

**MODIFICACIÓ PUNTUAL núm. 16
del PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE PALAFRUGELL
- àmbit delimitat per l'entorn residencial rehabilitació programada -**



Novembre de 2023

INDEX

1. MEMÒRIA	3
1.1. Antecedents	3
1.1.1 Introducció	3
1.1.2 Àmbit Entorn residencial de rehabilitació programada (ERRP)	3
1.1.3 Actuacions proposades en l'entorn residencial de rehabilitació programada (ERRP)	8
1.2. Objecte de la modificació	9
1.3. Aspectes generals	10
1.3.1 Naturalesa i tramitació	10
1.3.2 Iniciativa de la Modificació del POUM	11
1.3.3 Contingut	11
1.3.4 Marc legal	11
1.4. Justificació de la conveniència i oportunitat de la seva formulació	12
1.5. Àmbit de la modificació	12
PEÇA "A"	13
PEÇA "B"	18
1.6. Informació urbanística	21
1.6.1 Planejament director territorial vigent	21
1.6.2 Planejament urbanístic general vigent	21
PEÇA "A"	21
PEÇA "B"	25
1.7. Proposta d'ordenació	26
PEÇA "A"	26
PEÇA "B"	30
1.7.1 Concreció de la proposta	32
1.7.2 Compliment de les condicions establertes en els articles 98 i 99 del TRLUC	32
1.8. Memòria social i justificació de la perspectiva de gènere	35
1.8.1 Necessitats d'habitatge social	35
1.8.2 Impacte de gènere	35
1.9. Improcedència de l'estudi de mobilitat generada	36
1.10. Document compresiu	36
1.10.1. Delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències	37
1.10.2 Resum de l'abast de les determinacions del pla	37
2. INFORME AMBIENTAL	40
3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	41
3.1 Agenda	41
3.2 Marc legal i metodologia	41
3.3 Valor del sòl	42
3.3 Avaluació econòmica	43
3.3 Informe de sostenibilitat econòmica	46
4. NORMES URBANÍSTIQUES PROPOSADES	47
PAU b1.24 Regularització solars Juan de Herrera-Sagunto-Genís i Sagrera	
PAU b1.25 Reparcel·lació PERI Cementiri Vell	
PAU b1.48 Avinguda García Lorca	
PAU b1.49 Avinguda García Lorca-carrer del Bruguerol	

5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'Informació

I.1	Situació	E: 1/10.000
I.2	Emplaçament - ortofoto	E: 1/5.000
I.3	Planejament vigent: POUM 2015	E: 1/4.000
I.4	Planejament vigent transcrit sobre base ICGC	E: 1/1.000
I.5.a	Estat actual: nombre de plantes	E: 1/500
I.5.b	Estat actual: nombre de plantes	E: 1/500
I.6	Estat actual: ús actual	E: 1/500
I.7	Estat actual: estructura de la propietat	E: 1/500

Plànols d'Ordenació

O.1	Planejament proposta: Qualificació del sòl urbà i urbanitzable	E: 1/1.000
-----	--	------------

1. MEMÒRIA

1.1. ANTECEDENTS

1.1.1 Introducció

L'Ajuntament de Palafrugell va presentar una proposta d'actuació per a l'obtenció de subvencions del Fons Next Generation pel finançament de Programa d'ajuts d'actuacions de rehabilitació a nivell de barri, previstes al Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència (PRTR).

El programa articula ajudes per a la rehabilitació integral de barris amb d'edificis residencials, consistents en actuacions conjuntes en l'espai públic i en edificis d'ús residencial.

Per participar en aquest programa de renovació urbana de barris és condició delimitar un àmbit d'actuació definit com a Entorn Residencial de Rehabilitació Programada (ERRP).

L'Ajuntament va presentar l'àmbit estructurat pel tram de l'avinguda Garcia Lorca entre el carrer del Bruguerol i el carrer dels Plans, en el qual cal una inversió important per resoldre importants mancances a nivell d'eficiència energètica en els edificis i per millorar la qualitat de l'espai públic. L'àmbit inclou edificacions residencials a les quals es proposen mesures de millora i rehabilitació i sòl destinat a viari i zona verda per dur a terme actuacions d'urbanització, reurbanització o millora de l'entorn físic.

Per dur a terme aquestes actuacions Palafrugell té un import preassignat de més 2 milions d'euros, d'una subvenció finançada amb Fons Next Generations.

1.1.2 Àmbit Entorn residencial de rehabilitació programada (ERRP)

L'àmbit de l'entorn residencial de rehabilitació programada (ERRP) abasta terrenys a les dues bandes de l'avinguda Garcia Lorca, però majoritàriament per el vessant oest que és on hi ha els habitatges del veïnat Sant Martí, dels anys 60 i 70, amb una densitat residencial important. Es tracta de cinc blocs construïts per la *Cooperativa de Viviendas San Martín* en anys forts d'immigració. L'àmbit d'actuació, amb una superfície 18.246m², inclou sòl privat (32,90%) i sòl públic (67,10%).

L'àrea s'estructura al voltant de l'avinguda Garcia Lorca que forma part de la xarxa principal de distribució de Palafrugell que es complementa amb les avingudes Pompeu Fabra; Josep Vergés i Matas, i Espanya. Està delimitada a nord pel carrer de Sagunt i el carrer del Bruguerol el qual és prolongació de la GIV-6542 que connecta Palafrugell amb Tamariu, a est per la riera Vilaseca i una zona d'equipaments formada per la comissaria dels Mossos d'Esquadra i la seu de la Policia Local, a sud el carrer de Zurbarán i a oest la plaça de Sant Jordi. L'àmbit d'alta densitat residencial queda connectat, per la passera Hipatia d'Alexandria que permet creuar la riera, amb la zona d'equipaments on hi ha el Centre d'Educació Municipal i zona d'equipaments esportius a l'aire lliure.

Les edificacions existents, totes privades, es poden agrupar en dues tipologies diferenciades. Una majoritària formada per cinc blocs plurifamiliars aïllats de 5 i 6 plantes alçada; i una minoritària d'habitatges unifamiliars en filera que formen les illes de l'entorn i que el planejament preveu la seva transformació en blocs plurifamiliars alineats a vial.

Els cinc blocs estan formats a partir de peces de planta quadrada en les quals hi ha dos volums, alineats a vials paral·lels, separats i connectats per l'escala de veïns i els patis de ventilació. En cadascun dels volums hi ha dos habitatges amb estances que ventilen a carrer i al pati de veïns.

La construcció d'aquets blocs es va realitzar en dues etapes:

Els dos blocs situats més al nord, dels anys 60, ambdós de planta baixa i quatre plantes pis, tenen façanes planes configurades amb finestres i no disposen de cap cos sortint. El bloc situat més al nord està format per l'agrupació de dues escales de veïns i té un total de 39 habitatges. El bloc del costat disposa de tres escales de veïns i un total de 60 habitatges.

La resta de blocs, construïts als anys 70, de planta baixa i cinc plantes pis, on els habitatges disposen de balcons als quals s'accedeix des de les estances principals. Dos blocs amb front a l'avinguda Garcia Lorca tenen una sola escala amb 24 i 20 habitatges i un bloc que dona a la plaça de Sant Jordi format per l'agrupació de tres escales que disposa un total de 72 habitatges.

En total en aquest conjunt hi ha 215 habitatges i 8 locals comercials

L'àmbit de l'ERRP inclou dos àmbits de planejament pendent d'executar: el polígon d'actuació urbanística PAU.b1.24 "Regularització solars Juan Herrera-Sagunto-Genís i Sagrera" i el PAU b1.25 "Reparcel·lació PERI Cementiri Vell". Ambdós amb l'objectiu de resoldre i urbanitzar el carrer Juan de Herrera amb tipologia de carrer per a vianants.

La classificació del sòl es de sòl urbà consolidat, a excepció dels polígons d'actuació PAU b 1.24 i PAU b 1.25 de 894 m2 i 762 m2 de superfície respectivament que tenen la consideració de sol urbà no consolidat.

A continuació s'assenyala amb una trama vermella la delimitació de l'àmbit ERRP.



Imatges de l'àmbit de l'Entorn residencial de rehabilitació programada (ERRP):



BLOCS de la COOPERATIVA DE VIVIENDAS SAN MARTÍN (anys 60 i 70)



CARRER DE JUAN DE HERRERA



PLAÇA DE SANT JORDI i carrers del voltant



1.1.3 Actuacions proposades en l'entorn residencial de rehabilitació programada (ERRP)

La delimitació de l'entorn (ERRP), que engloba edificis d'alta densitat d'habitatges i un espai públic d'ús general i estratègic per la situació centralitzada i per formar part de la xarxa bàsica de mobilitat del municipi, té com a objectiu reduir el consum d'energia primària no renovable en las rehabilitacions dels edificis i la millora de l'entorn físic en la reurbanització de l'espai públic. Les actuacions previstes per tal de millorar l'eficàcia energètica es centren en els tancaments dels habitatges, aïllament de les façanes i la coberta dels edificis. També s'intervindrà en l'espai públic, tant al carrer de García Lorca com en els carrers que envolten els edificis.

La delimitació de l'ERRP planteja actuacions a desenvolupar amb un procés de gestió urbanística que culmina amb l'execució de projectes d'obres i d'urbanització.

Les principals actuacions proposades són:

1. Actuar sobre els cinc blocs construïts per la Cooperativa de Viviendas San Martín en els anys 60-70. Les intervencions estan encaminades a millorar els aïllaments en les cobertes i façanes, inclòs les obertures, i en la creació d'ombres a les façanes orientades a l'est, per d'aquesta manera reduir el consum d'energia primària no renovable.

Aquestes actuacions contemplen: (1) la millora de l'aïllament de les façanes amb d'instal·lació d'un sistema tipus SATE, d'un gruix aproximat de 10 cm, amb aïllament exterior, (2) a la coberta instal·lació d'un aïllament de panell rígid de poliestirè extrudit de gruix 10 cm i nova impermeabilització, (3) la substitució de la totalitat de les fusteries exteriors per noves fusteries d'alumini amb trencament de pont tèrmic i vidres dobles i noves persianes, i (4) la implantació de proteccions solars a les façanes a est de dos dels blocs, consistent en un nou voladiu, a partir de la primera planta, d'aproximadament 1,5m de vol format per una plataforma, una barana enjardinada i persiana tipus estor. D'aquesta manera, al mateix temps, es millora la imatge dels blocs.

2. Reurbanitzar l'avinguda Garcia Lorca. Es contempla una adequació de l'espai amb millores en l'accessibilitat que inclou l'ampliació de les voreres i adaptació dels passos de vianants, la incorporació de parts enjardinades amb zones de parterres amb arbrat i arbust, i millora de les instal·lacions de serveis amb l'eliminació de les línies aèries d'electricitat i noves lluminàries LED, reserva de carril bicicleta.

Es proposa la formació d'una rotonda en l'encreuament amb el carrer del Bruguerol, que és la prolongació de la carretera comarcal GIV-6542 que connecta el nucli amb Tamariu.

3. Ajustar la volumetria permesa en l'extrem nord-est atenent a la necessitat d'ampliar la vialitat per incorporar una rotonda.
4. Urbanitzar el carrer Juan de Herrera en execució dels polígons d'actuació urbanística PAU.b1.24 "Regularització solars Juan Herrera-Sagunto-Genís i Sagrera" i el PAU b1.25 "Reparcel·lació PERI Cementiri Vell". Prèvia modificació dels ajustos que es considerin més adequats atenent a l'entorn.
5. Completar la millora global de l'espai públic en els carrers secundaris amb actuacions d'urbanisme amb perspectiva de gènere establint recorreguts segurs, amb il·luminació adequada evitant espais foscos, lliure d'obstacles per afavorir la visibilitat i alhora garantint l'accessibilitat per a tots els col·lectius.

A la plaça de Sant Jordi es proposa (1) la renovació de l'enllumenat públic amb noves lluminàries tipus LED amb uns consums energètics molt inferiors a les existents, (2) retirada de rocalla en un dels parterres i la incorporació d'elements vegetals, (3) millorar espais amb ombra amb la implantació de nous espais enjardinats, (4) la instal·lació de nous jocs infantils i (5) instal·lació d'enllumenat públic en el pas que hi ha a est de la plaça davant dels habitatges d'un dels blocs.

6. Actuacions en l'aparcament de l'avinguda García Lorca.

1.2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

La present modificació es formula per ajustar algunes determinacions puntuals del POUM amb l'objectiu de facilitar i agilitzar les actuacions previstes en l'entorn Residencial de Rehabilitació Programada (ERRP) de Palafrugell. En concret s'aborden aspectes vinculats als punts 2 i 4 de la relació enumerada en l'apartat anterior referida a les *actuacions proposades en l'entorn residencial de rehabilitació programada*.

Es tracta de modificacions que incrementen la quantia de l'espai lliure públic i milloren la seva funcionalitat i qualitat i, a la vegada, tot afegint un esponjament de les edificacions incloses en l'àmbit ERRP es milloren i dignifiquen les condicions d'habitabilitat.

En el marc dels antecedents plantejats, la present modificació es formula amb els objectius que es descriuen a continuació. Els quals consideren dos aspectes:

1. Els dos primers blocs construïts per la Cooperativa de Viviendas San Martín disposen d'habitatges amb menjadors i habitacions que ventilen a través d'una façana orientada a oest. L'espai de davant d'aquesta façana (el carrer Juan de Herrera), sense edificar, és un espai estret, residual i trist. L'ordenació establerta en el planejament vigent (POUM-2015) proposa acabar de tancar amb edificacions enfront del carrer Juan de Herrera. Aquesta ordenació, per la densitat de sostre i per la poca amplitud del viari, empitjora les condicions dels blocs de la Cooperativa San Martín.

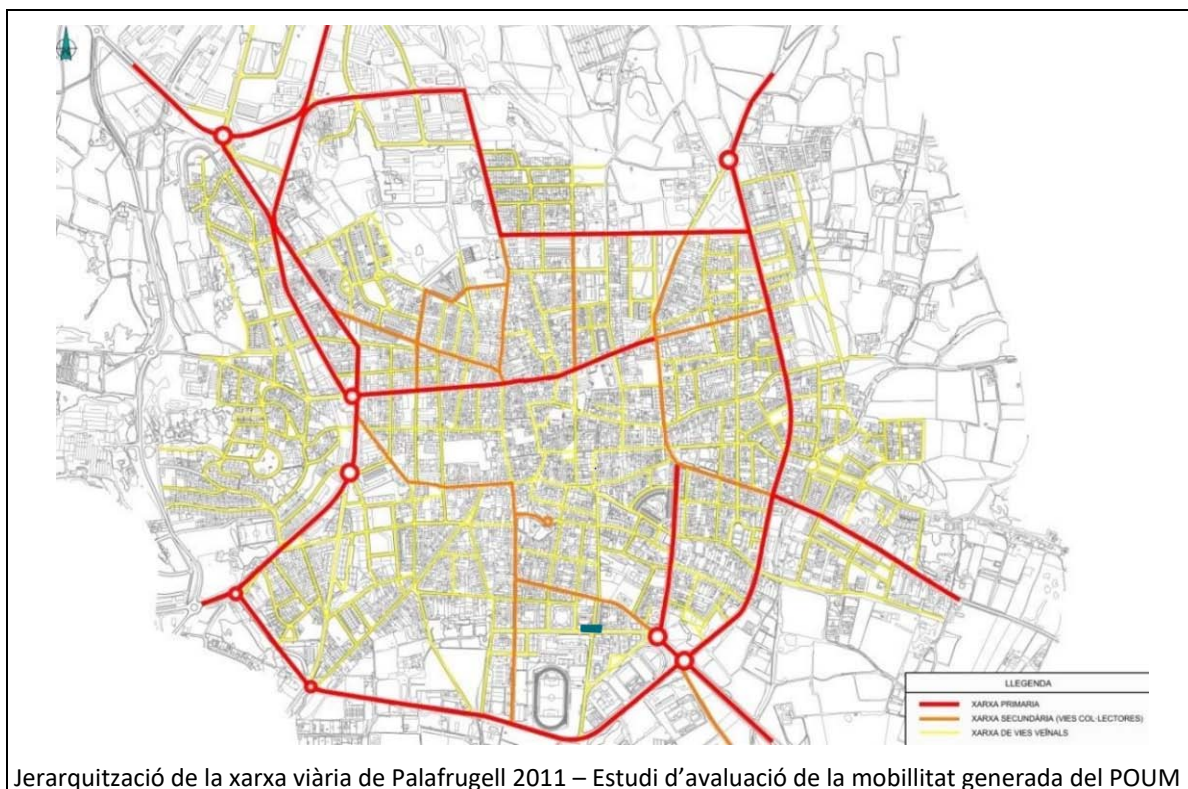
En aquest aspecte la modificació planteja una proposta d'ordenació que millora les condicions i qualitat de l'espai lliure, tant del lliure públic (carrer Juan de Herrera) com del privat, dels terrenys que hi ha davant de la façana oest dels dos primers blocs construïts per la Cooperativa de Viviendas San Martín.

Els objectius són la concreció d'una ordenació respectuosa amb el teixit existent i la formació d'un espai identitari i comunitari, destinat a espai lliure, que millori la mobilitat dels vianants i dignifiqui l'entorn.

L'objectiu és vertebrar una relació amable entre l'espai lliure i les edificacions. Per una banda, es proposa redefinir les alineacions del carrer Juan de Herrera en els àmbits inclosos en els polígons d'actuació PAU b1.24 i PAU b1.25. Es planteja, pels dos àmbits, una configuració de l'espai lliure unitària que doni continuïtat i ampli l'espai destinat a xarxa viària-peatonal. Al mateix temps, es proposa millorar la qualitat del sostre edificat i l'edificable mitjançant una reducció del sostre.

2. Com s'ha dit, l'avinguda Garcia Lorca conjuntament amb l'av. Josep Vergés i Matas i l'av. Pompeu i Fabra formen part de la xarxa principal de distribució de Palafrugell. Cal remarcar que en la cantonada amb l'av. Garcia Lorca amb el carrer Bruguerol el qual comunica directament amb la GIV-6542, eix principal que connecta Palafrugell amb Tamariu, es creuen dues vies vertebradores amb un volum de trànsit notable.

L'objectiu de la modificació és permetre l'execució d'una rotonda en la confluència del carrer del Bruguerol amb l'avinguda de García Lorca, en coordinació amb el projecte de reurbanització de l'avinguda Garcia Lorca. I a la vegada s'ordena aquesta peça atenent a la configuració actual de les finques afectades.



En el mateix sentit, el Pla de Mobilitat de Palafrugell aprovat definitivament pel Ple de 27 de novembre de 2012, en les propostes participatives d'actuació en la mobilitat en vehicle privat motoritzat, incideix amb la conveniència d'una rotonda en aquesta cruïlla.

V-9)) Estudi per a la implantació d'una rotonda a la cruïlla del c/ Sagunt amb l'av. Pompeu Fabra

En aquesta cruïlla es tallen dues vies vertebradores amb un volum de trànsit notable. Aquests fet, conjuntament amb l'eliminació del carril central de gir a l'esquerra a l'av. Pompeu Fabra (degut a l'execució del carril bici) donen lloc a la proposta d'estudi de viabilitat d'implantació d'una rotonda en la aquesta cruïlla.

1.3. ASPECTES GENERALS

1.3.1 Naturalesa i tramitació

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (d'ara endavant POUM) de Palafrugell va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial de Girona, en data 22 de gener de 2015 (DOGC 6841 de 30 de març de 2015). Posteriorment ha estat objecte de diverses modificacions. La present és la número 16.

Aquest document té la consideració de modificació puntual del POUM de Palafrugell. Modifica el règim urbanístic de sòl inclòs en l'àmbit de la modificació.

Aquesta modificació s'efectua basant-se en l'article 96 Modificació de les figures de planejament urbanístic i en l'article 97 *Justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic* del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, de 3 d'agost (d'ara endavant TRLU).

L'article 96 del TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament està subjecte a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació.

La seva tramitació s'ajustarà al procediment establert en l'article 85 del TRLU i en general als articles que siguin d'aplicació tal com determina el capítol II "*Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic*" del títol III del mateix text. L'article 117.3 del RLU estableix que s'ha de subjectar al mateix procediment amb les exempcions que preveu.

1.3.2 Iniciativa de la Modificació del POUM

Aquesta Modificació del POUM es tramita per iniciativa pública, segons el que estableix l'article 101.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012, de 12 de febrer. La seva redacció ha estat promoguda per l'Ajuntament de Palafrugell.

1.3.3 Contingut

Els documents que formen aquesta modificació es detallen en el llistat següent:

- Memòria
 - Antecedents
 - Objecte de la modificació
 - Aspectes generals
 - Justificació de la conveniència i oportunitat de la seva formulació
 - Àmbit de la modificació
 - Informació urbanística
 - Proposta d'ordenació
 - Memòria social i justificació de la perspectiva de gènere
 - Imprudència de l'estudi de mobilitat generada
 - Document compresiu
- Informe ambiental
- Agenda i avaluació econòmica i informe de sostenibilitat econòmica
- Normes urbanístiques proposades
- Documentació gràfica
 - Plànols d'informació
 - Plànols d'ordenació

1.3.4 Marc legal

El marc jurídic urbanístic de la present modificació és el que estableixen els següents textos:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU).
- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística
- RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i Rehabilitació Urbana

- Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl
- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

1.4. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA SEVA FORMULACIÓ

D'acord amb l'article 97 del TRLUC les justificacions de les modificacions de les figures 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.

Com s'ha exposat en l'apartat d'antecedents d'aquesta memòria l'Ajuntament de Palafrugell ha delimitat un Entorn Residencial de Rehabilitació Programada (ERRP). La present modificació es formula en el marc d'actuacions conjuntes en l'espai públic i edificis d'ús residencial a realitzar en el barri.

L'interès públic d'aquesta modificació es basa doncs en els aspectes següents:

- Millora de la qualitat, la funcionalitat i la connectivitat de l'espai públic.
- Planteja una relació més amable entre l'espai lliure, públic i privat, i l'espai construït en un entorn d'edificis d'alta densitat d'habitatges.
- Dignifica i millora les condicions d'habitabilitat d'un parc d'habitatge protegit existent.
- Agilitza la mobilitat del trànsit de vehicles.

Aquests motius de justificació de l'interès públic, han de comportar també, que la solució adoptada sigui racional i coherent; extrems que es justifiquen en la proposta d'ordenació, per la qual cosa concorren per una part, motius d'interès públic, i per altra una proposta d'ordenació que no resulta incongruent ni incoherent respecte de les circumstàncies existents contemplades en el POUM, no contradient l'ordenació global prevista en el POUM, sinó ajustant-la.

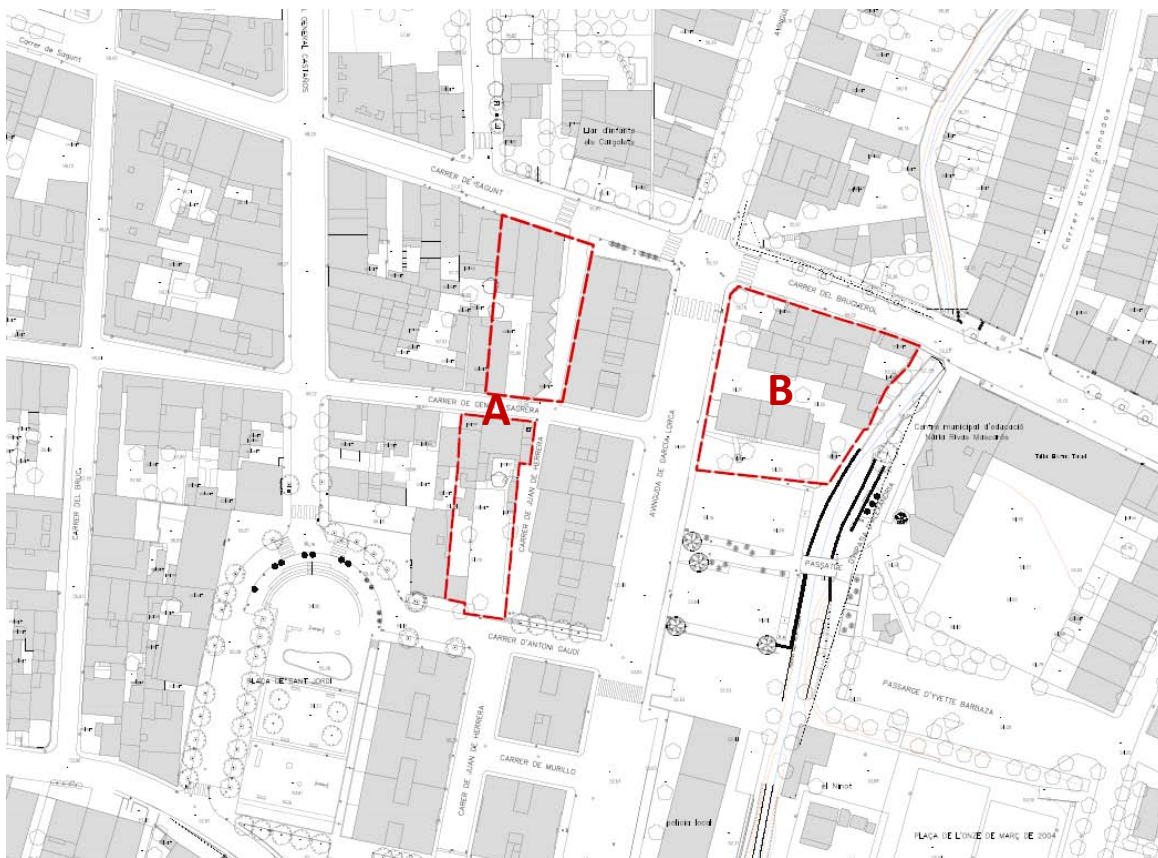
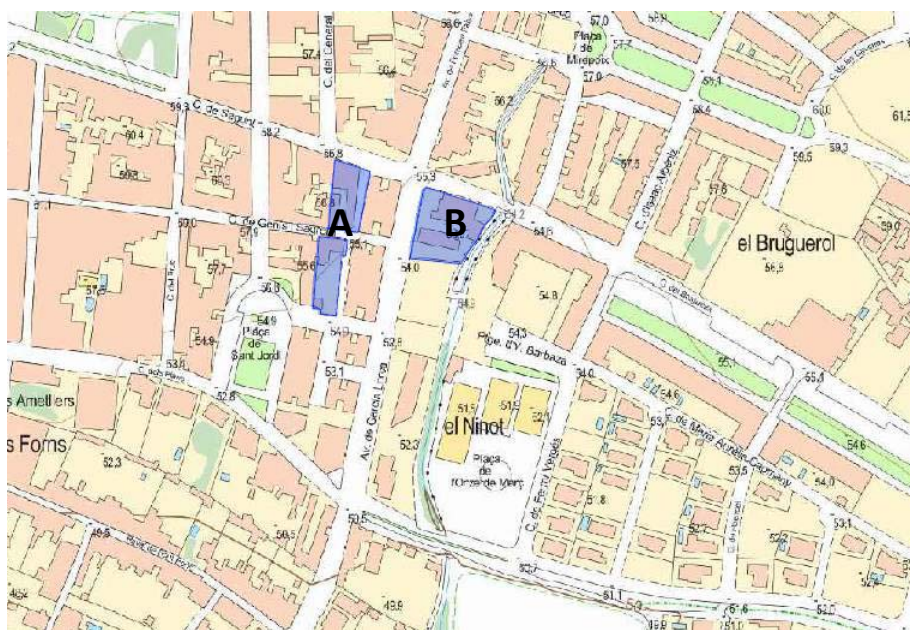
En concret es proposa una millora de qualitat tant a l'espai públic com a l'espai privat. En atenció a aquests antecedents és procedent i justificat la redacció de la present modificació de manera paral·lela i en coordinació al procés de redacció dels projectes executius d'obres de rehabilitació d'edificis i reurbanització de l'espai públic.

1.5. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

El sòl afectat per la present modificació del POUM de Palafrugell es situa a l'est del sòl urbà, en una zona totalment consolidada a oest de la riera de Vilaseca i a pocs metres de l'avinguda de García Lorca.

L'àmbit de la present modificació afecta a dues peces que es troben incloses en l'ERRP. La peça A és discontinua i està situada a oest dels blocs de la *Cooperativa de Viviendas San Martín* dels anys 60 i la peça B està situada en la confluència de l'avinguda García Lorca i carrer del Bruguerol.

S'assenyalen en les següents imatges:



Tal com s'identifica en els plànols de la present modificació l'àmbit comprèn els següents terrenys:

PEÇA "A"

La peça "A" formada per dues porcions separades pel carrer de Genís i Sagrera. Correspon a terrenys situats entre les façanes oest dels dos blocs construïts als anys 60 i part de les illes que confronten amb aquesta façana. Els terrenys corresponen a l'àmbit de dos polígons d'actuació urbanística (el PAU b1.24 i el PAU b1.25).

Engloba els següents terrenys:

1. Porció formada per

- Polígon d'actuació urbanística PAU b1.24 (893,65 m2) que inclou:
 - Finca cadastral 4206309EG1440N0001XM, en la qual hi ha unes construccions en mal estat destinades a oficines, avui no utilitzades. El solar es destina a magatzem de material i aparcament.



- Terreny de domini públic corresponent a un tram del carrer Juan de Herrera. Situat entre el carrer de Sagunt i el carrer de Genís i Sagrera.

Imatges recents del polígon d'actuació urbanística PAU b1.24:





2. Porció formada per:

- PAU b1.25 (762,23 m2) que inclou les següents finques cadastrals:
 - Finca cadastral 4205317EG1440N0001HM. Es tracta d'una finca allargada que dona a dos carrers oposats. Mesura 237m2 (segons cadastre). Està ocupada per un habitatge de planta baixa i pis amb façana del carrer Genís Sagrera i una construcció de planta baixa destinada a garatge en la façana del carrer Antoni Gaudí.



- Finca cadastral 4205318EG1440N0001WM. Es tracta d'una finca allargada en cantonera. Mesura 497m2 (segons cadastre). Té una edificació amb dos habitatges de planta baixa i pis amb façana del carrer de Genís i Sagraera, la resta de la parcel·la està sense edificar.



- Finca cadastral 4205319EG1440N0001AM. Mesura 23m2 (segons cadastre). Ocupada per una estació transformadora.



- Porció de terreny de domini públic corresponent a un tram del carrer Juan de Herrera. Situat entre el carrer de Genís i Sagraera i el carrer Antoni Gaudí.

Imatges recents del polígon d'actuació urbanística PAU b1.25:

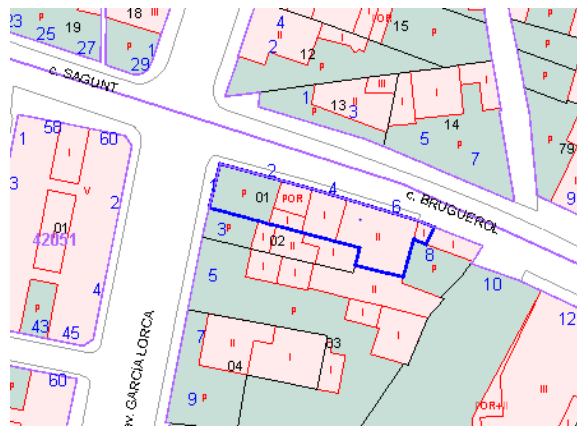




PEÇA "B"

La peça "B" està situada a la cruïlla de l'avinguda de Garcia Lorca amb el carrer del Bruguerol. Mesura 1.730,34m² i engloba quatre finques cadastrals:

- Finca cadastral 4304901EG1440S0001WI. Fa cantonada amb els dos carrers. Mesura 309m² (segons cadastre). Està edificada, amb diverses construccions, amb una superfície total construïda 345m², de planta baixa i planta pis destinades a un habitatge.



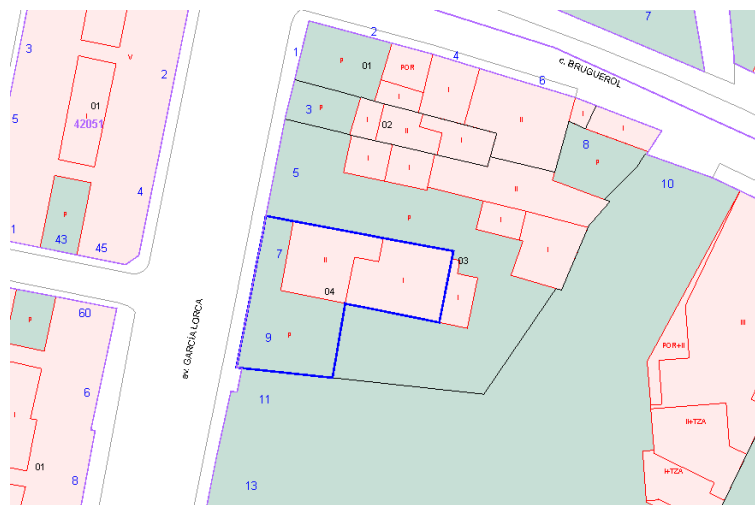
- Finca cadastral 4304902EG1440S0001AI. Amb front a l'avinguda Garcia Lorca. Mesura 132m² (segons cadastre). Està edificada amb una construcció entre mitgeres, de superfície total construïda 122m², de planta baixa i planta pis destinada a un habitatge.



- Finca cadastral 4304903EG1440S0001BI. Amb front a l'avinguda García Lorca i al carrer del Bruguerol. Mesura 915m2 (segons cadastre). Està edificada amb diverses construccions, de planta baixa i planta pis, destinades a habitatge i annexos.



- Finca cadastral 4304904EG1440S0001YI. Amb front a l'avinguda García Lorca. Mesura 357m2 (segons cadastre). Està edificada amb una construcció, de planta baixa i planta pis, destinada a habitatge.



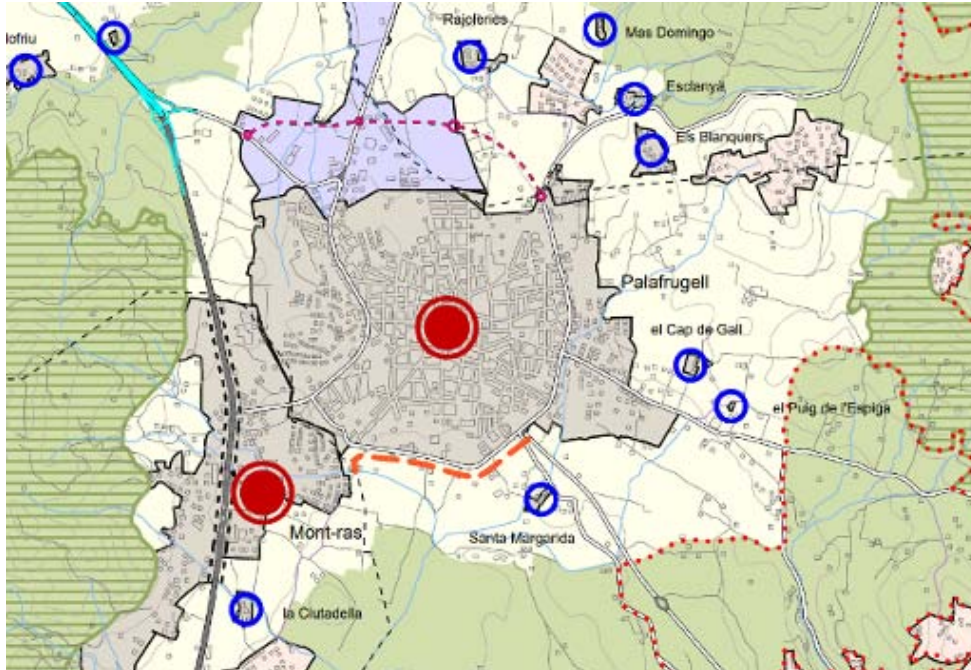
Imatges recents de la peça "B":



1.6. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

1.6.1 Planejament director territorial vigent

A Palafrugell és d'aplicació el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines aprovat pel Govern de la Generalitat el 14 de setembre de 2010 (DOGC 5735 de 15/10/2010). La proposta en el sòl urbà de Palafrugell és de creixement potenciat.



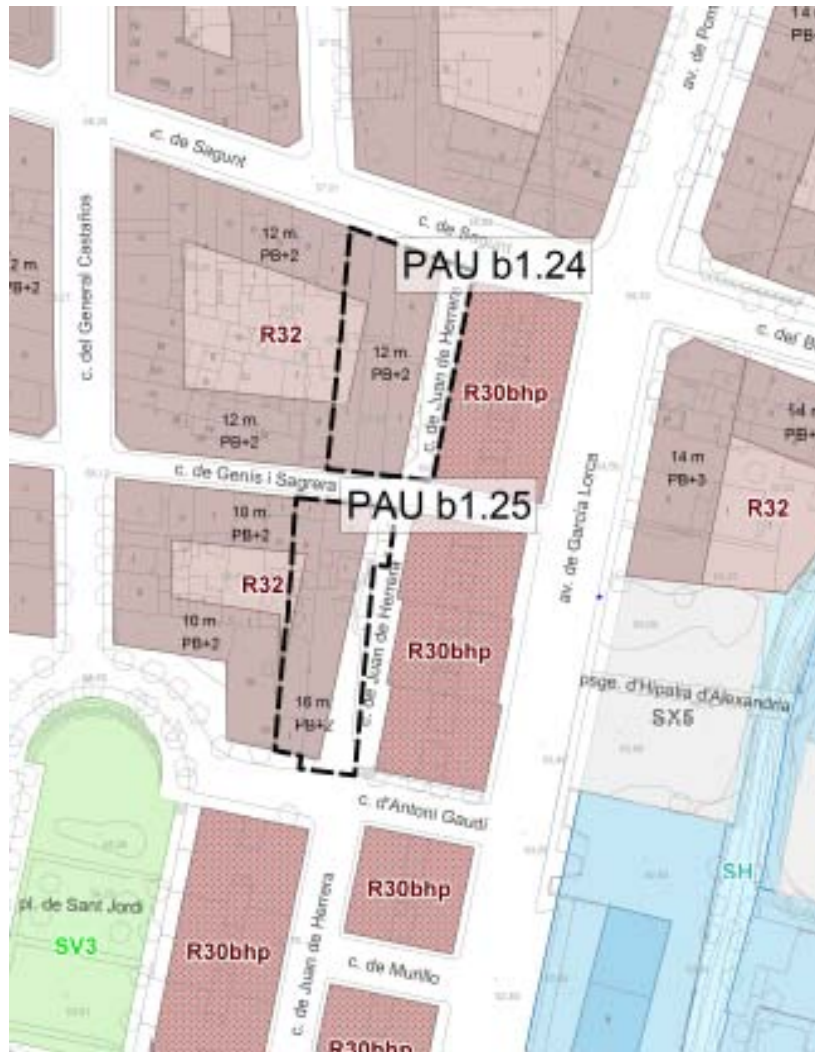
Plànol O.7 Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures

1.6.2 Planejament urbanístic general vigent

El planejament urbanístic general vigent en el municipi de Palafrugell és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 22 de gener 2015 (DOGC 6841 de 30 de març de 2015).

PEÇA "A"

El POUM incorpora els terrenys en dos polígons d'actuació urbanística. El règim urbanístic vigent de l'àmbit es plasma en la següent imatge:

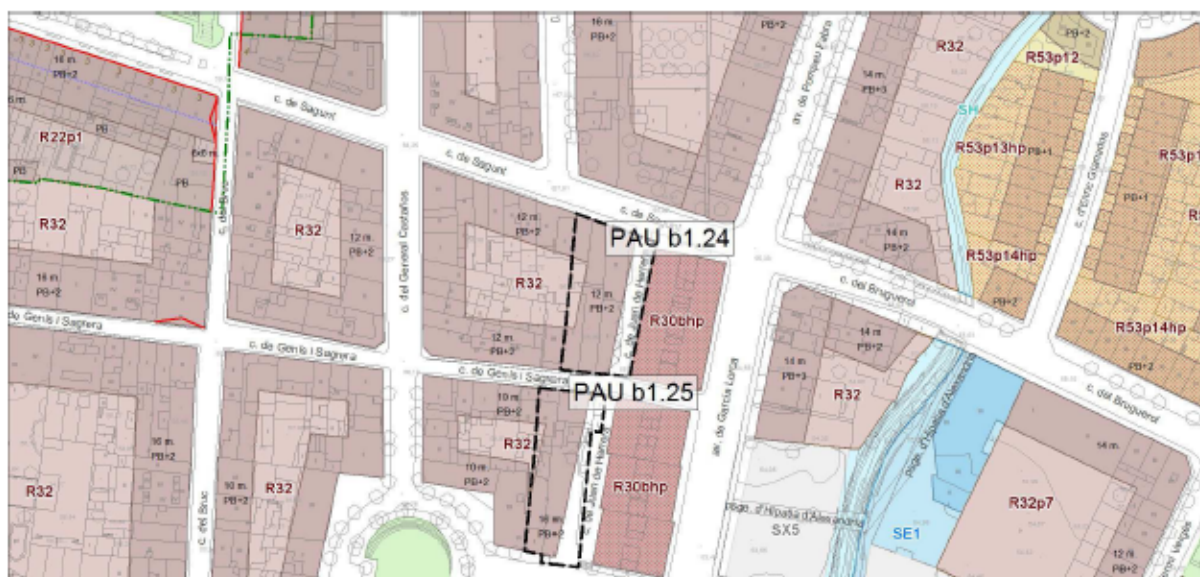


Plànol 4d1 de la sèrie o.2 Qualificació del sòl urbà i urbanitzable del POUM

La regulació dels polígons d'actuació urbanística està detallada en les següents fitxes normatives del Document Annex 1A del POUM:

PAU b1.24 Regularització solars Juan de Herrera-Sagunto-Genis i Sagrera	
Situació	L'objectiu d'aquesta àrea és la regularització de solars al carrer de Juan de Herrera, entre els carrers de Sagunto i Genis i Sagrera, per compensar l'afectació de les noves alineacions.
Objectius	Ajustar l'alineació del carrer Juan de Herrera.
Antecedents urbanístics	Correspon a l'àmbit Ub 1.20/Adapt. Cartogràfica 1999.

Superfície	894 m ²	Usos compatibles	Zones R
Us principal	Residencial		



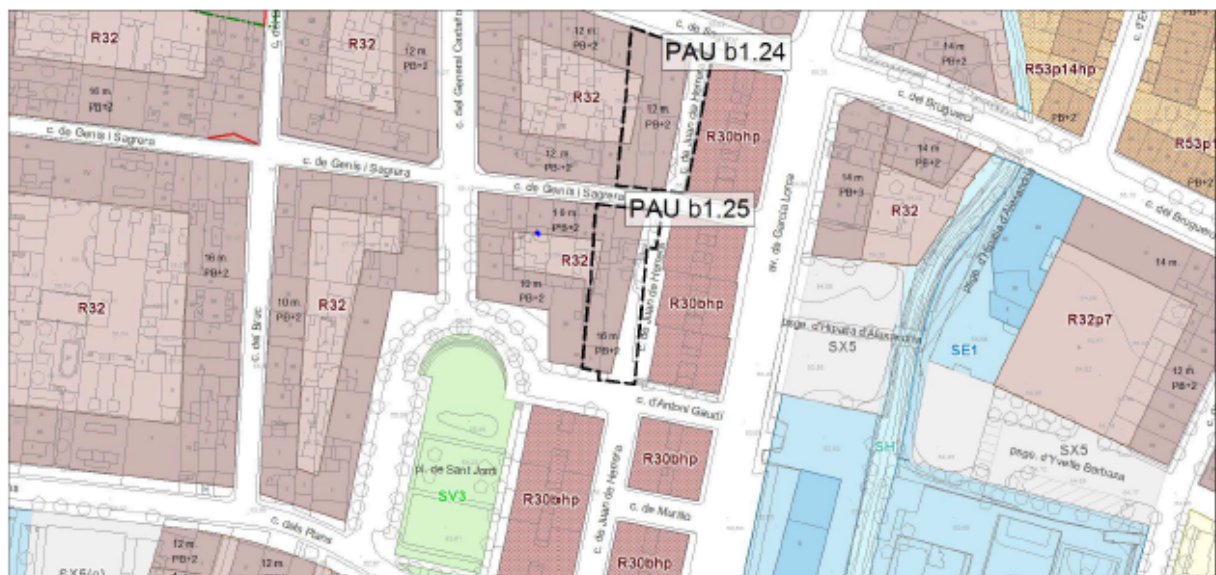
Escala: 1/2000

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges			
1,97 m ² st/m ² s		1.761 m ² s		220 hab/ha		20 hab	
Sol públic per sistemes				Sostre Residencial			
Total	V	E	X	habitatges de protecció			
27%	0%	0%	27%	Protegit	Concertat		
				100%	1.761 m ²	0%	0 m ²

Incidències / Observacions	El carrer Juan de Herrera s'ha de resoldre amb característiques de peatonalització pel que no s'admetrà accés de vehicles, excepte en situació d'emergència i disposarà d'arbrat.		
Mesures ambientals			
Proteccions patrimonials			
Agenda			
Processos desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació	
Projecte d'urbanització	1er	Reparcel·lació per compensació bàsica	
Projecte de reparcel·lació			

PAU b1.25 Reparcel·lació PERI Cementiri Vell	
Situació	Reparcel·lació corresponent al PERI Cementiri Vell
Objectius	Ajustar l'alineació del carrer Juan de Herrera.
Antecedents urbanístics	Correspon a l'àmbit Ub 1.21/Adapt. Cartogràfica 1999.

Superfície	762 m ²	Usos compatibles	Zones R
Us principal	Residencial		



Escala: 1/2000

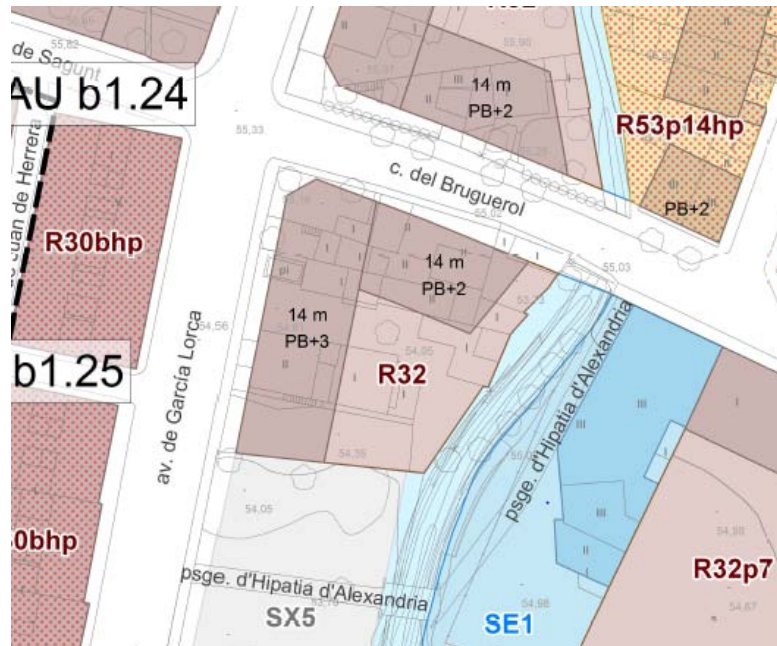
Sostre maxím edificable				Densitat d'habitages			
2,00 m ² st/m ² s		1.524 m ² s		180 hab/ha		14 hab	
Sòl públic per sistemes				Sostre Residencial			
Total	V	E	X	habitages de proteccio			
37%	0%	0%	37%	Protegit	Concertat		
				100%	1.524 m ²	0%	0 m ²
						0%	0 m ²

Incidents / Observacions	El carrer Juan de Herrera s'ha de resoldre amb característiques de peatonalització pel que no s'admetrà accesos de vehicles, excepte en situació d'emergència i disposarà d'arbrat.
Mesures ambientals	
Proteccions patrimonials	

Agenda		
Processos desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització Projecte de reparcel·lació	2on	Reparcel·lació per compensació bàsica

PEÇA "B"

El règim urbanístic vigent de l'àmbit es plasma en la següent imatge:



Plànol 4d1 de la sèrie o.2 Qualificació del sòl urbà i urbanitzable del POUM

Es tracta de sòl urbà qualificat de Zona residencial d'ordenació tancada. Subzona IIIa tancada (clau R32), que correspon a una volumetria definida en el POUM edificada en règim d'alineació a vial. Les finques estan afectades pel sistema viari per completar la xarxa viària de l'avinguda Garcia Lorca i el carrer del Bruguerol.

La regulació d'aquest sòl està establerta en els articles 126 i següents de la Secció Tercera "Zona residencial tancada (clau R3)" del Capítol II "Regulació de les zones en sòl urbà" del Títol V "Sòl urbà". Les principals condicions, de parcel·lació, edificació i ús, son les següents:

- Parcel·la mínima: 4,50 m de front i profunditat d'un metre superior a la fondària edificable.
- Fondària edificable: grafiada i anotada en els plànols d'ordenació.
- Pati d'illa: edificable en planta baixa amb una ocupació màxima del 50%.
- Nombre màxim de plantes permeses: Fixada en els plànols d'ordenació
- Ús preferent: Habitatge plurifamiliar

1.7. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

Per donar compliment als objectius descrits, la present modificació del POUM proposa una ordenació alternativa que es descriu a continuació. La proposta d'ordenació de la present modificació incrementa la quantia i millora la funcionalitat i qualitat de l'espai lliure públic i les condicions d'habitabilitat i esponjament d'edificacions incloses en l'àmbit ERRP.

PEÇA "A"

Pel que fa a l'espai lliure públic.

Es proposa estructurar l'espai públic, situat entre els dos blocs de la *Cooperativa de Viviendas San Martín* i les dues illes obertes (carrer de Juan de Herrera), amb una configuració unitària i de major funcionalitat que millori i dignifiqui l'espai públic i que al mateix temps enriqueixi les condicions d'habitabilitat dels blocs i la qualitat del nou sostre edificable.

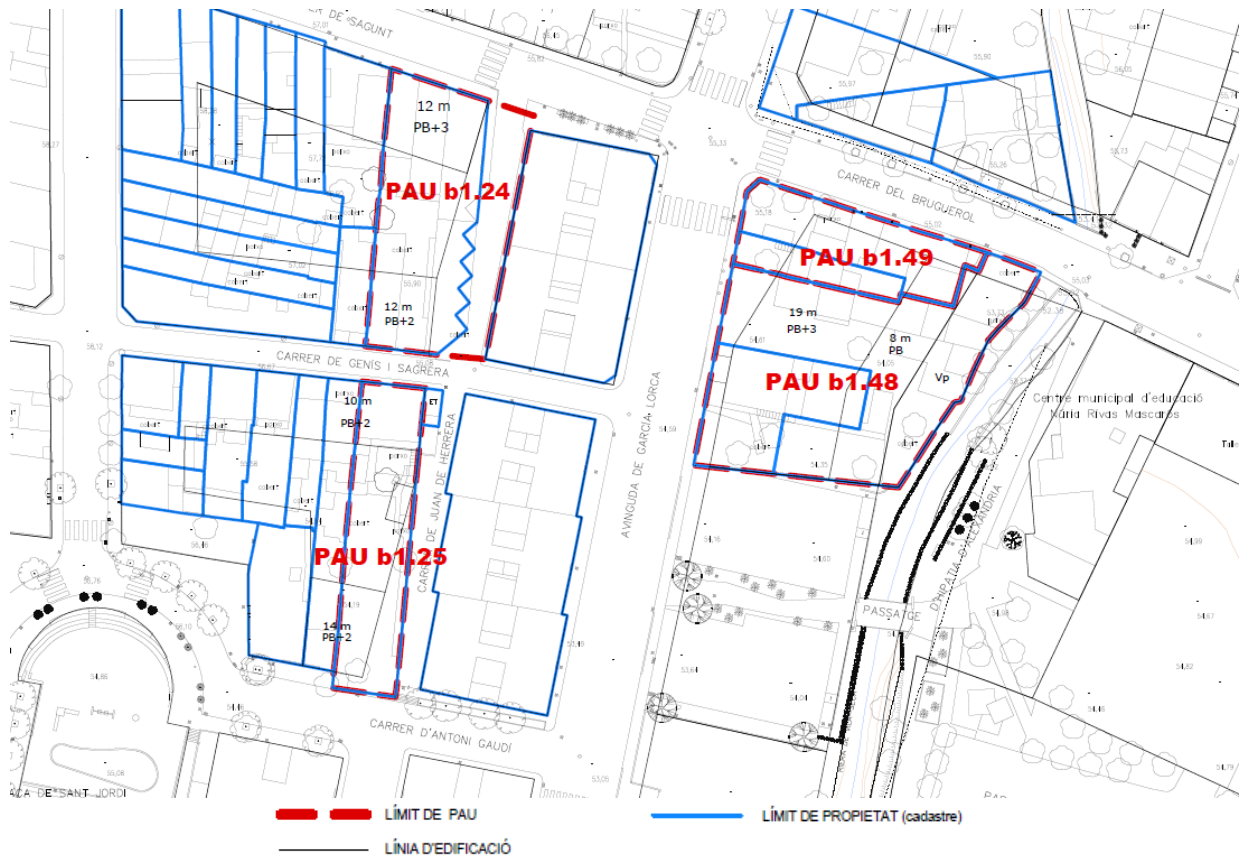


Pel que fa a l'espai edificat.

Es proposa deixar obertes les illes de davant dels dos blocs. Es dona continuïtat a la volumetria establerta en el POUM en les barres de les illes amb B+2P, si bé, el volum remat del carrer de Sagunt, al costat del bloc de B+4P, es permet una planta més (B+3P).



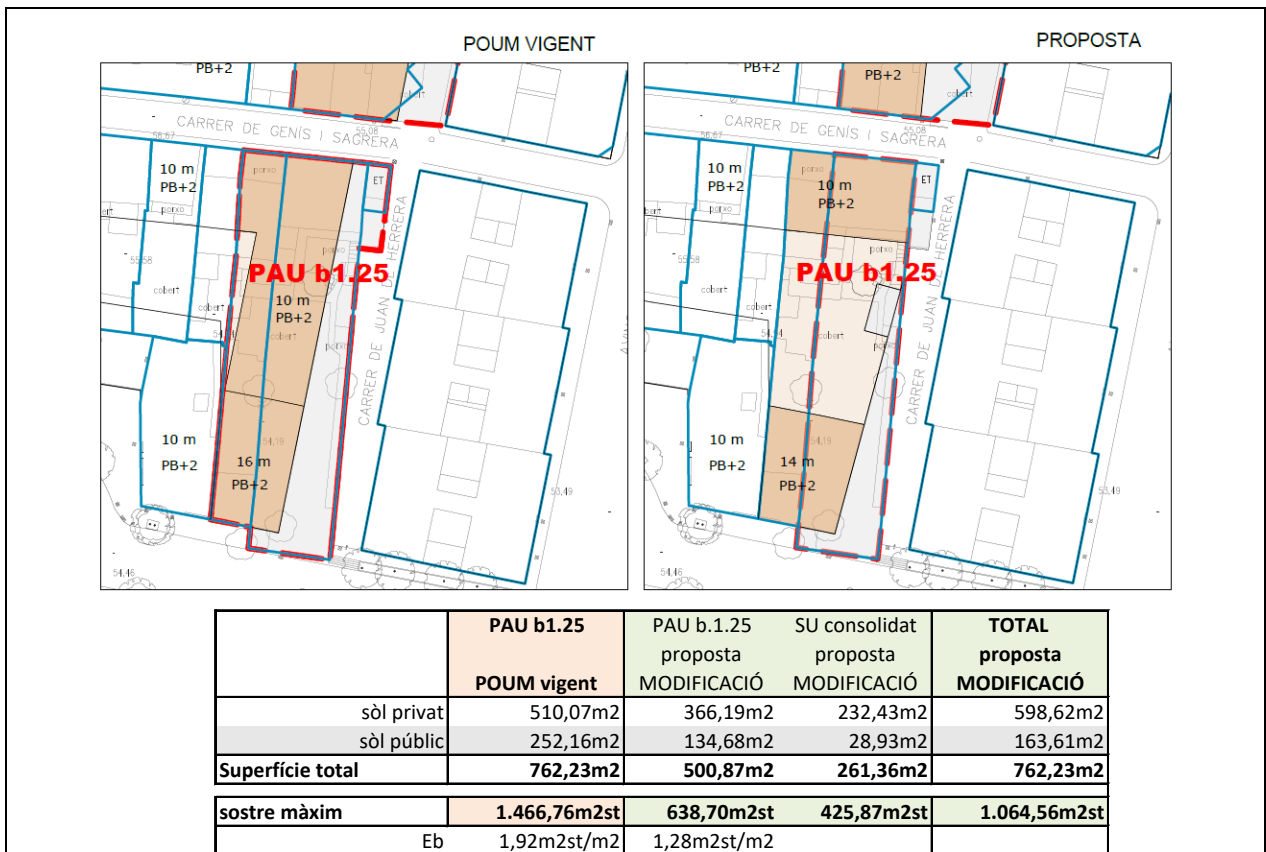
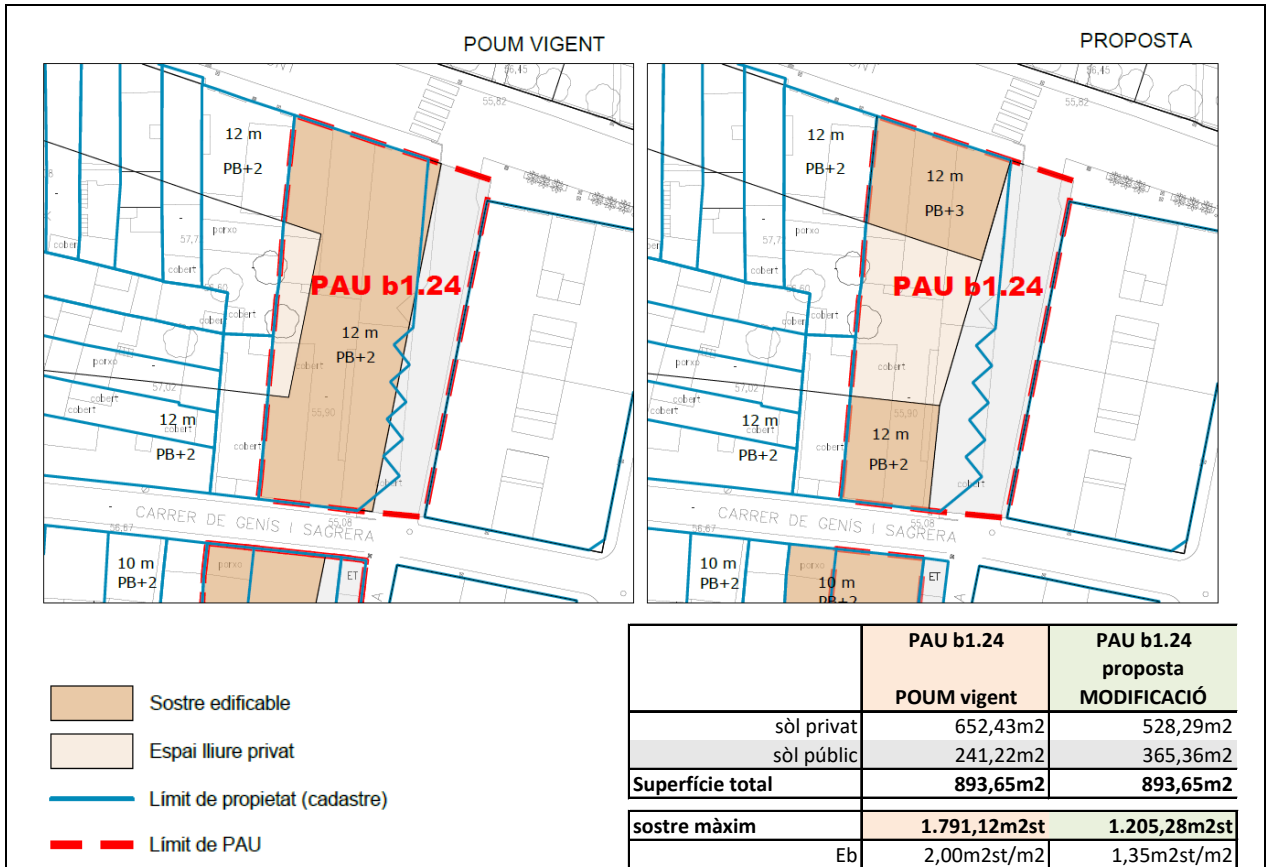
Pel que fa a la gestió es conserva la gestió urbanística integrada prevista en el POUM amb la delimitació dels àmbits establerts en el POUM, si bé es modifiquen els límits del PAU b1.25.



Es manté el PAU b1.24 "Regularització solars Juan de Herrera-Sagunto-Genís i Sagrera" a desenvolupar pel sistema d'actuació de reparcel·lació per compensació bàsica.

Es modifica l'àmbit del polígon d'actuació PAU b1.25 "Reparcel·lació PERI Cementiri Vell" amb un reajustament dels límits. Es treu de l'àmbit la finca de referència cadastral 205317EG1440N0001HM i la peça on hi ha ubicada actualment una estació transformadora, deixant l'àmbit amb un únic propietari. La finca exclosa és una finca edificada amb un habitatge, d'un grup de dos, que dona al carrer Genís i Sagrera i un garatge pel carrer d'Antoni Gaudí i la qual de fet ja disposa de tots els serveis urbanístics per tenir la consideració de solar. Es manté en aquest PAU el sistema d'actuació de reparcel·lació per compensació bàsica.

Comparativa de superfícies de zones i sistemes proposats:



Pel que fa a les superfícies de zones i sistemes, proposats en la peça “A”, hi ha un increment de terrenys destinats a sistemes de 35,59m2. S’indiquen en el quadre següent:

clau	qualificació	Superfície POUM vigent	Superfície Proposta de Modificació	Diferència
R32	Zona residència d'ordenació tancada	1.162,50 m2	1.126,91 m2	-35,59 m2
ST	Sistema serveis tècnics		18,00 m2	18,00 m2
SX4	Sistema viari	493,38 m2	510,97 m2	17,59 m2
TOTAL		1.655,88 m2	1.655,88 m2	0,00 m2

I pel que fa a l'edificabilitat, les superfícies corresponents al sostre són les que s'indiquen a continuació. Es pot comprovar que hi ha una reducció de 988,04m2 de sostre.

	Sostre residencial segons fitxa	Sostre residencial vigent mesurat en cartogràfic de l'ICGC	Sostre màxim Proposta de Modificació	Diferència
PAU b1.24	1.761 m2st	1.791 m2st	1.205,28m2st	
PAU b1.25	1.524 m2st	1.467 m2st	638,70m2st	
finca RC 4205317EG1440N0001HM			425,87m2st	
TOTAL		3.258 m2st	2.269,84m2st	-988,04m2st

PEÇA “B”

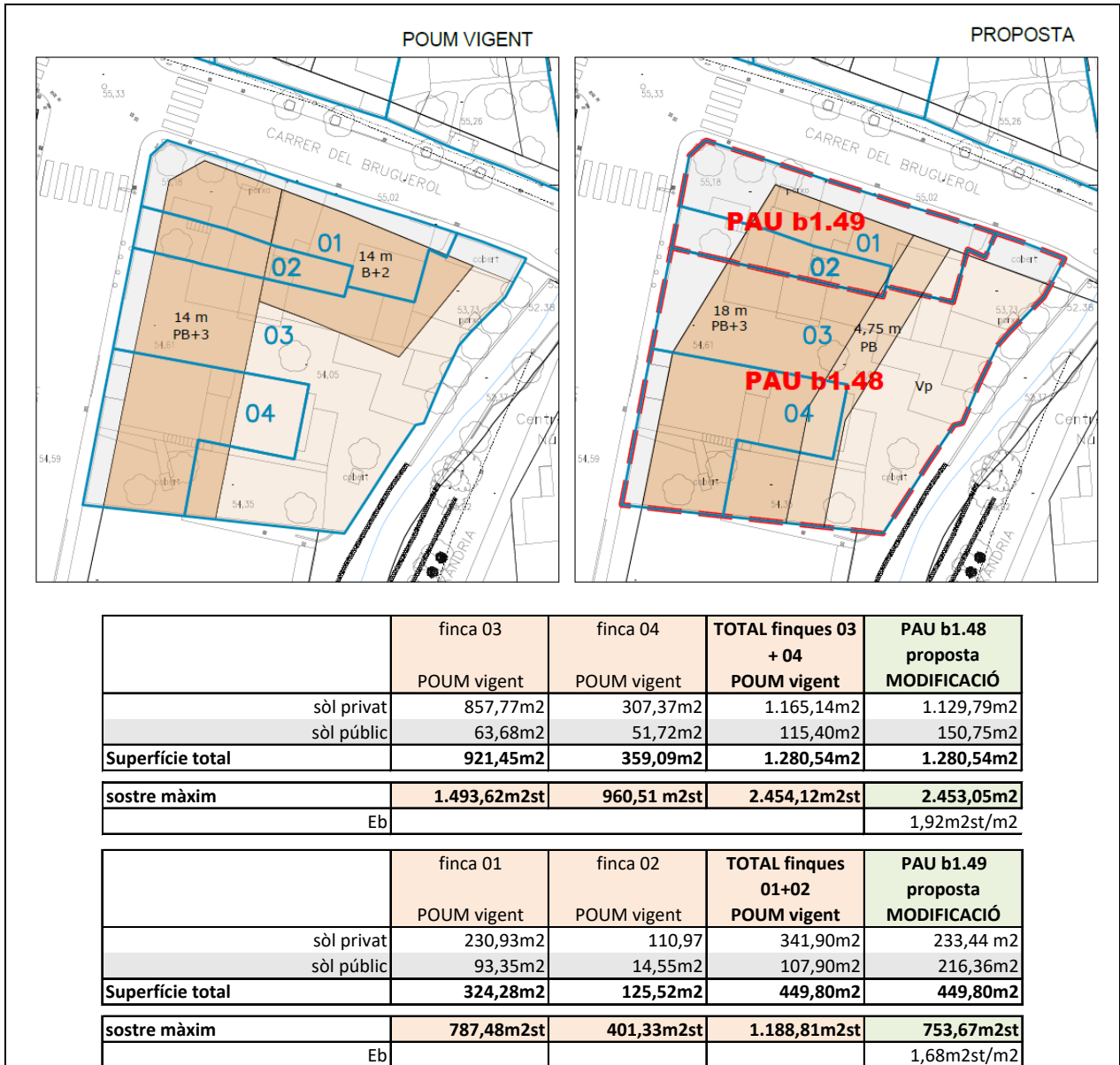
S'amplia el xamfrà per permetre executar una rotonda en l'encreuament de l'avinguda de García Lorca amb el carrer del Bruguerol i obtenir major permeabilitat física i visual. S'unifica el nombre de plantes en B+3P en el volum de la cantonada i es concentra el sostre en el front de l'avinguda García Lorca. Es proposa separar les edificacions de la riera de Vilaseca establint una franja en contacte amb la riera com a verd privat (Vp).



Pel que fa a la gestió es proposa una gestió urbanística integrada amb la delimitació d'àmbits, que permetin una àgil gestió, i que prenen en consideració l'estructura de la propietat.

Es delimita el polígon d'actuació PAU b1.48 "Avinguda García Lorca" a desenvolupar pel sistema d'actuació de reparcel·lació per compensació bàsica i el polígon d'actuació PAU b1.49 "Avinguda García Lorca-carrer del Bruguerol" a desenvolupar pel sistema d'actuació d'expropiació.

Pel que fa a la comparativa de zones i sistemes proposats:



Pel que fa a les superfícies de zones i sistemes proposats en la peça "B", hi ha un increment de 143,81m2 de sòl públic, què correspon a l'ampliació del xamfrà. S'indiquen en el quadre següent:

clau	qualificació	Superfície POUM vigent	Superfície Proposta de Modificació	Diferència
R32	Zona residència d'ordenació tancada	1.507,04 m2	1.363,23 m2	-143,81 m2
SX	Sistema viari	223,30 m2	367,11 m2	143,81 m2
TOTAL		1.730,34 m2	1.730,34 m2	0,00 m2

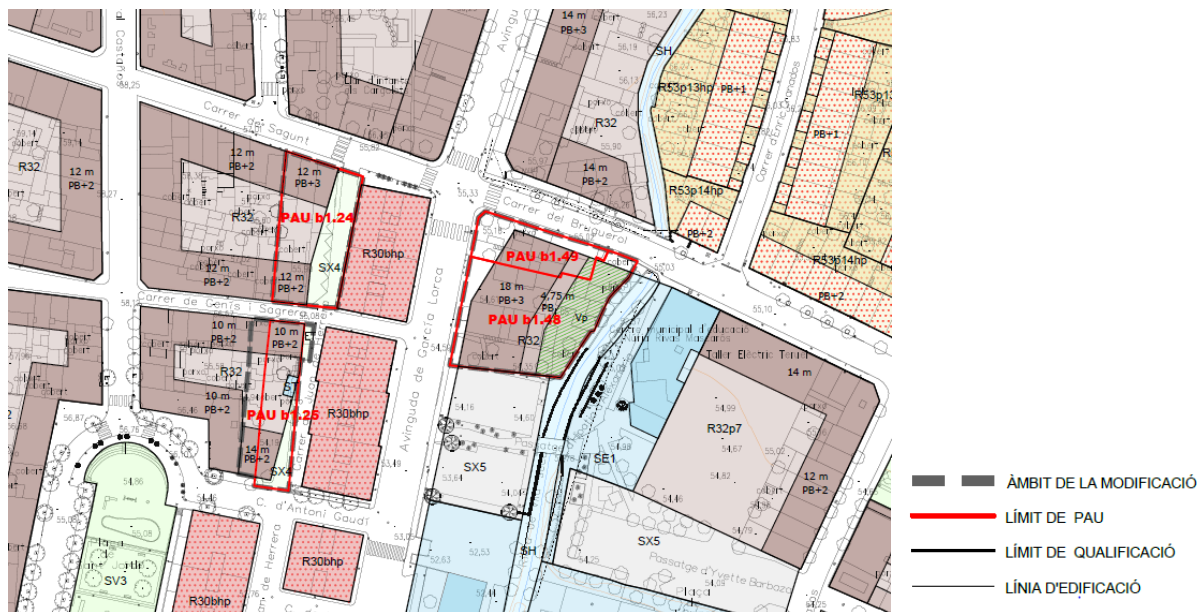
I pel que fa a l'edificabilitat, les superfícies corresponents al sostre són les que s'indiquen a continuació. Es pot comprovar que hi ha una reducció de 436,21 m2 de sostre.

	Sostre residencial vigent	Sostre màxim Proposta de Modificació	Diferència
PAU b1.48	2.454,12 m2st	2.453,05m2st	-1,07m2st
PAU b1.49	1.188,81 m2st	753,67m2st	-435,14m2st
TOTAL	3.642,93 m2st	3.206,72m2st	-436,21m2st

1.7.1 Concreció de la proposta

En conclusió, la present modificació modifica els límits d'edificació, de qualificació i d'àmbits de PAU. Normativament modifica el POUM en els plànols d'ordenació O.2 *Planejament urbanístic. Sòl urbà i urbanitzable*. Palafrugell (Plànol 4 de la sèrie 1 i plànol 4d1 de la sèrie 2 *Qualificació del sòl urbà i urbanitzable*) i modifica dues fitxes (PAU b1.24 "Regularització solars Juan de Herrera-Sagunto-Genís i Sagrera" i PAU b1.25 "Reparcel·lació PERI Cementiri Vell") i n'afegeix dues (PAU b1.48 "Avinguda García Lorca" i PAU b2.49 "Avinguda García Lorca-carrer del Bruguerol") de l'Annex 1 *Fitxes àmbits Plans d'Actuació Urbanística (PAU)* del Document III *Normes Urbanístiques*. No modifica cap article del document de les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell.

La proposta d'ordenació queda establerta en el plànol d'ordenació O.1: "PLANEJAMENT PROPOSTA: Qualificació del sòl urbà i urbanitzable".



1.7.2 Compliment de les condicions establertes en els articles 98 i 99 del TRLUC

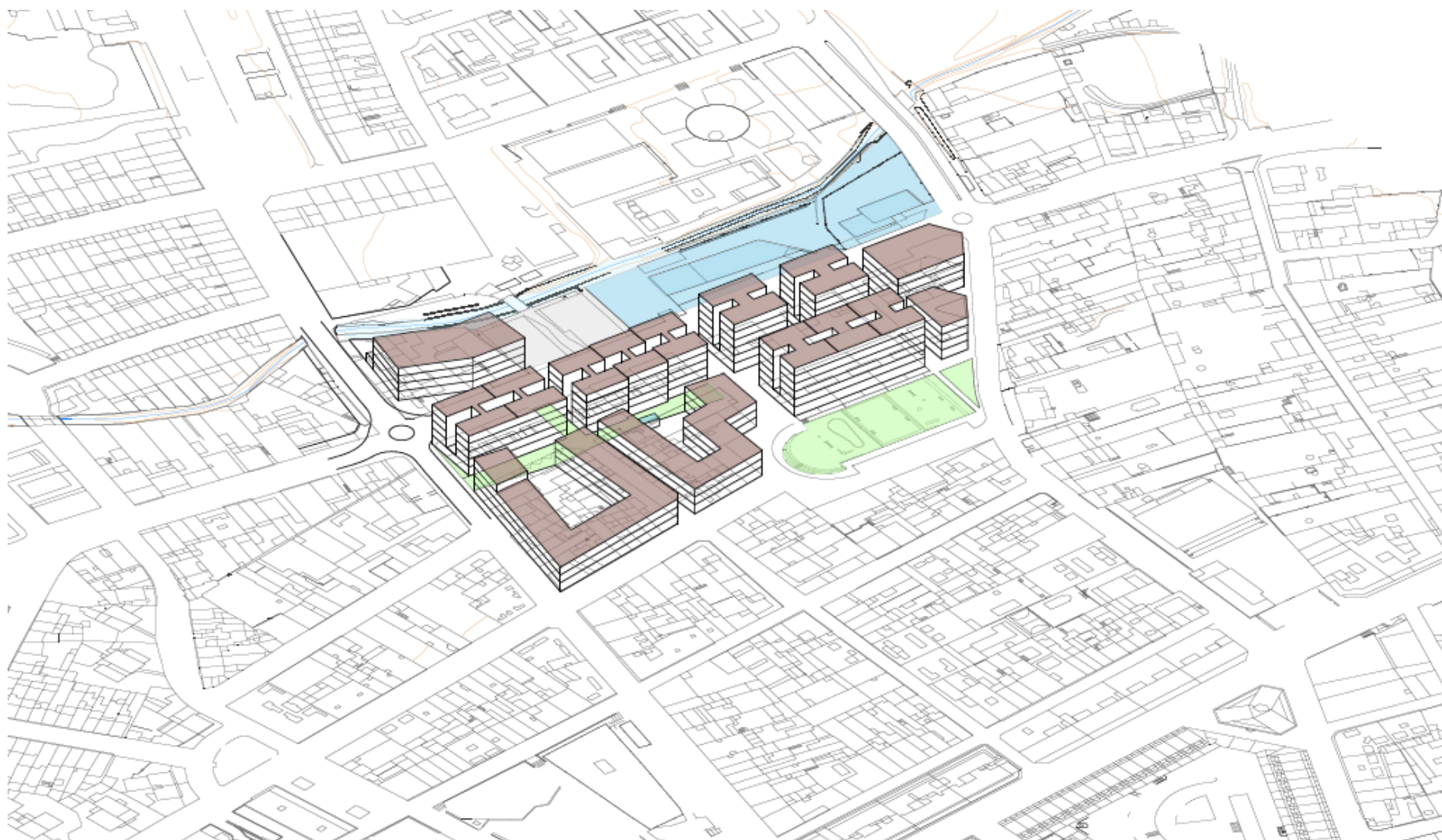
L'article 98.1 del TRLU estableix que la modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats en la present modificació no afecten a sistema els espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius. La present modificació representa un increment global de 179,40m2 de la superfície del sistema viari i una millora de la qualitat i funcionalitat d'aquests terrenys.

increment sòl públic PAU b1.24	124,14m2
increment sòl públic PAU b1.25	-88,55m2
increment sòl públic PAU b1.48	35,35m2
increment sòl públic PAU b1.49	108,46m2
TOTAL increment sòl públic	179,40m2

L'article 99 del TRLUC estableix que les modificacions de planejament general que comportin increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure documentació específica. La present modificació no comporta increment del sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos. Comporta una reducció total de sostre de 1.424,25m2st i, atès que no es modifica la relació entre densitat d'habitatge i la superfície construïda, representa també una reducció del nombre d'habitatges.

increment sostre PAU b1.24	-585,84m2st
increment sostre PAU b1.25	-402,20m2st
increment sostre públic PAU b1.48	-1,07m2st
increment sostre públic PAU b1.49	-435,14m2st
TOTAL increment sostre	-1.424,25m2st

Imatge de la proposta:



1.8 MEMÒRIA SOCIAL I JUSTIFICACIÓ DE LA PERSPECTIVA DE GÈNERE

D'acord amb l'article 69.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, la memòria social d'un Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i les revisions o modificacions que es tramitin és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge

La Memòria social té per objecte avaluar les demandes de la població a la qual afecta, establint les necessitats de benestar i estratègiques d'homes i dones i altres col·lectius, i la valoració de l'impacte social i de gènere del planejament, i definir els objectius de producció d'habitatge protegit. Donades les característiques de la Modificació puntual proposada i atès que no té per finalitat la modificació de cap àmbit residencial de nova implantació, es considera que no és preceptiva, en aquest cas, la redacció de l'esmentada memòria social.

1.8.1 Necessitats d'habitatge social

La proposta de modificació no afecta els objectius generals de producció d'habitatge protegit que té programats l'Ajuntament, ni a les necessitats de benestar i estratègiques dels diferents col·lectius. No modifica la memòria social del document del POUM en quant a als aspectes i determinacions relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge.

L'article 69.3 del Decret 305/2006 relaciona els aspectes que han de contenir la memòria social del POUM. L'apartat g estableix que cal fer referència a les necessitats de reallotjament.

Aquest extrem està desenvolupat al Capítol V "Dret de reallotjament" del Títol V "De la gestió urbanística" del Decret 305/2006, afegit pel Decret 80/2009, de 19 de maig, "pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament".

L'execució dels polígons d'actuació PAU b1.24 "Regularització solars Juan de Herrera-Sagunto-Genís i Sagrera", PAU b1.25 "Reparcel·lació PERI Cementiri Vell" i PAU b1.48 "Avinguda García Lorca" delimitats en la present modificació no planteja cap actuació que comporti dret de reallotjament, al no afectar a habitatges existents ni, per tant, a persones que resideixin de forma habitual en un habitatge.

L'execució del polígon d'actuació PAU b1.49 "Avinguda García Lorca-carrer del Bruguerol" planteja unes actuacions on les persones ocupants legals d'habitatges afectats que constitueixin la seva residència habitual, tenen dret a ésser reallotjades en les condicions i amb els requisits que estableix la Llei d'urbanisme i la legislació aplicable. El dret de reallotjament correspon a les persones ocupants de residència habitual en les edificacions destinades a habitatge situades en les finques de referència cadastral 4304901EG1440S0001WI i 4304902EG1440S0001AI.

L'obligació de fer efectiu el dret de reallotjament a les persones ocupants de residència habitual en el PAU b1.49, en tractar-se d'una actuació urbanística per expropiació, correspondrà a l'Ajuntament. I en el moment que es tramitin els instruments de gestió del polígon pel sistema d'expropiació caldrà seguir el procediment de reallotjament establert en els articles 219 terdecies i següents del Decret 305/2006.

1.8.2 Impacte de gènere

D'acord amb la DA 18a de la Llei d'urbanisme s'incorpora la perspectiva de gènere en l'avaluació de l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere.

Els informes (o estudis) d'impacte de gènere són un dels mecanismes per l'avaluació de l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere, per garantir, entre d'altres, el dret a la igualtat efectiva de gènere en l'àmbit col·lectiu. La seva finalitat és integrar la perspectiva de gènere a actuacions concretes, analitzant les possibles diferències de gènere en cada cas. Estan regulats per la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes i la seva incorporació a la Llei d'urbanisme es produeix a través de la disposició addicional divuitena.

La perspectiva de gènere aplicada a l'urbanisme significa posar en igualtat de condicions les necessitats quotidianes d'atenció a les persones

El principal factor d'impacte de gènere d'una actuació urbanística és la seva incidència en la seguretat de l'espai públic, llegit com la facilitat de generar situacions de risc per delinqüència o per accident, i entès com un risc que es pot percebre amb diferent mesura en funció de l'edat, del grup social i del gènere.

La generació de cantonades amb menor visibilitat, carrerons sense sortida o trams llargs i tancats de carrer amb poca activitat, o simplement un enllumenat insuficient, són figures urbanes poc adequades des del punt de vista de la seguretat. També ho són els carrers amples i sense obstacles, que fomenten l'excés de velocitat i faciliten l'impacte entre vehicles o d'aquests amb vianants i bicicletes, o la presència de vegetació frondosa.

Amb la present modificació hi haurà una incidència favorable en l'ordenació proposada sobre la situació originària de les xarxes quotidianes en els següents aspectes: (1) les noves alineacions del carrer Juan de Herrera proposen una continuïtat en les alineacions, eviten retranqueixos i, amb la nova ordenació volumètrica, s'amplia la lluminositat i transparència millorant la sensació de seguretat i d'amabilitat del carrer i (2) amb la nova alineació de l'avinguda García Lorca es crea una amplitud de la vorera, que permet un ús alternatiu al de circulació com seure i conversar, i l'obertura cap al carrer del Bruguerol augmenta la permeabilitat visual.

1.9. IMPROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

Segons l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada en la redacció de figures de planejament general, així com en llurs revisions i modificacions, només serà necessari incorporar un estudi de la mobilitat generada en el cas que aquelles comportin noves classificacions de sòl urbà o urbanitzable. Tenint en compte que la present Modificació no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable (article 3.1.b) concloem que no és preceptiva la incorporació d'un estudi de la mobilitat generada a la present modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Palafrugell.

1.10. DOCUMENT COMPRESIU

L'article 8.5.a del TR de la Llei d'Urbanisme de Catalunya estableix que

"a) En la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:

Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol

d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració."

D'acord amb el que determina l'art. 8.5.a del TRLUC i per tal de facilitar a la ciutadania el dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics es redacta el present document comprensiu de la Modificació Puntual núm 16 del POUM, per ser presentat en el tràmit d'informació pública de la referida Modificació del POUM, conjuntament amb el seu text complet.

1.10.1. Delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències

L'art. 73.2 del TRLU estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades a l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

La Modificació té per objecte canviar el règim urbanístic dels terrenys de les peces incloses en l'àmbit de la modificació. Tot mantenint la classificació de sòl urbà. Per la qual cosa es considera que s'acordi la suspensió la tramitació de projectes de gestió urbanística i de llicències d'edificació de l'àmbit que s'indica en el següent plànol:



 ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE L·LICÈNCIES DE LA MODIFICACIÓ núm. 16 del POUM DE PALAFRUGELL
- actuacions en l'àmbit delimitat per l'entorn residencial rehabilitació programada (ERRP) de Palafrugell -

1.10.2 Resum de l'abast de les determinacions del pla

La Modificació es planteja per permetre l'execució d'actuacions en l'àmbit de l'Entorn residencial de rehabilitació programada de Palafrugell, delimitat al voltant de l'avinguda Garcia Lorca, que té

preassignada una subvenció per dur a terme actuacions conjuntes en l'espai públic i edificis d'ús residencial. La modificació aborda dos aspectes: (1) millorar les condicions i qualitat tant de l'espai lliure públic (carrer Juan de Herrera) com del privat, dels terrenys que hi ha davant de la façana oest dels dos primers blocs construïts per la *Cooperativa de Viviendas San Martín*. Es proposa una ordenació respectuosa amb el teixit existent i la formació d'un espai identitari i comunitari, destinat a espai lliure, que millori la mobilitat dels vianants i dignifiqui l'entorn. I (2) permetre l'execució d'una rotonda en la confluència de dues vies amb un volum de trànsit notable: l'avinguda Garcia Lorca i el carrer Bruguerol que és la prolongació de la GIV-6542 (eix viari de Palafrugell a Tamariu).

El sòl afectat per la Modificació són tres peces que s'assenyalen en la següent ortofoto:



Es proposa deixar obertes les dues illes de davant dels blocs i ampliar l'espai destinat a vialitat redefinint les alineacions a vial. Es proposa que l'espai públic que dona als dos blocs tingui una configuració unitària que millori la mobilitat dels vianants i dignifiqui l'entorn i les condicions d'habitabilitat de l'espai construït.

Per altra banda, en l'encreuament de l'avinguda de Garcia Lorca amb el carrer del Bruguerol s'augmenta el xamfrà per permetre l'execució d'una rotonda. S'unifica el nombre de plantes en B+3P a tot el volum de la cantonada.



PLANEJAMENT VIGENT



PLANEJAMENT PROPOSAT

2. INFORME AMBIENTAL

Mentre no es duu a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han d'aplicar les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la dita normativa bàsica, concretament les regles contingudes en la Disposició addicional Vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol. Aquesta disposició estableix quins plans s'han de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, quins plans s'han de sotmetre a avaluació ambiental estratègica simplificada, i quins plans estan exempts d'avaluació ambiental.

De conformitat amb l'apartat 6.c segon de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, no han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general, les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà (modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural).

El POUM de Palafrugell va ser sotmès a la corresponent avaluació ambiental, i en els termes de l'apartat 6 de l'addicional vuitena de la Llei 16/2015, el contingut de la Modificació no comporta la tramitació de projectes sotmesos a avaluació ambiental ni tindrà efectes significatius en el medi ambient. Per la qual cosa la present modificació no ha de ser objecte d'avaluació ambiental.

No obstant això, de conformitat amb l'apartat 6.e) de l'esmentada DA Vuitena de la Llei 16 /2015 l'òrgan ambiental pot determinar que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient les modificacions dels plans urbanístics que no constitueixen variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència. Per això, prèviament a la tramitació de l'expedient d'aprovació inicial, si escau, l'Ajuntament sol·licitarà informe a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona.

La present Modificació del POUM no està subjecte a avaluació ambiental en el marc de l'article 7 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació d'impacte ambiental de plans i programes, pels quals s'hauria de sotmetre al procediment d'avaluació ambiental, 1. No constitueix una modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del POUM vigent i no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient (article 7.1.a), 2. No estableix el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental (article 7.1.b), 3. La modificació no altera la classificació de sòl no urbanitzable, ni la qualificació comporta l'admissió de nous usos ni de més intensitat d'ús respecte a l'ordenació que es modifica (article 7.1.c).

Segons l'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'informe de sostenibilitat ambiental s'ha d'incorporar en aquelles modificacions de planejament general que s'hagin de sotmetre a avaluació ambiental o que tinguin repercussió ambiental.

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

3.1 Agenda

La present modificació del POUM de Palafrugell serà de vigència immediata a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva.

Per les característiques i objectius de la present modificació es preveu l'execució en una sola etapa, dins del primer sexenni de vigència de la modificació.

3.2 Marc legal i metodologia

L'objectiu del present estudi econòmic és justificar els equilibris de viabilitat econòmica dels àmbits delimitats i la sostenibilitat econòmica del seu desenvolupament.

L'article 59 del TRLUC especifica la necessitat d'incloure en la documentació dels plans generals els següents documents de contingut econòmic. Concretament especifica:

Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Art. 59 3.d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

D'altra banda el RLU, detalla la documentació necessària del planejament general i especifica a l'article 76.3 les característiques de l'avaluació econòmica financera.

76.3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

Els criteris de valoració, en els supòsits d'expropiació s'ajusten als previstos en els articles 37 i següents de la Llei del sòl (Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre).

2. *Quan es tracti de sòl edificat o en curs d'edificació, el valor de la taxació és el superior dels següents:*
 - a) *El determinat per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent que s'ajusti a la legalitat, pel mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació existent o la construcció ja feta.*
 - b) *El determinat pel mètode residual de l'apartat 1 d'aquest article, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja feta.*
3. *Quan es tracti de sòl urbanitzat sotmès a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, el mètode residual a què es refereixen els apartats anteriors considera els usos i les edificabilitats atribuïts per l'ordenació en la seva situació d'origen.*

El mètode de valoració a aplicar és el mètode residual estàtic, de conformitat amb el que preveu el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30

d'octubre. D'acord amb l'article 40.1 del referit text legal estatal, en els supòsits d'operacions d'equidistribució de beneficis i càrregues, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués finalitzada l'actuació.

3.3 Valor del sòl

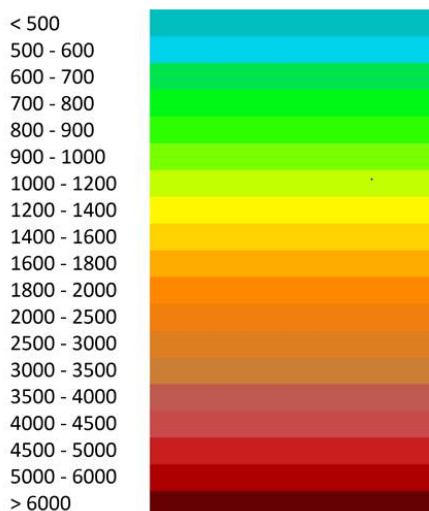
Per obtenir el valor del sòl s'ha consultat la publicació "*Valors bàsics dels immobles urbans*" editada per l'Agència Tributària de Catalunya de l'any 2023. D'acord amb aquesta publicació, al municipi de Palafrugell li correspon el quadre de valors A05. Per una categoria 4a (categoria similar a la mitjana) té un valor de repercussió del sòl d'ús residencial de 883 €/m².

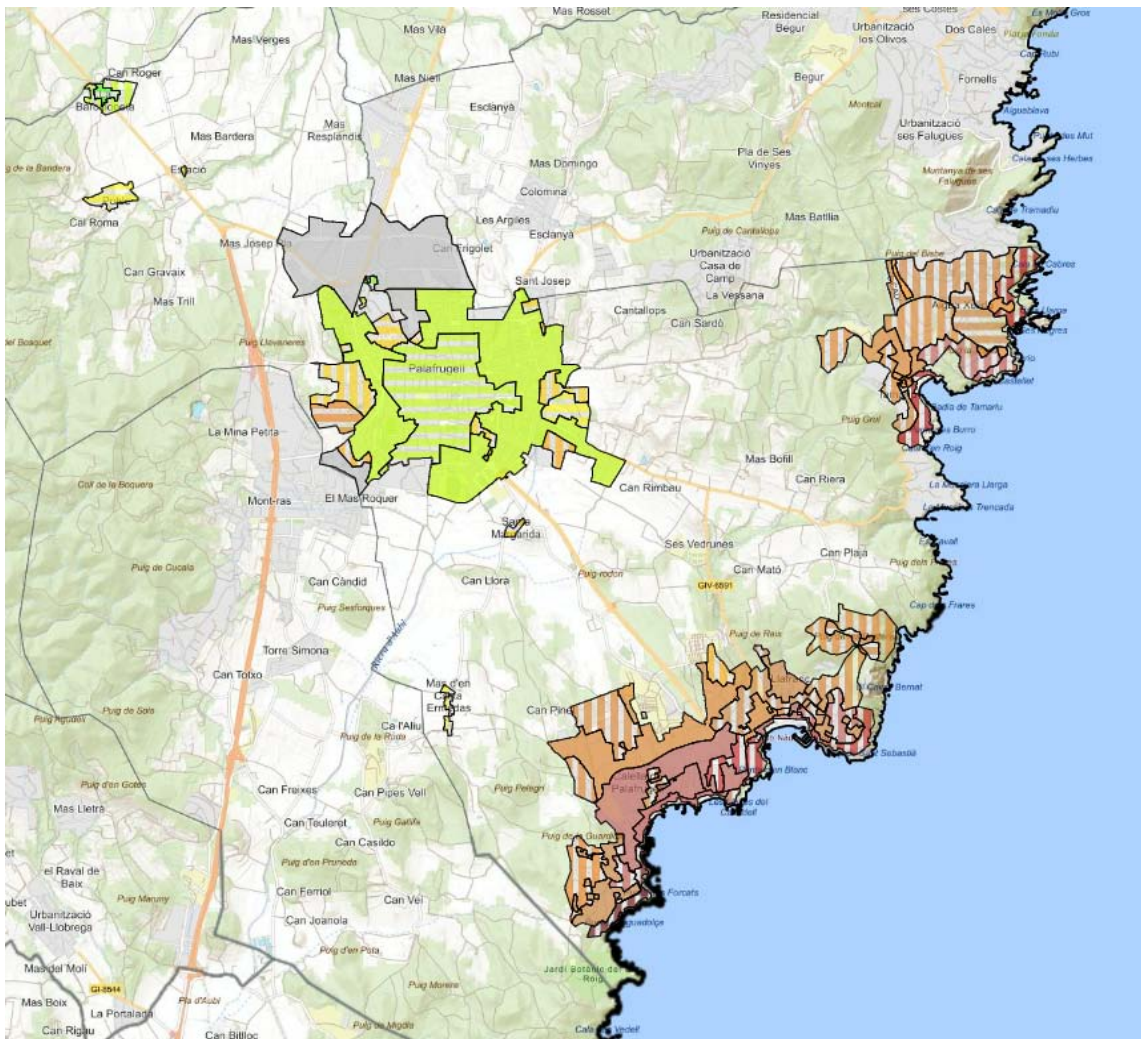
Valor mitjà de repercussió del sòl = (Valor mitjà de l'immoble / coeficient de realització) cost de construcció corresponent a la qualitat mitjana del municipi:

Quadre	Valor €/m ²	Coefficient realització	Cost construcció €/m ²	Valor del sòl €/m ²
A01	3.845	1,45	900	1.752
A02	3.460	1,45	900	1.486
A03	3.115	1,45	890	1.258
A04	2.810	1,45	880	1.058
A05	2.549	1,45	875	883
A06	2.313	1,40	870	782
A07	2.099	1,40	865	634
A08	1.904	1,40	860	500
A09	1.728	1,40	860	374
A10	1.567	1,35	855	306
A11	1.422	1,30	855	239
A12	1.290	1,25	850	182
A13	1.177	1,20	845	136
B01	1.078	1,15	840	97
B02	992	1,10	835	67
B03	872	1,10	830	51
B04	769	1,05	825	37
E	677	1,00	820	26

A Palafrugell és notòria la diferència dels valors dels immobles en funció de la zona on estiguin. En aquest sentit, el cadastre elabora els mapes de valors que reflecteixen per a cada àmbit les característiques de l'habitatge representatiu i el valor mitjà de mercat de compravendes.

Quant a la representació tematitzada de l'import dels mòduls de valor mitjà, en el cas de l'ús residencial, es correspon amb la següent escala de colors per a cada rang d'imports en €/m² (ratllat en vertical en cas d'habitatge unifamiliar aïllat/aparellat i ratllat horitzontal en el cas d'habitatge unifamiliar en filera.





Mapa de valors informe anual del mercat immobiliari urbà – web cadastre

És a dir, que dels mapes del cadastre deduïm que el valor de repercussió del nucli de Palafrugell és un 30% més baix que el dels nuclis de costa (Calella, Llafranc i Tamariu). A la vegada del mapa deduïm que la superfície de color verd representa aproximadament el 40% de tot l'ús residencial

Ponderem el valor obtingut a la publicació de l'Agència Tributària atenent a les dades exposades i obtenim pel nucli de Palafrugell un valor de 367,92 €/m²st.

$$(40\% \times 30\% a) + (60\% a) = 883 \text{ €/m}^2\text{st} \quad \longrightarrow \quad a=1.226,39\text{€/m}^2\text{st} \quad \longrightarrow \quad 30\%a=367,92 \text{ €/m}^2\text{st}$$

3.3 Avaluació econòmica

El present estudi té per objecte avaluar econòmicament els polígons d'actuació urbanística definits en la present modificació del POUM de Palafrugell, atenent que d'acord amb la legislació urbanística els àmbits de gestió han de tenir les condicions per poder ser desenvolupats de manera autònoma -assumint beneficis i càrregues derivades de la seva transformació- i han de ser econòmicament viables.

L'estudi de viabilitat econòmica s'ha realitzat per comprovar si actualment el resultat econòmic de la transformació urbanística, és a dir, la diferència entre les despeses d'inversió i els ingressos de la venda del producte immobiliari és positiu i, per tant, viable.

S'acompanya a continuació una estimació dels costos i beneficis. Si bé les dades definitives caldrà determinar-les en els corresponents projectes d'urbanització, reparcel·lació i d'expropiació, en el moment d'inici dels corresponents expedients i en funció d'un estudi de mercat de mostres que es recullin.

PAU b1.24 "REGULARITZACIÓ SOLARS JUAN HERRERA-SAGUNTO-GENÍS I SAGRERA"

Les dades del PAU b1.24 establertes en la present modificació són les següents:

PAU b1.24		
Zona residencial d'ordenació tancada (clau R32)	528,29m ²	
SÒL PRIVAT MÀXIM	528,29m²	59,12%
Sistema viari-peatonal (clau SX4)	365,36m ²	
SÒL PÚBLIC MÍNIM	365,36m²	40,88%
SUPERFÍCIE TOTAL	893,65m²	
Sostre residencial	1.205,28m ² st	

Despeses d'urbanització. Les despeses d'urbanització previstes són les següents:

Despeses d'urbanització:	365,36m ²	120,00€/m ²	43.843,20 €
Despeses de projectes i gestió:			6.576,48 €
Total:			50.419,68 €

Valor del sòl. El valor de repercussió del sòl d'ús residencial justificat en l'apartat 3.3 es fixa en 367,92€/m²st. De manera que els ingressos previstos són:

Zona residencial d'ordenació tancada (clau R32)	1.205,28m ² st	367,92€/m ² st	443.440,76 €
---	---------------------------	---------------------------	--------------

Conclusions. Per tant, d'acord amb el present estudi es justifica que el desenvolupament del Polígon d'Actuació urbanística PAU b1.24 és econòmicament justificat i viable.

PAU b1.25 "REPARCEL·LACIÓ PERI CEMENTIRI VELL"

Les dades del PAU b1.25 establertes en la present modificació són les següents:

PAU b1.25		
Zona residencial d'ordenació tancada (clau R32)	366,19m ²	
SÒL PRIVAT MÀXIM	366,19m²	73,11%
Sistema viari-peatonal (clau SX4)	134,68m ²	
SÒL PÚBLIC MÍNIM	134,68m²	26,89%
SUPERFÍCIE TOTAL	500,87m²	
Sostre residencial	638,70m ² st	

Despeses d'urbanització. Les despeses d'urbanització previstes són les següents:

Despeses d'urbanització:	134,68m ²	120,00€/m ²	16.161,60 €
Despeses de projectes i gestió:			2.424,24 €
Total:			18.585,84 €

Valor del sòl. El valor de repercussió del sòl d'ús residencial justificat en l'apartat 3.3 es fixa en 367,92€/m²st. De manera que els ingressos previstos són:

Zona residencial d'ordenació tancada (clau R32)	638,70m ² st	367,92€/m ² st	234.986,54 €
---	-------------------------	---------------------------	--------------

Conclusions. Per tant, d'acord amb el present estudi es justifica que el desenvolupament del Polígon d'Actuació urbanística PAU b1.25 és econòmicament justificat i viable.

PAU b1.48 "AVINGUDA GARCÍA LORCA"

Les dades del PAU b1.48 establertes en la present modificació són les següents:

PAU b1.48		
Zona residencial d'ordenació tancada (clau R32)	1.129,79m ²	
SÒL PRIVAT MÀXIM	1.129,79m²	88,23%
Sistema viari (clau SX)	150,75m ²	
SÒL PÚBLIC MÍNIM	150,75m²	11,77%
SUPERFÍCIE TOTAL	1.280,54m²	
Sostre residencial	2.453,05m ² st	

Despeses d'urbanització. Les despeses d'urbanització previstes són les següents:

Despeses d'urbanització:	150,75m ²	120,00€/m ²	18.090,00 €
Despeses de projectes i gestió:			2.713,50 €
Total:			20.803,50 €

Valor del sòl. El valor de repercussió del sòl d'ús residencial justificat en l'apartat 3.3 es fixa en 367,92€/m²st. De manera que els ingressos previstos són:

Zona residencial d'ordenació tancada (clau R32)	2.453,05m ² st	367,92€/m ² st	902.517,98 €
---	---------------------------	---------------------------	--------------

Conclusions. Per tant, d'acord amb el present estudi es justifica que el desenvolupament del Polígon d'Actuació urbanística PAU b1.48 és econòmicament justificat i viable.

PAU b.1.49 "AVINGUDA GARCÍA LORCA-CARRER DEL BRUGUEROL"

Per desenvolupar el PAU b.1.49 s'estableix el sistema d'actuació d'expropiació. Així de conformitat amb la present modificació el sòl inclòs en el PAU 1b.49 ha de ser de titularitat pública.

Els paràmetres pel polígon PAU b1.49 en el qual s'estableix el sistema d'expropiació, són els següents:

PAU b1.49		
Zona residencial d'ordenació tancada (clau R32)	233,44m ²	
SÒL PRIVAT MÀXIM	233,44m²	51,90%
Sistema viari (clau SX)	216,36m ²	
SÒL PÚBLIC MÍNIM	216,36m²	48,10%
SUPERFÍCIE TOTAL	449,80m²	
Sostre residencial	753,67m ² st	

El polígon d'actuació coincideix amb dues finques cadastrals. Sobre la finca de RC 4304901EG1440S0001WI hi ha una superfície construïda total de 345m² de l'any 1997. Aquesta edificació es troba en situació de fora d'ordenació. I sobre la finca amb RC 4304902EG1440S0001AI hi ha edificacions amb una superfície construïda total de 122 m² de l'any 1986.

Amb aquestes dades es dedueix que el valor per comparació, aplicat exclusivament a la construcció ja feta, és inferior al determinat aplicant exclusivament al sòl.

Per tant es determina, en el marc de l'article 37.2 del RDL 7/2015, el valor de la taxació aplicat exclusivament al sòl.

El valor del sòl és 277.287,75 € (753,67m²st x 367,92€/m²st)

Despeses d'urbanització. A aquest valor se li han de deduir les despeses que corresponen al polígon d'actuació urbanística que es quantifiquen en 72.407,68€.

Les despeses d'urbanització previstes són les següents:

despeses d'urbanització:	25.963,20 €
despeses enderroc i gestió residus:	37.000,00 €
despeses de projectes i gestió:	9.444,48 €
Total deducció despeses:	72.407,68 €

Total cost d'expropiació afegint el 5% d'afecció és de 215.124,08 € (1,05 x (277.287,75€-72.407,68€)).

Benefici econòmic. El benefici econòmic de les finques edificables és de

Zona residencial d'ordenació tancada (clau R32)	753,67m ²	367,92€/m ²	277.287,75 €
---	----------------------	------------------------	--------------

Conclusions. Per tant, d'acord amb el present estudi es justifica que el desenvolupament del Polígon d'Actuació urbanística PAU b1.49 és econòmicament justificat i viable.

3.3 Informe de sostenibilitat econòmica

L'article 59.3.d del TRLUC modificat per Decret llei 1/2007, del 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, en l'article 12 *Sostenibilitat econòmica i ambiental* obliga als estudis d'avaluació econòmica a justificar la suficiència i adequació de sòls destinats a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

El desenvolupament dels nous polígons comporten, un cop desenvolupats, uns beneficis i unes despeses per a les finances públiques de l'Ajuntament.

Si el nivell d'ingressos anuals aportats a l'Ajuntament són superiors a les despeses derivades del manteniment dels àmbits els polígons seran econòmicament sostenible.

En aquest marc els ingressos que repercutiran a l'Ajuntament principalment són l'Impost de Béns Immobles (IBI) i l'Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO).

Les despeses corresponen a l'increment dels costos de manteniment de l'espai públic, que si considerem una ràtio a l'entorn de 0,75€/m². Representa per tot l'espai públic un increment de la despesa de manteniment de 825,44 €/any (1.100,59m² x 0,75/any)

Sistema viari PAU b1.24	365,36m ²
Sistema viari PAU b1.25	134,68m ²
Sistema viari PAU b1.48	150,75m ²
Sistema viari PAU b1.49	449,80m ²
TOTAL sistema viari	1.100,59m ²

Es conclou, doncs, que es tracta d'una actuació urbanística autosuficient econòmicament i que, d'altra banda, és sostenible perquè les despeses de manteniment del sistema viari cobreixen amb escreix amb l'increment que suposarà la recaptació dels diferents impostos, especialment l'IBI.

Girona, novembre de 2023

Elisabet Pascual Pich, arquitecta

Josep Mariné Duran, arquitecte

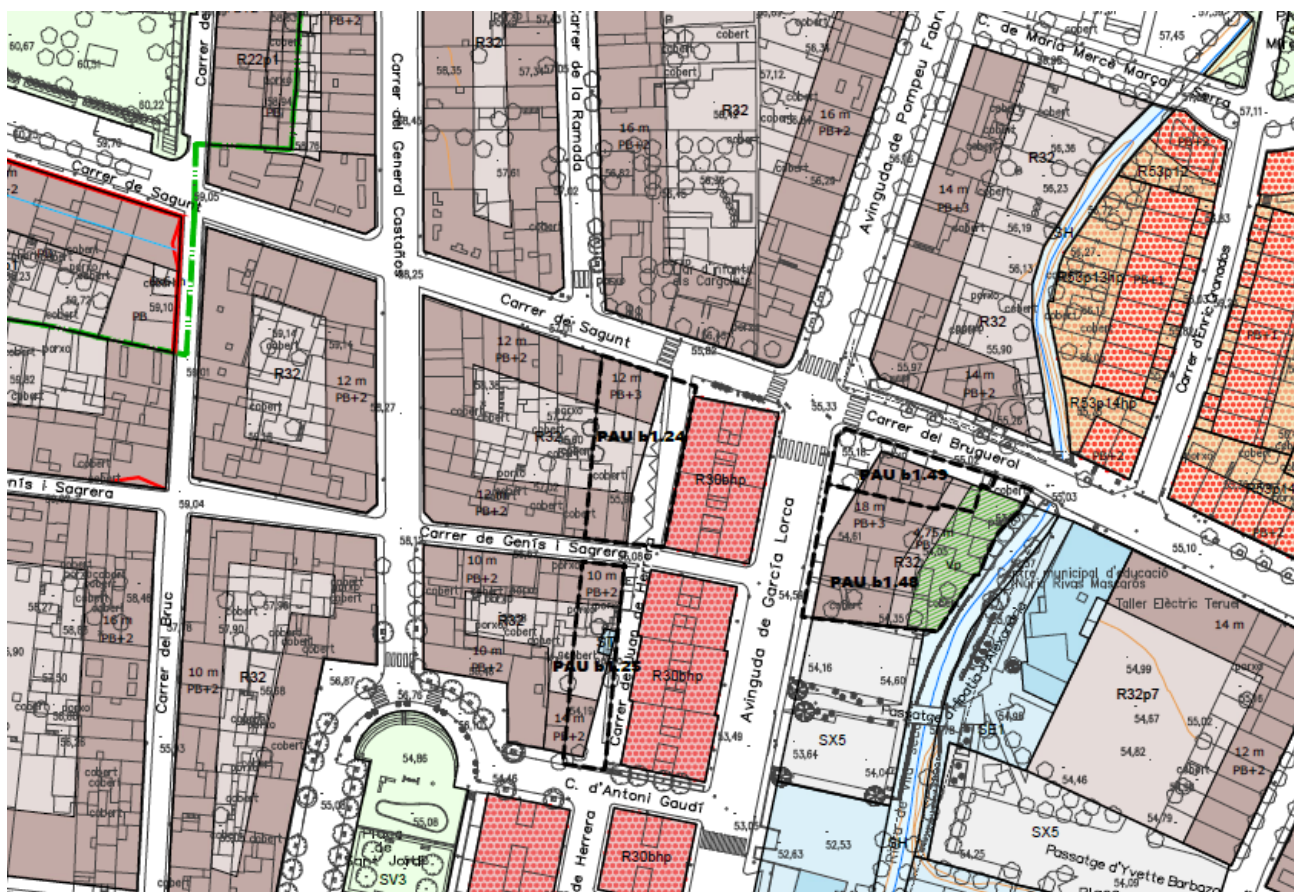
4. NORMES URBANÍSTIQUES PROPOSADES



PAU b1.24 Regularització solars Juan de Herrera-Sagunto-Genís i Sagrera

Situació	L'objectiu d'aquesta àrea és la regularització de solars al carrer de Juan de Herrera, entre els carrers de Sagunto i Genís i Sagrera, per compensar l'afectació de les noves alineacions.
Objectius	Ajustar l'alineació del carrer Juan de Herrera. Obtenir i urbanitzar el carrer Juan de Herrera
Antecedents urbanístics	Correspon a l'àmbit Ub 1.20/Adapt. Cartogràfica 1999.

Superfície	893,65 m ²		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zones R



Escala: 1/2000

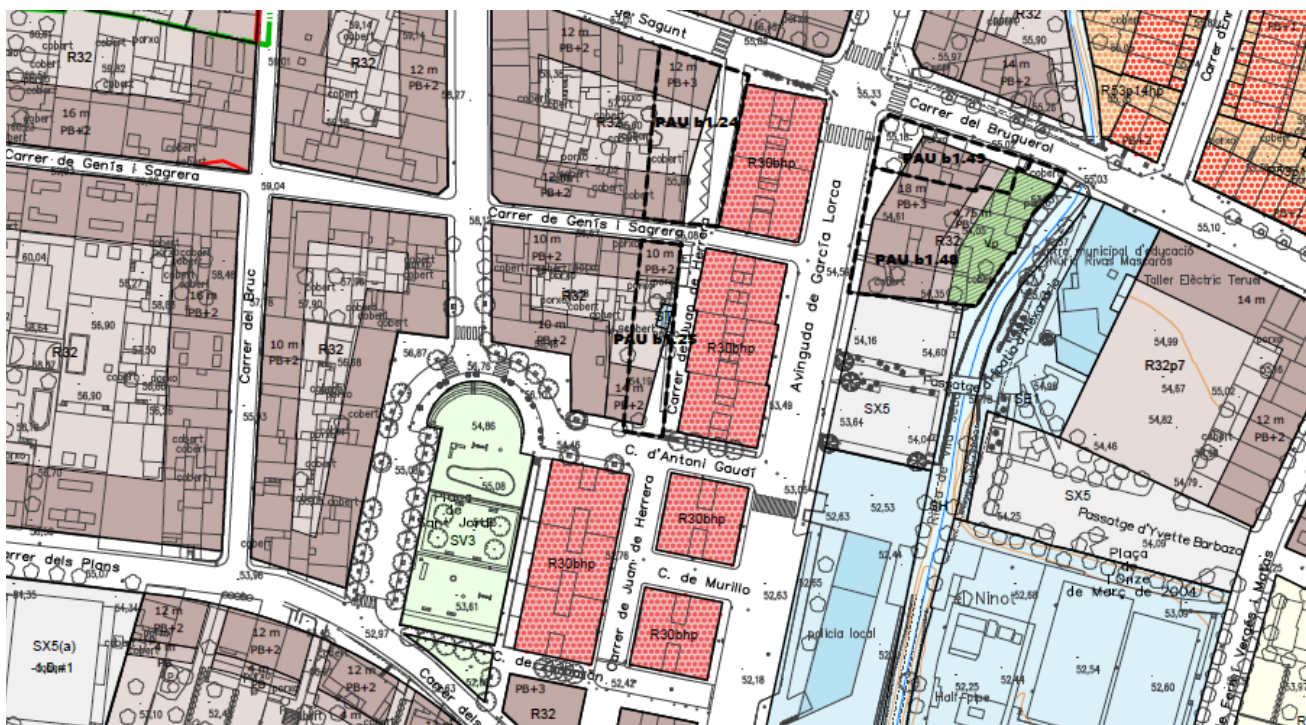
Sostre màxim edificable				Densitat d'habitages					
1,35 m ² st/m ² s		1.205,28 m ² s		136 hab/ha		12 hab			
Sòl públic per sistemes				Sostre Residencial		habitatges de protecció			
Total	V	E	X	Residencial	Protegit	Concertat			
40,8%	0%	0%	40,8%	100%	1.205,28 m ²	0%	0 m ²	0%	0 m ²

Incidències / Observacions	El carrer Juan de Herrera s'ha de resoldre amb característiques de peatonalització pel que no s'admetrà accessos de vehicles, excepte en situació d'emergència i disposarà d'arbrat.		
Mesures ambientals			
Proteccions patrimonials			
Agenda			
Processos desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació	
Projecte d'urbanització		Reparcel·lació per compensació bàsica	
Projecte de reparcel·lació			

PAU b1.25 Reparcel·lació PERI Cementiri Vell

Situació	Reparcel·lació corresponent al PERI Cementiri Vell
Objectius	Ajustar l'alineació del carrer Juan de Herrera. Obtenir i urbanitzar el carrer Juan de Herrera.
Antecedents urbanístics	Correspon a part de l'àmbit Ub 1.21/Adapt. Cartogràfica 1999.

Superfície	500,87 m ²
Ús principal	Residencial
Usos compatibles	Zones R



Escala: 1/2000

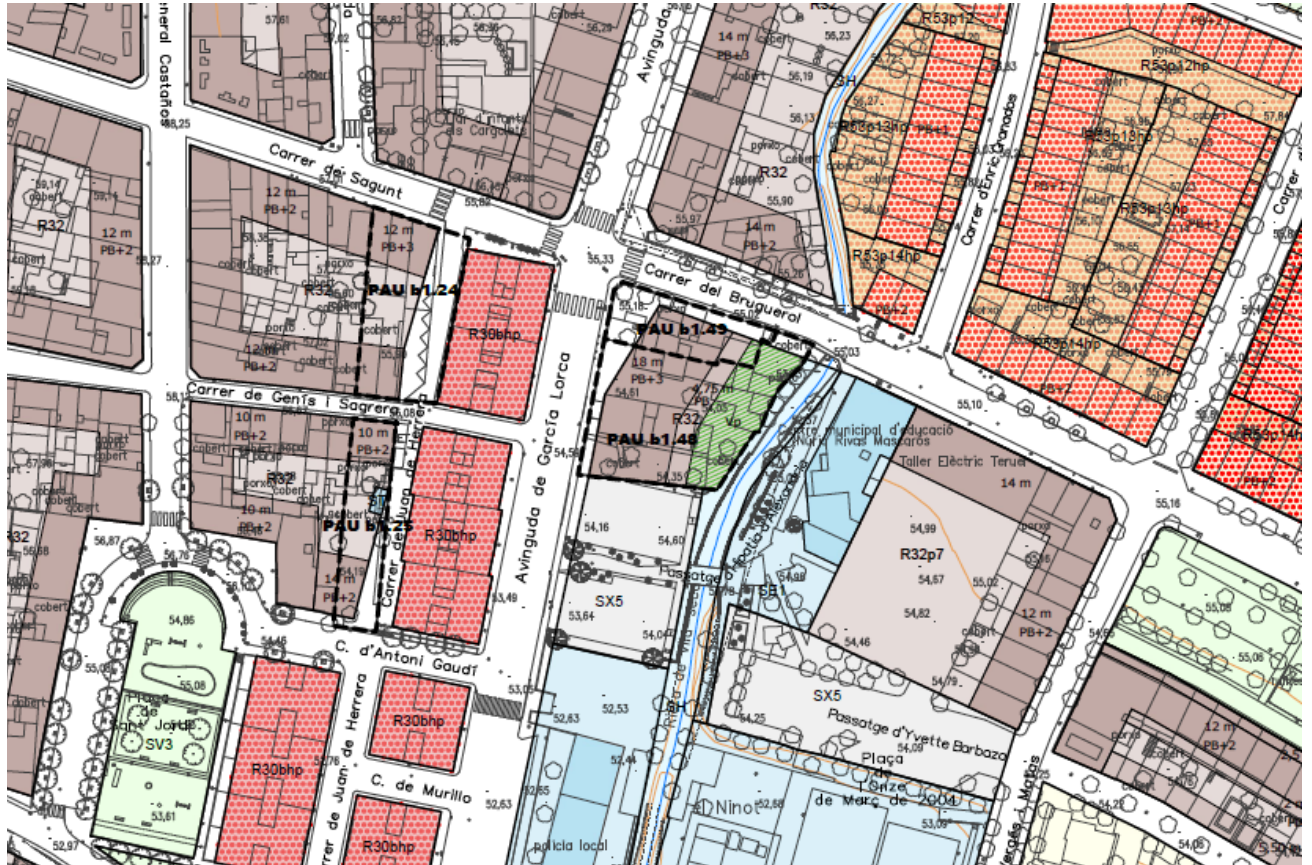
Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges					
1,28 m ² st/m ² s		638,70 m ² s		121 hab/ha		6 hab			
Sòl públic per sistemes				Sostre Residencial	habitatges de protecció				
Total	V	E-ST	X		Protegit	Concertat			
26,8%	0%	0%	26,8%	100%	638,70 m ²	0%	0 m ²	0%	0 m ²

Incidències / Observacions	El carrer Juan de Herrera s'ha de resoldre amb característiques de peatonalització pel que no s'admetrà accessos de vehicles, excepte en situació d'emergència i disposarà d'arbrat.		
Mesures ambientals			
Proteccions patrimonials			
Agenda			
Processos desenvolupament		Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització Projecte de reparcel·lació			Reparcel·lació per compensació bàsica

PAU b1.48 Avinguda García Lorca

Situació	Terrenys situats entre l'avinguda García Lorca i la riera Vilaseca.
Objectius	Ajustar l'alineació de l'avinguda Garcia Lorca
Antecedents urbanístics	

Superfície	1.280,54 m ²		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zones R



Escala: 1/2000

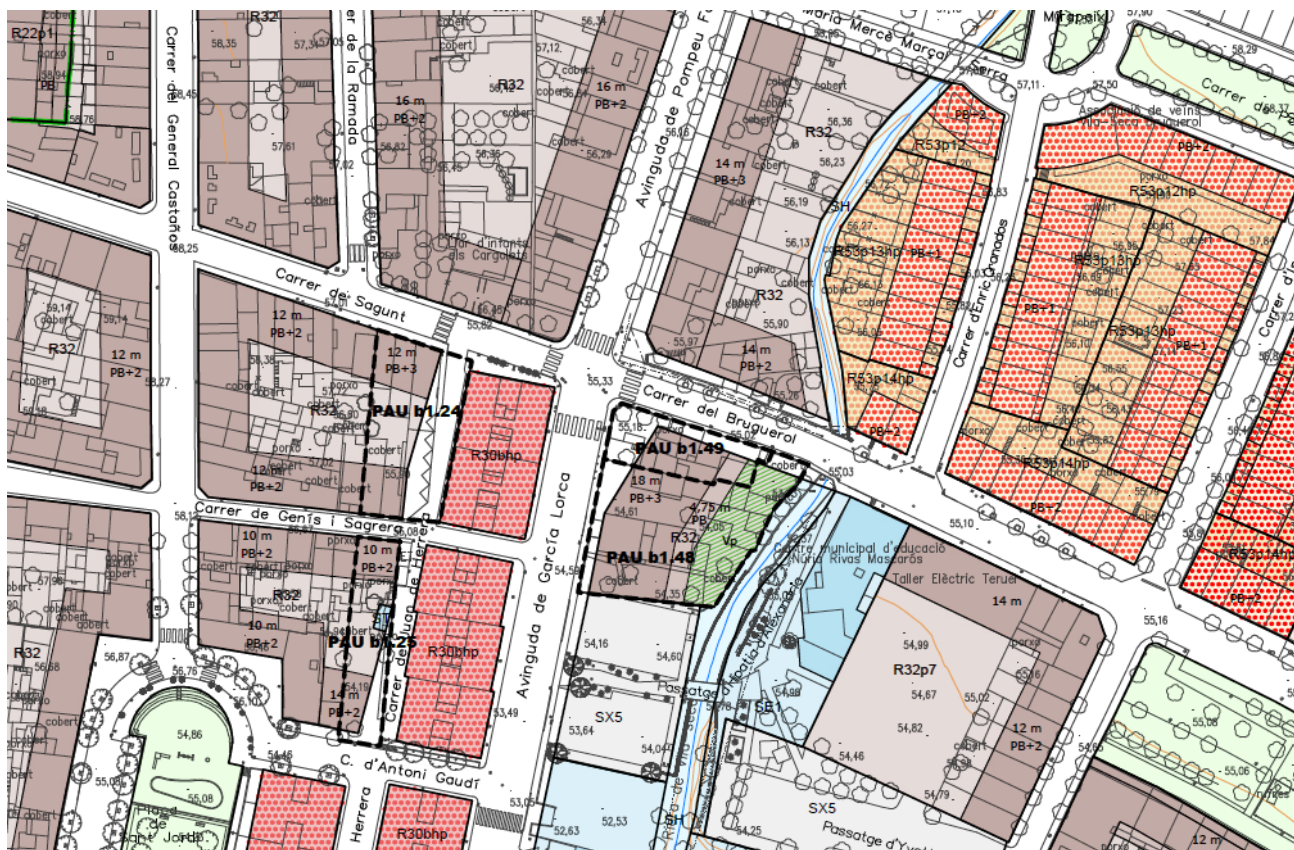
Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges			
1,92 m ² st/m ² s		2.453,05 m ² s		213 hab/ha		27 hab	
Sòl públic per sistemes				Sostre Residencial		habitatges de protecció	
Total	V	E	X	Residencial	Protegit	Concertat	
11,7%	0%	0%	11,7%	100%	0%	0 m ²	0 m ²

Incidències / Observacions	El tractament de l'avinguda Garcia Lorca s'haurà d'urbanitzar en el marc d'un projecte d'urbanització unitari de tota l'avinguda		
Mesures ambientals			
Proteccions patrimonials			
Agenda			
Processos desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació	
Projecte d'urbanització Projecte de reparcel·lació		Reparcel·lació per compensació bàsica	

PAU b1.49 Avinguda García Lorca-carrer del Bruguerol

Situació	Terrenys situats en el xamfrà de l'avinguda García Lorca i el carrer del Bruguerol
Objectius	Cedir i urbanitzar la vialitat per possibilitar l'ubicació d'una rotonda en l'encreuament.
Antecedents urbanístics	

Superfície	449,80 m ²	Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zones R
-------------------	-----------------------	---------------------	-------------	-------------------------	---------

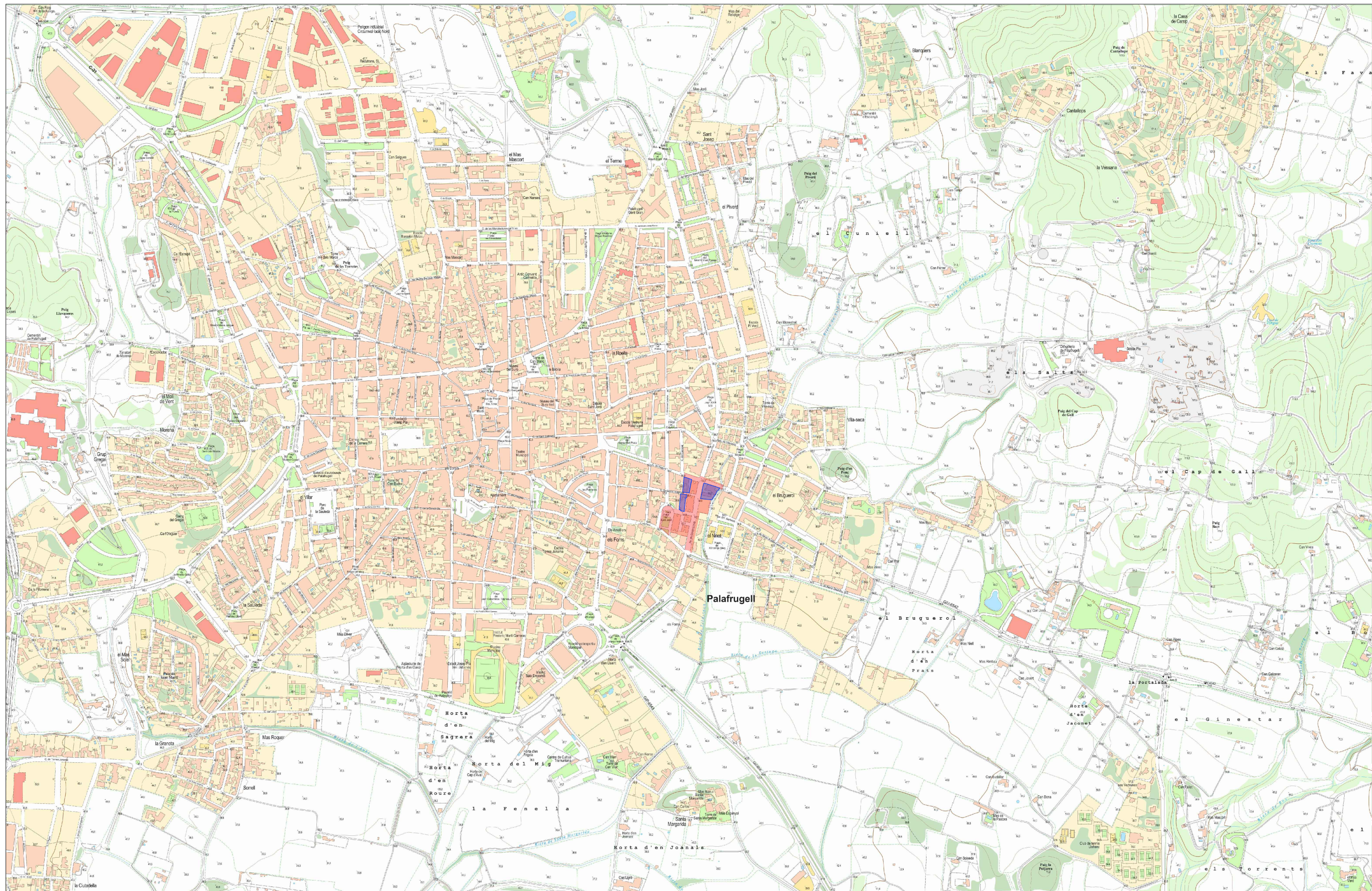


Escala: 1/2000

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges				
1,68 m ² st/m ² s		753,67 m ² s		186 hab/ha		8 hab		
Sòl públic per sistemes				Sostre Residencial		habitatges de protecció		
Total	V	E	X	100%	753,67 m ²	Protegit	Concertat	
48,1%	0%	0%	48,1%	0%	0 m ²	0%	0 m ²	0 m ²

Incidències / Observacions	El tractament de l'avinguda Garcia Lorca s'haurà d'urbanitzar en el marc d'un projecte d'urbanització únic de tota l'avinguda Garcia Lorca	
Mesures ambientals		
Proteccions patrimonials		
Agenda		
Processos desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització		Expropiació
Projecte d'expropiació		
L'expropiació es podrà tramitar bé individualment per a cada finca, o bé pel procediment de taxació conjunta.		

5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



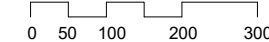
Redactors:
 Josep Mariné, arquitecte
 Elisabet Pascual, arquitecta



- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
- ÀMBIT ENTORN RESIDENCIAL REHABILITACIÓ PROGRAMADA (ERRP)



din A3: 1 / 10.000



MODIFICACIÓ PUNTUAL núm 16 del POUM de PALAFRUGELL
 Actuacions en l'àmbit Entorn Residencial de Rehabilitació Programada (ERRP)

I.1 SITUACIÓ



Redactors:

Josep Mariné, arquitecte
Elisabet Pascual, arquitecta

novembre de 2023

Promotor:



ajuntament de
palafugell



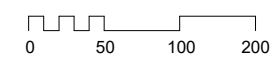
ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ



ÀMBIT ENTORN RESIDENCIAL REHABILITACIÓ PROGRAMADA (ERRP)

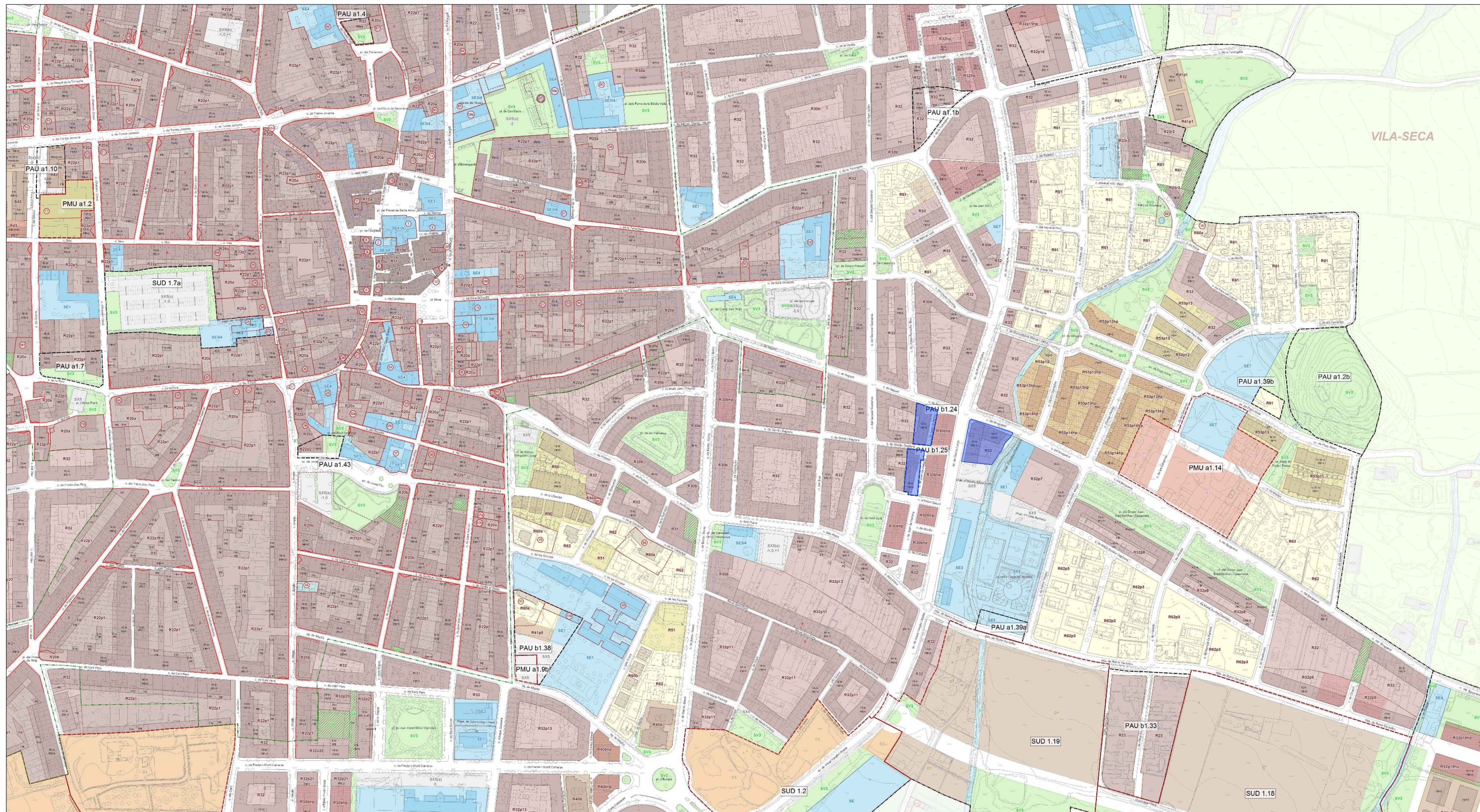


din A3: 1 / 5.000



MODIFICACIÓ PUNTUAL núm 16 del POUM de PALAFUGELL
Actuacions en l'àmbit Entorn Residencial de Rehabilitació Programada (ERRP)

1.2 EMPLAÇAMENT - ORTOFOTO



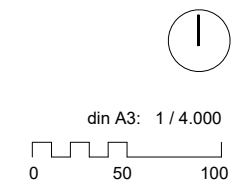
S. Sistemes SX. VIARI SX1 Xarxa territorial bàsica SX2 Xarxa bàsica local SX3 Xarxa complementària SX4 Xarxa peatonal SX5 Àrea aparcament SX7 Xarxa furai SP. PORTUARI SH. HIDROGRÀFIC SC. COSTANER SV. ESPAIS VERDS SV1 Parcs territorials SV2 Parcs urbans SV3 Places i jardins urbans	SE. EQUIPAMENTS SE1 Docent SE2 Sanitari - assistencial SE3 Administratiu - proveïment SE4 Cultural - social - religiós SE5 Esportiu SE7 Reserva - sense ús assignat ST. SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS ST1 Aigua ST2 Energia ST3 Depuració ST4 Residus ST6 De nova creació / Reserva SD. HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC	R. Residencial R1. NUCLI ANTIC R10 Regulació edificació existent R11 Illa compacta R2. URBANITZACIÓ TRADICIONAL R20 Regulació edificació existent R21 Illa compacta R22 Illa tancada R23 Nucli rural R3. ORDENACIÓ TANCADA R30 Regulació edificació existent R31 Illa compacta R32 Illa tancada R4. ORDENACIÓ OBERTA R40 Regulació edificació existent R41 Parcel·la mínima 800 m² R42 Parcel·la mínima 2000 m² R43 Configuració unívoca CONDICIONS a) Protecció nivells 1 i 2 b) Consolidació volumètrica c) Usos específics	RS. CASES AGRUPADES RS0 Regulació edificació existent RS1 Parcel·la mínima 800 m² RS2 Parcel·la mínima 2000 m² RS3 Configuració unívoca RO. CASES AÏLLADES RO0 Regulació edificació existent RO1 Parcel·la mínima 250 m² RO2 Parcel·la mínima 400 m² RO3 Parcel·la mínima 800 m² RO4 Parcel·la mínima 1500 m² RO5 Parcel·la mínima 3000 m² CONDICIONS a) Protecció nivells 1 i 2 b) Consolidació volumètrica c) Usos específics	A. Activitat econòmica A1. INDUSTRIAL A10 Regulació edificació existent A11 Edificació aïllada parcel·la mitjana A12 Edificació aïllada parcel·la gran A13 Edificació entre mitgeres A2. SERVEIS A20 Regulació edificació existent A21 Residencial temporal A22 Terciari / Comercial A23 Dotacions socioculturals A24 Lúdic / Recreatiu CONDICIONS a) Protecció nivells 1 i 2 b) Consolidació volumètrica c) Usos específics	M. Mixtos i altres M1. Transformació M2. Conservació M3. Mixtos	D. Urbanitzable D1. Desenvolupament residencial D2. Desenvolupament activitat econòmica D3. Desenvolupament mixt	PROTECCIÓ PATRIMONIAL Ambit cautelar Element singular Front homogeni Testeres Nivells de protecció: 1 Protecció integral 2 Protecció del tipus 3 Protecció ambiental 4 Adequació ambiental	DELIMITACIONS Terme municipal Línia de sòl urba i urbanitzable Camí de Ronda Línia marítimo-terrestre Camí bici Àmbits SUD, PMU, PAU Àmbits PEU, SUD, PMU pendents de planejament derivat Habitatge protegit Potenciació econòmica
--	--	--	---	---	--	--	---	--

Redactors:
 Josep Mariné, arquitecte
 Elisabet Pascual, arquitecta

novembre 2023

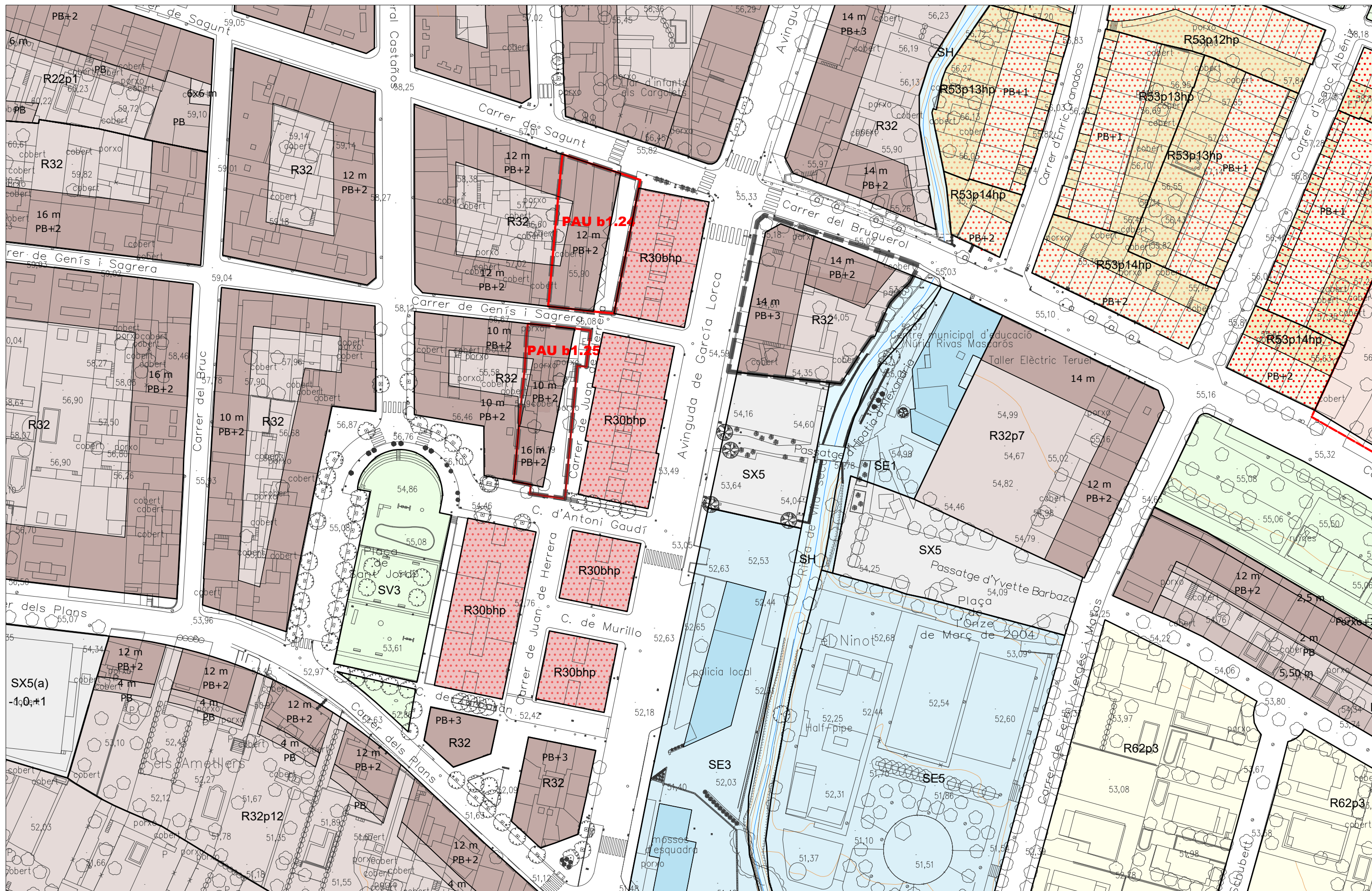


ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ



MODIFICACIÓ PUNTUAL núm 16 del POUM de PALAFRUGELL
 Actuacions en l'àmbit Entorn Residencial de Rehabilitació Programada (ERRP)

I.3 PLANEJAMENT VIGENT: POUM-2015
Qualificació del sòl no urbanitzable

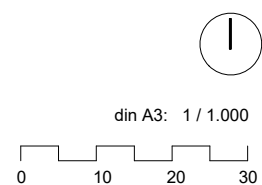


Redactors:
 Josep Mariné, arquitecte
 Elisabet Pascual, arquitecta



- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
- LÍMIT DE PAU
- LÍMIT DE QUALIFICACIÓ
- LÍNIA D'EDIFICACIÓ

- ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ TANCADA - Illa tancada
- ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ TANCADA - Regulació edificació existent Habitatge protegit



MODIFICACIÓ PUNTUAL núm 16 del POUM de PALAFRUGELL
 Actuacions en l'àmbit Entorn Residencial de Rehabilitació Programada (ERRP)

1.4 PLANEJAMENT VIGENT: POUM-2015
 Transcrit sobre base ICG



Redactors:
 Josep Mariné, arquitecte
 Elisabet Pascual, arquitecta

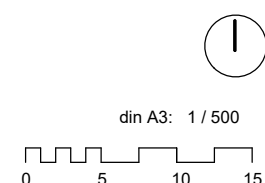


novembre de 2023

- pati sense edificar
- porxo / cobert
- planta baixa

- B+1 planta baixa + 1 plantes pis
- B+2 planta baixa + 2 plantes pis
- B+3 planta baixa + 3 plantes pis

- B+4 planta baixa + 4 plantes pis
- B+5 planta baixa + 5 plantes pis



MODIFICACIÓ PUNTUAL núm 16 del POUM de PALAFRUGELL
 Actuacions en l'àmbit Entorn Residencial de Rehabilitació Programada (ERRP)

1.5.a **ESTAT ACTUAL:**
nombre de plantes



Redactors:
 Josep Mariné, arquitecte
 Elisabet Pascual, arquitecta

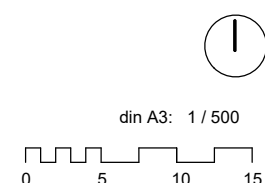


novembre de 2023

- pati sense edificar
- porxo / cobert
- B planta baixa

- B+1 planta baixa + 1 plantes pis
- B+2 planta baixa + 2 plantes pis
- B+3 planta baixa + 3 plantes pis

- B+4 planta baixa + 4 plantes pis
- B+5 planta baixa + 5 plantes pis



MODIFICACIÓ PUNTUAL núm 16 del POUM de PALAFRUGELL
 Actuacions en l'àmbit Entorn Residencial de Rehabilitació Programada (ERRP)

1.5.b **ESTAT ACTUAL:**
nombre de plantes

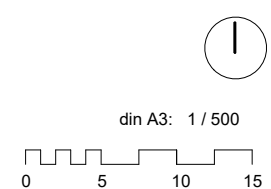


Redactors:
 Josep Mariné, arquitecte
 Elisabet Pascual, arquitecta



novembre de 2023

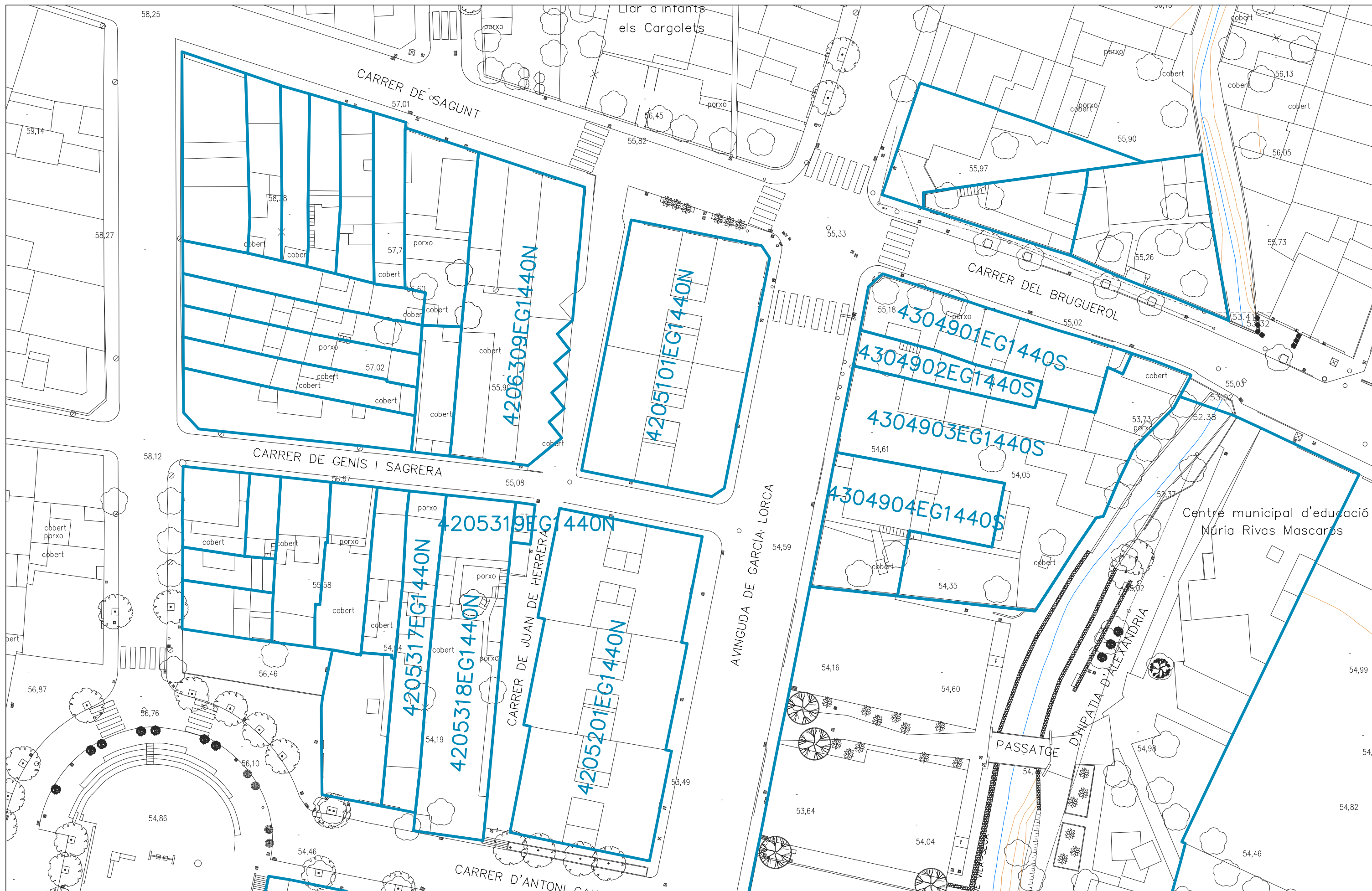
- | | | | |
|--|---------------------------|---|-------------------------|
|  | pati |  | habitatge unifamiliar |
|  | annex / magatzem / servei |  | habitatge plurifamiliar |



MODIFICACIÓ PUNTUAL núm 16 del POUM de PALAFRUGELL
 Actuacions en l'àmbit Entorn Residencial de Rehabilitació Programada (ERRP)

1.6

ESTAT ACTUAL:
 ús actual



Redactors:
Josep Mariné, arquitecte
Elisabet Pascual, arquitecta

Promotor:

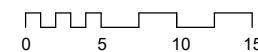
ajuntament de
palafrugell

novembre de 2023

 LÍMIT DE PROPIETAT SEGONS CADASTRE

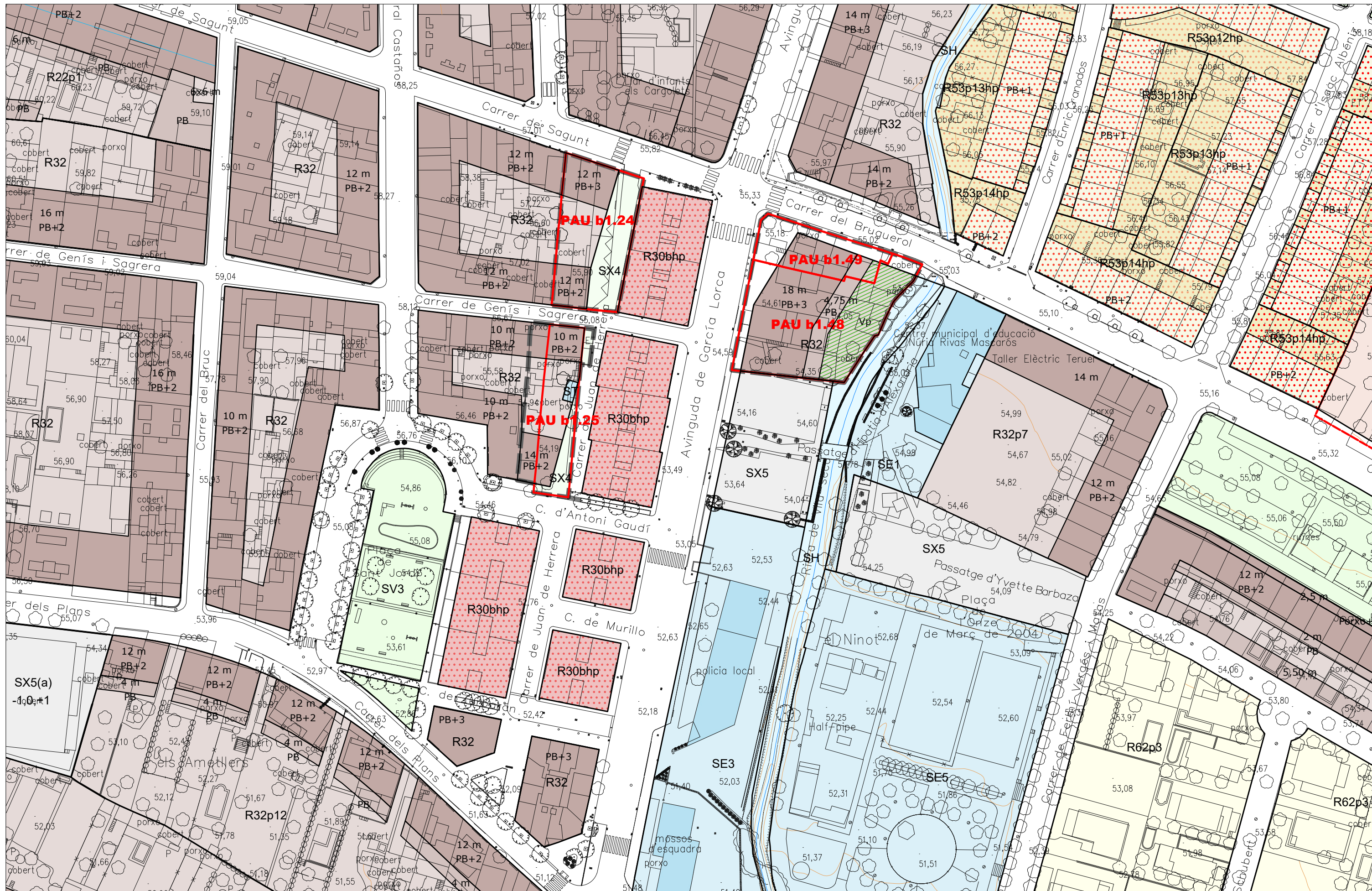


din A3: 1 / 500



MODIFICACIÓ PUNTUAL núm 16 del POUM de PALAFRUGELL
Actuacions en l'àmbit Entorn Residencial de Rehabilitació Programada (ERRP)

1.7 **ESTAT ACTUAL :**
estructura de le propietat



Redactors:
Josep Mariné, arquitecte
Elisabet Pascual, arquitecta



novembre de 2023

- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
- LÍMIT DE PAU
- LÍMIT DE QUALIFICACIÓ
- LÍNIA D'EDIFICACIÓ

- ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ TANCADA
Illa tancada
- Verd Privat

- SISTEMA XARXA VIÀRIA
Xarxa peatonal
- SISTEMA SWERVEIST TÈCNICS



din A3: 1 / 1.000
0 10 20 30

MODIFICACIÓ PUNTUAL núm 16 del POUM de PALAFRUGELL
Actuacions en l'àmbit Entorn Residencial de Rehabilitació Programada (ERRP)

0.1 PLANEJAMENT PROPOSTA:
Qualificació del sòl urbà i urbanitzable