
	<p><b>Manuel Vallribera i Mir, arquitecte senior</b>  Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya,  del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	---	---

**PMU a5.1, Barceloneta**  
**Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu**  
**En el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)**

**30 d'octubre 2023**



**Promotor**

**GRUP ALMINUT, S.A.**

**Representants**

**Marc Ollé Moreno i Pablo Mieza Coma**

**Tècnic redactor del PMU**

**Manuel Vallribera i Mir, arquitecte sènior**

**Equip tècnic i col·laboradors**


**M.V. Consulting de Barcelona, S.L.: oficina tècnica**

**Daniel Vallribera Sacacia: cap de projectes**

**Lolita Garcia Bindyuk, arquitecta**

**Carles Casas Tardà, enginyer tècnic industrial**

**Raquel Garcia Gonzalez, enginyera geòloga**

	<p><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior  Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya,  del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	---	---

## **PMU a5.1, Barceloneta**

### **Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu En el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)**



**30 d'octubre 2023**

#### **MM.- MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA**

- MM 1.- El PMU a5.1, Barceloneta
- MM 2.- Agents del PMU
- MM 3.- Planejament vigent: POUM 2015
- MM 4.- Àmbit del PMU
- MM 5.- Estructura de la propietat
- MM 6.- Descripció de l'ordenació
- MM 7.- Dimensionat
- MM 8.- Normativa
- MM 9.- Estudi econòmic: urbanització, costos, serveis
- MM 10.- Societat: entorn, paisatge, participació, perspectiva de gènere.
- MM 11.- Divisió poligonal i agenda
- MM 12.- Mobilitat sostenible
- MM 13.- Conclusions

#### **ANNEX : Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística**

- EIIP-0.- Introducció
- EIIP-1.- El PMU a5.1, Barceloneta
- EIIP-2.- El planejament vigent: POUM Palafrugell
- EIIP-3.- Les finques i els usos actuals
- EIIP-4.- Entorn, natural i urbà: La Barceloneta
- EIIP-5.- Vegetació
- EIIP-6.- PDU, de revisió dels sols no sostenibles del litoral gironí.
- EIIP-7.- Alternatives per l'ordenació
- EIIP-8.- Proposta: Alternativa 3; els nous habitatges
- EIIP-9.- L'equilibri, sostenibilitat, energia.
- EIIP-10.- Resum i conclusions
- EIIP-11.- Fotografies aèries actuals
- EIIP-12.- Alternatives per l'ordenació (plànol)

	<p><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior  Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya,  del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	---	---

## **PMU a5.1, Barceloneta**

**Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu**

**En el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)**

**30 d'octubre 2023**

### **DG.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

#### **Plànols d'Informació (INF)**



- DG INF-01.- Situació i emplaçament
- DG INF-02.- Emplaçament sobre el POUM
- DG INF-03.- Topogràfic general PMU a5.1
- DG INF-04.- Topogràfic Polígon 1
- DG INF-05.- Seccions en els terrenys
- DG INF-06.- Estructura de la propietat

#### **Plànols d'Ordenació (ORD)**

- DG ORD-01.- Àmbits del PMU a5.1 Barceloneta
- DG ORD-02.- Àmbits del PMU a5.1 (sobre fotografia)
- DG ORD-03.- Ordenació general PMU a5.1: zonificació, claus
- DG ORD-04.- Ordenació general PMU a5.1: alineacions, rasants
- DG ORD-05.- Cessions
- DG ORD-06.- Polígon 1: sanejament actual i previsió

#### **Plànols Complementaris (COM) (no normatius)**

- DG COM-01.- Imatge final
- DG COM-02.- Resum mobilitat interior: Polígon 1 i conjunta

	<p><b>Manuel Vallribera i Mir, arquitecte senior</b>          Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya,          del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	---	---

**PMU a5.1, Barceloneta**  
**Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu**  
**En el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)**

**30 d'octubre 2023**

**MM.- MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA**

**MM 1 El PMU a5.1, BARCELONETA**

**1.1.-Objecte**

Amb la redacció del PMU a5.1 Barceloneta, es vol desenvolupar una part del barri de La Barceloneta, que és un dels tres barris que formen part del poble de Llofriu, que a la vegada és un nucli urbà antic, agregat del municipi de Palafrugell (Baix Empordà-Costa Brava).

**1.2.-Situació**

Comprèn uns terrenys situats a l'est i al nord del casc urbà de La Barceloneta, fins el camí de Molló; son uns terrenys que limiten al nord, una part, amb el Terme Municipal de Torrent, i una altra amb el sol no urbanitzable del propi municipi de Palafrugell; a l'est, limiten amb el carrer Camí de Molló, a la vegada que, aquest, per l'altre costat, limita després amb el sòl no urbanitzable del propi municipi de Palafrugell.

Pel sud i per l'oest, el PMU, limita amb el casc urbà consolidat del barri (sòl urbà).

**1.3.-Usos previstos**

L'ús principal serà el residencial, amb una petita part (10%) que pot ser per altres usos compatibles amb els habitatges, tal com es determina en el POUM vigent.

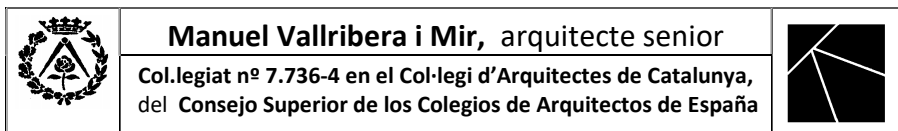
Tot i que aquell no concreta tots els usos, es creu que poden ser bàsicament, uns usos comercials, artesanals, professionals i similars, que siguin compatibles amb l'ús principal d'habitatge unifamiliar, i, sempre, que encaixin en el contingut del POUM Palafrugell.

**1.4.-Oportunitat i conveniència**

Tal com consta en l'agenda del propi POUM 2015, el PMU a5.1, Barceloneta, es previst desenvolupar-lo en el sexenni segon; sexenni en el que, ja s'està de ple, atès que la vigència del POUM, començà a partir de la seva publicació (30-03-2015) per tant, el segon sexenni començava el 30-03-2021, es a dir fa més de dos anys, segons el POUM 2015 vigent.

Per fer-ho cal redactar un Pla de Millora Urbana (el present), els conseqüents projectes d'urbanització i projectes de reparcel·lació.





L'objecte del PMU és el de regular en sòl urbà no consolidat d'acord amb les finalitats expressades en l'article 70. 2 a) del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU) en el sentit que els plans de millora urbana tenen per objectiu determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti.

El Pla de millora urbana conté la documentació que requereix l'article 66 en relació al 70.7 del DL TRLU: memòria plànols d'informació i ordenació, normes reguladores dels paràmetres d'ús i edificació del sòl, avaluació econòmica i financera, pla d'etapes, divisió poligonal, la justificació en relació a la mobilitat sostenible i l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP).

D'acord amb l'article 91.1 del RLU, els plans de millora urbana contenen els documents regulats en els articles d'aquell Reglament, llevat que algun d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes.

D'acord amb l'article 102 (TRLU), aquest Pla de Millora Urbana d'iniciativa privada conté la documentació que s'especifica:

L'estructura de la propietat de l'àmbit (plànol DG INF-06 de la memòria)

La viabilitat econòmica de la promoció



Els compromisos que s'adquireixen, especificats en la memòria

Aquest planejament es tramitarà d'acord al que s'especifica al Text Refós de la Llei d'Urbanisme vigent.

Tots aquests punts quedaran complimentats amb l'Aprovació del present Pla de Millora Urbana, i quedaran inclosos, amb detall, en els corresponents Projectes d'Urbanització i de Reparcel·lació que es redactin posteriorment

A l'analitzar la idoneïtat del que es proposa en el PMU a5.1, cal destacar que el POUM 2015 de Palafrugell, ja està adaptat al Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines i pel que fa als criteris i objectius continguts en el "Pla Director Urbanístic de revisió dels sols no sostenibles del litoral gironí"(PDU), s'ajusta a les seves determinacions, com es veurà més endavant.

Així, a part de la normativa pròpia del POUM Palafrugell, els articles d'aquest PDU que afecten al projecte, son específicament i en particular tots els que van de l'Article 84 a 89 , inclosos, de la "Secció 2. Disposicions dels sols no ordenats" que es comenten amb detall més endavant.

	<p><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior</p> <p>Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	--	---

El present instrument urbanístic està conformat, per tant, de diversos documents, tant de caràcter escrit com gràfic, segons la naturalesa del seus continguts:

Memòria informativa i justificativa

Normativa de planejament

Estudi econòmic

Mobilitat generada

Divisió Poligonal i agenda

ANNEX: Estudi d'impacte i integració paisatgística

Justificació de la no necessitat d'informe ambiental:

L'article 91 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006, 18 de juliol) indica:

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

En aquest cas es tracta d'un sol urbà que ja ha estat avaluat en el planejament urbanístic general, per la seva dimensió i abast no té efectes significatius sobre el medi ambient, pel que es considera que el PMU a5.1 Barceloneta no ha d'incloure un informe ambiental.

### **1.5.-Sistema d'actuació**

Es previst que sigui per reparcel·lació per compensació, en això s'està.

### **1.6.- Antecedents i divisió en polígons**

Una vegada estudiats tots els antecedents, i a la vista d'algunes opinions divergents en aspectes determinats manifestades per alguns dels propietaris, es creu més efectiu dividir el PMU en dos Polígons d'actuació, donant compliment als requisits de la legislació vigent.

D'aquesta manera es poden aconseguir els objectius del propi PMU complint a la vegada els objectius del POUM, tot plegat en base a la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística; així, els propietaris podran desenvolupar cada polígon quan es cregui més oportú, tenint en compte els interessos comunitaris i el que més convé al barri.

### **1.7.-Topografia**

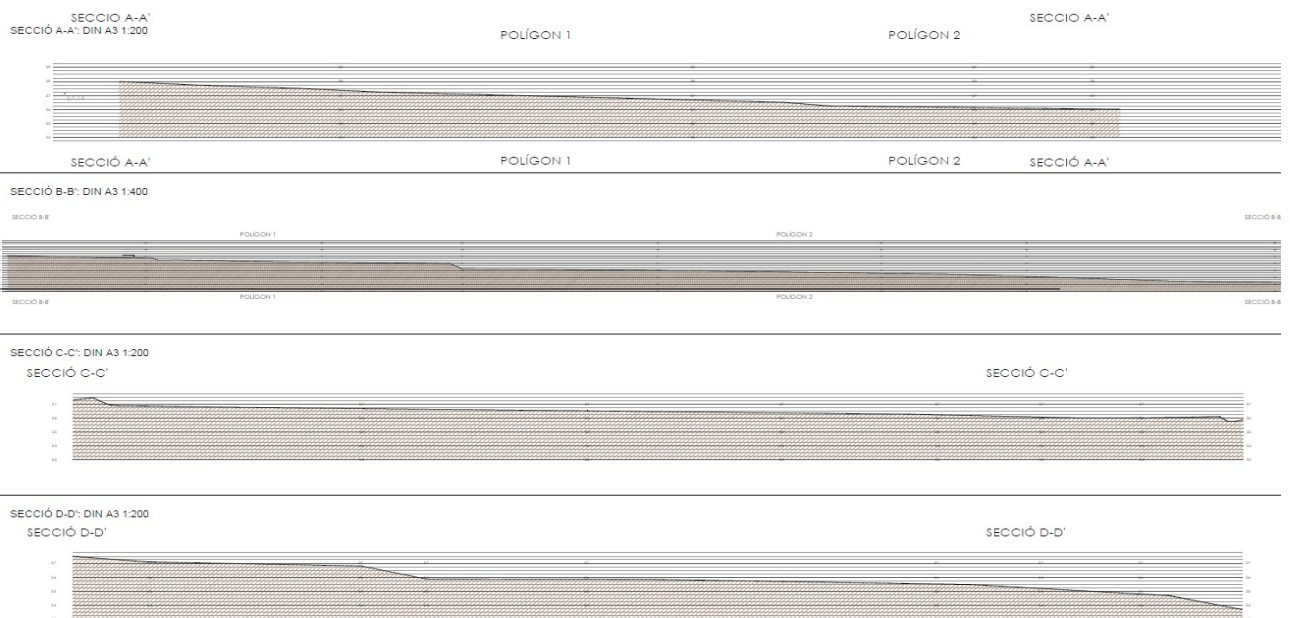
La topografia es descendent des del carrer de Les Garrigues fins el Camí del Molló, amb un desnivell total d'uns 7 mts. que per la distància entre un l'altre d'uns 190 mts., en diagonal, dona un pendent mig del 3,59 %, el que en el conjunt el terreny és quasi pla, però amb desnivell suficient per desguassar per gravetat el clavegueram, sense problemes.

Si bé el pendent es suau i bastant uniforme, just en el límit entre els dos polígons hi ha un cert desnivell creat artificialment fa anys, que va d'entre 0,60 a 1,20 mts., depenent de l'indret; tot plegat ja s'ha tingut en compte en el PMU present.



Pel que es veu en les escriptures i es dedueix del cadastre, el muret que hi ha, que queda situat entre els dos polígons en els que es dividirà el sector, com es veurà més endavant, hauria de formar part de la Finca A1 del Polígon 1, que és una propietat que, pel que es veu, ha anat minvant en el temps en el seus perímetres, sobretot en el costat est i però també en el sud, per successives ocupacions del sol en el seu perímetre.

### Resum de les seccions

Secció	Longitud (ml)	Desnivell (m)	Pendent	Observacions
AA'	82	3,28	4,00 %	Longitudinal: d'oest a est, a la zona sud
BB'	155,40	6,65	4,28 %	Longitudinal: d'oest a est, zonsa cèntrica
CC'	73,50	1,37	1,86 %	Transversal: de nord a sud, Polígon 1
DD'	96,30	3,30	3,43 %	Transversal: de nord a sud, Polígon 2
Resum	407,20	14,60	3,59 %	Pendent mitja aproximada



Aquestes seccions del terreny actual, abasten tot el sector PMU a5.1, en conjunt, per tant inclouen els dos polígons, en els que, el Pla de Millora, es divideix.

	<p align="center"><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior</p> <p align="center">Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	--	---

-**Secció AA'**: aquesta secció longitudinal (oest-est), és la que va des del la cruïlla del carrer de Les Garrigues amb el carrer de Maria Gràcia Bassa Rocas, fins el límit del sector amb el sòl urbà consolidat de la Barceloneta, , amb la finca en la que hi ha el taller de cotxes, que està en ple funcionament.

-**Secció BB'**: aquesta secció longitudinal (oest-est) va des del límit del Polígon 1 a tocar amb la finca en la que hi ha uns habitatges agrupats, i, seguint el recorregut de la prolongació del carrer de Maria Gràcia Bassa Rocas en el seu tram nord, arriba fins el Camí de Molló.

-**Secció CC'**: aquesta secció transversal (nord-sud) va des del límit amb el terme municipal de Torrent, fins el límit del sector amb el sòl urbà consolidat de la Barceloneta.

-**Secció DD'**: aquesta secció transversal (nord-sud) va des del límit nord del sector, es a dir des del sol no urbanitzable del mateix municipi de Palafrugell, fins al límit sud del sector amb el sòl urbà consolidat de la Barceloneta.

## **MM 2 AGENTS DEL PMU a5.1**

### **2.1.-El promotor**

És la societat GRUP ALMINUT, S.L., amb NIF/CIF: A 63530489; que té la seva seu a la Rambla de Catalunya 92, principal; a Barcelona (08008).

Està representada pel Sr. Marc Ollé Moreno i pel Sr. Pablo Mieza Coma, indistintament.

**2.2.-Redactor del projecte:** el tècnic redactor del PMU a5.1, Barceloneta, és l'arquitecte sènior Manuel Vallribera i Mir, col·legiat nº 7.736-4 en el COAC, amb DNI: 37.249.186-L, amb Estudis professionals a:



- El Mas Tell, del carrer Ramal 120 (17124, Llofriu-Palafrugell)
- Carrer Rafael Batlle nº 18, entresòl 1ª i 2ª (08017, de Barcelona)
- Amb els telèfons: 629475984 i 932036654, i "e.mail": [vallribera@coac.net](mailto:vallribera@coac.net).

## **MM 3.- PLANEJAMENT VIGENT**

**PTPCG: Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines** (aprovat definitivament en sessió de 14 de setembre de 2010, i publicat en el DOGC Nº 5724 de 15 d'octubre de 2010).

Inclou l'àmbit objecte de PMU dins el sistema d'assentaments en teixits d'àrees especialitzades d'ús residencial.

**PDURNSLIG: Pla Director Urbanístic, de Revisió dels Sols no Sostenibles del Litoral Gironí** (aprobat definitivament el 28 de gener de 2021 per la CTU, publicat en el DOGC nº 8341 de 15 de febrer de 2022 i aprovades les modificacions de la normativa segons resolució del Conseller de TDT de 4 d'agost de 2021, publicat en el DOGC nº 8504 de 17 de setembre de 2021).

	<p><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior  Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya,  del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	---	---

En el cas del PMU a5.1, es tracta d'un en un **sol no ordenat**, per tant son d'aplicació articles 79 2 b. B.1) de la normativa d'integració paisatgística i els , 80, 81, 84 a 89 del PDURSNLSG (a partir d'ara PDU) als que el PMU dona compliment; especialment el que la normativa urbanística del PDU incorpora en el seu títol VI la "normativa d'integració paisatgística del sols en edificació aïllada", l'àmbit territorial del qual està format per tots els sòls ja ordenats i pels sòls pendents d'ordenació amb edificació aïllada dels 22 municipis del litoral inclosos en el PDU.

A l'analitzar la idoneïtat del que es proposa en el PMU a5.1, cal destacar que el POUM 2015 de Palafrugell, ja està adaptat al Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines i pel que fa als criteris i objectius continguts en el "Pla Director Urbanístic de revisió dels sols no sostenibles del litoral gironí"(PDU), s'ajusta a les seves determinacions.

Així, a part de la normativa pròpia del POUM 2015 de Palafrugell, els articles d'aquest PDU que afecten al projecte, son específicament i en particular tots els que van de l'Article 84 a 89 , inclosos, de la Secció 2. Disposicions dels sols no ordenats.

A continuació, es fan comentaris resumits sobre el compliment de cada un d'ells.

#### **Article 84 Naturalesa de les disposicions**

No hi calen comentaris detallats, només dir que en la redacció del PMU a5.1 Barceloneta, s'ha tingut en compte i es respecta tot el seu contingut.

#### **Article 85. Emplaçament i visualització**

Pel que fa al terreny, és pràcticament pla, com s'acredita en el resum de les pendents i en les seccions gràfiques del PMU a5.1; plànol: " DG INF-05.-Seccions en els terrenys".

#### **Article 86. Preexistències naturals i patrimonials**

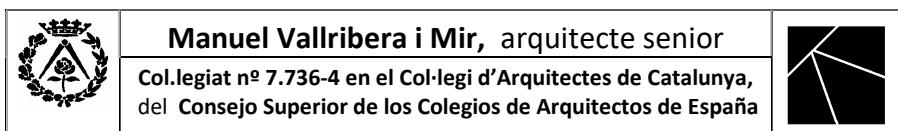
Tot i que no hi ha elements preexistents de valor natural i patrimonial destacables, tot el que es pugui conservar de la vegetació, quedarà integrat en les zones lliures de les noves parcel·les.

Això es farà amb algunes de los oliveres que hi ha, alguna figuera important; fins i tot s'incorporaran també a les zones verdes, incloent una part de vinya amb ceps i parres...

Per altra banda es vol mantenir en funcionament el pou d'aigua que hi ha, situat en la finca inclosa en el Polígon 1 del sector; s'emprarà pel reg dels jardins, manteniment de les espècies vegetals, subministra per les piscines, etc.

#### **Article 87. Ordenació dels sistemes**

1.- Es tenen en compte totes les directrius.



- 2.- La xarxa viària es mínima, només la que determina el POUM.
- 3.- Moviments de terra, seran pràcticament inexistents, tot s'adapta a la topografia 100%.
- 4.- No hi ha cap camí, només l'inici del carrer de Maria Gràcia Bassa Rocas, que és el que, una vegada prolongat vertebrarà, el sector.
- 5.- Per les zones verdes es manté el seu estat actual (cultivat) i s'està al que es diu en "Article 96 La vegetació"; tal com queda recollit en el projecte es dona compliment als 6 apartats d'aquest article, aspecte que queda ben documentat i detallat en la Memòria del PMU a5.1, i, sobretot, en aquest l'Estudi Paisatgístic.
- 6.- No hi haurà edificacions destinades a equipaments.
- 7.- Ídem que el punt anterior.
- 8.- Es complirà, fins i tot inicialment, es previst que el paviment dels carrers sigui fet amb llambordes en sec, amb el que el drenatge natural queda garantit.  
Aquí cal tenir en compte que el barri no disposa de sistema separatiu de clavegueres, per tant l'aigua de pluja es pretén que passi directament al aqüífer.
- 9.- Es complirà.

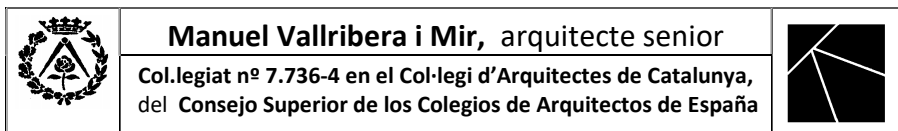
#### **Article 88. Tipologia edificatòria i composició del conjunt**

- 1.- Els volums s'ordenaran d'acord amb els paràmetres corresponents del POUM Palafrugell, que complementa la pròpia normativa del PMU a5.1.
- 2.- Les agrupacions dels habitatges unifamiliars, estan limitades per la pròpia normativa del PMU a5.1; de fet aquest planejament derivat assumeix l'Alternativa 3 de l'EIIP, precisament per afavorir el que es pretén en aquest punt.
- 3.- L'ordenació del PMU a5.1, afavoreix la creació dels espais buits, que afavoreixin els corredors visuals (tot i que en aquests cas es impossible veure el mar).
- 4.- Els projectes es redactaran conjuntament per cada illa.

#### **Article 89. Mesures d'execució**

- 1.- No cal dir que es complirà, es més en les fases d'execució del PMU a5.1, es revaluaran els espais i elements existent, eliminant alguns dels que poden distorsionar; en aquest sentit les obres no necessitaran de mesures correctors ni compensatòries.
- 2.- Ja s'ha comentat, es protegirà tot el que sigui compatible, deixant clar que no hi ha pas elements "naturals" significatius, ja que es tracta de finques conreades o bé ocupades per altres usos.
- 3.- Correcte, no hi ha d'haver cap problema en aquest sentit.





**POUM Palafrugell**(aprovat definitivament per la CTU en sessió de 22 de gener de 2015 i publicat al DOGC Nº 6841 de data 30 de març de 2015).

El POUM delimita i defineix diversos àmbits que s'han de desenvolupar mitjançant plans de millora urbana, i en el cas del nucli agregat de Llofriu, en delimita dos:

- El **PMU a5.1 Barceloneta**, que és el que ara ens ocupa, situat en aquell barri.
- El **PMU a5.2 Llofriu, carrer del Ramal**, que està situat al barri del poble antic.

Pel que fa al PMU a5.1 Barceloneta, es delimita una zona de 10.259 m2 de superfície, dins el sol urbà no consolidat, amb tres objectius:

**1.-**Obtenció d'un vial que connecti el carrer de Les Garrigues i el carrer Camí de Molló.

Realment l'inici d'aquest vial ja existeix, però només en una longitud d'uns 36 mts.; es tracta del carrer de Maria Gràcia Bassa Rocas.



Precisament en relació a la construcció de dos habitatges unifamiliars en filera situats al carrer de Les Garrigues nº 16, ja es va cedir un bon tram d'aquest carrer per eixamplar-lo en aquesta part, fins assolir l'amplada de 6 mts.

Es també per aquest carrer que s'accedeix a l'aparcament que s'utilitza per estacionar a l'aire lliure la major part dels vehicles de la comunitat dels habitatges que hi ha al nord del carrer de Les Garrigues; a excepció de la casa nº 18 d'aquest carrer, que té un garatge propi. El carrer Maria Gràcia Bassa Rocas, és un carrer sense pavimentar i sense sortida doncs, al que donen les façanes nord d'algunes propietats, amb accés des del carrer Camí dels Horts. És per aquest primer carrer pel que passa la claveguera que condueix una part de la xarxa del barri fins el carrer Camí de Molló, travessant diverses propietats.

Per tant, aquest primer objectiu no és pas la creació d'un carrer nou, si no de perllongar l'existent carrer de Maria Gracia Bassa Rocas, amb un traçat adient que completi un nou recorregut fins el carrer Camí dels Horts; i després cap l'estació depuradora, amb el que aquesta primera prolongació del carrer té certament importància.

**2.-**Obtenció d'una zona verda a la Barceloneta; és un objectiu clar i convenient, que a més a més, de que ja està dimensionada en la fitxa corresponent. El PMU distribueix entre els dos polígons, superant la superfície que determina la fitxa del POUM, cada un d'ells.

**3.-**El tercer objectiu és el completar l'oferta de sòl residencial en el barri de La Barceloneta; que precisament és el que fa el present PMU a5.1.

	<b>Manuel Vallribera i Mir, arquitecte senior</b>	
	Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España	

### **POUM Palafrugell (2015)**

D'entrada es considera la superfície del PMU de 10.259 m<sup>2</sup>, que consta en la fitxa del POUM, superfície que es reajustarà com es veurà posteriorment per adaptar l'àmbit a la realitat física, sense superar el marge del 5% permès legalment.

De la fitxa es dedueixen les principals dades següents, tenint en compte que en el reajustament de l'àmbit es mantindran proporcionalment.

Son:

**Sostre màxim edificable:** 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 3.078 m<sup>2</sup> totals

**Sostre residencial:** 90% = 2.770 m<sup>2</sup> (mitja de 180 m<sup>2</sup>/habitatge, aproximadament)

**Altres usos:** 10% = 308 m<sup>2</sup> (no es concreten, sempre compatibles amb els habitatges).

**Densitat:** 15 habitatges/hectàrea:: 15,39 habitatges (16 hab. Mantenint el sostre).

**Cessió espais lliures (Clau SV):** 11% = 1.128,49 m<sup>2</sup> (mínim)

**Cessió equipaments:** no n'hi ha

**Cessió carrers (Clau SX):** 17% = 1.744,03 (mínim)

**Cessions mínimes de sòl:** 28%: 2.872,52 m<sup>2</sup>

Cessió del 10% d'aprofitament mig (sòl per edificar 1,5 habitatges, o l'equivalent)

**Gestió:** compensació bàsica, amb la redacció de: Pla de Millora Urbana, Projecte d'Urbanització, Projecte de reparcel·lació; en el 2on sexenni del POUM.

Per facilitar-la com es veurà, es divideix el sector en dos Polígons autònoms.



El POUM, incorpora una fitxa que correspon al PMU a5.1, Barceloneta, que abasta una superfície de 10.259.

Aquesta superfície, per tal de recollir la realitat física de la zona i el seu entorn immediat, s'ha reajustat com es veurà detalladament a una mica més endavant, el que significa que l'àmbit del PMU a5.1, Barceloneta, queda com segueix:

$$10.259 \text{ m}^2 + 81 \text{ (carrer Bassa)} = 10.340 \times 15 \text{ hab./ha} = 15,51 \text{ (16 habitatges)}$$

Per tant aquest augment representa només un increment del 0,79 % sobre la superfície de l'àmbit definit en el POUM, quedant així:

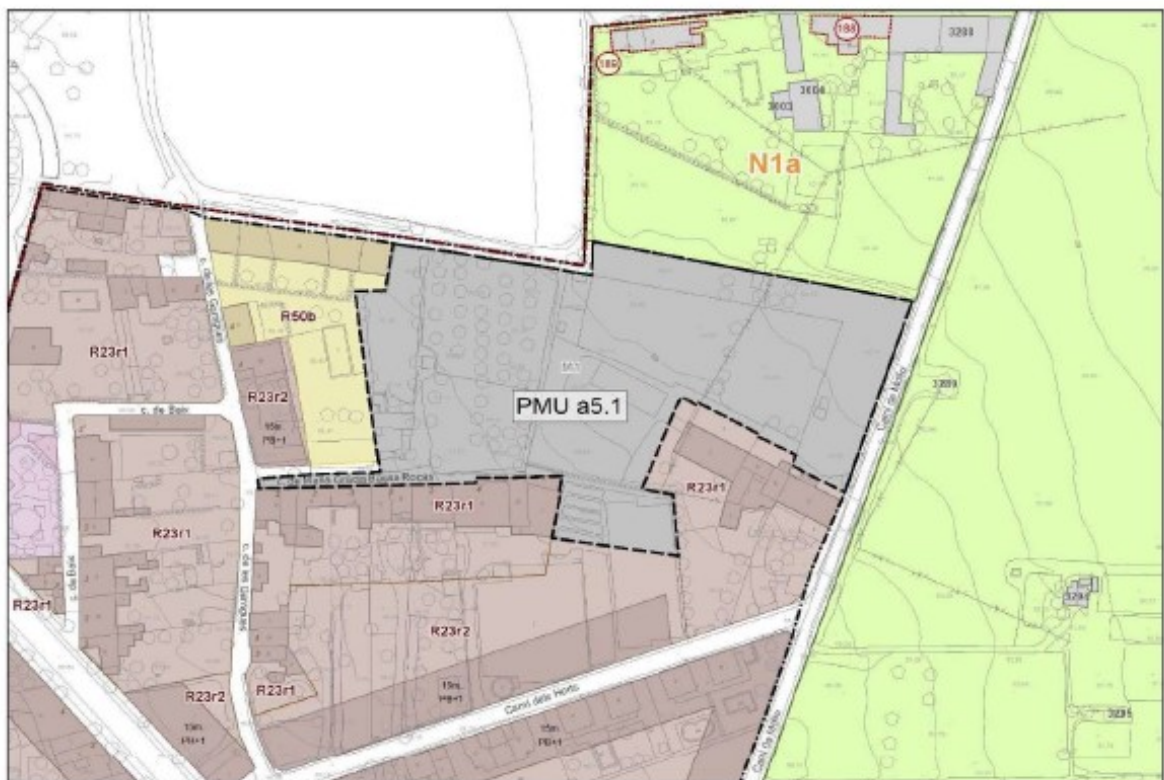
**Superfície total del PMU a5.1 Barceloneta: 10.340 m<sup>2</sup>**

	<b>Manuel Vallribera i Mir, arquitecte senior</b>	
	Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España	

A continuació es reproduïx la fitxa que conté el POUM, pel PMU a5.1, Barceloneta.

<b>PMU a5.1 Barceloneta</b>	
<b>Situació</b>	comprèn els terrenys colindants a la façana nord del nucli rural de la Barceloneta, fins al camí de Mollo i el límit i el límit amb el terme municipal de Torrent.
<b>Objectius</b>	Obtenció d'un vial que connecta el carrer de les Garrigues i el camí de Molló i d'una zona verda a la Barceloneta. Completar l'oferta de sòl residencial del nucli rural de la Barceloneta.
<b>Antecedents urbanístics</b>	Correspon a sòl no urbanitzable /Adapt. Cartogràfica 1999.

<b>Superfície</b>	10.259 m <sup>2</sup>	
<b>Ús principal</b>	Residencial	<b>Usos compatibles</b>





Escala: 1/2000

**Característiques:**

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges					
0,30 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s		3.078 m <sup>2</sup> s		15 hab/ha			15 hab		
Sòl públic per sistemes				Sostre Residencial		habitatges de protecció			
Total	V	E	X	90%	2.770 m <sup>2</sup>	Protegit	Concertat		
28,00%	11%	0%	17,00%	0%	0 m <sup>2</sup>	0%	0 m <sup>2</sup>	0%	0 m <sup>2</sup>
<b>Incidències / Observacions</b>									
<b>Mesures ambientals</b>									
<b>Proteccions patrimonials</b>									
<b>Agenda</b>									
<b>Processos desenvolupament</b>				<b>Sexeni</b>		<b>Sistema d'actuació</b>			
Pla de Millora Urbana. Projecte d'urbanització. Projecte de reparcel·lació.				2on		Reparcel·lació per compensació bàsica.			

**ESTUDIS:** Carrer de Rafael Batlle, nº 18, Entresols 1ª/2ª, 08017 – BARCELONA  
 Carrer del Ramal, nº 120, Mas Tell, 17124- LLOFRIU-PALAFRUGELL  
 Telèfons: (+34) 93 203 66 54 - (+34) 629 47 59 84 : e.mail: [vallribera@coac.net](mailto:vallribera@coac.net)

	<p style="text-align: center;"><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior</p> <p style="text-align: center;">Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	--	---

#### **MM 4.- ÀMBIT EN EL PMU**

##### **Àmbit del PMU: reajustament**

Tal com defineix en el POUM Palafrugell (2015), el PMU a5.1 *“comprèn els terrenys colindants a la façana nord del nucli rural de la Barceloneta, fins el camí de Molló i el límit amb el terme municipal de Torrent”*.

En l'àmbit estricta dibuixat en el POUM, es plantegen alguns problemes que es poden resoldre ajustant-lo dins els límits permesos legalment (més/menys el 5%) com segueix:

**1.-** El tram de carrer Maria Gràcia Bassa Rocas, s'ha d'incorporar sencer en la seva amplada total de 6 mts. per tal de que sigui plenament utilitzable.

**2.-** En la part de la **Finca D2** (del Polígon 2) en la que l'àmbit del POUM parteix un cobert existent, aquest, es deixa fora de l'àmbit completament, per facilitar la gestió del pla, evitant compensacions no necessàries, a més a més per no perjudicar la seva utilització actual.

Hi ha unes activitats agrícoles i comercials importants que funcionen en ple rendiment, que previsiblement continuaran.

**3.-** En el límit nord en el que queda partida la **Finca A2** (del Polígon 2) es manté deixant-la amb una part inclosa en el sòl urbà i la resta en el sòl no urbanitzable (com preveu el POUM) tot i que cal tenir en compte que hi ha algunes construccions: caseta d'eines, pou, bassa, etc.; s'ajusta a la superfície ampliada del PMU, es a dir fins arribat als 10.340 m2.

##### **Condicionants a tenir en compte**

Per altra banda cal avaluar les preexistències i les circumstàncies que concorren en les diverses propietats incloses en l'àmbit del PMU a5.1.

**1.-**La **Finca D2** (del Polígon 2), no hi està inclosa del tot, atès que la major part ja està en el sòl urbà consolidat, amb façana al Carrer dels Horts.

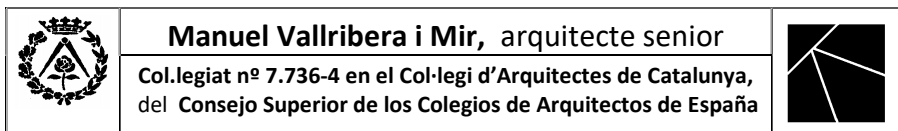
A més cal tenir en compte que en aquesta propietat s'estan desenvolupant unes activitats agrícoles i comercials a les que no es vol perjudicar.

D'aquí que es considera oportú excloure de l'àmbit tot el cobert abans esmentat.

**2.-**Adjacent a l'àmbit del PMU hi ha un taller de reparació de vehicles en ple funcionament, que utilitza una gran part de la propietat del costat com a pati de maniobres i estacionament.

És un terreny inclòs en l'àmbit del PMU, que pertany a la **Finca C2** (del Polígon 2); cal permetre que el taller pugui continuar funcionant.

**3.-**En una altra de les finques incloses en l'àmbit del PMU, hi ha una propietat, la **Finca B2** (del Polígon 2), en la que també hi ha alguns elements i construccions, que estan unides físicament a una altra finca de la mateixa propietat, situada al sud que està inclosa en el sol urbà consolidat.



4.-En la **Finca A2** del Polígon 2, prop del seu límit sud, hi ha un pou, una caseta agrícola, arbres, un hivernacle (aquests més separat) i altres elements, alguns dels quals s'haurien de conservar; d'aquí que reajustar el límit nord del PMU en aquesta zona.

5.-Es precisament "sota" d'aquesta finca, ja dins la **Finca C2** (del Polígon 2) i molt a prop del límit, en la que hi ha una claveguera paral·lela, fins el Camí de Molló, que es substituirà, si cal, quant es desenvolupi el Polígon 2.

6.-En la **Finca A1** del Polígon1, hi ha un pou d'aigua en funcionament que quedarà integrat com tota la seva propietat en el Polígon 1; més endavant, es veurà que també es vol conservar una bona part de la vegetació que hi ha a la finca, fins i tot una petita vinya integrant-la en la zona verda d'aquest polígon.

En aquesta zona es manté la claveguera actual en els trams que es poden aprofitar.

### Antecedents

Tenint en compte tot el que s'ha exposat anteriorment, després de més de dos anys de converses i propostes presentades al conjunt de propietaris inclosos en l'àmbit estricte delimitat en el POUM, s'ha arribat a la conclusió que és pràcticament inviable, ara per ara, un desenvolupament conjunt de tot el sector.

Els desitjos i interessos legítims de cada ú, tant pel que pretenen a nivell individual, com per les seves prioritats, àdhuc en el temps pel seu desenvolupament, ha aconsellat dividir el PMU a5.1, en dos Polígons equilibrats, tal com permet la legislació aplicable; mantenint sempre els objectius fixats en el POUM.

Realment i dins d'un marge raonable, el dos polígons estan quelcom desequilibrats de manera favorable pel Polígon 2, en detriment del Polígon 1, que és des d'on es promou la redacció del PMU a5.1.

### Àmbit del PMU a 5.1 reajustat

En les dades que a continuació es detallen ja s'inclouen els 3 canvis comentats anteriorment:

-El tram existent del carrer de Maria Gràcia Bassa Rocas, que s'inclou complet.

-El cobert agrícola existent en el límit sud, que s'exclou per no afectar-lo.

-Un petit ajustament en el límit nord tal com s'ha esmentat, conseqüència dels anteriors.

**Superfície:** àmbit per ordenar: **10.340 m<sup>2</sup>** ( 10.259 (POUM) + 81 (carrer M<sup>a</sup> Gràcia Bassa))



### Subdivisió en 2 polígons

**PMU a5.1 POL 1** ..... = 3.943 (38,13 %)

**PMU a5.1 POL 2** ..... = 6.397 (61,87 %)

**Total PMU a5.1**..... = 10.340 (100 %)

**Habitatges:** 10.340 x 15 hab./ha = 15,51 habitatges, es a dir 16 habitatges.

	<b>Manuel Vallribera i Mir, arquitecte senior</b>	
	Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España	

Els nous habitatges es distribueixen con segueix:

Polígon 1 = 3.943 x 15 hab./ha = 5,92, es a dir 6 habitatges (37,50 %)

Polígon 2 = 6.397 x 15 hab./ha = 9,60, es a dir 10 habitatges (62,50 %)

Les cessions de sòl, amb l'aprofitament mig, segons el POUM, foren:

Cessions mínimes: 11 % + 17 % = 28% (de 10.340) = 2.895,20 m<sup>2</sup>

Aprofitament mig: 10% de 16 = 1,6 habitatges; es a dir el sòl equivalent per poder-los edificar; a compensar econòmicament si calgués per no arribar a la unitat mínima o per la conveniència de les reparcel·lacions i/o de l'Ajuntament, també per no provocar indivisos.

### **Resum PMU a5.1, segons l'ordenació reajustada d'acord amb la realitat física**

Àmbits	Sup.m <sup>2</sup>	%	A cedir	%	Privat	Hab.	A. mig
<b>a5.1 POL 1</b>	3.943	38,13	1.301,90	33,02	2.641,10	6	0,6
<b>a5.1 POL 2</b>	6.397	61,87	2.089,30	32,66	4.307,70	10	1
<b>PMU a5.1</b>	10.340	100	3.391,20	32,80	6.948,80	16	1,6

**Notes** (per columnes)

- 1.- Àmbits: dels dos polígons
- 2.- Superfície de sòl de polígon i de la total de l'àmbit
- 3.- Percentatge de cada polígon sobre el total de l'àmbit
- 4.- Totalitat de les cessions: carrers i espais verds (32,80% PMU > 28% POUM).
- 5.- Percentatge de les cessions en relació amb el polígon d'actuació respectiu
- 6.- Sòl edificable, incloses parcel·les per un sostre d'altres usos
- 7.- Nombre d'habitatges en cada polígon, inclòs aprofitament mig
- 8.- Sol per l'aprofitament mig, a cedir o per compensar econòmicament

Detall per polígons:

#### **POLÍGNON 1:**

**Cessions:**

849,35 (SX) + 452,55 (SV) \*=.....1.301,90


**Sòl edificable**

895,10 (Illa 1.1) + 1.746 (Illa 1.2) =.....2.645,10

**Total Polígon 1.....3.943,- m<sup>2</sup>**

\*373,30 + 67,25 (en transformació) + 12 (possible reserva ST)= 452,55



	<p align="center"><b>Manuel Vallribera i Mir, arquitecte senior</b></p> <p align="center">Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	--	---

### Resum de les cessions de sòl públic en el Polígon 1:

**Espais lliures, Clau SV : ..... 452,55 m2 (11,477 %)**

**Xarxa de carrers, Clau SX: ..... 849,35 m2 (21,540 %)**

**Total cessions sol públic..... 1.301,90 m2 (33,90 % > 28% POUM)**

### POLÍGON 2:

#### Cessions:

1.191,65 (SX) + 897,65 (SV) \*=.....2.089,30

#### Sòl edificable

2.640,70 (Illa 2.1) + 830 (Illa 2.2) + 837 (Illa 2.3) =..... 4.307,70

**Total Polígon 2..... 6.397,- m2**

\*687,95 + 189 + 20,70 = 897,65

### Resum de les cessions de sòl públic en el Polígon 1:

**Espais lliures, Clau SV : ..... 897,65 m2 (14,032 %)**

**Xarxa de carrers, Clau SX: .....1.191,65 m2 (18,628 %)**

**Total cessions sol públic.....2.089,30 m2 (32,660 %% > 28% POUM)**

### **Comentaris**

Des del Polígon 1, inicialment s'assumiran les despeses generals (planejament, estudis previs, etc.) a no ser que el Polígon 2, s'hi afegixi, durant el procés de tramitació del PMU a5.1.

En qualsevol cas, això es fa així inicialment, sense perjudici de posteriors compensacions quan s'executin les dues reparcel·lacions.

Per altra part es veu clarament que les diferències en tots els comparatius que es poden fer, entre el dos polígons, està per sota del 15%, amb el que es compleix el que determina la legislació vigent, pel que fa a la divisió entre polígons d'un sector.

### **MM 5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**

Com que a part de la distribució de les càrregues i beneficis i l'aplicació dels paràmetres derivats del POUM i del propi PMU, es farà per Polígons, caldrà dues reparcel·lacions independents, però equilibrades.

Per aquest motiu, en el present PMU només es detalla tot el que correspon al que convé concretar per la reparcel·lació del Polígon 1, deixant per la reparcel·lació del Polígon 2 el concretar-ho més endavant, en el moment en que més convingui als seus propietaris, i en base al que aquests decideixin aleshores.

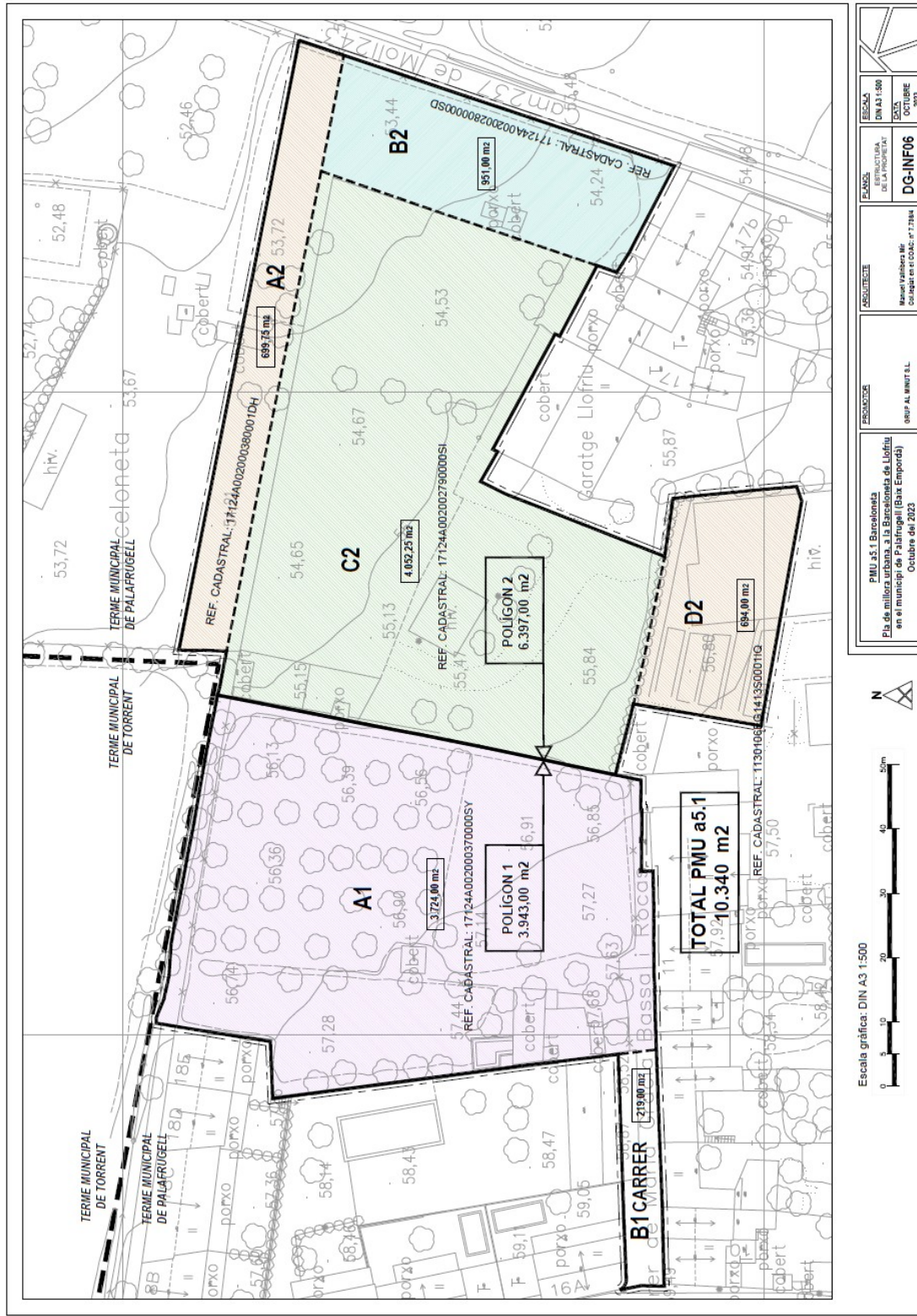
A continuació es resumeix:



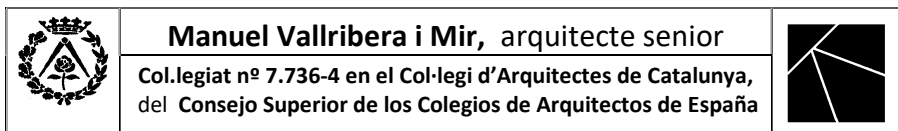
**Manuel Vallribera i Mir, arquitecte senior**  
 Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya,  
 del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España



**PLÀNOL: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**



**ESTUDIS:** Carrer de Rafael Batlle, nº 18, Entresols 1ª/2ª, 08017 – BARCELONA  
 Carrer del Ramal, nº 120, Mas Tell, 17124- LLOFRIU-PALAFRUGELL  
 Telèfons: (+34) 93 203 66 54 - (+34) 629 47 59 84 : e.mail: [vallribera@coac.net](mailto:vallribera@coac.net)



**POLÍGON 1:** en el seu àmbit, a part del carrer, hi ha una sola finca.

**A1.-**Referència cadastral: 17124A002000370000SY

Superfície segons cadastre: 3.940 m<sup>2</sup>

Superfície segons Escripura: 4.092 m<sup>2</sup>

**Superfície segons topogràfic actualitzat en l'àmbit del Polígon 2 del PMU a5.1: 3.724 m<sup>2</sup>.**

Es creu i es dedueix, que la superfície d'aquesta finca s'ha vist disminuïda durant els anys sobretot en els seus límits est i sud; però, d'entrada, no es planteja com una reivindicació.

**B1.-** Carrer: sense referència cadastral, així s'identifica el carrer Maria Gràcia Bassa Rocas

**Superfície segons topogràfic actualitzat en l'àmbit del Polígon 2 del PMU a5.1: 219 m<sup>2</sup>.**

Inclou l'eixamplament de la part cedida recentment i no la seva prolongació dins la Finca A1.

**POLÍGON 2:** en el seu àmbit, hi ha 4 finques, distribuïdes com segueix.

**A2.-** Referència cadastral: 17124A002000380001DH

Superfície segons cadastre: 4.832 m<sup>2</sup>.

Superfície segons Escripura: s'acreditarà per la reparcel·lació.

Aquesta finca té una part en el sol urbà no consolidat, dins el Polígon 2 del PMU a5.1.

**Superfície en l'àmbit del Polígon 2 del PMU a5.1: 699,75 m<sup>2</sup>.**

La resta, està inclosa en el sòl no urbanitzable, amb la Clau N1a.

En la reparcel·lació del Polígon 2, es faran els càlculs detallats.

**B2.-** Referència cadastral:17124A002002800000SD

Superfície segons cadastre: 930 m<sup>2</sup>.

Superfície segons Escripura: acreditarà per la reparcel·lació.

Aquesta finca està tota inclosa en el sol urbà no consolidat: dins el Polígon 2 del PMU a5.1.

**Superfície en l'àmbit del Polígon 2 del PMU a5.1: 951 m<sup>2</sup>**

És de la mateixa propietària que la finca situada al sud (que té la Referència cadastral 1130107EG1413S0001JQ) aquesta, inclosa en el sòl urbà consolidat (Clau R23r1).

En la reparcel·lació del Polígon 2, es faran els càlculs detallats.

**C2.-** Referència cadastral:17124A002002790000SI

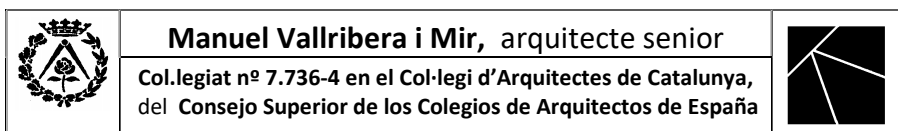
Superfície segons cadastre: 3.834 m<sup>2</sup>.

Superfície segons Escripura: s'acreditarà per la reparcel·lació.

Aquesta finca està tota inclosa en el sol urbà no consolidat: dins el Polígon 2 del PMU a5.1.

**Superfície en l'àmbit del Polígon 2 del PMU a5.1: 4.052,25 m<sup>2</sup>.**

Aquesta diferència pot provenir del límit amb la finca del oest, en el Polígon 1.



Un dels propietaris d'aquesta finca, és qui té el taller de reparació de vehicles situat al sud i l'est; que té la Referència cadastral 1130109EG1413S0001SQ, aquesta, està inclosa en el sòl urbà consolidat (Clau R23r2).

En la reparcel·lació del Polígon 2, es faran els càlculs detallats.

**D2.-** Referència cadastral: 1130106EG1413S0001IQ

Superfície segons cadastre: 3.895 m2.

Superfície segons Escriptura: s'acreditarà per la reparcel·lació.

Aquesta finca te una part inclosa en el sol urbà no consolidat dins el Polígon 2 del PMU a5.1

**Superfície en l'àmbit del Polígon 2 del PMU a5.1: 694 m2.**

La resta, està inclosa en el sòl urbà consolidat, en dues claus, tal com es detalla tot seguit:



En Clau R23r2 la part de la finca amb façana al carrer Camí dels Horts, i en la Clau R23r1 la part que dona al carrer de Maria Gràcia Bassa Rocas, amb la seva ampliació, possible mitjançant el present PMU a5.1.

En la reparcel·lació del Polígon 2, es faran els càlculs detallats.

### **Resum de l'estructura de les propietats**

Caldrà reajustar-la en base a les escriptures en les reparcel·lacions respectives.

PMU a5.1	Propietat	Superfície	Titular	Observacions
<b>Polígon 1</b>		m2		
<b>Finca A1</b>	privada	3.724	privat	Finca completa
<b>Carrer B1</b>	pública	219	ajuntament	M <sup>a</sup> Gràcia Bassa Rocas
<b>Total Pol. 1</b>		<b>3.943</b>		
<b>Polígon 2</b>				
<b>Finca A2</b>	privada	699,75	privat	Part de la finca matriu
<b>Finca B2</b>	privada	951	privat	Finca completa
<b>Finca C2</b>	privada	4.052,25	privat	Finca completa
<b>Finca D2</b>	privada	694	privat	Part de la finca matriu
<b>Total Pol. 2</b>		<b>6.397</b>		
<b>Total PMU</b>		<b>10.340</b>		

	<p><b>Manuel Vallribera i Mir, arquitecte senior</b> Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	---	---

## **MM 6.- DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ**

Abans de la descripció de la proposta d'ordenació del PMU a5.1, cal esmentar que en l'Estudi d'Impacte i Implantació Paisatgística, s'hi ha inclòs un plànol: "EIIP-12.- Alternatives per l'ordenació" que recull les 3 alternatives que s'han avaluat inicialment.

En aquest plànol, es recullen les tres alternatives bàsiques estudiades, tot i que la proposta del PMU a5.1 s'ha decantat clarament per l'Alternativa 3.

Com a resum i recollint el que ja s'ha esmentat anteriorment:

### **Alternativa 1**

Es una alternativa en la que es segueix el criteri aplicat fins ara en l'entorn immediat al PMU a5.1 Barceloneta; es a dir amb tipologies similars a les que hi ha (sud i oest).

### **Alternativa 2**

Aquesta "suavitza" l'impacte, tot i que manté els mateixos criteris que l'alternativa anterior.

### **Alternativa 3**

Es la escollida per la proposta del PMU a5.1 Barceloneta; és la que concorda més amb els articles aplicables del PDU, el que fa al sòl no ordenat, ja que facilita unes visuals penetrables, disminuint l'impacte sobre el territori, només que en La Barceloneta no es poden aconseguir les visuals vers el mar (!).

La descripció més detallada de cada una de les 3 alternatives, està recollida en el propi EIIP.

## **Xarxa de carrers**

Complint el principal dels objectius fixats en el POUM vigent, partint del carrer de Les Garrigues, tenint en compte la divisió en dos Polígons del Sector, es perllonga el carrer de Maria Gràcia Bassa Rocas, completant una senzilla xarxa viària dins el sector, fins arribar al carrer Camí de Molló.

Es diferencien un total de 5 carrers, com segueix:

### **Carrer de Maria Gràcia Bassa Rocas**

Es manté la seva amplada actual de 6 mts., perllongant el tram que hi ha actualment, fins el "Carrer Est", vertical i perpendicular, que es situa on hi ha una part que sobresurt, d'una construcció veïna, que es creu que el seu dia va "entrar" en la finca A1, a la part sud-est.

Aquest carrer té una longitud aproximada d'uns 65 mts., en total.

Tot el carrer, està inclòs en el Polígon 1.

### **Carrer "Oest"**

Es col·loca perpendicular a l'anterior i arriba fins la façana de la Illa 1.1.

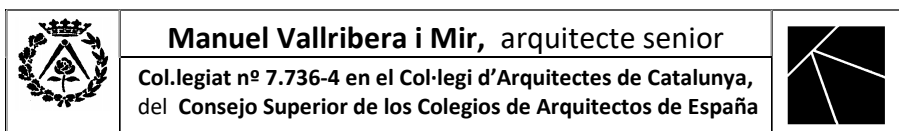
Es preveu amb una amplada de 5 mts. i té una llargada d'uns 34 mts.

Tot el carrer, està inclòs en el Polígon 1.

### **Carrer "Nord"**

Des del Carrer Est i en una longitud total de 122, arriba fins el carrer Camí de Molló.





En aquest es poden diferenciar 4 trams, dels que el primer està inclòs en el Polígon 1 i els altres tres, estan inclosos en el Polígon 2.

-Primer tram: es manté l'amplada de 5 mts., i va, des del Carrer Oest fins el límit est del Polígon 1, pel que té una llargada d'uns 23 mts.

-Segon tram: es manté l'amplada de 5 mts., i va, des del carrer el límit entre els dos polígons, fins el costat est del Carrer Est; té una llargada d'uns 43 mts.

Aquest tram està inclòs en el Polígon 2.

-Tercer i quart trams: a partir del punt anterior el Carrer Nord assoleix l'amplada de 8 mts., amb una llargada total 56 mts. fins arribar perpendicularment al carrer Camí de Molló.

Per això es necessari que la seva alineació es modifiqui en un punt determinat, que coincideix aproximadament amb el límit est d'un dels espais lliures del Polígon 2.

De oest a est, la primera art te una llargada d'uns 20 mts, i la segona d'uns 36 mts.

Aquests dos trams, estan inclosos en el Polígon 2.

### **Carrer Est**

Comunica el Carrer Sud, amb el Carrer Nord; té una amplada de 5 mts. i una llargada aproximada d'uns 21 mts.

Aquest carrer està inclòs en el Polígon 2.

### **Carrer Sud**

Té dos trams, cada un d'ells, està inclòs en un dels dos Polígons.

-Tram inclòs en el Polígon 1: te una amplada de 10 mts., i una llargada d'uns 16 mts.; va des del carrer Oest fins el límit del Polígon 1 amb el Polígon2.

Mentre no es desenvolupi el Polígon 2, es previst que aquest tram augmenti la seva amplada fins els 15 mts., per facilitar el gir dels vehicles, en el Polígon1.

-Tram inclòs en el Polígon 2: mantenint una amplada de 10 mts. i una llargada d'uns 38 mts. va des del límit entre els dos polígons fins el límit est del PMU.

Aquestes amplades permet habilitar una zona d'aparcament exterior de vehicles, que en el seu dia es completarà amb la del Polígon1.

### **Espais lliures**

**Polígon 1**, hi ha dues zones

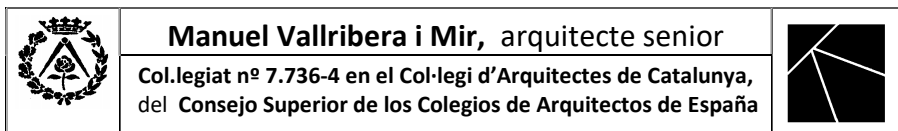
-En el Polígon 1 es crea una zona d'espais lliures que es col·loca a l'est del terreny, zona adjacent a la zona verda del Polígon 2, la seva superfície és de 385,30 m2.

-Un altre petita zona d'espais lliures de 67,25 m2 de superfície, es situa al final del carrer de Maria Gràcia Bassa Rocas.

Resum:

$385,30 + 67,25 = 452,55$  m2, és el total d'espai lliures (Clau SV) del Polígon 1.





Especificats:

-En la primera zona d'espais lliures, s'inclou una previsió d'uns 12 m2 aproximament per a ubicar algun element per serveis tècnics, com poden ser: la col·locació d'un transformador, o, per exemple un dipòsit d'aigua o la maquinaria que calgui per distribuir l'aigua del pou als habitatges.

Aquesta reserva no es considera exacta, ja que dependrà finalment del que sigui necessari, segons demandi la implantació dels serveis, en el posterior projecte d'urbanització; en aquest sentí es remarca que aquesta zona d'espais lliures es més amplia del que caldria.

-La segona zona d'espais lliures transitòriament i mentre no es desenvolupi el Polígon 2, servirà per completar un girador pels vehicles que accedeixin al Polígon 1, tot complint amb el Codi Tècnic de l'Edificació DB SI Document Bàsic de Seguretat contra Incendis i resolent en el sí del Polígon 1 i com a càrrega d'aquest Polígon, la correcta mobilitat amb la corresponent representació gràfica en els plànols normatius.

Aquesta execució transitòria de giratori tanmateix no afecta el compliment dels paràmetres mínims d'espais lliures i carrers, ja que s'actua en la vialitat que acabarà essent en part nous aparcaments exteriors i espai verd.

**Polígon 2**, hi ha tres zones:

-En el Polígon 2 es crea una zona d'espais lliures que es col·loca a l'oest del terreny, zona adjacent a la zona verda del Polígon 1. La seva superfície és de 687,95 m2

-Una segona zona més petita de superfície 189 m2, es col·loca a la part del darrera del taller de cotxes que hi ha.

-Per mantenir el cobert que hi ha en una part del límit sud del Polígon 2, es reserva un petit espai lliure de 20,70 m2 de superfície.

Resum:



$687,95 + 189 + 20,70 = 897,65$  m2, és el total d'espai lliures (Clau SV) del Polígon 1.

**Resum espais lliures del PMU a5.1, Clau SV**

**Polígon 1..... 452,55 m2**

**Polígon 2..... 897,65 m2**

**Total PMU.....1.350,20 m2 (13,058 % del PMU)**

	<p style="text-align: center;"><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior</p> <p style="text-align: center;">Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	--	---

## Parcel·les edificables

### **Polígon 1**

Hi ha 2 illes edificables, amb dues claus diferents, resumidament es descriuen a continuació.

**-Illa 1.1:** té una superfície 895,10 m<sup>2</sup>, en ella s'hi poden edificar 2 habitatges unifamiliars aïllats o aparellats en les condicions que es detallen en la Normativa d'aquest PMU, i en el POUM.

Fonamentant-se en les claus que ja estan contingudes en el POUM, per edificar se li aplicarà la "**Clau R62If**", que és la que fa referència a habitatges unifamiliars aïllats o aparellats, amb la diferenciació específica "If", que significa: "Llofriu".

Les condicions per edificar son les determinades per aquesta clau en la pròpia normativa del PMU a5.1, i, en la de la resta de la pròpia normativa del POUM, i en tota l'altre normativa que li sigui aplicable.

Situada al sud-oest del Polígon 1, té els límits següents:

- Al nord limita amb la Illa 1.1 del mateix Polígon 1.
- A l'est limita amb el "Carrer Oest".
- Al sud, limita amb el carrer de Maria Gràcia Bassa Rocas (amb la seva prolongació).
- A l'oest limita amb la comunitat de propietaris del carrer les Garrigues 18.



**-Illa 1.2: té una superfície 1.746 m<sup>2</sup>;** en ella s'hi poden edificar 4 habitatges unifamiliars en les condicions que es detallen en la Normativa d'aquest PMU, i en el POUM.

Fonamentant-se en les claus que ja estan contingudes en el POUM, per edificar se li aplicarà la "**Clau R51If**", que és la que fa referència a habitatges unifamiliars agrupats, amb la diferenciació específica "If", que significa: "Llofriu".

Les condicions per edificar son les determinades per aquesta clau en la pròpia normativa del PMU a5.1, i, en la de la resta de la pròpia normativa del POUM, i en tota l'altre normativa que li sigui aplicable.

Situada al nord del Polígon 1, té els límits següents:

- Al nord limita amb el terme municipal de Torrent, a través d'una rasa natural i una petita part amb la comunitat del carrer Les Garrigues 18, situada a l'oest.
- A l'est limita amb el Polígon 2.
- Al sud, limita amb el "Carrer Nord" en la part que correspon al seu tram oest; i també amb la Illa 1.2 del mateix Polígon 1.
- A l'oest limita amb la comunitat de propietaris del carrer de Les Garrigues 18.

	<p style="text-align: center;"><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior</p> <p style="text-align: center;">Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	--	---

## Polígon 2

Hi ha 2 illes edificables, amb dues claus diferents, resumidament es descriuen a continuació.

**-Illa 2.1: té una superfície 2.640,70 m<sup>2</sup>**, en ella s'hi poden edificar 6 habitatges unifamiliars en les condicions que es detallen en la Normativa d'aquest PMU, i en el POUM.

Fonamentant-se en les claus que ja estan contingudes en el POUM, per edificar se li aplicarà la "**Clau R51If**", que és la que fa referència a habitatges unifamiliars agrupats, amb la diferenciació específica "If", que vol dir "Llofriu".

Les condicions per edificar son les determinades per aquesta clau en la pròpia normativa del PMU a5.1, i, en la de la resta de la pròpia normativa del POUM, i en tota l'altra normativa que li sigui aplicable.

Situada al nord del Polígon 2, té els límits següents:

-Al nord limita amb el sol no urbanitzable i una petita part amb terme municipal de Torrent.

-A l'est limita amb el carrer Camí de Molló.

-Al sud, limita amb el "Carrer Nord", en els seus tres trams est.

-A l'oest limita amb el Polígon 1 i en una petita part amb terme municipal de Torrent.

**-Illa 2.2: té una superfície 830 m<sup>2</sup>**, en ella s'hi poden edificar 2 habitatges unifamiliars aïllats o aparellats, en les condicions que es detallen en la Normativa d'aquest PMU, i en el POUM.

Fonamentant-se en les claus que ja estan contingudes en el POUM, per edificar se li aplicarà la "**Clau R62If**", que és la que fa referència a habitatges unifamiliars aïllats o aparellats, amb la diferenciació específica "If", que vol dir "Llofriu".

Les condicions per edificar son les determinades per aquesta clau en la pròpia normativa del PMU a5.1, i, en la de la resta de la pròpia normativa del POUM, i en tota l'altra normativa que li sigui aplicable.

Situada al sud-est del Polígon 2, té els límits següents:

-Al nord limita amb el una part del tram est del "Carrer Nord".

-A l'est limita amb carrer Camí de Molló.

-Al sud, limita amb el sol urbà consolidat del barri de La Barceloneta.

-A l'oest limita amb una zona d'espai lliures.

**-Illa 2.3: té una superfície 837 m<sup>2</sup>**, en ella s'hi poden edificar 2 habitatges unifamiliars aïllats o aparellats, en les condicions que es detallen en la Normativa d'aquest PMU, i en el POUM.

Fonamentant-se en les claus que ja estan contingudes en el POUM, per edificar se li aplicarà la "**Clau R62If**", que és la que fa referència a habitatges unifamiliars aïllats o aparellats, amb la diferenciació específica "If", que vol dir "Llofriu".

Les condicions per edificar son les determinades per aquesta clau en la pròpia normativa del PMU a5.1, i, en la de la resta de la pròpia normativa del POUM, i en tota l'altre normativa que li sigui aplicable.

Situada al sud del Polígon 2 que té els límits següents:



## MM 7.- DIMENSIONAT

### Resum de la distribució del sol, per polígons, i en el PMU a5.1

#### PMU a5.1 Polígon 1

Polígon 1	Superfície	Clau	Observacions
Illa 1.1	895,10	62If	Unifamiliars aïllades/aparellades
Illa 1.2	1.746	51If	Cases unifamiliars agrupades
Espais verds	452,55	SV	La gran, adjacent al Polígon 2
Sistema viari	849,35	SX	Continuïtat amb el Polígon 2
<b>Total Polígon 1</b>	<b>3.943</b>		

#### PMU a5.1 Polígon 2

Polígon 2	Superfície	Clau	Observacions
Illa 2.1	2.640,70	51If	Cases unifamiliars agrupades
Illa 2.2	830	62If	Unifamiliars aïllades/aparellades
Illa 2.3	837	62If	Unifamiliars aïllades/aparellades
Espais verds	897,65	SV	La gran, adjacent al Polígon 1
Sistema viari	1.191,65	SX	Continuïtat amb el Polígon 1
<b>Total Polígon 2</b>	<b>6.397,-</b>		

### Resum de les cessions de sòl, per polígons, i en el PMU a5.1

Àmbit	Superfície (m2)	Clau SV (m2)	%	Clau SX (m2)	%	Totals (m2)	%
<b>Polígon 1</b>	3.943	452,55	11,48	849,35	21,54	1.301,90	33,09
<b>Polígon 2</b>	6.397	897,65	14,03	1.191,65	18,63	2.089,30	32,66
<b>PMU a5.1</b>	10.340	1.350,20	13,06	2.041,00	19,74	3.391,20	32,80
<b>POUM</b>	10.259	1.128,49	11%	1.744,03	17%	2.872,52	28%

Pel que a fa la cessió de sòl per col·locar l'aprofitament mig, com que no arriba a unes unitats complertes, pels dos polígons, s'haurà de procedir a valorar-ho econòmicament en les reparcel·lacions respectives i en cada moment en el que es redactin.

### Resum del sostre edificable, per polígons, i en el PMU a5.1



Àmbit	Sòl (m2)	Sostre (0,30)	Habitatge (0,27)	Altres (0,03)	Privat Sòl (m2)
<b>Polígon 1</b>	3.943	1.182,90	1.064,61	118,29	2.641,10
<b>Polígon 2</b>	6.397	1.919,10	1.727,19	191,91	4.307,70
<b>PMU a5.1</b>	10.340	3.102,00	2.791,80	310,20	6.948,80

### Resum complet de zones i claus

Zones - Claus	Superfície	POUM	PMU	Illa	Hab.	Comentaris
<b>PMU a5.1 POL 1</b>	3.943,- m2					(situació habitatges)
<b>Clau 62lf</b>	895,10			1.2	2	Una o dues parcel·les
<b>Clau 51lf</b>	1.746,-			1.1	4	Una parcel·la
<b>Clau SV</b>	452,55	11%	11,48 %			En dues parts
<b>Clau SX</b>	849,35	17%	21,54 %			Suposa més inversió
<b>Total sol privat</b>	2.641,10	72 %	66,98 %			
<b>Total cessions</b>	1.301,90	28 %	33,02 %			> 28% segons POUM
<b>Total Polígon 1</b>	3.943,- m2		100%		6	
<b>PMU a5.1 POL 2</b>	6.397,- m2					
<b>Clau 51lf</b>	2.640,70			2.1	6	Una o més parcel·les
<b>Clau 62lf</b>	1.667,-			2.2/2.3	2+2	Una o dues parcel·les
<b>Clau SV</b>	897,65	11%	14,03 %			En tres parts
<b>Clau SX</b>	1.191,65	17%	18,62 %			
					10	
<b>Total privat</b>	4.307,70	72 %	67,34 %			
<b>Total cessions</b>	2.089,30	28 %	32,66%			> 28% segons POUM
<b>Total Polígon 2</b>	6.397.- m2		100%			
<b>PMU a5.1</b>						
<b>Total sol privat</b>	6.948,80	72 %	67,20 %			
<b>Total cessions</b>	3.391,20	28 %	32,80 %			> 28% segons POUM
<b>PMU a5.1</b>	10.340,- m2		100%		16	





	<p><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior</p> <p>Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	--	---

## **MM 8.- NORMATIVA**

### **CAPÍTOL I - DISPOSICIONS DE CARACTER GENERAL**

#### **Article 1. Naturalesa**

Aquest instrument de planejament derivat té la condició de Pla de Millora Urbana en totes les seves determinacions el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i la Llei 3/2012 de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, la Llei 7/2011, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, la Llei 3/2015, d'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

#### **Article 2. Abast**

L'àmbit de la millora urbana inclou terrenys dins Llofriu al terme municipal de Palafrugell, delimitats pel POUM Palafrugell com el sector PMU a5.1 Barceloneta..

#### **Article 3. Vigència**

La vigència d'aquest pla s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord de l'aprovació definitiva del POUM de Palafrugell al DOGC, i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació o revisió.

#### **Article 4. Obligacions**

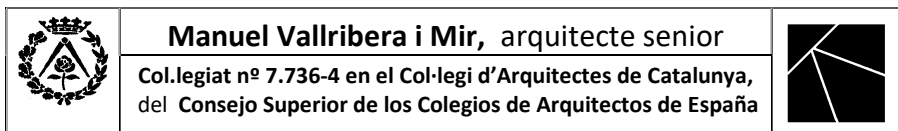
Els particulars, igual que l'administració pública, queden obligats al compliment de les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en el present instrument de planejament urbanístic.

#### **Article 5. Execució de l' instrument de gestió**

L'execució d'aquest pla de millora es realitzarà en la totalitat de l'àmbit definit.

El desenvolupament del pla de millora es durà a terme mitjançant la divisió poligonal i pel sistema de reparcel·lació modalitat de compensació bàsica per a cada polígon.

El termini per a l'execució de cada polígon es durà a terme d'acord amb l'especificat en el POUM de Palafrugell.



## Article 6. Marc Legal

El present document desenvolupa les determinacions pròpies de la normativa urbanística del POUM Palafrugell.

Les determinacions que no restin explicitades en aquesta documentació seran regulades pel planejament i les normatives de rang superior.

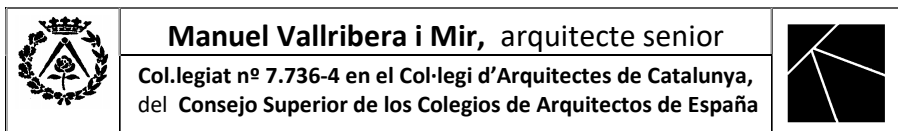
Fent referència al recorregut legislatiu, i partint del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme ( Llei 2/2002 + Llei 10/2004) arriben per donar compliment a la disposició final novena del Decret Legislatiu 1/2005, al TRLU que es desenvolupa mitjançant el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (DOGC núm. 4682 de data 24 de juliol de 2006).

Posteriorment el Decret Llei 1/2007 de 16 d'octubre amb "Mesures urgents en matèria urbanística" adaptada la Llei estatal del sòl 8/2007, de 28 de maig, i es defineix el Reial decret legislatiu 2/2008 de 20 de juny "Text Refós de la llei estatal del sòl".

Posteriorment el Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost defineix el Text Refós de la Llei d'Urbanisme modificada per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i per la Llei 7/2011, de 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres, la Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, la Llei 3/2015, de 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, es consolida el Text refós de la llei d'urbanisme de Catalunya aprovat i vigent amb les determinacions d'aquesta Llei sobre sistemes d'actuació urbanística actual.

S'ha de tenir en compte el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, modificat per el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel que s'aprova el Reglament sobre protecció de legalitat urbanística, el Decret 80/2009, de 19 de maig, el que estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret d'allotjament, i es modifica el Reglament d'Urbanisme respecte al dret de reallotjament, la Llei 3/2015, d'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i al Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

L'article 31.2 del TRLUC, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la llei d'Urbanisme aprovat pel Decret 1/2010, del 3 d'agost i per la Llei 7/2011, de 27 de juliol, diu: "El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana



o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b i d de l'article 29 com a conseqüència de la nova ordenació”.

Aquest Pla de millora urbana quedarà subjecte a la legislació esmentada, i en virtut d'allò exposat a l'article 82 del Reglament, es redactarà sense precisar les obres d'urbanització bàsiques, les quals es concretaran en Projectes d'Urbanització que es tramitaran en un document separat.

Concretament l'article 82 del Reglament, diu textualment a l'apartat 1): “Els plans parcials urbanístics i els plans parcials urbanístics de delimitació poden concretar directament el traçat i les característiques detallades de les obres d'urbanització, o poden remetre aquesta concreció al correspon projecte o projectes d'urbanització a tramitar i aprovar com a documents independents”.

#### **Article 7. Contingut del document de Pla de Millora Urbana a5.1 Barceloneta**

El document del Pla de millora urbana del Pla de Millora Urbana a5.1 Barceloneta, està integrat per:

##### **-MEMÒRIA INFORMATIVA i JUSTIFICATIVA**

Que inclou:

Normativa de planejament

Estudi econòmic

Divisió poligonal

Mobilitat sostenible

##### **-ANNEX: ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA**

Que inclou dos documents gràfics:

-Fotografies aèries actuals

-Plànol de les alternatives

##### **-DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

Plànols d'informació



Plànols d'ordenació

Plànol complementari

#### **Article 8. Interpretació de les Nomes Urbanístiques**

La present Normativa juntament amb els plànols d'ordenació constitueixen el cos normatiu específic del present document. En allò no previst per aquestes normes s'estarà a les determinacions del POUM Palafrugell, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió 22 de gener de 2015 i publicat al DOGC el 30 de març de 2015.



	<p><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior</p> <p>Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	--	---

## CAPÍTOL II – NORMES PARTICULARS DE ZONA

Per tot el que no quedi explícitament explicat en aquesta normativa, prevaldrà tot el que hi ha disposat en el POUM de Palafrugell.

Les claus que a continuació es detallen regulen les parcel·les de sòl urbà i corresponen al tipus d'ordenació d'edificació aïllada, aparellada i/o agrupada, envoltada de vegetació, en una aproximació al model de ciutat jardí semi-intensiva, aplicat a l'àmbit del PMU a5.1 Barceloneta.

### Article 9. Regulació de la Clau R51lf

Fonamentant-se en les claus que ja estan contingudes en el POUM, per edificar es defineix la “**Clau R51lf**”, que és la que fa referència a habitatges unifamiliars agrupats, amb la diferenciació específica “lf”, que vol dir “Llofriú”.

Les condicions per edificar són les determinades per aquesta clau en la normativa del PMU a5.1, en la de la resta de la normativa del POUM, i en tota normativa que li sigui aplicable.

-En aquesta clau s'inclouen totes les variants de composició dels habitatges, que de ella es deriven, per cada un dels dos polígons, del PMU a5.1 Barceloneta.

-L'ús preferent és el d'habitatge unifamiliar, en les seves distintes modalitats: agrupats, aparellats o fins i tot aïllats.

-Atès el caràcter del barri de La Barceloneta, i en correspondència amb el que hi ha al voltant de l'àmbit del PMU a5.1, s'hi permetran els usos agrícoles tradicionalment units als habitatges, i també els altres usos compatibles amb el d'habitatge, com poden ser: professionals, artesanals, esportius, culturals, socials i similars.

-També s'admeten els usos comercials i els industrials, sempre lligats a l'ús principal d'habitatge, en les condicions establertes per la zona Clau R23 del POUM.

-La parcel·la mínima es fixa en 800 m<sup>2</sup>.

-Ocupació màxima en planta 40%, sense porxos ni pèrgoles.

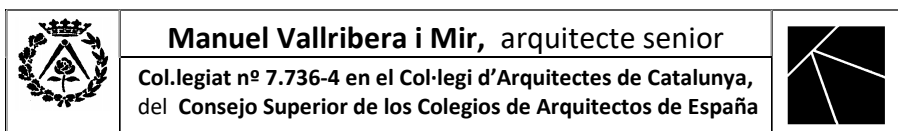
-Els edificis tindran una façana màxima continua de 30 mts.

-El sostre total edificable per aquesta clau per cada agrupació o parcel·la, per l'ús d'habitatge es calcularà mitjançant el coeficient: 0,375 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl.

-No obstant en base a les determinacions del POUM, es podrà destinar a tots els altres usos compatibles amb el d'habitatge, un 10% més, es dir el que resulti d'aplicar el coeficient de 0,0375 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>/sl., a cada habitatge, parcel·la o agrupació.

-No es fixa cap limitació per la superfície de sòl d'ús privat que s'adscriu a cada habitatge. en el cas d'agrupar-los, sempre que superi els 250 m<sup>2</sup> en total, inclosa la construcció.

-El PMU a5.1 determina en els dos polígons, per cada una de les illes edificables i per cada Clau, el nombre d'habitatges, en base a la densitat establerta pel sector en el POUM.



-Si be en els plànols d'ordenació es recullen gràficament, les alineacions, seran les següents: Separació de 5 mts. respecte del sol no urbanitzable (municipi de Torrent) i de l'alineació del carrer "Camí dels Horts".

Separació de 3 mts. respecte de les finques veïnes, externes al PMU a5.1.

Separació de 3 mts. entre les finques del propi PMU, tot i que les plantes baixes es podran adossar, sempre que així quedi recollit, en els projectes respectius.

Les plantes baixes es poden edificar fins les alineacions dels carrers.

La planta superior es separarà del carrer, en tot cas, un mínim de 3 mts. o be la mateixa distància que tingui l'alçada de planta baixa, que queda limitada a 3,75 mts. d'alçada, sense que en conjunt pugui sobrepassar l'alçada màxima, regulada pel POUM.

-Alçada reguladora: queda fixada en 7 mts., equivalents a planta baixa més una planta superior, mesurada en cada cas com es determina en els articles corresponents del POUM Palafrugell, que també regula tots els elements que la poden sobrepassar.

-Pel que fa a l'alçada màxima, la cota de la planta baixa i el punt per mesurar l'alçada reguladora de cada edificació, queda regulat pel que determina el POUM.

-Pel que fa a les façanes i parets mitgeres, pels seus acabats i colors, s'estarà al que queda regulat en l'Article 125 , apartat 5.1, del POUM.

-Cobertes: podran ser planes o be inclinades; en el segon cas tindran pendent uniforme per qualsevol de les seves vessants, variable entre un 20 i un 30%, sempre perpendicular a la línia de façana.

El material de les cobertes inclinades serà de teula àrab, no necessàriament de recuperació, però si integrada en la resta dels paraments exterior, pel que fa al color.

Qualsevol element que es col·loqui per sobre la coberta, haurà de quedar-hi integrat.

-Canaleres i baixants: s'estarà al que queda regulat en l'Article 125 , apartat 5.1, del POUM.

-Murs de patis: s'estarà al que queda regulat en l'Article 125 , apartat 5.1, del POUM.

-Els porxos, es comptabilitzaran com a superfícies construïdes com segueix:

Els porxos allargats en paral·lel a les façanes respectives, no comptabilitzen com a sostre.

Els porxos quadrats o més fondos que llargs, respecte de les façanes, si que comptabilitzen.



-Les pèrgoles (calades en un 50% de la seva superfície) no compten en cap cas com a sostre.

-Les construccions auxiliars com: piscines, pèrgoles, barbacoes i altres elements, respectaran les separacions establertes en el POUM Palafrugell, en general, a no ser que la normativa específica de les clau corresponents d'aquest PMU en permetin d'altres.

En tot cas, prevaldran les alineacions que figuren en el plànol corresponent del PMU.

-Els projectes preveuran que en cada parcel·la, per cada habitatge hi hagi un mínim de 2 places d'aparcament cobertes ó semi-cobertes (porxos o pèrgoles) delimitades.



	<p style="text-align: center;"><b>Manuel Vallribera i Mir, arquitecte senior</b></p> <p style="text-align: center;">Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	--	---

## Article 10. Regulació de la Clau R62If

Fonamentant-se en les claus que ja estan contingudes en el POUM, per edificar es defineix la “**Clau R62If**”, que és la que fa referència a habitatges unifamiliars o aparellats, amb la diferenciació específica “If”, que vol dir “Llofriú”.

Les condicions per edificar son les determinades per aquesta clau en la normativa del PMU a5.1, en la de la resta de la normativa del POUM, i en tota normativa que li sigui aplicable.

-En aquesta clau s'inclouen totes les variants de composició dels habitatges, que de ella es deriven, per cada un dels dos polígons, del PMU a5.1 Barceloneta.

- Els habitatges unifamiliars en aquesta clau, es podran agrupar com més convingui, de manera aparellada, en qualsevol composició, respectant sempre els paràmetres aplicables.

-També es podran col·locar els habitatges unifamiliars separatament, però dins la mateixa parcel·la urbanística.

-Atès el caràcter del barri de La Barceloneta, i en correspondència amb el que hi ha al voltant de l'àmbit del PMU a5.1, s'hi permetran els usos agrícoles tradicionalment units als habitatges, i també els altres usos compatibles amb el d'habitatge, com poden ser: professionals, artesanals, esportius, culturals, socials i similars.

-També s'admeten els usos comercials i els industrials, sempre lligats a l'ús principal d'habitatge, en les condicions establertes per la zona Clau R23 del POUM.

-La parcel·la mínima es fixa en 400 m<sup>2</sup>.

-El front mínim serà de 14 mts. per habitatge.

-Ocupació màxima en planta 40%, sense porxos ni pèrgoles.

-El sostre total edificable per aquesta clau per cada agrupació o parcel·la, per l'ús d'habitatge es calcularà mitjançant el coeficient: 0,450 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl.

-No obstant en base a les determinacions del POUM, es podrà destinar a tots els altres usos compatibles amb el d'habitatge, un 10% més, es dir el que resulti d'aplicar el coeficient de 0,045 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>/sl., a cada habitatge, parcel·la o agrupació.

-El PMU a5.1 determina en els dos polígons, per cada una de les illes edificables i per cada Clau, el nombre d'habitatges, en base a la densitat establerta pel sector en el POUM.

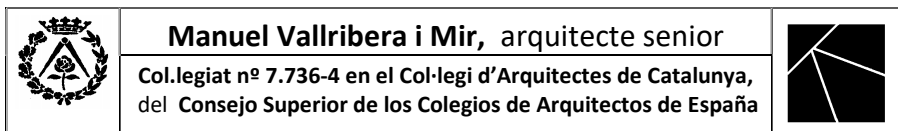
-Si bé en els plànols d'ordenació es recullen gràficament, les alineacions, seran les següents: Separació de 5 mts. respecte del sol no urbanitzable (municipi de Torrent) i de l'alineació del carrer “Camí dels Horts”.

Separació de 3 mts. respecte de les finques veïnes, externes al PMU a5.1.

Separació de 3 mts. respecte de les zones d'espais lliures (Clau SV).

Separació de 3 mts. entre les finques del propi PMU, tot i que les plantes baixes es podran adossar, sempre que així quedi recollit, en els projectes respectius.

Les plantes baixes es poden edificar fins les alineacions dels carrers.



La planta superior es separarà del carrer, en tot cas, un mínim de 3 mts. o bé la mateixa distància que tingui l'alçada de planta baixa, que queda limitada a 3,75 mts. d'alçada, sense que en conjunt pugui sobrepassar l'alçada màxima, regulada pel POUM.

-Alçada reguladora: queda fixada en 7 mts., equivalents a planta baixa més una planta superior, mesurada en cada cas com es determina en els articles corresponents del POUM Palafrugell, que també regula tots els elements que la poden sobrepassar.

-Pel que fa a l'alçada màxima, la cota de la planta baixa i el punt per mesurar l'alçada reguladora de cada edificació, queda regulat pel que determina el POUM.

-Pel que fa a les façanes i parets mitgeres, pels seus acabats i colors, s'estarà al que queda regulat en l'Article 125, apartat 5.1, del POUM.

-La separació mínima entre grups o habitatges, serà de 3 mts., que podran quedar lliures sense edificar o enllaçats, mitjançant porxos o pèrgoles.

-El sostre total edificable per aquesta clau per cada agrupació o parcel·la, és de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s; en aquest coeficient queden incloses les construccions auxiliars, llevat les que no comportin un volum d'obra.

-Els porxos, es comptabilitzaran com a superfícies construïdes com segueix:

Els porxos allargats en paral·lel a les façanes respectives, no comptabilitzen com a sostre.

Els porxos quadrats o més fondos que llargs, respecte de les façanes, sí que comptabilitzen.

-Les pèrgoles (calades en un 50% de la seva superfície) no compten en cap cas com a sostre.

-Les construccions auxiliars com: piscines, pèrgoles, barbacoes i altres elements, respectaran les separacions establertes en el POUM Palafrugell, en general, a no ser que la normativa específica de les claus corresponents d'aquest PMU en permetin d'altres.

En tot cas, prevaldran les alineacions que figuren en el plànol corresponent del PMU.



-Els projectes preveuran que en cada parcel·la, per cada habitatge hi hagi un mínim de 2 places d'aparcament cobertes o semi-cobertes (porxos o pèrgoles) delimitades.

### **Article 11. Paràmetres d'ordenació**

Son els definits per cada una de les Claus respectives detallades en l'Article 9 i 10, anteriors; pel que no estigui especificat en elles, prevaldrà el que està regulat en el POUM Palafrugell.

### **Article 12. Protecció de paisatge urbà**

La proposta incorpora nous criteris d'ordenació i d'integració paisatgística, per tal de minimitzar la modificació topogràfica i preservar l'indret, d'acord al Pla Director Urbanístic, de Revisió dels Sols no Sostenibles del Litoral Gironí, publicat en el DOGC núm. 8341, de febrer de 2021.

	<p><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior</p> <p>Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	--	---

Amb aquest, juntament amb la resolució adoptada pel conseller de Polítiques Digitals i Territori de data 4 d'agost de 2021:, es pretén:

- Integrar la continuïtat paisatgística del sòl rústic amb els sistemes d'espais lliures
- Minimitzar el moviment de terres i no incrementar les pendents existents
- Preservar la massa arbòria existent, en la mesura del possible
- L'adaptació de les edificacions a la topografia actual, minimitzant el seu impacte visual.
- La utilització de materials no contaminants, en la seva producció, us o eliminació, de productes sostenibles i reciclables.
- El reciclatge del material d'enderroc que es produeixi en els terrenys
- La reutilització de les terres excavades, evitant tant l'aportació com el transport a abocadors
- L'ús d'energies renovables i incorporació de mesures d'estalvi en el consum energètic i d'aigua, també la incorporació als habitatges de sistemes d'aprofitament d'energia solar.
- En les zones amb vegetació, es promourà la plantació de plantes autòctones o adaptades al clima mediterrani.

### **CAPÍTOL III – NORMES PARTICULARS DELS SISTEMES**

#### **Article 12. Sistema viari, Clau SX**



Integren el sistema viari els terrenys definits com a xarxa de carrers, Clau SX, delimitats en la proposta al plànol "DG ORD-03.- Ordenació general PMU a5.1: zonificació, claus"  
Es regularà per les disposicions del POUM Palafrugell.

#### **Article 14. Sistema d'espais lliures, Clau SV**

Integren el sistema d'espais lliures els terrenys definits amb la Clau SV, delimitats en la proposta al plànol "DG ORD-03.- Ordenació general PMU a5.1: zonificació, claus"  
Es regularà per les disposicions del POUM Palafrugell.  
Es procurarà conservar la vegetació actual, en el Polígon 1, fins i tot la vinya existent.

#### **Article 15. Sistema de serveis tècnics, Clau ST**

Integren el sistema de serveis tècnics, les instal·lacions i elements, i petites construccions necessàries pel subministrament d'electricitat, aigua i per les seves xarxes de distribució respectives; també les petites construccions necessàries (estacions transformadores, dipòsits, estacions de bombeig, grups de pressió, etc.) que es contemplin en els projectes d'urbanització.  
Els serveis tècnics de petita dimensió es col·locaran en les zones d'aparcament o fins i tot en els espais lliures degudament integrats amb el seu entorn.

	<p align="center"><b>Manuel Vallribera i Mir, arquitecte senior</b></p> <p align="center">Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	--	---

## **MM 9.- ESTUDI ECONÒMIC, URBANITZACIÓ, SERVEIS**

L'article 89.1 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'urbanisme, estableix que dins de la documentació de tot Pla Parcial Urbanístic, i per assimilació, els Plans de Millora Urbana, disposarà d'un document d'avaluació econòmica de la promoció.

En aquest apartat s'avalua quins són els costos generals per la implantació dels serveis projectats en aquest pla de millora urbana. A aquests efectes l'estudi consisteix en una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del pla, amb divisió poligonal.

En aquest estudi es valora l'ampliació del vial i seva la continuació amb l'execució d'un nou vial, que enllaça els carrers de Les Garrigues fins el carrer Camí de Molló, a partir de la prolongació del carrer de Maria Gràcia Bassa Rocas (carreró sense sortida actualment) amb una longitud aproximada d'uns 270 metres.

Aquesta connexió és un dels objectius fixats pel POUM.

La xarxa viària es completa amb altres trams de carrers que s'han denominat resumint:

Carrer Maria Gràcia Rocas (la part actual més la seva petita prolongació).

Carrer Oest (enllaça l'anterior fins el Carrer Nord).

Carrer Nord (amb diversos trams connecta amb el Carrer Camí de Molló).

Carrer Est (connecta l'anterior pel mig amb el Carrer Sud).



Carrer Sud (és el que tanca l'anella connectant amb el de Maria Gràcia Bassa Rocas).

També s'inclou la "urbanització" suficient espais lliures, que es pretén que sigui el més natural possible; en aquest sentit es conservaran tots els elements vegetals que hi ha actualment en les zones respectives, fins i tot, els ceps i les parres que hi ha en la zona d'espais lliures del Polígon 1, i s'empraran, si cal, com a "barrera" visual respecte el Polígon 2, com a mínim fins que aquest segon es desenvolupi.

S'ha fet un càlcul inicial pel desenvolupament de tot el sector en base al que s'ha estudiat pel Polígon 1, atès que els costos poden variar molt en el temps; la resta també dependrà de quan es posi en marxa el Polígon 2.

Cal tenir en compte que, inicialment, el Polígon 1, haurà d'assumir les despeses generals del planejament de tot el sector i la seva tramitació (ja s'està fent així des de fa molts mesos), a no ser que els propietaris del Polígon 2 s'hi vulguin adherir, com fora lògic, si més no pel que fa a les despeses generals.

D'acord amb el que especifiquem els articles 66.1 i 102 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aquest estudi econòmic i financer consta del següents apartats.

	<p style="text-align: center;"><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior</p> <p style="text-align: center;">Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	--	---

- 9.1.- Urbanització: característiques
- 9.2.- Serveis: implantació i detalls
- 9.3.- Cost de les obres d'urbanització
- 9.4.- Servituds, implantació i detalls
- 9.5.- Valoració del PMU a5.1 i dels polígons d'actuació
- 9.6.- Viabilitat econòmica
- 9.7.- Garanties del promotor
- 9.8.- Sostenibilitat econòmica

### **9.1.- Urbanització, característiques**

La urbanització del sector PMU a5.1 Barceloneta, no ha de ser gaire complicada, tant per la seva topografia com per l'ordenació que s'ha estudiat.

Tampoc la complica gaire la divisió en els dos polígons d'actuació, sobretot mantenint l'ordre que se'ls ha donat.

Es cert que hi haurà alguna actuació suplementària i alguna servitud provisional, però mitjançant el desenvolupament del Polígon 1, tot pot quedar ben encaminat, i més tenint en compte que per aquest cas, en el Polígon 1 només hi ha una propietat implicada, el que farà una reparcel·lació voluntària de propietari únic relativament senzilla.

Pel que fa al nivell d'urbanització dels carrers, es previst que sigui senzilla però suficient.

Cal recordar que en general en aquesta part del barri els carrers actuals són molt estrets i per això tenen una plataforma única.

Si bé els carrers del sector seran més amples, fins i tot per una circulació còmoda en dos sentits en alguns trams, el PMU també es proposa la seva secció de plataforma única.

La voluntat és que, a més a més es pavimentin amb llambordes col·locades en sec, sobre llit de sorra, sempre que sigui possible, llevat dels indrets en els que es necessita fonamentació per les instal·lacions i/o els serveis.

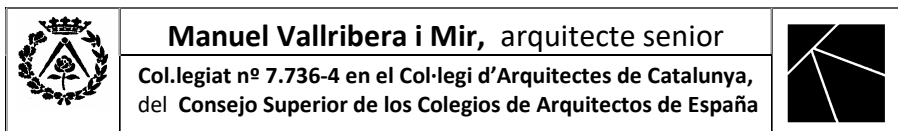
Amb això es garanteix una permeabilitat del sòl que facilitarà el manteniment del aquífer, i més tenint en compte que l'aigua de pluja no es recull, si no que s'aboca directament al carrer, com passa en la resta del barri.

### **9.2.- Serveis, implantació i detalls**

#### **L'aigua**

Com ja s'ha esmentat, a la Finca A1 del Polígon 1 hi ha un pou legalitzat, que actualment serveix per les activitats agrícoles pròpies amb un més que suficient cabal, pel que es pot subministrar aigua suficient per regar les jardins dels nous habitatges, i omplir les piscines, evitant un consum excessiu d'aigua de la xarxa pública.

Com és natural totes les parcel·les i habitatges, també es connectaran a la xarxa pública que es completarà des del carrer de Les Garrigues.



En aquest sentit ja s'ha efectuat les consultes oportunes a AGBAR (Sorea).

Pel que fa al pou actual es mantindrà situat dins una de les parcel·les del Polígon 1, si calgués s'habilitarà una petita caseta prop d'on està situat actualment, per col·locar-hi un grup de pressió per distribuir l'aigua als habitatges del Polígon 1, mitjançant una xarxa interna separada de la xarxa pública.

Per la filtració de l'aigua de les piscines, no es col·locaran filtres de sílice (sorra...) que comporta que cada vegada que es netegen, s'aboca una bona quantitat a la claveguera, amb la pèrdua corresponent.

En aquest cas es previst col·locar uns filtres formats per uns cartutxos de teixit de polièster, pel que la pèrdua d'aigua és mínima cada vegada que es netegen; els cartutxos es poden "rentar" extraient-los, les vegades que calgui (que no ha de ser gaire sovint durant l'any, 2 ó 3) amb un estalvi d'aigua considerable.

Pel que fa al tractament sanitari de l'aigua de les piscines, s'emprarà la cloració salina, que produeix gas de cloro, que no pica, no oloa, no afecta la pell, als ulls, etc., a part de que no és abrasiu; per tant és molt millor que el sistema de les pastilles clor o el mateix clor líquid, que de vegades s'utilitza com a tractament de xoc.

A més, en el sistema de depuració previst, el PH, es controla automàticament.

Per la circulació de l'aigua, s'utilitzaran bombes amb els motors de velocitat variable, amb el que l'estalvi d'energia elèctrica es considerable.

**Sanejament:** si be la xarxa del poble es unitària, en el projecte de les cases es preveu que s'empri el sistema separatiu, abocant l'aigua de pluja directament al carrer com es fa a la resta del barri.

Tot i així, i com ja s'ha dit anteriorment, és inicialment previst que la pavimentació el carrer es faci amb llambordes permeables, sobre llit de sorra, solució que ja s'ha emprat en altres projectes.

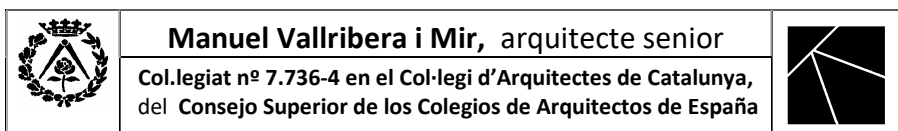
Amb això s'evita barrejar les aigües fecals amb la de la pluja, a més de que es manté millor el nivell de l'aqüífer de sota.

També les parts enjardinades de les parcel·les disposaran d'un drenatge suficient per evitar l'acumulació de l'aigua de pluja.

Actualment hi ha una claveguera que passa dins la Finca A1, pel seu perímetre, conduint l'aigua residual des dels carrers de Les Garrigues i de Maria Gràcia Bassa Rocas, cap el carrer Camí de Molló i després vers l'estació de bombeig.

Es complementarà i es deixarà en ús per no afectar al Polígon 2; no obstant es deixarà la xarxa preparada per les connexions futures amb els carrers que es prolongaran en el Polígon 2, bàsicament pel tram nord (el tram tercer) del carrer Maria Gràcia Bassa Rocas, (perllongat).





### **Electricitat i enllumenat**

Com és natural tots els elements que formaran part de les instal·lacions dels edificis, de les parts de jardí i dels espais exteriors urbanitzats, seran de baix consum, amb un nivell d'il·luminació suficient, però més aviat baix, evitant sempre la contaminació lumínica cap amunt.

El mateix criteri s'emprarà per l'enllumenat públic, col·locant un tipus de lluminàries similar al que ja hi ha en el barri, però disminuint el seu consum al màxim.

Ja s'ha efectuat una consulta prèvia a Endesa per confirmar la potència que es previst instal·lar, que no comportarà una nova estació transformadora.

### **Telecomunicacions**

Mitjançant el projecte específic redactat per un tècnic competent, es dissenyarà centralitzant un Ritus per l' Illa 1.1, del Polígon 1, independitzant els elements per les altres dues illes del polígon, integrant-los en les edificacions.

El mateix es farà en els grups d'habitatges en el Polígon 2, quan s'executi.

El projecte de les instal·lacions preveurà la col·locació de plaques fotovoltaïques en bona part de les cobertes de les construccions.



### **9.3.- Cost de les obres d'urbanització**

Es clar que els costos finals quedaran determinats pel projecte o projectes d'urbanització en el moment en el que es redactin.

Per aproximar-nos el màxim possible als costos hem emprat uns pressupostos pels principals capítols per una urbanització similar com segueix, en €/m2 de carrer:

Moviment de terres.....	15
Pavimentació.....	50 (llambordes)
Enllumenat.....	10
Aigua.....	25
Electricitat.....	10
Sanejament.....	60
<u>Comunicacions.....</u>	<u>5</u>
<u>Total estimació costos.....</u>	<u>175 €/m2</u>

Pels càlculs inicials, que son provisionals però suficientment ajustats, s'ha arrodonit el cost per m2 de carrer a 200 €/m2 afegint-hi escomeses i despeses generals; per les zones d'espais lliures s'ha previst a la meitat, és a dir 100 €/m2, equipats.

	<p align="center"><b>Manuel Vallribera i Mir, arquitecte senior</b></p> <p align="center">Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	--	---

#### **Detall obra urbanitzadora, PMU a5.1:**

-Espais lliures: 1.350,20 m<sup>2</sup> x 100 €/m<sup>2</sup> = 135.020 €

-Carrers: 2.041,00 m<sup>2</sup> x 200 €/m<sup>2</sup> = 408.200 €

Total urbanització..... 545.220 €, per un nivell mig.

Honoraris tècnics (12%)..... 65.427 €, més seguretat, controls, etc.

Total estimat..... 610.647 €, es reajustarà en el projecte.

#### **9.4.- Servituds, implantació i detalls**

En el Polígon 1, es creen una servitud pel pas de la claveguera actual que afecta actualment la propietat d'aquest polígon.

#### **Servituds de pas per la claveguera**

El recorregut de la claveguera que hi ha dins l'àmbit del Polígon 1 (Finca A1), després de la seva ordenació, seguirà afectant diverses zones.

La claveguera passa pel seu perímetre pel sud i per l'est de la parcel·la, i a més a més hi ha un pou de registre, prop de l'angle.

Aquesta servitud serà provisional i només durarà mentre no s'executi la urbanització del Polígon 1, ja que es substituirà pel seu nou traçat en els carrers respectius: prolongació del de Maria Gràcia Bassa Rocas, Carrer Oest, Carrer Sud i Carrer nord, fins el límit del Polígon 1 amb el Polígon 2.

En la part est de la Illa 1.2, la claveguera passa pel perímetre est de la parcel·la, i a més a més hi ha un pou de registre, prop de l'angle nord, quan gira cap l'est vers, la zona del Polígon 2.

Aquesta servitud es podrà eliminar una vegada es desenvolupi el Polígon 2, ja que quedarà substituïda per la que es col·locarà en la prolongació del carrer de Maria Gràcia Bassa Rocas, en el seu tram nord.

#### **9.5.- Valoració del PMU a5.1 i dels polígons d'actuació**



**Redacció del PMU.....** 100.000 € (documents urbanístics del planejament derivat).

**Altres professionals....** 100.000 € (topografia, part jurídica, advocat, gestió, etc.).

**Urbanització .....** 610.647 € (cost obra, projecte, direcció, altres tècnics).

**Total Poligon1..... 810.647 €**

Aquí s'inclou la redacció del PMU a5.1 complet pels dos polígons, amb el projecte d'urbanització i la reparcel·lació de tot l'àmbit, incloent totes les propietats.

	<b>Manuel Vallibera i Mir, arquitecte senior</b>	
	Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España	

## **Pressupostos pel desenvolupament del Polígon 1**

### **Detall obra urbanitzadora, Polígon 1:**

-Espais lliures: 452,55 m<sup>2</sup> x 100 €/m<sup>2</sup> = 45.255 €

-Carrers: 849,35 m<sup>2</sup> x 200 €/m<sup>2</sup> = 169.870 €

Total urbanització..... 215.125 €, per un nivell mig..

Honoraris tècnics (12%)..... 25.815 €, més seguretat, controls, etc.

Total estimat..... 240.940 €, es reajustarà en el projecte.

**Redacció del PMU.....75.000 €** (document urbanístic de planejament derivat).

**Altres professionals.....75.000 €** (topografia, part jurídica, advocat, gestió, etc.).

**Urbanització .....240.940 €** (cost obra, projecte, direcció, altres tècnics).

**Total Polígon1.....390.940 €**

Aquí s'inclou la redacció del PMU a5.1 complet incloent els dos polígons, amb el projecte d'urbanització i la reparcel·lació només del Polígon 1, amb una sola propietat, a més del carrer de Maria Gracia Bassa Rocas.

## **Pressupostos pel desenvolupament del Polígon 2**

### **Detall obra urbanitzadora, Polígon 2:**

-Espais lliures: 897,65 m<sup>2</sup> x 100 €/m<sup>2</sup> = 89.765 €

-Carrers: 1.191,10 m<sup>2</sup> x 200 €/m<sup>2</sup> = 238.330 €

Total urbanització..... 328.095 €, segons el nivell i l'Ajuntament.

Honoraris tècnics (12%)..... 39.372 €, més seguretat, controls, etc.

Total estimat..... 367.468 €, es reajustarà en el projecte.

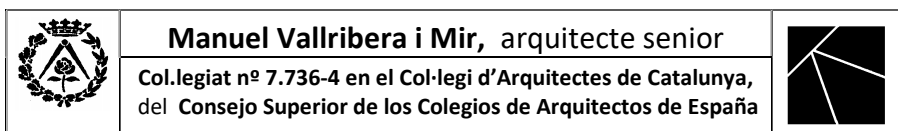
**Redacció del PMU.....25.000 €** (ajustaments i resta de planejament derivat).

**Altres professionals.....25.000 €** (topografia, part jurídica, advocat, gestió, etc.).

**Urbanització .....367.468 €** (cost obra, projecte, direcció, altres tècnics).

**Total Polígon 2.....417.468 €**

Aquí no s'inclou la redacció del PMU a5.1 Barceloneta, complet incloent els dos polígons; ja que hi ha el projecte d'urbanització i la reparcel·lació només del Polígon 2, amb les 4 propietats.



## 9.6.- Viabilitat econòmica

Segons la superfície de cada polígon el repartiment hauria de ser:

**PMU a5.1 POL 1** ..... = 3.943 (38,23 %)

**PMU a5.1 POL 2** ..... = 6.397 (61,87 %)

**Total PMU a5.1**..... = 10.340 (100 %)

Segons el pressuposts estimats per executar la urbanització, quedarà com segueix:

**PMU a5.1 POL 1** ..... 240.940 € (39,60 %)

**PMU a5.1 POL 2** ..... 367.468 € (61,40 %)

**Total PMU a5.1**..... **608.408 €** (100 %).

Tenint en compte que la iniciativa per la redacció del PMU a5.1 prové des de la propietat única inclosa en el Polígon 1, aquesta diferència afavoreix quelcom les propietats del Polígon 2, sobretot si s'hi afegeixen les despeses del planejament, per tant, no hi ha cap in convenient per continuar amb la divisió poligonal que proposa el PMU, ja que es beneficia econòmicament pels propietaris del Polígon 2.

## Repercussió pel sostre edificable

**PMU a5.1 POL 1** ..... 240.940 € / 1.182,90 m<sup>2</sup> = 204 €/m<sup>2</sup>

**PMU a5.1 POL 2** ..... 367.468 € / 1.919,10 m<sup>2</sup> = 192 €/m<sup>2</sup>

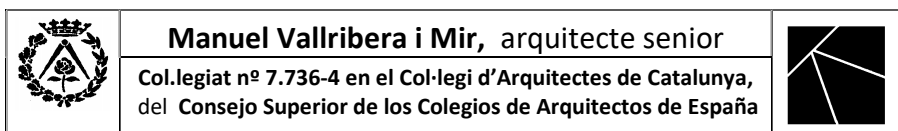
**Total PMU a5.1**..... **608.408 € / 3.102,- m<sup>2</sup> = 196 €/m<sup>2</sup>**

Es evident que hi ha una desproporció entre el Polígon 1 i el Polígon 2, ja que el primer assumeix més costos pel planejament inicial, tot i això les repercussions son acceptables en els dos casos.

Des del Polígon 1, inicialment s'assumiran les despeses generals (planejament, estudis previs, etc.) a no ser que el Polígon 2, s'hi afegeixi, durant el procés de tramitació del PMU a5.1.

En qualsevol cas, això es fa així inicialment, sense perjudici de posteriors compensacions quan s'executin les dues reparcel·lacions.

Per altra part es veu clarament que les diferències en els comparatius que es poden fer, entre el dos polígons, està per sota del 15%, amb el que es compleix el que determina la legislació vigent, pel que fa a la divisió entren polígons d'un sector.



### **9.7.- Garanties del promotor**

A més de la documentació específica recollida en la memòria, la promoció ha de respondre dels compromisos que adquireix el promotor en aquesta iniciativa un cop determinada la viabilitat econòmica de pla, descrita en els apartats anteriors.

Les connexions de les obres d'urbanització als subministres i canalitzacions existents, s'inclouran en el projecte d'urbanització, per tal de garantir el funcionament global i eficient de l'àmbit urbanitzat.

El projecte (o els projectes) de reparcel·lació inscriurà en les noves parcel·les la corresponent càrrega en garantia de les obres d'urbanització, la qual serà deslliurada un cop les obres quedin acabades i mitjançant el corresponent certificat municipal es podrà aixecar aquesta càrrega registral.

Les cessions dels espais lliures i vials del Pla de Millora Urbana, seran trameses a l'Ajuntament de Palafrugell de forma gratuïta i totalment urbanitzades, amb els serveis i els subministraments a peu de parcel·la.

Tot això d'acord amb els detalls que es fixin en el projecte d'urbanització.

### **9.8.- Sostenibilitat econòmica**

El Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, determina a l'article 12.d) l'obligatorietat d'incorporar a la documentació de la memòria la corresponent a la sostenibilitat econòmica.

Aquesta voluntat ha quedat reflectida a l'article 66.d) del Text Refós del Llei d'Urbanisme.

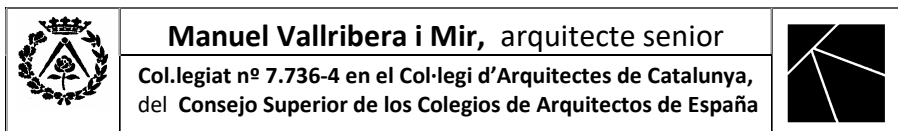
En aquest planejament derivat, l'ús privatiu únic contemplat com a principal, és l'ús residencial en diferents tipologies i règims, amb la voluntat d'omplir un buit urbà.

Els altres usos secundaris usos queden contemplats en el POUM de Palafrugell.

Pel que fa a la suficiència i adequació d'aquest sòls, en aquests cas las determinacions provenen del planejament general (POUM) que va fixar les característiques i intensitats per a desenvolupar aquest sector, i per tant en el seu desenvolupament es justifiquen.

L'actuació urbanística prevista amb el desenvolupament d'aquest pla de millora urbana, de petites dimensions, es previst que incideixi positivament en les finances públiques del municipi, i en els aspectes concrets que es detallen, a continuació.

Sobre els ingressos i despeses de capital de l'Ajuntament de Palafrugell; val a dir que, aquest, rebrà en concepte del 10 % de cessió d'aprofitament urbanístic de les parcel·les resultants dels 2 polígons d'actuació, de manera autònoma i independent, seguint els criteris establerts en aquest document i en la resta de legislació aplicable.



No es preveu altra despesa que no sigui la seva possible construcció. Per tant, en aquest capítol, i en relació amb les finances municipals, es clarament sostenible.

Serà mitjançant els corresponents projectes de Reparcel·lació i en base a les despeses derivades del planejament i dels costos d'urbanització, que s'avaluarà l'aprofitament mig que correspongui per cada polígon, en el moment en el que es tramitin les reparcel·lacions.

En el Polígon 1, el sol corresponent a l'aprofitament mig no abasta una unitat completa, per tant s'haurà de compensar econòmicament l'Ajuntament d'acord amb la legislació vigent.

En el cas del Polígon 2, si que fora possible obtenir la cessió del sol corresponent al 10% de l'aprofitament mig, tot i que per la ordenació proposada en el PMU a5.1. podria representar una propietat compartida el que no es aconsellable, per tant es podria optar també per la compensació econòmica equivalent, seguint els criteris establerts en aquest document i en la resta de legislació aplicable.

La localització dels ingressos que es derivaran mitjançant aquest Pla de Millora Urbana suposaran uns ingressos suficients que permetran la sostenibilitat de la urbanització aprovada, i més tenint en compte que el promotors del Polígon 1, seran a la vegada promotors dels 6 habitatges que es o previst edificar, amb les llicències i taxes que se'n derivaran.

Aquest ingressos seran doncs de tres tipus:

Ingressos extraordinàries, com les llicències d'obres i taxes de construcció.

Impostos de béns immobles

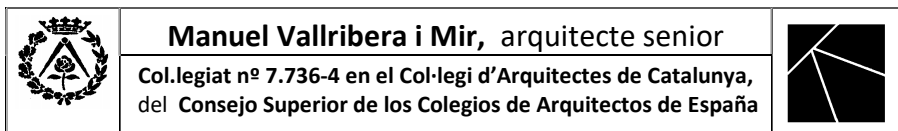
Impostos per l'increment de valor dels terrenys en sòl urbà (plusvàlues)

Pel que fa a les despeses, els principals augments a contemplar som a les partides de serveis i manteniment de l'enllumenat, neteja viària, recollida, conservació de l'espai lliure i dels nous vials que es cediran per l'actuació.

Els diferencials entre aquest tres grans blocs serà totalment favorable als ingressos que en rebrà l'Ajuntament.

En aquest sentit les despeses s'han de minimitzar a partir d'assenyalar una urbanització de baix cost de manteniment.





## **MM 10.- SOCIETAT: ENTORN, PAISATGE, PARTICIPACIÓ, PRESPECTIVA DE GÈNERE**

### **10.1.- Entorn**

En els capítols següents es comenta tot el que fa referència a la integració del que es projecta urbanísticament i arquitectònicament, en l'entorn urbà i natural de la zona.

#### **Arquitectura i paisatge**

Aquest binomi ha de ser determinant per a l'èxit del "producte", dels projectes; és el "com" aconseguir la tan anomenada "sostenibilitat"; en fi, el que sempre s'ha conegut com l'equilibri entre el desenvolupament i el creixement econòmic, amb el manteniment de la qualitat de vida i el respecte amb l'entorn.

Hom que conegui l'Empordà és coneixedor d'algunes intervencions arquitectòniques i paisatgístiques de baixa qualitat o precàries, en diversos casos, negatives que han creat sèries de distorsions amb l'essència del paisatge, clars exemples del que no s'ha de fer.

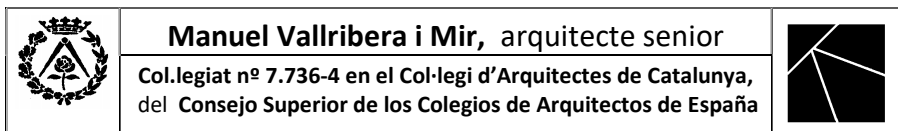
Es tracta per damunt de tot de fer allò que és necessari, en la mesura en que, tot el que projecta per la transformació d'uns espais, es fa amb l'ambició de millorar en tots els sentits el lloc en el que s'intervé, sense que els interessos dels projectes tinguin que entrar sempre en conflicte vers el respecte amb el medi, originant un impacte negatiu.

Això és així, sense prendre la natura com una fotografia fixa, com un univers tancat, creat d'una sola vegada i no sotmès a cap canvi ni alteració al llarg del temps.

Si la entenem com una realitat dinàmica sotmesa a processos de transformació propis amb un tracte conflictiu i/o harmònic amb l'home des de fa milers d'anys; ens porta cap a la millor manera de respectar els paisatges naturals, transformant-los en estreta aliança amb ells.

El que ara s'anomena com a "sostenibilitat" (paraula també de "moda"... ) és avui en dia un requisit bàsic de qualsevol projecte, com ho és la funcionalitat. Hi ha una variada gamma de recursos "sostenibles" molts, relacionats per una banda amb recursos bàsics; amb l'orientació; i altres, paral·lels com: ventilacions creuades, aprofitament del sol i de la energia tèrmica o eòlica, etc. Per altra banda s'haurà d'utilitzar tota la tecnologia d'última generació i la sofisticació dels materials que es poden emprar; cobertes de panells solars o fotovoltaics, cobertes vegetades i/o d'aigua; etc.

Un seguit de productes "sostenibles" es tenen en compte a nivell constructiu pels nous edificis, revestiments i aïllants de origen natural; fusteries i vidres que proporcionen un estalvi energètic; sistemes de climatització utilitzant combustibles ecològics com la biomassa per exemple; l'energia solar alternativa de captació i producció d'electricitat; internet i la informàtica com a fonts de informació i gestió, per regular el comportament mediambiental; i la il·luminació llums i fanals de baix consum, de llarga vida i mínim manteniment.



### **Integrar l'arquitectura i construir el paisatge**

Això no només ho fan el pagesos (tal com diu Josep Pla...) i es fa en convergència amb l'entorn arribant a ser part d'ell, significat una bona part del valor afegit que s'obté. La importància dels materials utilitzats i les tipologies adients escollides es farà de tal manera que es relacionin estretament amb els cànons tradicionals, de forma que en permetin una utilització racional, tot aplicant les més recents tecnologies, sempre de manera respectuosa amb el medi natural i amb l'aspecte encara sortosament "rural" d'una bona part de la Barceloneta, sense caure en falses reproduccions folklòriques, ni amb connotacions costumistes obsoletes.

Amb aquests pilars conceptuals i "constructius" com els esmentats a mig camí de una forma definitiva, es proposen un conjunt d'habitatges distribuïts sobre les finques, cada un d'ells amb unes dimensions limitades i composicions de volumetries diferenciades, conformant un conjunt articulat discontinu creant espais, llums i racons per que portin a una estètica correcta i a una utilització confortable, habitable; d'acord amb la filosofia del projecte i l'entorn natural en el que s'inscriu.

Ens trobem en ple procés de desenvolupament d'uns projectes en els que intervenen professionals de la arquitectura, de l'enginyeria, experts en el paisatge, l'interiorisme i l'estètica, per tal d'aconseguir un resultat exemplar i de referència.



Creiem que una excel·lent carta de presentació són els altres projectes en els que hi ha treballat bona part de l'equip tècnic del PMU a5.1, i més en concret tot i en aquest barri, el que fa referència la promoció del carrer de Les Garrigues 16, on tots, el promotors també, han fet possible el bon resultat finalment obtingut.

### **La Barceloneta**

El barri de La Barceloneta, crescut com un eixample del poble de Llofriu, es va desenvolupar al voltant de la carretera (i de l'antic ferrocarril petit desaparegut fa anys) com va ser habitual en altres casos similars.

Està completament consolidat per l'edificació i amb molta més activitat que el barri antic, tot i que actualment es centra en establiments de restauració; les altres activitats comercials han anat desapareixent, en els anys.

Les darreres actuacions constructives, s'han produït en el carrer de Les Garrigues (dues cases unifamiliars) i en el Camí de Molló (5 cases unifamiliars) integrant-se perfectament en la trama urbana del barri.

	<p align="center"><b>Manuel Vallribera i Mir, arquitecte senior</b></p> <p align="center">Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	--	---

Queda una zona per omplir tal com preveu el POUM Palafrugell; és el que es delimita com a PMU a5.1 Barceloneta; aquesta zona que abasta diverses finques de 5 propietats diferents (més un tros del carrer de Maria Gràcia Bassa Rocas) està envoltada pel sud i per l'est pel casc urbà consolidat i pel nord i l'oest per un sol no urbanitzable.

Be, tot plegat ja s'ha dit en altres capítols tant de la Memòria del PMU com en aquest Estudi, es remarca que la seva inserció serà relativament fàcil, envers el seu entorn.

### **La vegetació**

Veiem a continuació uns llistats que serveixen per identificar els principals elements de la flora actual i la prevista, sense que representi pas una exclusivitat; son uns criteris bàsics que tant els projectes com els estatuts de la comunitat, hauran de respectar.

Cal destacar el gran nombre d'oliveres que hi ha en el Polígon 1, les figueres i fins i tot una zona de vinya; es procurarà mantenir-ne el major nombre possible, sempre que sigui compatible amb els nous habitatges.

**Arbres "dominants",** es defineixen així per ser els que hi ha a en les finques properes i en altres indrets de Llofriu, en qualsevol del seus barris, en els que i de manera singular també hi ha algunes palmeres destacades, sovint lligades a les masies tradicionals.

- 1.- Alzina (*quercus ilex*)
  - 2.- Alzina surera (*quercus súber*)
  - 3.- Avet (*abies alba*)
  - 4.- Mimosa (*acacia dealbata*)
  - 5.- Judea (*cercis siliquastrum*)
  - 6.- Xiprer (*cupressus sempervirens*)
  - 7.- Eucaliptus (*varietat autòctona*)
  - 8.- Morera (*morus alba*)
  - 9.- Olivera (*oleo europea*)
  - 10- Pollancre (*populus nigra itàlica*)
  - 11.- Ametller (*amygdalus communis*)
  - 12.- Tell (*tilia vulgaris o tormentosa*)
- Altres arbres i arbustos que ja hi ha**
- 13.- Llorer (*laurus nobilis*)
  - 14.- Baladre (*nerium oleander*)
  - 15.- Magraner (*púnica granatum*)
  - 16.- Figuera (*ficus carica*)
  - 18.- Gessamí (*especies de jasminum*)
  - 19.- Llimoner (*citrus limon*)
  - 20.- Plomalls (*autòctons*)

**Altres; fruiters i arbres**, que es puguin afegir: dels arbres fruiters n'hi ha en diversos indrets, es mantindran es replantaran o se'n plantaran de nous o similars, ja que s'ha vist que s'hi adapten correctament.

Nesprer (*eriobotrya japonica*)

Pomera (*malus pumilla*)

Cirerer (*prunus avium*)

Albercoc (*prunus ameriaca*)

Pruner (*prunus ceracifera*)

Presseguer (*prunus pèrsica*)

Altres recomanats: per afegir en els jardins i espais comuns

Boix (*buxus sempervirens*)



Avellaner (*corylus avellana*)

Codonyer (*cydoina oblonga*)

Noguera (*juglans regia*)

Diversos tipus de plantes aromàtiques, de bosc, etc., i qualsevol altre element que sigui autòcton, o ja adaptat a la zona climàtica mediterrània.



	<p style="text-align: center;"><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior</p> <p style="text-align: center;">Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	--	---

## **10.2.- Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística**

Forma part de l'expedient del PMU a5.1, com a document: Annex.

Donant compliment al que la legislació actualment vigent disposa pels projectes urbanístics, i el planejament derivat, s'ha redactat el corresponent Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP) per explicar com s'articularà la integració del PMU a5.1 Barceloneta, en el seu entorn, tot i que el seu contingut en la seva major part ja està incorporat directament a seva Memòria.

Reproduïm en ell com un document Annex a part tot el que està més directament relacionat amb el paisatge, afegint els capítols que es creu que s'han de completar d'aquesta Memòria; per la resta ens remetem a la mateixa del PMU a5.1.

Pel que fa a les referències i al conjunt de la documentació gràfica, també cal veure la que hi ha en el propi PMU.

A part del document gràfic (plànol) en el que es recullen les 3 alternatives estudiades, en el EIIP, s'ha adjuntat un altre document gràfic "EIIP-11.- Fotografies aèries actuals".

En aquestes fotografies aèries que son molt recents (d'aquest mateix mes de juliol de 2023) es veuen clarament tant l'àmbit del PMU a5.1 com la divisió que es proposa en els dos polígons.

Els actuals usos del sol i la seva ocupació, en fan una diferenciació física ben definida, com un condicionant important per l'ordenació del sector, i per la seva viabilitat.

Així, pel que fa al Polígon 1, en la seva totalitat està destinat a uns usos agrícoles per consum propi, hi ha una bona part d'oliveres, una part d'horta, i alguns altres arbres fruiters: figueres, magraner, etc.; a més d'una petita zona de vinya i unes parres.

Tot plegat està en bones condicions mercès al pou d'aigua que hi ha a la finca que permet que es pugui mantenir en un excel·lent estat de conservació.

En canvi en el Polígon 2, el predomini d'altres usos es dominant; bàsicament pels espais que copat l'establiment industrial que hi ha, com a taller de reparació de vehicles, però també pels usos agrícoles comercials, els dos s'estenen a gran part del sòl urbà consolidat que hi ha al l'est, el primer, i al sud, el segon.

## **10.3.- Participació**

La participació ciutadana en els processos urbanístics, està ben garantida per la legislació vigent, però en aquest cas ha estat mot superior a la que és habitual.

Des de fa més de dos anys s'han fet moltes reunions col·lectives i individualitzades, amb tots i cada un dels propietaris que tenen finques dins el PMU a5.1.



En elles s'han pogut exposar les diverses opinions, algunes contraposades, ja que les circumstàncies de cada propietat son ben diferents; com també ho son els legítims interessos particulars de cada propietari.

Influeixen en aquesta diversitat: els objectius de cada ú, les activitats que s'hi desenvolupen i el que preveuen per un futur, i que que en casos no els consideren com immediats.

D'aquí que s'ha optat per dividir el PMU a5.1 en dos polígons, ja que els interessos respectables d'alguns no hau d'impedir el compliment de les directrius i els objectius del continguts en el POUM i menys en detriments d'uns altres que si volen que el procés avanci; quedant així solucionada aquesta contradicció, sense obligar a alguns propietaris a "ficar-se" un procés que, ara per ara i en bona part, no desitgen o no ho veuen com a prioritari.

D'altra banda, des de l'equip redactor del PMU, s'ha estudiat amb detall cada propietat dins i fora de l'àmbit, per això totes les correccions respecte del POUM i la pròpia ordenació interior del sector, s'han fet tenint en compte la diversitat dels interessos que s'han posat de manifest per part dels propietaris durat el llarg procés de participació.

En definitiva la proposta incorpora nous criteris d'ordenació i d'integració paisatgística, per tal de minimitzar i preservar l' indret, d'acord amb el Pla director Urbanístic del sòls sostenibles del litoral gironí, publicat en el DOGC núm. 8341, de febrer de 2021, juntament amb la resolució adoptada pel conseller de Polítiques Digitals i Territori de data 4 d'agost de 2021:





Integrar la continuïtat paisatgística del sòl urbà amb el sistema d'espais lliures  
Minimitzar el moviment de terres i no incrementar les pendents existents  
Preservar la massa arbòria existent, en la mesura del lo possible  
Adaptació de les edificacions a la topografia actual, minimitzant l'impacte visual de les construccions.

Utilització de materials no contaminants, en la seva producció, us o eliminació, de productes sostenibles i reciclables.

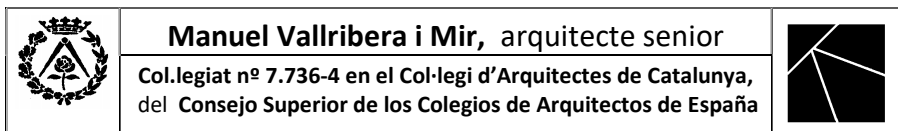
Reciclatge del material d'enderroc que es produeixi en els terrenys

Reutilització de les terres excavades, evitant tant l'aportació com el transport a abocadors

Us d'energies renovables i incorporació de mesures d'estalvi en el consum energètic i d'aigua, així com la incorporació als nous habitatges de sistemes d'aprofitament d'energia solar.

En les zones amb vegetació, utilització de plantes autòctones o adaptades al clima mediterrani.





#### **10.4.-Perspectiva de gènere**

Pel que fa la perspectiva de gènere, en aquest cas, no representa pas un problema de debat ni que s'hagi de tenir en compte especialment.

Bàsicament perquè no té cap incidència en el desenvolupament del sector; es més, es pot remarcar que fins i tot entre les propietats hi ha pluralitat de gènere.

Pel que fa a l'ordenació, els espais públics son prou amplis, no hi ha racons que puguin representar una inseguretat pels vianants, sobretot en referència a les noies i senyores que sovint es senten desemparades quan passegen soles, bàsicament de nit.

El nivell d'il·luminació serà el suficient per tal de proporcionar per tothom una seguretat suficient, tal com es permet avui amb la utilització dels elements "led", es a dir amb díodes emissors de llum, actualment a l'abast de qualsevol tipus de projecte.

#### **MM 11.- DIVISIO POLIGONAL I AGENDA**

D'acord amb l'article 118 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada.

El present PMU conté una divisió poligonal adequada al Text Refós de la Llei d'Urbanisme vigent, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost i del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol.

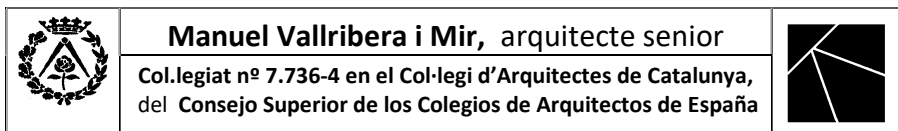
La tramitació i aprovació del PMU comportarà també la tramitació i aprovació de la divisió poligonal d'acord amb els tràmits de l'article 119 (apartat 1.a) del TRLU.

Per altra banda pel que fa a l'agenda s'estarà al que ja es determina en el POUM Palafrugell.

D'altra part, l'article 123 del RLU regula el requisit de l'equilibri poligonal, tot establint que en la delimitació dels polígons no es poden produir diferències relatives superiors als 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un dels polígons en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector.

Un cop analitzat el PMU a5.1 Barceloneta s'ha vist que es possible fer una divisió poligonal en Polígon 1 i Polígon 2.

El PMU s'ha dividit en dos polígons precisament per facilitar el seu desenvolupament vista la disposició divergent en alguns propietaris en no desenvolupar-ho en aquest moment.



Es evident que hi ha una desproporció entre el Polígon 1 i el Polígon 2, ja que el primer assumeix més costos pel planejament inicial, tot i això les repercussions son acceptables en els dos casos.

Des del Polígon 1, inicialment, doncs, s'assumiran les despeses generals (planejament, estudis previs, etc.) a no ser que el Polígon 2, s'hi afegeixi, durant el procés de tramitació del PMU a5.1.

En qualsevol cas, això es fa així inicialment, sense perjudici de posteriors compensacions quan s'executin les dues reparcel·lacions.

Per altra part es veu clarament que les diferències en els comparatius que es poden fer, entre el dos polígons, està per sota del 15%, amb el que es compleix el que determina la legislació vigent, pel que fa a la divisió entre polígons d'un sector.

La divisió poligonal permet aconseguir els objectius del propi PMU complint els objectius del POUM i alhora es manté l'equilibri en els nous polígons entre beneficis i càrregues que s'estableixen, d'acord amb el que disposa l'article 123 del RLU, perquè els promotors de la divisió poligonal assumiran al Polígon 1 determinades cessions i urbanització que corresponen al Polígon 2 i que marca el PMU a5.1 Barceloneta.

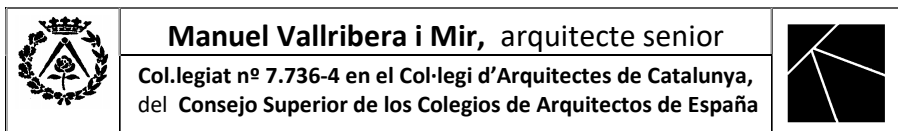
En aquest cas i per no afectar negativament les activitats agrícoles i els usos comercials que actualment s'estan desenvolupant en una gran part de les propietats que s'han inclòs en l'àmbit del Polígon 2, no es possible mantenir la diferència establerta del 15%, d'aquí que la divisió polígon estigui desequilibrada, en el suposat que hi haurà un acord per part dels propietaris inclosos en el polígon 2 afectats per aquest desequilibri que els és favorable.

Aquí s'interpreta que podríem entrar de ple en el que es disposa en el citat Article 123 del Reglament de la LUC, específicament en el seu punt 123.2, referent a les diferències que puguin existir entre polígons, ja que es poden aplicar criteris diferents, en aquest cas, plenament justificats.

Vol dir que cada un dels dos polígons d'actuació definits en aquesta PMU a5.1, poden desenvolupar-se autònomament, sense la necessitat de compensacions entre l'un i l'altre.

### **MM 12.- MOBILITAT SOSTENIBLE**

El present projecte té incidència en la mobilitat en el del barri, de fet millora la situació actual, completant el carrer actual sense sortida (Maria Gràcia Bassa Rocas) ampliant-lo, i enllaçant-lo amb el camí de Molló, a la vegada que es creen més espais per aparcament.



És el primer pas per completar la xarxa de carrers del barri, que amb el desenvolupament posterior del Polígon 2, es veurà sensiblement millorada complint un dels principals objectius del POUM Palafrugell.

A part de la mobilitat en general cal destacar l'aspecte de l'accessibilitat que en cas del PMU a5.1, està garantida el 100% perquè qualsevol persona hi pugui accedir sense cap tipus de limitació, des de qualsevol dels dos accessos i pels dos polígons.

La mobilitat generada per l'ús majoritari residencial, que es desenvoluparà en l'àmbit del pla de millora urbana, serà principalment el dels vehicles privats dels residents.

La normativa reguladora d'aquest aspecte és la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Tanmateix considerant l'article 3 del Decret 344/2006, es determina que en l'àmbit d'actuació objecte d'aquest pla de millora urbana, no es obligació elaborar l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

A part de la mobilitat en general, cal destacar l'aspecte de l'accessibilitat, que en el cas del PMU a5.1, està garantida el 100% perquè qualsevol persona hi pugui accedir sense cap tipus de limitació, en els dos polígons d'actuació.

Per altra banda la secció dels carrers previstos, fins i tot només en la primera fase de l'execució del Polígon 1, permet habilitar uns aparcaments en els mateixos carrers, aconseguint una bossa important d'aparcament exterior només per tot l'àmbit sinó el propi nucli.

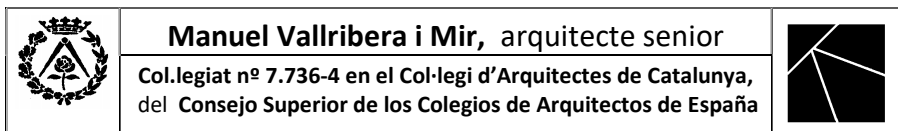
Cal tenir en compte que en els dos polígons, ja es previst que tots els habitatges tinguin un mínim de 2 places d'aparcament cobertes ó semi-cobertes (porxos o pèrgoles) tancades, a part d'altres espais oberts en les parcel·les que es puguin habilitar en els projectes de les edificacions.

Per completar la documentació gràfica del PMU, s'inclou un plànol, és el :  
DG COM-02.- Resum mobilitat interior: Polígon 1 i conjunta pels dos polígons.

En aquest plànol es recull una proposta pels sentits de la xarxa interna de carreres, en les dues etapes possibles en relació al desenvolupament del sector; es a dir, només amb el Polígon 1 i en el conjunt dels dos polígons, quan es completi el seu desenvolupament.







### **MM 13.- CONCLUSIONS**

Aquests, capítols anteriors, son un resum del que es proposa en el PMU a5.1 Barceloneta, que completat amb la documentació gràfica adjunta, ha de servir com una bona base per la redacció del projecte d'urbanització i els projectes constructius; que ho hauran de respectar; tot junt creiem que serà un bon instrument per un correcte i equilibrat (sostenible...) desenvolupament urbanístic del poble.

Es clar que repercutirà positivament, la comunitat i en el barri, generant llocs de treballs i millorant l'economia local, certament quelcom malmesa pel successiu abandonament parcial de les activitats agrícoles en les zones properes.

La sostenibilitat es l'eix principal; des de la projecció dels espais i entorns naturals com en gestió de les comunitats, participant en iniciatives locals i globals.

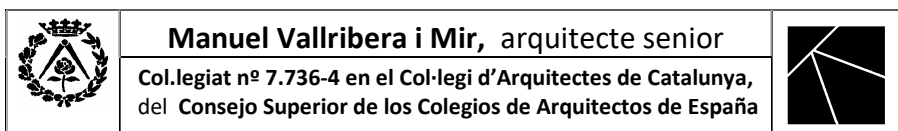
La gestió es directa, lluny de iniciatives i estructures financeres o d'operadors generalistes, en aquests cas, el coneixement de la regió per part dels promotors i dels professionals que intervenen en aquest desenvolupament urbanístic configuren un ampli equip, format i adaptat que es basa així en coneixement de l'entorn i la implicació personal en aquest.

Lluny de les iniciatives merament especulatives o simplement turístiques de temporada, es desitja aconseguir que els usos s'adaptin a cada estació de l'any, potenciant els diferents moments, colors, la pluralitat natural dels entorns; també es desitja que els habitants i els que els visitin formin una comunitat, una ampla "família", que intervingui i participi de les diversitats de cada lloc i les seves gents, potenciant la responsabilitat col·lectiva amb la comunitat local i amb el medi ambient.

En aquest sentit ja no es projecten cases exclusivament destinades a segona residència, si no que es pensa en una consolidació del barri, configurant més poble, dotant-lo també d'alguns espais que hi manquen, en la mesura que el PMU a5.1 hi pot incidir, en base als objectius del POUM Palafrugell 2015.

Cada habitatge, cada construcció, cada element, es projecta segons les particularitats i el coneixement de la zona, es creen espais i entorns verds en constant diàleg, amb confort i qualitat, d'acord amb les necessitats de cada localització i de les seves singularitats bioclimàtiques.





Un procés de projecció i construcció eficient, amb materials de baix impacte, amb proveïdors de proximitat, amb una optimització energètica de cicles combinats amb la màxima eficiència pel que fa a emissions, així com la gestió de residus, el compostatge, la recuperació de vegetació i el manteniment de la fauna autòctona i amb sistemes de reciclatge i aprofitament de l'aigua (pou) desterrant la utilització de plàstics d'un sol ús.

Compromesos amb el compliment dels objectius de desenvolupament sostenible de les Nacions Unides pel 2030, en els projectes en els que participa l'equip redactor del PMU a5.1, ja es col·labora en diverses iniciatives per a la recuperació de boscos, activitats agrícoles sostenibles, recollida de brossa del litoral marí, etc.

En l'Estudi d'impacte i integració paisatgística, a part de la documentació gràfica que ja conté el propi PMU, s'ha col·locat un resum de les tres alternatives estudiades prèviament. Està clar que l'escollida és la tercera, però fins i tot aquesta a l'hora de projectar les edificacions pot tenir alguna variació.


L'objectiu, també és educar inspirar compartir, en la gestió responsable i col·lectiva; ànima, cos, i ment; connectar-se, preservar i regenerar el nostre entorn, el nostre planeta; tot plegat, en aquest cas, al servei de Llofriu, de Palafrugell, de l'Empordà.

**Llofriu-Barcelona, 30 d'octubre de 2023**

**Per l'equip redactor:**

**Manuel Vallribera i Mir**, arquitecte sènior, urbanista.

Col·legiat 7.736-4, en el COAC

	<p><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior  Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya,  del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	---	---

## **PMU a5.1, Barceloneta**

**Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu  
En el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)**

**30 d'octubre 2023**

### **DG.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

#### **Plànols d'Informació (INF)**

- DG INF-01.- Situació i emplaçament
- DG INF-02.- Emplaçament sobre el POUM
- DG INF-03.- Topogràfic general PMU a5.1
- DG INF-04.- Topogràfic Polígon 1
- DG INF-05.- Seccions en els terrenys
- DG INF-06.- Estructura de la propietat

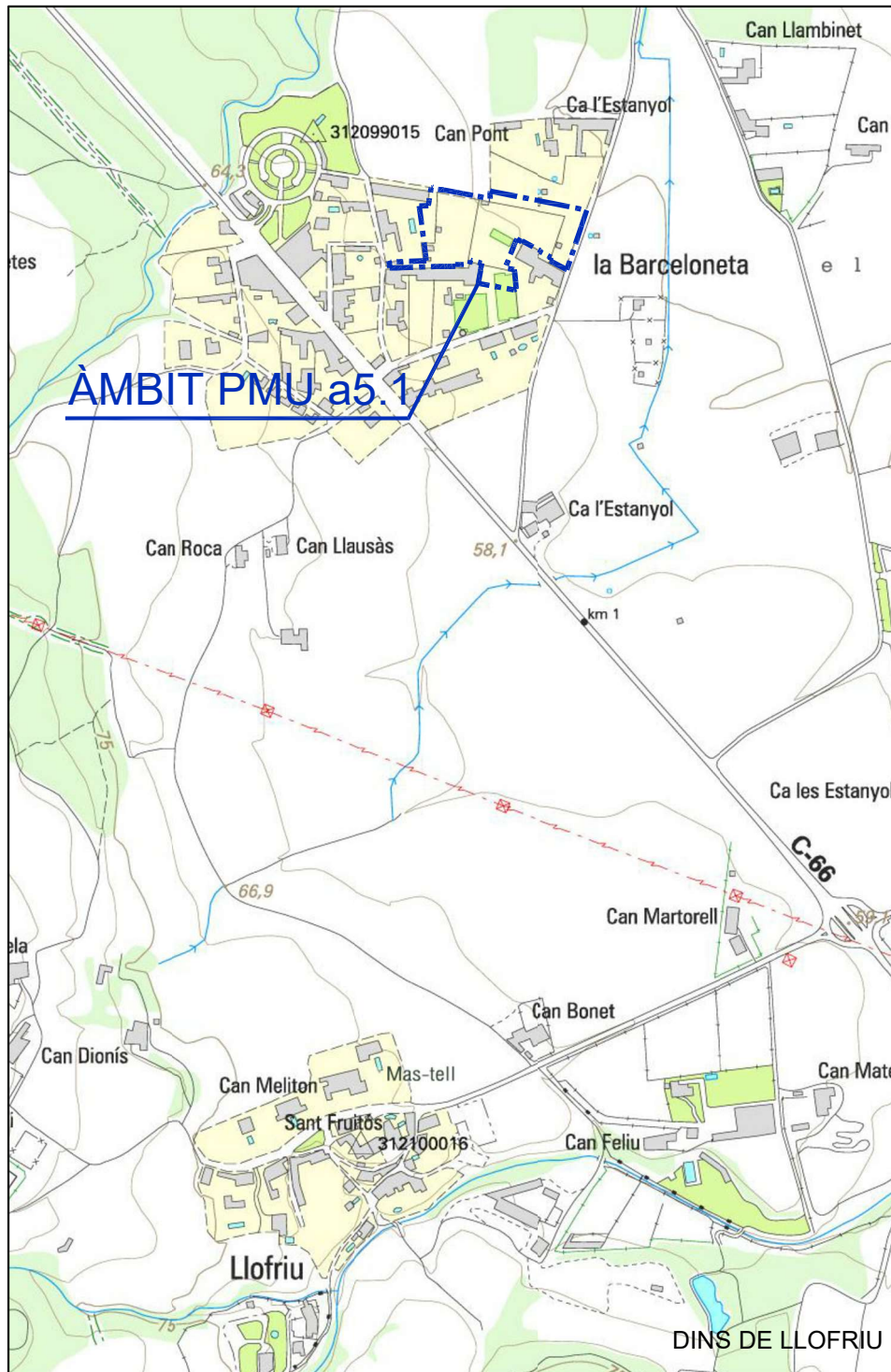
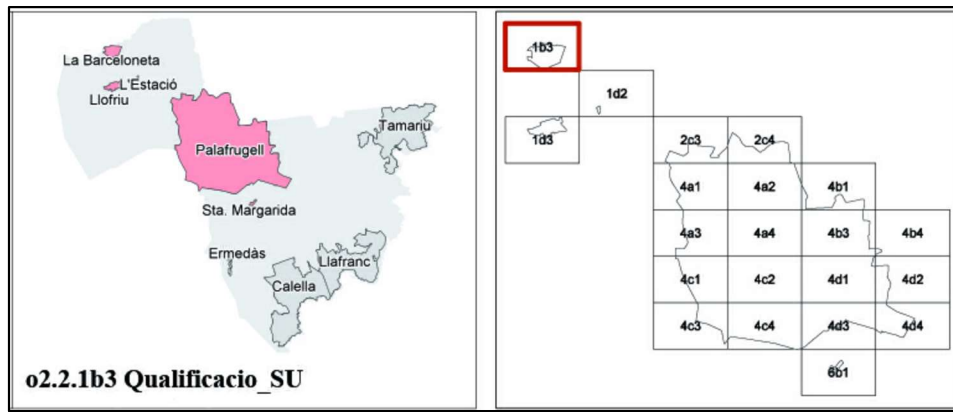
#### **Plànols d'Ordenació (ORD)**

- DG ORD-01.- Àmbits del PMU a5.1 Barceloneta
- DG ORD-02.- Àmbits del PMU a5.1 (sobre fotografia)
- DG ORD-03.- Ordenació general PMU a5.1: zonificació, claus
- DG ORD-04.- Ordenació general PMU a5.1: alineacions, rasants
- DG ORD-05.- Cessions
- DG ORD-06.- Polígon 1: sanejament actual i previsió

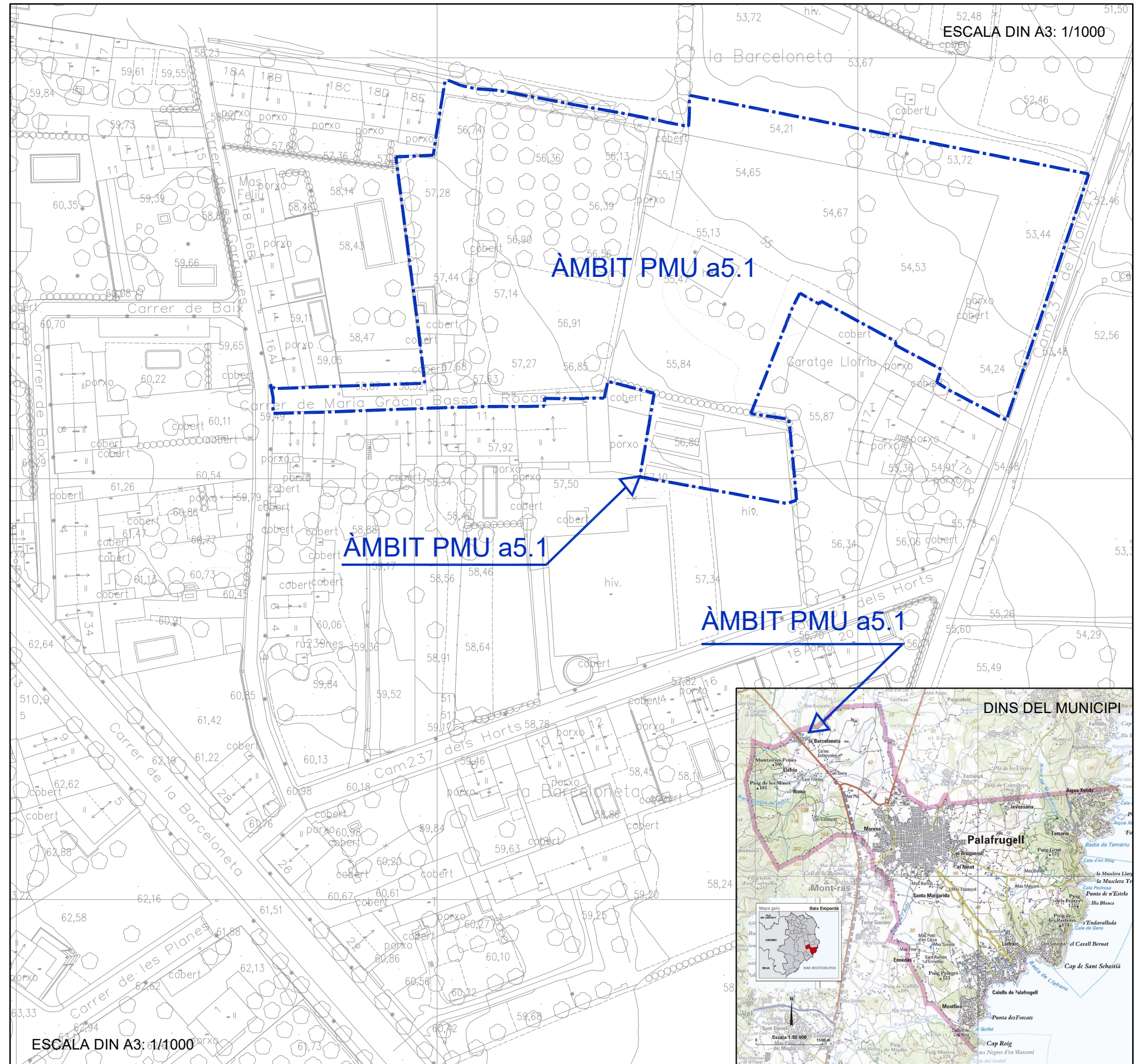
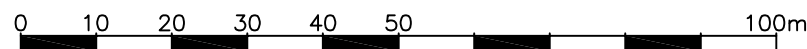
#### **Plànols Complementaris (COM) (no normatius)**

- DG COM-01.- Imatge final
- DG COM-02.- Resum mobilitat interior: Polígon 1 i conjunta pels dos polígons.





Escala gràfica: DIN A3 1:1000

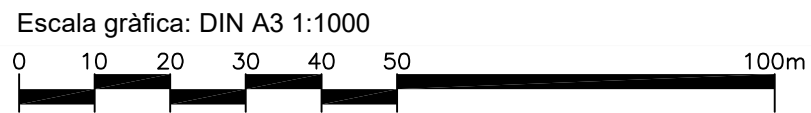
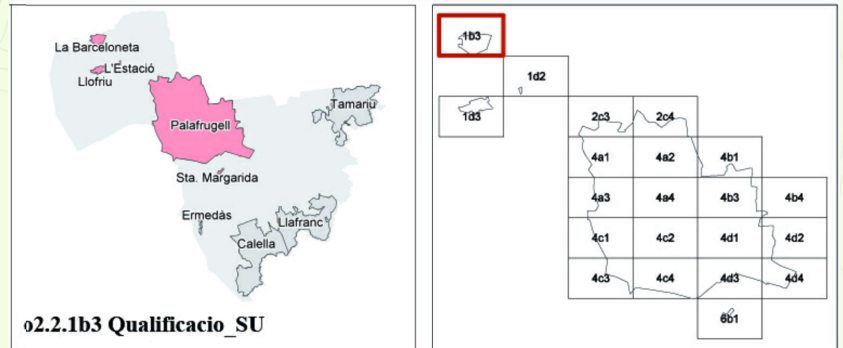
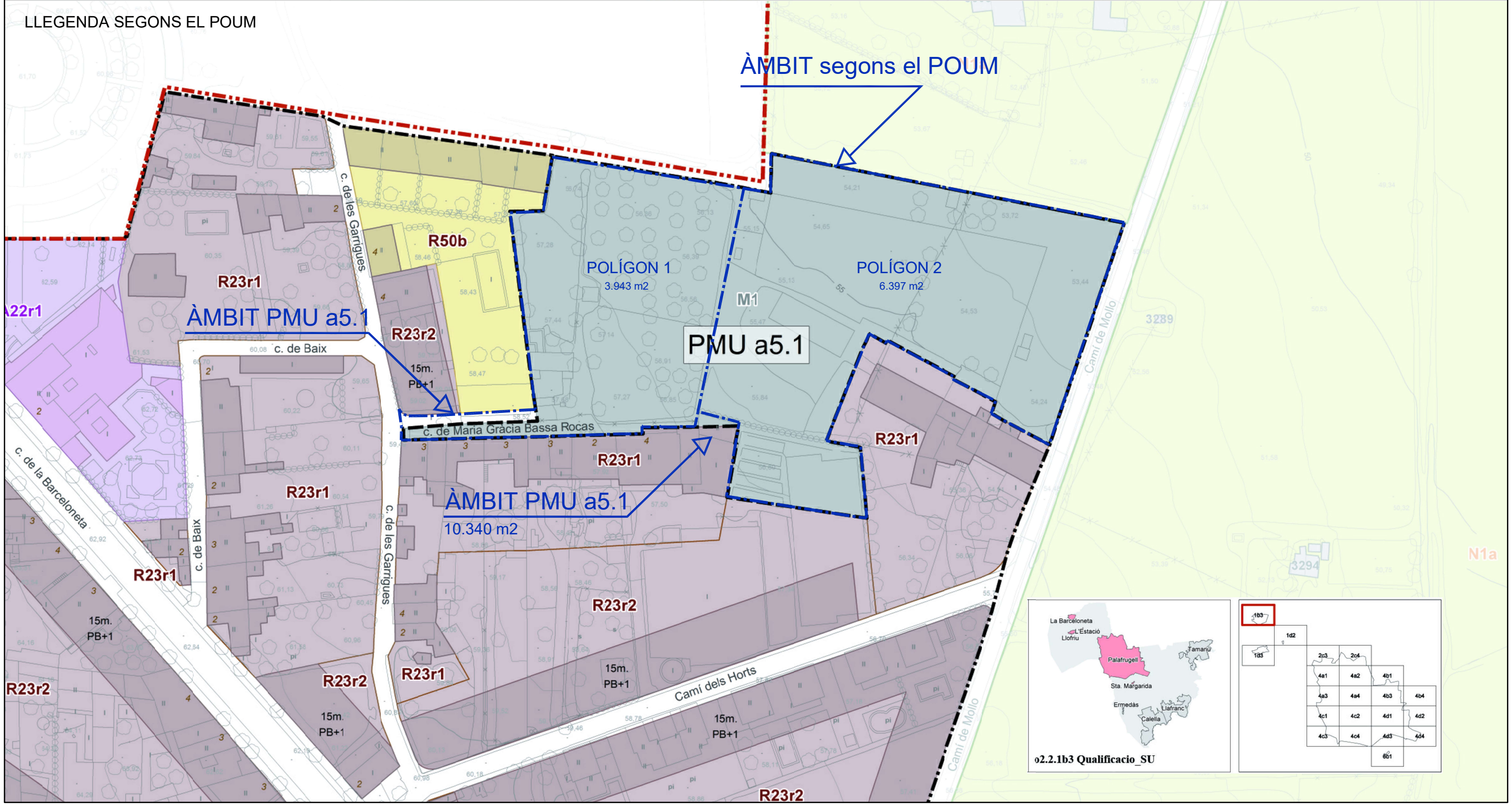


<b>PMU a5.1 Barceloneta</b> Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu en el municipi de Palafrugell (Baix Empordà) Octubre del 2023	PROMOTOR	ARQUITECTE	PLÀNOL	ESCALA	
	GRUP AL MINUT S.L.	Manuel Vallribera Mir Col·legiat en el COAC: n° 7.736/4	SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	vàries	
			DATA	OCTUBRE 2023	
			<b>DG-INF01</b>		



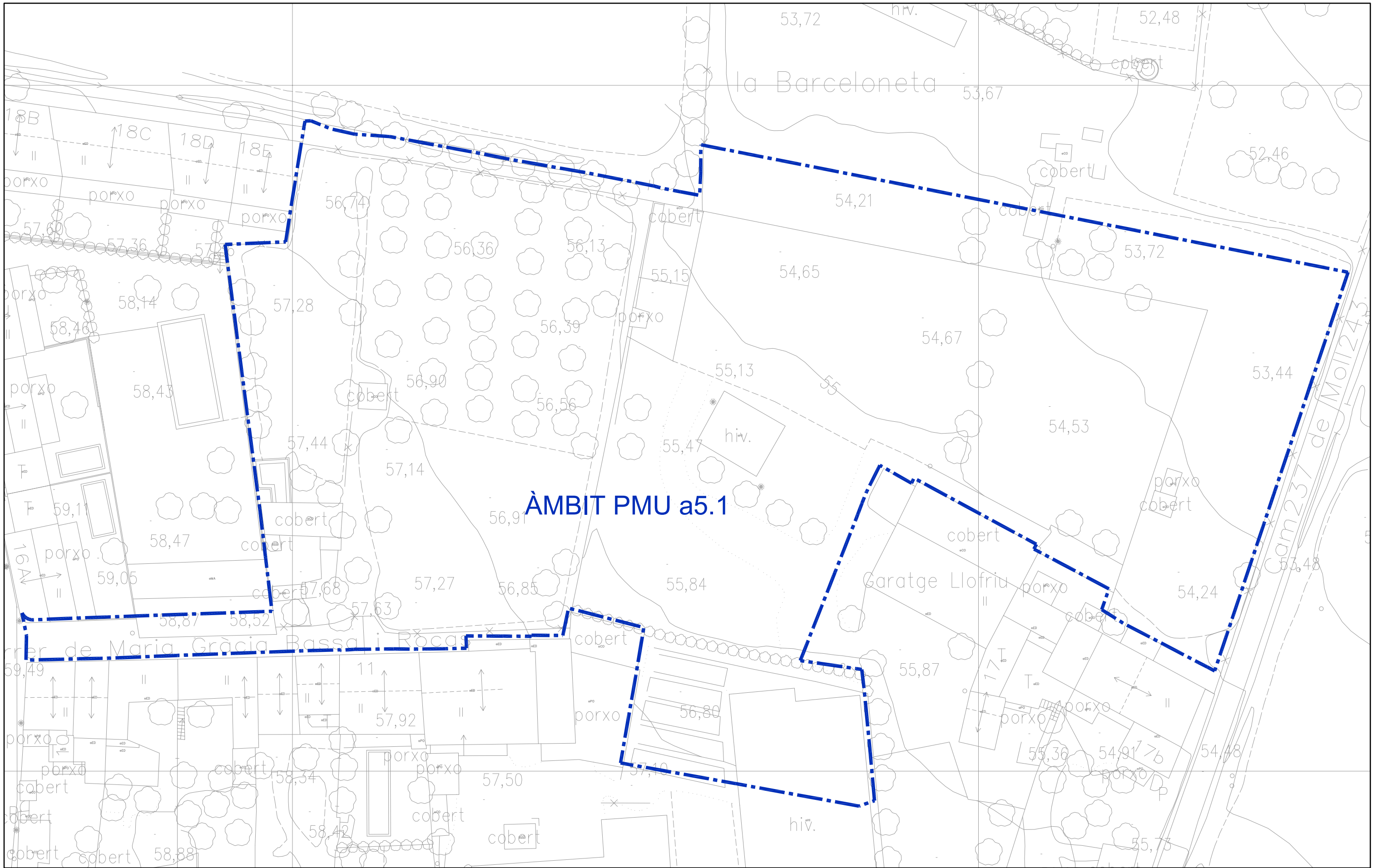
<b>S. Sistemes</b> SX1 Xarxa territorial bàsica SX2 Xarxa bàsica local SX3 Xarxa complementària SX4 Xarxa peatonal SX5 Àrea aparcament SXr Xarxa rural <b>SP. PORTUARI</b> <b>SH. HIDROGRÀFIC</b> <b>SC. COSTANER</b> <b>SV. ESPAIS VERDS</b> SV1 Parcs territorials SV2 Parcs urbans SV3 Places i jardins urbans	<b>SE. EQUIPAMENTS</b> SE1 Docent SE2 Sanitari - assistencial SE3 Administratiu - proveïment SE4 Cultural - social -religiós SE5 Esportiu SE7 Reserva - sense ús assignat <b>ST. SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS</b> ST1 Aigua ST2 Energia ST3 Depuració ST4 Residus ST6 De nova creació / Reserva <b>SD. HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC</b>	<b>R. Residencial</b> <b>R1. NUCLI ANTIC</b> R10 Regulació edificació existent R11 Illa compacta <b>R2. URBA TRADICIONAL</b> R20 Regulació edificació existent R21 Illa compacta R22 Illa tancada R23 Nucli rural <b>R3. ORDENACIÓ TANCADA</b> R30 Regulació edificació existent R31 Illa compacta R32 Illa tancada <b>R4. ORDENACIÓ OBERTA</b> R40 Regulació edificació existent R41 Parcel·la mínima 800 m² R42 Parcel·la mínima 2000 m² R43 Configuració univoca <b>R5. CASES AGRUPADES</b> R50 Regulació edificació existent R51 Parcel·la mínima 800 m² R52 Parcel·la mínima 2000 m² R53 Configuració univoca <b>R6. CASES AIL·LADES</b> R60 Regulació edificació existent R61 Parcel·la mínima 250 m² R62 Parcel·la mínima 400 m² R63 Parcel·la mínima 800 m² R64 Parcel·la mínima 1500 m² R65 Parcel·la mínima 3000 m² <b>Condicions</b> a) Protecció nivells 1 i 2 b) Consolidació volumètrica c) Usos específics	<b>A. Activitat econòmica</b> <b>A1. INDUSTRIAL</b> A10 Regulació edificació existent A11 Edificació aïllada parcel·la mitjana A12 Edificació aïllada parcel·la gran A13 Edificació entre mitgeres <b>A2. SERVEIS</b> A20 Regulació edificació existent A21 Residencial temporal A22 Terciari / Comercial A23 Dotacions socioculturals A24 Lúdic / Recreatiu <b>Verd Privat</b>	<b>M. Mixtos i altres</b> <b>M1. Transformació</b> <b>M2. Conservació</b> <b>M3. Mixtos</b>	<b>D. Urbanitzable</b> <b>D1. Desenvolupament residencial</b> <b>D2. Desenvolupament activitat econòmica</b> <b>D3. Desenvolupament mixt</b>	<b>PROTECCIÓ PATRIMONIAL</b> - - - - - Àmbit cautelar (99) Element singular F Front homogeni T Testeres <b>Nivells de protecció:</b> 1 Protecció integral 2 Protecció del tipus 3 Protecció ambiental 4 Adequació ambiental	<b>DELIMITACIONS</b> - - - - - Terme municipal - - - - - Línia de sòl urbà i urbanitzable - - - - - Camí de Ronda - - - - - Línia marítime-terrestre - - - - - Camí bici - - - - - Àmbits SUD, PMU, PAU - - - - - Àmbits PEU, SUD, PMU pendents de planejament derivat - - - - - Habitatge protegit - - - - - Potenciació econòmica
--	---	--	---	--	---	--	--

LLEGENDA SEGONS EL POUM



<b>PMU a5.1 Barceloneta</b> Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu en el municipi de Palafrugell (Baix Empordà) Octubre del 2023	<b>PROMOTOR</b> GRUP AL MINUT S.L.	<b>ARQUITECTE</b> Manuel Vallribera Mir Col·legiat en el COAC: nº 7.736/4	<b>PLÀNOL</b> EMPLAÇAMENT SOBRE EL POUM <b>DG-INF02</b>	<b>ESCALA</b> DIN A3 1:1000 <b>DATA</b> OCTUBRE 2023
---	---------------------------------------	---	--	--

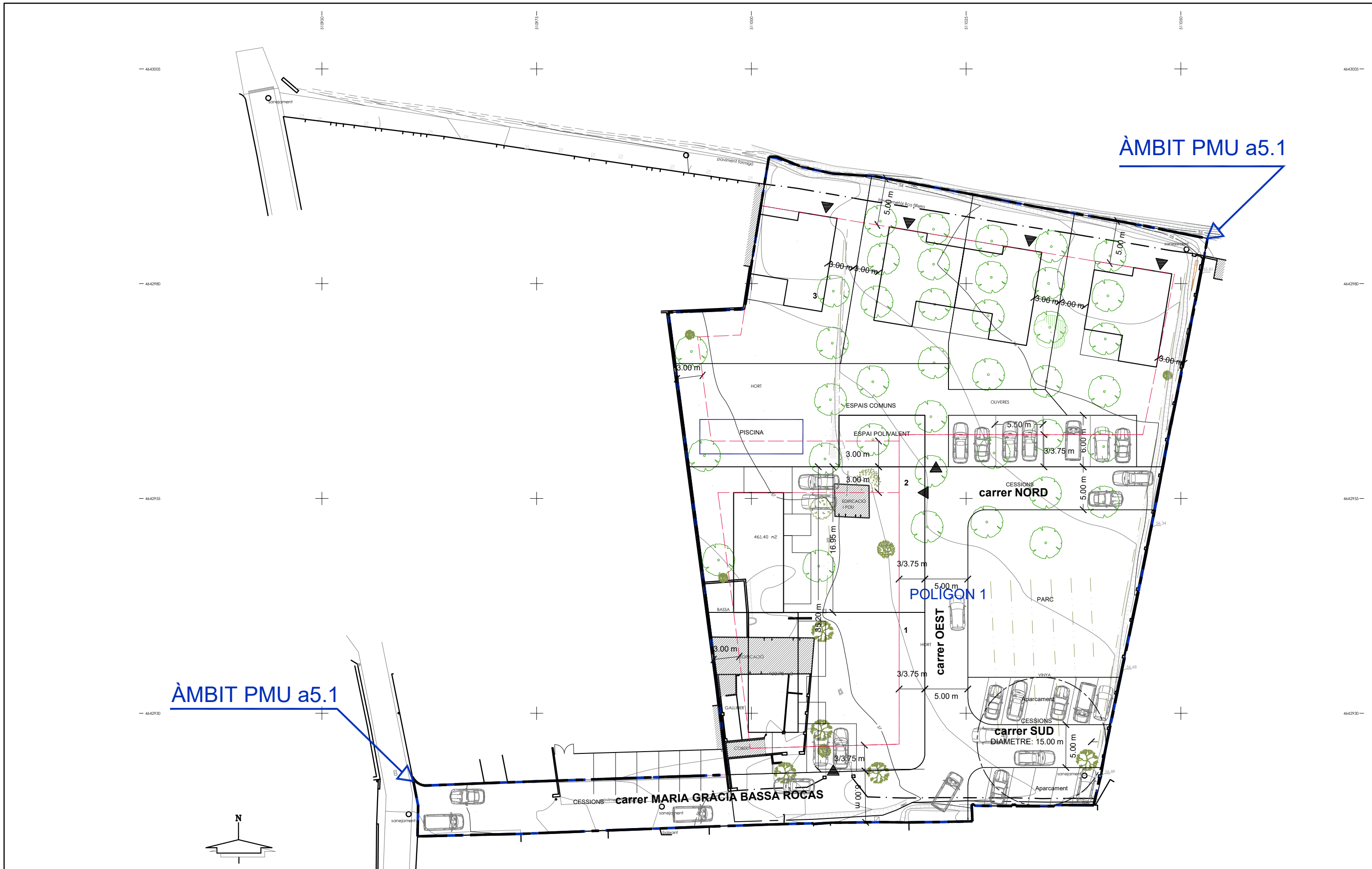




Escala gràfica: DIN A3 1:500



<p><b>PMU a5.1 Barceloneta</b>  <b>Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu</b>  <b>en el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)</b>  <b>Octubre del 2023</b></p>	<p>PROMOTOR  <b>GRUP AL MINUT S.L.</b></p>	<p>ARQUITECTE  <b>Manuel Vallribera Mir</b>          Col.legiat en el COAC: nº 7.736/4</p>	<p>PLÀNOL          TOPOGRÀFIC  <b>DG-INF03</b></p>	<p>ESCALA  <b>DIN A3 1:500</b>          DATA  <b>OCTUBRE 2023</b></p>	
---	--	--	--	---	--



ÀMBIT PMU a5.1

ÀMBIT PMU a5.1

Escala gràfica: DIN A3 1:400



<p><b>PMU a5.1 Barceloneta</b>          Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu          en el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)          Octubre del 2023</p>	<p>PROMOTOR          GRUP AL MINUT S.L.</p>	<p>ARQUITECTE          Manuel Vallribera Mir          Col.legiat en el COAC: nº 7.736/4</p>	<p>PLÀNOL          TOPOGRÀFIC          POLIGON 1  <b>DG-INF04</b></p>	<p>ESCALA          DIN A3 1:400          DATA          OCTUBRE          2023</p>	
--	---	---	---	--	--

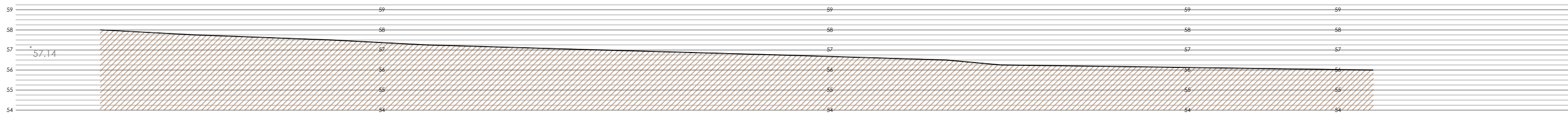


SECCIÓ A-A'  
SECCIÓ A-A': DIN A3 1:200

POLÍGON 1

POLÍGON 2

SECCIÓ A-A'



SECCIÓ A-A'

POLÍGON 1

POLÍGON 2

SECCIÓ A-A'

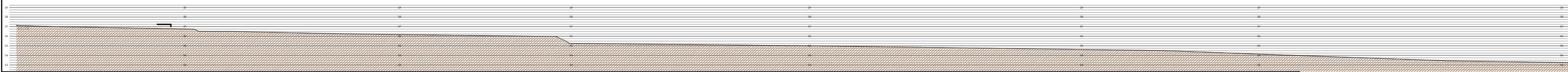
SECCIÓ B-B': DIN A3 1:400

SECCIÓ B-B'

POLÍGON 1

POLÍGON 2

SECCIÓ B-B'



SECCIÓ B-B'

POLÍGON 1

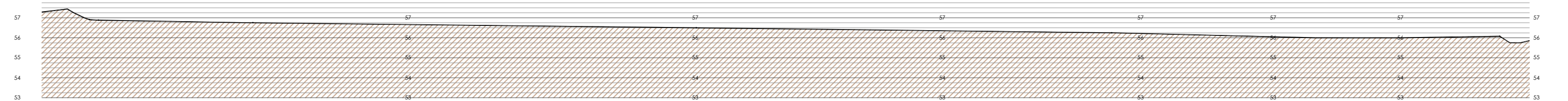
POLÍGON 2

SECCIÓ B-B'

SECCIÓ C-C': DIN A3 1:200

SECCIÓ C-C'

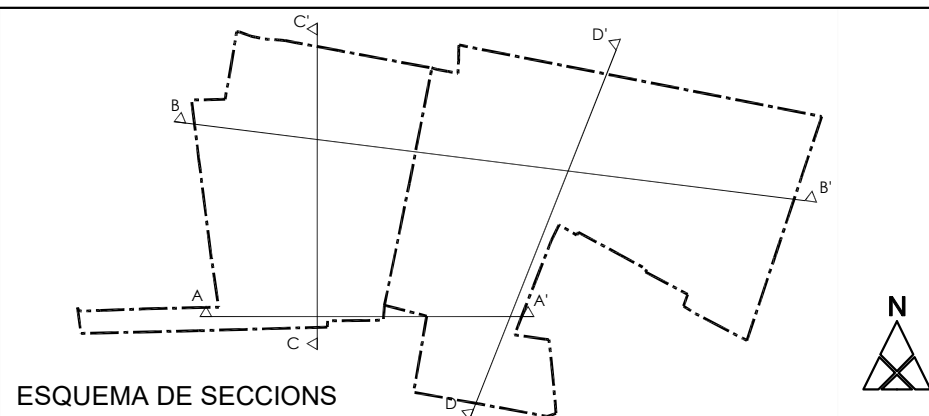
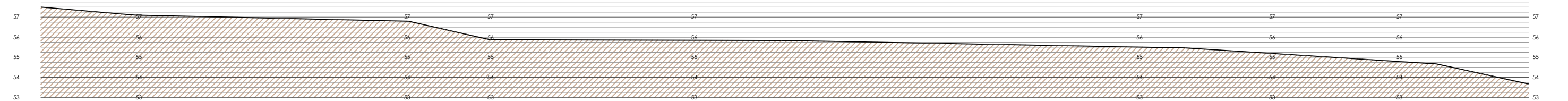
SECCIÓ C-C'



SECCIÓ D-D': DIN A3 1:200

SECCIÓ D-D'

SECCIÓ D-D'



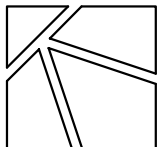
**PMU a5.1 Barceloneta**  
Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu  
en el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)  
Octubre del 2023

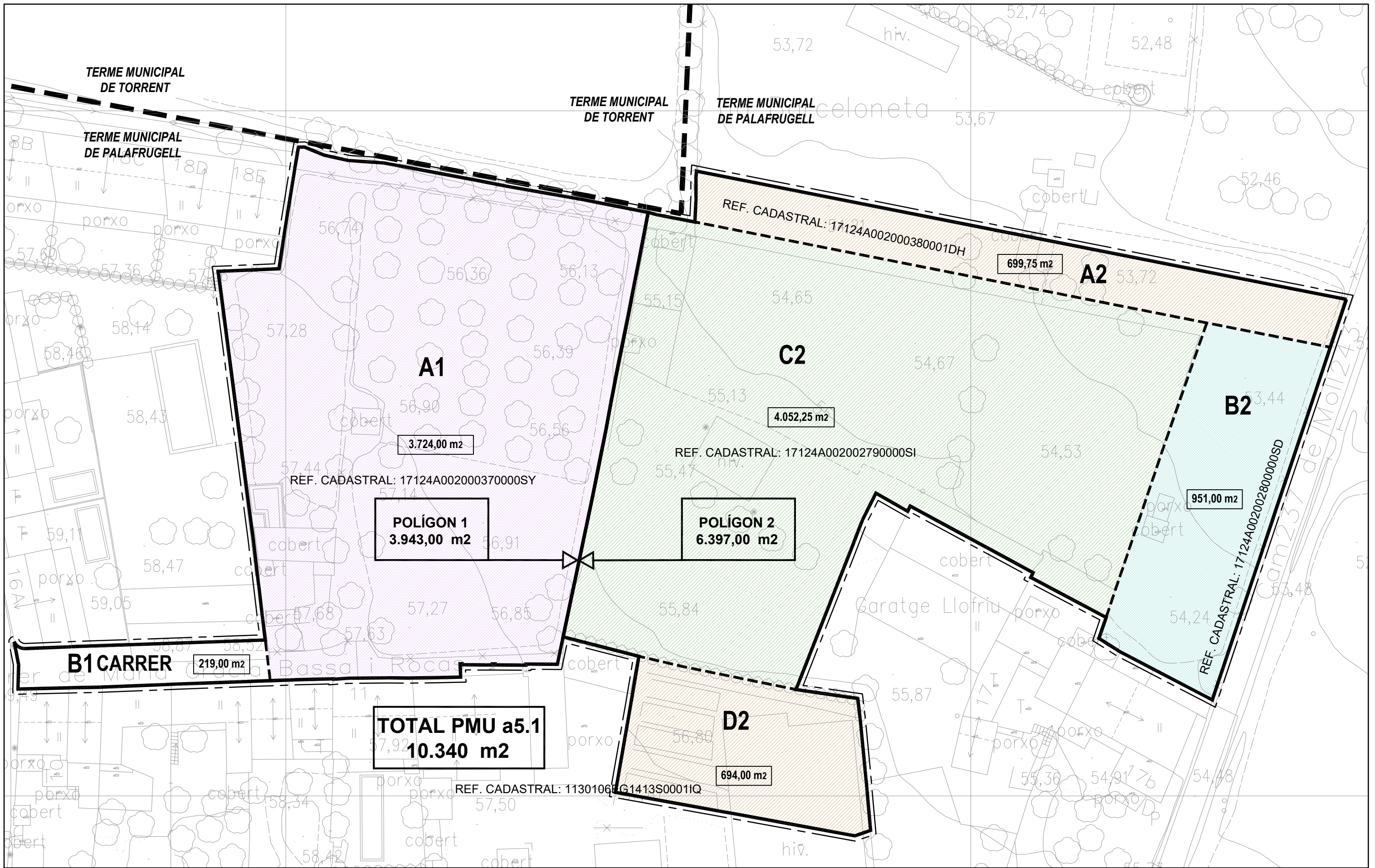
PROMOTOR  
GRUP AL MINUT S.L.

ARQUITECTE  
Manuel Vallribera Mir  
Col.legiat en el COAC: nº 7.736/4

PLÀNOL  
SECCIONS  
EN ELS TERRENYS  
**DG INF05**

ESCALA  
VÀRIES  
DATA  
OCTUBRE  
2023





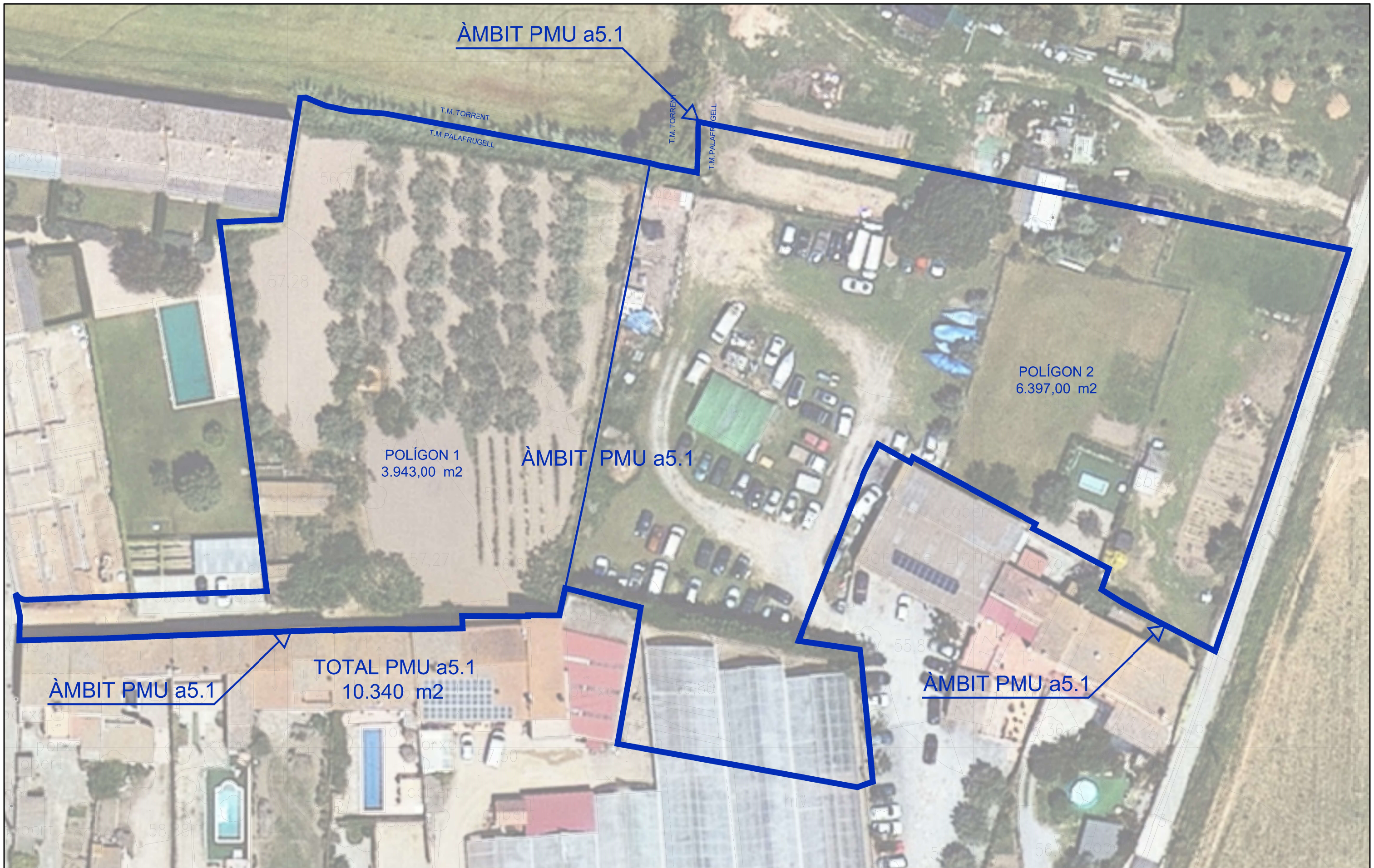
Escala gràfica: DIN A3 1:500



<p><b>PMU a5.1 Barceloneta</b>          Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu          en el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)          Octubre del 2023</p>	<p>PROMOTOR          GRUP AL MINUT S.L.</p>	<p>ARQUITECTE          Manuel Vallribera Mir          Col.legiat en el COAC: nº 7.736/4</p>	<p>PLÀNOL          ESTRUCTURA          DE LA PROPIETAT  <b>DG-INF06</b></p>	<p>ESCALA          DIN A3 1:500          DATA          OCTUBRE          2023</p>	
--	---	---	---	--	--







Escala gràfica: DIN A3 1:500



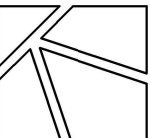
**PMU a5.1 Barceloneta**  
Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu  
en el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)  
Octubre del 2023

PROMOTOR  
GRUP AL MINUT S.L.

ARQUITECTE  
Manuel Vallribera Mir  
Col·legiat en el COAC: nº 7.736/4

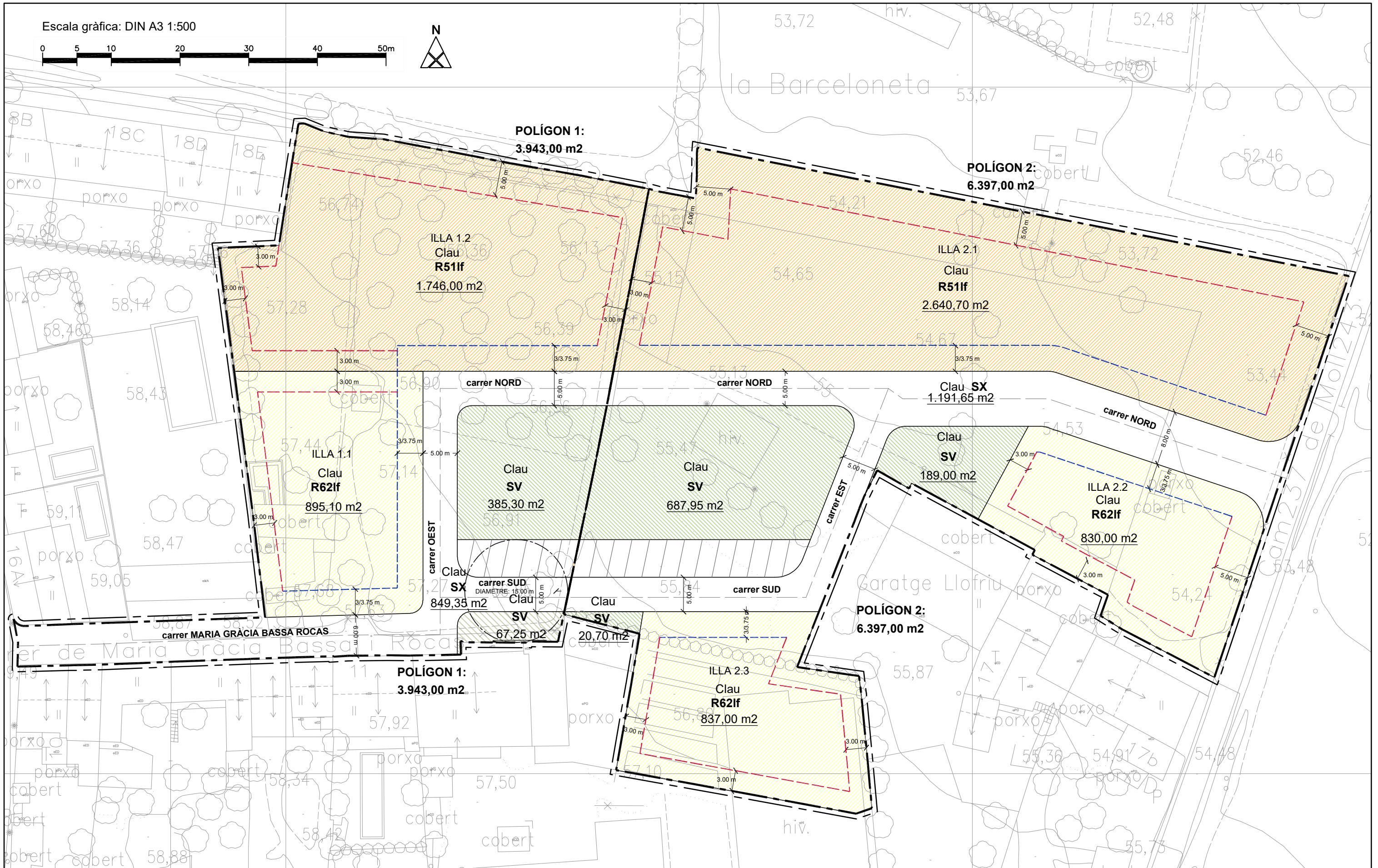
PLÀNOL  
ÀMBITS DEL PMU  
(fotografia)  
**DG-ORD02**

ESCALA  
DIN A3 1:500  
DATA  
OCTUBRE  
2023





Escala gràfica: DIN A3 1:500



**LLISTAT DE CLAUS**

<b>Clau SX</b> DIAMETRE: 15,00 m 849,35 m <sup>2</sup>	<b>Clau R62lf</b> R6: Cases aïllades Parcel·la mínima 400m <sup>2</sup>	<b>Clau R51lf</b> R5: Cases agrupades Parcel·la mínima 800m <sup>2</sup>	<b>Alineacions</b> Alineacions edificis Alineacions pl. baixa
<b>ÀMBIT</b>	<b>Clau SV</b> SV: Espais verds		

**PMU a5.1 Barceloneta**  
Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu  
en el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)  
Octubre del 2023

**PROMOTOR**  
GRUP AL MINUT S.L.

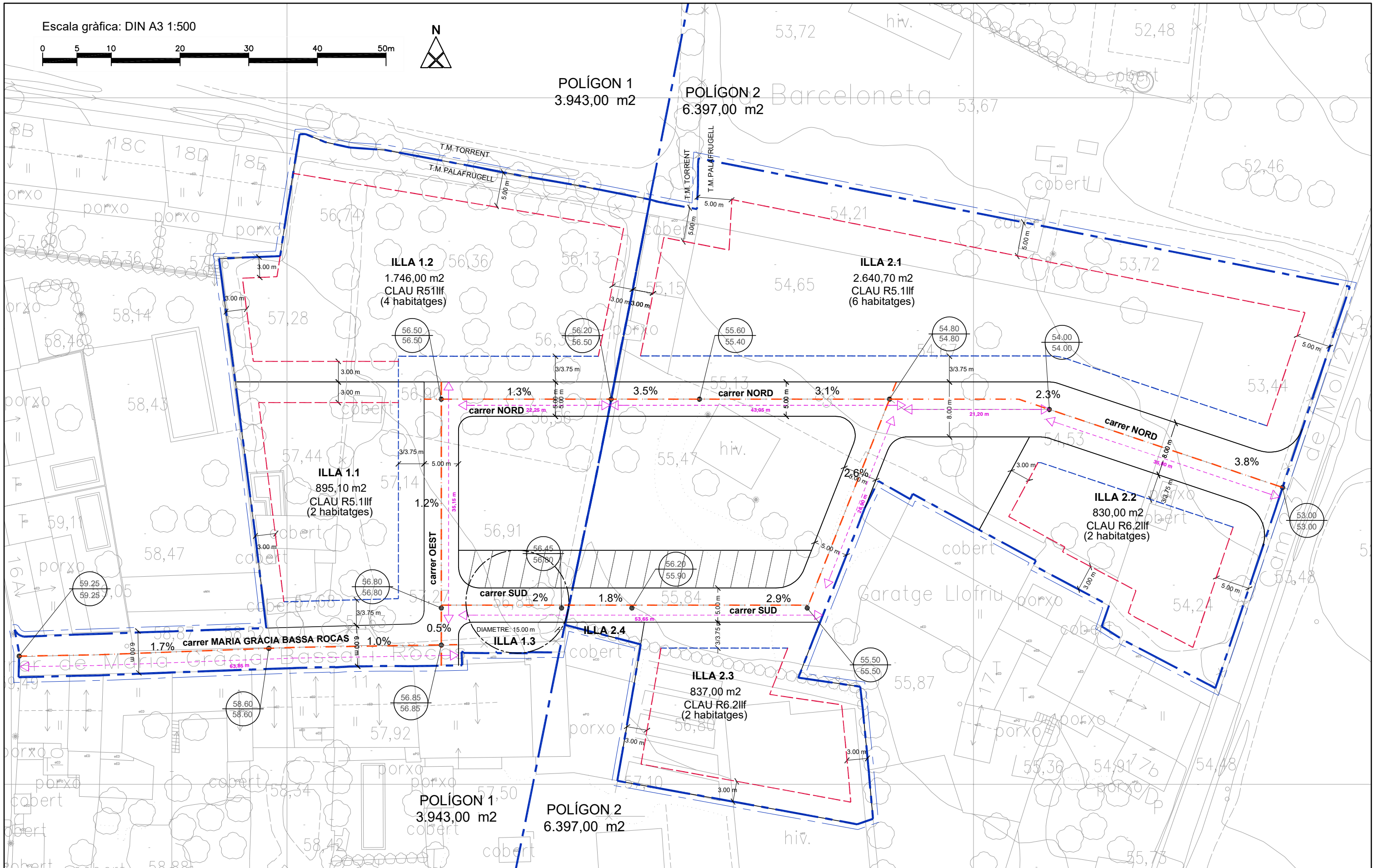
**ARQUITECTE**  
Manuel Vallribera Mir  
Col·legiat en el COAC: n° 7.736/4

**PLÀNOL**  
ORDENACIÓ GENERAL  
PMU a5.1:  
zonificació i claus  
**DG-ORD03**

**ESCALA**  
DIN A3 1:500  
**DATA**  
OCTUBRE  
2023



Escala gràfica: DIN A3 1:500



**Llegenda:**

- Eix carrer
- Alineacions
- Cotes carrers
- Cotes terreny
- Pendent
- Trams de carrer
- Separacions
- Ambit PMU a5.1
- Polígons 1 i 2

**PMU a5.1 Barceloneta**  
Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu  
en el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)  
Octubre del 2023

**PROMOTOR**  
GRUP AL MINUT S.L.

**ARQUITECTE**  
Manuel Vallribera Mir  
Col.legiat en el COAC: n° 7.736/4

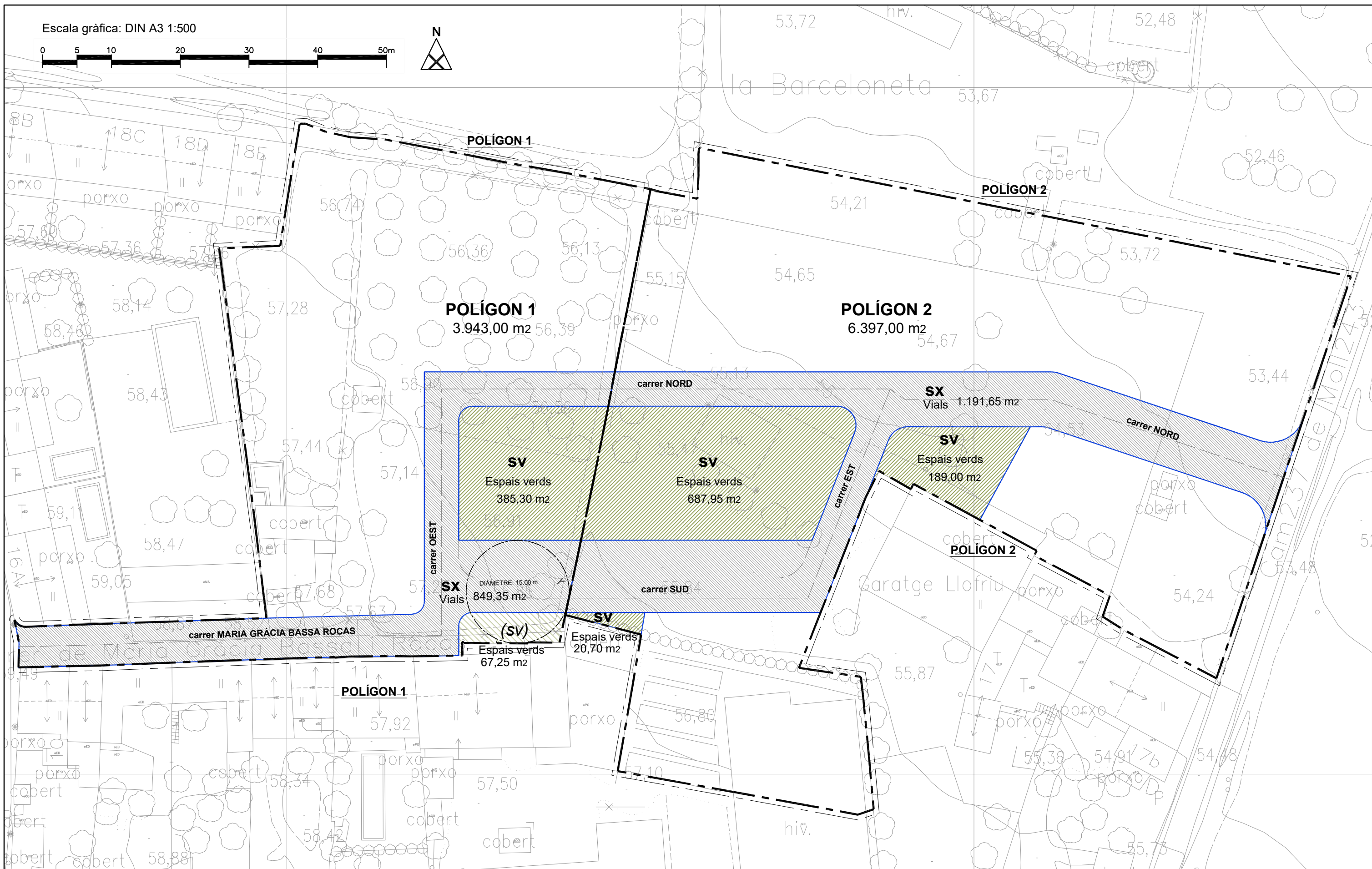
**PLÀNOL**  
ALIENEACIONS I  
RASSANTS  
**DG-ORD04**

**ESCALA**  
DIN A3 1:500  
**DATA**  
OCTUBRE  
2023





Escala gràfica: DIN A3 1:500



**CESSIONS POLÍGON 1**

	SX - Vials:	849,35 m <sup>2</sup>
	SV - Espais verds:	452,55 m <sup>2</sup>

**CESSIONS POLÍGON 2**

	SX - Vials:	1.191,65 m <sup>2</sup>
	SV - Espais verds:	897,65 m <sup>2</sup>

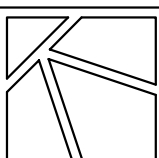
**PMU a5.1 Barceloneta**  
 Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu  
 en el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)  
 Octubre del 2023

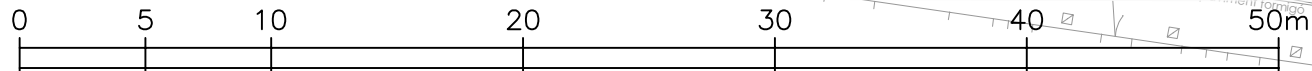
PROMOTOR  
 GRUP AL MINUT S.L.

ARQUITECTE  
 Manuel Vallribera Mir  
 Col.legiat en el COAC: n° 7.736/4

PLÀNOL  
 CESSIONS  
**DG-ORD05**

ESCALA  
 DIN A3 1:500  
 DATA  
 OCTUBRE  
 2023



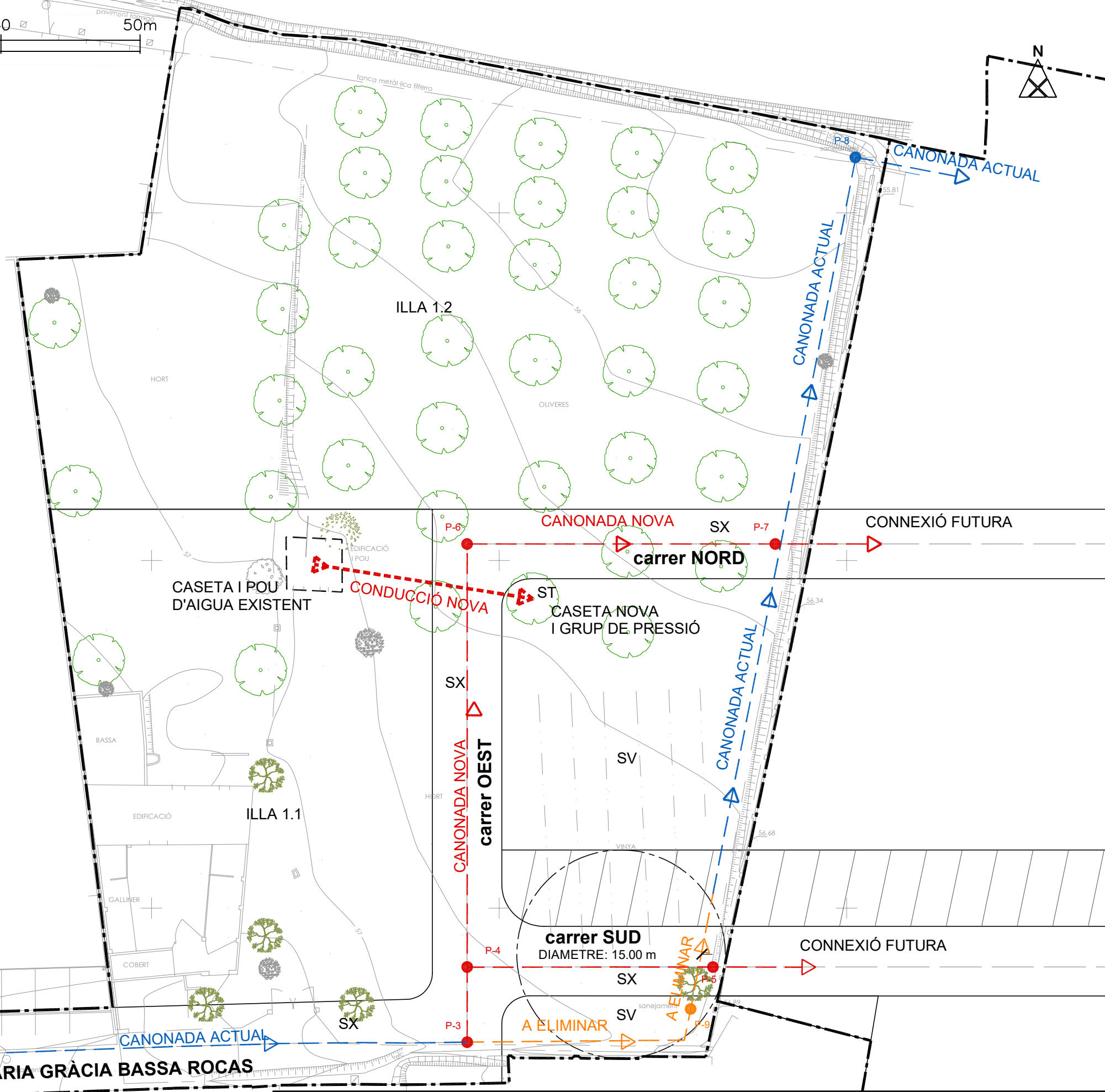


Escala gràfica: DIN A3 1:300



**LLEENDA: POUS, CANONADES I CONEXIONS**

	POUS I CANONADES EXISTENTS
	POUS I CANONADES NOVES
	POUS I CANONADES A SUPRIMIR
	CODUCCIÓ NOVA



<p><b>PMU a5.1 Barceloneta</b>          Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu          en el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)          Octubre del 2023</p>	<p>PROMOTOR          GRUP AL MINUT S.L.</p>	<p>ARQUITECTE          Manuel Vallribera Mir          Col.legiat en el COAC: nº 7.736/4</p>	<p>PLÀNOL          PÒLIGON 1:          SENAJAMENT ACTUAL          I PREVISIÓ  <b>DG-ORD06</b></p>	<p>ESCALA          DIN A3 1:300          DATA          OCTUBRE          2023</p>	
--	---	---	---	--	--



Escala gràfica: DIN A3 1:500



POLÍGON 1:  
3.943,00 m<sup>2</sup>

POLÍGON 2:  
6.397,00 m<sup>2</sup>

POLÍGON 1:  
3.943,00 m<sup>2</sup>

POLÍGON 2:  
6.397,00 m<sup>2</sup>

<b>PMU a5.1 Barceloneta</b> Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu en el municipi de Palafrugell (Baix Empordà) Octubre del 2023	PROMOTOR	ARQUITECTE	PLÀNOL	ESCALA
	GRUP AL MINUT S.L.	Manuel Vallribera Mir Col·legiat en el COAC: nº 7.736/4	IMATGE FINAL	DIN A3 1:500
			<b>DG-COM01</b>	DATA
				OCTUBRE 2023

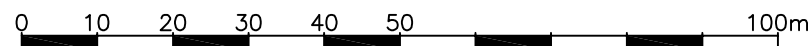
**MOBILITAT POLÍGON 1**



**MOBILITAT POLÍGONS 1 i 2**



Escala gràfica: DIN A3 1:1000



<p><b>PMU a5.1 Barceloneta</b>  <b>Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu</b>  <b>en el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)</b>  <b>Octubre del 2023</b></p>	<p>PROMOTOR</p> <p>GRUP AL MINUT S.L.</p>	<p>ARQUITECTE</p> <p>Manuel Vallribera Mir          Col·legiat en el COAC: n° 7.736/4</p>	<p>PLÀNOL</p> <p>Resum mobilitat interior:          Polígon 1 i conjunta.</p> <p><b>DG-COM02</b></p>	<p>ESCALA</p> <p>DIN A3 1:1000</p> <p>DATA</p> <p>OCTUBRE          2023</p>	
---	---	---	--	---	--