



AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

Edicte aprovació definitiva Pla de Millora Urbana al PAU b1 42 carrer del Solsonès.

El Ple de l'Ajuntament, a la sessió ordinària celebrada el 30 d'abril de 2024, i en relació al tràmit d'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana al PAU b1 42 carrer del Solsonès, a Palafrugell, ha adoptat els següent acords:

Primer.- Aprovar definitivament el Pla de millora urbana de concreció de l'àmbit ordenació de volums del PAU b1.42 Carrer del Solsonès, en la versió Text Refós signat en data 16 d'abril de 2024.

Segon.- Trametre a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona del Departament de Territori i Sostenibilitat, la documentació tècnica i administrativa completa de la present tramitació, d'acord amb el que disposa l'article 88 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, als efectes d'informació, coordinació i arxivament, i com a condició prèvia a la publicació del present acord d'aprovació definitiva i de la normativa d'aquest Pla de millora urbana en el BOP de Girona.

Tercer.- Disposar, una vegada complimentat l'apartat segon d'aquest acord, la publicació d'aquest acord d'aprovació definitiva i de la normativa d'aquest Pla de millora urbana en el BOP de Girona, als efectes de la seva executivitat d'acord amb el que disposa l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Quart.- Notificar aquests acords a les societats GEPLAU SL i FONT-SK SL i al tècnic redactor.

Contra aquest acord, que posa fi a la via administrativa, es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent de la seva publicació o notificació.

Tot això sense perjudici que pugeu interposar qualsevol altre recurs que estimeu procedent.

Aquest expedient restarà a les oficines de l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament, al carrer de Cervantes núm. 16, de Palafrugell, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de Modificació d'aquest Text Refós.

Així mateix, i d'acord amb el que determina la Disposició addicional setena del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, aquest document objecte d'aprovació definitiva també es pot consultar al web municipal, www.palafrugell.cat.

La normativa d'aquest Pla de millora urbana és la que es transcriu a l'Annex 1, que s'adjunta.

Juli Fernández Iruela
Alcalde

Palafrugell, en la data que consta a la signatura digital



ANNEX 1 – Normativa

PLA DE MILLORA URBANA DE CONCRECIÓ DE L'ÀMBIT I ORDENACIÓ DE VOLUMS DEL PAU b1.42 Carrer del Solsonès

1 **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 dels 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.

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 límit 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
U s o s 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					
S o s t r e Residencial		habitatges de protecció			
		Protegit		Concertat	
100,00%	2.693 m2	0,00%	0 m2	0,00%	0 m2

Agenda		
P r o c e s s o s desenvolupament	Sexeni	S i s t e m a d'actuació
Projecte de reparcel·lació	2on	Reparcel·lació p e r 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 constituïran 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