es qualificaran de privats.
- d. L'edifici projectat podrà establir un voladís de 2m sobre l'espai cedit de via pública, amb una alçada mínima de 2,60m al carrer Muga.
- e. Es regula una franja de verd privat d'amplada 40cm pel límit oest i 65 cm pel límit nord per garantir els drenatges de les terres, ventilació interior i l'enjardinament a càrrec de la propietat dels edificis.
- f. El contorn de la façana s'adaptarà poligonalment al contorn interior del límit edificable. En el front al c. Aiguablava la façana es separarà com a màxim una distància de 1,20m respecte la línia d'ocupació màxima definida.
- g. El projecte d'urbanització contemplarà la construcció d'un mur de contenció a continuació de l'edifici dins del verd públic, de tal forma que suporti les terres anivellades provinents de l'excavació del nou edifici, a través d'aquesta zona verda i els seus recorreguts enllaçaran el carrer Muga amb el carrer Aiguablava. El marge existent de la riera del mas d'en Llor quedarà incorporat dins de la zona verda com un talús verd de gabions.
- h. Dins l'espai de verd públic hi haurà zones trepitjables i les zones de plantació i sutura entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.
- i. El sostre residencial màxim edificable és de 540 m²s.
- j. La densitat és de 26 hab/ha – 4 hab.
- k. El sostre edificable de l'espai sotacoberta serà com a màxim de 126 m² per a la totalitat de l'àmbit.
- l. El projecte edificador preveurà la posició dels equips de bombes de calor i plaques solars fora de les vistes des de l'espai públic, ocupant un espai de 6m² com a mínim.
- m. La planta soterrani resultant, respecte a la rasant del c. Aiguablava, només admetrà l'ús d'aparcament i l'accés serà pel carrer Muga.

Mesures ambientals:

El projecte d'urbanització especificarà les extraccions per compatibilitzar l'ocupació de les edificacions plurifamiliars amb la funcionalitat de l'eix de drenatge.

Les terres provinents de l'excavació per la nova construcció es resituaran en l'espai destinat a verd públic (SV3) per anivellar les seves pendents en la relació entre sòl no urbà i l'espai edificat.

V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLANOLS D'INFORMACIÓ:

01. Situació, emplaçament
02. Planejament vigent
03. Aixecament topogràfic, estat actual

PLANOLS DE PROPOSTA:

04. Zonificació proposada
05. Superposició zonificacions
06. Paràmetres normatius, determinació de l'alçada reguladora des del c. Aiguablava
07. Paràmetres normatius, justificació amb la distància de la llera de la riera del Mas d'en Llor
08. Paràmetres normatius, determinació dels nivells màxims de planta baixa i usos d'espais lliures
09. Paràmetres normatius, secció A-A'
10. Paràmetres normatius, secció B-B'
11. Àmbit de suspensió d'atorgament de llicències d'obres

Palafrugell 12 d'Abril de 2023

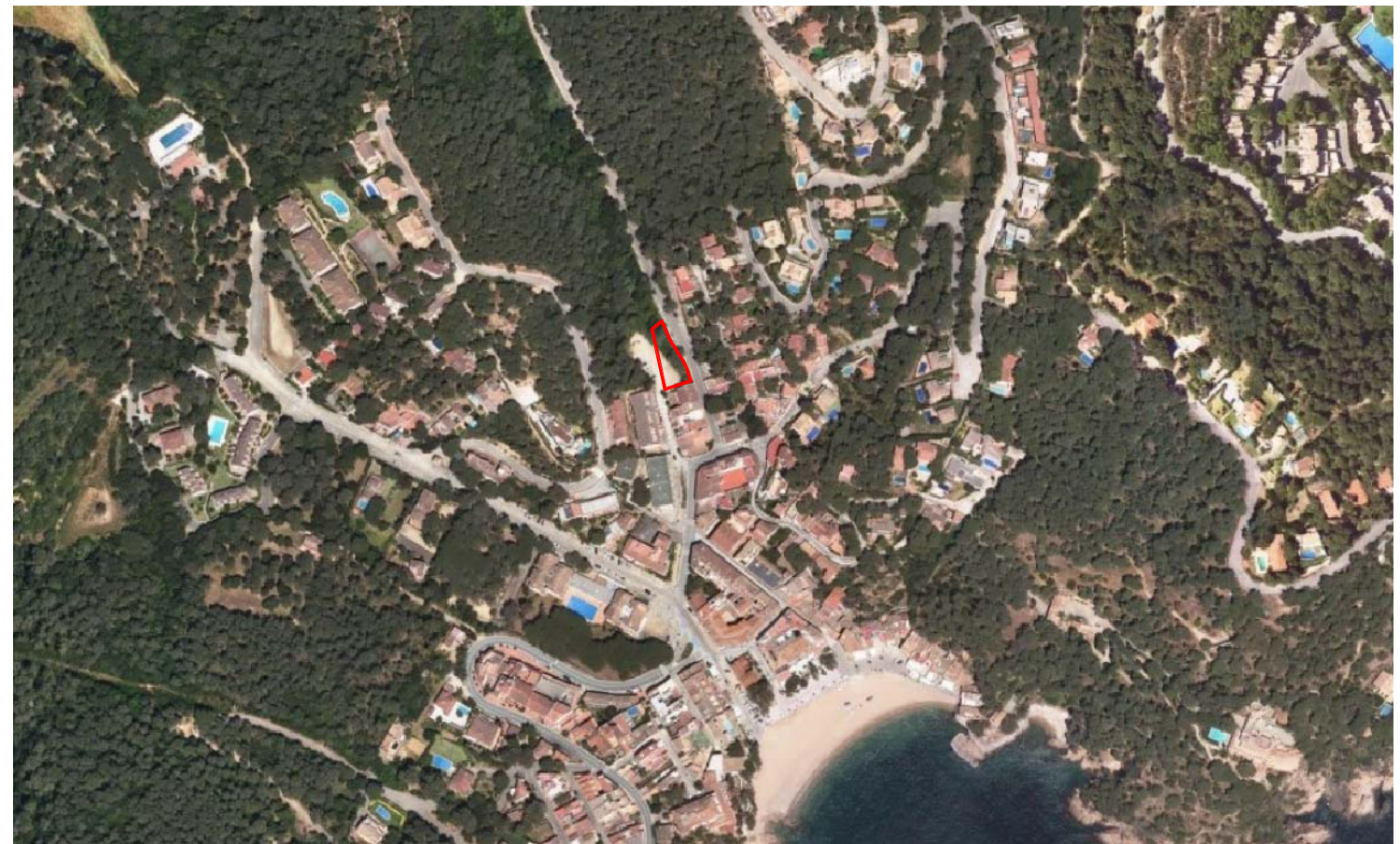
L'arquitecte, Josep Ferrés Marcó




SITUACIÓ

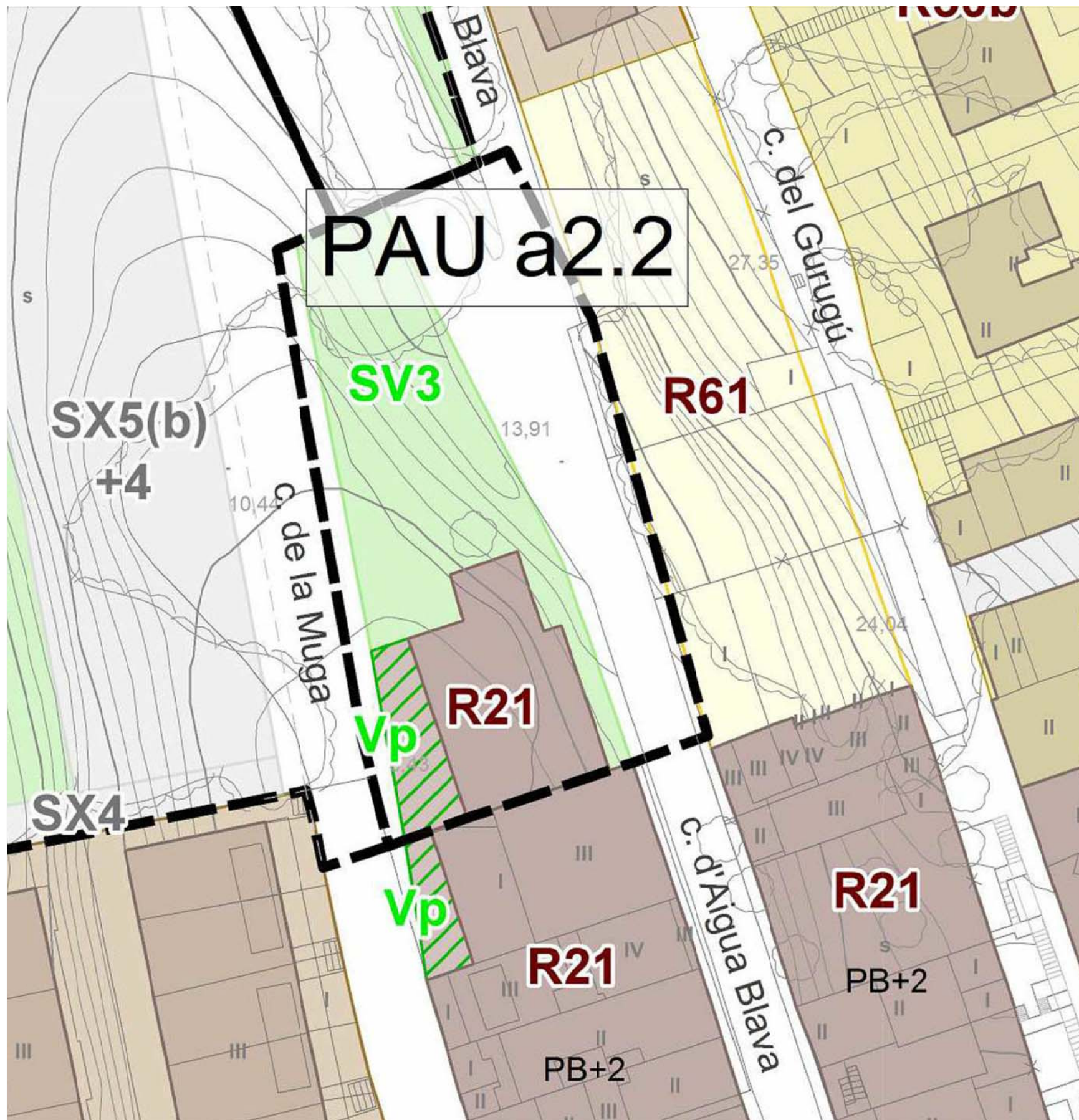


EMPLAÇAMENT



ORTOFOTOMAPA

JOSEP FERRÉS MARCÓ, arquitecte jferres@coac.net - www.josepferres.com - 34-972 612187	MODIFICACIÓ PUNTUAL N° 13 POUM PALAFRUGELL		SITUACIÓ I EMLAÇAMENT		 PLÀNOL D'INFORMACIÓ
	PROMOTOR Ajuntament de Palafrugell	ADREÇA C/ Muga - C/ d'Aiguablava PALAFRUGELL	REF.: 521 COL.:	ESCALA: - (A-3) DATA: Abril 2023	




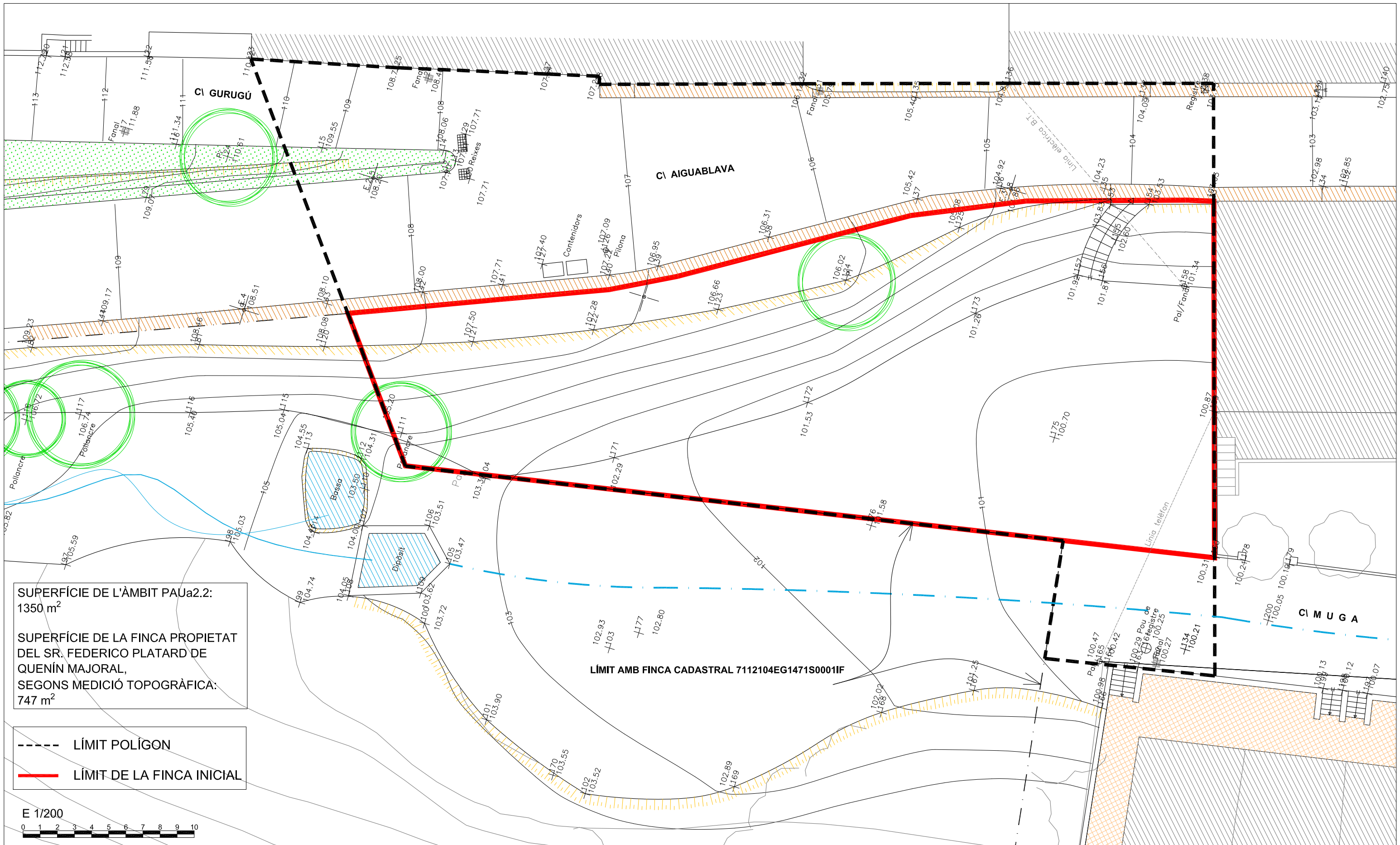
POUM
Planejament vigent

Superfície	1.350 m ²		
Sostre màxim edificable			
0,40 m ² st/m ² s	540 m ² s		
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
80%	36%	0%	44%
	486 m ²		594 m ²

Densitat d'habitatges					
26 hab/ha			4 hab		
Sostre Residencial		Habitatges de protecció			
		Protegit		Concertat	
80%	432 m ²	0%	0 m ²	0%	0 m ²

Incidències / Observacions	<p>L'alçada reguladora s'aplicarà des del carrer Muga, i la planta baixa es destinarà obligatòriament a aparcament podent-se establir concessions administratives per ocupar el subsòl de l'espai lliure públic.</p> <p>El projecte d'edificació redistribuirà l'edificabilitat als efectes d'ajustar-se al sostre edificable màxim contemplat.</p> <p>Es contempla l'ús terciari, que serà com a mínim del 30% del sostre. Aquest ús es podrà eximir si justifiquen la disponibilitat d'aquesta superfície en places d'aparcament resultants del PAU a2.3.</p>
-----------------------------------	---

JOSEP FERRÉS MARCÓ, arquitecte jferres@coac.net - www.josepferres.com - 34-972 612187	MODIFICACIÓ PUNTUAL N° 13 POUM PALAFRUGELL	PLANEJAMENT VIGENT  PLÀNOL D'INFORMACIÓ	
	PROMOTOR Ajuntament de Palafrugell	ADREÇA C/ Muga - C/ d'Aiguablava PALAFRUGELL	REF.: 521 ESCALA: 1/400 (A-3) COL.: DATA: Abril 2023

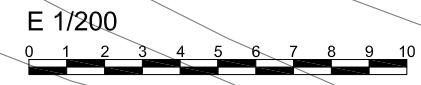


SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT PAUa2.2:
1350 m²

SUPERFÍCIE DE LA FINCA PROPIETAT
DEL SR. FEDERICO PLATARD DE
QUENÍN MAJORAL,
SEGONS MEDICIÓ TOPOGRÀFICA:
747 m²

--- LÍMIT POLÍGON

— LÍMIT DE LA FINCA INICIAL



LÍMIT AMB FINCA CADASTRAL 7112104EG1471S00011F

JOSEP FERRÉS MARCÓ, arquitecte
jferres@coac.net - www.josepferres.com - 34-972 612187

PROMOTOR
Ajuntament de Palafrugell

MODIFICACIÓ PUNTUAL N° 13
POUM PALAFRUGELL

ADREÇA
C/ Muga - C/ d'Aiguablava

PALAFRUGELL

AIXECAMENT TOPOGRÀFIC
ESTAT ACTUAL

REF.: 521 ESCALA: 1/200 (A-3)
COL.: DATA: Abril 2023

PLÀNOL D'INFORMACIÓ

30 **03**

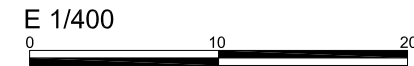




ELS HABITATGES PODRAN SEPARAR LA SEVA FAÇANA UN MÀXIM DE 120 cm A CARRER RESPECTE DE LA LÍNIA D'OCUPACIÓ MÀXIMA PER PODER RESOLDRE EL DESNIVELL ENTRE LA COTA DEL CARRER AIGUABLAVA I L'HABITATGE.

VORERA D'AMPLADA VARIABLE

- SUPERFÍCIE D'OCUPACIÓ EN PLANTA SOTERRANI 255m²
- SUPERFÍCIE DE VOLADÍS 38,55m²
- VERD PRIVAT 15 m²
- VERD PÚBLIC 486 m²
- XARXA VIÀRIA 594 m²



- LÍMIT POLÍGON
- LÍMIT DE LA FINCA INICIAL

ZONIFICACIÓ PROPOSADA

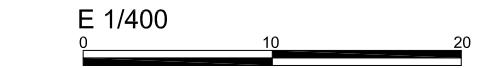
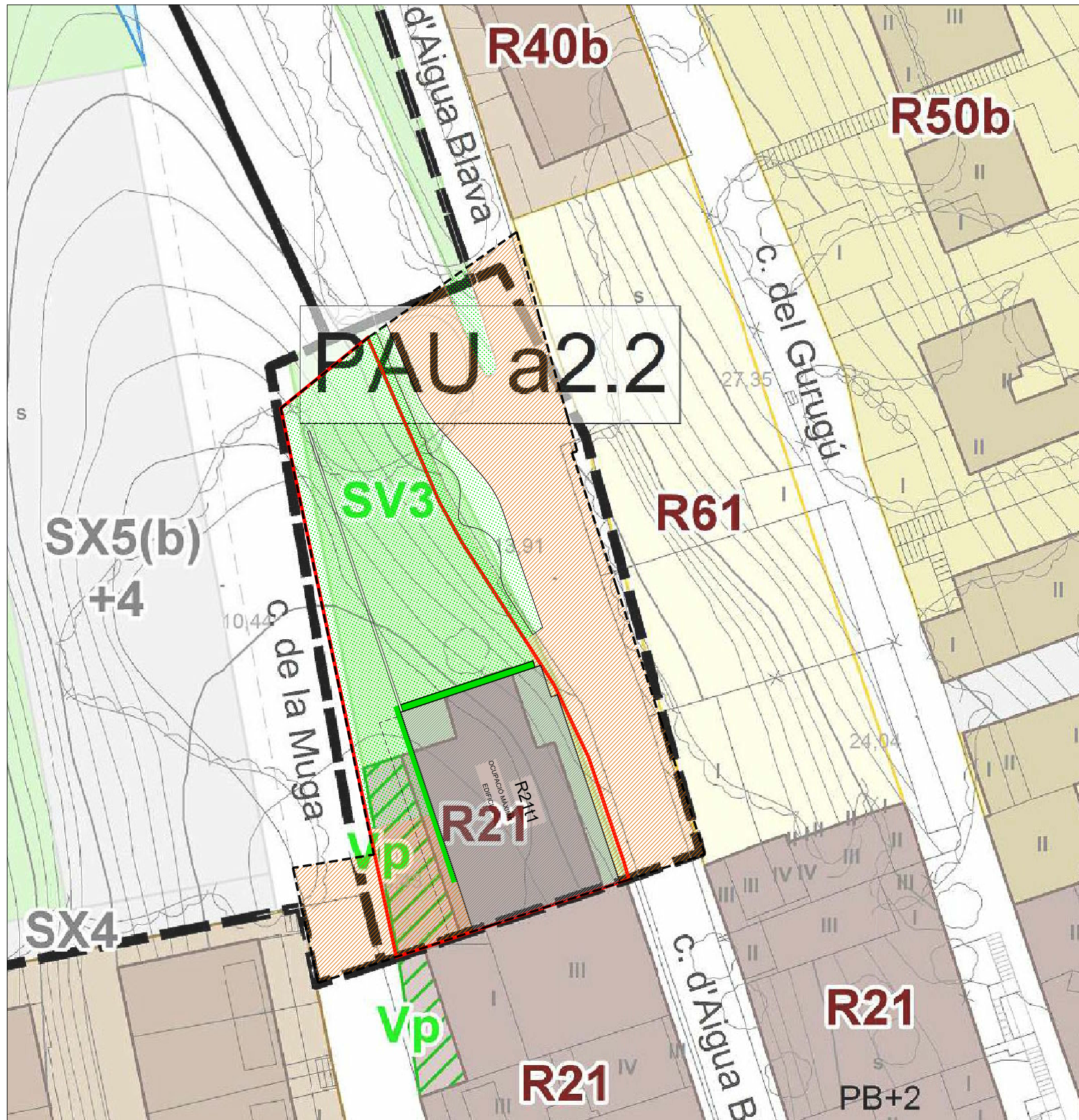
PLANEJAMENT PROPOSAT

Superfície	1.350 m ²		
Sostre màxim edificable			
0,40 m ² st/m ² s	540 m ² s		
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
80%	36%	0%	44%
	486 m ²		594 m ²

Densitat d'habitatges					
26 hab/ha			4 hab		
Sostre		Habitatges de protecció			
Residencial		Protegit		Concertat	
100%	540 m ²	0%	0 m ²	0%	0 m ²

Incidències / Observacions	L'alçada reguladora màxima serà de 8 m i es mesurarà des del carrer d'Aiguablava.
	Es complirà amb l'especificitat de la normativa R2111.

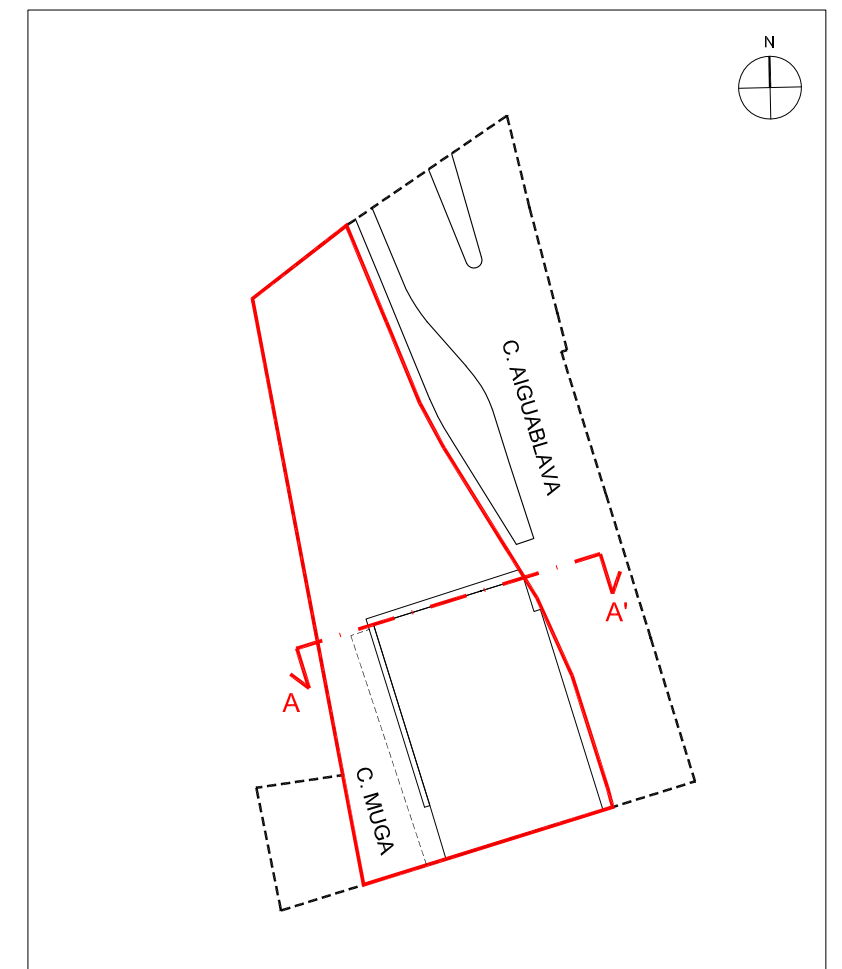
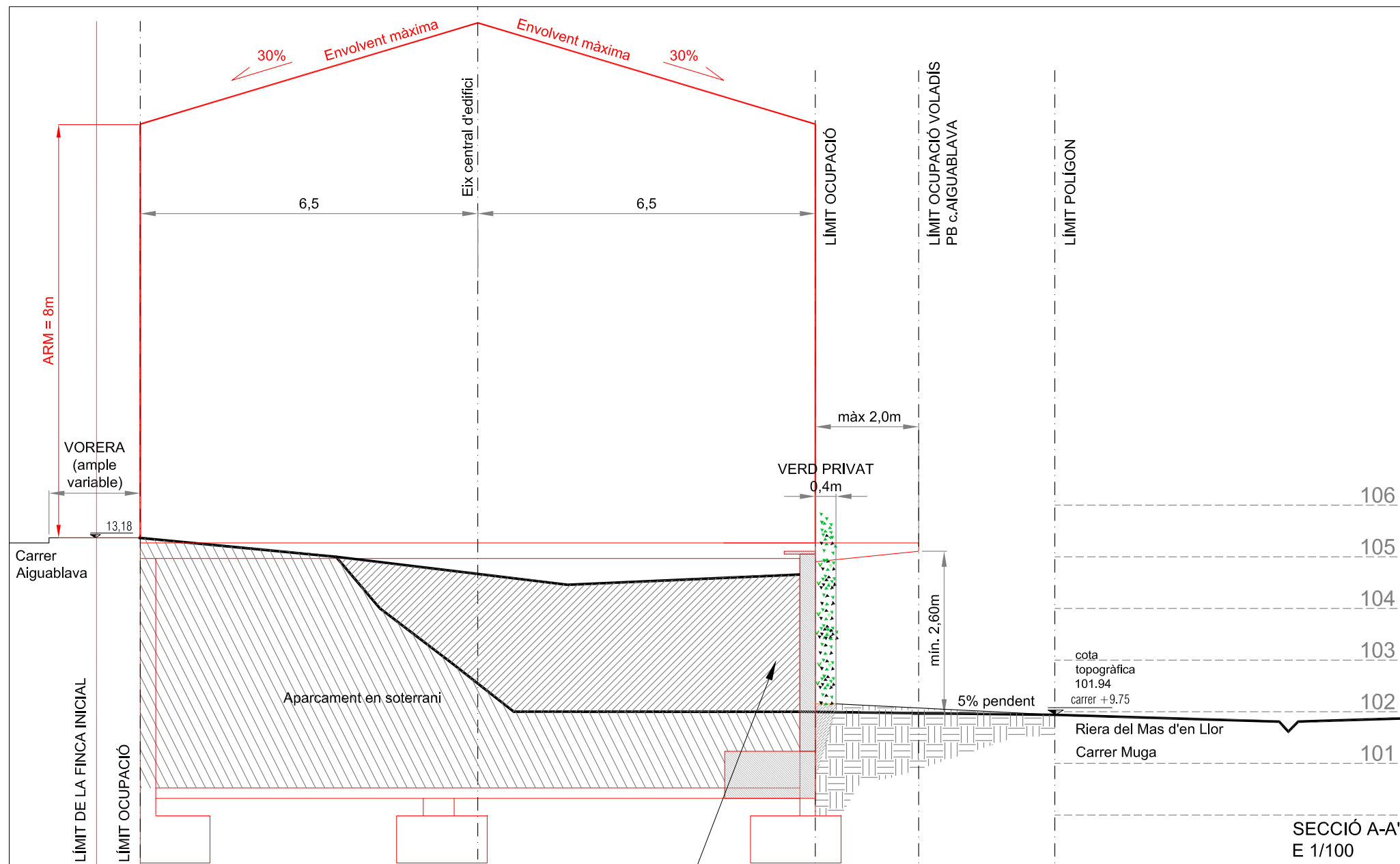
JOSEP FERRÉS MARCÓ, arquitecte jferres@coac.net - www.josepferres.com - 34-972 612187	MODIFICACIÓ PUNTUAL N° 13 POUM PALAFRUGELL	ZONIFICACIÓ PROPOSADA 	
	PROMOTOR Ajuntament de Palafrugell	ADREÇA C/ Muga - C/ d'Aiguablava PALAFRUGELL	REF.: 521 COL.:
			PLÀNOL DE PROPOSTA 31 04



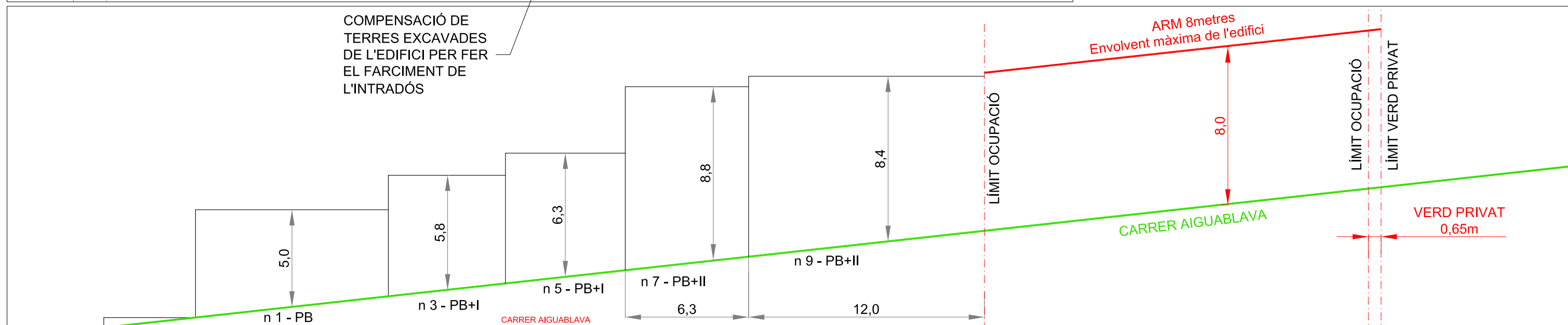
- - - - LÍMIT POLÍGON
 ——— LÍMIT DE LA FINCA INICIAL

COMPARACIÓ ZONIFICACIÓ POUM ACTUAL AMB MODIFICACIÓ PROPOSADA

JOSEP FERRÉS MARCÓ, arquitecte jferres@coac.net - www.josepferres.com - 34-972 612187	MODIFICACIÓ PUNTUAL N° 13 POUM PALAFRUGELL		SOBREPOSICIÓ ZONIFICACIONS 	
	PROMOTOR Ajuntament de Palafrugell		PLÀNOL DE PROPOSTA	
ADREÇA C/ Muga - C/ d'Aiguablava PALAFRUGELL	REF.: 521 COL.:	ESCALA: 1/400 (A-3) DATA: Abril 2023	32	05



ALTURA REGULADORA MÀXIMA CARRER AIGUABLAVA:

$$\frac{(8,80 \times 6,30) + (8,40 \times 12)}{6,30 + 12} = 8,53 \text{ m} > 8 \text{ m ARM}$$


ALÇAT CARRER AIGUABLAVA
E1/200

JOSEP FERRÉS MARCÓ, arquitecte
jferres@coac.net - www.josepferres.com - 34-972 612187

PROMOTOR
Ajuntament de Palafrugell

MODIFICACIÓ PUNTUAL N° 13

POUM PALAFRUGELL

ADREÇA
C/ Muga - C/ d'Aiguablava

PALAFRUGELL

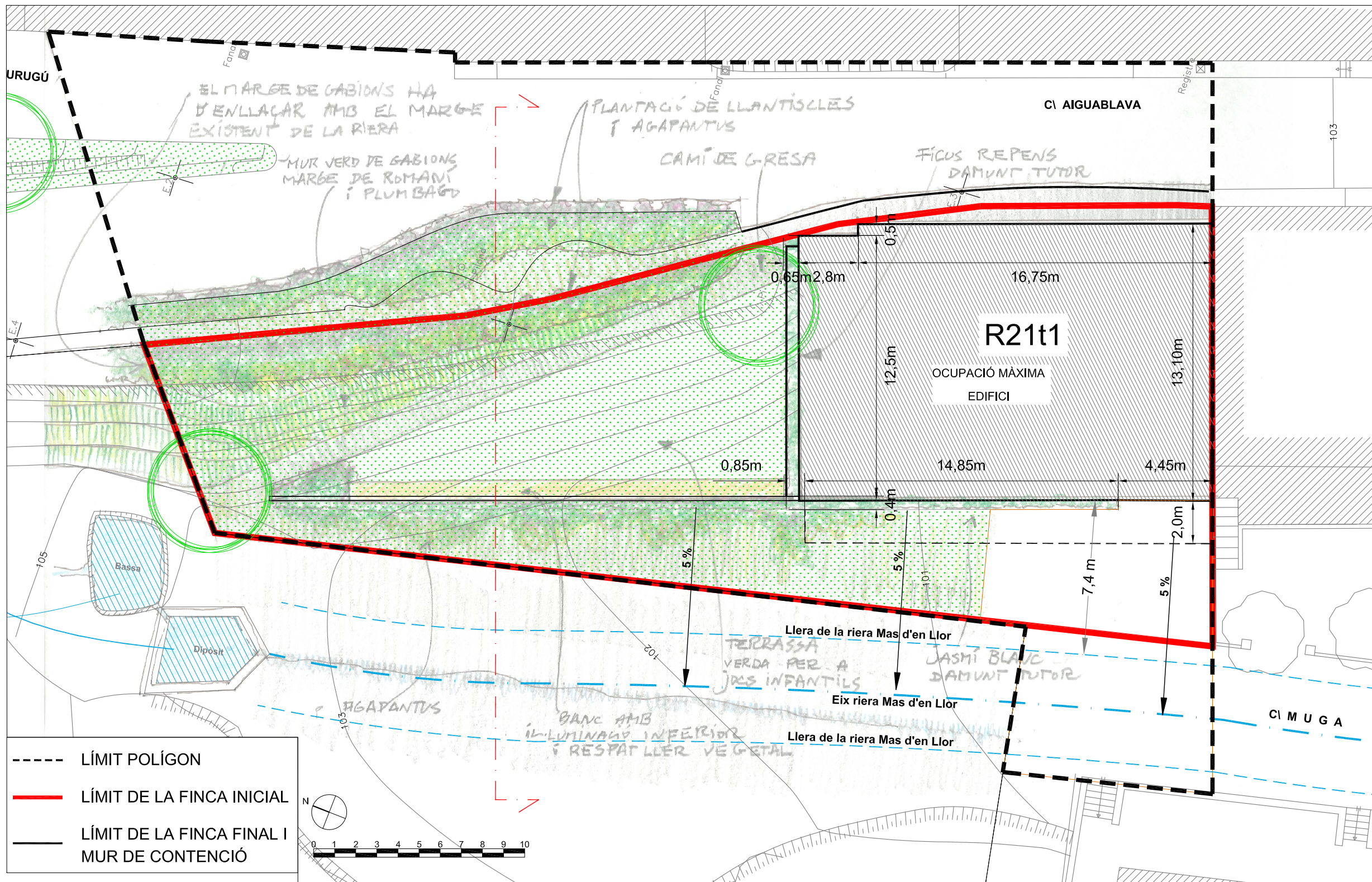
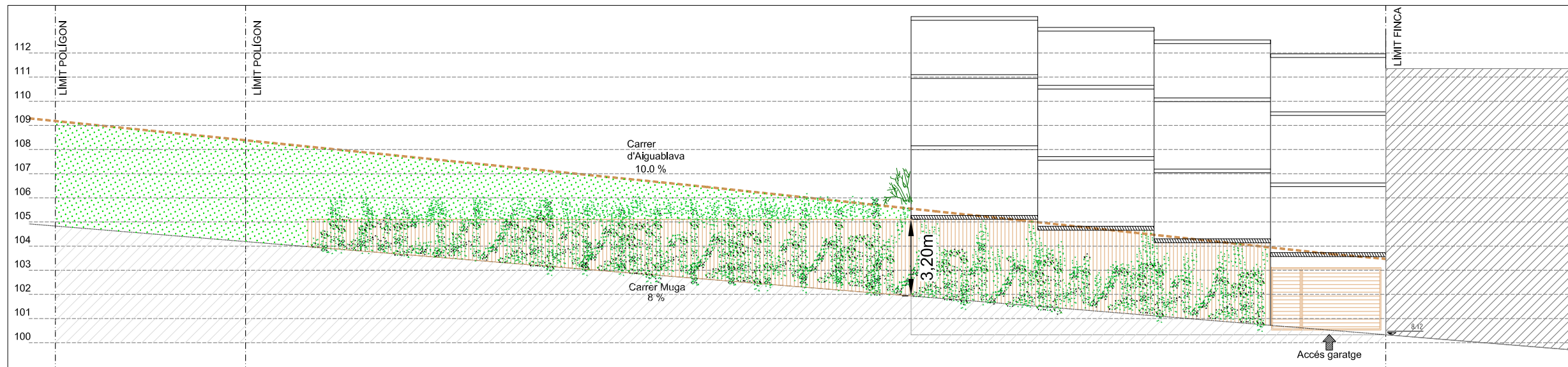
PARÀMETRES NORMATIUS

DETERMINACIÓ DE L'ALÇADA REGULADORA
C/AIGUABLAVA

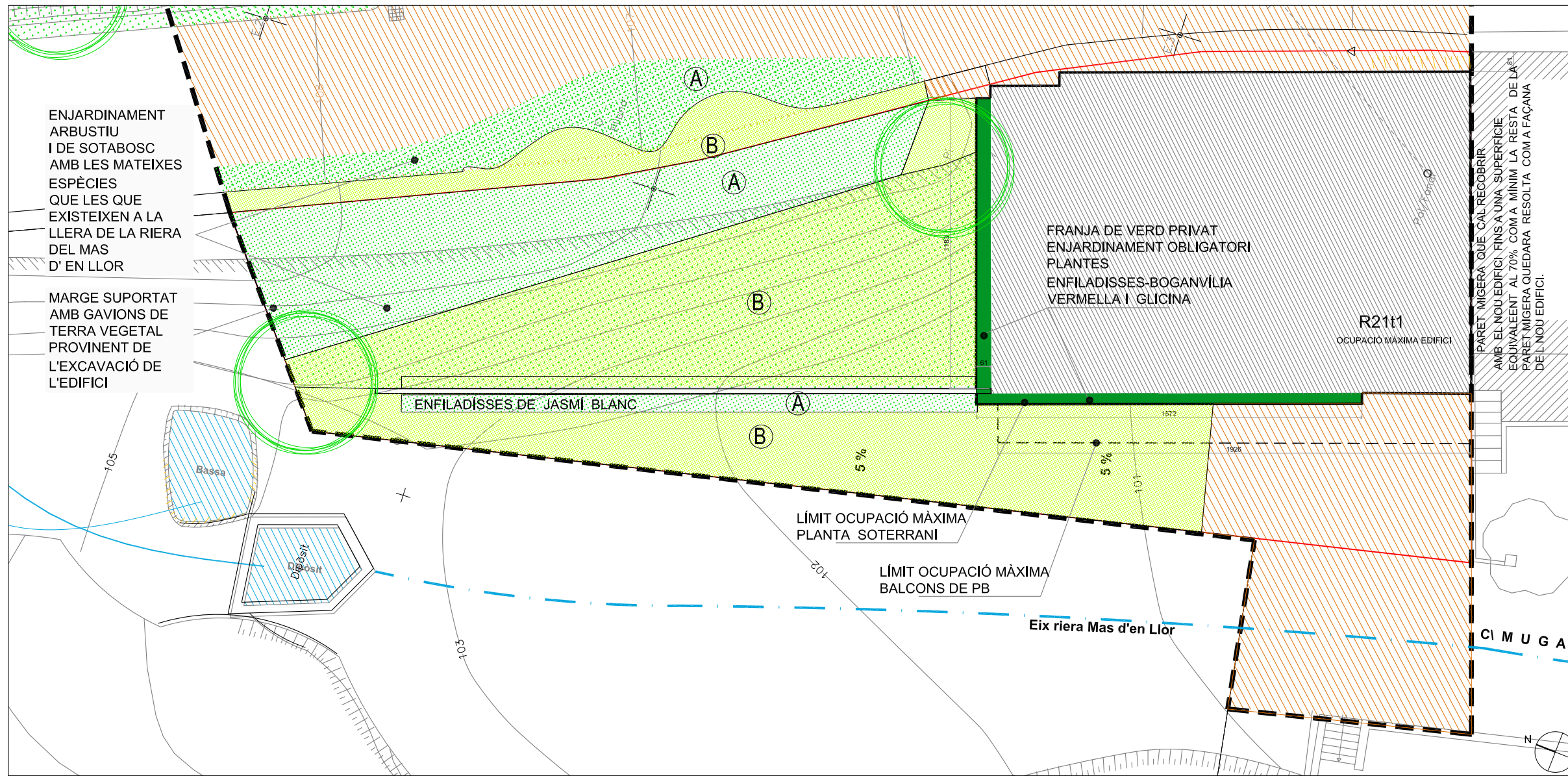
PLÀNOL DE PROPOSTA

REF.: 521 ESCALA: 1/100 (A-3)
COL.: DATA: Abril 2023

33 06

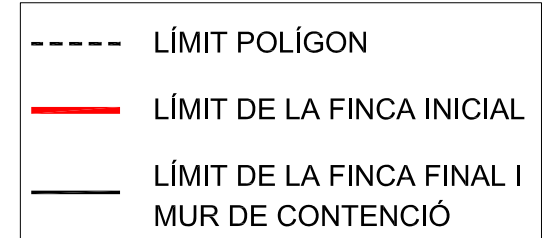


JOSEP FERRÉS MARCÓ, arquitecte
 jferrés@coac.net - www.josepferrés.com - 34-972 612187
 PROMOTOR
 Ajuntament de Palafrugell
MODIFICACIÓ PUNTUAL N° 13
 POUM PALAFRUGELL
 C/ Muga - C/ d'Aiguablava PALAFRUGELL
PARÀMETRES NORMATIUS
 JUSTIFICACIÓ DE LA DISTÀNCIA AMB LA LLERA DE LA RIERA DEL MAS D'EN LLOR
PLÀNOL DE PROPOSTA
 REF: 521 ESCALA: 1-200 (A3)
 COL: DATA: Abril 2023 **07**

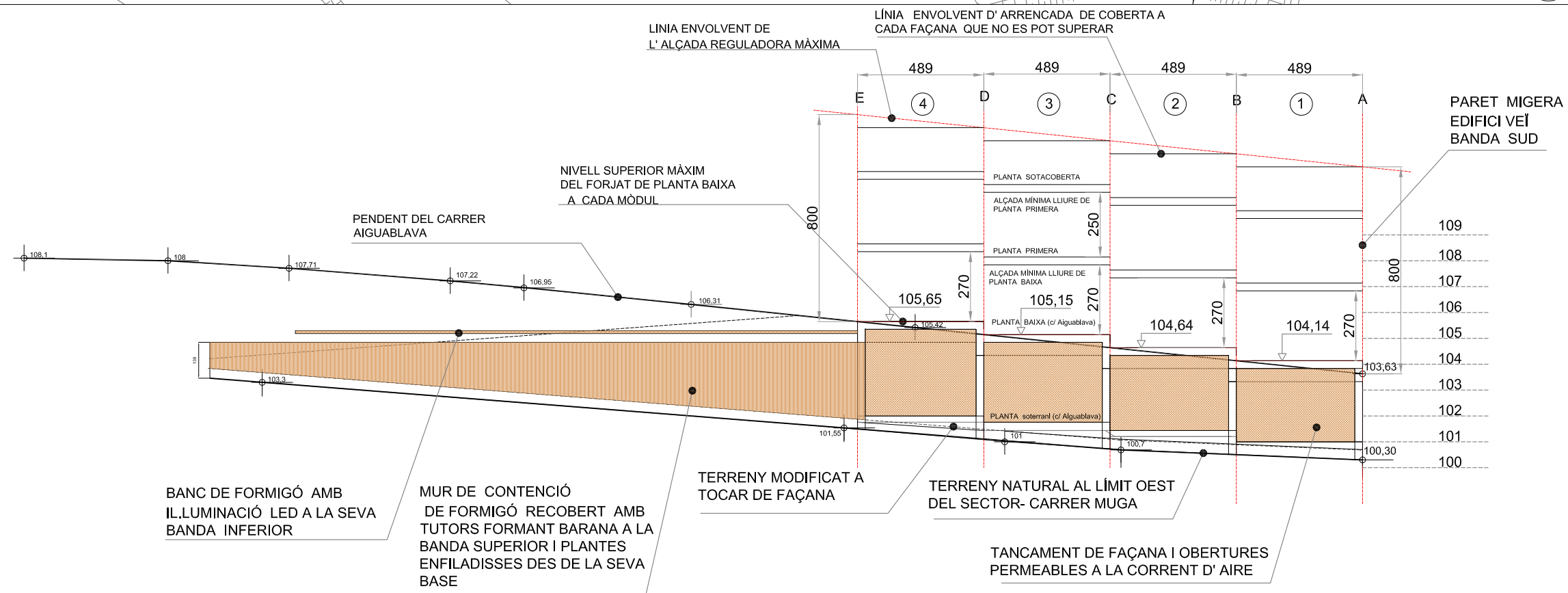


La zona verda es divideix en 2 sectors:

- A. Zona de marge i plantació extensiva no trepitjable
- B. Zona trepitjable de pas i lúdica



E 1/200



JOSEP FERRÉS MARCÓ, arquitecte jferres@coac.net - www.josepferres.com - 34-972 612187	
PROMOTOR	
Ajuntament de Palafrugell	
MODIFICACIÓ PUNTUAL N° 13	
POUM PALAFRUGELL	
C/ Muga - C/ d'Aiguablava	
PALAFRUGELL	
PARÀMETRES NORMATIUS	
DETERMINACIÓ DELS NIVELLS MÀXIMS DE PLANTA BAIXA	
USOS D'ESPAYS LLIURES	
PLÀNOL DE PROPOSTA	
REF.: 521	ESCALA: 1-200 (A3)
COL: DATA: Abril 2023	08

EL PROJECTE EDIFICATÒRI PREVEURÀ LA POSICIÓ DELS EQUIPS DE BOMBES DE CALOR I PLAQUES SOLARS FORA DE LES VISTES DES DE L' ESPAI PÚBLIC OCUPANT UN ESPAI DE 6 m² COM A MÍNIM

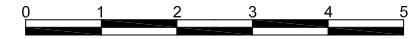
LA NOVA EDIFICACIÓ PER SOBRE LA RASANT DEL CARRER AIGUABLAVA COBRIRÀ PARCIALMENT LA PARET MITGERA DE L'EDIFICI SITUAT AL LÍMIT SUD DEL SECTOR. LES PARTS DE PARET MITGERA QUE QUEDIN AL DESCOBERT ES RECOBRIRAN AMB MORTER AÏLLANT TIPUS "SATE" DE COLOR BLANC.

ELS HABITATGES PODRAN SEPARAR LA SEVA FAÇANA UN MÀXIM DE 120 cm A CARRER RESPECTE DE LA LÍNIA D'OCUPACIÓ MÀXIMA PER PODER RESOLDRE EL DESNIVELL ENTRE LA COTA DEL CARRER AIGUABLAVA I L'HABITATGE.

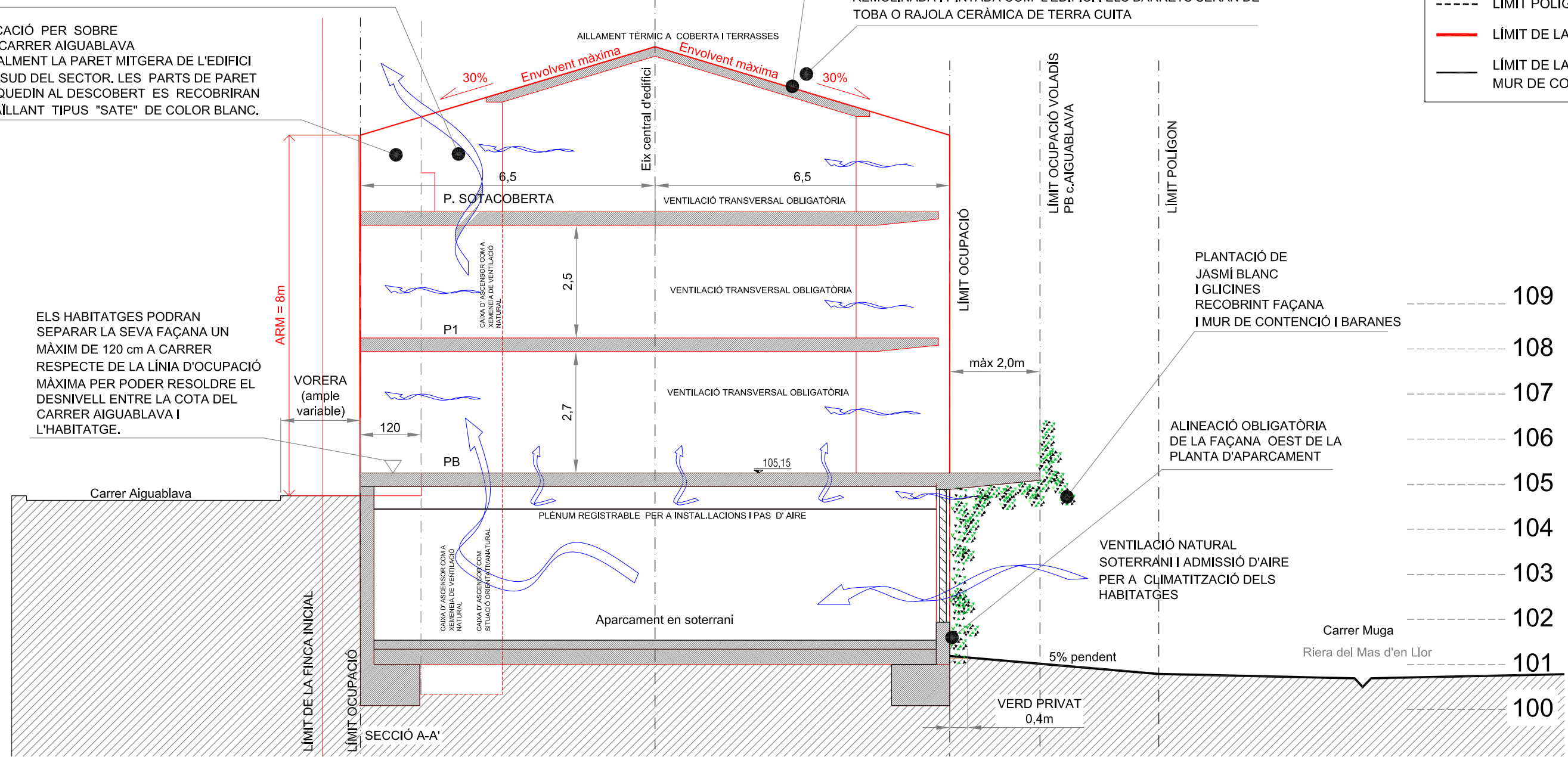
LÍNIA ENVOLVENT D'ARRECADADA DE COBERTA A CADA FAÇANA QUE NO ES POT SUPERAR

TOTES LES XEMENEIES ESTARAN ACABADES AMB PARET REMOLINADA I PINTADA COM L'EDIFICI I ELS BARRETS SERAN DE TOBA O RAJOLA CERÀMICA DE TERRA CUITA

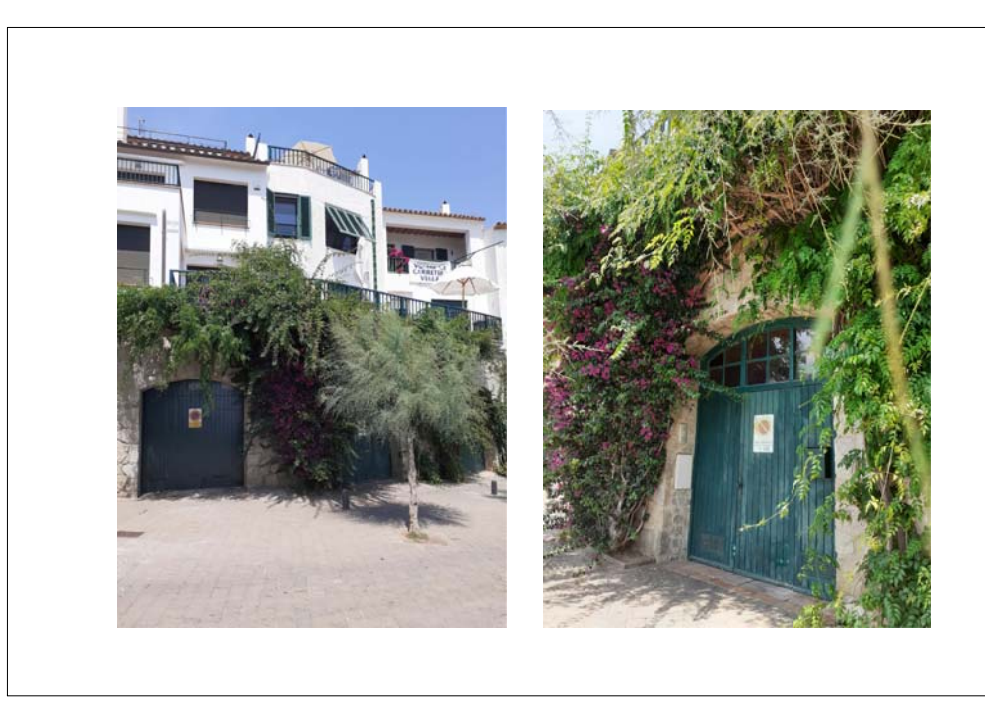
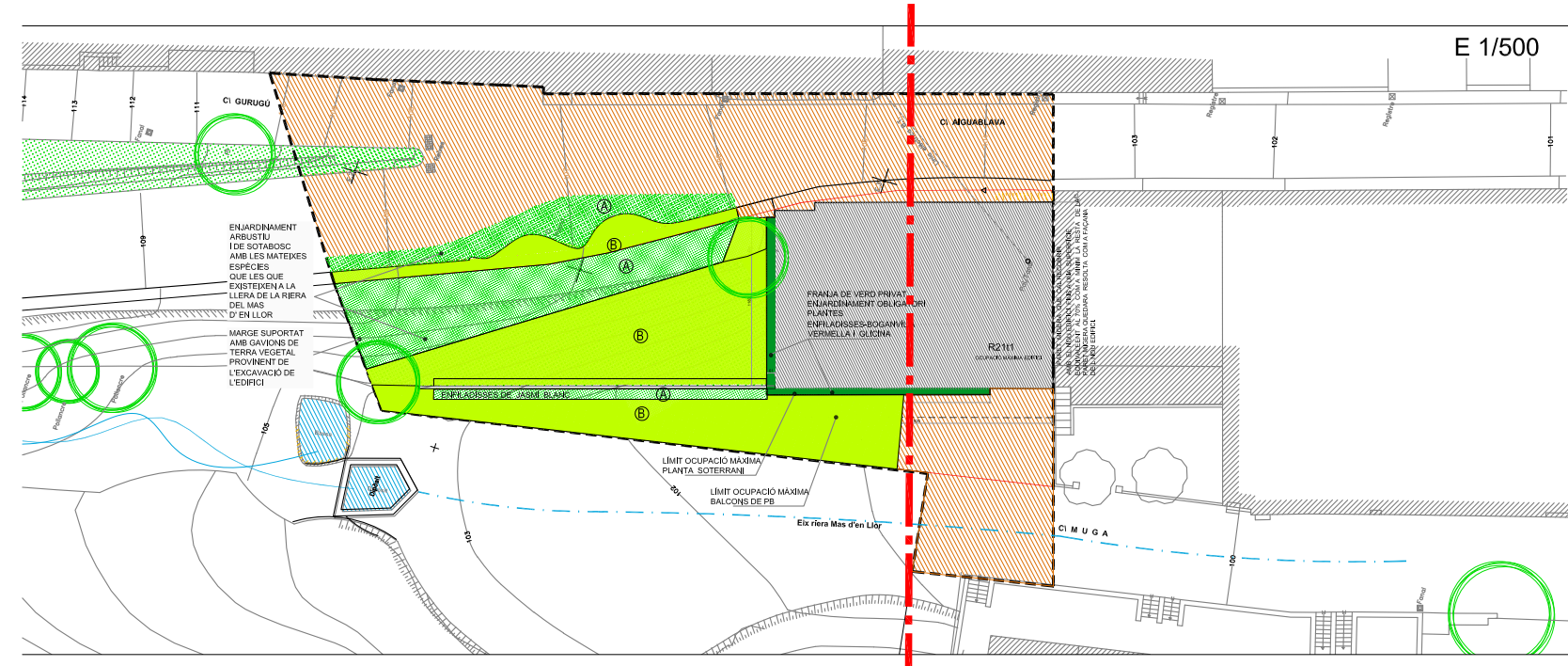
E 1/100



- LÍMIT POLÍGON
- LÍMIT DE LA FINCA INICIAL
- LÍMIT DE LA FINCA FINAL I MUR DE CONTENCIÓ



- 109 PLANTACIÓ DE JASMÍ BLANC I GLICINES RECOBRINT FAÇANA I MUR DE CONTENCIÓ I BARANES
- 108
- 107
- 106 ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA DE LA FAÇANA OEST DE LA PLANTA D'APARCAMENT
- 105
- 104
- 103 VENTILACIÓ NATURAL SOTERRANI I ADMISSIÓ D'AIRE PER A CLIMATITZACIÓ DELS HABITATGES
- 102
- 101 Carrer Muga
- 100 Riera del Mas d'en Llor



JOSEP FERRÉS MARCÓ, arquitecte
 jferres@coac.net - www.josepferres.com - 34-972 612187

PROMOTOR

Ajuntament de Palafrugell

MODIFICACIÓ PUNTUAL N° 13

POUM PALAFRUGELL

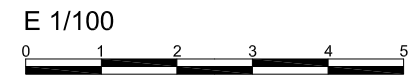
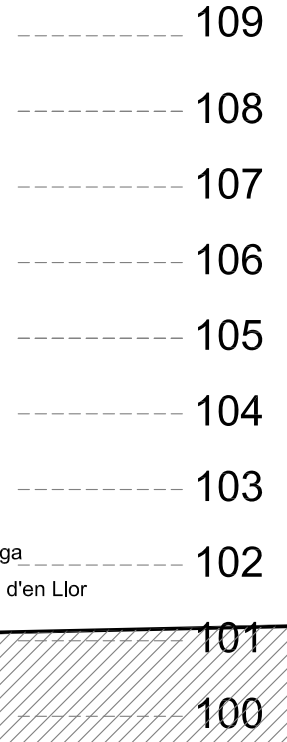
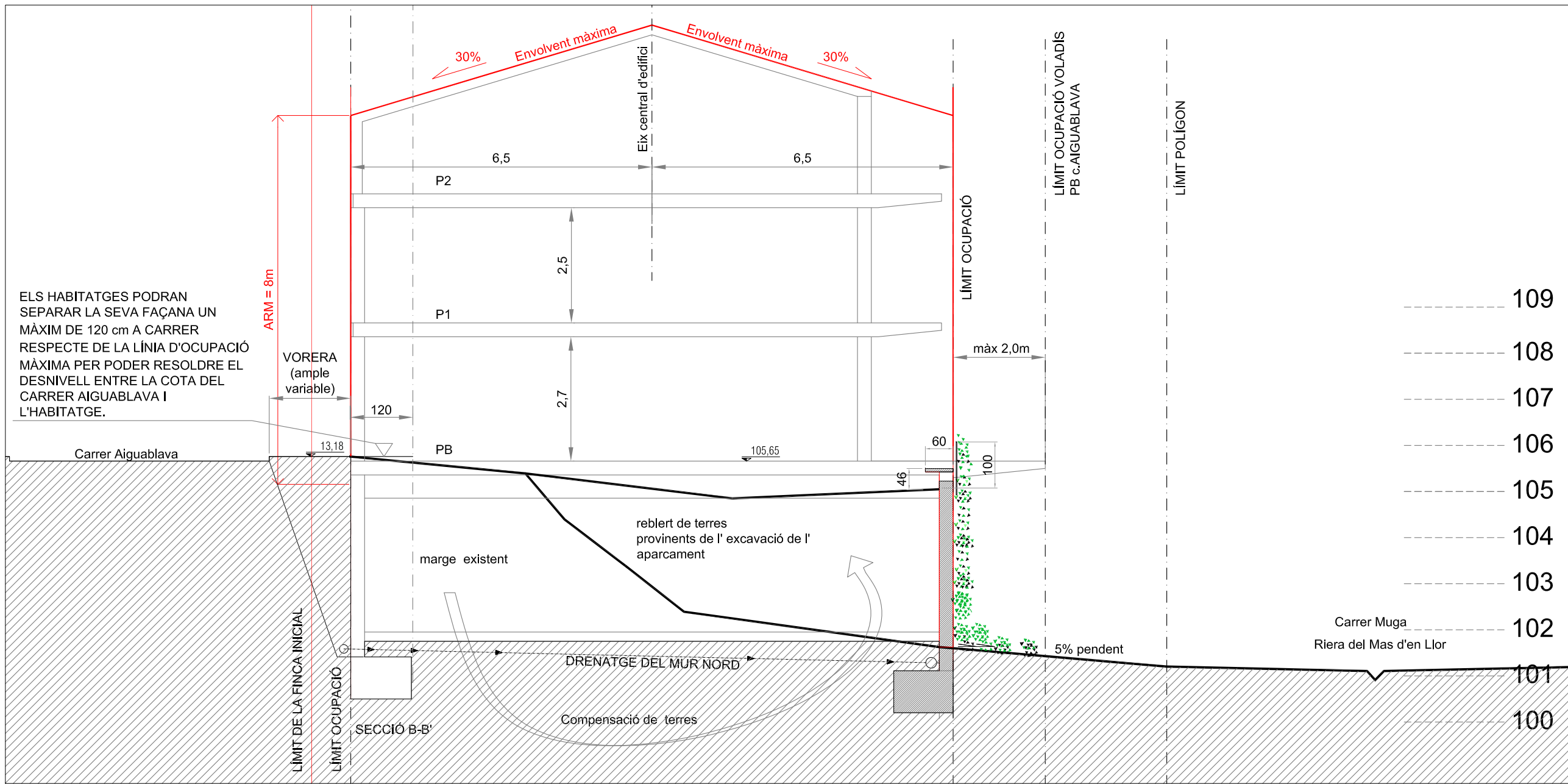
C/ Muga - C/ d'Aiguablava PALAFRUGELL

PARÀMETRES NORMATIUS

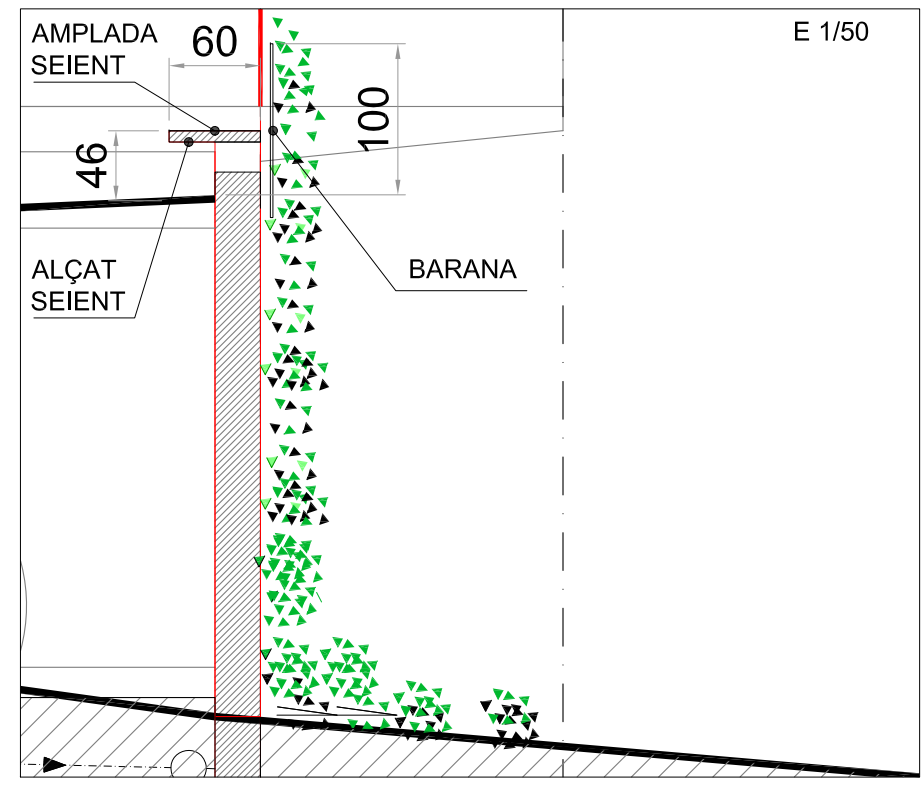
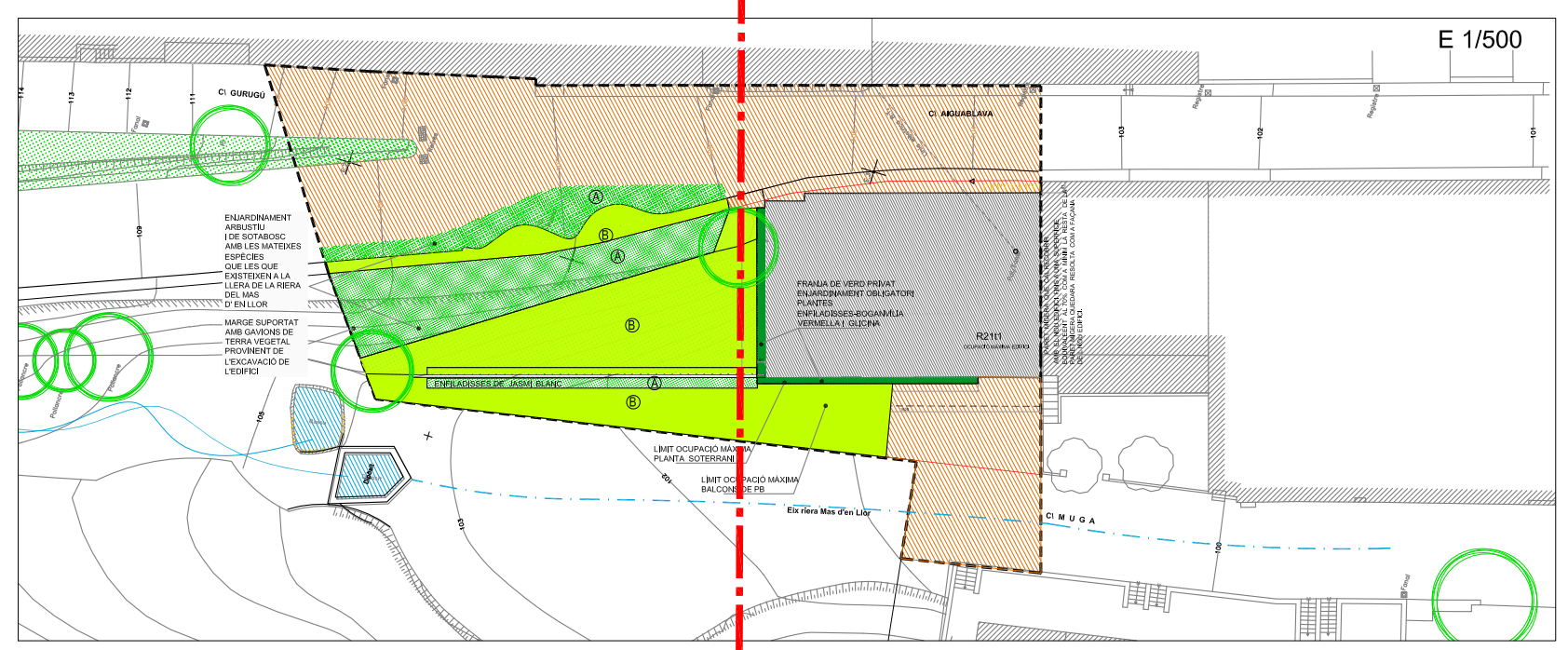
SECCIÓ A-A'

PLÀNOL DE PROPOSTA

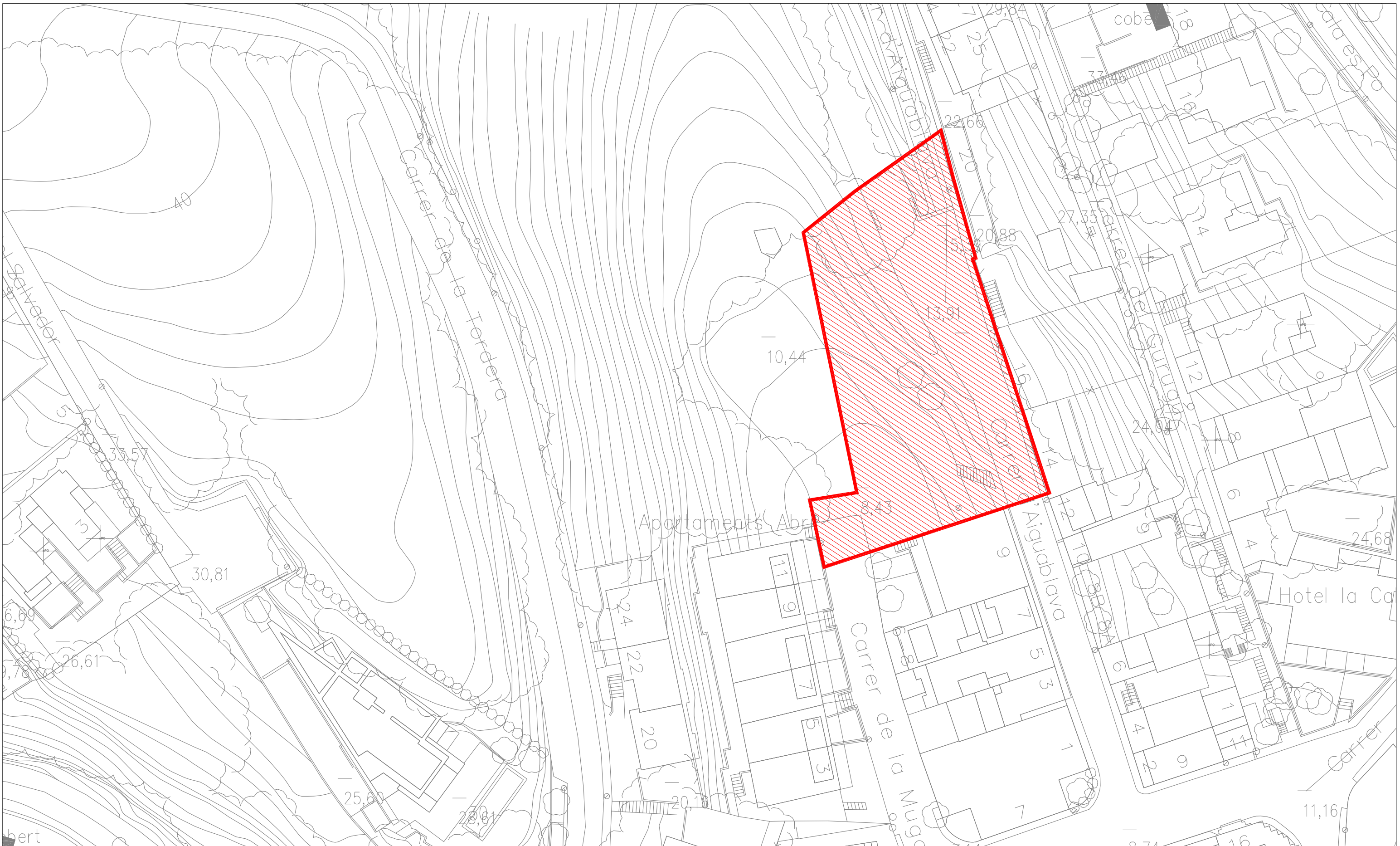
REF.: 521	ESCALA: 1-100 (A3)	09
COL:	DATA: Abril 2023	



- LÍMIT POLÍGON
- LÍMIT DE LA FINCA INICIAL
- LÍMIT DE LA FINCA FINAL I MUR DE CONTENCIÓ



JOSEP FERRÉS MARCÓ, arquitecte jferres@coac.net - www.josepferres.com - 34-972 612187	
PROMOTOR	
Ajuntament de Palafrugell	
MODIFICACIÓ PUNTUAL N° 13	
POUM PALAFRUGELL	
C/ Muga - C/ d'Aiguablava PALAFRUGELL	
PARÀMETRES NORMATIUS	
SECCIÓ B-B'	
PLÀNOL DE PROPOSTA	
REF.: 521	ESCALA: 1-100 (A3)
COL.: DATA: Abril 2023	10



JOSEP FERRÉS MARCÓ, arquitecte jferres@coac.net - www.josepferres.com - 34-972 612187	MODIFICACIÓ PUNTUAL N° 13		ÀMBIT DE SUSPENSIÓ	
	POUM PALAFRUGELL		D'ATORGAMENT DE LICÈNCIES D'OBRES	
PROMOTOR Ajuntament de Palafrugell	ADREÇA C/ Muga - C/ d'Aiguablava	PALAFRUGELL	REF.: 521 COL.:	ESCALA: 1/500 (A-3) DATA: Abril 2023
			38	11

VI. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

1. DADES BÀSIQUES

Estudi d'impacte i integració paisatgística de la modificació puntual nº 13 del Pla General d'Ordenació Urbanística de Palafrugell sector PAU a2.2

1.1 Síntesi de l'actuació

L'objectiu es verificar l'impacte que pot representar una nova construcció formada per un màxim de 4 habitatges com a final i testera d'una illa de cases en filera a l'extrem nord de Tamariu, replantejant les previsions d'accessibilitat al llarg del carrer Muga i carretera d'Aiguablava.

Aquesta actuació s'entén com un final de ciutat confrontat amb un espai natural format per una riera i un bosc.

El projecte ha de donar una resposta en la transició entre els recorreguts de vianants que s'estableixen des de el nucli urbà de Tamariu fins al seu enllaç amb els camins rurals i carrers d'Aiguagelida.

1.2 Promotor

La present modificació nº13 del Pla d'Ordenació Urbanística de Palafrugell és d'iniciativa pública i està promoguda per l'Ajuntament de Palafrugell.

1.3 Autor del projecte i de l'EIIP

El redactor de la modificació nº13 del Pla d'Ordenació Urbanística de Palafrugell és Josep Ferrés Marcó, arquitecte col·legiat núm. 17803/9 al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb domicili professional al carrer Cervantes 15 baixos 1ª de Palafrugell

1.4 Base legal

Articles 19, 20, 21 i 22 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística. Articles 47.3 i 48 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

1.5 Situació

Finca urbana que pertany al terme municipal de Palafrugell, dins del nucli urbà de Tamariu.

JOSEP FERRÉS MARCÓ
Arquitecte

C/. Cervantes, 15 baixos 1ª
17200 Palafrugell
Girona - Espanya

Tel. +34 – 972 61 21 87
Fax. +34 – 972 61 12 24
E-mail : jferres@coac.net
<http://www.josepferres.com>

1.6 Àmbit d'actuació

La finca es situa entre el Carrer Muga i el Carrer d'Aiguablava n 11, accessible des dels dos carrers.

1.7 Superfície transformada

Actualment no hi ha cap construcció ni pavimentació a la finca, l'àmbit està classificat actualment com a sòl urbà no consolidat.

L'edificabilitat d'aquesta zona un cop transformada serà d'un sostre residencial màxim de 540 m².



SITUACIÓ

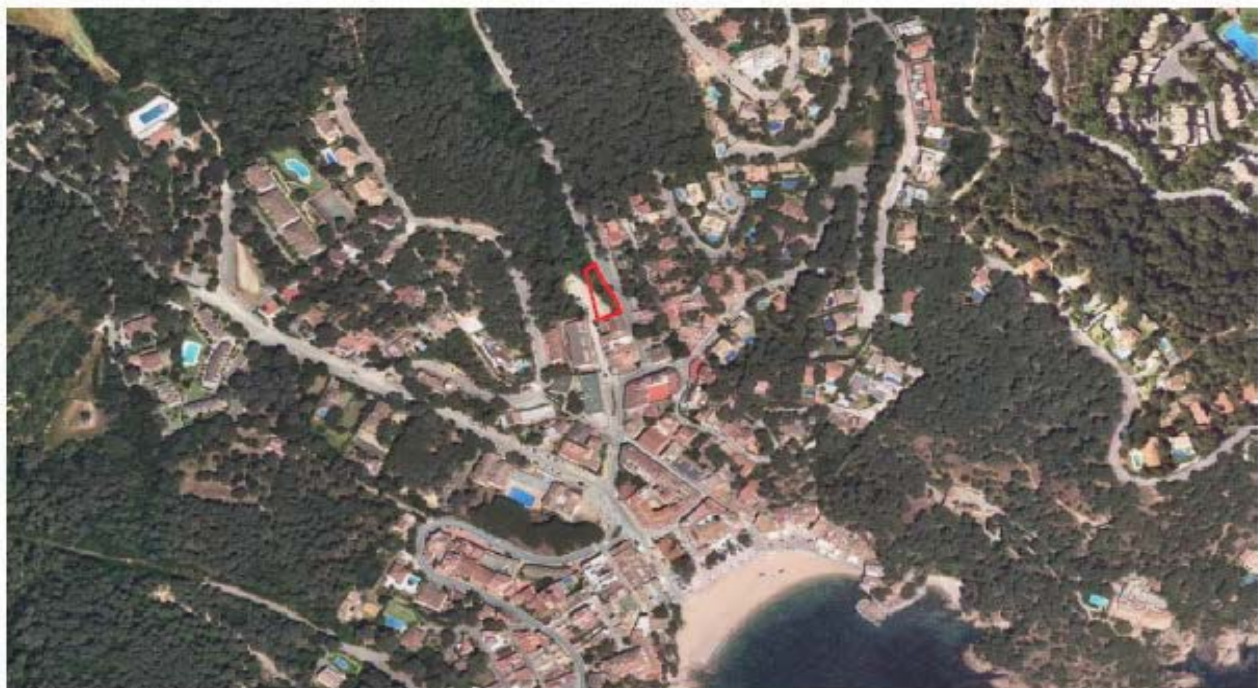
JOSEP FERRÉS MARCÓ
Arquitecte

C/. Cervantes, 15 baixos 1ª
17200 Palafrugell
Girona - Espanya

Tel. +34 - 972 61 21 87
Fax. +34 - 972 61 12 24
E-mail : jferres@coac.net
<http://www.josepferres.com>



EMPLAÇAMENT



ORTOFOTOMAPA

JOSEP FERRÉS MARCÓ**Arquitecte**

C/. Cervantes, 15 baixos 1ª
17200 Palafrugell
Girona - Espanya

Tel. +34 – 972 61 21 87
Fax. +34 – 972 61 12 24
E-mail : jferres@coac.net
<http://www.josepferres.com>

Coordenades UTM 31 ETRS 89 de la finca inicial:

Coordenada X	Coordenada Y	Coordenada X	Coordenada Y	Coordenada X	Coordenada Y
517114.18	4640912.47	517115.94	4640953.02	517132.34	4640922.00
517113.84	4640914.46	517117.18	4640950.26	517133.23	4640919.32
517112.51	4640921.05	517117.85	4640948.77	517133.69	4640917.94
517111.57	4640925.56	517118.51	4640947.34	517134.22	4640916.35
517110.33	4640931.47	517119.11	4640946.08	517135.15	4640913.64
517109.23	4640936.74	517119.76	4640944.72	517134.25	4640913.34
517108.29	4640941.27	517120.34	4640943.52	517133.26	4640913.01
517107.53	4640944.91	517120.92	4640942.50	517132.28	4640912.68
517106.48	4640950.01	517121.98	4640940.74	517131.21	4640912.32
517106.11	4640952.14	517122.81	4640939.45	517130.09	4640911.94
517105.84	4640953.66	517123.62	4640938.24	517129.07	4640911.60
517105.94	4640953.74	517124.14	4640937.50	517127.83	4640911.19
517106.03	4640953.82	517124.81	4640936.55	517126.63	4640910.78
517106.12	4640953.89	517125.49	4640935.51	517125.49	4640910.40
517106.26	4640954.00	517126.19	4640934.43	517124.71	4640910.14
517106.27	4640954.01	517127.01	4640933.15	517123.91	4640909.87
517107.27	4640954.82	517127.70	4640932.07	517123.48	4640909.73
517108.51	4640955.82	517128.77	4640930.38	517123.24	4640909.65
517109.70	4640956.79	517129.66	4640929.05	517122.67	4640909.46
517111.17	4640957.98	517129.94	4640928.43	517122.23	4640909.32
517113.07	4640959.52	517130.38	4640927.45	517121.38	4640909.04
517113.53	4640958.46	517130.84	4640926.36	517121.25	4640908.99
517113.96	4640957.49	517131.24	4640925.28	517117.62	4640907.69
517114.90	4640955.38	517131.71	4640923.88	517115.65	4640906.99

Superfície	1.350 m ²		
Sostre màxim edificable			
0,40 m ² st/m ² s	540 m ² s		
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
80%	36%	0%	44%
	486 m ²		594 m ²

Densitat d'habitatges					
26 hab/ha			4 hab		
Sostre		Habitatges de protecció			
Residencial		Protegit		Concertat	
80%	432 m ²	0%	0 m ²	0%	0 m ²

Incidències / Observacions	<p>L'alçada reguladora s'aplicarà des del carrer Muga, i la planta baixa es destinarà obligatòriament a aparcament podent-se establir concessions administratives per ocupar el subsòl de l'espai lliure públic.</p> <p>El projecte d'edificació redistribuirà l'edificabilitat als efectes d'ajustar-se al sostre edificable màxim contemplat.</p> <p>Es contempla l'ús terciari, que serà com a mínim del 30% del sostre. Aquest ús es podrà eximir si justifiquen la disponibilitat d'aquesta superfície en places d'aparcament resultants del PAU a2.3.</p>
----------------------------	---

2. PLANEJAMENT VIGENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE

D'acord amb el POUM aprovat definitivament l'any 2015, l'àmbit està classificat actualment com a sòl urbà no consolidat. La parcel·la inclosa en la modificació del POUM actualment està qualificada amb la clau R21, de tipus-zona residencial urbà tradicional, subzona illa compacta.

Amb la legislació urbanística vigent, i atès que l'objecte d'aquesta modificació puntual nº13 és per una banda establir les noves condicions d'edificació (corregint els paràmetres urbanístics erronis que figuren en la fitxa de Planejament), i per altra definir l'ordenació del polígon (on, a part de la zona d'aprofitament privat es delimita també un nou espai públic), l'instrument de planejament adient és una modificació del Pla General.

L'edificabilitat d'aquesta zona és, d'acord amb el planejament general vigent, la que figura a la fitxa de planejament corresponent al sector PAU a2.2 Carrer Aiguablava-Carrer Muga en el POUM de Palafrugell (Veure plànol 02 "Planejament vigent"), i serà com a màxim de 0,4 m²sostre/m² sòl de l'àmbit mesurat sobre un aixecament topogràfic resultant d'un treball de camp inclòs en el plànol 03 "Aixecament topogràfic".

Instruments de caràcter local, Agenda 21:



**PLA D'ACCIÓ LOCAL
PER A LA SOSTENIBILITAT DE PALAFRUGELL
DOCUMENT VIII: PLA DE REGULACIÓ
D'USOS DEL LITORAL**

Gener de 2003

Cal considerar doncs, que aquest document és complementari a l'anomenat PALS, concretament desenvolupa l'acció 9.2.01:

Línia 9. *Objectiu estratègic: Adequar la oferta turística i de segona residència a la capacitat de càrrega del territori i sensibilitzar en aquest aspecte tant a la població visitant esporàdica o estacional com als promotors i gestors de serveis turístics*

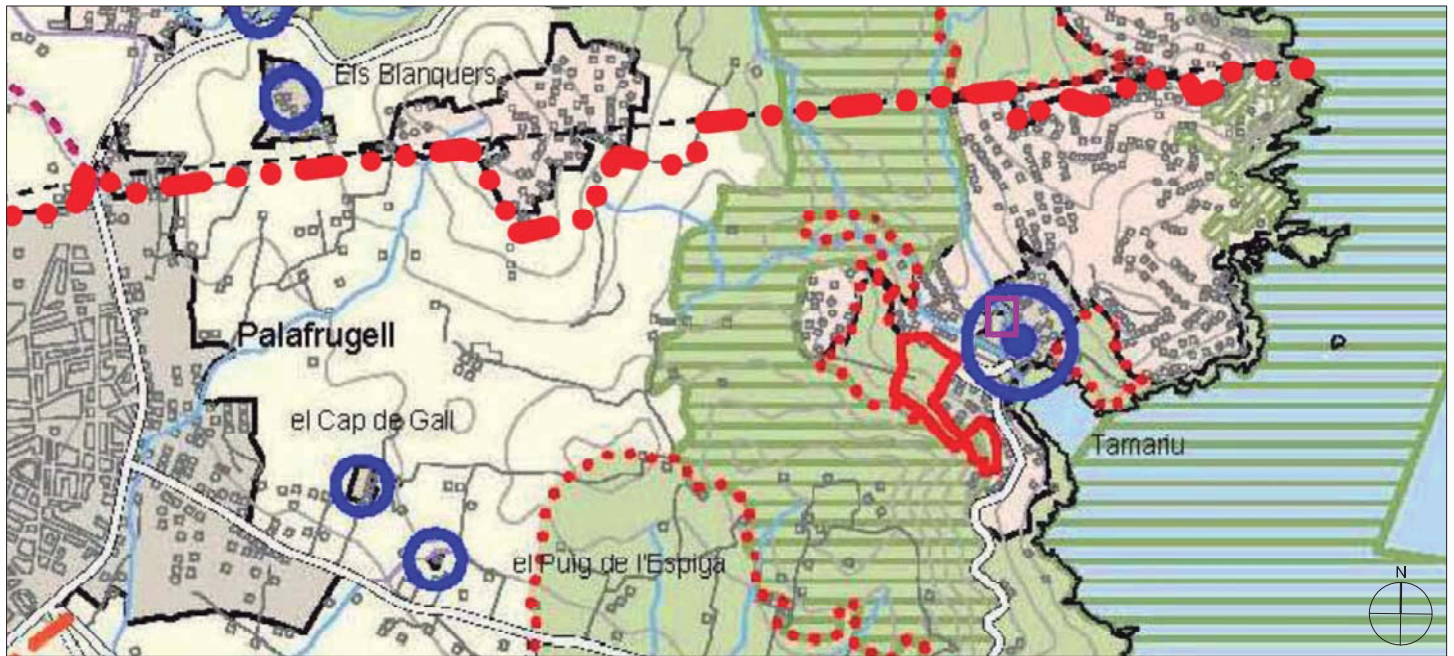
Programa 9.2: *Regulació i control de les activitats a la façana litoral*

Acció 9.2.01: *Elaborar un Pla de Regulació d'Usos del Litoral*

3.3 IMPACTES DETECTATS

S'ha analitzat el grau d'artificialització del front coster, mitjançant un índex que recull el percentatge de front litoral que presenta espai urbà o urbanitzat, o espais dedicats a activitats industrials o agrícoles, en la franja adjacent a la zona que queda dins la protecció de la llei de costes. En el cas del terme municipal de Palafrugell, l'índex d'artificialització és del 62,9 %. Una gran part d'aquest índex es degut als nuclis poblacionals de Calella, Llafranc i Tamariu i a les urbanitzacions.

El valor obtingut en Palafrugell se situa una mica per sobre que el de la mitjana municipal per a la Costa Brava (52,98 %).



SISTEMA D'ESPACIS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL		ÀMBITS SOTMESOS A LA REGULACIÓ DELS PLANS DIRECTORS URBANÍSTICS	
SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL		PDJSC I	PDJSC II (Article 5.2)
Sòl de protecció especial		PDJSC II (Article 5.1)	Àmbit on és d'aplicació la Disposició transitòria tercera de les Normes d'ordenació territorial
PEIN i Xarxa Natura 2000		SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TEIXITS	
SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL		NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONES	
Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic		Nuclis històrics i les seves extensions	ÀREES ESPECIALITZADES
Sòl de preservació de corredors d'infraestructures			Ús residencial
Sòl de potencial interès estratègic			Ús industrial i/o logístic
SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA			Ús comercial i altres terciaris
Sòl de protecció preventiva			Ús d'equipaments i sistemes
			Espais lliures interns d'àrees especialitzades

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT	
NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONES	ÀREES ESPECIALITZADES
Creixement potenciat	Dotació d'equipament
Creixement mitjà	Específica
Creixement moderat	Reducció o extinció
Desenvolupament qualitatiu i reforçament nodal	Extensió
Desenvolupament qualitatiu	ALTRES DETERMINACIONS (Article 3.16)
Millora i completió	Límit del creixement urbà
Manteniment del caràcter rural	Separador urbà
	Condicions zones verdes
	Exigència de manteniment de la connectivitat en sòl urbà o urbanitzable
	Límit d'àmbit de pla director urbanístic

SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE MOBILITAT I TRANSPORT	
XARXA VIÀRIA: CLASSIFICACIÓ	XARXA VIÀRIA: PROPOSTES
Autopista o autovia principal	Nou traçat indicatiu
Via estructurant primària	Condicionament
Via estructurant secundària	Conservació
Via estructurant suburbana	Variant en estudi
Via integrada	Nus viari
Tram soterrat o en túnel	Reordenació de nus viari
	Traçat en estudi
	Corredor en estudi
	Proposta desafectació [Article 4.5.d]
XARXA FERROVIÀRIA: CLASSIFICACIÓ	XARXA FERROVIÀRIA: PROPOSTES
Línia d'altres prestacions	Nova actuació
Línia convencional	Condicionament
Estació	Conservació
Estació intermodal	Traçat en estudi
	Corredor en estudi

SISTEMA AEROPORTUARI: PROPOSTES	
Nova actuació	
Condicionament	
Conservació	
INFORMACIÓ CARTOGRÀFICA DE BASE	
Límit estatal	Llac i embassament o zona humida
Límit comarcal	Curs fluvial
Límit municipal	Canal o séquia
Via local	Corba de nivell
	Edificació existent
	Infraestructura sectorial
<p>* En cas de superposició entre els límits dels espais de protecció especial que resulten d'instruments sectorials aprovats (PEIN i Xarxa Natura 2000) amb les delimitacions dels assentaments (nuclis històrics i àrees especialitzades), gràficame ha prevalgut la delimitació dels espais de protecció, sense perjudici dels ajustaments pertinents a les escales adequades (veure capítol 6 de la Memòria del Pla).</p> <p>* Les àrees especialitzades que es recullen corresponen al planejament urbanístic vigent, són, per tant, merament descriptives i no una proposta del Pla.</p>	

ZONA D'INTERVENCIÓ



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

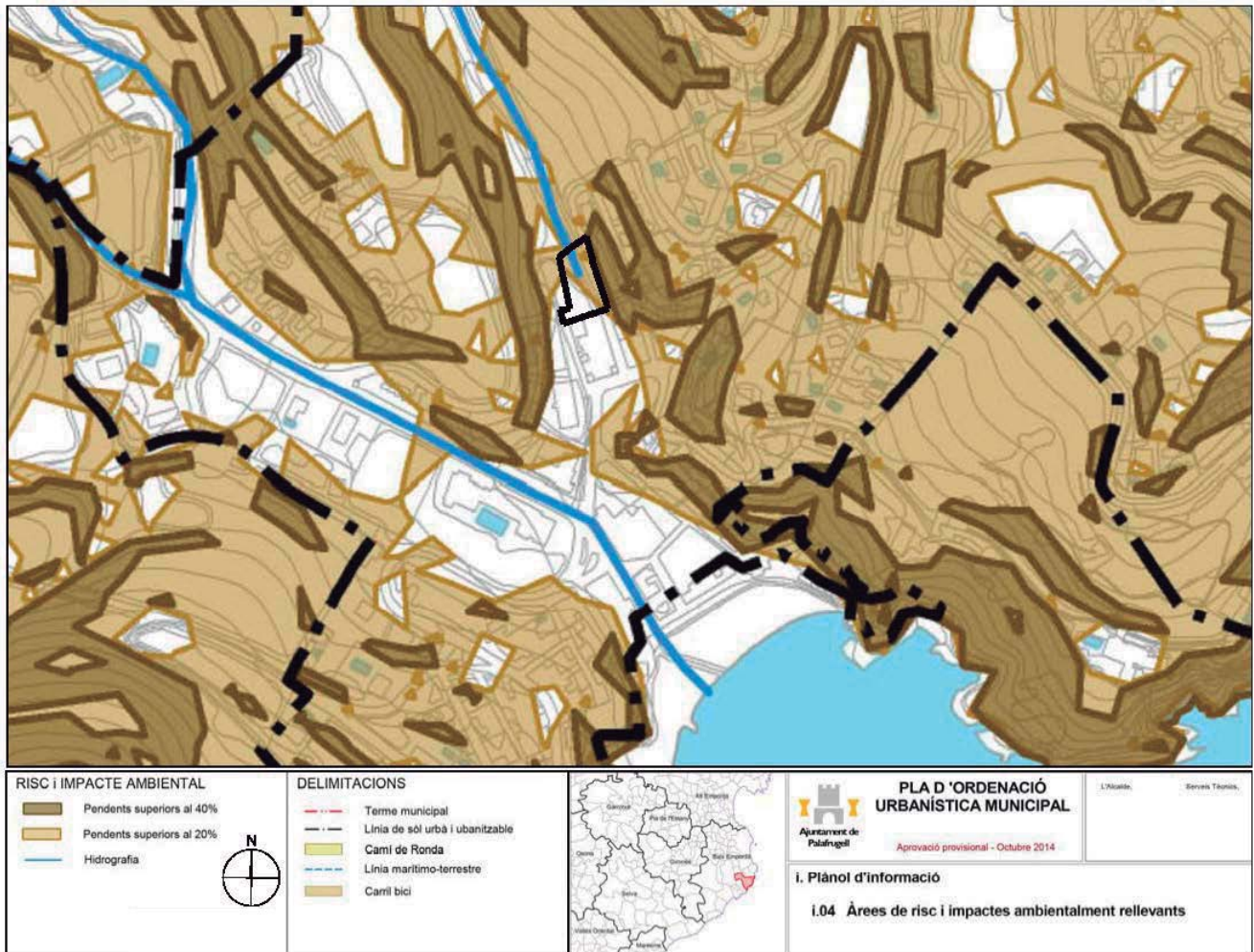
Ajuntament de Palafregell

Aprovació provisional - Octubre 2014

i. Plànol d'informació

i.06 Planejament territorial

45



3. PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL

3.1 Descripció del paisatge

L'àmbit no està afectat per cap figura de protecció del medi natural però s'hauria de poder resoldre la seva situació entre dues vialitats (Carretera d'Aiguablava i Carrer Muga) així com també la seva proximitat a la riera dels Comuns o del Mas d'en Llor.

L'objectiu es utilitzar la vegetació existent per millorar el confort climàtic dels habitatges en particular i de la ciutat en general.

El sector esta envoltat per un conjunt d'espais de sòl urbà no consolidats i per tant, pendents de desenvolupar el seus planejaments. Les volumetries edificades que resultin de l'aplicació dels paràmetres fixats per aquest planejament completaran la testera d'una filera de cases.

JOSEP FERRÉS MARCÓ
Arquitecte

C/. Cervantes, 15 baixos 1^a
17200 Palafrugell
Girona - Espanya

Tel. +34 – 972 61 21 87
Fax. +34 – 972 61 12 24
E-mail : jferres@coac.net
<http://www.josepferres.com>



	ZONES VERDES							
	SU i SUD		Existents		Proposta		TOTAL	
	m ²	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
SU1 Palafrugell	3881949	304.263	7,84	168040	4,33	472.303	12,17	
SU2 Tamaríu	1110656	110305	9,93	9676	0,87	119.981	10,80	
SU3 Llafranc	1035136	152147	14,70	1334	0,13	153.481	14,83	
SU4 Calella	1356696	41857	3,09	8586	0,63	50.443	3,72	
SU5 Nuclis Rurals	160185	2471	1,54	2612	1,63	5083	3,17	
TOTAL	7544622	611043		190248		801291	10,62	

PROTECCIONS SUPRAMUNICIPALS	
SNU	PEIN Pla d'Espais d'Interès Natural (Sup. 453,7ha)
	Xarxa Natura 2000 (Sup. 440,7ha)
	Protecció Especial (inclou supra-municipals) (Sup. 1068,3ha)
SU/SUD	Protecció Territorial (municipal) (Sup. 488,6ha)
	Espais lliures i zones verdes existents
	Espais lliures i zones verdes proposades

PEIN
Castell - Cap Roig: aprovat definitivament el 21 de juny de 2006
Gavarres: aprovat definitivament el 27 de juny de 2006
Muntanyes de Begur

PROTECCIÓ PATRIMONIAL	DELIMITACIONS
Àrees de templeig i retracte	Terme municipal
Element singular	Línia de sòl urbà i urbanitzable
69 Catàleg de masies	Camí de Ronda
69 Inventari edificacions SNU	Línia marítimo-terrestre
	Camí bici
	Àmbits de desenvolupament en sòl no urbanitzable PEU
	Xarxa de camins
	Línia d'edificació i servitud
	Reserva viària



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
Ajuntament de Palafrugell
Aprovació provisional - Octubre 2014

i. Plànol d'informació
i.05 Elements del paisatge i valors

3.2 Components

La desembocadura de la llera de la riera del Mas d'en Llor en la trama urbana de Tamariu: la transició de la llera natural d'una riera a través d'una bassa de decantació fins a la superfície impermeabilitzada dels carrers de Tamariu.

La vegetació de ribera que ressegueix la conca de la riera. Les pinedes que acompanyen la riera i s'endinsen en la muntanya i formen l'espai PEIN.

La pedrera escarpada a la banda Oest en contrast en les edificacions de la banda Est.

3.3 Valors

La preservació de la llera de la riera del Mas d'en Llor tal com es troba actualment, cal evitar que la mobilitat del carrer Muga i el seu possible enllaç amb la carretera d'Aiguablava afectin la llera de la riera del Mas d'en Llor.

Les testeres de les construccions existents estan enjardinades i aquest enjardinament formarà part de les noves construccions.

Els trànsits de vianants entre el carrer Muga i carretera d'Aiguablava tindran continuïtat a través dels espais lliures de cessió que estan previstos en aquest planejament.

3.4 Dinàmiques

L'evolució del bosc entorn de Tamariu en els últims seixanta anys i que formen part de la nostra experiència vital (l'arquitecte redactor té seixanta-dos anys d'edat i ha residit i residirà la major part de la seva vida i fins a la mort en aquests paratges) deriva cap a la substitució de les pinedes per elements que actualment formen part del sotabosc: llentiscles, cirerers d'arboç, ullastres, garrigues, estepes, romaní i farigola, que conviuen amb alzines sureres i alzines comunes i roures de petites dimensions aprofitant la cada cop més escassa humitat del sòl i les rabasses dels pins existents.

Aquestes plantes joves actuen com a "paràsits" dels pins, afeblint-los i provocant la seva mort amb la col·laboració d'insectes escolítids que barrinen el seu interior sense que la saba dels pins pugui contrarestar-los. Tota aquesta dinàmica ens ha de fer entendre el bosc com un "treball en equip" de diverses espècies vegetals. Les neteges de boscos fetes per iniciativa privada (esbrossades i cremes) o per iniciativa pública (tales selectives per donar compliment al decret de protecció d'incendis forestals) haurien de tenir en compte aquestes dinàmiques descrites considerant la importància d'aquelles plantes que contribueixen al manteniment de la humitat del sòl i donen cabuda a les llavors i afavoreixen la seva germinació.

Un bosc sense sotabosc és una devesa estèril que prescriu en la seva vitalitat de forma homogènia i sense relleu.

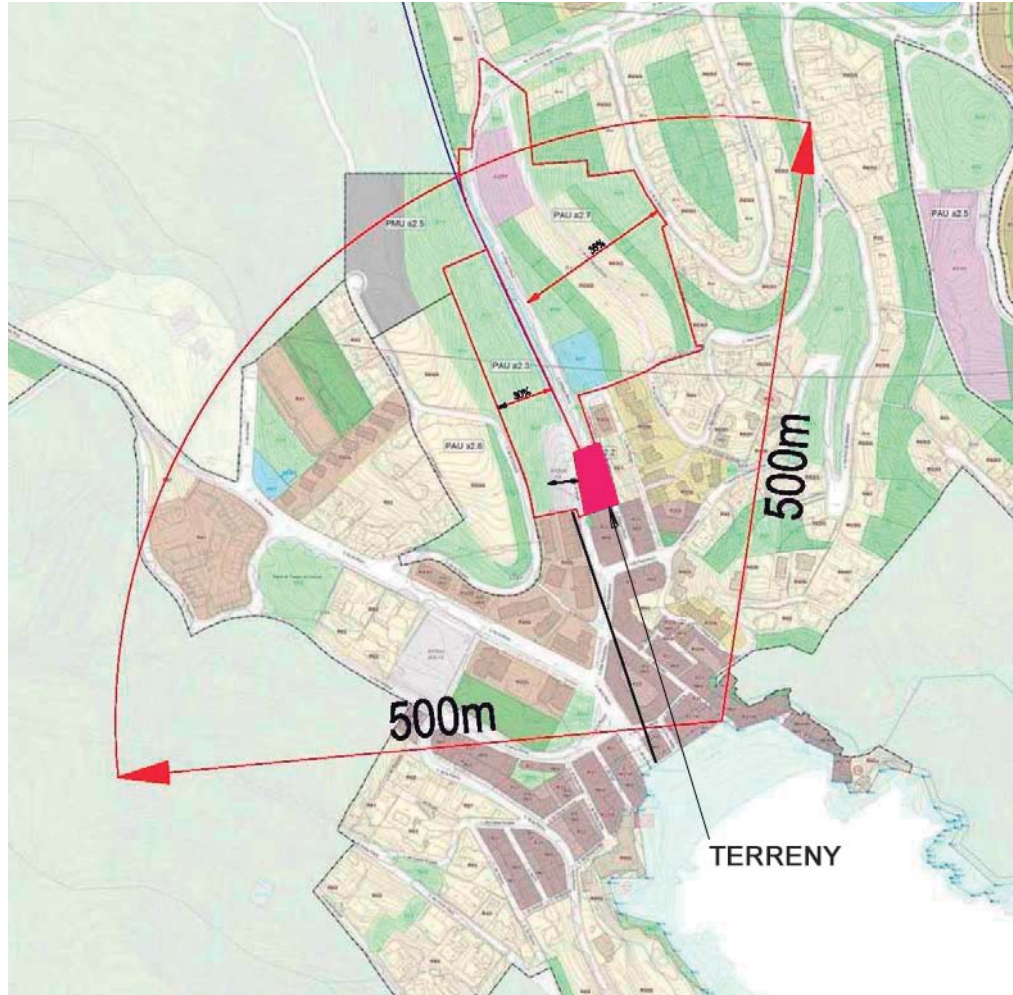
Les cremes de residus a l'entorn de terrenys de fort pendent com el cas que ens ocupa és altament perillós i és la causa principal dels majors incendis forestals que hem patit recentment a Catalunya. Les cremes a peu de bosc haurien d'estar prohibides per aquest motiu, per les emissions sobtades de CO₂ i per la pèrdua de la qualitat de l'aire que es dona en situacions d'inversió tèrmica molt habitual en èpoques de crema haurien de ser substituïdes per trinxament i reciclatge.

4. PAISATGE DEL LLOC I PROJECTE/PLA

4.1 Descripció i visibilitat de l'emplaçament

4.1.1 Estructura del lloc

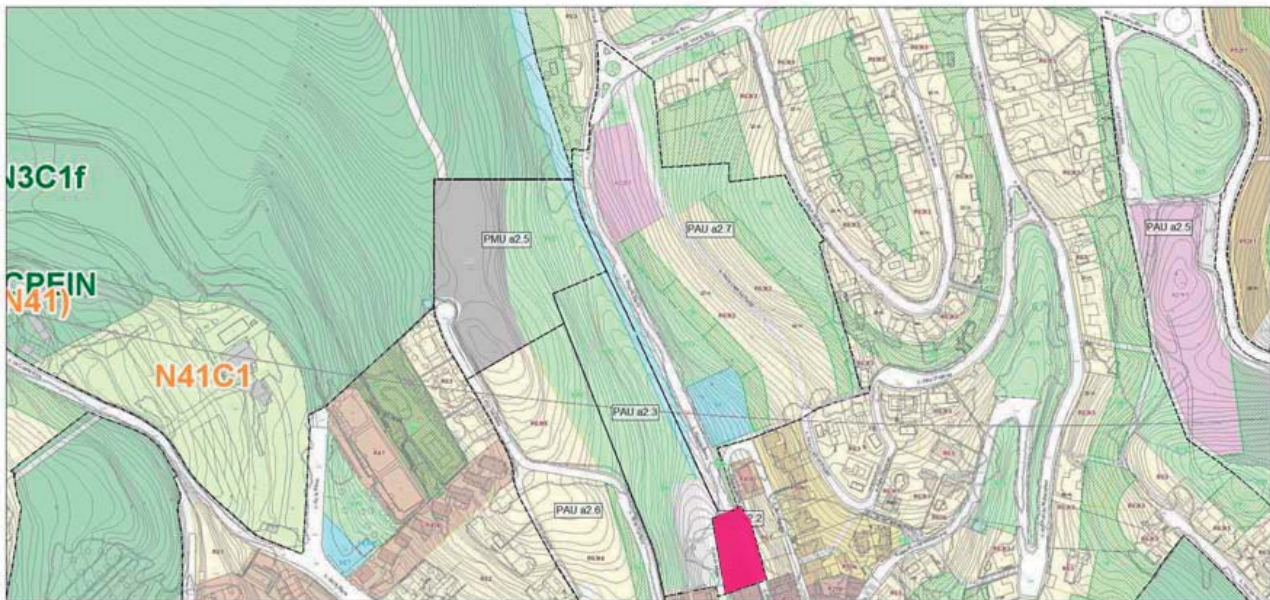
Els terrenys que envolten el nostre àmbit d'actuació estan inclosos dins dels sectors PAUa.2.3 PAU a2.7 de Tamariu. Es troben en més del 50% de la seva superfície a menys de 500 m de la costa, estan inclosos dins de zona boscosa de pineda i alzinar i tenen pendents superiors al 20%.



PAU a2.7 Riera Mas del Llor est

Situació	Comprèn els terrenys situats a l'est de la riera del Mas del Llor entre el nucli urbà de Tamarü i Aigua Xelida.
Objectius	Connexió viària del giratori de l'avinguda Vicenç Bou i el carrer Cala es Portió. Tractament de la llera de la riera i creació d'una franja d'aparcaments entre aquesta i el carrer Aiguablava
Antecedents urbanístics	Correspon al Pa 2.1.1 / Adapt. Cartogràfica 1999.

Superfície	28.744 m ²	Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zones R
-------------------	-----------------------	---------------------	-------------	-------------------------	---------



Escala: 1/5000

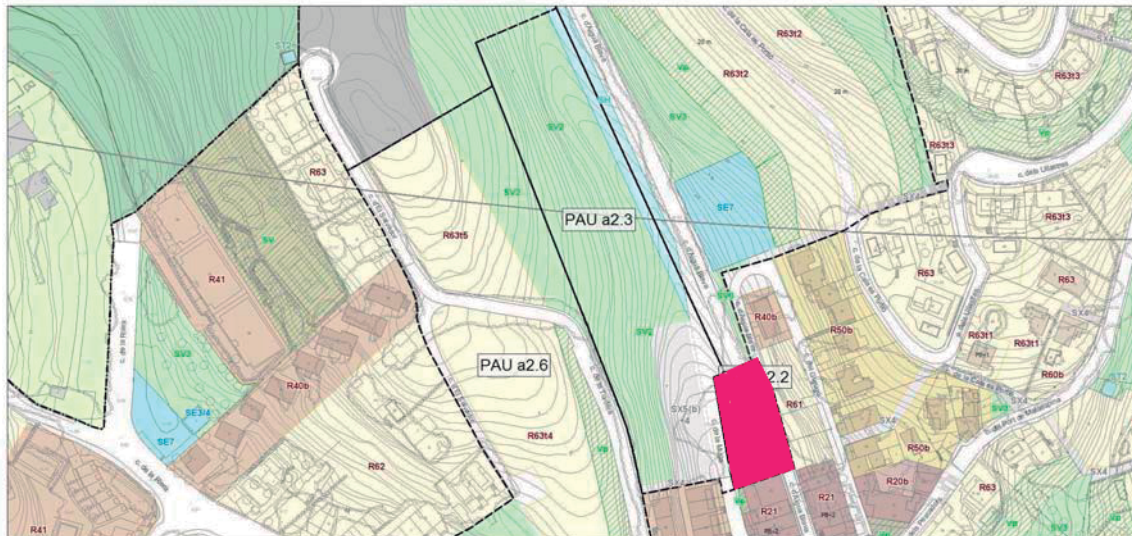
Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges			
0,19 m ² st/m ² s		5.515 m ² s		5 hab/ha		14 hab	
Sòl públic per sistemes				habitatges de protecció			
Total	V	E	X	Sostre Residencial	Protegit		Concertat
56%	29%	5%	22%	75%	4.136 m ²	0%	0 m ²

Incidències / Observacions	
Mesures ambientals	El projecte d'urbanització incorporarà les prescripcions de l'informe de l'ACA de 8 d'abril de 2011 amn el que s'informarà favorablement en el Pla de Millora Urbana.
Proteccions patrimonials	

Agenda		
Processos desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Pla de Millora Urbana. (aprovat inicialment) Projecte d'urbanització. Projecte de reparcel·lació.	1er	Reparcel·lació per compensació bàsica.

PAU a2.3 Riera Mas del Llor Oest	
Situació	Comprèn els terrenys situats a l'oest del carrer Aiguablava sobre la riera Mas del Llor, entre el carrer Muga i el carrer Tordera.
Objectius	Obtenir per espai lliure públic els terrenys que donen a la riera. Crear una alternativa viària per millorar l'accés a Aigua Xelida i crear una bossa d'aparcament privat.
Antecedents urbanístics	Correspon parcialment a l'àmbit Pa 2.1.2/Adapt. Cartogràfica 1999.

Superfície	9.804 m ²	Ús principal	Aparcament	Usos compatibles	Aparcament
-------------------	----------------------	---------------------	------------	-------------------------	------------



Escala: 1/3000

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges			
0,49 m ² st/m ² s		4.809 m ² s		0 hab/ha		0 hab	
Sòl públic per sistemes				Sostre Residencial			
Total	V	E	X	habitatges de protecció			
88%	80%	0%	8%	Protegit	Concertat		
				0%	0 m ²	0%	0 m ²

Incidències / Observacions	El límit del polígon s'adaptarà a la delimitació de les propietats. Només s'admet l'ús d'aparcaments, a desenvolupar-se en plantes pisos, admetent l'accés des del carrer d'Aigua Blava així com des del carrer de Tordera.	
Mesures ambientals	El projecte d'urbanització especificarà les extraccions per compatibilitzar l'ocupació de les edificacions plurifamiliars amb la funcionalitat de l'eix de drenatge. El projecte d'urbanització inclurà en l'estudi hidrològic de les extraccions necessàries per compatibilitzar el drenatge de l'escorrentia superficial de la riera del Mas del Llor, recollida aigües avall entre murs fins a l'encreuament dins el carrer de la Riera que ja discorre superficialment.	
Proteccions patrimonials		
Agenda		
Processos desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	1er	Reparcel·lació per compensació bàsica
Projecte de reparcel·lació		

L'àmbit que ens ocupa té un desnivell màxim de 7,25m (cota altimètrica relativa al mar 15,25m) entre la part més alta a l'extrem Nord i la part més baixa situada a l'extrem sud (cota altimètrica relativa al mar 8m). L'edificació proposada es situa entre el límit est i oest, a la banda sud del sector i salva un desnivell

transversal de 3,43m i longitudinal de 2m. L'àmbit no esta edificat ni conté plantes remarcables. La paret mitgera que limita l'àmbit a la banda sud esta recoberta per una heura. Aquesta situació es pretén repetir a la façana nord del nou conjunt edificat previst.

4.1.2 Alternatives d'ubicació

El problema d'aquest planejament no resideix en la ubicació dels espais edificats, ja que la finca té una dimensió molt reduïda i un entorn edificat que cal completar. L'edificació no es pot, en cap cas, plantejar aïllada de la resta a menys que pugui quedar resolt un enjardinament perimetral i això no és possible sense reduir dràsticament els paràmetres d'ocupació i edificabilitat i densitat. Si s'arriba a donar aquesta situació, com podria ser el cas que es sol·licités llicència per un o dos habitatges de format reduït, caldrà sempre cobrir la paret mitgera existent amb les noves edificacions i enjardinar la resta de terreny.

El que s'ha estudiat com a alternativa queda reflectit a l'apartat 4.3.2.

4.1.3 Visibilitat de l'emplaçament

Vista aèria dels terrenys coberts per arbrat. La transformació d'aquests espais en sòl edificable implica la consolidació d'un continu urbanitzat entre Tamariu i Aiguablava a través d'aigua Gelida, afectant seriosament la llera de la riera.



JOSEP FERRÉS MARCÓ
Arquitecte

C/. Cervantes, 15 baixos 1ª
17200 Palafrugell
Girona - Espanya

Tel. +34 – 972 61 21 87
Fax. +34 – 972 61 12 24
E-mail : jferres@coac.net
<http://www.josepferres.com>



4.2 Programa i requisits del projecte/pla

4.2.1 Finalitat i justificació

La delimitació de la present modificació queda definida a la fitxa del PAU a2.2 Carrer Aiguablava - Carrer Muga del POUM de Palafrugell i és condició imprescindible per poder dur a terme les cessions per a sòl públic i definir les condicions del projecte d'urbanització abans de poder executar qualsevol obra d'edificació de nova planta.

L'interès públic de la modificació del POUM queda plenament justificat amb la cessió d'una part de la finca compresa dintre de l'àmbit com a sistema d'espais lliures que actuarà com a coixí i espai de transició entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable tal com es demostra a la documentació gràfica.

4.2.2 Components

Corregir l'error que apareix a la fitxa de planejament on s'indica que l'espai per a usos terciaris serà el 30% del sostre en contradicció amb la superfície indicada de sostre residencial que hauria de ser el 80% del sector, per tant, apareix un desajust de 10% que cal corregir.

El contorn de la superfície edificable és un polígon que defineix una superfície tan rígida que no és senzill encaixar-hi una construcció. Ens cal un contorn que flexibilitzi l'encaix d'un espai edificable adaptat al lloc.

El PAU a2.2 no es pot resoldre de forma autònoma sense tenir en compte el desenvolupament del PAU a2.3 que fa referència a les places d'aparcament, cal que el PAU a2.2 es pugui realitzar amb independència de la resta de planejaments parcials del seu entorn.

Cal ajustar les superfícies qualificades d'espai lliure públic.

Definim l'ús de tota la superfície edificable com a residencial.

Per tant, l'objectiu de la modificació és generar una nova fitxa del PAU a2.2 mantenint l'edificabilitat i densitat fixada pel POUM.

La parcel·la del carrer d'Aiguablava/Carrer Muga pot ser edificada fins a un màxim de 4 habitatges. La disposició de les noves construccions s'ha de posar en relació amb les edificacions existents a l'illa de cases que limita amb la parcel·la a la seva banda sud i donar resposta a la vialitat i espais lliures existents incloent el respecte per a la llera de la Riera del Mas d'en Llor.

4.2.3 Requisits tècnics i funcionals

D'acord amb el marc legislatiu vigent en matèria urbanística, la modificació té per objecte, en sòl urbà no consolidat, completar el teixit urbà o bé acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsol o de sanejament de poblacions i altres de similars.

En el cas concret del sector PAU a2.2 Carrer Muga-Carrer Aiguablava, la modificació preveu la delimitació de la superfície a cedir per a espais lliures amb el doble objectiu d'alentir la mobilitat a l'entrada de Tamariu venint d'Aiguablava-Aiguagelida i resoldre la unió entre sòl urbà i no urbanitzable. Aquesta modificació preveu també la qualificació de la resta de terreny amb la clau R21 que ha de permetre la construcció de fins a 4 nous habitatges amb una superfície construïda màxima de 540m²

L'objectiu de la modificació consisteix en desvincular els usos del que pugui resultar del desenvolupament d'altres polígons de l'entorn i es per això que no es considera l'ús d'aparcament més enllà del que preveu les normes del pla general.

S'adjunta el càlcul de nombre de places d'aparcament en funció de les normes del pla general i l'edificabilitat prevista dins del polígon:

Segons art. 332, com que estem dins un nucli costaner i en una superfície útil superior a 90m² haurem de disposar de dues places d'aparcament per habitatge.

Posant el cas que suposa un aprofitament de densitat màxima: 4 habitatges, hem de preveure un total de 8 places d'aparcament, com que cada plaça ha de tenir una superfície mínima de 20 m² hem de disposar un mínim de 160 m² d'aparcament. En la planta soterrani proposada tenim 254 m² > 160 m².

La present modificació no suposa una transformació substancial de l'àmbit, ja que l'increment d'habitatges és el que preveu el POUM. Aquests habitatges inclouran cada un d'ells i dins del volum edificat dues places d'aparcament per a vehicles de quatre rodes (8 vehicles) amb punt de càrrega elèctric, 12 places per a bicicletes elèctriques o convencionals amb punt de càrrega. Després d'analitzar la mobilitat de l'entorn es constata que el carrer d'Aiguablava forma part de la xarxa viària bàsica de Tamariu. Inicialment, estava previst que el carrer Muga recollís un dels dos sentits de trànsit rodat del carrer Aiguablava perllongant-lo fins al seu enllaç a la banda nord de l'àmbit, però això implicaria l'alteració de la llera de la riera del Mas d'en Llor. Per això es reconsidera que els trànsits de vehicles continuïn circulant pel carrer Aiguablava en dos sentits i es fa servir la nova forma dels espais de cessió per alentir trànsits. Així, el

Carrer Muga queda com un espai de vianants i ocasionalment, aparcament o espai públic amb un sòl absorbent i polivalent.

Els límits dels nous espais edificats previstos al planejament, respecten les distàncies de 5 m a la llera de la riera del Mas d'en Llor o Riera dels Comuns, considerant la seva amplada equivalent a la del pont existent just al davant del Restaurant "El Mossec" situat al nº 8 del Carrer dels Pescadors. Veure plànol nº 7.

Aquesta modificació puntual nº13 del Pla General d'Ordenació Urbanística de Palafrugell del polígon PAU a2.2 defineix un únic polígon d'actuació urbanística l'àmbit del qual coincideix amb el perímetre del sector, a desenvolupar en una sola etapa.

Es preveuen obres d'urbanització prèvies de recondicionament dels espais lliures, que s'executaran simultàniament amb la nova edificació atès que és imprescindible preveure els elements de drenatge i escorrenties adossades al cos edificat.

La present modificació té per objecte la construcció de 4 habitatges adossats que seran un final de carrer i una solució de façana a l'arribada a Tamariu des de la Carretera d'Aiguablava. Aquesta construcció implica un nou tractament dels passos per a vianants, segregats dels passos de vehicles i un respecte per a la llera de la Riera del Mas d'en Llor o dels Comuns.

La superfície destinada a espai permet establir una distància de protecció entre l'espai lliure natural i l'espai privat edificat.

La superfície de sòl destinat al sistema d'espais lliures dins l'àmbit PAU a2.2 és la següent:

Espais lliures: 486 m² corresponent a un 36 % del polígon.

L'espai lliure cedit es correspon amb una franja de terreny ocupat per la vegetació pròpia de l'entorn, que comporta un manteniment mínim.

4.3 Visió integral del projecte/pla

4.3.1 Intersecció del projecte/pla i visió global de l'ordenació

El nou edifici que ocupi l'espai de sòl privat estarà adossat a la paret mitgera que forma l'edifici existent al límit Sud del sector. Les parts de la paret mitgera que no s'ocupin amb la nova edificació estaran acabades amb el mateix material de façana que el nou edifici proposat. Els nivells edificats i la definició de les plantes es farà a partir del Carrer d'Aiguablava. L'aparcament de l'edifici tindrà accés des del nivell inferior del sector a l'extrem sud-Oest del Carrer

Muga a través de rampa ascendent del 5% de pendent des de la llera de la Riera del mas d'en Llor.

La façana Oest de l'aparcament serà acabada amb gelosia ceràmica que permeti el pas de l'aire i a la banda exterior d'aquesta façana quedarà una reserva de 40cm d'espai per plantar enfiladisses tipus gessamí blanc i buguenví·lia que garanteixin el control de temperatura i humitat de l'aire. El disseny interior de l'edifici haurà de garantir la circulació de l'aire a través d'elements ascendants (ascensor, conductes i fals sostre) i la seva contribució en la dinàmica de circulació de l'aire per l'interior de l'habitatge/s previst/os. L'aïllament tèrmic a base de fibres de cel·lulosa reciclada haurà de garantir un coeficient de resistència tèrmica R ($m^2.K/W$) ≥ 8 a la coberta i ≥ 5 en parets. El certificat de qualificació energètica en fase d'obra haurà de ser A.

4.3.2 Alternatives d'ordenació

Les alternatives s'han elaborat durant un període de quinze anys que inclouen dues modificacions de Pla General.

Durant aquest anys la visió urbana del sector ha evolucionat.

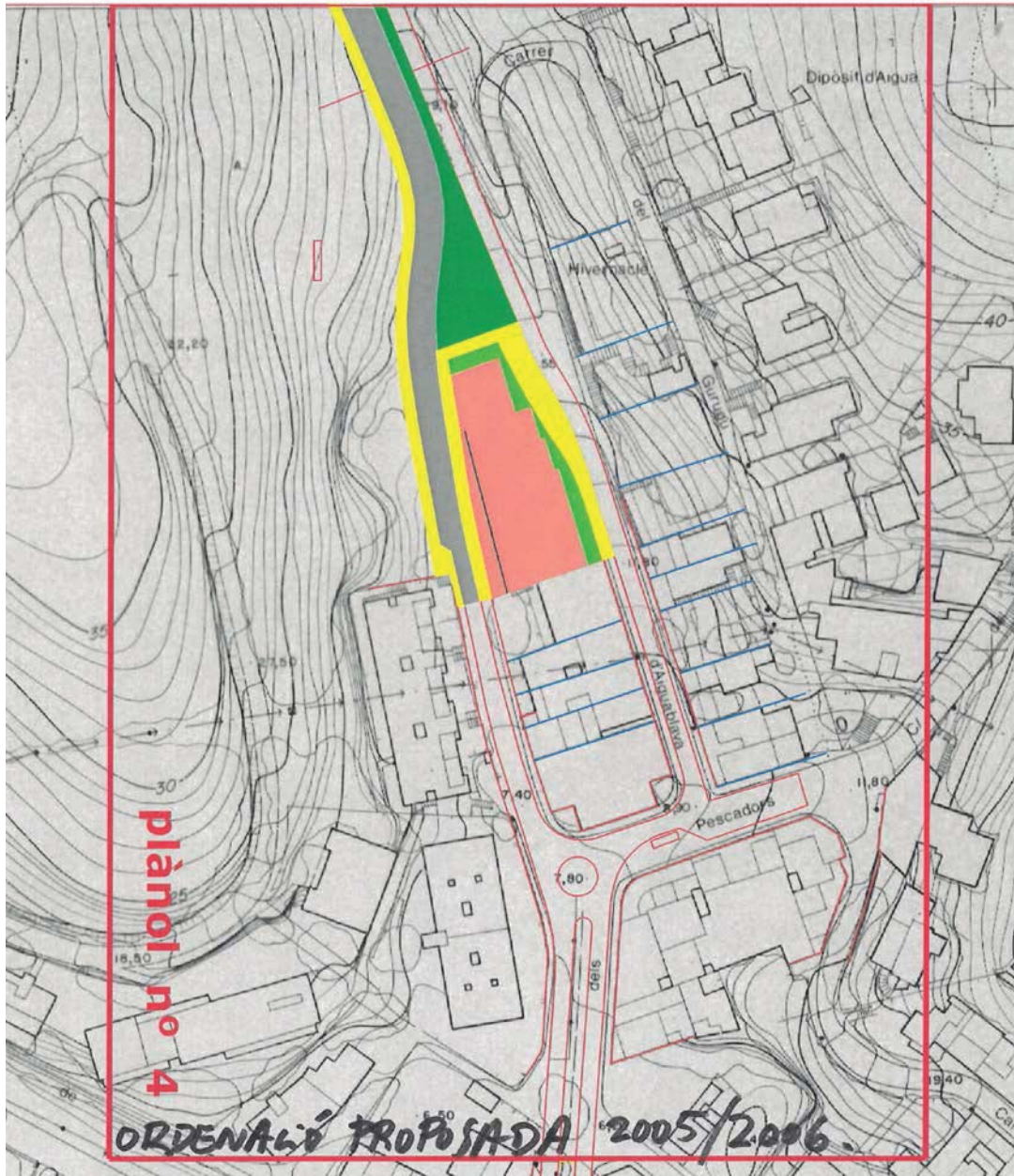
Les previsions del Pla General vigent fins al 2006 preveien una edificació a banda i banda del Carrer Muga fins a fer-lo coincidir amb la traça del Carrer d'Aiguablava, ignorant la importància o repercussió de la riera del mas d'en Llor. La preocupació d'aquell moment estava en donar una bona accessibilitat el més a prop possible de la platja i "pacificar" les mobilitats dividint el sentit de trànsit dels vehicles en els dos carrers.

Aquest planejament del PGOU 1999 va donar lloc a la següent proposta:

JOSEP FERRÉS MARCÓ
Arquitecte

C/. Cervantes, 15 baixos 1ª
17200 Palafrugell
Girona - Espanya

Tel. +34 - 972 61 21 87
Fax. +34 - 972 61 12 24
E-mail : jferres@coac.net
<http://www.josepferres.com>



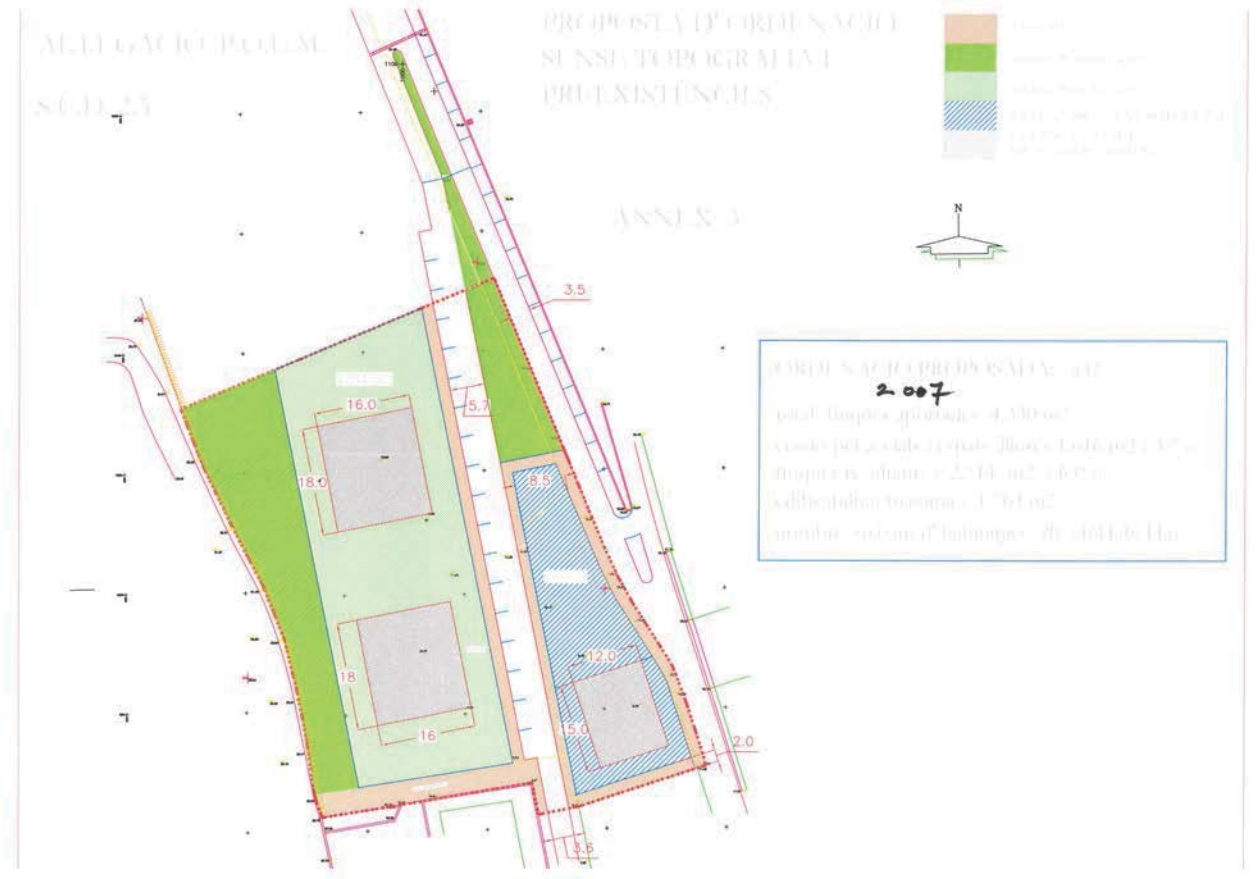
Aquesta proposta no es va dur a terme i es va acordar que s'incorporaria en les previsions del POUM 2006. Però el POUM 2006 va considerar que calia resoldre aquest sector en acord amb les finques situades a la banda Oest de la Riera.

Es va fer la següent proposta l'any 2007:

JOSEP FERRÉS MARCÓ
Arquitecte

C/. Cervantes, 15 baixos 1^a
17200 Palafrugell
Girona - Espanya

Tel. +34 - 972 61 21 87
Fax. +34 - 972 61 12 24
E-mail : jferres@coac.net
<http://www.josepferres.com>



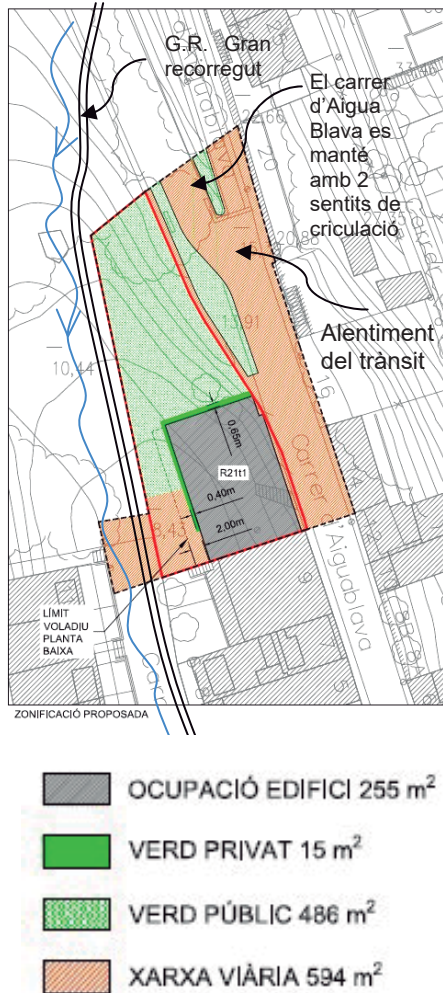
En aquesta proposta encara es plantejava la confluència dels dos carrers i no s'acordava cap importància a la riera.

Aquesta proposta no va prosperar perquè va ser impossible arribar a un acord raonable amb els veïns de la banda Oest. La revisió del POUM 2015 va separar en dos sectors gairebé independents les finques situades a cada banda de la riera. Insistim en el terme "gairebé" perquè es condiciona en l'apartat d'observacions de la fitxa corresponent al PAU a2.2 es diu textualment:

Es contempla l'ús terciari, que serà com a mínim del **30%** del sostre. Aquest ús es podrà eximir si justifiquen la disponibilitat d'aquesta superfície en places d'aparcament resultants del PAU a2.3.

Hem marcat en vermell el valor del 30% que és erroni, ja que ha de ser un 20% per ser coherent amb les proporcions de la resta de superfícies, aquest és un motiu que justifica la modificació del Pla General.

L'última proposta prèvia a la conclusió final d'ordenació queda de la forma següent:



En aquesta proposta es reconeix la presència de la Riera i s'endarrereixen els murs d'edificació per eixamplar al màxim l'espai de la riera. Es reconeix la traça d'un camí de Gran recorregut (GR) que pot circular paral·lel a la llera damunt de passeres abalisades per no interferir amb la biodiversitat existent i es deixa el pas de vehicles (que cada cop ha de ser més restringit a residents i serveis) en doble sentit pel carrer d'Aiguablava. Per alentir les velocitats (sobretot en el sentit de baixada des d'Aiguagelida) es proposa a l'alçada del Carrer del Gurugú, fer un lleuger gir de vial que s'haurà de concretar més amb el projecte d'urbanització. L'edifici proposat es resol com a final de l'illa de cases, adossat a la testera que actualment està recoberta per una heura. S'ha previst un espai de verd privat a tocar de la façana Oest que ha de permetre repetir la plantació d'heures sobre aquesta façana. Aquest enjardinament juntament amb la composició de forats de façana resolts amb gelosia ceràmica serà la nova façana a l'arribada a Tamariu des d'Aiguablava.

El resultat compositiu de l'edifici que s'executi haurà d'incloure aquests paràmetres de tal manera que el verd existent al sòl a tocar de l'edifici envaeixi la façana com si l'espai natural i l'espai artificial coincidissin en el pla vertical de l'edifici.

4.3.3 Valoració global dels canvis induïts pel projecte/pla

Hem explicat en l'apartat anterior el reconeixement de la presència de la riera. Això implica també el reconeixement de la presència d'aigües freàtiques i en aquest sentit, l'edifici que es projecti haurà de preveure els mecanismes de drenatge del sòl per evitar l'efecte "resclosa".

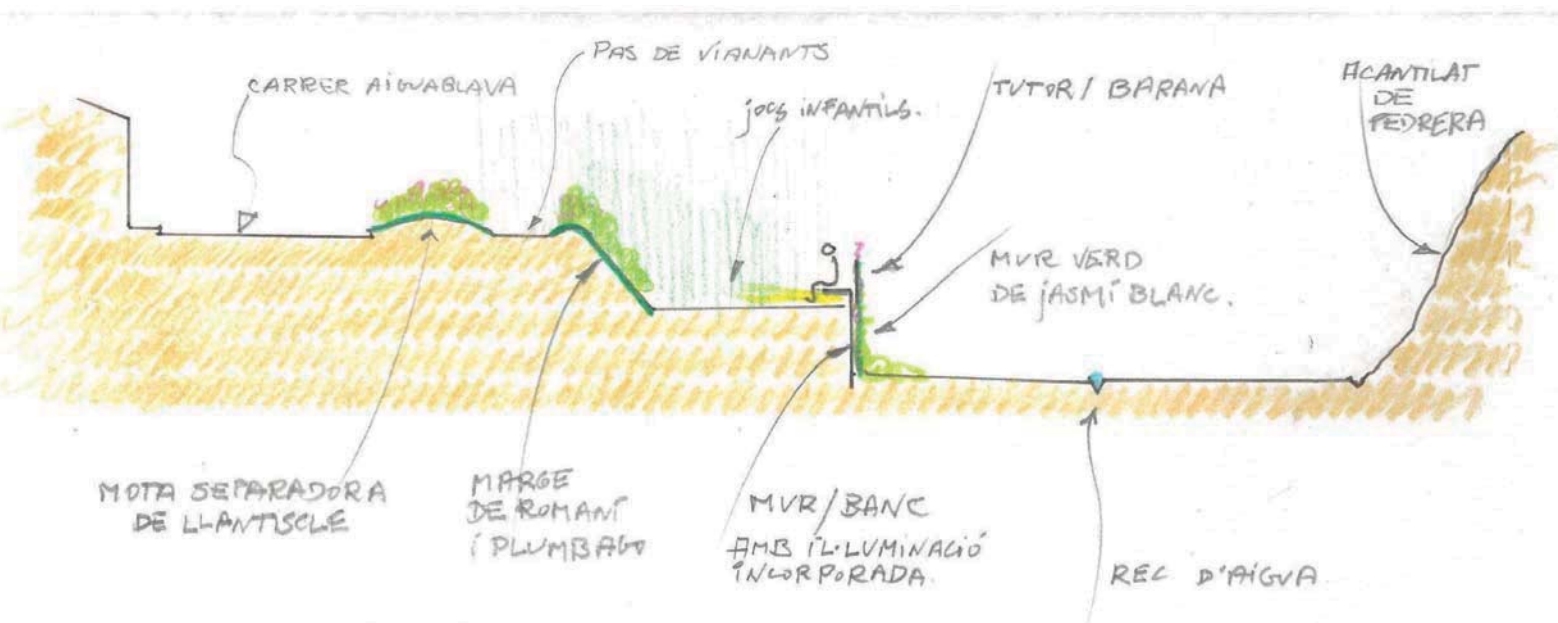
També hem previst que l'edifici incorpori sistemes de captació d'energia solar i preveient a les normes que la seva planta coberta disposi panells, els espais de

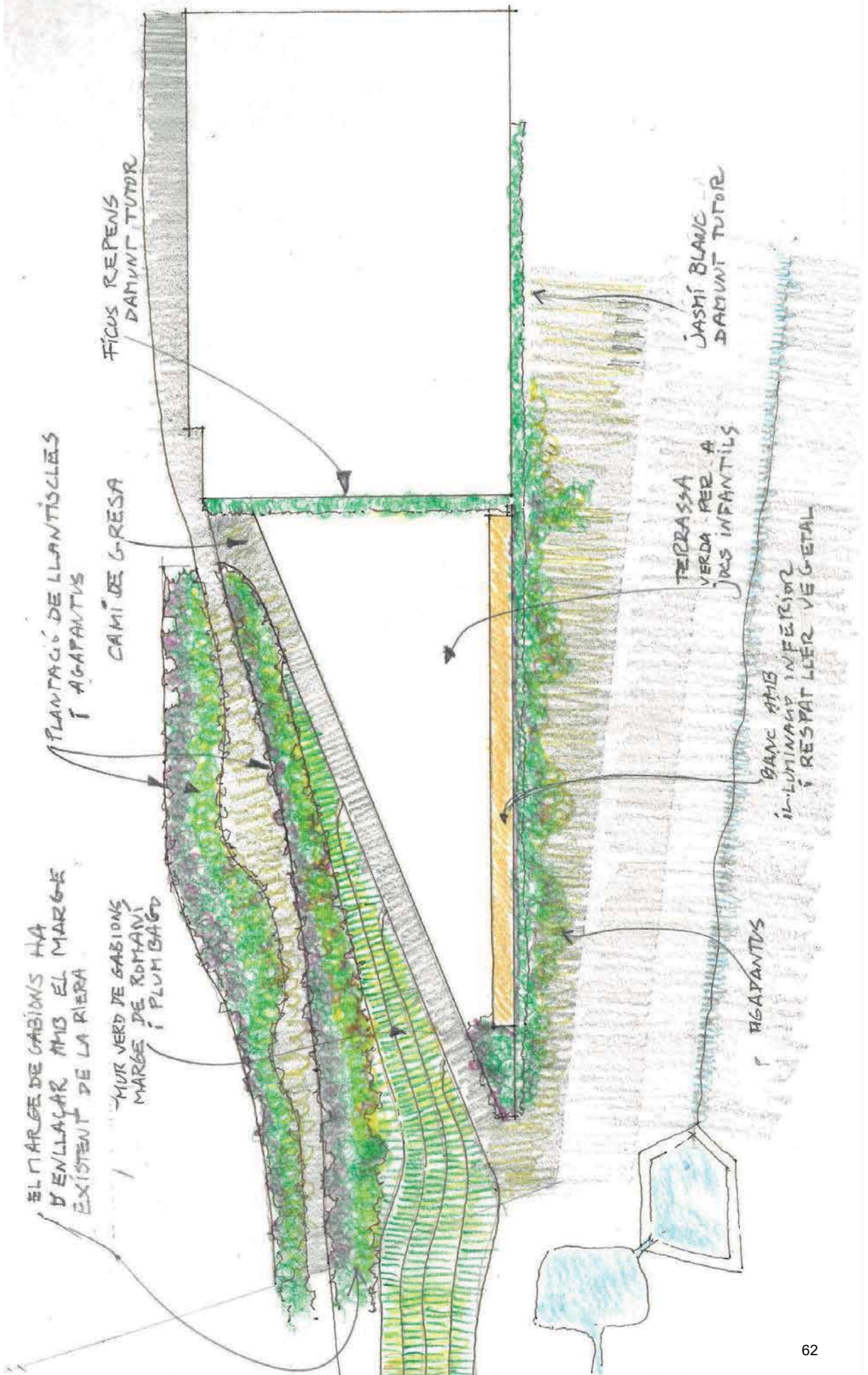
pas per a manteniment i també la posició de les bombes de calor que hauran de quedar invisibles des del carrer.

L'edifici proposat disposarà de suficient aïllament tèrmic per minimitzar les pèrdues i aportacions excessives d'energia acostant a un balanç energètic nul la seva fitxa energètica. La distribució interior garantirà la ventilació transversal de cada planta. Els balcons incorporaran sistemes de persianes per evitar l'assolellament excessiu durant els mesos d'estiu. La façana oest, a nivell del garatge, permet el pas de l'aire filtrat i humitejat per la vegetació plantada a la franja exterior de 40 cm de verd privat. Aquest aire circularà per l'interior del/s habitatges funcionant com un sistema passiu de control d'aire.

El projecte haurà de definir un pla de gestió de residus que contempli el balanç de terres, la reutilització interna dels residus de la construcció generats, i la utilització d'elements i materials reciclats, i al mateix temps durant els treballs d'execució caldrà tenir en compte les deixalles i restes de material combustible degut a la sensibilitat ambiental de l'entorn de l'àmbit.

4.3.4 Anàlisi sistemàtica de les transformacions





5. ESTRATÈGIES, CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ

5.1 Estratègies

Aquest sector de planejament es situa al final del recorregut aeri de la riera del mas d'en llord just després de la bassa de decantació a partir de la qual i durant la major part de l'any l'aigua circula pel subsol sorrenc i drenant dels carrers de Tamariu fins a arribar al mar d'una manera invisible.

De la mateixa manera que la llera condueix l'aigua d'escorrentia intermitent, un riu de vegetació perenne que, quan arriba a la ciutat queda estampada contra la façana dels primers edificis.

Aquesta visió poètica dona lloc a la composició arquitectònica que ha d'afavorir la implantació urbanística que proposem.

5.2 Criteris

Deixar espais lliures per poder enjardinar amb plantes enfiladisses que no solament donaran una visió final d'aquest *continuum* vegetal sinó que contribuiran a millorar la qualitat ambiental i tèrmica dels edificis que resultin d'aquest planejament.

5.3 Mesures

Aquest planejament ha de preveure l'espai suficient per a aquestes plantes enfiladisses i arbustives.

Ha de contemplar que els marges i talussos existents quedin relacionats amb les noves construccions i vialitats establint una transició entre l'ús antropitzat i l'espai natural sempre partint de la base que els éssers humans són tan sols una part de la natura i no pas el seu centre.

En qualsevol actuació urbanística i més encara en aquest cas en què ens situem al límit del sòl urbà, hem de procurar que la natura tingui l'oportunitat de regenerar-se.

6. CONCLUSIONS

Cal evitar el desenvolupament urbanístic dels espais edificables que representen l'alteració dels laterals boscosos de la conca de la riera del Mas d'en Llor. Tan sols completant l'espai edificable que penja del carrer de la Musclera i d'es Portió es poden resoldre els finals urbans sense necessitat d'estendre la seva urbanització.

JOSEP FERRÉS MARCÓ
Arquitecte

C/. Cervantes, 15 baixos 1ª
17200 Palafrugell
Girona - Espanya

Tel. +34 – 972 61 21 87
Fax. +34 – 972 61 12 24
E-mail : jferres@coac.net
<http://www.josepferres.com>

Les edificacions necessàries per resoldre el by-pass viari per comunicar Tamariu i Aiguablava es poden aconseguir de forma més senzilla a tocar de les testeres dels edificis terminals, acumulant l'edificabilitat per resoldre parets cegues i finals de carrers sense afectar la llera de la riera ni els boscos adjacents.

En resum, cal plantejar un urbanisme que ajudi a completar els elements urbans inacabats sense donar lloc a noves urbanitzacions “exnovo” sense cap relació amb els centres consolidats.

Cal entendre una accessibilitat pacificadora en els accessos a Tamariu no solament al vial d'accés des de la Perica, sinó també als accessos des del camí vell de Tamariu. Cal preveure espais d'aparcament per a bicicletes que ajudin a compensar la mobilitat des dels aparcaments dissuasoris i les urbanitzacions.



VII. INFROME AMBIENTAL

MARC NORMATIU

D'acord amb el que estableix l'article 59 del text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, es redacta el pertinent informe mediambiental i s'incorpora com a part integrant de la documentació de la modificació puntual nº13 del Pla General d'Ordenació Urbanística de Palafrugell. Sector PAU a2.2.

El contingut de l'informe ambiental ve determinat pel Reglament de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol.

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

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

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

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

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

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

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

IDENTIFICACIÓ DELS REQUERIMENTS AMBIENTALS SIGNIFICATIUS EN EL SECTOR DE PLANEJAMENT

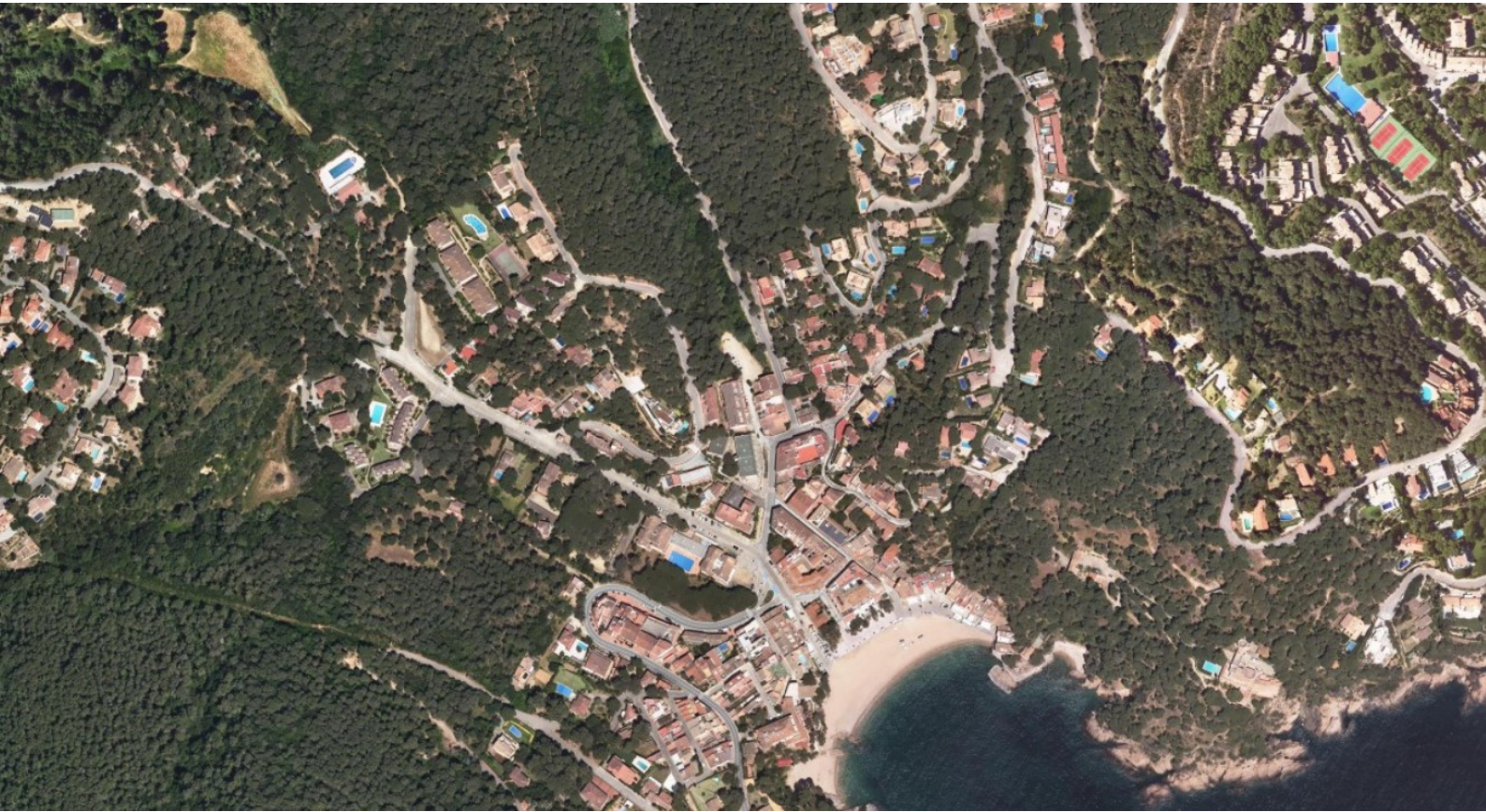
La delimitació del *PMU a2.2* es correspon amb la parcel·la propietat del Sr. _____ i l'espai de vialitat colindant. Es situat entre el Carrer Muga i el Carrer d'Aiguablava dins del nucli urbà de Tamariu. El seu àmbit té 1314 m² de superfície i actualment està qualificat amb la clau R21. Limita al nord amb la finca propietat de _____, al sud amb la finca propietat de _____, a l'Est amb el carrer d'Aiguablava i a l'Oest amb la riera dels Comuns.

JOSEP FERRÉS MARCÓ
Arquitecte

C/. Cervantes, 15 baixos 1ª
17200 Palafrugell
Girona - Espanya

Tel. +34 – 972 61 21 87
Fax. +34 – 972 61 12 24
E-mail : jferres@coac.net
<http://www.josepferres.com>

L'àmbit no està afectat per cap figura de protecció del medi natural però aquest informe explica com es resol la seva situació entre dues vialitats (Carretera d'Aiguablava i Carrer Muga) així com també la seva proximitat a la riera dels Comuns o del mas d'en Llor. També s'explica com es pot utilitzar la vegetació existent per millorar el confort climàtic dels habitatges en particular i de la ciutat en general.



JOSEP FERRÉS MARCÓ
Arquitecte

C/. Cervantes, 15 baixos 1ª
17200 Palafrugell
Girona - Espanya

Tel. +34 – 972 61 21 87
Fax. +34 – 972 61 12 24
E-mail : jferres@coac.net
<http://www.josepferres.com>



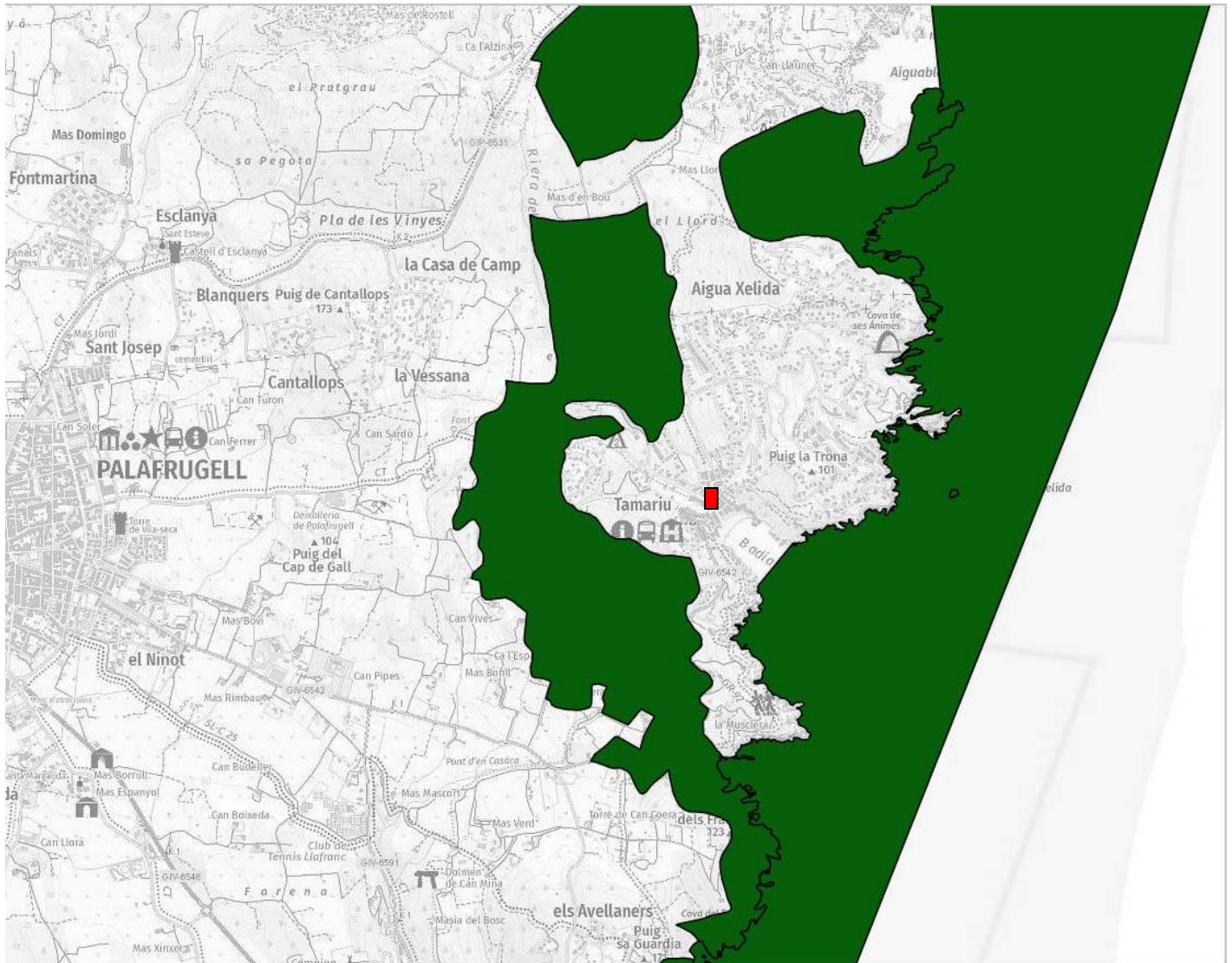
El sector esta envoltat per un conjunt d'espais de sòl urbà no consolidats i per tant, pendents de desenvolupar el seus planejaments. Les volumetries edificades que resultin de l'aplicació dels paràmetres fixats per aquest planejament completaran la testera d'una filera de cases.

JOSEP FERRÉS MARCÓ
Arquitecte

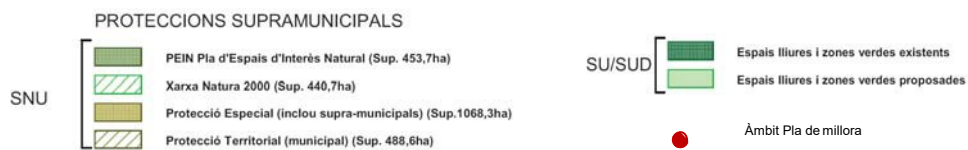
C/. Cervantes, 15 baixos 1ª
17200 Palafrugell
Girona - Espanya

Tel. +34 – 972 61 21 87
Fax. +34 – 972 61 12 24
E-mail : jferres@coac.net
<http://www.josepferres.com>

Espais d'interès natural



Font: Departament de Territori i Sostenibilitat

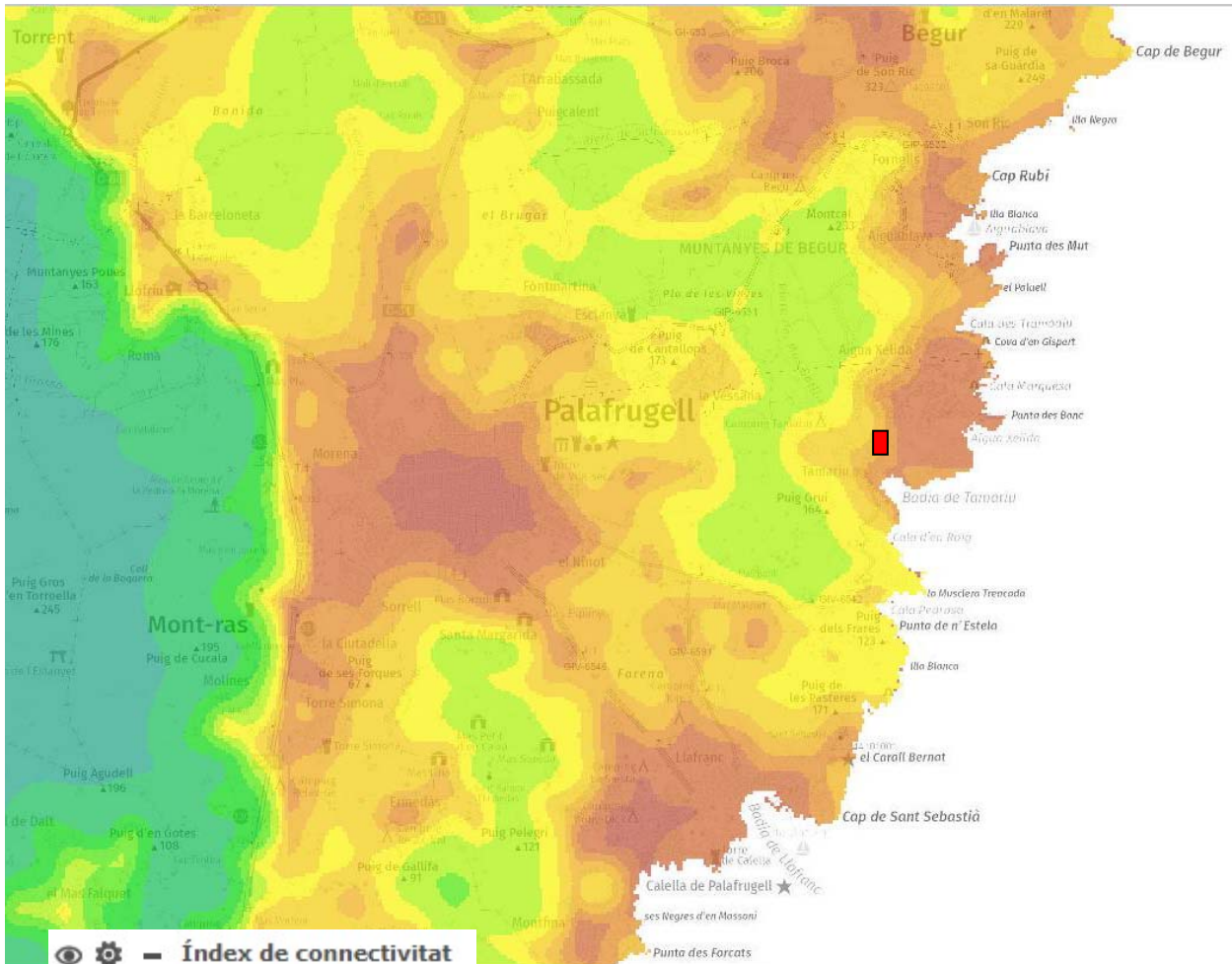


JOSEP FERRÉS MARCÓ
Arquitecte

C/. Cervantes, 15 baixos 1ª
17200 Palafrugell
Girona - Espanya

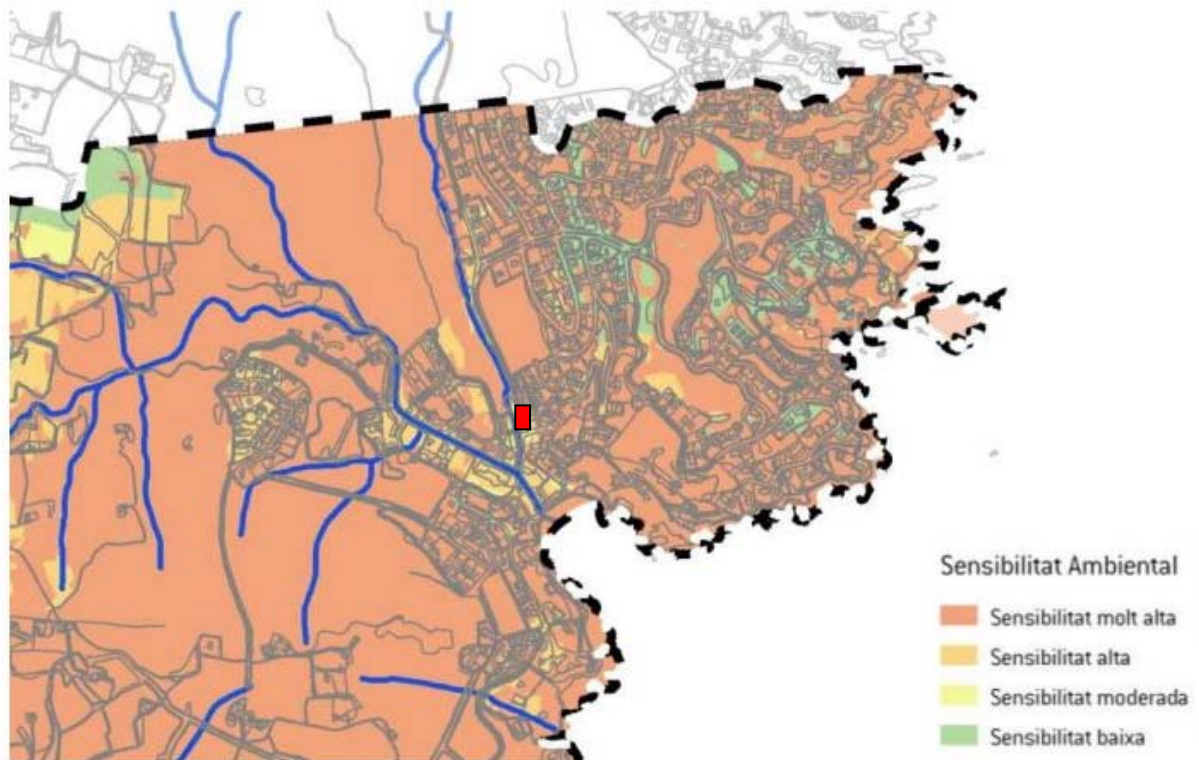
Tel. +34 – 972 61 21 87
Fax. +34 – 972 61 12 24
E-mail : jferres@coac.net
<http://www.josepferres.com>

Connectors ecològics



- 1 (nul·la)
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14 (molt alta)

Mapa de sensibilitat ambiental



Font: lavola a partir de bases ICC, DTES i Ajuntament de Palafrugell

Font: ISA del POUM

Contaminació lluminosa

La Llei 6/2001 regula l'ordenació ambiental de la il·luminació per tal de mantenir les condicions naturals nocturnes i divideix el territori en quatre zones en funció dels requeriments de protecció a la contaminació lumínica, regulades pel corresponent Decret.

Zonificació segons la protecció del territori a la contaminació lumínica

Zones	Grau de protecció	Característiques
E1	Màxima protecció	Àrees coincidents amb els espais d'interès natural, les àrees de protecció especial i les àrees coincidents amb la Xarxa Natura 2000
E2	Protecció alta	Sòl no urbanitzable fora d'un espai d'interès natural, d'una àrea de protecció especial o d'una àrea de la Xarxa Natura 2000
E3	Protecció baixa	Àrees qualificades pel planejament urbanístic com a sòl urbà o urbanitzable
E4	Mínima protecció	Àrees en sòl urbà d'ús intensiu a la nit en activitats comercials, industrials o turístiques; també els vials urbans principals. No poden classificar-se zones E4 a menys de 2km d'una zona E1

Font: Decret 82/2005.

L'àmbit d'estudi està inclòs dins de la zona E3, amb consideració de protecció baixa respecte a la contaminació lumínica, com a conseqüència de la seva naturalesa de sòl urbà, si bé s'ha de tenir en consideració la seva proximitat a una zona E1 de protecció màxima pel fet de situar-se relativament a prop d'un espai d'interès natural.



JOSEP FERRÉS MARCÓ

Arquitecte

C/. Cervantes, 15 baixos 1ª
17200 Palafrugell
Girona - Espanya

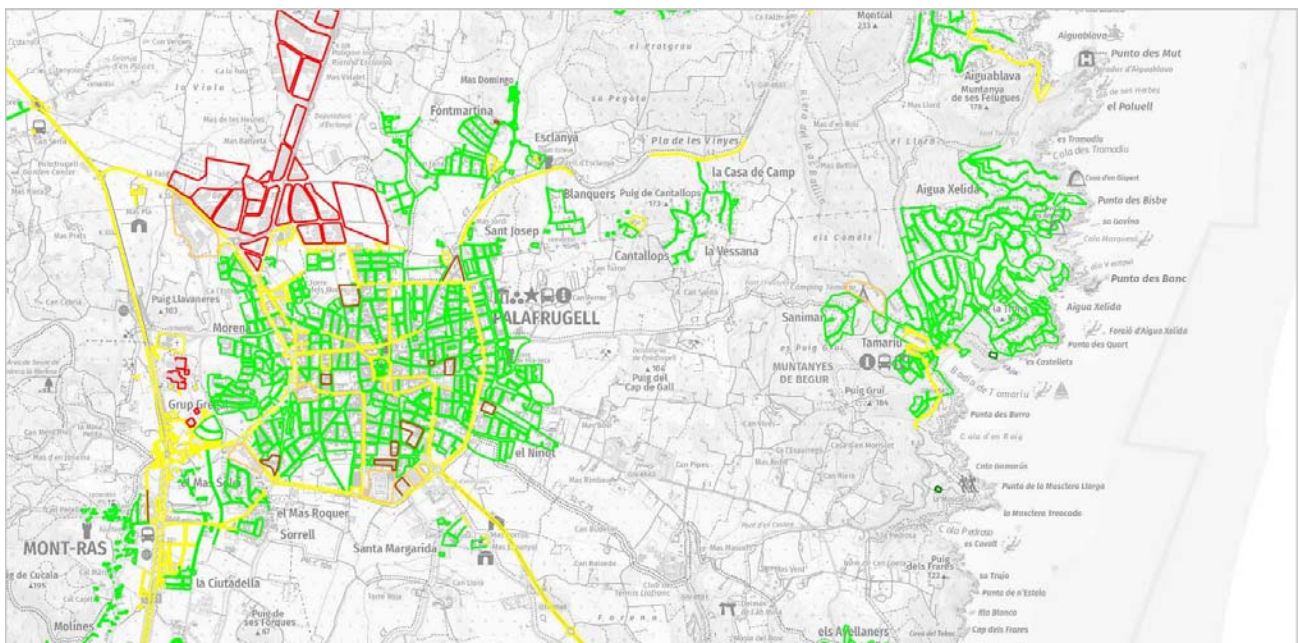
Tel. +34 – 972 61 21 87
Fax. +34 – 972 61 12 24
E-mail : jferres@coac.net
<http://www.josepferres.com>

Mapa de capacitat acústica Tamarit

L'Ajuntament de Palafrugell disposa d'ordenança de sorolls i vibracions des de l'any 2006, la qual identifica les següents zones de sensibilitat acústica:

- Zona de sensibilitat acústica alta (A): comprèn els sectors del territori que requereixen una protecció alta contra el soroll.
- Zona de sensibilitat acústica moderada (B): comprèn els sectors del territori que admeten una percepció mitjana de soroll.
- Zona de sensibilitat acústica baixa (C): comprèn els sectors del territori que admeten una percepció elevada de nivell sonor.

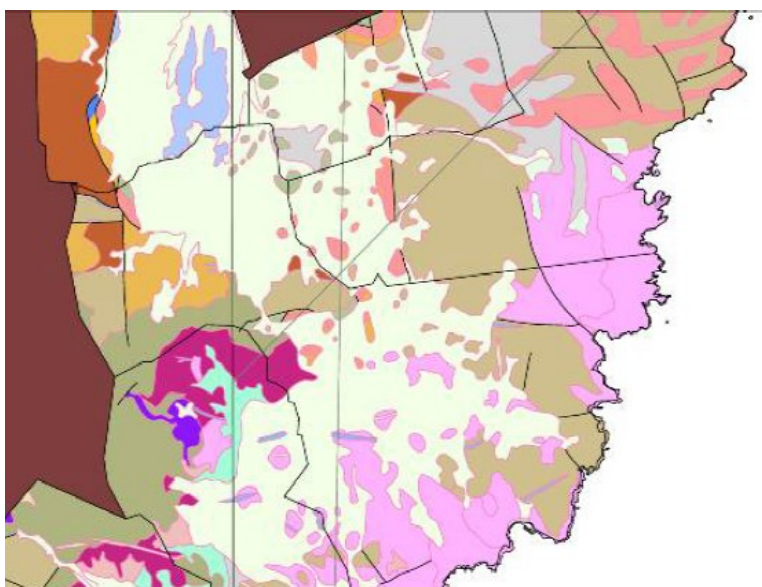
L'àmbit del Pla de millora urbana es troba en una zona de sensibilitat acústica alta.



Font: Departament de Territori i Sostenibilitat
Font: Informe de sostenibilitat delPOUM

Zones vulnerables per a contaminació de nitrats i inundabilitat

Segons els mapes de capacitat i vulnerabilitat atmosfèrica de Catalunya del Departament de Medi Ambient atorguen a l'àrea de Palafrugell una baixa vulnerabilitat als principals contaminants atmosfèrics i una elevada capacitat de l'atmosfera, la qual cosa és un indicatiu de que els actuals nivells de qualitat de l'aire són bons.



Zones vulnerables per a contaminació de nitrats

Font: Departament de Territori i Sostenibilitat

Font: ISA del POUM

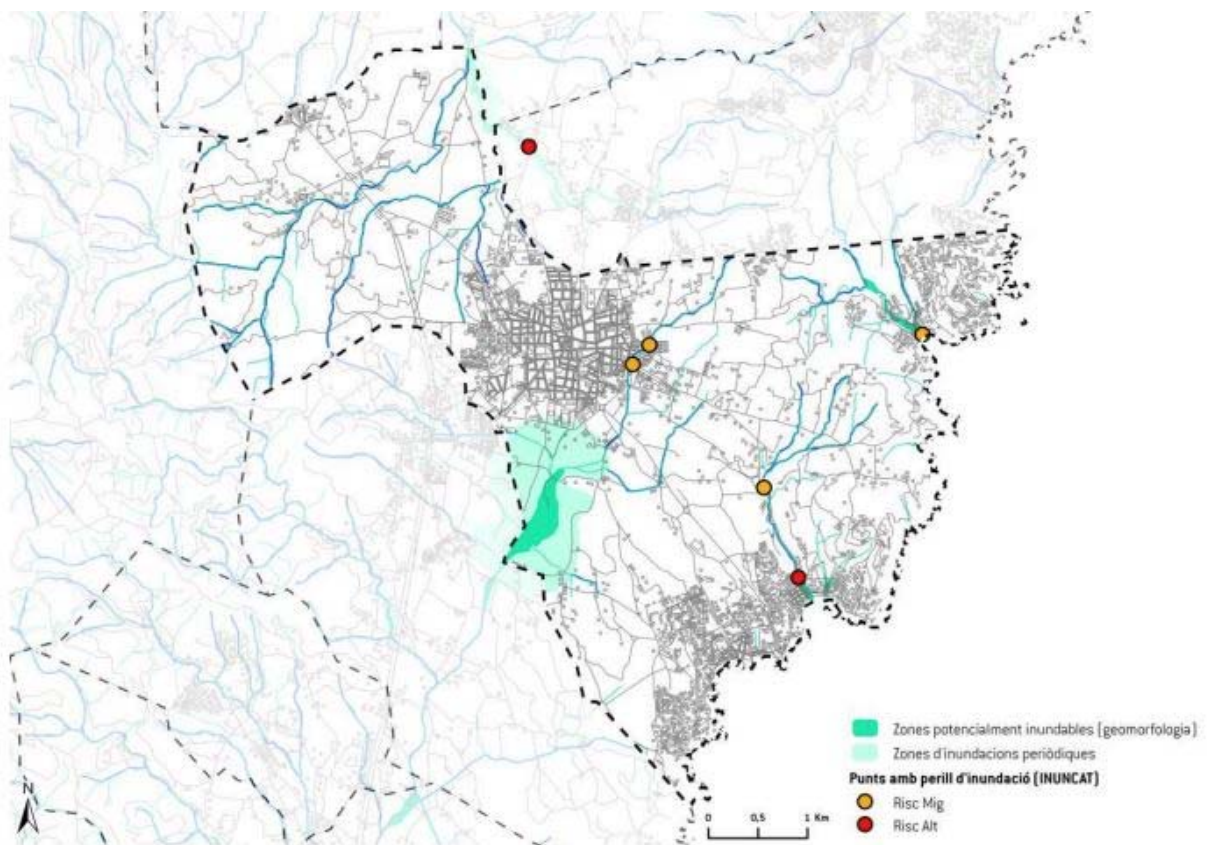
Pel que fa la xarxa hidrològica, l'àmbit no es troba situat sobre cap aquífer protegit ni sobre cap zona definida com a vulnerable per a contaminació de nitrats procedents d'explotacions agràries. A més a més, el Pla Especial d'Emergències per inundacions a Catalunya (INUNCAT) no considera el municipi de Palafrugell com a zona de risc significatiu pels efectes de les avingudes.

Ara bé, la situació de l'àmbit, fa que estigui subjecte a riscos associats a avingudes periòdiques i molt a prop de la llera de la riera dels Comuns o del Mas d'en Llor. L'edificació proposada i els treballs d'urbanització associats a la cessió de sòl per a espais lliures hauran de garantir la seva separació de l'espai de la llera que considerem equivalent al ample del túnel situat al davant del restaurant Mossec i que actua com a limitador de cabdal.

JOSEP FERRÉS MARCÓ
Arquitecte

C/. Cervantes, 15 baixos 1ª
17200 Palafrugell
Girona - Espanya

Tel. +34 – 972 61 21 87
Fax. +34 – 972 61 12 24
E-mail : jferres@coac.net
<http://www.josepferres.com>



Fotografia de l'espai limitador de cabdal situat aigües avall del sector.

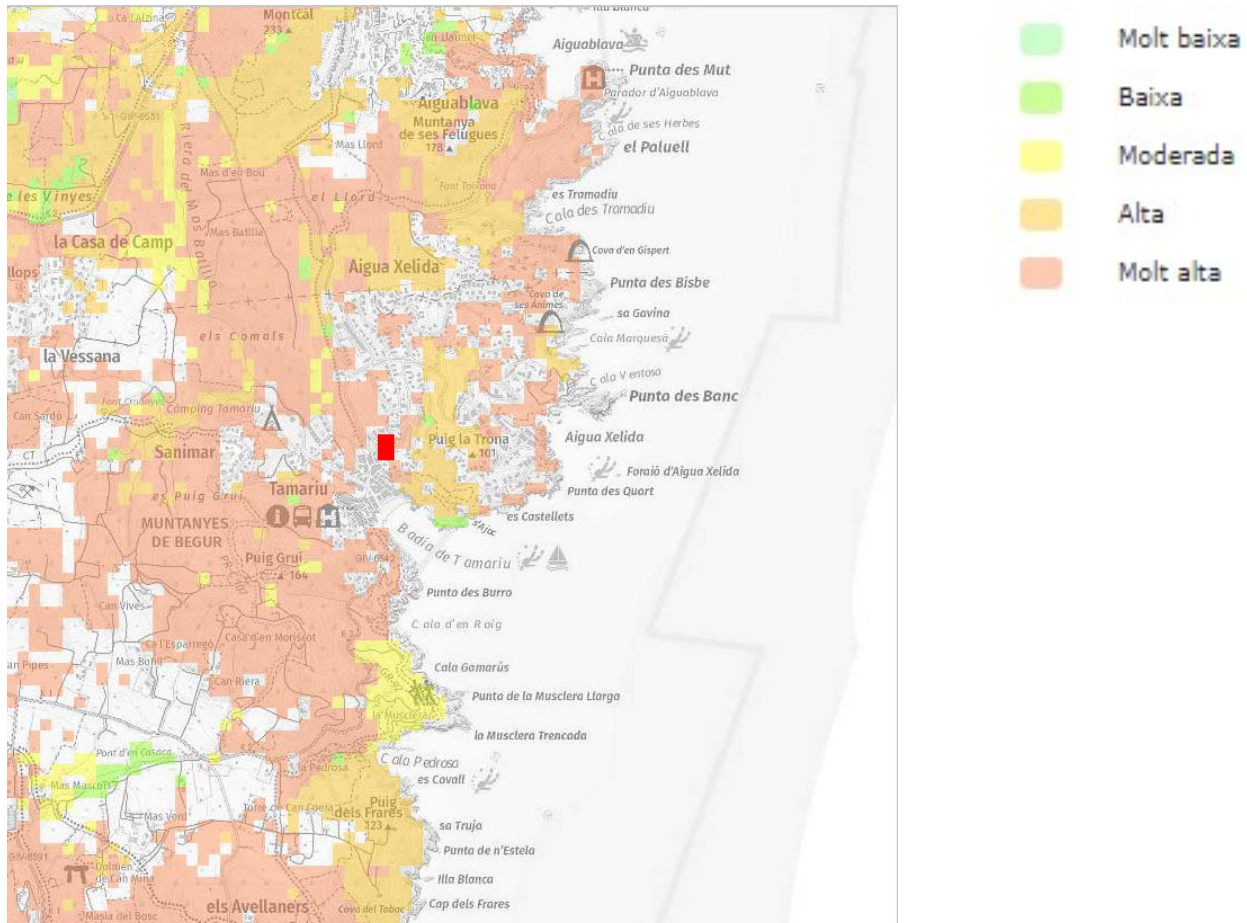
JOSEP FERRÉS MARCÓ

Arquitecte

C/. Cervantes, 15 baixos 1ª
17200 Palafrugell
Girona - Espanya

Tel. +34 – 972 61 21 87
Fax. +34 – 972 61 12 24
E-mail : jferres@coac.net
<http://www.josepferres.com>

Risc bàsic d'incendi forestal



Font: Departament de Territori i Sostenibilitat

Font: ICC

El sector es troba molt a prop de zona arbrada depenent de la llera de la riera, actualment en estat d'abandonament. L'INFOCAT classifica Palafrugell com a municipi amb perill d'incendi, per la qual cosa ha d'elaborar un Pla d'actuació municipal per fer front a aquest risc, i amb vulnerabilitat molt alta enfront d'incendis forestals. El municipi disposa d'un Pla bàsic d'emergència municipal (PEM) elaborat per l'Àrea de Protecció de Civil de l'Ajuntament aprovat el 1995, un Pla d'actuació municipal per a incendis forestals aprovat el 1998 i un Pla de prevenció d'incendis forestals, elaborat l'any 2002 dins el Pla d'acció local per a la sostenibilitat de Palafrugell. Ara bé, la important presència de masses forestals contínues a l'àmbit implica un elevat risc d'incendi forestal en determinats períodes de l'any als espais limitrofs.

El paisatge vegetal actual del municipi de Palafrugell és el resultat de la combinació d'una sèrie de factors, tant abiòtics, bàsicament la geologia i la climatologia, com biòtics, el més important dels quals, sens dubte ha estat l'acció antròpica. L'home ha modificat l'entorn per adequar-lo a les seves necessitats, de manera que el paisatge vegetal actual és la suma de totes les accions passades que s'hi han portat a terme i de les que, amb més o menys encert, cada dia s'hi estan fent. La

JOSEP FERRÉS MARCÓ

Arquitecte

C/. Cervantes, 15 baixos 1ª
17200 Palafrugell
Girona - Espanya

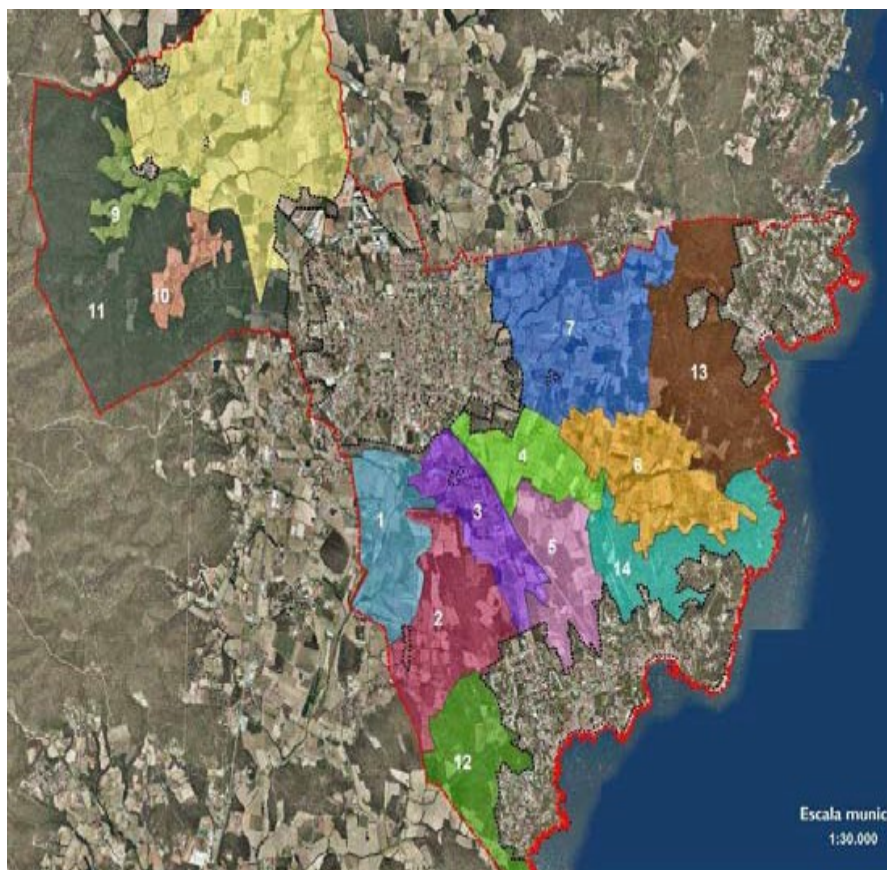
Tel. +34 – 972 61 21 87
Fax. +34 – 972 61 12 24
E-mail : jferres@coac.net
<http://www.josepferres.com>

vegetació potencial, a Palafrugell, estaria representada per dues comunitats principals ocupant bona part del territori:

- La sureda (*Quercetum ilicis quercetosum suberis*), que domina a les zones de pendent més pronunciat, més assolellades, calentes i rocoses, donat que es tracta d'un substrat silici (sector Gavarres, muntanyes de Begur)
- L'alzinar amb marfull o litoral (*Quercetum ilicis pistacietosum terebinthi*), que és predominant a les zones més planeres, de pendent més suau, més obagues o frescals.

Els boscos de coníferes de muntanyes mediterrànies formats per pinedes de pi blanc amb sotabosc de brolles silícicoles, situats a l'entorn immediat de la finca, són considerats hàbitats d'interès comunitari en el marc de la directiva d'hàbitats (codi 42ac). A la zona del penya-segat, la vegetació present és la específica d'aquesta àmbits.

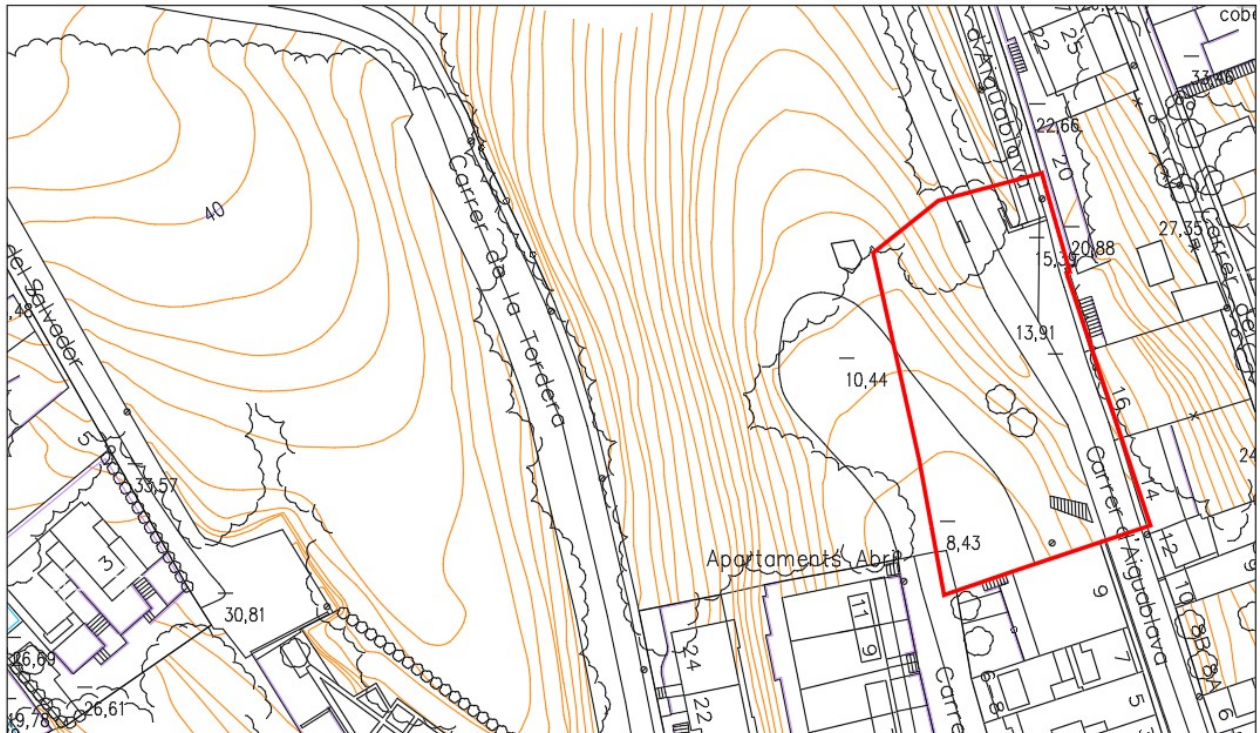
Unitats paisatgístiques de Palafrugell



1. Paratge dels Lladres
2. Paratge d'Ermedàs
3. Paratge del Pla de Sta. Margarita
4. Paratge del Bruguerol
5. Paratge de la Farena
6. Paratge Ginestar-Ros Lluny
7. Paratge de Vilaseca-Cap de Gall
8. Paratge de la riera Grossa
9. Paratge de Llofriú
10. Paratge de can Llausas
11. Paratge forestal de les muntanyes Poues
12. Paratge forestal del Puig Pelegrí
13. Paratge forestal Cap de Gall
14. Paratge forestal del cap dels Freres

Font: Informe de sostenibilitat ambiental del POUM

Relleu



La pendent transversal (mesurada entre perpendiculars de les corbes de nivell) del sector és inferior al 20%. La diferència de nivell entre la cota més baixa i la cota més alta . El sòl és granític descompost

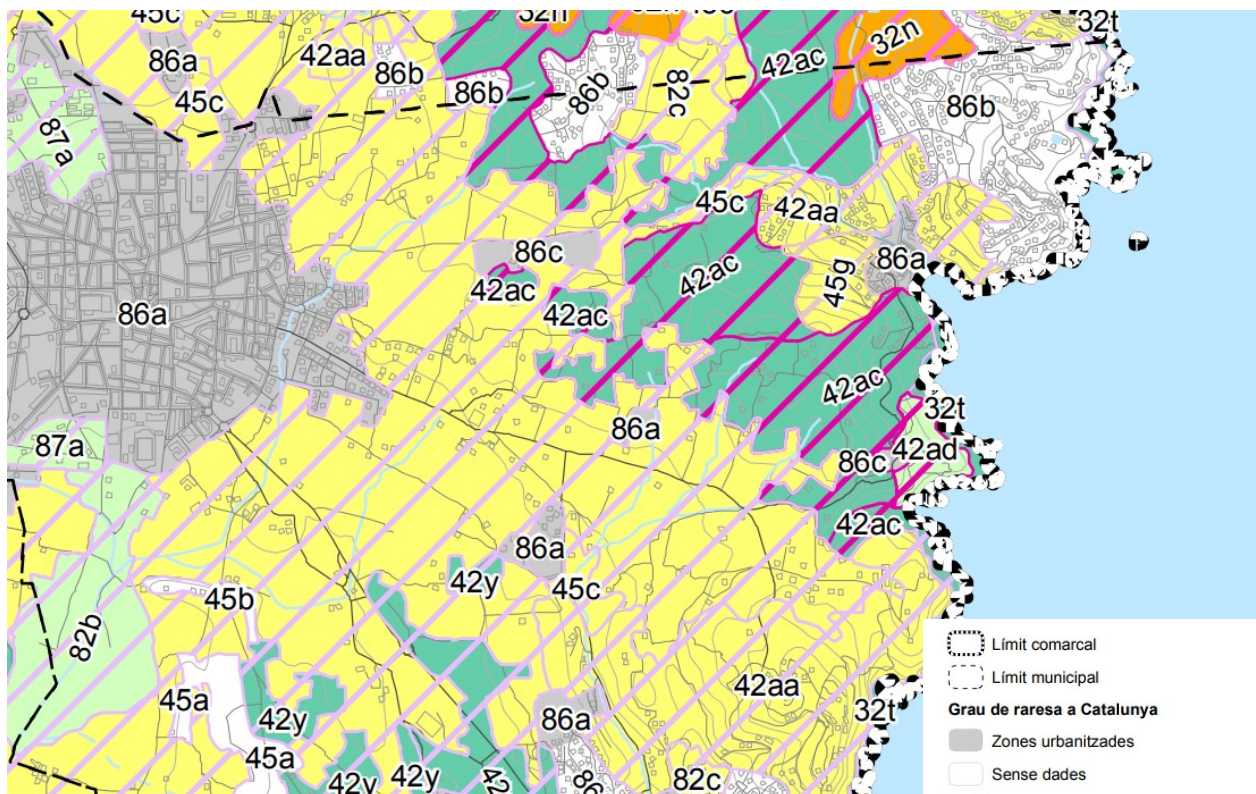
JOSEP FERRÉS MARCÓ

Arquitecte

C/. Cervantes, 15 baixos 1^a
17200 Palafrugell
Girona - Espanya

Tel. +34 – 972 61 21 87
Fax. +34 – 972 61 12 24
E-mail : jferres@coac.net
<http://www.josepferres.com>

Habitats (grau de raresa i amenaça)



Font: PTPCG

Nota: La taula amb els noms dels hàbitats segons la codificació de les unitats de llegenda del plaol es troba a l'annex de l'ISA.

La situació del sector està molt relacionada amb el sòl urbà i, per tant, es tracta d'un hàbitat fortament antropitzat. La vegetació existent és de pi i alzina principalment i riera amunt apareixen espècies de ribera únicament localitzades al llarg de la llera.

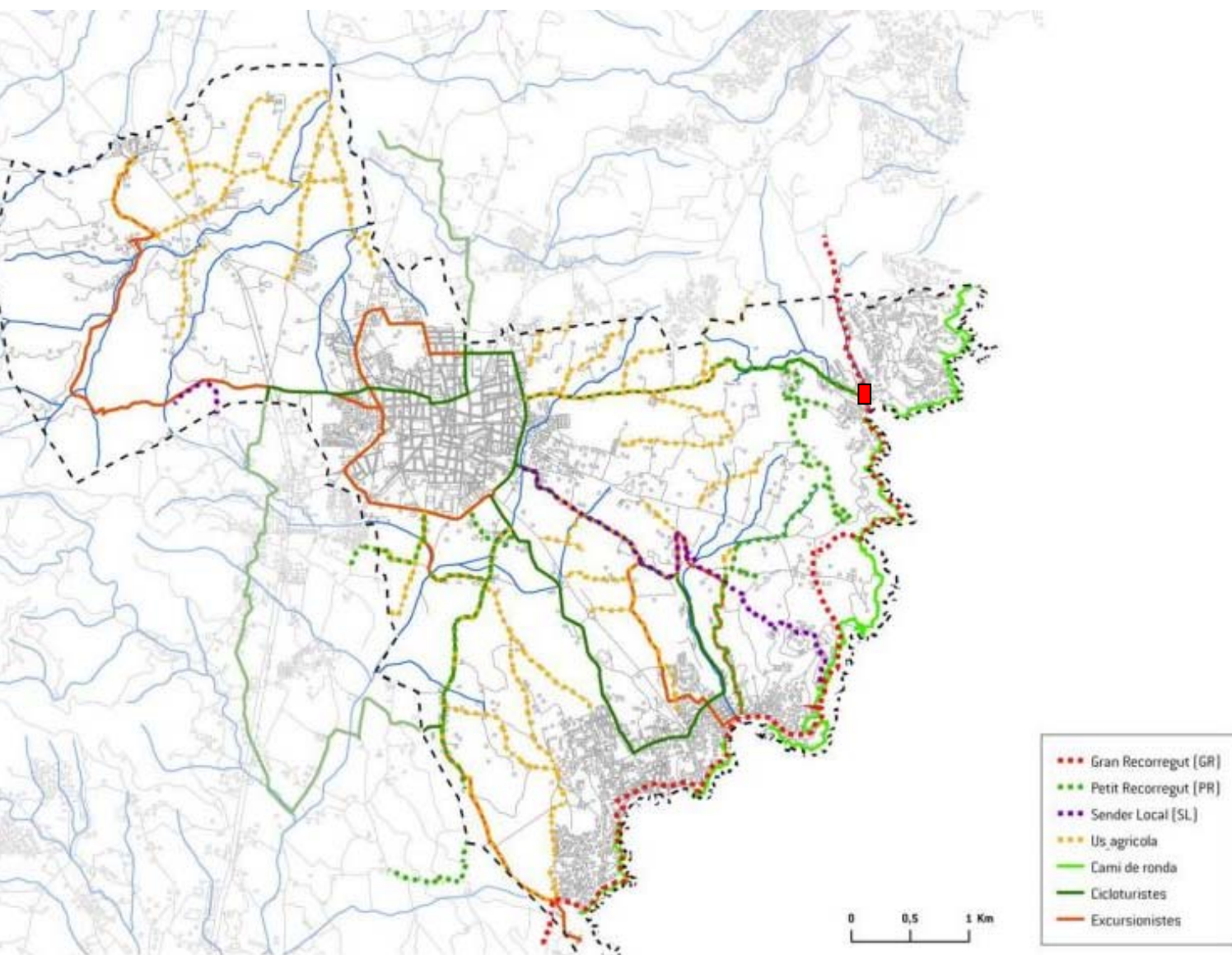
JOSEP FERRÉS MARCÓ
Arquitecte

C/. Cervantes, 15 baixos 1ª
17200 Palafrugell
Girona - Espanya

Tel. +34 – 972 61 21 87
Fax. +34 – 972 61 12 24
E-mail : jferres@coac.net
<http://www.josepferres.com>

Senderisme

El sector esta travessat per un camí de gran recorregut



Font: Ajuntament de Palafrugell

ORDENACIÓ GLOBAL DEL SECTOR. DESCRIPCIÓ AMBIENTAL DEL PLA D'ACORD L'ALTERNATIVA D'ORDENACIÓ ADOPTADA

En la documentació adjunta en **VOLUM II (annexes)** es posa de manifest la importància del treball d'anàlisi preliminar, que, en aquest cas, ens ha permès al llarg del temps entendre millor les circumstàncies ambientals i confeccionar la proposta de la manera més respectuosa amb el seu entorn. Durant aquest anys la visió urbana del sector ha evolucionat.

Les previsions del Pla General vigent fins al 2006 preveien una edificació a banda i banda del Carrer Muga fins a fer-lo coincidir amb la traça del Carrer d'Aiguablava, ignorant la importància o repercussió de la riera del mas d'en Llor. La preocupació d'aquell moment estava en donar una bona accessibilitat el més a prop possible de la platja i "pacificar" les mobilitats dividint el sentit de trànsit dels vehicles en els dos carrers.



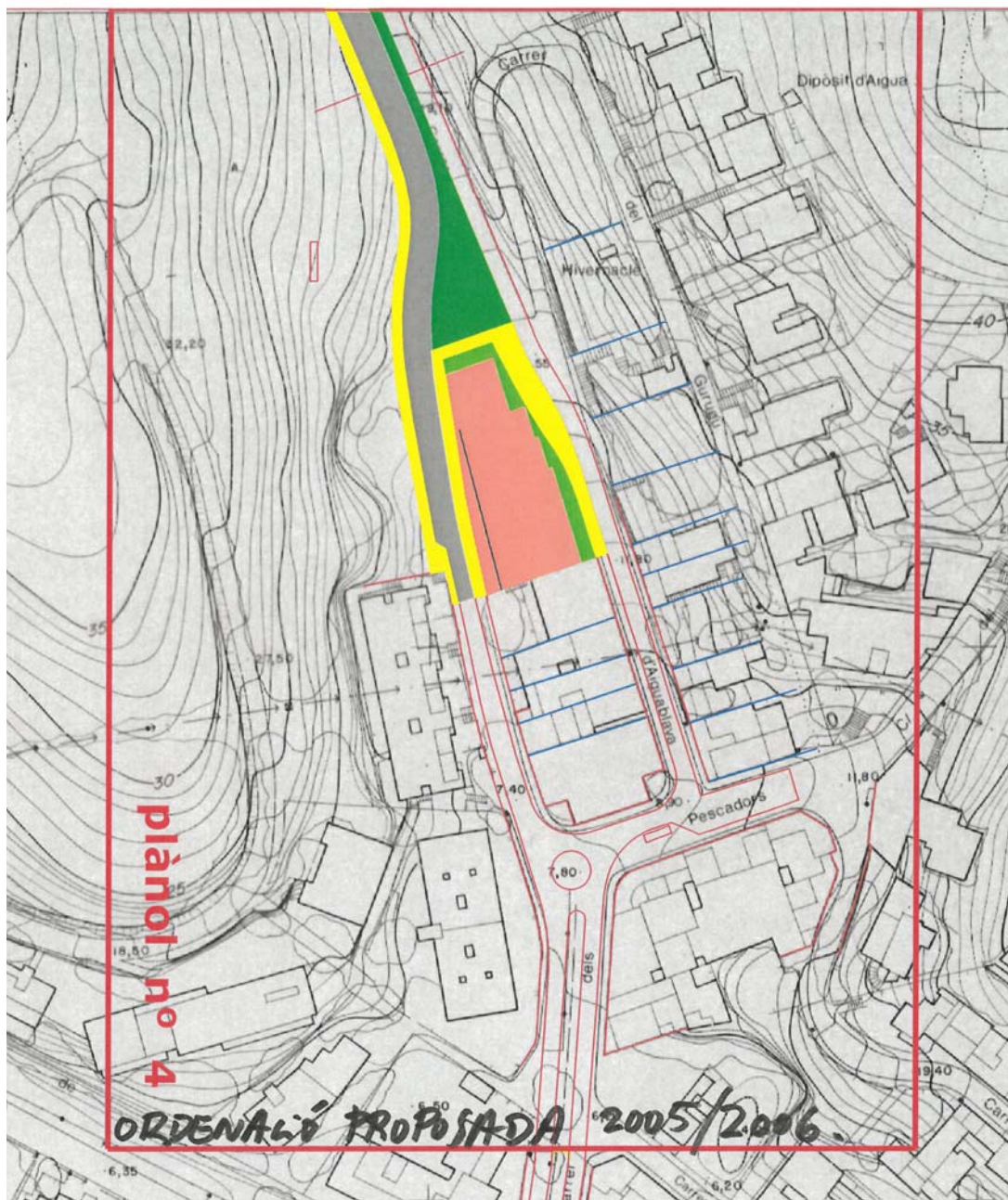
ORDENACIÓ PREVISTA 1999

JOSEP FERRÉS MARCÓ
Arquitecte

C/. Cervantes, 15 baixos 1ª
17200 Palafrugell
Girona - Espanya

Tel. +34 – 972 61 21 87
Fax. +34 – 972 61 12 24
E-mail : jferres@coac.net
<http://www.josepferres.com>

Aquest planejament del PGOU 1999 va donar lloc a la següent proposta:



JOSEP FERRÉS MARCÓ
Arquitecte

C/. Cervantes, 15 baixos 1ª
17200 Palafrugell
Girona - Espanya

Tel. +34 – 972 61 21 87
Fax. +34 – 972 61 12 24
E-mail : jferres@coac.net
<http://www.josepferres.com>

Aquesta proposta no es va dur a terme i es va acordar que s'incorporaria en les previsions del POUM 2006. Però el POUM 2006 va considerar que calia resoldre aquest sector en acord amb les finques situades a la banda Oest de la Riera.

Es va fer la següent proposta l'any 2007:



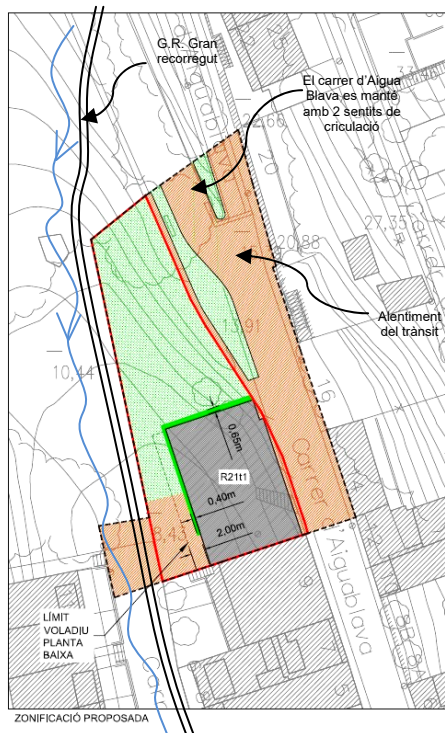
En aquesta proposta encara es plantejava la confluència dels dos carrers i no s'acordava cap importància a la riera.

Aquesta proposta no va prosperar perquè va ser impossible arribar a un acord raonable amb els veïns de la banda Oest. La revisió del POUM 2015 va separar en dos sectors gairebé independents les finques situades a cada banda de la riera. Insistim en el terme "gairebé" perquè es condiona en l'apartat d'observacions de la fitxa corresponent al PAU a2.2 es diu textualment:

Es contempla l'ús terciari, que serà com a mínim del 30% del sostre. Aquest ús es podrà eximir si justifiquen la disponibilitat d'aquesta superfície en places d'aparcament resultants del PAU a2.3.

Hem marcat en vermell el valor del 30% que és erroni, ja que ha de ser un 20% per ser coherent amb les proporcions de la resta de superfícies, aquest és un motiu que justifica la modificació del Pla General

L'última proposta prèvia a la conclusió final d'ordenació queda de la forma següent:



	OCUPACIÓ EDIFICI 255 m ²
	VERD PRIVAT 15 m ²
	VERD PÚBLIC 486 m ²
	XARXA VIÀRIA 594 m ²

En aquesta proposta es reconeix la presència de la Riera i s'endarrereixen els murs d'edificació per eixamplar al màxim l'espai de la riera. Es reconeix la traça d'un camí de Gran recorregut (GR) que pot circular paral·lel a la llera damunt de passeres abalisades per no interferir amb la biodiversitat existent i es deixa el pas de vehicles (que cada cop ha de ser més restringit a residents i serveis) en doble sentit pel carrer d'Aiguablava. Per alentir les velocitats (sobretot en el sentit de baixada des d'Aiguagelida) es proposa a l'alçada del Carrer del Gurugú, fer un lleuger gir de vial que s'haurà de concretar més amb el projecte d'urbanització. L'edifici proposat es resol com a final de l'illa de cases, adossat a la testera que actualment està recoberta per una heura. S'ha previst un espai de verd privat a tocar de la façana Oest que ha de permetre repetir la plantació d'heures sobre aquesta façana. Aquest enjardinament juntament amb la composició de forats de façana resoltos amb gelosia ceràmica serà la nova façana a l'arribada a Tamariu des d'Aiguablava.

El resultat compositiu de l'edifici que s'executi haurà d'incloure aquests paràmetres de tal manera que el verd existent al sòl a tocar de l'edifici envaeixi la façana com si l'espai natural i l'espai artificial coincidissin en el pla vertical de l'edifici.

DETERMINACIÓ DELS PROBABLES EFECTES SIGNIFICATIUS SOBRE EL MEDI AMBIENT. MESURES CORRECTORES ADOPTADES

Hem explicat en l'apartat anterior el reconeixement de la presència de la riera. Això implica també el reconeixement de la presència d'aigües freàtiques i en aquest sentit, l'edifici que es projecti haurà de preveure els mecanismes de drenatge del sòl per evitar l'efecte "resclosa".

També hem previst que l'edifici incorpori sistemes de captació d'energia solar i hem dibuixat la seva planta coberta amb la disposició dels panells, els espais de pas per a manteniment i també la posició de les bombes de calor que hauran de quedar invisibles des del carrer.

L'edifici proposat disposarà de suficient aïllament tèrmic per minimitzar les pèrdues i aportacions excessives d'energia acostant a un balanç energètic nul la seva fitxa energètica. La distribució interior garantirà la ventilació transversal de cada planta. Els balcons incorporaran sistemes de persianes per evitar l'assolellament excessiu durant els mesos d'estiu. La façana oest, a nivell del garatge, permet el pas de l'aire filtrat i humitejat per la vegetació plantada a la franja exterior de 40 cm de verd privat. Aquest aire circularà per l'interior del/s habitatges funcionant com un sistema passiu de control d'aire.

El projecte haurà de definir un pla de gestió de residus que contempli el balanç de terres, la reutilització interna dels residus de la construcció generats, i la utilització d'elements i materials reciclats, i al mateix temps durant els treballs d'execució caldrà tenir en compte les deixalles i restes de material combustible degut a la sensibilitat ambiental de l'entorn de l'àmbit.

AVALUACIÓ GLOBAL DEL PLA I JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DELS OBJECTIUS AMBIENTALS ESTABLERTS

El planejament proposat dóna compliment als objectius, criteris i mesures ambientals establertes en el POUM de Palafrugell.

DESCRIPCIÓ DE LES MESURES DE SEGUIMENT I SUPERVISIÓ PREVISTES

Tal i com s'ha exposat, l'efecte que pot produir la present modificació puntual nº13 del Pla General d'Ordenació Urbanística de Palafrugell en el medi ambient és poc perceptible per establir un conjunt d'indicadors quantitius i de seguiment. Tot i així, es recomana comprovar que les actuacions es desenvolupen d'acord amb les condicions que s'estableixen i identificar durant el procés de desenvolupament les mesures addicionals que s'estimin necessàries, en cas d'aparèixer nous impactes no contemplats inicialment.

VIII. INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA

1. Proposta d'accessibilitat i solució climàtica

La disposició en planta i secció dels espais lliures tenen la següent funció:

- 1.- Rebre les terres provinents de l'excavació de l'edifici previst fins a assolir els nivells que estableixin una accessibilitat universal per a vianants entre Carrer Muga i Carrer Aiguablava, garantint espais de lleure i repòs al límit del sòl urbà i resolent la unió amb la vegetació existent al sòl no urbanitzable al llarg de la llera de la Riera del Mas d'en Llor.
- 2.- Desviar les circulacions de vianants al marge superior de la llera, resseguint la Carretera d'Aiguablava. La llera de la Riera ha de quedar inalterada.
- 3.- Garantir l'enllumenat nocturn de l'espai de lleure i garantir l'espai d'estada (seients).
- 4.- Garantir la qualitat ambiental passiva de l'entorn edificat (façanes edificades) seguint models existents al municipi (Edifici Jiménez a la Barandilla de la Platgeta de Calella) i garantir la qualitat ambiental interior dels espais edificats fins assolir un balanç energètic nul.

Tots aquests aspectes queden resumits en la documentació gràfica i normes adjuntes i han estat teoritzats des de fa molts anys en la següent bibliografia:

Dar -al -Islam , Attilio Petruccioli. Pierre Mardaga, éditeur 1985

Il «condizionamento» dell'aria nell'architettura iraniana, Mehdi N. Bahadori, Le Scienze, nº 116, avril 1976

