

MEMÒRIA

1 INTRODUCCIÓ

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell delimita un Polígon d'Actuació Urbanística denominat PAU b1.42 els límits del qual no coincideixen amb els de les finques que inclou, deixant fora del seu àmbit una porció de terreny que ha de ser destinada a via pública com a ampliació de la vorera del C/Solsonès i incloent una porció de terreny públic que conté un centre de transformació que cal mantenir.



D'altra banda, les alineacions obligatòries fixades pel POUM delimiten una superfície de 673'82m² que suposa la seva total ocupació per assolir l'edificabilitat màxima permesa (2.693'00m²) no deixant marge a la concepció arquitectònica del futur edifici per a la seva implantació.

A més a més, l'alineació esbiaixada en el front al C/Carrilet comporta un mal aprofitament de l'espai interior de l'edifici. I finalment, el POUM contempla una zona privada no ocupable de 74'12m², també de forma trapezoidal, prevista per a l'accés al soterrani del futur edifici.

2 OBJECTIUS DEL PMU

- Ajustar els límits de les zones a la realitat física a partir de l'aixecament topogràfic recent.
- Modificar les alineacions de l'edificació de manera que concordi amb el c/Montsià i millorar l'aprofitament de l'edifici.
- Modificar la delimitació del PAU b1 42 per tal d'ajustar-lo a la realitat parcel·laria i facilitar-ne la gestió.

3 JUSTIFICACIÓ DE LA REDACCIÓ DEL PMU

Per tal d'aconseguir els objectius comentats al punt anterior es redacta el present Pla de Millora Urbana d'acord amb l'art.70 del DL1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme:

Article 70

Plans de millora urbana

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:

- a) En sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.
- b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.

I a l'empara de l'art 173.2 de les NU del POUM:

article 173. Tipus, objecte i naturalesa dels plans de millora urbana.

1. [...]
2. Altrament, en el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 30.b) del TRLU, així com regular la composició volumètrica i de façanes. En el cas que el seu objecte sigui la regulació de la composició volumètrica i de façanes, s'entendrà que l'àmbit d'actuació del pla de millora urbana és el corresponent al solar on s'hagi de procedir a la regularització, sense necessitat de delimitació prèvia de l'àmbit.

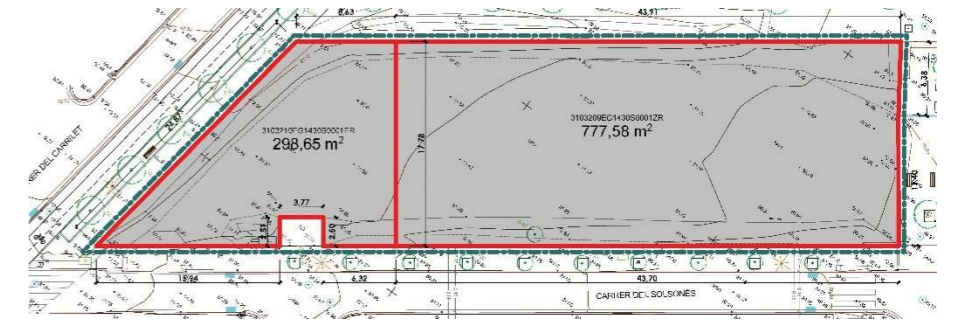
4 ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA

L'àmbit del present PMU es fa coincidir amb la totalitat de les finques següents:

C/Solsonès, 16. Ref.cat. 3103209EG1430S0001ZR

C/Carrilet, 49-51. Ref.cat. 3103210EG1430S0001ER

Aquest àmbit concorda amb l'àmbit del PAU b1 42 amb la incorporació de la porció de la vorera del C/Solsonès i el centre de transformació existent. Abasta una superfície total de 1.085'65m².



5 PROPIETAT DEL SÒL I INICIATIVA DEL PLANEJAMENT

La societat FONT-SK SL és propietària de les dues finques registrals que ocupen la totalitat de l'àmbit del present PMU, per compravenda celebrada el 30/03/2022 davant del notari Pedro Albiol Mares (núm.prot. 1036/22).

En data 14 de juliol de 2023, FONT-SK SL va vendre ambdues finques a la societat GESTION DE PLANIFICACION URBANISTICA SL (GEPLAUR) mitjançant un contracte privat que s'adjunta a l'annex.

Donat que, segons consta al dit contracte, l'elevació a escriptura pública d'aquesta compravenda es formalitzarà amb posterioritat a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, el present Pla de Millora Urbana es presenta per iniciativa d'ambdues societats.

La societat FONT-SK SL té el domicili al C/Sant Benet núm.11 de Mataró (Barcelona) i CIF B67432575 i està degudament representada pel Sr. Jordi Fontseca Barnils amb NIF 39419443 L en qualitat d'administrador únic.

La societat GESTION DE PLANIFICACION URBANISTICA SL (GEPLAUR) té el domicili fiscal al C/ Isla de Sálvora 8 de Boadilla del Monte (Madrid) i CIF B79079596 i està representada pel Sr. Emilio Fernández Sánchez amb NIF 51973423R en qualitat d'administrador únic.

6 TOPOGRAFIA. ESTAT ACTUAL

El terreny de l'àmbit té forma trapezoidal, amb una superfície total de 1.085'65 m². El front al c/Solsonès té una longitud de 69'71m i presenta un desnivell 1'80m en sentit ascendent cap al c/Carrilet. Perpendicularment, el terreny té una dimensió de

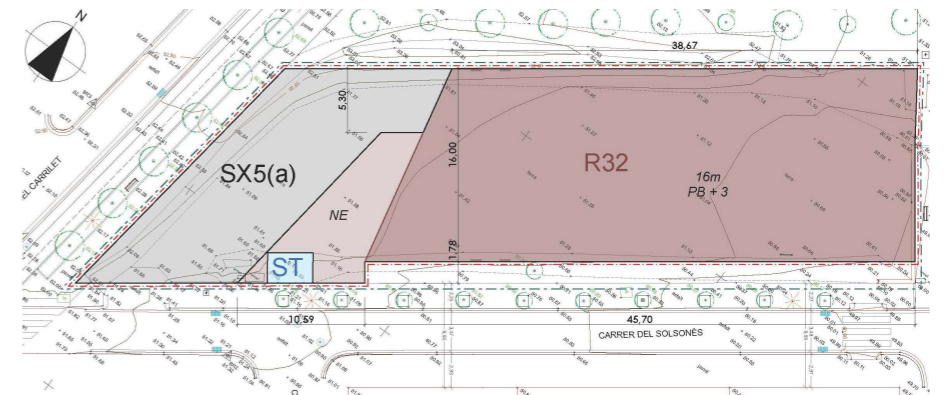
17'78 m i un desnivell de 0'90m en sentit descendent cap al c/Solsonès.

Limita al SO amb el carrer Carrilet, al SE amb el carrer Solsonès, al NE amb la plaça pública existent i al NO amb l'espai públic. Es troba urbanitzat en tres dels seus costats i resten pendents d'urbanitzar els terrenys públics confrontants al límit NO.

El terreny es troba lliure d'edificacions o plantacions que calgui enderrocar i disposa de tots els serveis a peu de carrer.



d'ordenació tancada), SX5 (sistema viari) i ST (sistema de serveis tècnics).



2

L'esmentat POUM delimita el polígon d'actuació denominat PAU b1.42 amb l'objectiu de "disposar d'una franja d'aparcament complementària a l'existent" i en fixa les condicions generals d'aprofitament, cessions i sistema de gestió següents:

Superfície	985 m2
Ús principal	Residencial
Usos compatibles	Zones R

Sostre màxim edificable			
2,73 m2st/m2s	2.693 m2st		
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
25,50%	0,00%	1,60%	23,90%

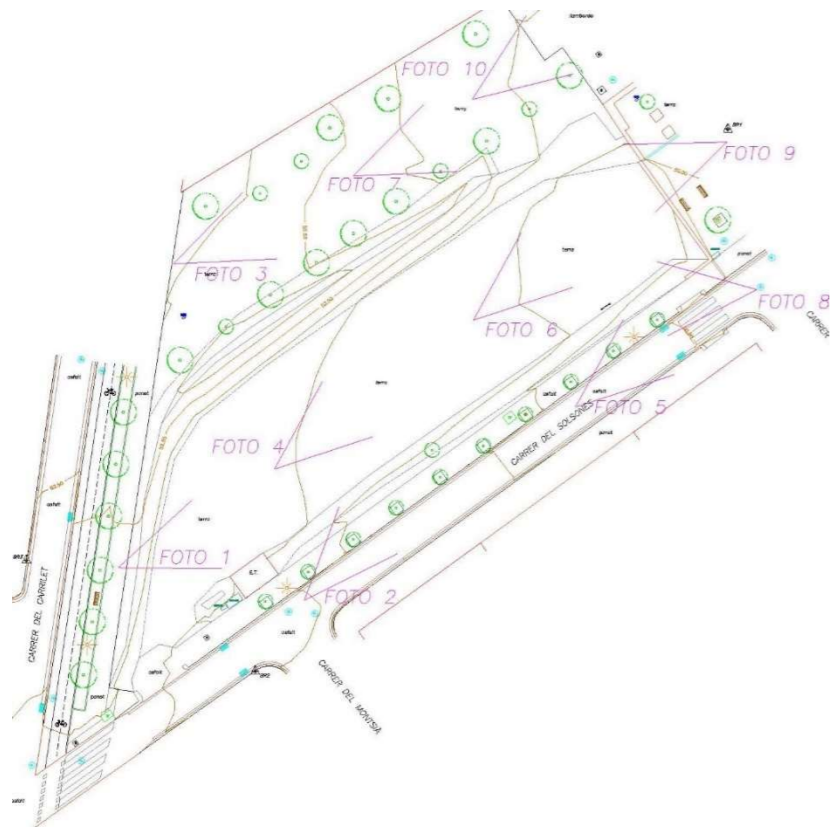
Densitat d'habitatges					
305 hab/ha			30 hab		
Sostre Residencial	habitatges de protecció				
	Protegit		Concertat		
100,00%	2.693 m2	0,00%	0 m2	0,00%	0 m2

Agenda		
Processos desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte de reparcel·lació	1er	Reparcel·lació per compensació bàsica

7



9



1



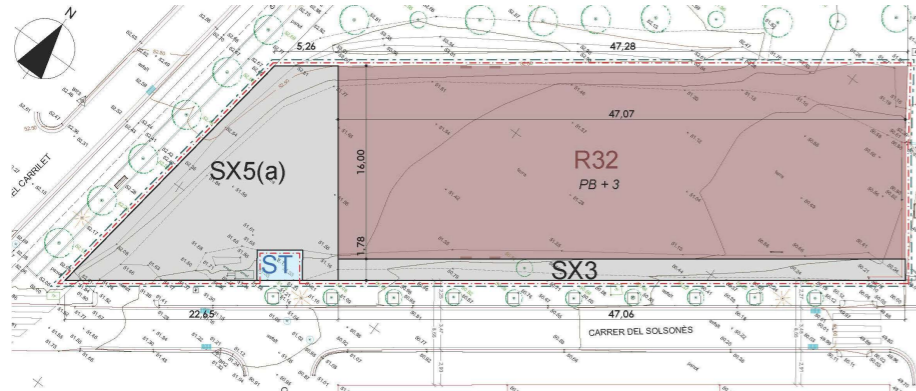
7 PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 22 de gener de 2015, que qualifica els terrenys com a zona R32 (residencial

8 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

En primer objectiu del present PMU és el d'ajustar l'àmbit del PAU als límits de les parcel·les, incorporant la porció de via pública que tindrà que ser cedida i urbanitzada i exclouent el centre de transformació. Aquest ajustament de límits es fa a l'empara de l'art 22 de les Normes Urbanístiques:

Art.22.2. Es podrà modificar l'àmbit dels polígons d'actuació delimitats per aquest Pla o pel planejament urbanístic derivat amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'article 119 del TRLU.



D'altra banda, el present PMU proposa la regularització de les alineacions esbiaixades seguint l'alineació del c/Montsià al front SO i suprimint la zona no ocupable d'accés al soterrani. D'aquesta manera, la futura distribució interior de l'edifici, destinat a l'ús d'habitatge, no contindrà estances de difícil aprofitament i l'accés a l'aparcament soterrani podrà produir-se pel punt més favorable de la façana.

L'art. 297 de les NU del POUM fixa que el vol màxim dels cossos sortints és "la cinquena part de la distància a l'eix del carrer corresponent a l'edifici". El c/Solsonès tindrà, un cop urbanitzada la nova vorera, una amplada de 10'43m cosa que no permet volar més de 1'04m.

L'art. 298 de les NU del POUM defineix els "espais oberts d'un edifici" com "els espais amb sostre, inclosos en l'envolvent de les façanes d'un edifici, i que estan oberts a l'exterior en un o més costats".

Tal com s'ha explicat al punt 1, l'ocupació permesa de 673'82 m² impedeix la formació d'aquests espais oberts si es vol exhaurir l'edificabilitat màxima.

Per tal mantenir les superfícies de sòl públic vigents i poder assolir l'edificabilitat màxima permesa es proposa aquest nou perímetre regulador. D'aquesta manera, els nous habitatges podran disposar d'espais oberts exteriors confortables. Malgrat aquesta nova configuració volumètrica es manté l'edificabilitat màxima permesa que es justifica al plànol A.4.

9 COMPARACIÓ DE SUPERFÍCIES

El resultat de les modificacions proposades, en termes de superfície, es reflecteixen a la taula següent:

		ORDENACIÓ VIGENT		ORDENACIÓ PROPOSADA		Dif.
Zones	R32	756,58	69,69%	753,70	69,42%	-2,88
Sistemes	SX5	238,32	21,95%	238,71	21,99%	0,39
	SX	81,29	7,49%	83,78	7,72%	2,49
	ST	9,46	0,87%	9,46	0,87%	0,00
		1.085,65	100,00%	1.085,65	100,00%	0,00

Es demostra que no hi ha disminució del sòl destinat a sistemes, ans al contrari.

10 GESTIÓ

10.1 SISTEMA D'ACTUACIÓ

Es manté el sistema de gestió fixat pel POUM que és el de reparcel·lació per compensació bàsica.

10.2 PLA D'ETAPES

El present PMU es desenvoluparà en una única etapa. Les obres d'urbanització i d'edificació es produiran de forma simultània i s'iniciaran al cap d'un màxim de 2 anys a comptar a partir de l'aprovació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització. La preceptiva llicència d'obres fixarà el termini màxim per acabar-les.

11 AVALUACIÓ ECONÒMICA

11.1 Despeses d'urbanització

El cost de les obres d'urbanització atribuïbles a l'àmbit del present PMU correponen a la urbanització de la porció de terreny qualificada com a SX5 i a la porció de vorera del c/Solsonès, qualificada com a SX3. Amb una superfície conjunta de 322'49m². S'estima un cost unitari per a la urbanització d'aquests espais de 100€/m² per tant les despeses d'urbanització de l'àmbit s'estimen en 32.249€.

11.2 Despeses de gestió

Les despeses de gestió i tramitació atribuïbles al desenvolupament de l'àmbit seran les derivades de:

- Redacció i tramitació del Pla de Millora Urbana
- Redacció i tramitació del Projecte de Reparcel·lació

- Redacció i tramitació del Projecte d'Urbanització
- Honoraris de Notaria
- Aranzels de la Inscripció Registral
- Taxes municipals

El conjunt d'aquestes despeses s'estima en 25.000€.

12 MOBILITAT SOSTENIBLE

Les propostes del present Pla no tenen cap incidència en la mobilitat del municipi que faci necessari un informe específic en el sentit del que preveu l'art 70 del DL 1/2010 ja que no modifiquen les previsions del POUM del que deriva.

13 INFORMACIÓ MEDIAMBIENTAL

Les propostes del present Pla no tenen cap incidència en l'aspecte mediambiental que faci necessari un informe específic en el sentit del que preveu l'art 66.1 del DL 1/2010 ja que no modifiquen les previsions de la Modificació de Pla General de la que deriva.

12 d'abril de 2024

L'arquitecte
Ferran Solé i Sala

La propietat
GEPLAUR SL
Emilio Fernández Sánchez

FONT-SK SL
Jordi Fontseca Barnils

14 NORMATIVA

Art. 1. Objecte del Pla de Millora Urbana

L'objecte del present PMU es concreta en els següents punts:

- Ajustar els límits de les zones a la realitat física.
- Modificar les alineacions de l'edificació de manera que concordi amb el c/Montsià.
- Modificar la delimitació del PAU b1 42 per tal d'ajustar-lo a la realitat parcel·lària i facilitar-ne la gestió.

Art. 2. Àmbit

L'àmbit del present PMU inclou les finques del C/Solsonès, 16 (ref.cat. 3103209EG1430S0001ZR), del C/Carrilet, 49-51 (ref.cat. 3103210EG1430S0001ER), una porció de la vorera del C/Solsonès que abasta tot el front de la finca del núm. 16 i el terreny ocupat pel centre de transformació existent al C/ Solsonès.

Abasta una superfície total de 1.085'65m².

Art. 3. Marc legal

El present Pla de Millora Urbana es formula de conformitat amb la legislació urbanística vigent i, en concret, el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost i demés preceptes concordants, així com a l'empara de la legislació de sòl estatal i de la legislació sectorial d'aplicació.

En tot allò que no estigui previst expressament en aquest Pla de Millora Urbana, seran d'aplicació supletòria les determinacions establertes a les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana Municipal de Palafrugell, aprovat definitivament en data 22 de gener de 2015.

Art. 4. Contingut del Pla de Millora Urbana

El Pla de Millora Urbana s'integra dels següents documents:

- Memòria
- Nomes urbanístiques
- Plànols d'informació i ordenació

Art. 5. Vigència

La vigència d'aquest Pla de Millora Urbana s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació o revisió.

Art. 6. Iniciativa

Aquest Pla és d'iniciativa privada, essent l'administració actuant l'Ajuntament de Palafrugell.

La societat FONT-SK SL és propietària de les dues finques registrals que ocupen la totalitat de l'àmbit del present PMU. En data 14 de juliol de 2023, FONT-SK SL va vendre ambdues finques a la societat GESTION DE PLANIFICACION URBANISTICA SL (GEPLAUR) mitjançant un contracte privat que s'adjunta a l'annex.

El present Pla de Millora Urbana es presenta per iniciativa d'ambdues societats.

Art. 7. Classificació i qualificació del sòl

D'acord amb la Modificació del PGM, la totalitat del sòl inclòs en l'àmbit del present Pla de millora urbana està classificat com a sòl urbà no consolidat.

Els sòls qualificats com a sistemes pertanyen a un del sistemes següents:

- Sistema viari. Aparcaments (clau X5)
- Sistema viari. La xarxa viària dels complements de vialitat (clau X3)
- Sistema de serveis tècnics (clau ST)

Els sòls qualificats com a zona pertanyen a la zona:

- Zona residencial d'ordenació tancada. Subzona lla tancada (clau R32)

A la documentació gràfica del present Pla de millora urbana es delimiten les diferents zones i sistemes amb les qualificacions esmentades, amb la clau corresponent que les identifica.

Art. 8. Tipus d'ordenació i paràmetres de l'edificació

El tipus d'ordenació i els paràmetres que regulen l'edificació en l'àmbit del present PMU són els establerts als articles 126 i següents de les NU del POUM i als plànols d'ordenació del PMU.

Art. 9. Edificabilitat

L'edificabilitat màxima s'estableix en 2.693 m² de sostre sobre el sòl computable que s'especifica a l'article 17.

Art. 10. Densitat d'habitatges

La densitat màxima s'estableix en 24 habitatges.

Art. 11. Paràmetres generals reguladors de l'edificació

Les alineacions i alçades reguladores són les fixades al plànol O.1 del present PMU i concorden amb les fixades a l'art. 289 de les NU del PG:

Planta baixa i tres pisos.....(PB+3)... 13 metres

Art. 12. Règim general d'usos

Els usos permesos són els establerts a l'art. 131.6 de les NU del POUM.

Art. 13. Previsió d'aparcaments a l'edifici

La regulació dels espais destinats a aparcaments serà la que disposen les Normes Urbanístiques del POUM. L'aparcament només serà admès en planta soterrani.

Art. 14. Mesures de sostenibilitat

El principi de sostenibilitat en l'edificació es materialitzarà amb la implantació de les següents mesures:

Tots el conjunt edificat s'ajustarà a criteris d'aprofitament bioclimàtic amb una correcta orientació d'una proporció no inferior al 75% de la totalitat dels habitatges; amb la garantia de la ventilació transversal natural provocada per la disposició de les façanes (excepte en el cas d'habitatges per a dues persones que s'admetrà la ventilació forçada) amb l'objectiu de millorar el confort espacial, el control tèrmic i acústic, i l'estalvi energètic dels habitatges, procurant una qualificació energètica superior a la mínima exigida per la normativa vigent.

Tots el conjunt edificat disposarà de sistemes d'estalvi d'aigua (reguladors de pressió i airejadors per aixetes i dutxes) i s'introduiran criteris i sistemes d'estalvi en els espais lliures comunitaris i privats.

Tots els el conjunt edificat haurà de garantir la disponibilitat d'espai suficient en l'habitatge i en l'immoble pel tractament de les 5 fraccions de residu (paper, vidre, plàstic, orgànica i de rebuig)

En la construcció dels edificis s'utilitzaran preferentment materials reciclats o renovables, per produir la quantitat mínima d'emissions en el procés de transformació i posada en obra, minimitzant l'impacte de la construcció sobre el cicle dels materials i el medi ambient en general.

1. GESTIÓ

Art. 15. Divisió poligonal i sistema d'actuació

Es manté la delimitació del polígon d'actuació urbanística denominat PAU b1.42 amb una lleugera modificació del seu àmbit. Els nous límits es grafien al plànol O.1.

Aquest Pla manté com a sistema d'actuació urbanística per aquest PAU el de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica. L'administració actuant és l'Ajuntament de Palafrugell.

Art. 16. Càrregues urbanístiques atribuïbles al sector

S'estableixen les següents càrregues urbanístiques que hauran de ser assumides pels propietaris dels sòls amb aprofitament inclosos en el sector.

Les despeses d'urbanització internes corresponents a les pròpies del sector delimitat i que venen regulades en la legislació vigent i comprèn

tant les de la redacció dels instruments de gestió, com les de la indemnització de les activitats que resulten incompatibles amb la nova ordenació, així com les despeses de l'obra urbanitzadora dels carrers i sistema d'espais lliures.

El cost orientatiu tant de les despeses internes com a externes s'estableix en l'Avaluació econòmica d'aquest Pla de millora urbana.

Art. 17. Sòl computable

S'entendrà per sòl computable els sòls amb dret a aprofitament segons l'establert en el TRLU 1/2010, excloent de la superfície total del sector els sòls de domini públic que per manat llei o per raó de la seva procedència (cessió obligatòria de planejaments anteriors) no computin a efectes de generació d'edificabilitat.

Aquest Pla de millora urbana determina la superfície de sòl computable en 1.076'19 m², amb independència del valor que pugui assignar el Projecte de reparcel·lació, que podrà confirmar o modificar aquesta superfície mitjançant el corresponent aixecament topogràfic.

Art. 18. Nova Fitxa PAU b1.42

Es modifiquen els paràmetres de la fitxa del "PAU b1.42 carrer del Solsonès" inclosa a l'annex 1A de les NU del POUM, que queden així:

Superfície	1.076,19 m2s
Ús principal	Residencial
Usos compatibles	Zones R

Sostre màxim edificable			
2.693 m2st			
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
30,58%	0,00%	0,00%	30,58%

Densitat d'habitatges					
24 hab					
Sostre Residencial		habitatges de protecció			
		Protegit		Concertat	
100,00%	2.693 m2	0,00%	0 m2	0,00%	0 m2

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

Art. 19. Desenvolupament del Pla

El desenvolupament d'aquest Pla de millora urbana es durà a terme mitjançant la redacció dels corresponents Projecte d'urbanització i Projecte de reparcel·lació.

El projecte d'urbanització de les obres internes al Pla de millora urbana comprendrà la urbanització dels terrenys inclosos dins de l'àmbit d'aquest Pla de millora urbana i que es delimiten en els plànols d'ordenació.

El Projecte de reparcel·lació dels sòls inclosos dins de l'àmbit del Pla de millora urbana, que es redactarà d'acord amb les determinacions legalment establertes, establirà la parcel·lació definitiva dels sòls edificables i la cessió lliure de càrregues dels sòls per als sistemes públics.

Art. 20. Precisió i ajustos dels límits

El projecte d'urbanització i els instruments de gestió poden, si s'escau, efectuar les adaptacions tècniques de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres o en la concreció de la delimitació de l'àmbit de l'actuació. Aquests ajustos no constituiran supòsit de modificació de l'ordenació.

Aquestes precisions i ajustos no variaran l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístics fixats pel planejament. Tampoc produiran distorsions en la forma de les qualificacions zonals o de sistemes, ni augments o disminucions de superfície de més del cinc per cent (5%), en relació a les superfícies delimitades als plànols d'ordenació.

PLÀNOLS

I. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I.1 Situació. Planejament vigent

I.2 Topogràfic. Parcel·lari. Àmbit

I.3 Ordenació vigent

O. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O.1 Ordenació proposada

O.2 Comparació Planejament vigent i proposat

O.3 Àmbit de suspensió de llicències



El client

DALT PROMO BUILDING SL

C/ Pedrezuela 7, puerta 31, Alcorcón, 28925

Madrid

Ferrán Solé i Sala
arquitecte

C/Camil Fabra 2, 4art 2na esc.1

08030 Barcelona

Tf. 0034 639 356 826

ferran@ferransole.com

www.ferransole.com

barcelona

PLA DE MILLORA URBANA (TEXT REFÓS)
DE CONCRECIÓ DE L'ÀMBIT I ORDENACIÓ
DE VOLUMS DEL PAU b1.42
Carrer del Solsonès
Palafrugell. Girona



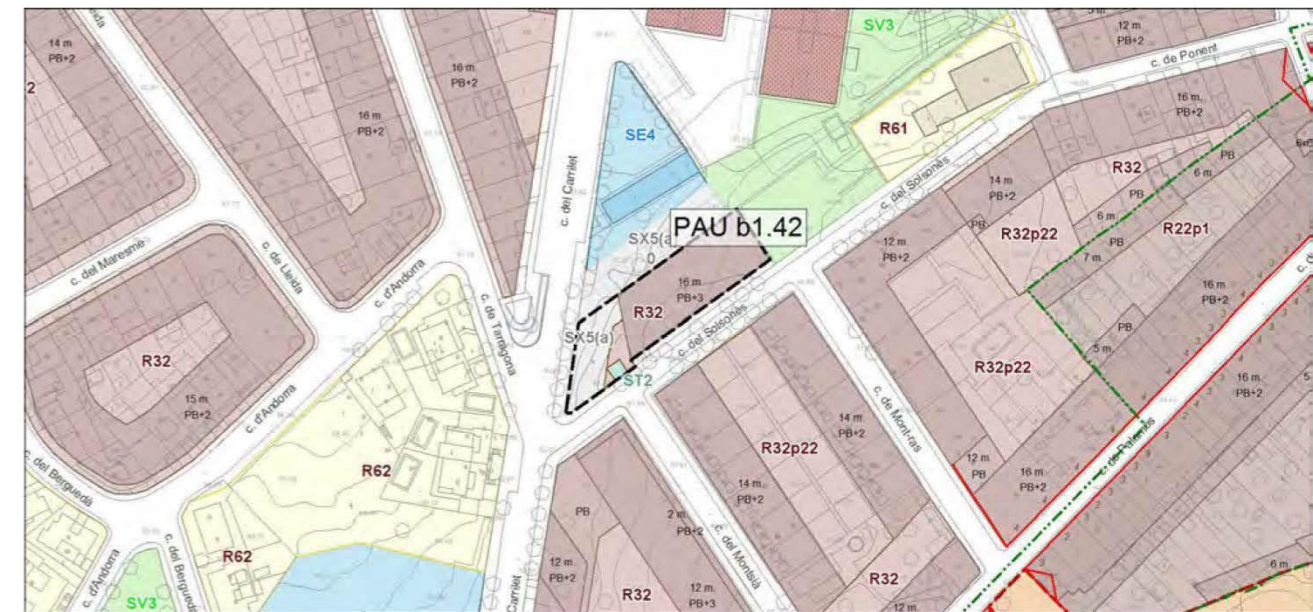
ajuntament de
palafrugell



PAU b1.42 carrer del Solsonès

Situació	Terreny situat al carrer del Solsonès.
Objectius	Disposar d'una franja d'aparcament complementària a l'existent.
Antecedents urbanístics	Zona a13 /Adapt. Cartogràfica 1999.

Superfície	985 m ²	Usos compatibles	Zones R
Ús principal	Residencial		



Escala: 1/2000

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges			
2,73 m ² st/m ² s		2.693 m ² s		305 hab/ha		30 hab	
Sòl públic per sistemes				Sostre habitatges de protecció			
Total	V	E	X	Residencial	Protegit	Concertat	
25,50%	0%	1,6%	23,9%	100% 2.693 m ²	0% 0 m ²	0%	0 m ²

Incidències / Observacions	
Mesures ambientals	
Proteccions patrimonials	
Agenda	

Processos desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte de reparcel·lació	1er	Reparcel·lació per compensació bàsica

El client
DALT PROMO BUILDING SL
 C/ Pedrezuela 7, puerta 31, Alcorcón, 28925
 Madrid

Ferran Solé i Sala
 arquitecte
 C/Camil Fabra 2, 4art 2na esc.1
 08030 Barcelona
 Tf. 0034 639 356 826
 ferran@ferransole.com
 www.ferransole.com

I INFORMACIÓ
 I.1 Situació. Planejament vigent

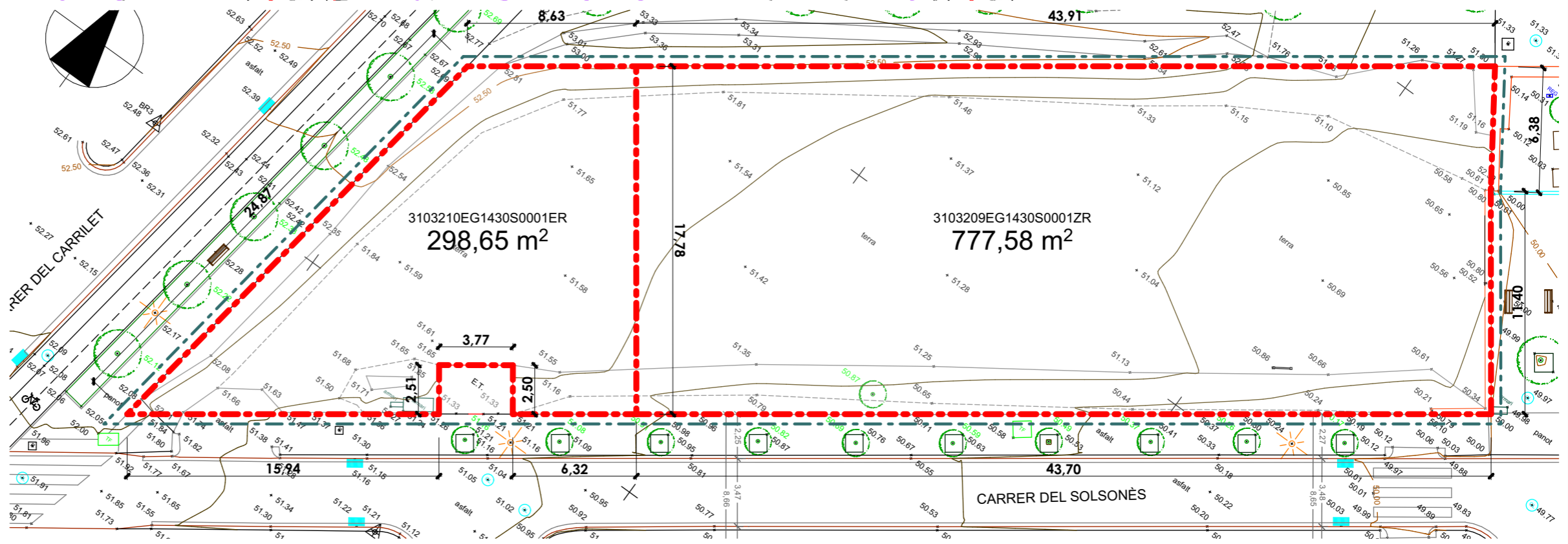
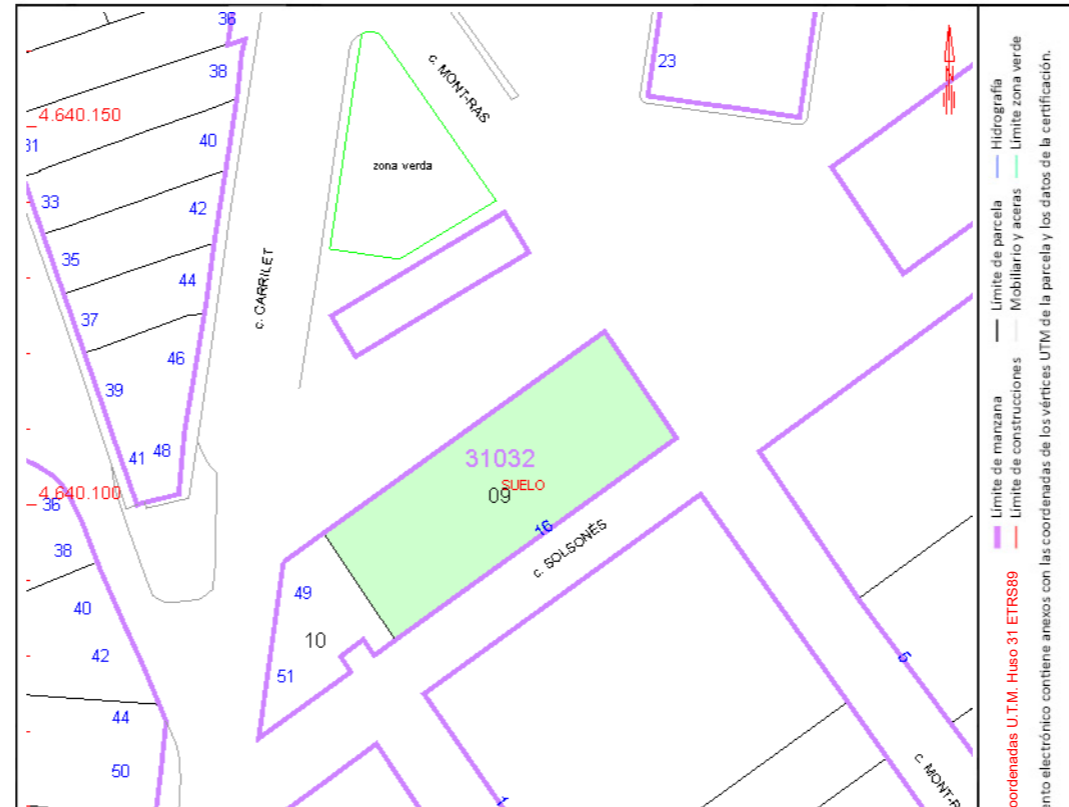
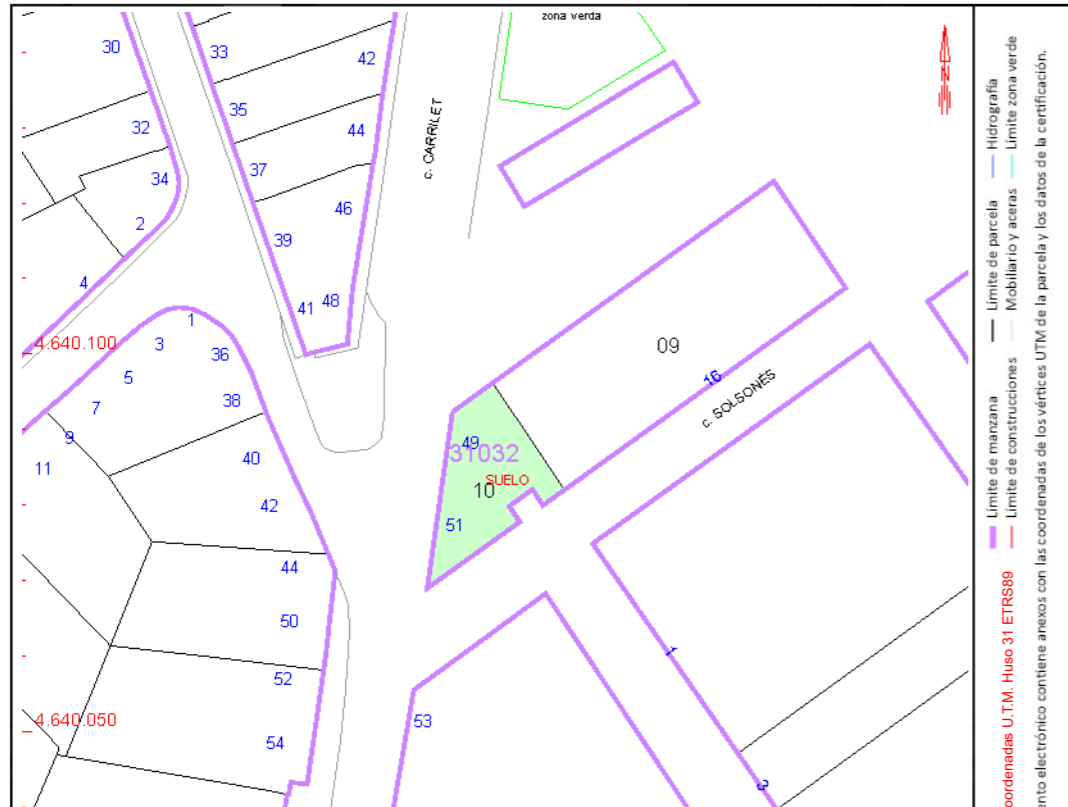
PLA DE MILLORA URBANA (TEXT REFÓS)
 DE CONCRECIÓ DE L'ÀMBIT I ORDENACIÓ
 DE VOLUMS DEL PAU b1.42
 Carrer del Solsonès
 Palafrugell. Girona

PARCELA

Superficie gràfica: 236 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gràfica: 777 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



El client
DALT PROMO BUILDING SL
C/ Pedrezuela 7, puerta 31, Alcorcón, 28925
Madrid
Ferran Solé i Sala
arquitecte
C/Camil Fabra 2, 4art 2na esc.1
08030 Barcelona
Tf. 0034 639 356 826
ferran@ferransole.com
www.ferransole.com

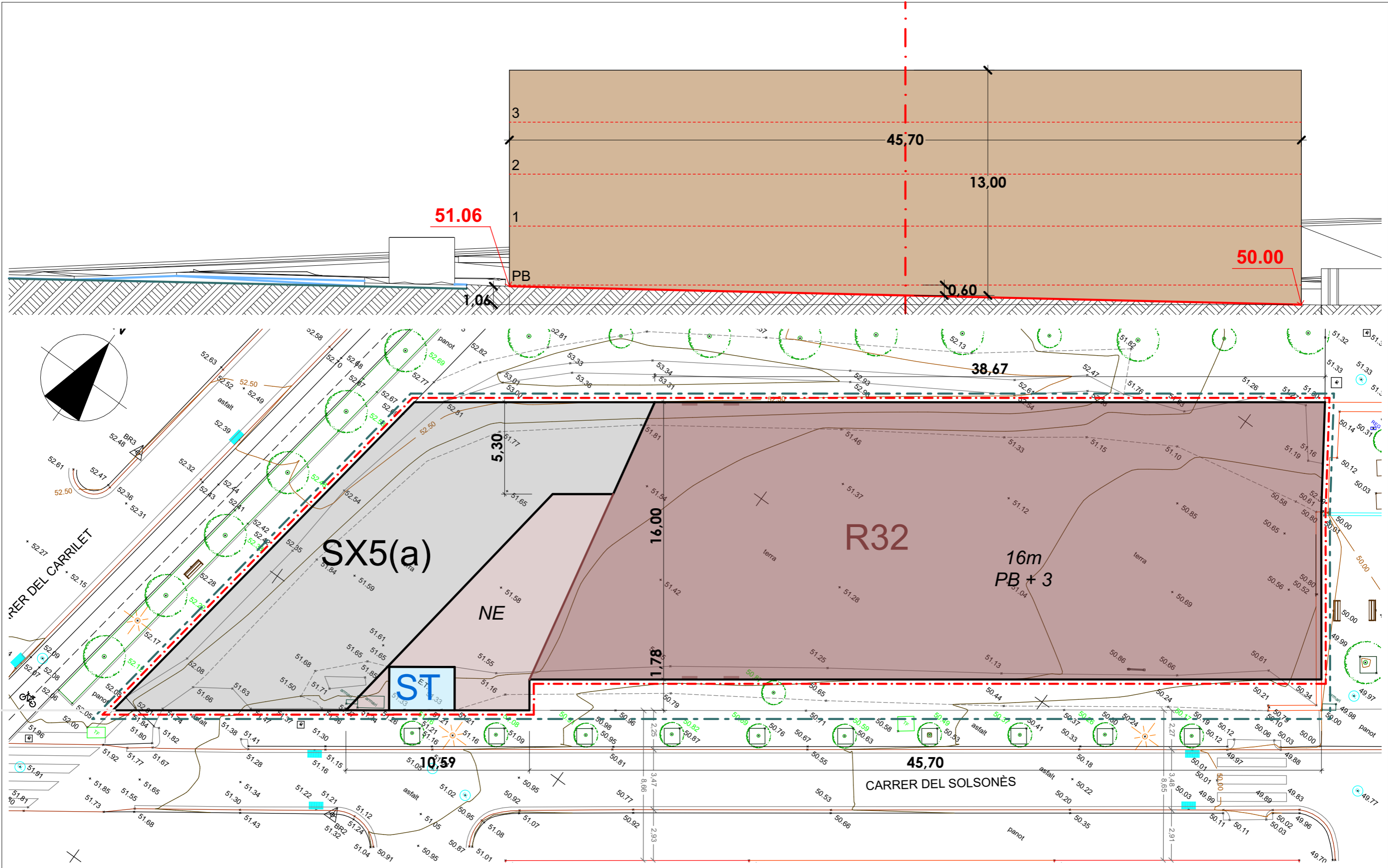
INFORMACIÓ
I.2 Topogràfic. Parcel·lari. Àmbit

0 1 5 10 15 20
A3 - Escala: 1:250

04 / 2024

Àmbit PMU
Parcel·les

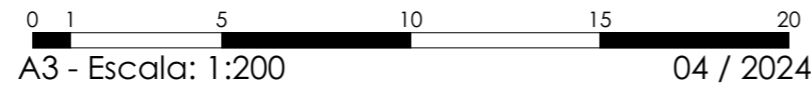
PLA DE MILLORA URBANA (TEXT REFÓS)
DE CONCRECIÓ DE L'ÀMBIT I ORDENACIÓ
DE VOLUMS DEL PAU b1.42
Carrer del Solsonès
Palafrugell. Girona



El client
DALT PROMO BUILDING SL
 C/ Pedrezuela 7, puerta 31, Alcorcón, 28925
 Madrid

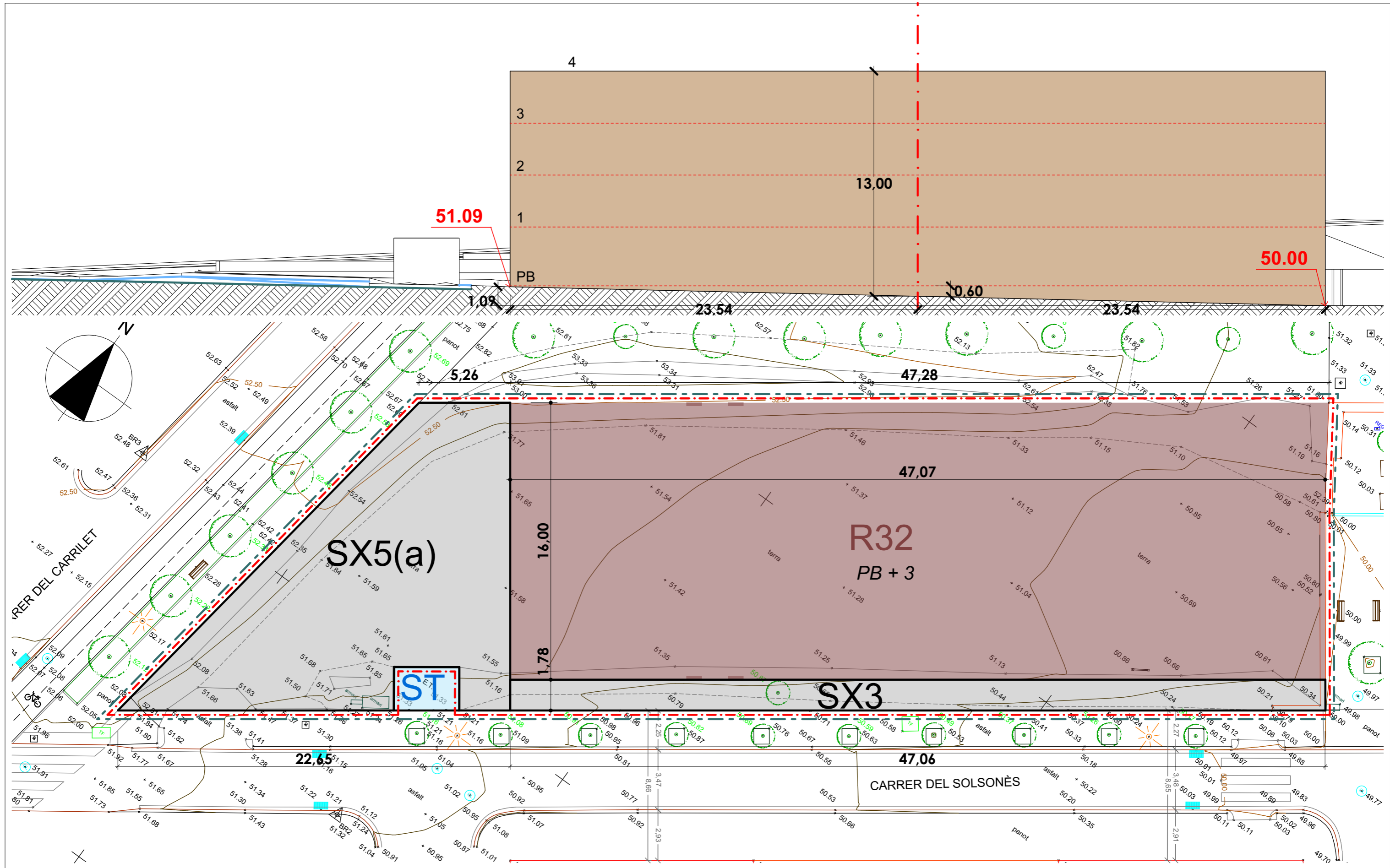
Ferran Solé i Sala
 arquitecte
 C/Camil Fabra 2, 4art 2na esc.1
 08030 Barcelona
 Tf. 0034 639 356 826
 ferran@ferransole.com
 www.ferransole.com
 barcelona

INFORMACIÓ
 I.3 Ordenació vigent



- - - Àmbit PMU
- · - · - Àmbit PAU b1.42

PLA DE MILLORA URBANA (TEXT REFÓS)
 DE CONCRECIÓ DE L'ÀMBIT I ORDENACIÓ
 DE VOLUMS DEL PAU b1.42
 Carrer del Solsonès
 Palafrugell. Girona

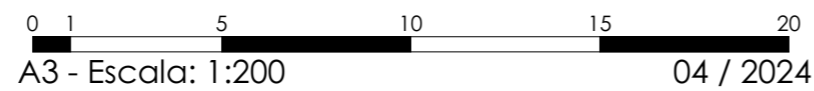


El client
DALT PROMO BUILDING SL
 C/ Pedrezuela 7, puerta 31, Alcorcón, 28925
 Madrid

Ferran Solé i Sala
 arquitecte
 C/Camil Fabra 2, 4art 2na esc.1
 08030 Barcelona
 Tf. 0034 639 356 826
 ferran@ferransole.com
 www.ferransole.com
 barcelona

O ORDENACIÓ
 O.1 Ordenació proposada

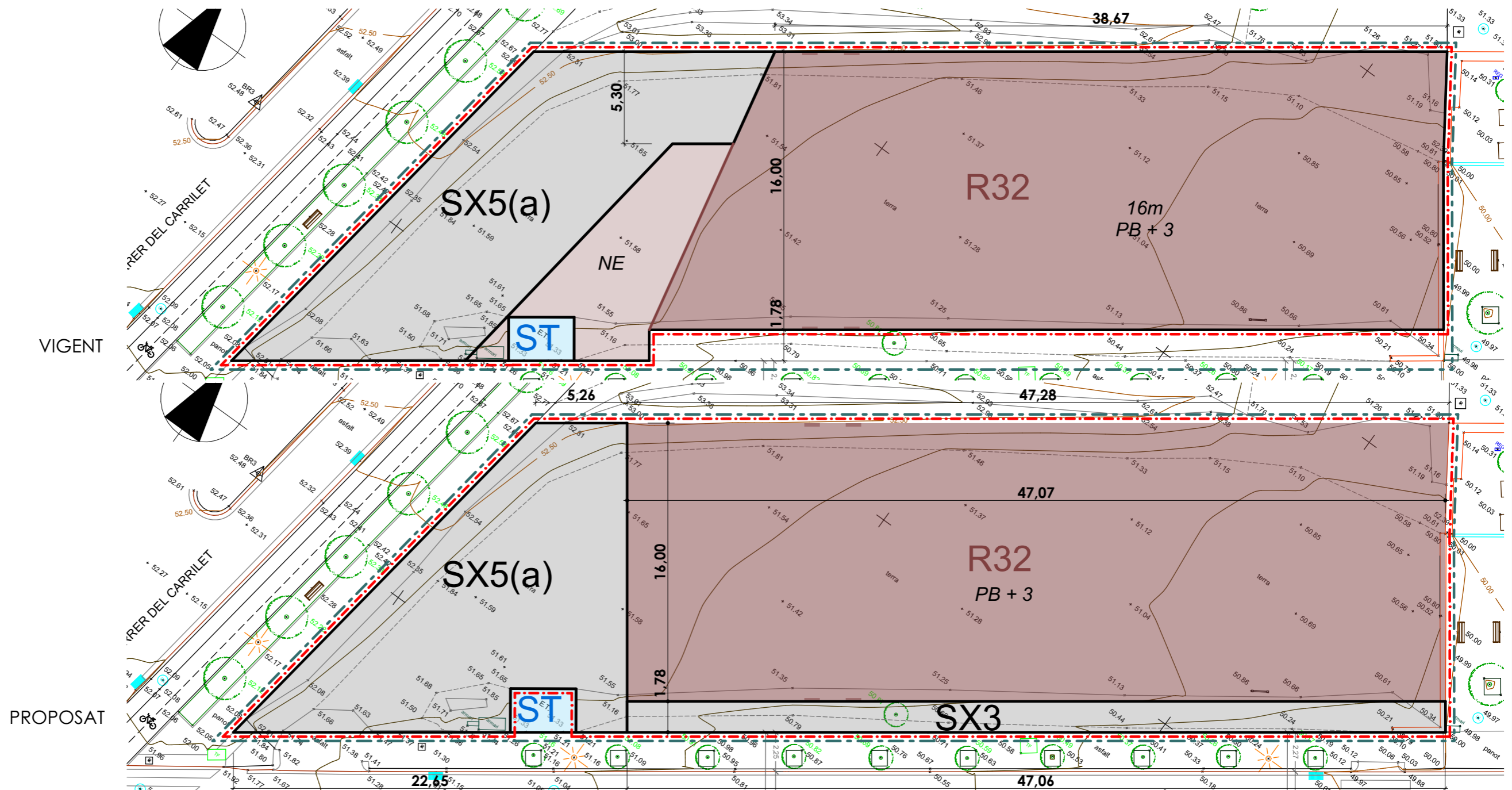
— — — Àmbit PMU
 - · - · - Àmbit PAU b1.42



PLA DE MILLORA URBANA (TEXT REFÓS)
 DE CONCRECIÓ DE L'ÀMBIT I ORDENACIÓ
 DE VOLUMS DEL PAU b1.42
 Carrer del Solsonès
 Palafrugell. Girona

		PMU				
		ORDENACIÓ VIGENT		ORDENACIÓ PROPOSADA		Dif.
Zones	R32	756,58	69,69%	753,70	69,42%	-2,88
	SX5	238,32	21,95%	238,71	21,99%	0,39
Sistemes	SX	81,29	7,49%	83,78	7,72%	2,49
	ST	9,46	0,87%	9,46	0,87%	0,00
		1.085,65		1.085,65		0,00

		PAU b1.42			
		ORDENACIÓ VIGENT		ORDENACIÓ PROPOSADA	Diferència
Superfície polígon		985,00 m2s		1.076,19 m2s	91,19 m2s
Edificabilitat		2.693,00 m2st		2.693,00 m2st	0,00 m2st
Ocupació		673,82 m2s		753,70 m2s	79,88 m2s
Núm.màx.habitatges		30,00 hab		24,00 hab	-6,00 hab
Sistemes	V	0,00 m2s	0,00%	0,00%	
	E	15,76 m2s	1,60%	0,00%	
	X	235,42 m2s	23,90%	322,49 m2s	29,97%
		251,18 m2s	25,50%	322,49 m2s	71,32 m2s



El client
DALT PROMO BUILDING SL
 C/ Pedrezuela 7, puerta 31, Alcorcón, 28925
 Madrid

Ferran Solé i Sala
 arquitecte
 C/Camil Fabra 2, 4art 2na esc.1
 08030 Barcelona
 Tf. 0034 639 356 826
 ferran@ferransole.com
 www.ferransole.com
 barcelona

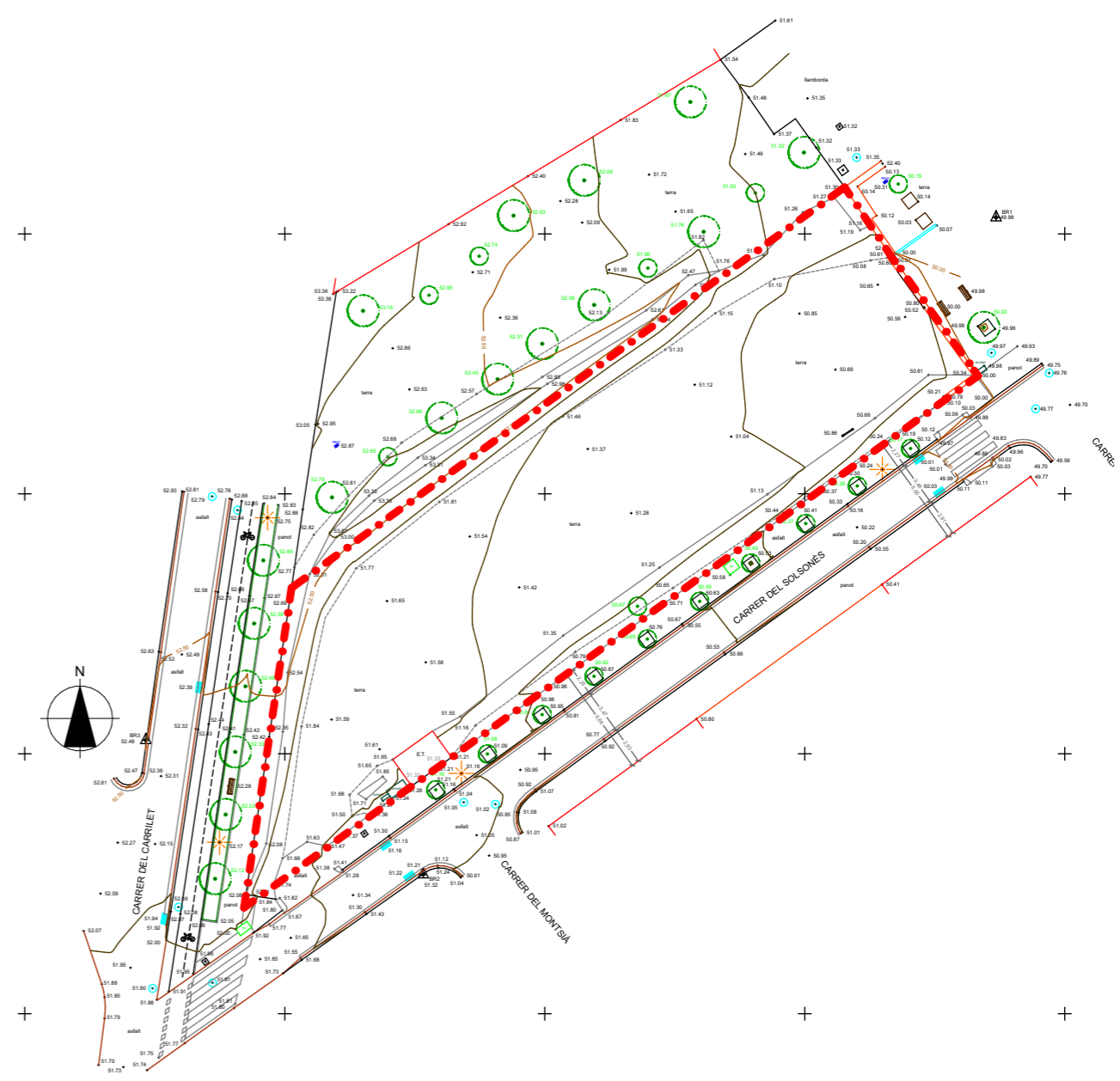
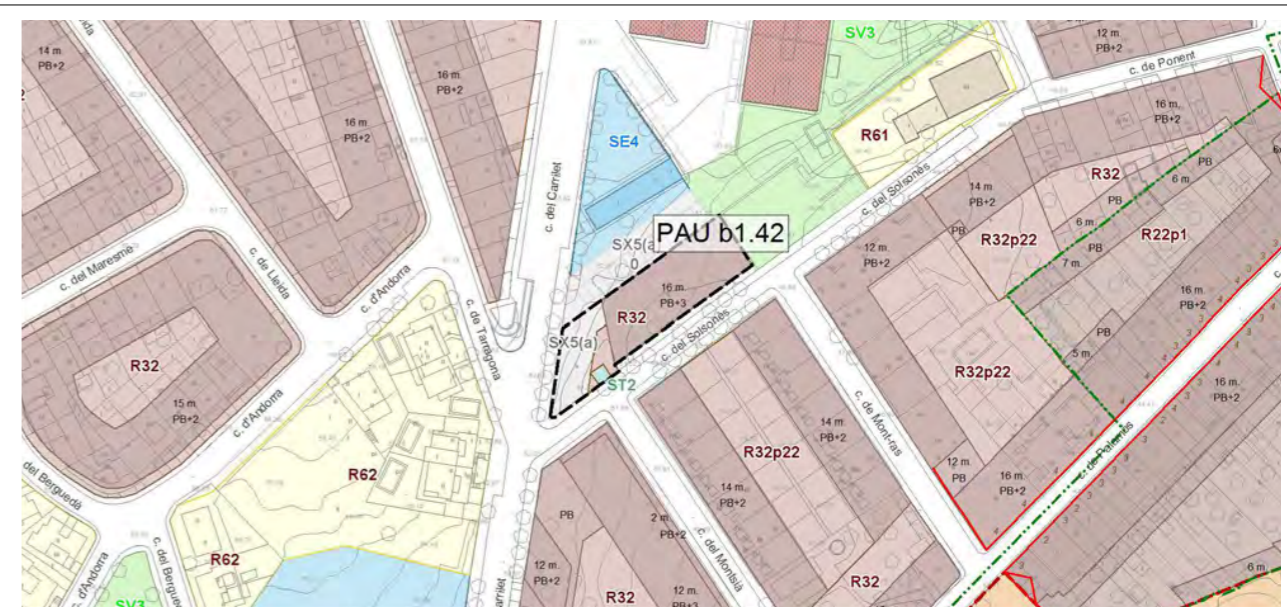
O ORDENACIÓ
 O.2 COMPARATIU

0 1 5 10 15 20
 A3 - Escala: 1:250

04 / 2024

— — — Àmbit PMU
 - - - Àmbit PAU b1.42

PLA DE MILLORA URBANA (TEXT REFÓS)
 DE CONCRECIÓ DE L'ÀMBIT I ORDENACIÓ
 DE VOLUMS DEL PAU b1.42
 Carrer del Solsonès
 Palafrugell. Girona



El client
DALT PROMO BUILDING SL
 C/ Pedrezuela 7, puerta 31, Alcorcón, 28925
 Madrid
 Ferran Solé i Sala
 arquitecte
 C/Camil Fabra 2, 4art 2na esc.1
 08030 Barcelona
 Tf. 0034 639 356 826
 ferran@ferransole.com
 www.ferransole.com

O ORDENACIÓ
 O.3 Àmbit de suspensió de
 llicències

04 / 2024

PLA DE MILLORA URBANA (TEXT REFÓS)
 DE CONCRECIÓ DE L'ÀMBIT I ORDENACIÓ
 DE VOLUMS DEL PAU b1.42
 Carrer del Solsonès
 Palafugell, Girona

ANNEX I. CONTRACTE DE COMPRAVENTA

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UNA PARCELA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 30 VIVIENDAS DE PRECIO LIBRE

En Madrid, a 14 de Julio de 2023.

REUNIDOS

De una parte:

D. Jordi Fonteca Barnils, DNI nº 39419443-L quien actúa en nombre y representación, en su condición de Administrador Único, de la mercantil **FONT-SK, S.L.**, NIF nº B-67432575, sociedad con domicilio social en Sant Andreu de Llavaneres, C/ Cami de Lesglesia Antiga, 10, 2.1, según nombramiento que consta en la escritura de fecha 2 de mayo de 2019, protocolo nº 1036/2022, del Notario D. Pedro Albiol Marés. En adelante se le denominara la parte VENDEDORA.

De otra parte:

D. Emilio Fernández Sánchez, DNI nº 51973423R, quien actúa en nombre y representación, en su condición de Administrador Único, de la mercantil **GESTION DE PLANIFICACION URBANISTICA, SL. (GEPLAUR)**, NIF nº B-79079596, sociedad con domicilio en C/ Isla de Sálvora 8 de Boadilla del Monte, Madrid, según nombramiento que consta en la escritura de constitución de la sociedad. En adelante se le denominará la parte COMPRADORA.

Ambas partes, según intervienen, reconociéndose la capacidad jurídica de obrar suficiente para el otorgamiento del presente documento.

EXPONEN y CONVIENEN

PRIMERO: Identificación de las parcelas a las que se refiere este contrato.

Que FONTSK, S.L., es dueña, por el título que se dirá, de las siguientes fincas registrales que constituyen en la realidad una única parcela:

1.- URBANA.- Referencia Catastral 3103210EG1430S0001ER, FINCA Nº 30497, porción de terreno de forma irregular calificada por el POUM de Palafurgell como A13, destinada parcialmente a la construcción de viviendas. Situado en la Calle Carrilet nº 49 de Palafurgell, de extensión de 236 metros cuadrados y una edificabilidad de 260 m2. Limita: al Norte con la finca situada en calle Cadí, 12. Al Este con parte descrita con el apartado IV y calle unió. Al Sur con Finca descrita en el apartado 111. Al Oeste con Finca descrita en el apartado 11. INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Palafurgell, TOMO 3456, LIBRO 931 FOLIO 10-. Inscrición 8". Finca 30497.

39419443L Firmado digitalmente por
JORDI 39419443L JORDI
FONTSECA (R: B67432575)
Fecha: 2023.07.13 20:03:32 +02'00'

51973423R Firmado digitalmente por
EMILIO 51973423R EMILIO
FERNANDEZ (R: B79079596)
Fecha: 2023.07.17 09:42:28 +02'00'

2.- URBANA.- Referencia Catastral 3103209EG1430S0001ZR, FINCA Nº 30496, porción de terreno de forma irregular calificada por el POUM de Palafurgell como A13, destinada parcialmente a la construcción de viviendas. Situada en la Calle Solsones nº 16 de Palafurgell, de extensión metros 777 mts cuadrados y una edificabilidad de 2688 m2. Limita: al Norte con la finca situada en calle Cadí, 12. Al Este con parte descrita con el apartado IV y calle unió. Al Sur con Finca descrita en el apartado 111. Al Oeste con Finca descrita en el apartado 11. INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Palafurgell. TOMO 3456, LIBRO 931. FOLIO 6. Finca 30496, Inscrición 8".

CARGAS: LIBRES DE CARGAS.

Le corresponden por compraventa celebrada el día 30.03.2022 ante el notario D. Pedro Albiol Mares, protocolo nº 1036/22.

En la actualidad las fincas pertenecen al PAGU b1.42 Carrer Del Solsonés, del Ayuntamiento de Palafrugel, según consta en los certificados urbanísticos emitidos por el Ayuntamiento de Palafrugel de fecha 03.07.2023 adjuntos a este contrato, donde consta una edificabilidad de las parcelas de 2693 m2 de suelo residencial.

SEGUNDO- Sobre la finalidad de este contrato que es la compra de las parcelas.

Que LA COMPRADORA compra el solar que conforman estas dos parcelas para la futura construcción de 30 viviendas de precio libre a construir de acuerdo con el Plan de Reparcelación y Plan Urbanístico del Ayuntamiento de Palafrugel, para la viabilidad del proyecto.

TERCERO- Sobre el precio de la compraventa y su forma de pago.

Que la vendedora vende y la compradora compra las dos fincas recogidas en el expositivo primero de este documento por el precio, las dos fincas registrales, de 450.000 €, (CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS) más IVA que habrán de ser pagados de la siguiente forma:

1.- **112.500 €** más IVA que se pagan al tiempo de la firma del presente documento en el día de hoy.

2.- **337.500 €** más IVA a pagar en el plazo de 1 mes desde que sea aprobado por el Ayuntamiento de Palafrugel el Proyecto de Reparcelación que se presentará por parte de la vendedora o compradora (como legalmente corresponda, pero en cualquier caso corriendo la parte compradora con todos los gastos derivados de ello) en el plazo máximo de dos meses desde la firma de este documento. El pago se hará al tiempo del otorgamiento por el vendedor de la escritura pública correspondiente.

39419443L Firmado digitalmente por
JORDI 39419443L JORDI
FONTSECA (R: B67432575)
Fecha: 2023.07.13 20:03:08 +02'00'

51973423R Firmado digitalmente por
EMILIO 51973423R EMILIO
FERNANDEZ (R: B79079596)
Fecha: 2023.07.17 09:42:46 +02'00'

Los pagos habrán de hacerse en la siguiente cuenta corriente de la entidad vendedora de la entidad financiera **Caixabank: ES47 / 2100 / 1401 / 7302 / 0031 / 8210.**

En la escritura de compraventa las partes someterán la operación necesariamente a IVA, para lo cual realizarán las correspondientes manifestaciones.

CUARTO.- La compradora podrá ceder libremente los derechos de este contrato a cualquier otra sociedad que se encuentre participada por ella misma o por cualquiera de sus socios o por su administrador único.

El otorgamiento de la escritura pública de compraventa a otra sociedad compradora en la que participe como socio o administrador la entidad GEPLAUR, SL. o D. Emilio Fernández implicara la previa tácita cesión del presente contrato y la concesión de autorización por la parte compradora para hacerlo.

QUINTO.- Ambas partes se someten a los Tribunales de Madrid para dirimir cualquier discrepancia que surja en relación con la interpretación y ejecución del presente contrato.

39419443L Firmado digitalmente por JORDI FONTSECA (R: B67432575) Fecha: 2023.07.13 20:02:49 +02'00'

FONT-SK, S.L.
Jordi Barnils Fontseca

51973423R Firmado digitalmente por EMILIO FERNANDEZ (R: B79079596) Fecha: 2023.07.17 09:43:16 +02'00'

GEPLAUR SL
Emilio Fernandez Sanchez

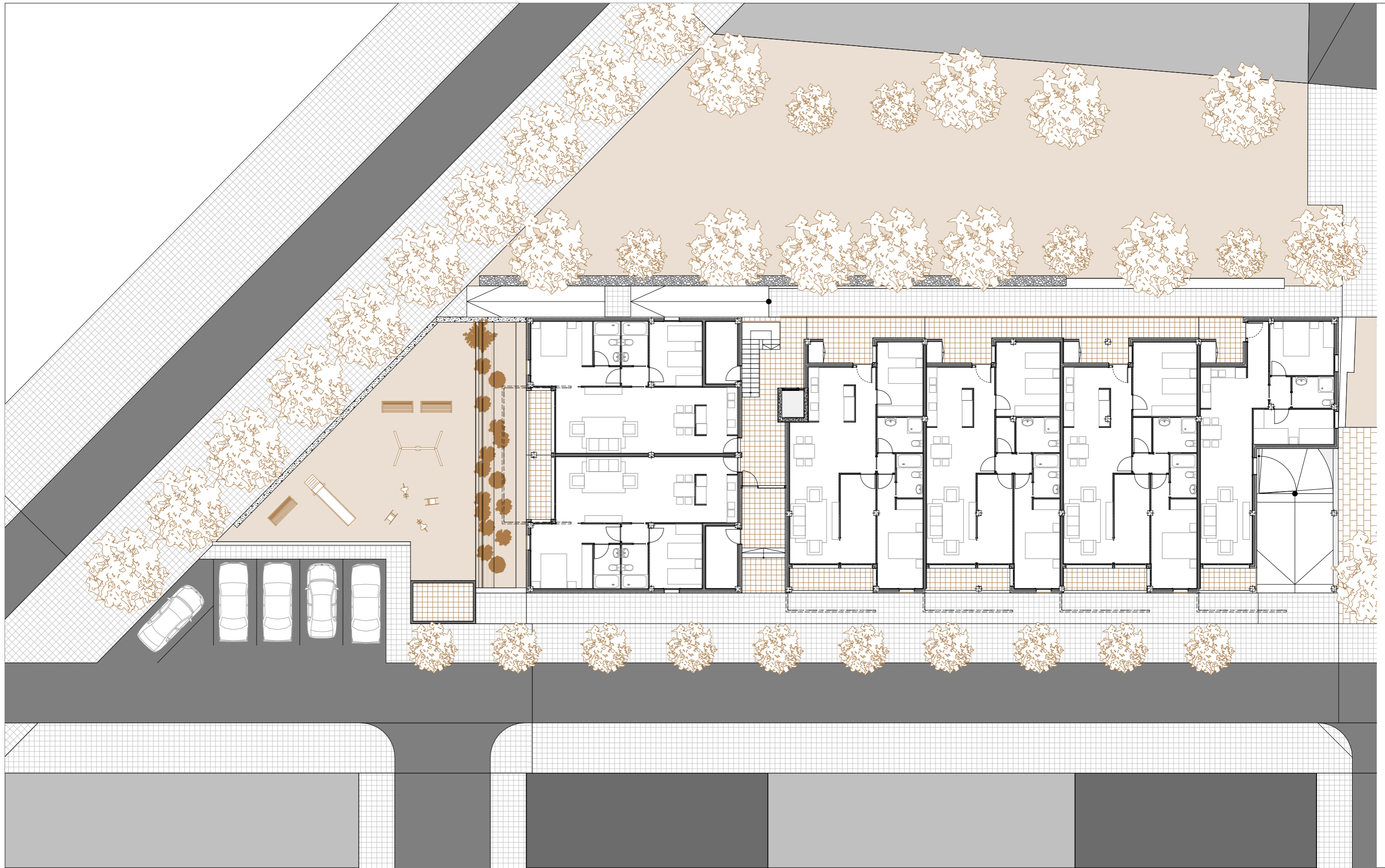
ANNEX II. AVANTPROJECTE INDICATIU

A.1 Planta baixa

A.2 Planta soterrani. Plantes pis. Alçats. Seccions

A.3 Vistes

A.4 Justificació de superfícies

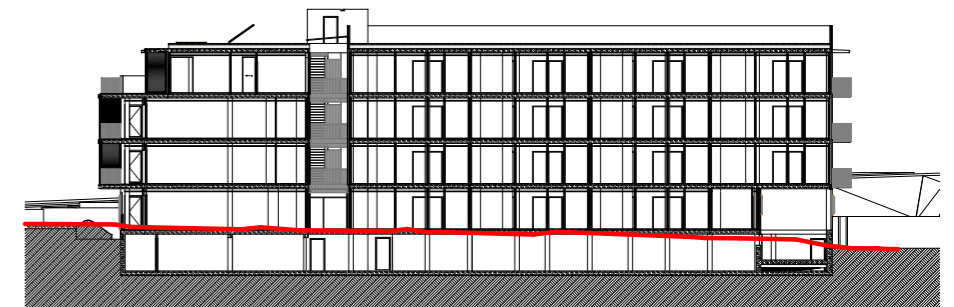
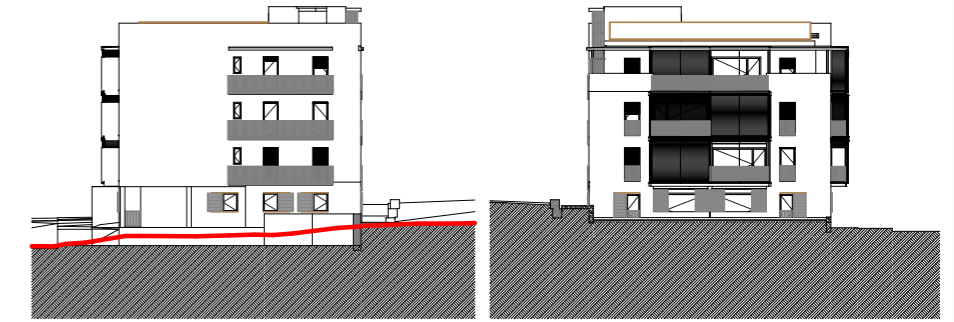
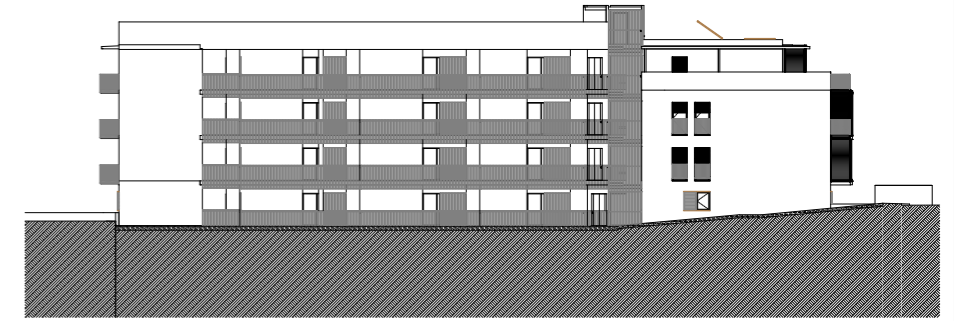
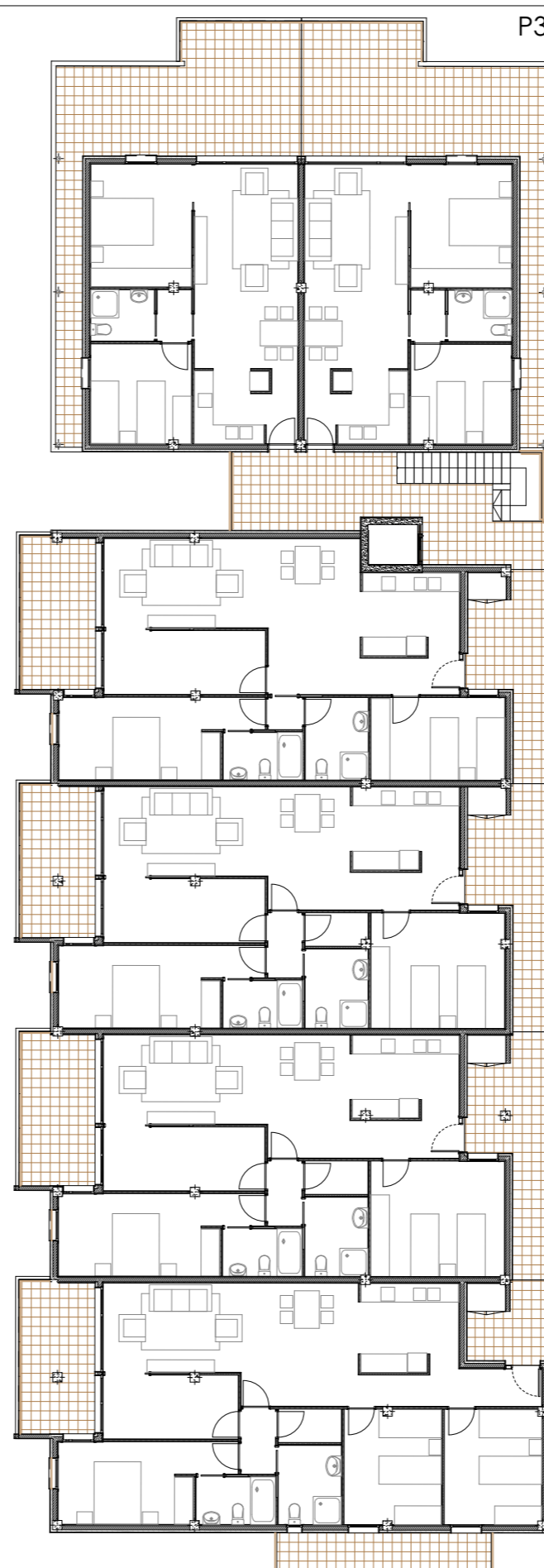
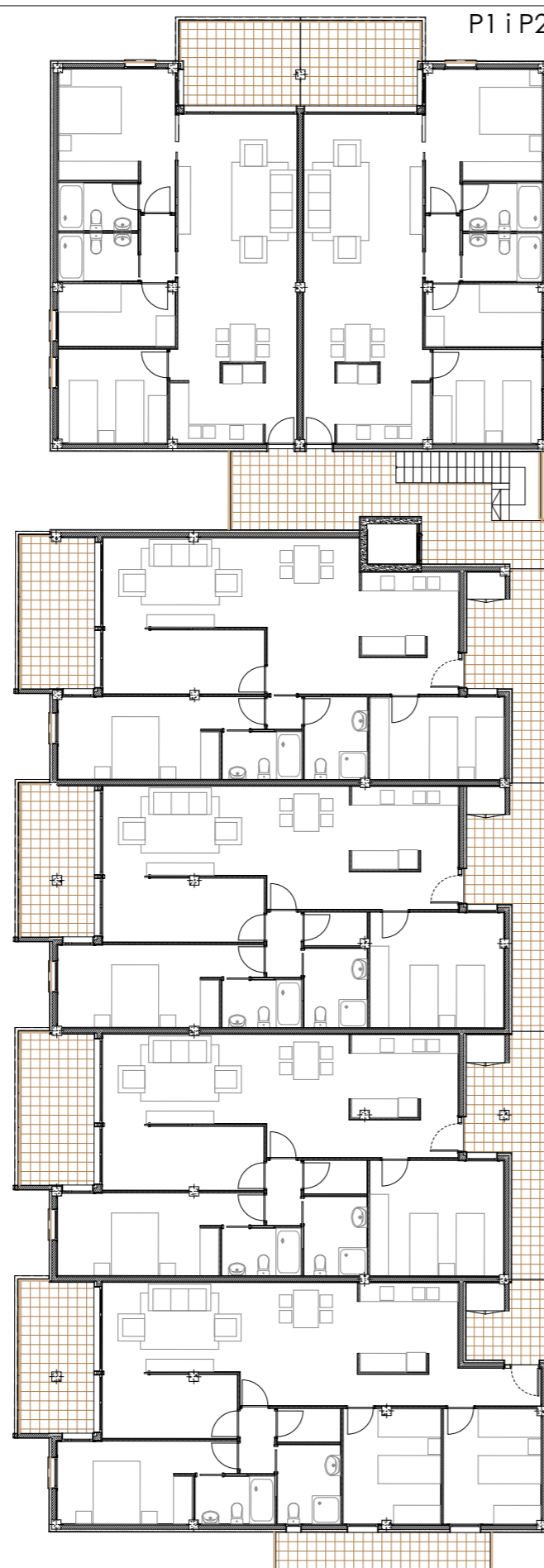
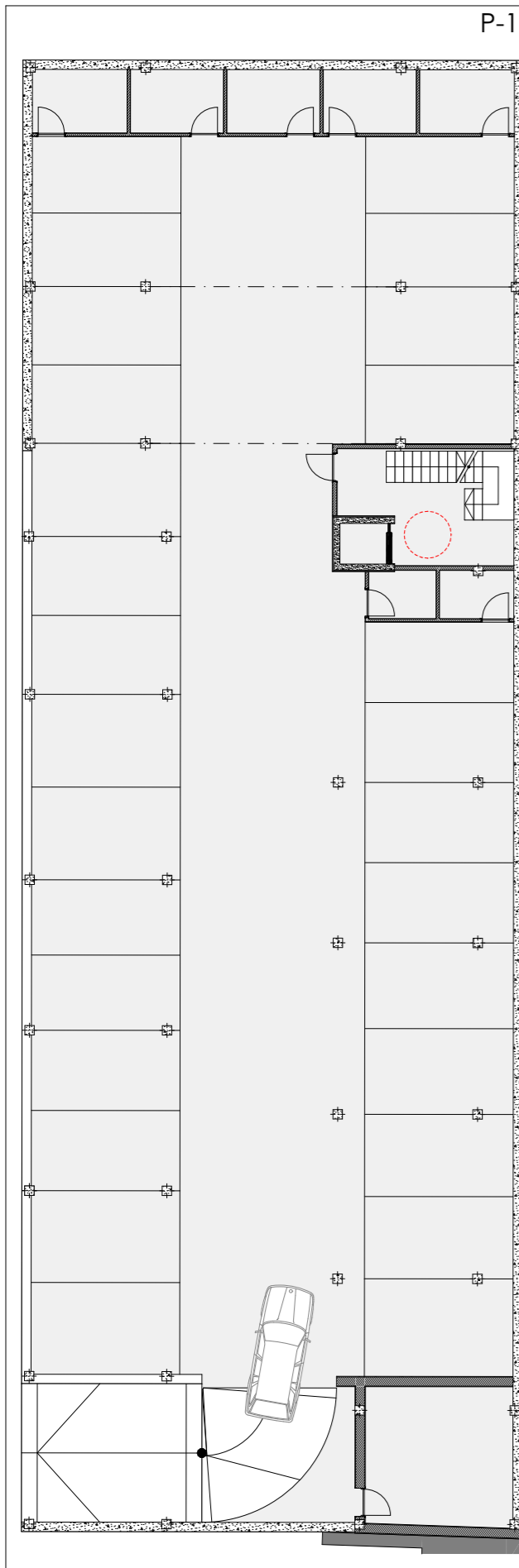


El client
DALT PROMO BUILDING SL
C/ Pedrezuela 7, puerta 31, Alcorcón, 28925
Madrid
C/Camil Fabra 2, 4art 2na esc.1
08030 Barcelona
Tf. 0034 639 356 826
ferran@ferransole.com
www.ferransole.com
barcelona

A AVANTPROJECTE
A.1 Planta baixa

0 1 5 10 15 20
A3 - Escala: 1:200 04 / 2024

PLA DE MILLORA URBANA (TEXT REFÓS)
DE CONCRECIÓ DE L'ÀMBIT I ORDENACIÓ
DE VOLUMS DEL PAU b1.42
Carrer del Solsonès
Palafrugell. Girona



El client
DALT PROMO BUILDING SL
 C/ Pedrezuela 7, puerta 31, Alcorcón, 28925
 Madrid

Ferran Solé i Sala
 arquitecte
 C/Camil Fabra 2, 4art 2na esc.1
 08030 Barcelona
 Tf. 0034 639 356 826
 ferran@ferransole.com
 www.ferransole.com
 barcelona

A AVANTPROJECTE
 A.2 Planta soterrani. Plantes pis.
 Alçats. Secció

0 1 5 10 15 20
 A3 - Escala: 1:200 04 / 2024

PLA DE MILLORA URBANA (TEXT REFÓS)
 DE CONCRECIÓ DE L'ÀMBIT I ORDENACIÓ
 DE VOLUMS DEL PAU b1.42
 Carrer del Solsonès
 Palafrugell. Girona



El client
DALT PROMO BUILDING SL
 C/ Pedrezuela 7, puerta 31, Alcorcón, 28925
 Madrid

Ferran Solé i Sala
 arquitecte

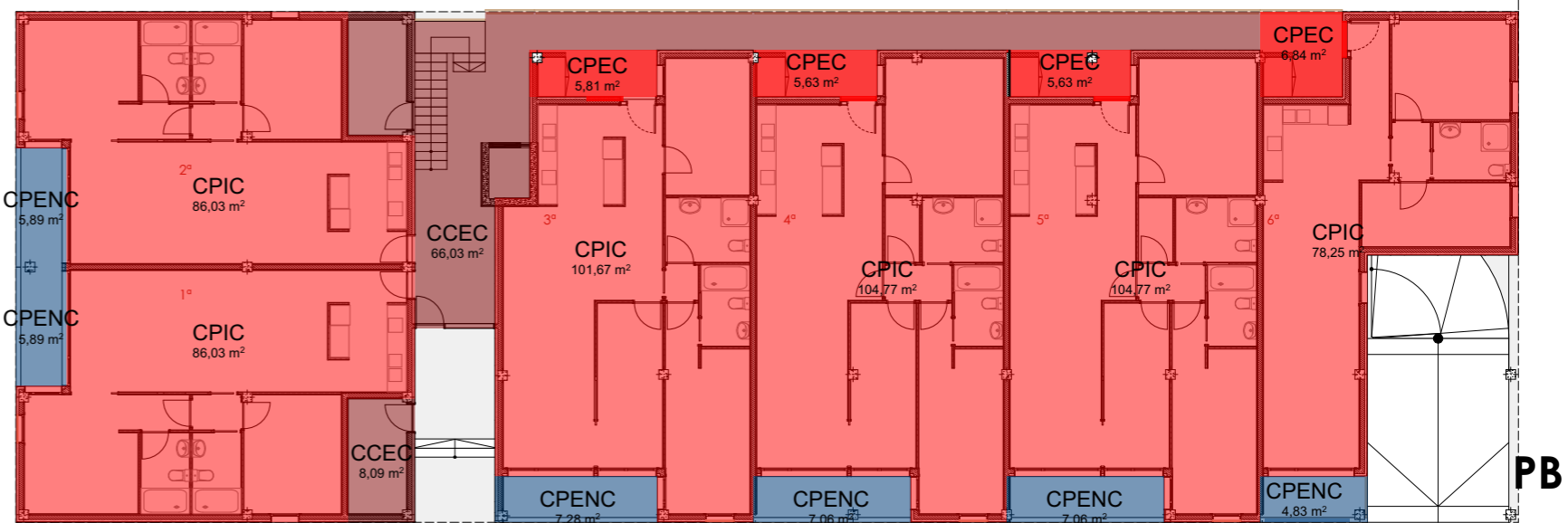
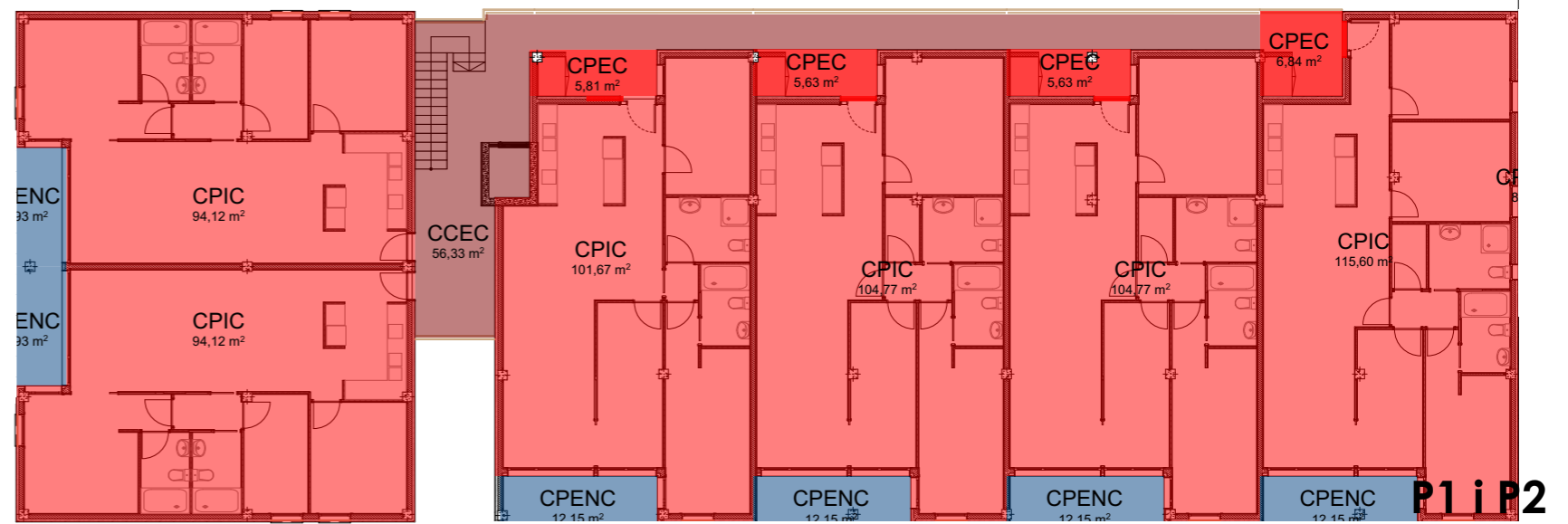
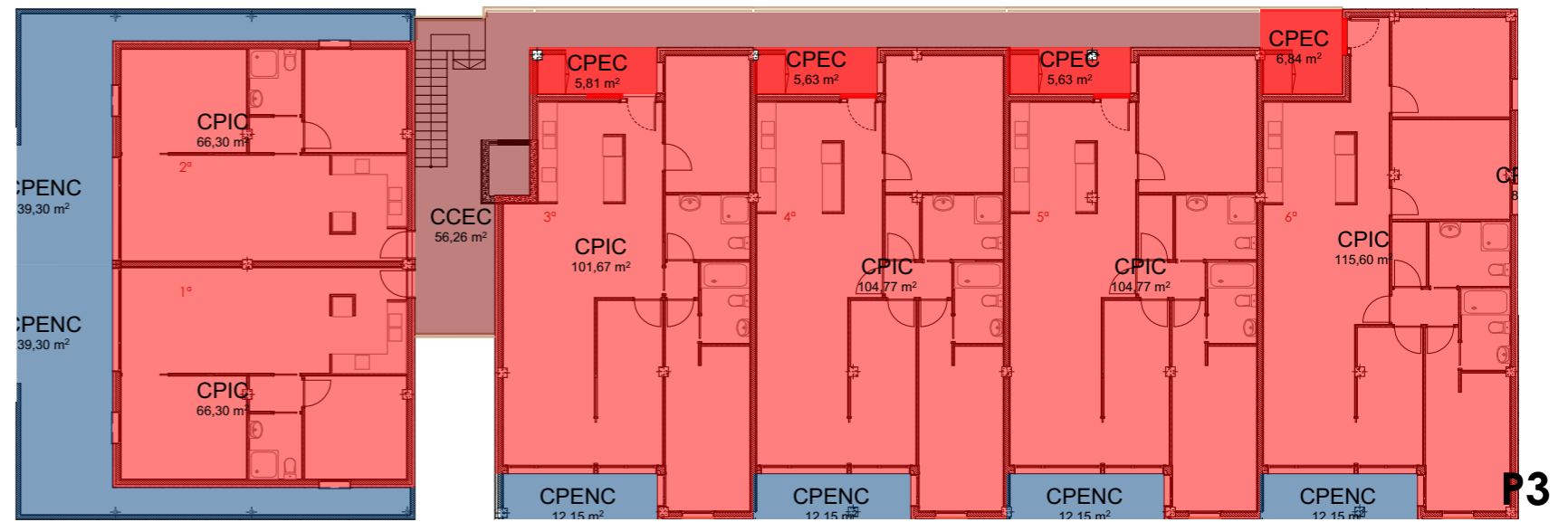
C/Camil Fabra 2, 4art 2na esc.1
 08030 Barcelona
 Tf. 0034 639 356 826
 ferran@ferransole.com
 www.ferransole.com

barcelona

A AVANTPROJECTE
 A.3 Vistes

04 / 2024

PLA DE MILLORA URBANA (TEXT REFÓS)
 DE CONCRECIÓ DE L'ÀMBIT I ORDENACIÓ
 DE VOLUMS DEL PAU b1.42
 Carrer del Solsonès
 Palafrugell. Girona



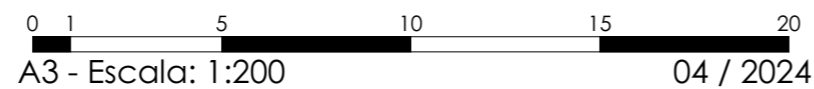
NO COMPUTABLE	PRIVATIU	EXTERIOR	CPENC
		INTERIOR	CPINC
COMPUTABLE	COMÚ	EXTERIOR	CCEC
		PRIVATIU	CPEC
	PRIVATIU	EXTERIOR	CPEC
		INTERIOR	CPIC

SUPERFICIE CONSTRUIDA			PER PLANES					TOTAL			
			Soterrani -1	Baixa	Primera	Segona	Tercera	Coberta	sota rasant:obre rasant		Total
NO COMPUTABLE	COMÚ	EXTERIOR								1.051,50	
		INTERIOR						17,49	17,49		
	PRIVATIU	EXTERIOR		38,00	78,67	78,67	135,41		330,75		330,75
		INTERIOR	703,26						703,26		703,26
COMPUTABLE	COMÚ	EXTERIOR		74,13	56,33	56,28	56,26		243,00	243,00	
		INTERIOR									
	PRIVATIU	EXTERIOR		23,91	23,91	23,91	23,91		95,64	95,64	
		INTERIOR		561,52	615,05	615,05	559,40		2.351,02	2.351,02	
TOTAL		703,26	697,56	773,96	773,91	774,98	17,49	703,26	3.037,90	3.741,16	

El client
 DALT PROMO BUILDING SL
 C/ Pedrezuela 7, puerta 31, Alcorcón, 28925

Madrid
 Ferran Solé i Sala
 arquitecte
 C/Camil Fabra 2, 4art 2na esc.1
 08030 Barcelona
 Tf. 0034 639 356 826
 ferran@ferransole.com
 www.ferransole.com
 barcelona

A AVANTPROJECTE A.4 Justificació de superfícies



PLA DE MILLORA URBANA (TEXT REFÓS)
 DE CONCRECIÓ DE L'ÀMBIT I ORDENACIÓ
 DE VOLUMS DEL PAU b1.42
 Carrer del Solsonès
 Palafrugell. Girona