


CONVENI

  
AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL  
Alcalde  
CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL, EL SENYOR JOSEP CRUZ i PLAJA I EL SENYOR NARCÍS ROCHE PALAHÍ, AQUEST ÚLTIM EN NOM I REPRESENTACIÓ DE PEVERGA CONSULTING SL, EN RELACIÓ AL SECTOR SUD 1.18 - CASAL POPULAR - EL BRUGUEROL IV

Palafrugell, 23 de maig de 2005

D'UNA PART:

El senyor LLUIS MEDIR HUERTA, en qualitat d'Alcalde-President de l'Ajuntament de Palafrugell (Girona), amb DNI 40.503.615, amb domicili al carrer Cervantes, núm. 16, Codi Postal 17200, autoritzat expressament per acord del Ple del dia 14 de juny de 2003.

D'UNA ALTRA PART:

El senyor JOSEP CRUZ i PLAJA, amb DNI número 40.510.024-D i domicili al Paratge Portalada número 24 (18200 Palafrugell).

L'el senyor Narcís Roche Palahí amb DNI número 40.260.426-F major d'edat, veí de Barcelona, carrer Calàbria número 110, 5è 1ª, en nom i representació de la societat PEVERGA CONSULTING SL, domiciliada a Madrid, carrer Ayala número 12 1ª. Planta, constituïda en escriptura autoritzada pel Notari de Madrid senyor Antonio Huerta Trolez, el dia 16 de gener de 2004, amb el número 147 de protocol, i inscrita en el Registre Mercantil de Madrid al volum 19.628, foli 64, full M-345-073, inscripció 1ª. Té NIF número B-83872267.

Davant meu, el secretari de l'Ajuntament de Palafrugell, Jordi Turon Serra, als efectes del que disposa l'article 2 del RD 1174/87, per donar fe de l'esmentat conveni.

ACTUEN,

El senyor LLUIS MEDIR i HUERTA, en nom i representació de l'Ajuntament de Palafrugell, d'acord amb l'establert a l'article 21.1 de la LRBRL (7/85), modificat per la Llei 11/99.

El senyor JOSEP CRUZ i PLAJA, amb DNI número 40.510.024-D i domicili al Paratge Portalada número 24 (18200 Palafrugell).

El senyor Narcís Roche Palahí amb DNI número 40.260.426-F major d'edat, veí de Barcelona, carrer Calàbria número 110, 5è 1ª, en nom i representació de la societat PEVERGA CONSULTING SL, domiciliada a Madrid, carrer Ayala número 12 1ª. Planta.

Les parts es reconeixen mútuament la qualitat amb que cadascuna intervé i també la capacitat legal suficient per a l'atorgament d'aquest conveni urbanístic, d'acord amb el que disposen els articles 111 del RD Legislatiu 781/86, 4 del RD Legislatiu 2/2002, 303 del TRLS 1992 (en vigor d'acord amb la D. Derogatòria primera de la Llei 6/98), 8.3 i 98.4 de la Llei 2/2002, d'urbanisme modificada per la Llei 10/2004, i aquests efectes,

EXPOSEN:

Primer.- Que la societat PEVERGA CONSULTING SL i la Parròquia de Sant Martí de Palafrugell i el Bisbat de Girona han celebrat el contracte que per fotocòpia signada per les parts, s'adjunta al present conveni urbanístic, com a document annexa número 1.

Per la seva part, la societat PEVERGA CONSULTING SL, representada pel senyor Narcís Roche Palahí, i l'Ajuntament de Palafrugell, han acordat que aquest rebrà de l'esmentada societat, i com a cessió obligatòria gratuïta, els terrenys que, segons el contracte que per fotocòpia s'ha adjuntat a aquest conveni, la societat PEVERGA CONSULTING SL ha rebut de la Parròquia i del Bisbat, i en compensació, l'Ajuntament de Palafrugell, garantirà a PEVERGA CONSULTING SL una edificabilitat de 10.000 m<sup>2</sup> de sostre, en una àrea de nou creixement urbanístic per la zona est del nucli de Palafrugell (Vila), sota del carrer Bruguerol.

Segon.- Que el senyor Josep Cruz i Plaja, és propietari majoritari al sector Bruguerol IV, amb uns terrenys situats a l'est del nucli de Palafrugell, en el Paratge del Bruguerol, classificats com a sòl no urbanitzable, però que col·linden amb sòl urbà.

Tercer.- Que ambdues parts tenen molt d'interès en promoure el desenvolupament urbanístic de les dues àrees, seguint els criteris tècnics de l'Ajuntament concretats en la revisió del POUM, ajustant el paràmetre d'edificació mitjana del nucli de Palafrugell, i garantint la viabilitat econòmica del desenvolupament urbanístic.

Atesos els beneficis públics que s'obtindran d'aquesta actuació i valorada la seva conveniència per les parts, acorden subscriure el present **CONVENI URBANÍSTIC**, de conformitat amb les següents,

#### CLÀUSULES:

Primera.- L'Ajuntament de Palafrugell, delimitarà en el POUM un sector de sòl urbanitzable delimitat de caràcter discontinu, que inclourà la totalitat de la finca del Casal Popular i el sector Bruguerol IV, on el propietari majoritari és el senyor Josep Cruz i Plaja, d'aproximadament 57.500 m<sup>2</sup> de superfície, amb un coeficient d'edificabilitat bruta de 0,52 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl, i una densitat de 60 habitatges per hectàrea (fitxa. document número 2)

Segona.- Els propietaris donen conformitat a l'esquema d'ordenació orientativa que s'adjunta per, posteriorment, concretar-ho en el planejament derivat, i faran la cessió anticipada gratuïta dels espais destinats a dotacions a la illa del Casal Popular, d'acord amb el que preveu l'article 40 del Decret 303/1997, pel qual s'aprova el Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística, en el moment de l'aprovació inicial de la revisió del POUM. Els propietaris resoldran la gestió urbanística mitjançant una reparcel·lació per compensació bàsica, de manera que la societat PEVERGA CONSULTING SL, li correspondrà un aprofitament de 10.000 m<sup>2</sup> de sostre, en base a l'acord assolit, els quals tindran les afectacions d'aprofitament mig (10%) i d'habitatge protegit que defineix la Llei 2/2002 d'Urbanisme, modificada per la Llei 10/2004.

Els propietaris redactaran el planejament derivat i faran efectives les cessions convenides. Les cessions per equipaments s'ubicaran a l'illa del Casal Popular i les cessions de zones verdes s'ubicaran a l'illa del Bruguerol IV. El planejament es referirà únicament, en quant a despeses d'urbanització, a la zona del Bruguerol, quedant exempta d'aquesta operativa, l'illa del Casal

PEVERGA CONSULTING SL. participarà en les càrregues urbanístiques en proporció al sostre edificable adjudicat (10.000 m<sup>2</sup>)

Tercera.- El present conveni urbanístic té caràcter administratiu, pel que les parts es sotmeten a la jurisdicció contenciosa-administrativa per resoldre qualsevol tipus de controvèrsia jurídica, ja sigui d'interpretació o d'execució, essent l'òrgan competent per la resolució del litigi el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

Quarta.- D'acord amb el que disposa l'article 98.4 de la Llei 2/2002, d'urbanisme, aquest conveni es sotmetrà a informació pública pel període que s'estableixi a l'aprovació inicial de la revisió del POUM al BOP i al tauler d'edictes, d'acord amb el que disposa l'article 86 de la Llei 30/92 modificada per la Llei 4/99 als efectes de presentar al·legacions i reclamacions.

I en prova de conformitat i d'obligar-s'hi, ho signen les parts per exemplar duplicat, al lloc i en la data indicats a l'encapçalament.

L'Alcalde,

Lluís Medir i Horta

PEVERGA CONSULTING SL

Nàreis Roche Palahi

Josep Cruz i Plaja

El secretari,

Jordi Serra

AJUNTAMENT DE  
PALAFRUGELL

Secretaria

# APROVACIÓ INICIAL

Rebut 23-05-08

El Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària del dia 30 d'abril de 2008, va prendre entre d'altres el següent acord, que pres de l'esborrany de l'acta, diu així :

**16.- PLA PARCIAL DEL SECTOR SUD-1.7 A/B "CASAL-BRUGUEROL EST", DE PALAFRUGELL.- Aprovació inicial.**

- Vist que en data 16 de novembre de 2007, amb registre d'entrada núm. 17662, el senyor Josep Cruz Plaja, en representació de les societats "Ampurdanesa de Desenvolups Turístics, SL" i "Peverga Consulting, SL", va presentar una propera proposta de Pla parcial del sector SUD-1.7 A/B "Casal-Bruguerol Est", de Palafrugell, proposta que va motivar la Resolució de l'Alcaldia núm. 360/2008 bis, de 22 de febrer de 2008, delegant la competència de la suspensió del tràmit d'aprovació a la Junta de Govern Local, acord de suspensió que va ésser acordat per la citada Junta a la sessió celebrada en la mateixa data de 22 de febrer de 2008.

- Atès que en data 25 de març de 2008 i amb registre d'entrada 4784, el senyor Josep Cruz Plaja, actuant en nom i representació de la societat "Jozurc Serveis, SL", va presentar nous exemplars esmenats d'aquest Pla parcial del sector SUD-1.7 A/B "Casal-Bruguerol Est", de Palafrugell.

- Atès l'informe emès per l'Arquitecte Municipal, senyor Jordi Font Bel, en data 22 d'abril de 2008, sobre la nova documentació aportada, i que diu textualment:

*"El sector SUD-1.7A/B "Casal-Bruguerol Est", va ésser delimitat pel POUM i té caràcter discontinu abastant, per una part, la finca situada al nucli urbà, anomenada Casal Popular i, per altra, els terrenys més a l'est del nucli de Palafrugell, adossats a la carretera d'accés a Tamariu. L'objectiu bàsic de la delimitació d'aquest polígon és aconseguir que tot l'espai de l'interior del casal es destini a ús públic, tot i que una part del mateix sigui de la Rectoria. Amb aquest objectiu es va arribar a uns acords entre el propietari únic dels terrenys situats a la zona del Bruguerol, la propietat del sòl del Casal i el promotor que havia adquirit el possible aprofitament del sòl del Casal, i l'Ajuntament de Palafrugell, que es va reflectir a la signatura dels Convenis urbanístics núm. 2 i núm. 3 que constitueixen part de la documentació del POUM.*

*D'aquest convenis es conclou que tota la superfície del sòl del casal passi a ser de dotació i d'ús d'equipament i, per tant, la totalitat de l'aprofitament es concentra als terrenys situats a l'est del Bruguerol.*

*El Pla parcial presentat compleix els paràmetres definits a la fitxa del POUM i, fins i tot, el sòl destinat a dotacions públiques passa del 60% requerit a la fitxa al 65,47%. Igualment, regula el sostre del 5% destinat a ús comercial i el 33% del sostre d'ús residencial destinat a habitatges de protecció.*

*Pel que fa a la ordenació, planteja una solució consistent en definir tres illes, una definida per l'actual carretera de Tamariu i la continuació del carrer de Ramir Deulofeu ja urbanitzat, a la banda oest, i les altres dues illes, de forma rectangular, situades ortogonalment al carrer de Ramir Deulofeu i tancades pel futur vial d'accés a Tamariu, que connecta l'actual carretera de Tamariu amb la prolongació del carrer Josep Vergés i Matas. A banda i banda del carrer de Ramir Deulofeu es planteja una tipologia edificatòria d'ordenació segons alineació de vial en illa oberta, seguint la tipologia preexistent a la zona del Bruguerol consolidada, i a la resta del sòl destinat a aprofitament privat es planteja una ordenació de tipologia aïllada, amb una ordenació de volumetria específica, de tipus flexible.*

*Els sòls destinats a dotació pública, al marge de la zona del Casal ja esmentada, són una petita zona qualificada d'equipament, just a tocar amb el sòl urbà existent on hi ha unes edificacions que el document proposa conservar, i que s'haurà de valorar la conveniència de la seva conservació, i la resta de sòl destinats a dotació, corresponents a espais lliures, donen front a la carretera de Tamariu, a una franja de transició entre el sector i el sòl no urbanitzable col·lidant, al sud i a l'est*

**REGISTRE GENERAL**

Núm. sortida \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

*i, finalment, a la zona est, que limita amb la Riera de la Tortuga, que conjuntament amb el sector col·lidant ha de conformar un espai lliure pública de notables dimensions.*

*El document incorpora un informe ambiental i l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, tot i que aquests estudis sols es refereixen a la zona que es destina a l'aprofitament privat i, per tant, caldrà també ampliar aquests documents amb la zona del Casal. Respecte a aquesta zona del Casal, el document ha de valorar-la en tots els aspectes, des de l'estat actual, amb plànols d'informació i d'estructura de propietat, fins a la proposta d'ordenació final.*

*Igualment, caldrà completar l'estudi econòmic financer ajustat a les determinacions de l'article 89 del Decret 305/2006, que haurà d'incorporar el cost de les obres per a la construcció d'un pont de la Riera de la Tortuga, de tota l'amplada del vial del carrer Ramir Deulofeu, així com adjuntar un informe de sostenibilitat ambiental exigint pel Decret Llei 1/2007, de Mesures urgents en matèria urbanística.*

*Pel que fa a la normativa del Pla parcial, si bé es preveu una zonificació destinada a l'habitatge de protecció, cal diferenciar de la zona d'habitatges de protecció, la destinada a habitatge assequible, i cada una de les quatre zones, a13hp, a13ha, a13 i a31m, ha de tenir la seva regulació específica, on es defineixi la densitat i els paràmetres complementaris, molt especialment pel que fa a la zona a31m, ja que té una tipologia diferent de les altres al ser d'edificació aïllada.*

*Igualment, el document haurà de completar tota la documentació referida als serveis que s'exigeix a l'article 87 del Decret 305/2006, ja que la documentació presentada és confusa i incompleta.*

*En general, el document no disposa del grau de detall suficient per tramitar l'aprovació definitiva del document, pel que caldrà que durant el tràmit d'informació pública, a més de resoldre les qüestions esmentades, es treballi amb més precisió, amb plànols a escala 1:500, amb cotes, referències topogràfiques fiables, sobretot definint bé les característiques naturals de l'entorn com és la Riera de la Tortuga i la carretera de Tamarit i, tot plegat, de manera que sigui de lectura fàcil i inequívoca i que es pugui fer des d'un àmbit que possibiliti l'encaix d'aquest sector amb la resta de l'estructura del sòl urbà i urbanitzable del municipi.*

*Finalment, durant el tràmit d'informació pública d'aquest Pla parcial s'hauran de sol·licitar informes a l'Àrea de Medi Ambient i a l'Àrea de Serveis Municipals, a la Policia Municipal, als Serveis Territorials d'Urbanisme, als Serveis Territorials de Medi Ambient i Habitatge, a l'Agència Catalana de l'Aigua, i a la Diputació de Girona."*

- Atès l'informe emès per la Comissió informativa d'urbanisme, obres, serveis, medi ambient, patrimoni i millora de la qualitat urbana, a la sessió celebrada el 21 d'abril de 2008.

- Atès l'informe conjunt emès pel Secretari de la Corporació, senyor Jordi Turón Serra, i per l'Assessor Jurídic Municipal, senyor Ramon Ràfols Pascual, en data 22 d'abril de 2008, on manifesten que el Pla parcial presentat s'ajusta, en línies generals, a la normativa aplicable, amb les observacions que consten a l'informe precedent de l'Arquitecte Municipal, i que la seva tramitació es regirà pel que disposen els articles 74 a 90 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, els articles 101 a 115 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, els articles 52 i 53 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, i la Resolució de l'Aldia 1100/07, de 19 de juny de 2007.

- Atès també el que preveu la Disposició addicional vintena del Decret 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, pel que fa a les obligacions de publicitat per mitjans telemàtics.

El Ple de l'Ajuntament acorda per unanimitat:

**Primer.-** Aprovar inicialment el Pla parcial del sector SUD-1.7 A/B "Casal-Bruguero Est", de Palafrugell, presentat pel senyor Josep Cruz Plaja, que actua en nom i representació de l'empresa "Jozurc Serveis, SL", en data 25 de març de 2008 i amb registre d'entrada 4784, i redactat per l'equip d'arquitectes format pels senyors Ferran Solé Sala, Jordi Azorin Armela i Jordi Rodríguez Carulla.

**Segon.-** Supeditar la continuació del tràmit d'aprovació d'aquest Pla parcial a la introducció de les esmenes detallades a l'informe de l'Arquitecte Municipal de 22 d'abril de 2008, que es transcriu íntegrament en aquest mateix acord, i a les que es puguin derivar del tràmit d'informació pública i del contingut dels diversos informes que s'incorporaran a l'expedient.

**Tercer.-** Disposar l'obertura d'un període d'informació pública d'un mes amb la publicació d'un edicte al Butlletí Oficial de la Província i a un diari d'àmplia difusió a la província, la seva col·locació al Tauler d'edictes de l'Ajuntament, i la inserció d'aquest edicte al web municipal ([www.palafrugell.net](http://www.palafrugell.net)) acompanyat d'una còpia del planejament parcial objecte d'aquesta aprovació inicial, per a la seva consulta per mitjà telemàtic.

**Quart.-** Trametre un exemplar d'aquest Pla parcial i una còpia de l'expedient administratiu d'aprovació, als Serveis Territorials d'Urbanisme de Girona, per tal que emetin l'informe corresponent, d'acord amb el que disposen els articles 79.1 i 85.1 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

**Cinquè.-** Trametre també un exemplar d'aquest Pla parcial i una còpia de l'expedient administratiu d'aprovació, als Serveis Territorials de Medi Ambient i Habitatge a Girona, a la Diputació de Girona, i a l'Agència Catalana de l'Aigua, perquè emetin els respectius informes.

**Sisè.-** Sol·licitar informes a les Àrees de Serveis Municipals i de Medi Ambient de l'Ajuntament i a la Policia Municipal perquè valorin el contingut d'aquest Pla parcial en relació als aspectes de les seves respectives competències.

**Setè.-** Notificar aquest acord a la societat promotora d'aquest Pla parcial, a tots els propietaris inclosos dins el seu àmbit, i a l'equip tècnic redactor, d'acord amb el que disposa l'article 97.3) del Decret legislatiu 1/2005, a fi que qualsevol que ho desitgi pugui examinar-lo i aduir, durant el termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acord, totes les al·legacions o observacions que consideri oportunes.

La qual cosa us faig saber perquè n'estiguen informat i tingui els efectes que calguin, indicant-vos que contra el present acord no és procedent de presentar cap recurs per tractar-se d'un acte de tràmit, sens perjudici que pugueu interposar el que estimeu procedent.

PALAFRUGELL, 16 de maig de 2008

EL SECRETARI,



ajuntament de  
palafrugell  
secretaria



SR. JOSEP CRUZ PLAJA  
En representació de Jozurc Serveis, SL i  
"Ampurdanesa de Desenvolups Turístics, SL"  
Carrer dels Valls, 3-5  
17200 PALAFRUGELL

40.510.024-D



# INFORME MEDI AMBIENT



Generalitat de Catalunya  
Departament de Medi Ambient  
i Habitatge  
Serveis Territorials a Girona

## INFORME SOBRE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

### 1. Identificació de l'expedient

Número: OTAAGI20080163  
Data d'entrada: 19.5.2008  
Data documentació: 10.2007  
Municipi: Palafrugell  
Sol·licitant: Ajuntament  
Pla: Pla parcial urbanístic del sector "Casal-Bruguerol est" SUD 1.7

### 2. Fonaments de dret

- Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (disposició addicional quarta i disposició transitòria sisena).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (disposició transitòria dotzena).
- Decret 67/1991, de 8 d'abril, pel qual s'assignen competències i funcions al Departament de Medi Ambient modificat pel Decret 296/2003, de 20 de desembre.
- Decret 125/2005, de 14 de juny, de reestructuració del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

### 3. Antecedents

El pla desenvolupa el sector de sòl urbanitzable SUD 1.7 definit al Pla d'ordenació urbanística municipal de Palafrugell, que ha estat sotmès a avaluació ambiental. El POUM i l'informe ambiental van ser objecte d'informe d'aquest Departament emès el 31 de març de 2006, sense consideracions específiques en relació al sector SUD 1.7 (SUD 1.18 al document d'aprovació inicial).

### 4. Característiques del pla

El pla ordena un sector de sòl urbanitzable discontinu de 5,58 ha que comprèn una zona d'equipaments al centre del nucli de Palafrugell (0,99 ha) i una zona residencial al límit sud-est del nucli (4,59 ha). Les cessions per a espais lliures públics se situen al perímetre de l'àmbit residencial del sector amb 1,19 ha (21,3%). Es preveuen 374 nous habitatges.

L'informe ambiental centra la seva avaluació a l'àmbit residencial del sector discontinu atès que l'àmbit d'equipament ja es troba desenvolupat. Descriu l'espai afectat, identifica els impactes ambientals previsibles, proposa mesures preventives, correctores i compensatòries i considera que l'execució del pla parcial, amb l'aplicació de les mesures previstes, és congruent amb els principis generals de sostenibilitat tinguts en consideració i s'ajusta al concepte de desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 de la Llei d'urbanisme.

### 5. Consideracions

L'informe ambiental s'ajusta al contingut definit a l'article 100 del Decret 305/2006 malgrat manca la descripció dels objectius ambientals previstos al POUM i la definició dels objectius i criteris ambientals adoptats. No obstant, l'informe ambiental del pla parcial té en compte i

desenvolupa les consideracions efectuades a l'avaluació ambiental del POUM en relació al SUD 1.7 per tal d'identificar els impactes derivats del desenvolupament del sector. En aquest sentit, s'ajusta al criteri d'avaluació ambiental en cascada dels diferents nivells de planejament.

Segons la informació continguda en el document "Delimitació de les zones inundables per la redacció de l'INUNCAT", redactat per l'Agència Catalana de l'Aigua l'any 2001, els terrenys del sector estan fora de les zones definides com a inundables.

## 6. Conclusions

Avaluada la documentació del Pla parcial urbanístic del sector "Casal-Bruguerol est" SUD 1.7 al municipi de Palafrugell, i ateses les característiques del medi en què s'assenta, s'emet informe sense cap més consideració.

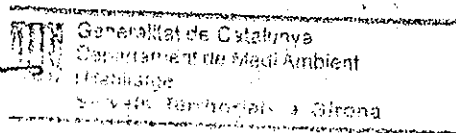
Informe emès sense perjudici de les consideracions que estableixin els següents organismes del Departament de Medi Ambient i Habitatge:

- L'Agència Catalana de l'Aigua en el seu informe preceptiu d'acord amb el Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya.
- La Direcció General de Promoció de l'Habitatge, en el seu informe preceptiu d'acord amb l'article 21 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, atès que el pla afecta l'ús residencial.

Girona, 2 de juny de 2008

lac

El responsable de l'Oficina  
Territorial d'Avaluació Ambiental



Jacobo Ruiz Pedreira

# SERVEI XARXA VIÀRIA LOCAL



**Diputació de Girona**  
Àrea d'Acció Territorial  
Servei de Xarxa Viària Local

Pujada de Sant Martí, 4 - 5 / 17004 Girona  
Tel. 972 18 50 00 / Fax 972 20 80 88 - 972 24 33 78

JH/tg

ajuntament de palafrugell		DIPUTACIÓ DE GIRONA Registre General	
REGISTRE GENERAL		11-16-58	18 JUNY 2008
ENTRADA	SORTIDA	Data i Hora	
NÚM: 9994	NÚM:		
DATA: 17 0 JUNY 2008			

Sr. Lluís Medir i Huerta *copte*  
Alcalde-president de l'  
AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

*ST*

REGISTRE XARXA VIÀRIA LOCAL	
18.06.08 10:00	1001
Data	Núm.Sortida

Benvolgut alcalde,

Us trametem, adjunt, l'informe emès per aquest Servei sobre el Pla parcial del sector SUD-1.7 A/B Casal Bruguerol Est de Palafrugell.

Ben atentament,

Jaume Sitjà i Rovira  
Diputat de Xarxa Viària

Girona, 11 de juny de 2008



## Diputació de Girona

Àrea d'Acció Territorial  
Servei de Xarxa Viària Local

Pujada Sant Martí, 4-5 / 17004 Girona  
Tel. 972 18 51 57/ Fax 972 22 63 48

### INFORME

<b>Peticionari:</b>	Ajuntament de Palafrugell
<b>Documents presentats:</b>	Sol·licitud d'informe sobre el PLA PARCIAL DEL SECTOR SUD - 1.7 A/B C CASAL EL BRUGUEROL EST
<b>Termes municipals afectats:</b>	Palafrugell
<b>Carreteres afectades:</b>	Gi-V-6542, de Palafrugell a Tamariu

Examinada la documentació i projecte presentats resulta que:

- L'esmentat Pla parcial té per objecte ordenar i urbanitzar terrenys classificats com a Sòl Urbanitzable delimitat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palafrugell.
- El pla preveu, entre d'altres obres, la modificació del traçat de la carretera Gi-V-6542 i la construcció d'una rotonda i nou vial intern

Des del punt de vista de l'explotació de la xarxa de carreteres de la Diputació de Girona, aquest Servei informa **favorablement** el pla parcial d'acord amb la documentació i plànols aportats amb la sol·licitud, i en qualsevol cas, subjecte a les següents condicions:

1. Totes les actuacions que afectin la zona d'influència de la carretera esmentada (a menys de 30 metres de l'aresta exterior de l'explanació), s'han de realitzar d'acord amb la Llei 7/1993, de 30 de setembre i el Reglament que la desenvolupa.
2. La línia d'edificació s'ha de situar a 25 metres de l'aresta exterior de la calçada. En la zona compresa entre la línia i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les edificacions existents.
3. La carretera (calçada i elements funcionals) i ha de restar exclosa de la delimitació del sector.
4. Els accessos als diferents habitatges hauran de ser a través de la vialitat del propi sector, i no podran ser directes des de la carretera.
5. Cal projectar enllumenat i vorera que s'ha de situar a una distància de 3 metres de l'eix actual de la carretera.. Tots els serveis s'han de situar fora de la calçada, sota de la vorera esmentada.
6. La rotonda s'ha de projectar centrada a l'eix de la carretera i ha de tenir un diàmetre mínim de 36 metres.

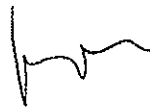
7. La representació de la rotonda als plànols es considera esquemàtica. Per a l'execució de la rotonda i de la resta d'obres que afecten a la carretera, és necessari que el **promotor sol·liciti i obtingui autorització** de la Diputació de Girona i juntament amb la sol·licitud, haurà d'aportar un projecte constructiu complert signat per un tècnic competent i visat pel col·legi professional corresponent. Així mateix, caldrà aportar els plànols complementaris i de modificació necessaris per a garantir el compliment de les prescripcions del present informe.

Girona, 10 de juny de 2008  
L'enginyer tècnic d'obres públiques



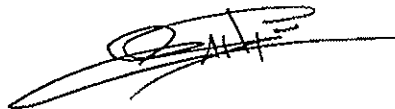
A. Cristina Sánchez Sánchez

Vist i plau,  
L'enginyer director del Servei de xarxa viària local



Joan Hugas i Maurici

Assabentat,  
El Diputat de Xarxa Viària



Jaume Sitjà i Rovira

AGÈNCIA  
CATALANA DE  
L'AIGUA





**Agència Catalana  
de l'Aigua**

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

Expedient: **UDPH2008003076**  
Procediment: **Infórmes urbanístics**  
Assumpte: **Informe tècnic**  
Document: **3004824**

## INFORME TÈCNIC

**Expedient :** UDPH2008003076  
**Peticionari :** Ajuntament de Palafrugell  
**Objecte :** Informe sobre el Pla Parcial SUD 1.7 "Casal – El Bruguerol Est"  
**Curs :** Riera de la Tortuga  
**Municipi :** Palafrugell ( Baix Empordà).

**Coordenades UTM: X = 513.456 Y = 4.640.727**  
**X = 514.879 Y = 4.640.175**

Amb data d'entrada en aquesta unitat territorial 19 de maig de 2008, l'ajuntament de Palafrugell demana informe sobre el Pla Parcial del sector SUD 1.7 "Casal – El Bruguerol Est".

## ANTECEDENTS

El 29 de setembre de 2006, l'Agència Catalana de l'Aigua va informar el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell (ref. UDPH2005003289) amb una sèrie de prescripcions, d'entre les quals es transcriu la del punt núm. 2 de les conclusions:

- *Les propostes d'ordenació, zonificació i rasants en els Sectors SUD (1.2, 1.15, 1.16, 1.17, 1.18, 1.12, 1.11, 1.10, 2.3 i 2.2) PNF (1.6 i 1.7), PA (1.8, 3.4 i 4.1) i PMU (1.9, 3.4, 3.1 i 3.5), així com les limitacions d'ús del sòl no urbanitzable s'establiran a partir del resultat dels estudis de simulació hidràulica del corrent d'aigua en els diferents eixos naturals de drenatge pel cabals de període de retorn de 100 i 500 anys (que hauran de ser part integrant dels documents de planejament derivat), segons les "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" de l'Agència Catalana de l'Aigua de març de 2003 i l'aplicació els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídic i les zones inundables i les determinacions de la directiva de l'art. 6 del Reglament de la llei d'Urbanisme.*

## DOCUMENTACIÓ TÈCNICA

L'àmbit del Pla Parcial SUD 1.7 correspon a un sector discontinu que inclou els terrenys del sector "Casal Popular", ubicats al centre del nucli urbà de Palafrugell, i els terrenys del sector "El Bruguerol Est", que limiten amb el carrer Bruguerol, a l'extrem sud-est del nucli urbà.



**Generalitat de Catalunya**  
**Departament de Medi Ambient**  
**i Habitatge**



## Agència Catalana de l'Aigua

Segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), aprovat el 2 de desembre de 2006, el sector està classificat com a Sòl Urbanitzable Delimitat, d'ús residencial.

La superfície total del sector és de 54.600,00m<sup>2</sup>, que es reparteixen en 10.900,00m<sup>2</sup> en l'àmbit del Casal i 43.700,00m<sup>2</sup> a l'àmbit de El Bruguerol Est. La riera de la Tortuga discorre per l'extrem oest de l'àmbit de El Bruguerol, resseguint el límit del sector.

La superfície destinada a sòl públic és de 35.743,97,00m<sup>2</sup>, amb la següent distribució:

- Vialitat: 13.089,72m<sup>2</sup> (23,97%)
- Espais lliure: 11.491,71m<sup>2</sup> (21,05%)
- Equipament: 11.162,54m<sup>2</sup> (20,44%)

La totalitat de la superfície del Casal Popular es destina a equipament públic.

Els terrenys que limiten amb la llera de la riera de la Tortuga es qualifiquen com a zona verda (tram de 70,00m de longitud) i equipaments (tram de 50,00m de longitud). Entre la zona verda i la parcel·la d'equipaments es projecta obrir un nou vial de 16,00m d'amplada, com a prolongació de la rambla de Ramir Deulofeu, que intercepta la llera de la riera. Segons el document presentat, el projecte d'urbanització que es redacti, incorporarà el disseny i dimensionat del pont. De la mateixa manera, aqueix projecte incorporarà l'actuació específica de tractament de la zona verda que, segons el descrit en l'informe ambiental adjunt al pla parcial, inclou el cobriment de la llera de la riera.

La superfície destinada a sòl privat és de 18.856,03m<sup>2</sup> i queda concentrada en l'àmbit de El Bruguerol. Es preveu la construcció d'un total de 365 habitatges, dels quals 120 corresponen a habitatges protegits i 245 a habitatges lliures. La superfície total de sostre és de 29.820m<sup>2</sup>, dels quals el 5,00% es destinarà a sostre comercial mentre que el 95,00% restant, correspon al sostre residencial.

La xarxa de distribució d'aigua potable és extensió de la xarxa d'abastament urbà municipal des del sector industrial veí.

Les aigües residuals es connecten al clavegueram de les zones veïnes.

Les aigües pluvials de el Bruguerol s'aboquen a la llera de la riera de la Tortuga.

### CONSIDERACIONS GENERALS

El sector SUD 1.7 "Casal - El Bruguerol Est" correspon al sector SUD 1.18 del projecte del POUM informat per l'ACA (ref. UDPH2005003289) el 29 de setembre de 2006

Per l'extrem oest de el Bruguerol Est discorre, en direcció nord-sud, la riera de la Tortuga al llarg d'un tram de 145,00m (marge esquerre) abans d'afluir a la riera Vilaseca. La llera d'aquest eix de drenatge recull les aigües d'una conca vessant d'aproximadament 30,00ha.

En reiteració a les consideracions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua sobre el document del POUM de Palafrugell i en congruència amb la mesura correctora núm. 8 de l'informe ambiental, cal que la ordenació del nou sector estigui determinada pels resultats de l'avaluació dels riscos d'inundació dels terrenys i per les actuacions d'infraestructura hidràulica necessàries o, preferentment, l'adopció de les mesures adjients de protecció passiva a partir dels resultats dels corresponents estudis detallats de simulació hidràulica i l'aplicació de les recomanacions aprovades pel Consell d'Administració de l'ACA i la





## Agència Catalana de l'Aigua

directriu de preservació front els riscos d'inundació segons l'art.6 del Reglament de la llei d'Urbanisme.

L'obra de fabricació de l'encreuament del vial prolongació de la rambla de Ramir Deulofeu amb la llera de la riera de la Tortuga es dimensionarà pel cabal  $Q_{500}$  (amb les dimensions mínimes establertes al document de "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" de juny de 2006 de l'Agència Catalana de l'Aigua).

Tot i que prévisiblement el desenvolupament del sector es fa en una zona sense risc hidrològic previsible, la urbanització i transformació d'usos dels terrenys de l'àmbit del sector ( $35.743.97,00m^2$ ) provocarà una modificació de les condicions de drenatge superficial respecte la situació actual. La creació d'una gran superfície en bona part impermeable modificarà les característiques hidrològiques de la conca vessant de la riera de la Tortuga i, conseqüentment, els cabals punta i la duració dels hidrogrames d'escoorrentiu a la sortida de l'àrea que es projecta urbanitzar, així com la recurrència dels episodis de revinguda. El drenatge de les aigües pluvials d'aquesta superfície pot crear problemes per la possible insuficiència de la llera receptora aigua avall de l'àmbit d'actuació.

En el document aportat no es fa referència a la suficiència dels recursos d'aigua actualment disponibles en el sistema d'abastament urbà de Palafrugell per a atendre la demanda d'aigua associada a la consolidació del nou sector.

Tampoc s'avalua la suficiència de les xarxes d'abastament d'aigua potable i sanejament de les aigües residuals i, si de cas, les actuacions de millora o ampliació necessàries per a la consolidació del sector.

Segons la informació disponible, el grau de saturació de l'EDAR del sistema de sanejament Palamós-Palafrugell-Calonge, al qual està connectat el nucli urbà de Palafrugell, és del 52,00% pel que fa al cabal i del 33,00% pel que fa a la carrega contaminant. El cabal de disseny de la instal·lació és de  $33.000,00m^3/dia$ .

El Programa de Sanejament d'Aigües Residuals Urbanes (PSARU 2005) de l'Agència Catalana de l'Aigua inclou les obres de millora dels col·lectors en alta de Palafrugell a l'EDAR dins de l'escenari temporal de 2006-2008.

## CONCLUSIÓ

A partir de les consideracions efectuades, s'informa el següent sobre el Pla Parcial del sector SUD 1.7 "Casal - El Bruguerol Est" en el TM de Palafrugell:

1. Les propostes d'ordenació, zonificació i rasants d'urbanització en l'àmbit de el Bruguerol s'establiran a partir dels resultats d'un estudi de simulació hidràulica de les revingudes extraordinàries en el tram de la riera de la Tortuga que limita amb el sector, segons les "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" de l'Agència Catalana de l'Aigua de març de 2003 i l'aplicació els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídic i les zones inundables i les determinacions de la directiva de l'art. 6 del Reglament de la llei d'Urbanisme.





**Agència Catalana  
de l'Aigua**

2. L'obra de fàbrica en l'encreuament del vial prolongació de la rambla de Ramir Deulofeu amb la llera de la riera es dimensionarà pel cabal  $Q_{500}$  (amb les dimensions mínimes establertes al document de "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" de juny de 2006 de l'Agència Catalana de l'Aigua).
3. Caldrà avaluar la capacitat hidràulica de la llera receptora (riera de la Tortuga) a on s'abocaran la totalitat de les aigües pluvials del sector de El Bruguerol, i es definiran i pressupostaran, si calen, les obres per a la seva millora o, alternativament, les de construcció d'un sistema de laminació dels cabals d'escorrentiu amb l'objectiu de adaptar els valors dels cabals de sortida de l'àmbit urbanitzable als valors actuals de la conca sense transformar.
4. S'hauran de justificar i descriure documentalment, amb la conformitat expressa de les entitats gestores dels serveis municipals, les actuacions fora de l'àmbit del sector (les quals s'hauran d'incorporar i finançar dins del programa d'urbanització) relatives a les obres d'ampliació i millora de les xarxes d'abastament i clavegueram de titularitat municipal que siguin necessàries per mantenir les condicions tècniques de servei en les dues xarxes, reglamentàriament exigibles.

El document farà referència a la fórmula i les garanties financeres per a l'execució d'aquestes obres complementàries de les d'urbanització, sigui directament pel promotor o d'acord amb els convenis que es puguin formalitzar entre aquest, les entitats titulars de les infraestructures respectives i l'ajuntament.

5. Ateses les previsions del PSARU 2005, es pot admetre, sens perjudici del compliment de la prescripció n.º 4, la connexió de la xarxa d'aigües residuals del nou sector urbanitzable al sistema de sanejament de Palafrugell-Palamos-Calonge.

El promotor de les obres d'urbanització haurà d'acreditar a favor de l'Agència Catalana de l'Aigua l'import de la part proporcional de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, en concordança amb el que estableix l'art. 42 del reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel decret 305/2006, de 18 de juliol, i les determinacions tècniques i financeres del PSARU 2005 i calculat segons la població potencial equivalent del sector (descomptada la que correspon a l'habitatge protegit), la superfície comercial (descomptada la destinada a equipaments públics) i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals del sector.

Les condicions que obligaran a les parts es concretaran i formalitzaran en un conveni, segons model annex, entre el promotor, l'ajuntament, l'ens gestor del sistema de sanejament i l'ACA que s'incorporarà com a document annex al Pla Parcial del sector i la signatura del qual condicionarà l'aprovació d'aquest document de planificació.





**Agència Catalana  
de l'Aigua**

6. L'inici de les obres d'urbanització requereix l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua, que haurà de tramitar el promotor aportant els corresponents projecte d'urbanització executiu adaptat a les prescripcions anteriors i el conveni de col·laboració al qual es refereix la prescripció núm. 5, junt amb el document financer que constituirà la garantia de la seva participació en el cost de les obres del sistema de sanejament en alta.

La Tècnica de la Unitat de la Demarcació  
Territorial de Girona

El Cap de la Unitat de la Demarcació  
Territorial de Girona

Elisabet Sebastià Grabuleda

Enrique Moya Rodríguez

Vist i plau

El director

Per delegació de signatura realitzada per resolució de 2 de maig de 2007

El Coordinador de la Demarcació Territorial de Girona

Alexandre Rócas Jordi

Girona, 16 de juny de 2008



**Generalitat de Catalunya  
Departament de Medi Ambient  
i Habitatge**

DEPARTAMENT  
DE POLÍTICA  
TERRITORIAL



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
**Serveis Territorials a Girona**  
 Servei Territorial d'Urbanisme

SCUG/O0101/2008 / 032481 / G/2604147

Data: 30 de juny de 2008

RV: /

RN: 2008 / 032481 / G

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

13.32

AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL		02.07.08 002270
REGISTRE GENERAL		
ENTRADA	SORTIDA	Sortida
NÚM. 10869	NÚM.	
DATA - 7 JUL 2008		

Assumpte: Pla parcial sector SUD-1.7 A/B Casal-Bruguerol Est del terme municipal de Palafrugell.

**La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 18 de juny de 2008 adoptà, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, el següent acord:**

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

- 1 Emetre informe, als efectes de l'article 85 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre el Pla parcial urbanístic del sector PPU 1.7 Casal-Bruguerol, promogut per JOZURC SERVEIS SL i tramès per l'Ajuntament de Palafrugell, amb les observacions següents:
  - 1.1 Caldrà completar la normativa de les diferents zonificacions proposades d'aprofitament privat, determinant quina serà la parcel·la mínima, i un front mínim adequat per a les zones d'illa Oberta, claus a13 i a13HP, així com concretar normativament el fons edificable, la densitat màxima en relació amb la parcel·la, i especificar si el sotacoberta computa a efectes del càlcul d'edificabilitat. En aquest darrer cas, caldrà indicar quin és l'índex d'edificabilitat màxima per tal de no sobrepassar l'aprofitament atorgat pel Pla d'ordenació urbanística municipal vigent.
  - 1.2 Pel que fa a la zona de Configuració flexible, caldrà fixar normativament l'índex d'edificabilitat màxima en percentatge, el d'ocupació, i la densitat màxima referida a la parcel·la.
  - 1.3 Pel que fa a la documentació gràfica caldrà completar-la amb la zonificació de l'àmbit de Casal, i definir en la llegenda del plànol de zonificació de l'àmbit de Bruguerol a quina zonificació correspon cada clau urbanística, per tal de poder interpretar correctament les determinacions del document.
  - 1.4 Corregir l'errada detectada en la remissió a l'article 214, ja que és el 204 el que regula la zona d'illa Oberta.





Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
**Serveis Territorials a Girona**  
 Servei Territorial d'Urbanisme

SCUG/O0101/2008 / 032481 / G/2604147

-2 Indicar a l'Ajuntament que aquest informe és vinculant pel que fa a les prescripcions de l'apartat primer, atès que aquestes es fonamenten en motius de legalitat contemplats en l'article 85.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

-3 Indicar a l'Ajuntament que si al llarg de la tramitació d'aquest Pla s'introdueixen canvis substancials en el document aprovat inicialment, abans de l'aprovació definitiva de l'expedient, aquest s'ha de sotmetre novament a informe d'aquesta Comissió, d'acord amb l'apartat 1 de l'article 85 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

La qual cosa us comuniquem pel vostre coneixement i efectes adients.

EL CAP DEL SERVEI

LA SECRETARIA DE LA COMISSIÓ

Camil Cofan i Amiel

Sonia Botarull i Serrat

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Servei Territorial d'Urbanisme  
 Centre Territorial d'Urbanisme de Girona







Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Serveis Territorials a Girona**  
Servei Territorial d'Urbanisme

### **Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona**

**Sessió:** 18 de juny de 2008

**Núm. ordre del dia:** 16

**Expedient:** 2008/32481

**Assumpte:** Pla parcial urbanístic del sector PPU 1.7 Casal-Bruguerol

**Interessat:** JOZURC SERVEIS SL

**Terme municipal:** Palafrugell

**Comarca:** Baix Empordà

## **PROPOSTA DE LA PONÈNCIA TÈCNICA**

### **Objecte**

Desenvolupar les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal vigent en aquest àmbit discontinu del Pla parcial urbanístic del sector PPU 1.7 Casal-Bruguerol, que ha de permetre l'obtenció per a dotacions públiques de l'edificació anomenada el Casal, i tot el pati posterior.

### **Àmbit d'actuació**

L'àmbit de l'actuació discontinu abasta, d'una banda, la finca anomenada el Casal situada al centre de la població amb una superfície total de 9.894,67 m<sup>2</sup>, i, d'altra banda, la zona de l'eixample de llevant de la població amb una superfície de 42.221 m<sup>2</sup>. El límit nord d'aquesta part de sector és la carretera a Tamariu, la GIV-6542, el tram de la qual està incorporada.

### **Tramitació municipal**

Aprovació inicial: 30 d'abril de 2008.

### **Informes tècnics**

L'Agència Catalana de l'Aigua en data 16 de juny de 2008 ha emès informe amb prescripcions en referència al desenvolupament d'aquest sector, i que bàsicament són:

- Les propostes d'ordenació, zonificació i rasants d'urbanització en l'àmbit del Bruguerol s'establiran a partir dels resultats d'un estudi de simulació hidràulica de les revingudes extraordinàries en el tram de la riera de la Tortuga. Caldrà que l'obra de fàbrica en l'encreuament del vial prolongació de la rambla de Ramis Delofeu amb la llera de la riera es dimensioni pel cabal Q500. Així mateix caldrà avaluar la capacitat receptora hidràulica de la riera de la Tortuga, on s'abocaran la totalitat de les aigües pluvials d'aquest sector.
- Caldrà justificar i descriure documentalment, amb conformitat expressa de les entitats gestores, la capacitat de la xarxa d'abastament i la de sanejament, així com valorar les obres fora del sector que caldrà realitzar.





Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
**Serveis Territorials a Girona**  
 Servei Territorial d'Urbanisme

### Antecedents: planejament vigent

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Palafrugell aprovat definitivament en data 2 d'octubre de 2006 delimita aquest sector amb els següents paràmetres urbanístics:

- Superfície de l'àmbit: 5,46 hectàrees.
- Edificabilitat bruta: 0,55 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl amb un màxim de 29.820 m<sup>2</sup>
- Densitat: total: 67 habitatges hectàrea, 42 per renda lliure, i 25 habitatges hectàrea per protegits. El nombre total és de 365
- Reserves per a cessions: 20 per espais lliures, 20% per equipaments. Total sòl públic un mínim del 60%
- Usos: residencial amb un mínim del 5% per a us terciari.
- Reserves per habitatge protegit: 22% del sostre
- Reserves per habitatge assequible: 11% del sostre

El vial de connexió cap a Tamariu tindrà una secció de 20 metres, i inclourà un carril bici. I la nova rotonda es desplaçarà per tal de no afectar les finques situades al nord de la carretera.

La rambla Ramir Deulofeu tindrà una secció de 16 metres, Caldrà ajustar-se a les determinacions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

### Descripció de la proposta

El projecte tramès abasta un àmbit de 55.810 m<sup>2</sup>, si bé a efectes de càlcul d'aprofitaments i cessions s'ha tingut en compte una superfície de 54.600 m<sup>2</sup>, superfície prevista en la fitxa del planejament vigent.

Pel que fa a les cessions, es preveu per a espais lliures públics una superfície d'11.491,71 m<sup>2</sup> (21,05%), per a equipaments públics la superfície d'11.162,54 m<sup>2</sup> (20,44%) i per a vialitat la superfície de 13.089,72 m<sup>2</sup> (23,97%). Per tant totes les reserves proposades donen compliment al disposat en el planejament general.

Pel que a l'aprofitament privat residencial es preveu zonificar-lo amb tres zones, la zona d'Illa Oberta, claus a13, i a13HP, i zona de Configuració flexible, clau a30. La normativa urbanística corresponent a les diferents zonificacions ve referenciada a la normativa de zona del Pla d'ordenació urbanística municipal.

	a13	a13HP	a30
Parcel·la mínima			1000 m <sup>2</sup>
Front mínim	4,50 metres	4,50 metres	30 m
Edificabilitat màxima	Per gàlib	Per gàlib	quadre
Ocupació màxima	gràfica	gràfica	quadre
Fons edificable	gràfica	Gràfica	
Alçada màxima	Pb+3Pp 13m	Pb+3Pp 13 m	Pb+3Pp 13m
Separacions	gràfiques	gràfiques	3*/5/10
Densitat	1hab/70m <sup>2</sup> ctr	1hab/70m <sup>2</sup> ctr	1hab/80m <sup>2</sup> ctr
Us dominant	habitatge	habitatge	habitatge

Usos compatibles: hotel·ler, comerç, oficines, restauració, recreatiu, magatzem, logístic,





Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques

### Serveis Territorials a Girona

Servei Territorial d'Urbanisme

educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural associatiu, administratiu, religiós, serveis urbans, lleure.

3\*.- la separació respecte a vial de circumval·lació serà de 10 metres.

El sostre màxim d'aquest sector és de 18.980 m<sup>2</sup> per a habitatge lliure, 9.348,57 m<sup>2</sup> per habitatge protegit i 1.491 m<sup>2</sup> per a sostre comercial. El nombre total d'habitatges és de 365, dels quals 120 seran sota un regim de protecció i la resta lliures.

El termini per a la construcció de l'habitatge protegit es de dos anys per iniciar des de la condició de solar, i tres per acabar de l'obtenció de la llicència.

### Valoració de l'expedient

El document presentat s'ajusta adequadament als aprofitaments màxims atorgats pel Pla d'ordenació urbanística municipal i zonifica d'acord amb els criteris establerts per aquest. La diferència substancial és la creació d'un nou espai d'equipaments a l'àmbit del sector Bruguerol.

Pel que fa a la documentació gràfica caldrà completar-la amb la zonificació de l'àmbit de Casal, i definir en la llegenda del plànol de zonificació de l'àmbit de Bruguerol a quina zonificació correspon cada clau urbanística, per tal de poder interpretar correctament les determinacions del document.

Caldrà completar la normativa de les diferents zonificacions proposades d'aprofitament privat, determinant quina serà la parcel·la mínima, i un front mínim adequat per a les zones d'Illa Oberta, claus a13, i a13HP, així com es concretar normativament el fons edificable, la densitat màxima en relació a la parcel·la, i especificar si el sotacoberta computa a efectes del càlcul d'edificabilitat. En aquest darrer cas caldrà indicar quin és el índex d'edificabilitat màxima per tal de no sobrepassar l'aprofitament atorgat per el Pla d'ordenació urbanística municipal vigent.

Pel que fa a la zona de Configuració flexible, caldrà fixar normativament l'índex d'edificabilitat màxima en percentatge, el d'ocupació, i la densitat màxima referida a la parcel·la.

S'ha advertit una errada en la remissió a l'article 214, ja que és el 204 el que regula la zona d'Illa Oberta.

Per últim, cal recordar, d'una banda, que caldrà incorporar les prescripcions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i, d'altra banda, que si no s'aprova simultàniament el projecte d'urbanització amb el Pla parcial, l'eficàcia i consegüent executivitat de l'acord d'aprovació definitiva del Pla parcial haurà de quedar condicionada a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització, d'acord amb els articles 65.2.e) i 87.8 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.





Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
**Serveis Territorials a Girona**  
 Servei Territorial d'Urbanisme

## Normativa urbanística

La normativa urbanística d'aquest document ve estructurada en 14 articles referenciats a la normativa urbanística del POUM.

## Fonaments de dret

- Articles 65, 66 i 83 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- Article 79.1 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, segons el qual, correspon als ajuntaments, sens perjudici del que estableix l'article 75.8, un cop vist l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, l'aprovació definitiva dels plans parcials urbanístics que siguin promoguts d'acord amb les determinacions d'un pla d'ordenació urbanística municipal.
- Article 85, que estableix que, un cop els plans derivats han estat objecte d'aprovació inicial, en els supòsits de l'article 79.1, els ajuntaments han de sol·licitar un informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme competent.

## Proposta a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

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

- 1 Emetre informe, als efectes de l'article 85 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre el Pla parcial urbanístic del sector PPU 1.7 Casal-Bruguerol, promogut per JOZURC SERVEIS SL i tramès per l'Ajuntament de Palafrugell, amb les observacions següents:
  - 1.1 Caldrà completar la normativa de les diferents zonificacions proposades d'aprofitament privat, determinant quina serà la parcel·la mínima, i un front mínim adequat per a les zones d'Illa Oberta, claus a13 i a13HP, així com concretar normativament el fons edificable, la densitat màxima en relació amb la parcel·la, i especificar si el sotacoberta computa a efectes del càlcul d'edificabilitat. En aquest darrer cas, caldrà indicar quin és l'índex d'edificabilitat màxima per tal de no sobrepassar l'aprofitament atorgat pel Pla d'ordenació urbanística municipal vigent.
  - 1.2 Pel que fa a la zona de Configuració flexible, caldrà fixar normativament l'índex d'edificabilitat màxima en percentatge, el d'ocupació, i la densitat màxima referida a la parcel·la.
  - 1.3 Pel que fa a la documentació gràfica caldrà completar-la amb la zonificació de l'àmbit de Casal, i definir en la llegenda del plànol de zonificació de l'àmbit de Bruguerol a quina zonificació correspon cada clau urbanística, per tal de poder interpretar correctament les determinacions del document.
  - 1.4 Corregir l'errada detectada en la remissió a l'article 214, ja que és el 204 el que