



MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 8 DEL POUM DE PALAFRUGELL

PER A LA ORDENACIÓ DELS TERRENYS DELS CARRERS ÀNGEL GUIMERÀ, SANT RAMON I PASSEIG MIGDIA, CONTEMPLANT LA DOTACIÓ D'UN EQUIPAMENT COMUNITARI PÚBLIC PER A L'AMPLIACIÓ DEL CAP DE PALAFRUGELL.-

ABRIL 2020



**ajuntament de
palafrugell**

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 8 DEL POUM DE PALAFRUGELL PER A LA ORDENACIÓ DELS TERRENYS DELS CARRERS ÀNGEL GUIMERÀ, SANT RAMON I PASSEIG MIGDIA, CONTEMPLANT LA DOTACIÓ D'UN EQUIPAMENT COMUNITARI PÚBLIC PER A L'AMPLIACIÓ DEL CAP DE PALAFRUGELL.-

<u>ÍNDEX DE DOCUMENTS</u>	<u>Pàgina</u>
1.- INTRODUCCIÓ	1
2.- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ	2
3.- ÀMBIT I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	3
4.- MARC URBANÍSTIC LEGAL	4
4.1 Règim jurídic aplicable	
4.2 Justificació del desenvolupament urbanístic sostenible	
4.3 Justificació de la necessitat i conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents	
4.4 Memòria ambiental	
4.5 Avaluació mobilitat generada.	
5.- INICIATIVA, FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ	9
5.1 Promoció	
5.2 Formulació i tramitació	
5.3 Suspensió de llicències i tramitacions	
6.- MODIFICACIÓ PROPOSADA	12
7.- QUADRES DE CARACTERÍSTIQUES	13
8.- AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	14
8.1 Agenda d'execució i Pla d'etapes	
8.2 Sistema d'actuació	
8.3 Avaluació econòmica i financera	
8.4 Informe de sostenibilitat econòmica	
9.- NORMATIVA	16
10.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	21
1. Situació	1/5000
2. Situació	1/2000
3. Planejament vigent	1/1000
4. Ortofotomapa	1/1000
5. Imatges estat actual	1/1000
6. Planejament vigent. Intensitats	1/1000
7. Proposta d'ordenació	1/1000
8. Proposta d'ordenació. Intensitats	1/500
9. Plànol suspensió de llicències	1/1000

11.- ANNEXES 1 a 7

41

- Annex 1. Informe de les necessitats de creixement del CAP de Palafrugell.
- Annex 2. Plànol de cadastre de l'àmbit afectat.
- Annex 3. Documentació registral i cadastral finca carrer Àngel Guimerà, 2 i Passeig Migdia,42-44.
- Annex 4. Documentació registral i cadastral finca carrer Sant Ramon, 45 i Passeig Migdia,36-40.
- Annex 5. Documentació registral i cadastral finca carrer Àngel Guimerà, 6, carrer Sant Ramon i Passatge Dolors Aleu i Riera.
- Annex 6. Estudi justificatiu de l'edificabilitat de la finca del CAP actual en relació a l'edificabilitat que resultaria d'aplicar les condicions d'ordenació de l'entorn.
- Annex 7 Informe tècnic, emès per l'Arquitecte Municipal, en relació a les al·legacions presentades i a l'informe emès Servei Català de la Salut, rebut en data 11 de març de 2020, amb registre d'entrada núm. 2020004740.

Joaquim Garcia Balda
Arquitecte Municipal

Jordi Font Bel
Arquitecte municipal

Júlia Giró Val
Advocada Municipal

Palafrugell, en la data de les respectives signatures electròniques



MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 8 DEL POUM DE PALAFRUGELL PER A LA ORDENACIÓ DELS TERRENYS DELS CARRERS ÀNGEL GUIMERÀ, SANT RAMON I PASSEIG MIGDIA, CONTEMPLANT LA DOTACIÓ D'UN EQUIPAMENT COMUNITARI PÚBLIC PER A L'AMPLIACIÓ DEL CAP DE PALAFRUGELL.-

1. INTRODUCCIÓ

El planejament general de Palafrugell es el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, POUM, aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 22 de gener de 2015, i publicat al DOGC número 6841 de data 30 de març de 2015.S

En aquest Pla es contempla l'ordenació urbanística integral del municipi atenent a un desenvolupament urbanístic sostenible que garanteixi la qualitat de vida de les generacions presents i futures. En aquest sentit el Pla fixa les implantacions dels sistemes d'equipaments comunitaris que identifiquen amb la clau SE, i d'aquests els distingeix en funció dels usos concrets, assignant la clau SE2 als usos Sanitari – Assistencial.

En el conjunt del nucli urbà de Palafrugell, el POUM va qualificar 2 finques de SE2 Sanitari – Assistencial, l'una corresponent a la ubicació del CAP Centre d'Assistència Primària situat entre els Carrers Àngel Guimerà i Sant Ramon; i l'altra a la Residència Palafrugell Gent Gran, situada a l'illa definida pels carrers Josep Bonay, Terme i l'Avinguda Pompeu Fabra.

En data 29 d'octubre de 2019 el Ple de l'Ajuntament de Palafrugell, en sessió ordinària, va adoptar l'acord pel qual aprovava inicialment la Modificació puntual núm. 8 del POUM de Palafrugell, per a l'ordenació dels terrenys dels carrers Àngel Guimerà, Sant Ramon i Passeig Migdia, contemplant la dotació d'un equipament comunitari públic per a l'ampliació del CAP de Palafrugell, promoguda per l'Ajuntament, en els termes i abast de la documentació tècnica que contenia la proposta i se sotmetia al tràmit d'informació pública i sol·licitud d'informes als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, concretament, al Departament de Salut de la Generalitat de Catalunya.

Una vegada conclòs el tràmit d'informació pública preceptiu, en què consten dues al·legacions presentades, i rebut l'informe emès pel Servei Català de la Salut, s'emet informe per l'arquitecte municipal, incorporat a l'expedient administratiu, que resol les al·legacions formulades i les observacions de l'informe emès pel Servei Català de la Salut.

En aquest sentit, aquest document, que recull la proposta de Modificació puntual número 8, i que s'ha de sotmetre a aprovació provisional incorpora les modificacions indicades en l'informe emès per l'arquitecte municipal que s'annexa a aquest document (Annex 7).

2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

L'objecte bàsic i fonamental de la present modificació és el de donar resposta a la necessitat d'ampliació del CAP de Palafrugell.

Aquest centre sanitari construït fa poc més de 20 anys, actualment es troba col·lapsat, com s'argumenta i s'exposa a "l'informe de necessitats de creixement del CAP de Palafrugell" que s'adjunta a l'Annex 1 d'aquesta memòria. En aquest informe es conclou la urgent necessitat d'ampliar aquest centre sanitari i valorades les alternatives, s'opta per una possible ampliació de creixement, ocupant el solar que confina pel nord amb l'emplaçament actual.

Aquest solar és de propietat privada, pel que abans de decidir-se per aquesta opció s'han analitzat alternatives, i si bé algunes serien més interessants des de la visió estrictament municipal, com seria la construcció d'un segon CAP distribuït territorialment, o bé la construcció d'un de nova planta en un nou emplaçament, des del CABE ens manifesten categòricament la seva inviabilitat econòmica.

Per tant, s'arriba a la conclusió que la opció més adequada per resoldre aquesta situació és la de destinar la finca de la cantonada dels carrers Àngel Guimerà i Passeig Migdia a equipament comunitari sanitari, per tant amb la clau SE2, i en funció que no es pot incloure dins de cap àmbit de desenvolupament urbanístic que permeti la seva obtenció per cessió gratuïta, per aconseguir la seva titularitat caldria recórrer a la tramitació d'un expedient d'expropiació, i indemnitzar la propietat mitjançant la valoració de la finca d'acord amb la legislació vigent en la matèria.

Aquesta nova qualificació urbanística comporta igualment plantejar una ordenació de la finca situada a la cantonada del carrer Sant Ramon i el Passeig Migdia, de manera que definint una volumetria lleugerament diferent, sense incrementar-ne l'aprofitament, s'eviti l'ocupació de mitgera.

Complementàriament, s'ordena volumètricament la finca ocupada pel CAP, de manera que, sense sobrepassar el sostre edificable que li pertocaria en illa tancada, l'edificació resultant sigui coherent entre l'edificació actual i la proposta d'ampliació.



3. ÀMBIT I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit de la present modificació puntual del POUM de Palafrugell afecta dues finques situades als carrer Àngel Guimerà, Passeig Migdia i Sant Ramon de Palafrugell, i la finca de titularitat pública ocupada pel CAP.

La primera finca està emplaçada als carrer d'Àngel Guimerà núm. 2 i Passeig Migdia núm. 42-44 de Palafrugell i amb referència cadastral núm. 3703304EG1430S0001QR. Es tracta d'un solar sense edificar de forma quadrada, de 418 m² de superfície, segons consta al Cadastre, però com a resultat d'una medició cartogràfica, la superfície real és de 428,50 m².

La segona finca afectada està situada al carrer Sant Ramon núm. 45 i Passeig Migdia núm. 36-40 de Palafrugell i amb referència cadastral núm. 3703303EG1430S0001GR. Es tracta d'una parcel·la de forma trapezoidal, de 612 m² de superfície, segons informació cadastral, però fruit d'una medició cartogràfica, la superfície real és de 603,80 m², on existeix una edificació de planta baixa i pis amb una superfície de 394 m², segons dades cadastrals, destinada a ús residencial i comerç. L'edificació es troba adossada al límit oest de la parcel·la i també part del límit nord, deixant la resta de la parcel·la destinada a pati lliure d'edificació.

La finca de titularitat pública té una superfície de 1.288,70 m², amb referència cadastral número 3703308EG1430S0001FR, i dona façana al carrer Àngel Guimerà, a l'est, i al carrer Sant Ramon, a l'Oest, comunicant-se ambdós carrers pel Passatge Dolors Aleu i Riera, que forma part de la mateixa finca per disposar d'un bon accés a aquest centre sanitari.

Per tant, el total de l'àmbit d'intervenció afecta una superfície de 2.321.- m².

S'adjunta com a Annex 2, plànol de cadastre de l'àmbit afectat.

S'adjunta com a Annex 3, documentació registral i cadastral de la finca situada als carrer d'Àngel Guimerà núm. 2 i Passeig Migdia núm. 42-44 de Palafrugell i amb referència cadastral núm. 3703304EG1430S0001QR; com a Annex 4, documentació registral i cadastral de la finca situada al carrer Sant Ramon núm. 45 i Passeig Migdia núm. 36-40 de Palafrugell i amb referència cadastral núm. 3703303EG1430S0001GR, i com a Annex 5, documentació registral i cadastral de la finca situada al carrer d'Àngel Guimerà núm. 6, que dona també al carrer de Sant Ramon, a través del Passatge Dolors Aleu i Riera, de Palafrugell, i amb referència cadastral núm. 3703308EG1430S0001FR.

4 . MARC URBANÍSTIC LEGAL

4.1 Règim jurídic aplicable

Són d'aplicació el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), el Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RTRLUC), Reial Decret 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, així com la legislació estatal bàsica i la legislació supletòria estatal no desplaçada per la legislació urbanística catalana, sense perjudici d'allò disposat a l'article 110.2 de la Llei orgànica 6/2006, conforma a una interpretació harmònica del bloc de constitucionalitat.

També resulta d'aplicació el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la llei de sòl.

Igualment, en el seu cas, caldrà considerar la Llei 9/2003, de 13 de juny de mobilitat, el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes interpretada de conformitat amb el que estableix la Disposició addicional vuitena de 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 i la Llei 21/2013, de 19 de desembre, d'avaluació ambiental i la Llei 3/2010 de 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.

I a nivell municipal, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell, aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 22 de gener de 2015 i publicat al DOGC núm. 6841 en data 30 de març de 2015

4.2 Justificació del desenvolupament urbanístic sostenible

El text refós de la Llei d'urbanisme, Decret legislatiu 1/2010, estableix el principi de desenvolupament urbanístic sostenible en els següents termes:

Article 3. Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

- 1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.*
- 2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.*
- 3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.*

Les modificacions proposades en aquest document s'emmarquen dintre aquest principi d'utilització racional del territori i el medi ambient i tenen un clar objectiu d'interès públic de garantir i millorar la qualitat de vida de la ciutadania amb l'ampliació d'un centre sanitari.

4.3 Justificació de la necessitat i conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents

L'article 97.1 del TRLUC, exigeix que les propostes de modificació d'una figura de planejament han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

A l'apartat segon d'aquest mateix precepte s'estableix que en qualsevol cas s'ha de fer una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general en els supòsits següents:

“a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.

2 bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:

a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.

d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents:

Primer. Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats.

Segon. Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.

Tercer. Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

e) Si es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats ineducables, han de justificar:

a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.

b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dona aquest supòsit.

c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.”

Cal fer constar que aquestes modificacions no són substancials ni significatives respecte de les determinacions i criteris generals en què es fonamenta el POUM, i que s'han de considerar millores puntuals destinades a millorar i garantir una major eficiència i eficàcia del servei sanitari públic que es presta al municipi . En qualsevol cas, aquesta modificació no suposa una alteració dels criteris urbanístics generals sobre els quals es va redactar el POUM i que cal considerar-los com a vigents.

La modificació puntual que es planteja, que es basa en un canvi en la qualificació de parts del terrenys afectats per l'àmbit delimitat per destinar-los a sistema d'equipaments públic i reordenar urbanísticament la resta de terrenys afectats mantenint la mateixa qualificació sense generar canvis substancials, no comporta alteracions en l'aprofitament urbanístic que quedin contemplades en cap dels supòsits que regula l'article 97.2 del TRLU, pel que no s'ha de donar compliment a les determinacions dels articles 99 i 100 del TRLU.

4.4 Memòria ambiental

La modificació puntual que es preveuen en aquest document no genera canvis significatius ni substancials en les estratègies, directrius, propostes o cronologia del POUM, el qual ja va ser objecte de l'estudi ambiental estratègic que consta incorporat en el planejament vigent.

Per altra banda, es fa constar que aquesta modificació puntual del POUM de Palafrugell no s'ajusta a cap dels supòsits d'avaluació ambiental descrits per la Disposició Addicional vuitena de la Llei 16/2015 de 21 de juliol que estableix les regles aplicables en avaluació ambiental fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei estatal 21/2013, ja que es tracta d'una modificació en sòl urbà, i que no estableixen el marc de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de Xarxa Natura 2000 o PEIN.

Analitzant el contingut de la modificació proposada, com a millora puntual, es pot concloure que del mateix no resulta necessari incorporar en aquest expedient la documentació referida a aspectes ambientals, ni d'altres pròpies d'un planejament general.

4.5.- Avaluació mobilitat generada.

Pel que fa a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, de conformitat amb l'article 18 de la Llei 9/2003, de Mobilitat, la present modificació no incorpora el mateix en tant que no comporta un increment potencial de desplaçaments i, per tant, no genera noves afectacions en matèria de mobilitat que requereixin l'adopció de mesures sobre mobilitat sostenible diferents al que ja es contempla en l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada que incorpora el POUM vigent.

I, en qualsevol cas, cal precisar que en una distància molt propera a l'àmbit que delimita la modificació puntual on s'engloben els terrenys que es qualifiquen com a SE2 hi ha dos zones d'aparcament públic de dimensions suficients per garantir la prestació del servei d'aquesta ampliació del centre sanitari. Si bé cal precisar que l'atenció d'usuaris del centre sanitari ja absorbeix un increment de demanda des de fa temps que precisament fa necessari i urgent disposar d'espai que permeti donar-hi una resposta adequada (veure Annex 1, informe emès pel Consorci Assistencial del Baix Empordà).



Zones d'aparcament públic

5. INICIATIVA, FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ

5.1 Promoció

D'acord amb el que estableix l'article 76 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'Ajuntament de Palafrugell formula la present modificació puntual del POUM essent, doncs, d'iniciativa municipal i redactada pels serveis tècnics municipals.

5.2 Formulació i tramitació

La present Modificació se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, d'acord amb l'article 96 i 97 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme en relació amb l'article 59 del mateix cos legal si bé amb les especificitats que estableixen els articles 117 i 118 del Reglament de la Llei d'Urbanisme(Decret 305/2006)

D'acord amb l'article 117.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, en el cas de modificació del pla d'ordenació urbanística municipal no són obligatòries les actuacions preparatòries referents al programa de participació ciutadana ni la subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament.

L'article 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme disposa que les modificacions han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació
- c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. (...)

Pel que fa referència a la seva tramitació, aquesta queda regulada per l'article 85 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme:

Article 85

Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats

1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertoquen, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent.

(...)

4. Els plans d'ordenació urbanística municipal i els plans urbanístics derivats, un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.

5. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.



6. Derogat

7. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal, s'ha de concedir audiència als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb el del municipi que és objecte del pla.

(...)

A efectes de sol·licitud d'informes, es fa constar que d'acord amb el que disposa la Disposició Addicional Quarta de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell, derivada de la tramitació de l'Expedient de Modificació puntual núm. 3 del POUM de Palafrugell, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 10 de maig de 2018, que recull les determinacions sobre les servituds aeronàutiques en funció que el municipi de Palafrugell està afectat per les servituds aeronàutiques de la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria VOR-DME Begur, i atès que la present Modificació puntual del POUM de Palafrugell no es troba en la part afectada del terme municipal de Palafrugell inclosa dins les zones i espais afectats pel Decret 3010/1973 de les servituds aeronàutiques de la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria VOR-DME, de Begur, ni contempla una construcció d'una alçada superior a 100 metres sobre el terreny o sobre el nivell del mar dins d'aigües jurisdiccionals, no cal sol·licitar cap informe sobre aquesta tramitació urbanística a la Direcció General de Aviación Civil

L'article 8.5.a) del TRLUC, disposa que en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic cal exposar un document comprensiu dels extrems següents:

- a) Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de llicències i tramitacions que es suspenen i
- b) Un resum de l'abast de llur determinació i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

Aquest mateix article, disposa que cal donar publicitat per mitjans telemàtics de la convocatòria d'informació pública en els procediments de planejament.

5.3.- Suspensió de llicències i tramitacions

L'article 25 del Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, disposa que:

3. En els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic ha d'incloure un resum executiu expressiu dels punts següents:

- a) Delimitació dels àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un pla de la seva situació, i abast de l'esmentada alteració.*
- b) Si s'escau, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada d'aquesta suspensió.*

L'article 73 del TRLUC estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga a l'administració competent a acordar la suspensió de la



tramitació de plans urbanístics derivats concrets, de projectes de gestió urbanística i d'urbanització i d'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

Els acords de suspensió de tramitacions i de llicències s'han de publicar en el butlletí oficial corresponent, i s'han de referir, en qualsevol cas, a àmbits identificats gràficament. En la informació pública de l'instrument de planejament urbanístic a què es refereixen les suspensions acordades, s'ha de donar compliment al que estableix l'article 8.5.a del TRLUC.

L'article 23.1.b) del RLUC disposa que quan es tracti de la tramitació de modificacions puntuals de les figures de planejament urbanístic municipal els edictes s'han de publicar al diari oficial o butlletí oficial que correspongui i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal al qual es refereixi el projecte en tramitació.

6. MODIFICACIÓ PROPOSADA

Com s'ha exposat a l'apartat 2, l'objecte fonamental d'aquesta modificació puntual és la qualificació de la finca situada a l'encreuament dels carrers Àngel Guimerà i Passeig Migdia com sistema d'equipament comunitari de titularitat pública SE2 d'ús sanitari, per possibilitar l'ampliació de l'actual CAP situat en la finca confrontant.

Per tant, la modificació puntual té per objectiu definir una ordenació urbanística dels terrenys inclosos en l'àmbit i que es troben situats als carrers Àngel Guimerà, Sant Ramon i Passeig Migdia.

La nova ordenació contempla qualificar una finca d'equipament comunitari SE2, per agrupar-la amb l'existent, i l'altra, mantenir la qualificació actual de R32 Regulació específica de la zona residencial d'ordenació tancada, subzona illa tancada, tot plegat sense generar volumetries superiors a les regulades en el planejament vigent.

Ara bé, atenent al diferent destí de les dues finques, resulta convenient cercar una volumetria alternativa a la proposta actual, de manera que ambdues edificacions puguin resoldre la seva edificabilitat amb la màxima il·luminació i ventilació, alhora que puguin disposar d'espais lliures d'edificació entre elles que aportin una millora ambiental qualitativa, i tot plegat sense alterar l'ordenació bàsica d'alineació a vial ni augmentar l'aprofitament urbanístic.

Actualment es podria construir en aquesta finca amb l'ordenació segons alineació a vial en tots els seus dos fronts, possibilitant la creació d'unes mitgeres en la seva limitació amb la finca qualificada com a SE2 on actualment s'hi ubica el CAP. De fet en el front del carrer Sant Ramon ja hi ha actualment una mitgera però només en planta baixa, pel que es proposa respectar aquesta edificació en planta baixa però evitant la creació de mitgeres en plantes pis, i pel que fa a la mitgera que dona al Passeig Migdia, es planteja que cap de les dues finques que hi donen front hi puguin construir de manera que hi hagi una separació de 4 metres entre les respectives limitacions de cada finca, fixant un espai de Vp verd privat, entenent que representa una millora qualitativa d'ambdues finques.

Tanmateix, en aquesta modificació es proposa una volumetria màxima resultant de tot el sòl qualificat de SE2, de manera que sigui coherent la futura ampliació del CAP i, per tant, es planteja una franja edificable en PB + 2p en el front al carrer Àngel Guimerà, i deixar la resta de la configuració en la que dona al carrer Sant Ramon, en PB + 1p. Amb aquesta volumetria proposada es dona compliment a l'article 104.9 de la normativa del POUM, en el sentit que l'intensitat de l'edificació serà la corresponent al tipus d'ordenació que l'envolta. Si pels motius de futures necessitats cal incrementar la superfície edificable d'aquest equipament caldrà recórrer, tal com estableix el referit article, a la tramitació d'un Pla Especial Urbanístic. A l'annex 4 s'inclou la constatació sobre el respecte del sostre edificable de la finca del CAP actual.

Als efectes que l'aprofitament d'ambdues finques sigui el mateix que el que atorga el planejament vigent, en el plànol d'ordenació es fixen les volumetries admissibles, on cal remarcar que a la finca d'aprofitament privat, en funció que se li estableix una franja no edificable, la volumetria resultant és de PB + 2p + àtic.



7. QUADRES DE CARACTERÍSTIQUES

RESPECTE A LES FINQUES QUE EN ORIGEN TENIEN APROFITAMENT PRIVAT

	Planejament vigent		Proposta modificació	
	Superfície (m ²)	Sostre (m ²)	Superfície (m ²)	Sostre (m ²)
Sòl públic SE2	-	-	428,50(1)	1.036,80
Sòl privat R32	1.032,30	2.509,15 (3)	603,80 (2)	1.434,30
			1.032,30	2.471,10

(1) Inclou la superfície de 83,6 m2 qualificats de Vp

(2) Inclou la superfície de 186,7 m2 qualificats de Vp

(3) Aquest sostre es distribueix en:

Finca carrer Sant Ramon/ Passeig Migdia:	1.472,30 m2
Finca carrer Àngel Guimerà/ Passeig Migdia:	<u>1.036,85 m2</u>
	2.509,15 m2

Per tant, a la finca que es qualifica de SE2 es manté el sostre que tenia assignat amb l'anterior qualificació de R32 i en canvi la finca que manté la qualificació de R32 s'ajusta al sostre comportant una reducció de 38 m2st.

RESPECTE A LA FINCA SE2 DEL CAP EXISTENT

Sòl públic SE2	1.288,00 m2 de superfície
Sostre s/ordenació entorn	2.324,90 m2 st
Sostre proposta modificació	2.163,60 m2 st (Representa una reducció de 161,30 m2)
Sostre construït actual	1.582,00 m2 st
Sostre de possible ampliació	581,60 m2 st

RESUM CONJUNT

	Planejament vigent		Proposta modificació	
	Superfície (m ²)	Sostre (m ²)	Superfície (m ²)	Sostre (m ²)
Sòl públic SE2	1.288,00	2.324,90	1.716,50	3.200,40
Sòl privat R32	1.032,30	2.509,15	603,80	1.434,30
	2.320,30	4.834,05	2.320,30	4.634,70



8. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

8.1 Agenda d'execució i Pla d'etapes

Cal preveure'l únicament pel que fa als terrenys que en l'àmbit delimitat es qualifiquen com a sistema d'equipaments públics SE2 i que es preveu obtenir mitjançant expropiació.

En aquest sentit, el termini per a portar a terme l'execució d'aquesta actuació serà immediata una vegada la modificació puntual sigui executiva. Per aquest motiu no procedeix l'elaboració d'una agenda d'execució donat que la modificació no requereix cap tipus de desenvolupament urbanístic

8.2 Sistema d'actuació

L'execució i gestió d'aquesta actuació urbanística es realitzarà mitjançant *el sistema d'expropiació com* actuació aïllada d'expropiació per l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes urbanístics de titularitat pública de conformitat amb el que preveu l'article 34.8 i 109 i seguint del Text refós de la Llei d'urbanisme

L'Ajuntament de Palafrugell, en tant que administració actuant, és qui té la condició d'administració actuant amb potestat expropiatòria i que ha de portar a terme l'execució d'aquesta actuació per obtenir els terrenys qualificats de sistema urbanístic objecte de la modificació puntual.

L'aprovació definitiva de la present modificació puntual, en aplicació de l'art. 109 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, implicarà la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis afectats.

8.3 Avaluació econòmica i financera

L'article 59.1e del Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que tant l'agenda com l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar han de ser incloses en la documentació de la modificació de planejament que es pretén portar a terme.

Com s'exposa en l'apartat anterior, l'adquisició de la finca emplaçada als carrers d'Àngel Guimerà núm. 2 i Passeig Migdia núm.42-44 de Palafrugell per destinar-la a equipament comunitari sanitari, es preveu que es porti a terme mitjançant una actuació aïllada d'expropiació.

D'acord amb les dades que figuren al cadastre d'urbana del municipi, la finca té la referència cadastral 3703304EG1430S0001QR. i es troba inscrita al Registre de la propietat al tom 3374, llibre 873, foli 91 amb el núm. 30376.

El cost de l'expropiació de la finca, d'acord amb els valors que es disposa de finques similars, ascendiria a uns 123.000.- €, si bé aquest valor és aproximat i en qualsevol cas caldrà determinar-ho en el procediment expropiatori que s'incoi.



8.4 Informe de sostenibilitat econòmica

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

La present modificació de planejament, possibilita que l'Ajuntament de Palafrugell adquireixi la finca per destinar-la a equipament comunitari sanitari.

L'adquisició d'aquest nou equipament per part de l'Ajuntament, representa una important i necessària millora en la prestació de serveis públics al ciutadà que justifica i compensa el cost de l'adquisició per expropiació de la finca afectada com a sistema SE.

Si bé cal considerar que la present modificació que es planteja no suposa una alteració substancial del planejament vigent en els termes que defineix l'article 112 del Decret 305/2006 i, en conseqüència, tot i el cost econòmic que implica, aquest no altera les determinacions de l'informe de sostenibilitat econòmica del vigent POUM.

9. NORMATIVA

Es reproduïx la normativa urbanística del POUM vigent i que regula la clau SE, sistema d'equipament comunitari així com la clau R32, regulació específica de la zona residencial d'ordenació tancada, subzona illa tancada. En qualsevol aquesta regulació normativa no es veu alterada per la modificació proposada.

article 102. Definició i identificació.

1. El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socioeconòmiques de la població.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau E.
3. S'han grafiat, en els plànols d'ordenació del Pla, els elements i àrees incloses en el PEPIPH mitjançant els codis i símbols corresponents a l'element i al seu nivell de protecció, de manera que quedi identificat que la seva regulació normativa és la que s'estableix en la fitxa del Catàleg corresponent, independentment de la qualificació urbanística on estigui localitzat.

article 103. Titularitat.

1. Els sòls que el present POUM o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran en general de titularitat pública. S'exceptuen d'aquest caràcter general de titularitat pública i, per tant, podran tenir la titularitat privada aquells sòls que qualifiqui un planejament derivat per a equipament comunitari, sempre que la seva superfície no es comptabilitzi dins de l'estàndard d'equipament previst a l'article 65 del TRLU, així com els usos socioculturals destinats a les dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars. Aquests equipaments que puguin mantenir la titularitat privada o bé tenen l'epígraf "b" en el present Pla, o bé els hi aplicarà el planejament derivat que els qualifiqui.
2. No obstant això, el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM, siguin generals o locals, conservaran la seva titularitat privada sempre que puguin acreditar que vénen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest POUM ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'administració podrà adquirir el sòl o l'edificació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant un pla especial.
3. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest Pla.

article 104. Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació.

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.

2. Usos dominants: equipaments i dotacions d'acord amb el que estableix l'article 309 d'aquestes Normes, que tinguin interès públic social o comunitari.

3. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament així com els serveis tècnics i ambientals. En aquest sentit, el POUM reconeix com a compatibles els usos existents en els equipaments en el moment de l'aprovació inicial i que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.

4. Pel que fa a l'ús de cementiri, s'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent i, en concret, el que s'assenyala en el Decret 297/1997, de 25 de novembre, pel que s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria.

5. En els sòls destinats a equipaments que ja tenen un ús assignat en l'actualitat, aquest POUM determina aquest ús com a dominant. No obstant l'anterior el Pla assigna usos concrets a diferents equipaments en funció de les claus que s'identifiquen a continuació:

- Equipament Docent	Clau SE1
- Equipament Sanitari - assistencial	Clau SE2
- Equipament Administratiu - proveïment	Clau SE3
- Equipament Cultural - social - religió	Clau SE4
- Equipament Esportiu	Clau SE5
- Equipament Reserva - sense ús assignat	Clau SE7

6. El canvi dels usos assignats per aquest POUM als diferents equipaments requerirà el corresponent pla especial de assignació d'usos i la justificació que queden cobertes les necessitats derivades de la modificació.

7. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà on se situen i a les condicions ambientals del lloc.

8. L'ordenació de les dotacions i equipaments s'estableix en la regulació dels sòls urbà i urbanitzable. Les determinacions previstes per aquest últim són aplicables per els equipaments i dotacions emplaçats en sòl no urbanitzable.

9. Per als equipaments existents en sòl urbà consolidat regirà el tipus d'ordenació que envolta l'emplaçament de l'equipament i s'aplicaran les mateixes intensitats i condicions d'edificació, tret que raonablement hagin de ser diferents, cas en el qual s'haurà d'efectuar un pla especial urbanístic. Es podrà mantenir la volumetria de l'equipament en cas de substitució per un altre ús d'equipament.

En sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable regirà el tipus d'ordenació que envolta l'emplaçament de l'equipament, i el sostre màxim serà el resultant d'aplicar una edificabilitat d' $1 \text{ m}^2 \text{ sostre} / \text{m}^2 \text{ sòl}$ i, si de manera justificada cal ampliar-lo, caldrà la tramitació d'un pla especial urbanístic.

10. Els possibles equipaments privats que s'autoritzin precisaran de la tramitació del corresponent pla especial per a la seva assignació d'usos i per a la justificació de la seva integració en el conjunt consolidat.

11. En els sistemes d'equipament funerari es mantindrà una franja lliure d'edificació de 25 metres lliures d'edificació que no estiguin vinculades al mateix equipament funerari. Les edificacions existents que no compleixin amb aquestes distàncies quedaran en situació de volum i ús disconforme, i podran mantenir l'activitat actual sense que siguin admissibles millores amb ampliacions en aquesta franja, i en el moment que es tramiti un planejament derivat que afecti als terrenys ocupats per aquesta franja, s'haurà de garantir que la mateixa quedi lliure d'edificacions.

A partir de la franja lliure d'edificació de 25 metres s'hi podran autoritzar instal·lacions de caràcter industrial, serveis tècnics, equipaments comunitaris, habitatges unifamiliars i explotacions agropecuàries. Les edificacions plurifamiliars s'admetran a partir de 50 metres.

En qualsevol cas, caldrà sol·licitar informe sanitari vinculant al Departament de Sanitat per garantir el compliment del Decret 297/1977, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de Policia Sanitària Mortuòria.

(...)

article 131. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació tancada, subzona illa tancada. Clau R32.

1. Definició

S'entén per illa tancada la que està edificada en règim d'alineació de vial de manera que té tots els seus fronts edificats.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació Per tenir la consideració de parcel·la mínima, les parcel·les hauran de tenir com a mínim 4,50 metres de front i una profunditat d'un metre superior a la fondària edificable.

Les parcel·les de cantonada hauran de tenir una dimensió mínima superior en un metre a la profunditat edificable. Quan hi hagi, en una illa, parcel·les que no tinguin les dimensions mínimes per poder ser edificades, es definirà una àrea de normalització que inclogui les parcel·les necessàries per efectuar la regularització dels solars.

Es permetrà l'edificació de parcel·les de superfície i de façana inferior al mínim quan es trobin entre parcel·les ja edificades o entre una parcel·la edificada i un espai públic, sempre que provenguin de segregacions anteriors a l'aprovació inicial del Pla General de 1983.

Als fronts homogenis només es permetrà l'agrupació i/o la segregació de parcel·les en els casos que les parcel·les resultants tinguin una façana no inferior al mínim ni superior al doble del mínim.

A les zones qualificades amb aquesta zonificació que disposin d'un nivell de protecció específica, prevaldran les regulacions contemplades en els planejaments de protecció del patrimoni i, en conseqüència, quan es trobin dins de l'àmbit cautelar de protecció



del patrimoni, es procurarà mantenir el parcel·lari existent i es seguiran els criteris compositius de les normes del Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric de Palafrugell.

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

Edificació del pati d'illa

El pati d'illa serà edificable en planta baixa, excepte en els casos en què s'hagi assenyalat l'interior de l'illa com a zona verda privada. L'edificació del pati d'illa no ultrapassarà la cota del sostre de la planta baixa, la seva alçària serà com a màxim de 4 metres en el punt més elevat de la coberta i no ocuparà més del 50% de l'espai interior d'illa que correspon a la parcel·la on es situï, i d'acord amb les regulacions contemplades a l'article 281.

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

Profunditat edificable

La profunditat edificable que defineix l'alineació posterior de l'edificació, queda grafiada i anotada en els plànols d'ordenació.

Els edificis amb una única façana a carrer no participaran de la fondària edificable dels demés patis d'illa.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

Si no es fixa en els plànols d'ordenació, el nombre de plantes permeses són de PB+2, però s'estableix una alçada reguladora mínima de PB+1p. En els fronts homogenis protegits pel PEPIPH, les alçàries d'edificació es conservaran, sempre que sigui possible, anàlogues a les de les edificacions existents. Amb aquesta finalitat l'alçada reguladora màxima del tros de carrer situat entre dues cantonades o xamfrans amb carrers transversals, serà la mitjana de les alçàries dels edificis existents en relació amb la longitud de les façanes. Per establir aquesta mitjana cal dividir la suma dels productes de cada longitud per la respectiva alçada, per la suma de les longituds de les façanes. En fer-ho no es tindran en compte els solars no edificats, ni aquelles edificacions amb un nombre de plantes inferior ni superior a les permeses.

En aquells casos en que el resultat obtingut d'aplicar la mitjana no permet la remunta, es podrà acceptar una modificació del tram a estudiar o una remunta en aquells casos que cal conservar l'edificació de 2,50 metres d'alçada respecte l'últim forjat.

El projecte d'edificació ajustarà l'alçada definitiva de l'edifici, així com l'alçada lliure entre plantes, de forma que es compleixi aquesta condició de la manera més harmònica possible dins el conjunt edificat.

Als fronts homogenis i a les zones costaneres, la coberta dels edificis serà preferentment inclinada a dues aigües, amb la directriu horitzontal de cara al carrer, amb un pendent màxim del 30%, i serà de teula àrab natural de color tradicional.

6. Condicions d'ús.



L'ús preferent d'aquesta subzona és de l'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

Es limita una densitat resultant en cada promoció, consistent en un habitatge per cada 90 m2 edificables sobre rasant, sense comptabilitzar l'edificació auxiliar permesa al fons dels patis d'illa, ni l'espai sota coberta.

S'admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva i l'establiment hotel·ler, l'habitatge d'ús turístic, l'apartament turístic, equipaments i dotacions públiques, d'oficines i serveis.

S'admeten els usos recreatius i d'espectacles de tipus I en situació 2^a, en locals de menys de 400 m2.

S'admeten els usos comercials i restauració en situació 2^a.

S'admet l'ús industrial de 1^a i 2^a categoria en situació 2^a, sempre que la seva localització a la ciutat ho permeti, segons les normes de l'article 315.

Joaquim Garcia Balda
Arquitecte Municipal

Jordi Font Bel
Arquitecte Municipal

Júlia Giró Val
Advocada Municipal

Palafrugell, en la data de les respectives signatures electròniques

10. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

NÚM.	PLÀNOL
8.1	Situació 1/5000
8.2	Situació 1/2000
8.3	Planejament vigent 1/1000
8.4	Ortofotomapa 1/1000
8.5	Imatges estat actual 1/1000
8.6	Planejament vigent. Intensitats 1/1000
8.7	Proposta d'ordenació 1/1000
8.8	Proposta ordenació. Intensitats 1/500
8.9	Plànol suspensió de llicències 1/1000





MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 8 DEL POUM DE PALAFRUGELL
Abril 2020

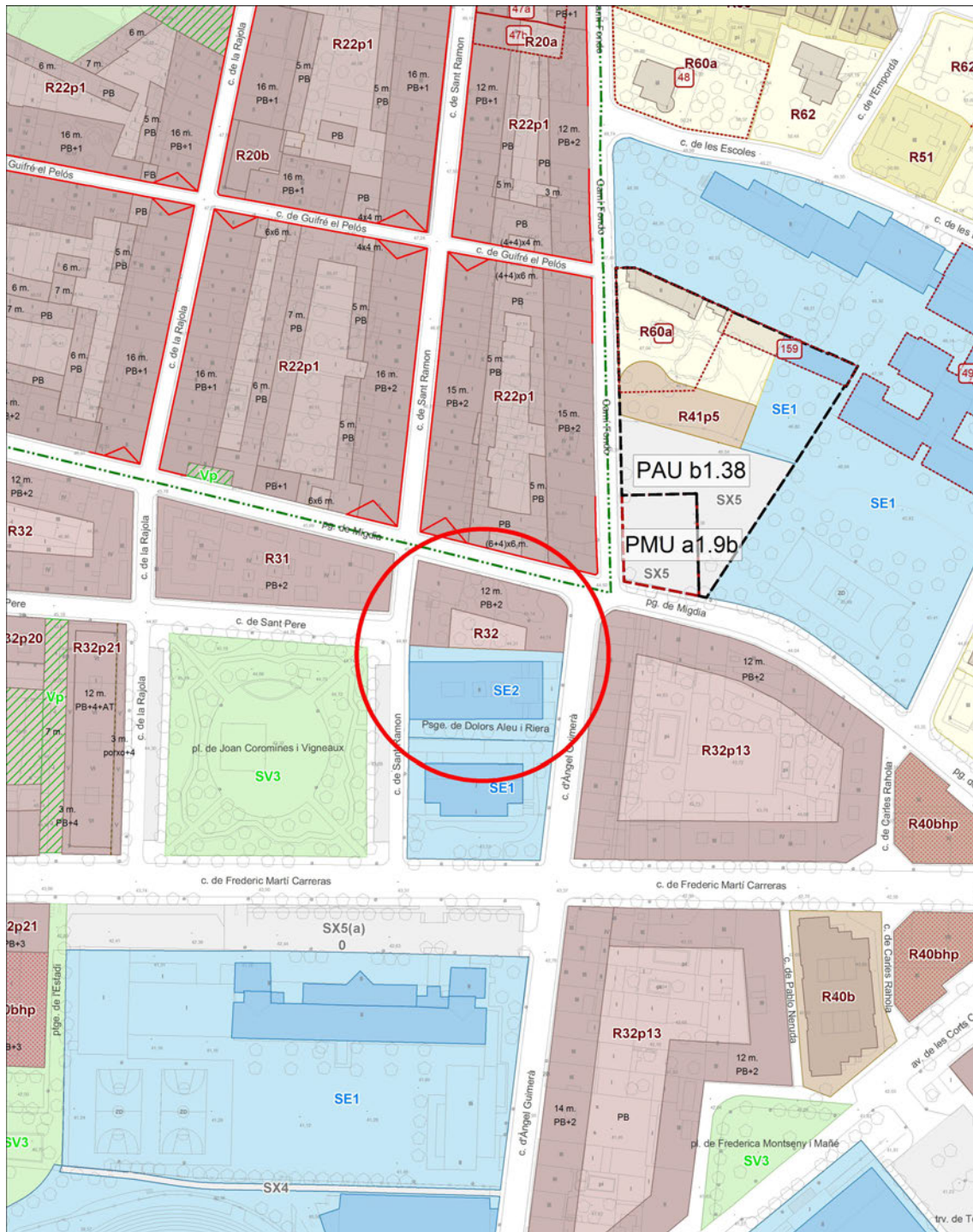
PER A LA ORDENACIÓ DELS TERRENYS DELS CARRERS ÀNGEL GUIMERÀ, SANT RAMON I PASSEIG MIGDIA, CONTEMPLANT LA DOTACIÓ D'UN EQUIPAMENT COMUNITARI PÚBLIC PER A L'AMPLIACIÓ DEL CAP DE PALAFRUGELL

8.1 Situació

Escala: 1/5.000







MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 8 DEL POUM DE PALAFRUGELL

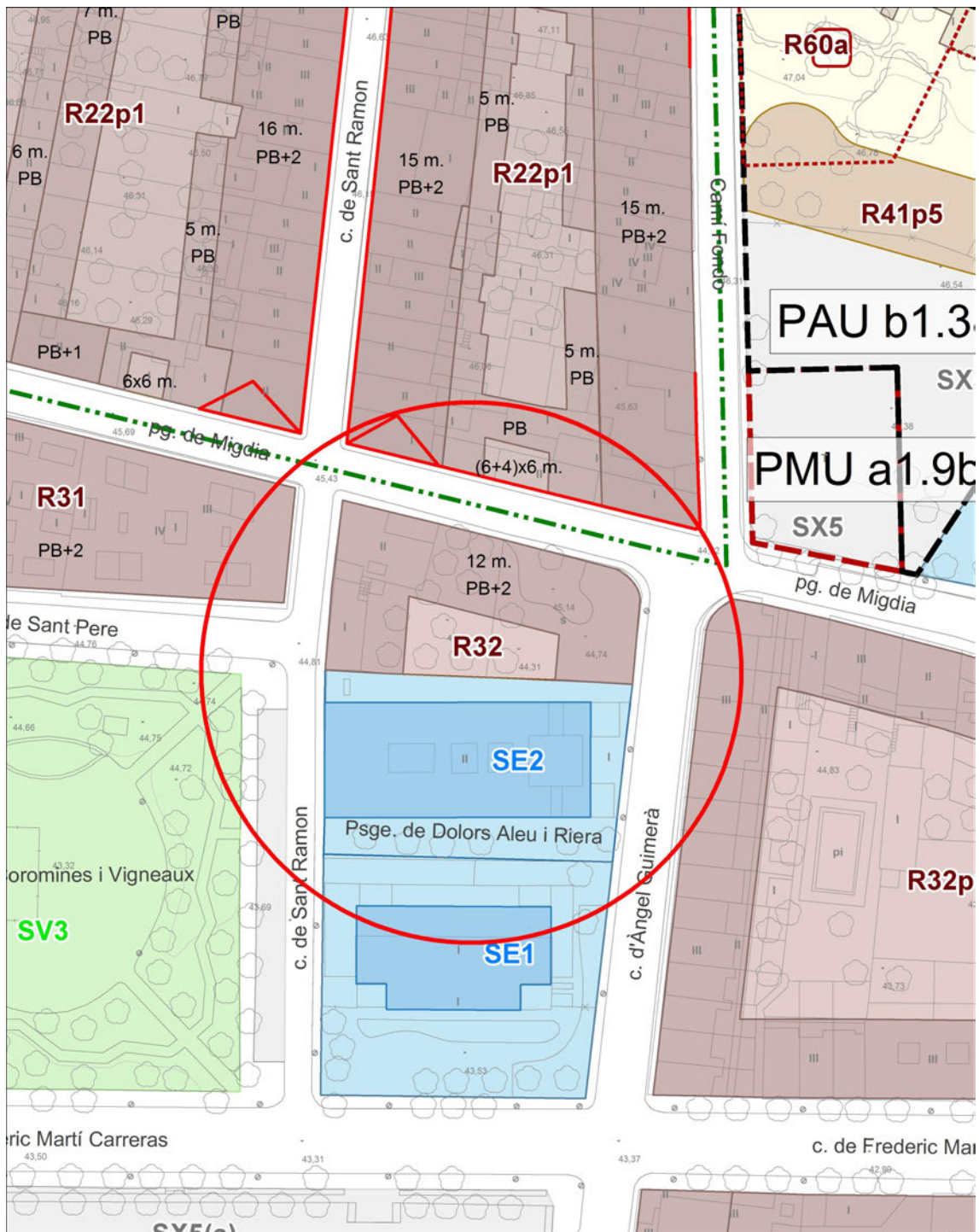
Abril 2020

PER A LA ORDENACIÓ DELS TERRENYS DELS CARRERS ÀNGEL GUIMERÀ, SANT RAMON I PASSEIG MIGDIA, CONTEMPLANT LA DOTACIÓ D'UN EQUIPAMENT COMUNITARI PÚBLIC PER A L'AMPLIACIÓ DEL CAP DE PALAFRUGELL

8.2 Situació

Escala: 1/2.000





MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 8 DEL POUM DE PALAFRUGELL

Abril 2020

PER A LA ORDENACIÓ DELS TERRENYS DELS CARRERS ÀNGEL GUIMERÀ, SANT RAMON I PASSEIG MIGDIA, CONTEMPLANT LA DOTACIÓ D'UN EQUIPAMENT COMUNITARI PÚBLIC PER A L'AMPLIACIÓ DEL CAP DE PALAFRUGELL

8.3 Planejament vigent

Escala: 1/1.000





MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 8 DEL POUM DE PALAFRUGELL

Abril 2020

PER A LA ORDENACIÓ DELS TERRENYS DELS CARRERS ÀNGEL GUIMERÀ, SANT RAMON I PASSEIG MIGDIA, CONTEMPLANT LA DOTACIÓ D'UN EQUIPAMENT COMUNITARI PÚBLIC PER A L'AMPLIACIÓ DEL CAP DE PALAFRUGELL

8.4 Ortofotomapa

Escala: 1/1.000





MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 8 DEL POUM DE PALAFRUGELL

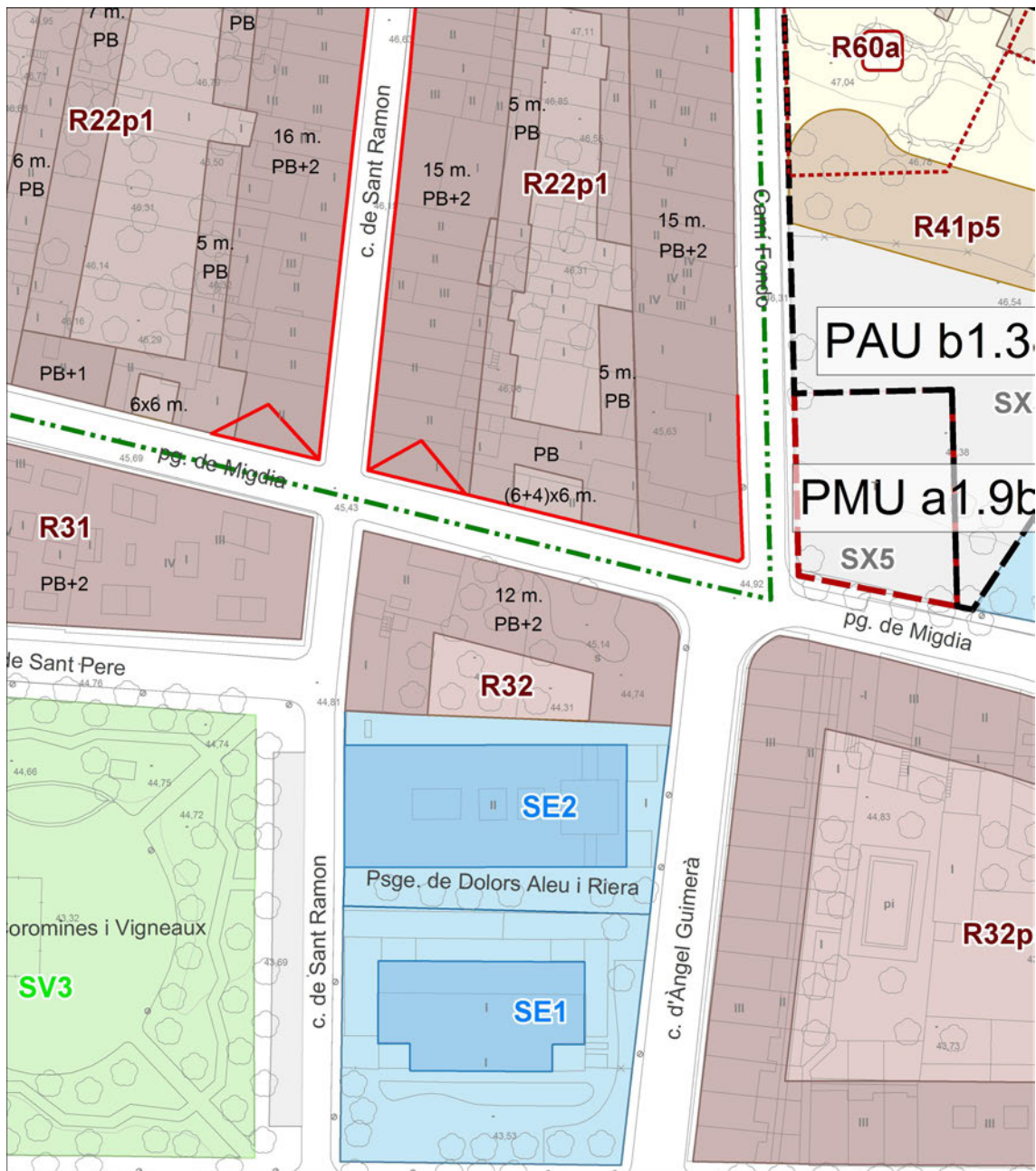
Abril 2020

PER A LA ORDENACIÓ DELS TERRENYS DELS CARRERS ÀNGEL GUIMERÀ, SANT RAMON I PASSEIG MIGDIA, CONTEMPLANT LA DOTACIÓ D'UN EQUIPAMENT COMUNITARI PÚBLIC PER A L'AMPLIACIÓ DEL CAP DE PALAFRUGELL

8.5 Imatges estat actual

Escala: 1/1.000





R32	m ²	Factor	Total
PB+2	798,7	3	2396,1
Pati	226	50%	113
Total edificabilitat	1024,7		2509,1

SE2 - CAP	m ²
SE2	1288,7

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 8 DEL POUM DE PALAFRUGELL

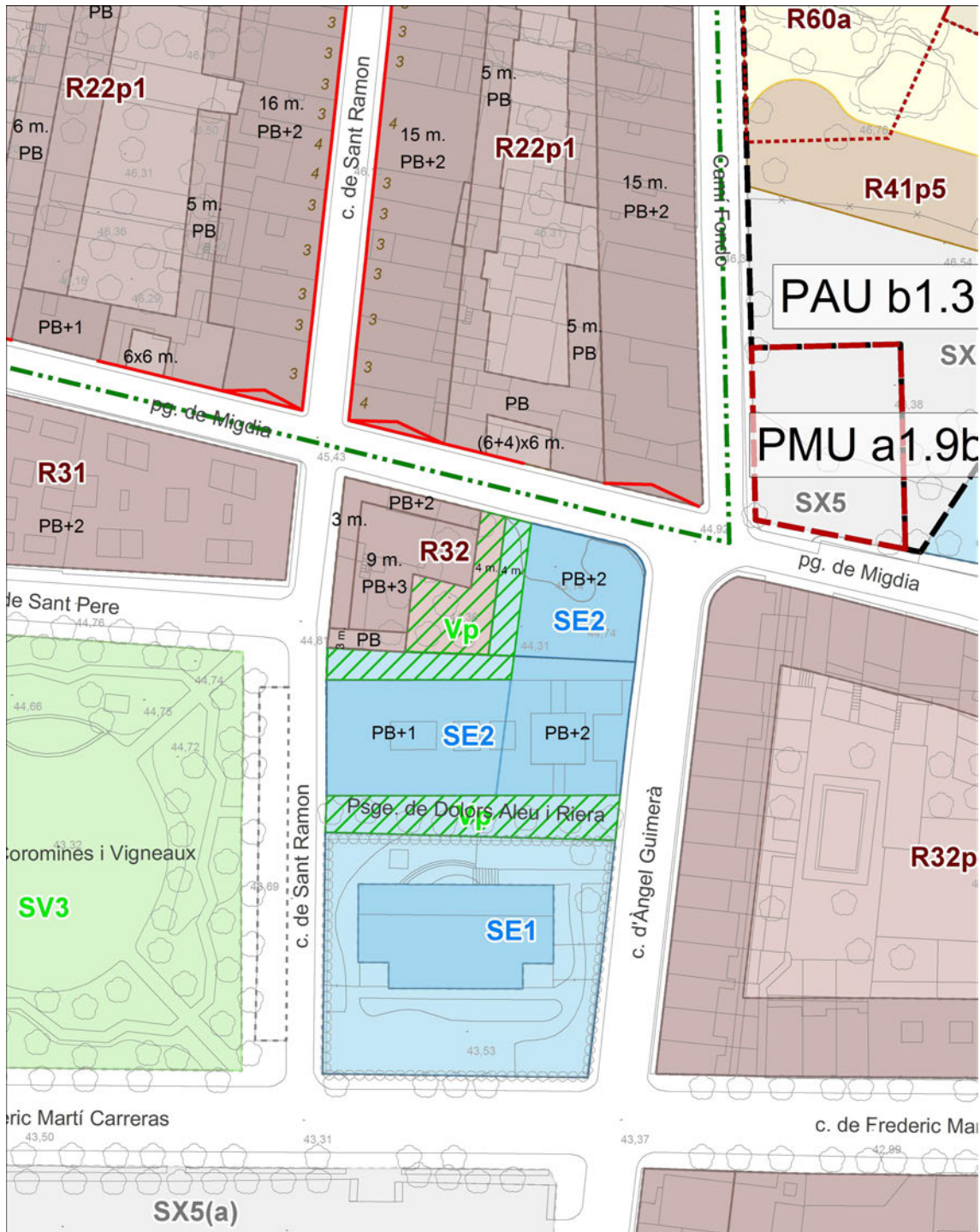
Abril 2020

PER A LA ORDENACIÓ DELS TERRENYS DELS CARRERS ÀNGEL GUIMERÀ, SANT RAMON I PASSEIG MIGDIA, CONTEMPLANT LA DOTACIÓ D'UN EQUIPAMENT COMUNITARI PÚBLIC PER A L'AMPLIACIÓ DEL CAP DE PALAFRUGELL

8.6 Planejament vigent intensitats

Escala: 1/1.000





MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 8 DEL POUM DE PALAFRUGELL

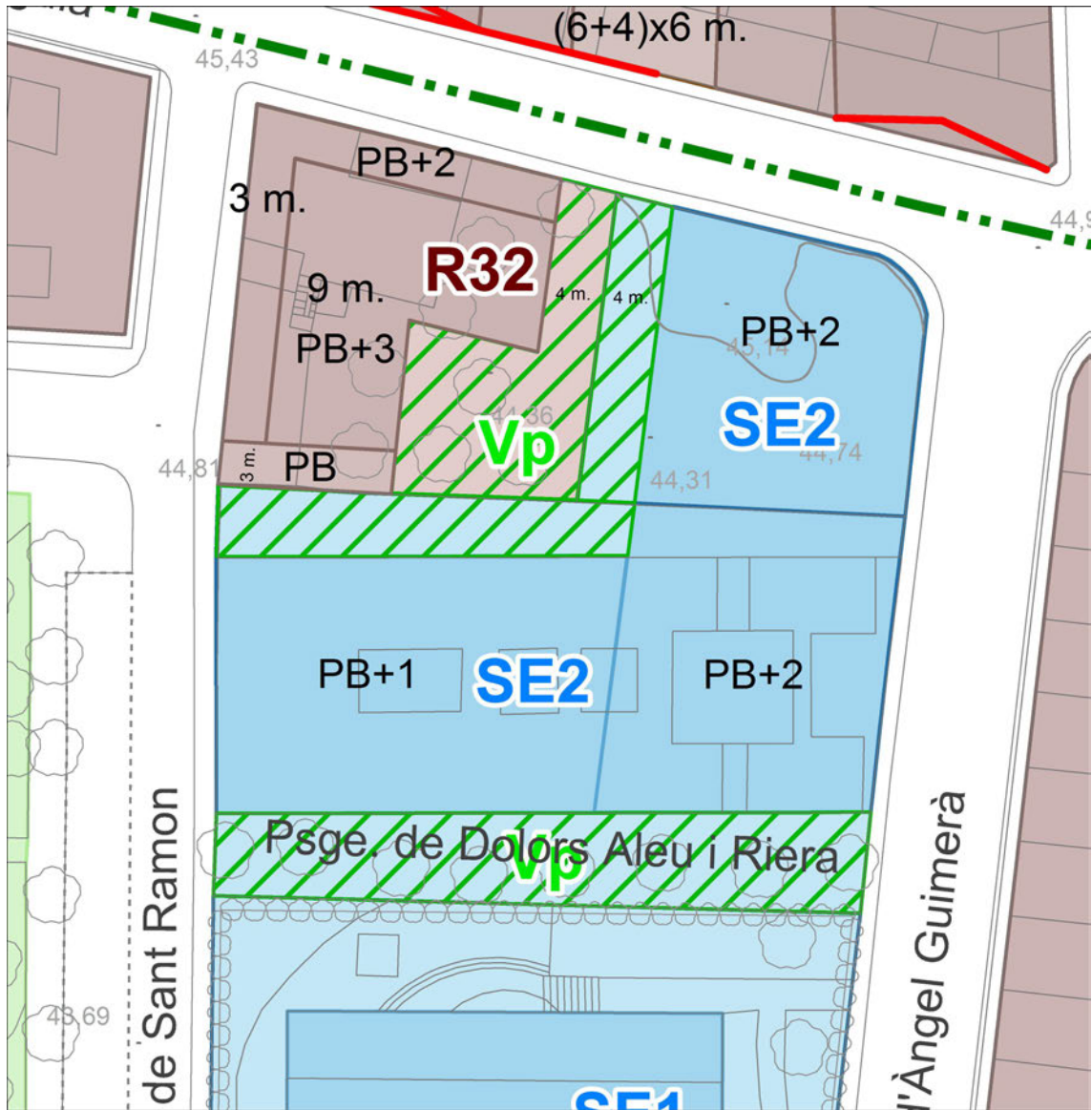
Abril 2020

PER A LA ORDENACIÓ DELS TERRENYS DELS CARRERS ÀNGEL GUIMERÀ, SANT RAMON I PASSEIG MIGDIA, CONTEMPLANT LA DOTACIÓ D'UN EQUIPAMENT COMUNITARI PÚBLIC PER A L'AMPLIACIÓ DEL CAP DE PALAFRUGELL

8.7 Proposta d'ordenació

Escala: 1/1.000





R32	m ²	Factor	Total edificabilitat
PB+3	254,9	4	1019,6
PB+2	126,2	3	378,6
PB	36,1	1	36,1
Vp	186,7	0	0,0
Total	603,9		1434,3

SE2	m ²	Factor	Total edificabilitat
PB+2	344,9	3	1034,7
Vp	83,6	0	0,0
Total	428,5		1034,7

SE2 - Finca CAP	m ²	Factor	Total edificabilitat
PB+1 - c. de St. Ramon	485,4	2	970,8
PB+2 - c. d'Àngel Guimerà	397,6	3	1192,8
Vp - psge. de Dolors Aleu	283,4	0	0,0
Vp - pati interior	122,3	0	0,0
Total	1288,7		2163,6

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 8 DEL POUM DE PALAFRUGELL

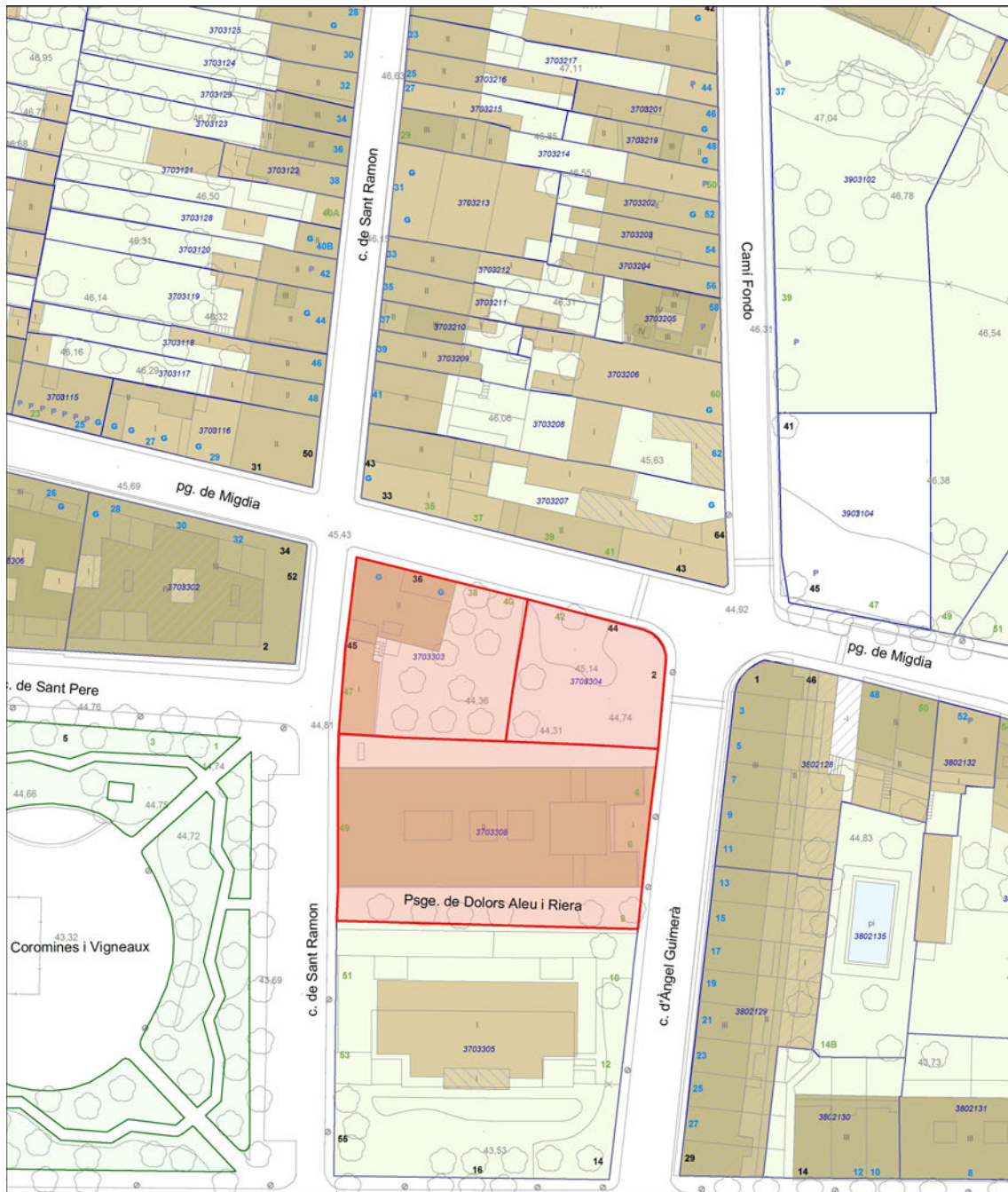
Abril 2020

PER A LA ORDENACIÓ DELS TERRENYS DELS CARRERS ÀNGEL GUIMERÀ, SANT RAMON I PASSEIG MIGDIA, CONTEMPLANT LA DOTACIÓ D'UN EQUIPAMENT COMUNITARI PÚBLIC PER A L'AMPLIACIÓ DEL CAP DE PALAFRUGELL

8.8 Proposta d'ordenació intensitats

Escala: 1/500





Ref. Cadas. 3703303EG1430S
 Ref. Cadas. 3703304EG1430S
 Ref. Cadas. 3703308EG1430S

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 8 DEL POUM DE PALAFRUGELL

Abril 2020

PER A LA ORDENACIÓ DELS TERRENYS DELS CARRERS ÀNGEL GUIMERÀ, SANT RAMON I PASSEIG MIGDIA, CONTEMPLANT LA DOTACIÓ D'UN EQUIPAMENT COMUNITARI PÚBLIC PER A L'AMPLIACIÓ DEL CAP DE PALAFRUGELL

8.9 Suspensió de llicències

Escala: 1/1.000





11. ANNEXES

ANNEX 1

Informe de necessitats de creixement del CAP de Palafrugell.



CAP PALAFRUGELL

“Informe de necessitats de creixement del Cap Palafrugell”

Març 2018

Índex

Objecte	3
Resum.....	3
Emplaçament	4
Dades de la parcel.la segons Cadastre.....	6
Creixement demogràfic.....	7
L'ABS de Palafrugell.....	7
Població	7
Estimacions de població estacional.....	9
Evolució de l'activitat de l'ABS Palafrugell.....	10
Creixement en recursos humans de l'ABS de Palafrugell	11
Situació actual	12
Estructura Física	12
Recursos humans	12
Necessitats de creixement	13
Quadre de necessitats de creixement.....	14
Possibilitats aprofitament urbanístic	16
Proposta 1 – Creixement en alçada	17
Proposta 2 – Creixement parcel.la adjacent	19
Proposta 3 - Combinació propostes 1 i 2	21
Conclusions	22

Objecte

L'objecte d'aquest informe és posar de manifest la necessitat d'ampliar el CAP de Palafrugell i aportar una primera aproximació dels requeriments d'ampliació de l'edifici per tal de cobrir les necessitats funcionals actuals i de futur.

S'analitza l'actual edifici i les possibilitats de creixement tant a nivell constructiu, funcional i urbanístic, elaborant-ne un programa de superfícies de l'ampliació.

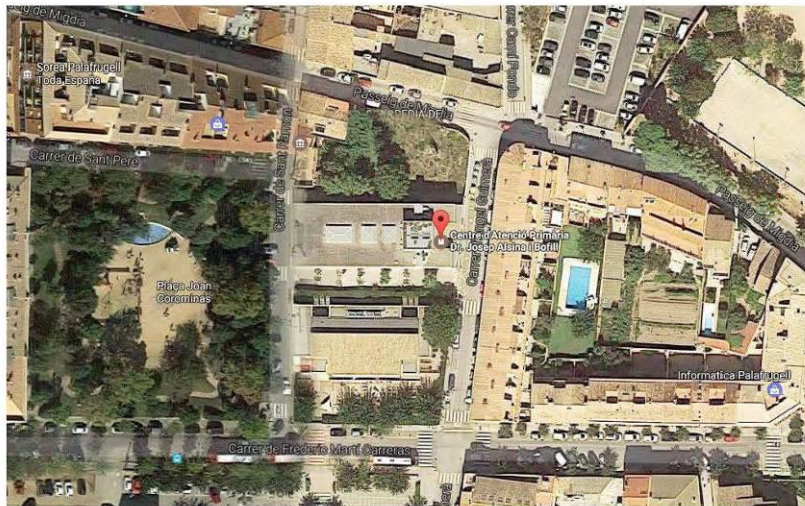
Resum

- Analitzant l'increment d'usuaris a qui dona servei el CAP, es veu clarament la necessitat de creixement, doncs des que fou inaugurat ha augmentat la **població** a qui serveix en **més d'un 30,20%**.
- L'**activitat** del CAP de l'any 2002 fins al 2015 ha crescut un **23,77%**. L'edifici no pot absorbir funcionalment més activitat.
- Aquest increment d'usuaris també es veu afectat per l'**increment de serveis**, que obliga a habilitar espais específics, perdent la polivalència d'algunes sales i per tant requerint de més consultes.
- L'**augment de personal en un 100%** fa que els serveis compartits hagin quedat petits i requereixen d'ampliacions o en el millor dels casos, de nous espais.
- Vistes les possibilitats d'aprofitament urbanístic fóra fàcil **ampliar** l'edifici en planta creixent cap a la parcel·la del costat, mesures que esponjarien i resoldrien les deficiències actuals i permetrien un bon plantejament a futur.
- El fet que sigui un edifici que funciona 24h/365 dies també ha d'incorporar suficient flexibilitat a l'hora de **sectoritzar parts**, l'ampliació que està pensada en aquest sentit, ajudaria molt al perfecte funcionament del centre, tant a nivell funcional com energètic.

Emplaçament

Adreça:

Carrer d'Àngel Guimerà, 6, (17200) Palafrugell, Girona



Il·lustració 1 Fotopla (font Google Maps)

Actualment l'edifici està situat a la part central d'una illa formada per 3 franges horitzontals. La illa limita pel nord amb el Passeig de Migdia i pel sud amb el Carrer de Frederic Martí Carreras.

S'accedeix a l'edifici des de la façana est, al carrer Àngel Guimerà 6, i per la façana sud que dona al passatge Dolors Aleu i Riera.

Aquest passatge situat al sud, limita amb l'escola bressol Tomanyí, un edifici d'una sola planta, rectangular. Per la banda nord, la finca del CAP limita en part amb una parcel·la sense edificar, destinada a habitatge i local i amb una construcció de planta baixa i un pis,.



Il·lustració 2 Cantonada Passeig Migdia amb carrer de Sant Ramón / Passeig de Migdia amb carrer Àngel Guimerà



Il·lustració 3 Cantonada Carrer Sant Ramón i Passatge Dolors Aleu Riera

Dades de la parcel·la segons Cadastre

Segons cadastre:

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3703308EG1430S0001FR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL ANGEL GUIMERA 6
17200 PALAFRUGELL (GIRONA)

USO PRINCIPAL: Sanidad,Benefic AÑO CONSTRUCCIÓN: 1996

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.582

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
CL ANGEL GUIMERA 6
PALAFRUGELL (GIRONA)


SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.582 SUPERFICIE DE LA PARCELA (m²): 1.260 Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Código	Especie	Punto	Punto	Superficie m²
OTROS USOS	00	01	782	
OTROS USOS	00	02	15	
OTROS USOS	01	01	318	
OTROS USOS	01	02	147	
OTROS USOS	00	03	40	
OTROS USOS	01	03	100	

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no privilegiado de la SEC.

513,700 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETR888 Lunes , 29 de Mayo de 2017

— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcción
— Límite de Usos
— Límite de Parcela
— Holografía

6 de 22

Creixement demogràfic

L'ABS de Palafrugell



Il·lustració 4 Àrea bàsica de Salut PALAFRUGELL

Població

L'àrea bàsica de salut de Palafrugell incorpora els municipis de Begur, Pals, Torrent, Regencós, Esclanyà i Mont-ras, tots ells amb una forta influència del turisme i per tant amb increments de població importants segons l'època de l'any.

Segons el padró de Palafrugell.

- CAP obert 1997 -> padró 17.564h
- 2016 -> padró 22.868h **(+30,20%)**

Aquest percentatge d'increment d'un 30,20% referit al municipi de Palafrugell, també es pot aplicar a Begur i Pals que són els més grans després de Palafrugell dins l'àrea d'influència.

Any	Palafrugell	
	Total	Augment
1998	17.564	0,00%
1999	17.816	1,43%
2000	18.154	3,36%
2001	18.588	5,83%
2002	19.115	8,83%
2003	19.635	11,79%
2004	19.813	12,80%
2005	20.509	16,77%
2006	21.307	21,31%
2007	21.412	21,91%
2008	22.109	25,88%
2009	22.365	27,33%
2010	22.622	28,80%
2011	22.816	29,90%
2012	22.880	30,27%
2013	22.942	30,62%
2014	22.763	29,60%
2015	22.733	29,43%
2016	22.868	30,20%

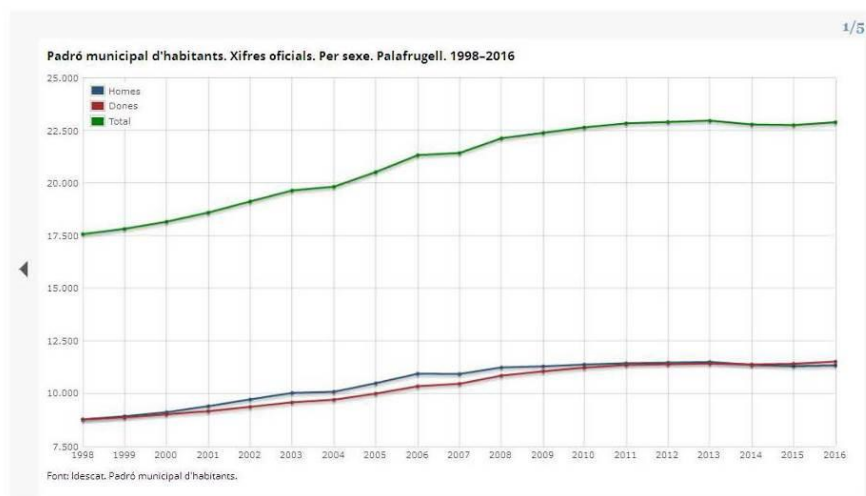
7 de 22

Palafrugell
Baix Empordà

Població (2016)	22.868
Superfície (km2)	26,9
Altitud (m)	64
Longitud (°)	3,165206
Latitud (°)	41,918294



- afegir indicadors d'aquest municipi a la vostra pàgina web



Il·lustració 5 Padró municipal d'habitants. (font Idescat)

Estimacions de població estacional

L'IDESCAT publica anualment l'estimació la població existent en els municipis catalans majors de 5.000 habitants en mitjana anual i en mitjana trimestral. En el càlcul s'hi inclouen les persones que pernocten al municipi (els residents habituals i els residents temporals per turisme o segona residència), i les que hi treballen o hi estudien. Aquest càlcul és molt aclaridor en quant a que els dimensionats dels serveis assistencials (sobretot pel que fa a urgències) han de tenir en compte l'estacionalitat de la població.

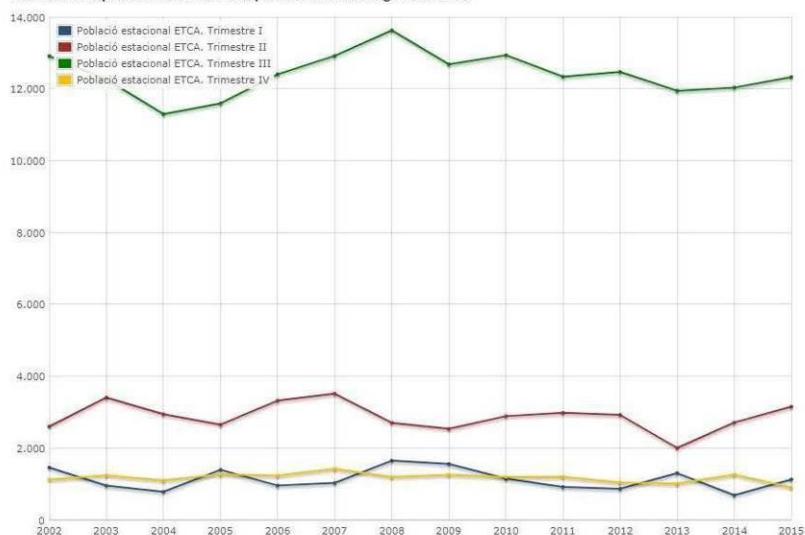
La unitat de mesura de les estimacions de població estacional són les persones equivalents a temps complet anual. Cada dia que una persona està present en un municipi equival a 1/365 persones equivalents a temps complet anual (ETCA).

població estacional ETCA = població no resident present ETCA – població resident absent ETCA

Així doncs, veiem que en molts municipis de l'ABS de Palafrugell hi podem trobar una forta estacionalitat, reflectida en els gràfics en color verd i corresponents al tercer trimestre (estiu).

Gràfic:

Estimacions de població estacional ETCA, per trimestre. Palafrugell. 2002-2015



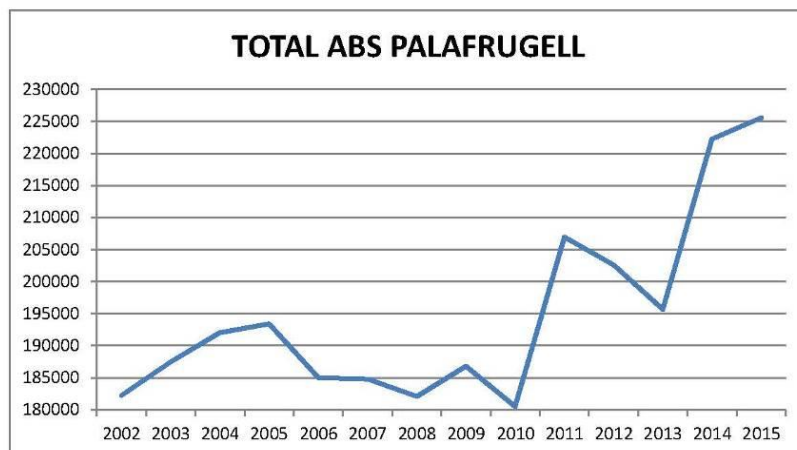
Font: Idescat.

(font IDESCAT)

Aquest augment d'usuaris en el període estival i caps de setmana, no és suficient per haver d'ampliar el CAP, però sí que n'agreuja les deficiències que ja té de per sí, i per tant caldria optimitzar-ne els recursos i espais.

Evolució de l'activitat de l'ABS Palafrugell

Ligat a l'evolució de la població de Palafrugell i prenent dades internes de l'ABS respecte de l'activitat desenvolupada, podem observar també que hi ha hagut un fort augment del nombre de consultes



Any	Medicina general	Pediatría	Odontologia	Ginecologia	Urgències	TOTAL	% Augment
2002	106.705	24.536	4.790	3.989	42.218	182.238	0,00%
2003	111.661	25.651	3.905	4.404	41.863	187.484	2,88%
2004	114.689	25.871	4.200	3.831	43.422	192.013	5,36%
2005	111.135	26.516	4.119	4.945	46.697	193.412	6,13%
2006	104.658	24.848	4.325	4.225	46.935	184.991	1,51%
2007	105.510	24.956	4.499	5.515	44.310	184.790	1,40%
2008	103.332	25.573	4.954	5.685	42.521	182.065	-0,09%
2009	107.284	29.622	4.686	3.406	41.798	186.796	2,50%
2010	105.884	25.039	5.902	5.147	38.539	180.511	-0,95%
2011	134.727	24.809	4.281	4.633	38.502	206.952	13,56%
2012	132.110	25.519	4.790	4.674	35.522	202.615	11,18%
2013	131.946	23.115	5.370	4.928	30.310	195.669	7,37%
2014	153.526	26.310	6.332	5.965	30.121	222.254	21,96%
2015	153.501	26.818	6.134	6.141	32.962	225.556	23,77%

Creixement en recursos humans de l'ABS de Palafrugell

En els darrers 21 anys, des de que es va obrir el nou CAP de Palafrugell, la plantilla de l'ABS de Palafrugell s'ha incrementat en 42 professionals, passant de 42 en origen a 84 en l'actualitat, és a dir, s'ha doblat la plantilla.

Categoria	1997	2018	Increment
Director	1	1	0
Cap admissions	1	1	0
Medicina de família	11	22	11
Infermeria	9	19	11
Pediatría	3	4	1
Odontologia	1	2	1
Ginecologia	2	2	0
Llevador/a	1	1	0
Infermeria ASSIR	0	1	1
Metges residents (MIR)	0	10	10
Infermer/a residents (EIR)	0	1	1
Auxiliars polivalents	13	20	7
	42	84	42

Situació actual

Estructura Física

El CAP de Palafrugell té una superfície total construïda de 1664 m², distribuïts en dues plantes. A l'any 2006 es va fer una ampliació de 4 consultes a la planta primera.

A la planta baixa de 815 m²:

- Zona d'administració, amb una sala interna de treball, dues zones de d'admissions (una d'urgències i analítiques i altre general), despatxos de direcció i magatzem.
- Hi ha dues sales d'espera: una a la zona de pediatria/ginecologia/odontologia amb cabuda asseguts per a 49 persones, i una altre menor a l'àrea d'urgències i analítiques per a 18 persones assegudes
- Lavabos per usuaris
- Magatzem per neteja
- Sala de reunions i preparació al part
- Zona d'Urgències i Atenció Continuada amb 6 boxes + un altre de crítics: Total 7
- 4 Consultes de Pediatria
- 2 Consultes de Odontologia
- 2 Consultes Ginecologia i Llevador
- 2 Consultes polivalents
- 1 Consulta de Podologia
- 1 Ascensor

A la planta primera de 770 m²:

- 16 consultes medicina de família
- 1 Despatx comitè empresa CABE
- Sala espera central principal i una altre menor per a les consultes de l'ala est
- Lavabos per a usuaris
- Sala de reunions/biblioteca
- Zona de personal
 - 3 dormitoris
 - 2 vestidors
 - Lavabos
 - Relax/menjador

Recursos humans

La plantilla actual està formada per :

- 1 Director
- 1 Cap d'admissions
- 22 Metges de família:
 - 17 Metges amb contingent
 - 2 Metges sense contingent
 - 2 Metges per a guàrdies
 - 1 Metge per a la Residència Palafrugell Gent Gran

12 de 22

- 10 Metges residents (MIR)
- 4 Pediatres
- 2 Odontòlegs
- 2 Ginecòlogues
- 1 Llevador/a
- 1 Infermera ASSIR
- 19 Infermeres:
 - 15 Infermeres amb contingent
 - 2 Infermeres sense contingent
 - 2 Infermeres per a guàrdies
- 1 Infermera resident (EIR)
- 20 Auxiliars polivalents:
 - 19 Auxiliars
 - 1 Auxiliar clínica

Necessitats de creixement

Passats 21 anys des de l'obertura i 12 des de la darrera reforma, les demandes, la població i els serveis oferts als ciutadans, han anat creixent fins a fer que les actuals dependències siguin del tot insuficients.

Els principals motius pels quals es requereix un increment d'estructura física són els següents:

- Un augment de la població atesa del 30,20% des de l'any 1997.
- Un increment de la seva activitat del 23,77% des de l'any 1997.
- Un augment del 100% de la plantilla inicial.
- Centre docent amb 10 metges residents i 1 infermera resident
- Consultories d'especialitats hospitalàries que venen al centre:
 - Endocrinologia
 - Rehabilitació
 - Psiquiatria
 - Nefrologia
- Professionals externs que passen consulta al centre:
 - 1 Psicòleg d'adults
 - 1 Psicòleg infantil
 - 1 Metge programa PADES
 - 2 Fisioterapeutes
 - 2 Podòlegs
 - 1 Infermera CPAP (continuous positive airway pressure)
- Serveis externs que donen servei a l'ABS:
 - Responsables d'oxigenoteràpia domiciliaria
 - Psicòlegs de l'associació de malalts d'Alzheimer
- En els darrers anys s'ha produït un increment significatiu en la cartera de serveis:
 - Cirurgia petita
 - Crioteràpia
 - Ecografies

- Fons d'ull
- Tonometries oculars
- Espirometries
- Teràpies grupals
- Aula d'educació sanitària
- ASSIR (atenció a la salut sexual i reproductiva)
- Fisioteràpia ambulatoria
- Tractament amb ferro endovenós
- Dispensació mèdica hospitalària ambulatoria
- Control dicumarínics
- Infermeria gestió de casos
- Prick-test
- Infiltracions
- ITB (índex turmell braç)
- CPAP (continuous positive airway pressure)
- AMPA (automesura domiciliària de la pressió arterial)
- A curt termini es preveu ampliar l'oferta amb serveis com Osteopatia, nutricionista, etc
- La jornada laboral dels facultatius s'ha incrementat, per equiparar-se a la resta de professionals, del 96,3% al 100%.
- Quan al Gener de 2017 l'ABS assumeix totes les extraccions de la seva població, s'agreuja el problema de falta d'espai per la sala d'espera d'analítiques ja que aquesta hauria de poder acollir entre 80 i 120 persones que acudeixen cada dia en un molt breu espai de temps. Durant les extraccions, la sala d'espera, i part de l'edifici, està treballant àmpliament per sobre de l'ocupació de persones prevista.
- La demanda multiplicada d'atenció continuada/urgències en temporada estival. A les nits i caps de setmana només es disposa de la meitat de l'espai per seguretat.

Quadre de necessitats de creixement

A continuació es descriuen les noves estructures necessàries per al CAP de Palafrugell:

- 7 Consultes de medicina de família
- 4 Consultes d'especialitats
- 1 Consulta de pediatria
- 2 Consultes polivalents
- 3 Consultes MIR
- 2 Consulta per a tècniques (ecografia, cirurgia menor, ...)
- 1 Sala de rehabilitació
- 1 Sala de radiologia
- Ampliació o nova creació d'una sala d'espera per a analítiques i urgències (80-120 persones).

El quadre de necessitats d'ampliació de l'edifici queda definit a la següent taula, on s'estima una superfície construïda d'ampliació de 1022,63m².

PROGRAMA FUNCIONAL AMPLIACIÓ - CAP. PALAFRUGELL				
Denominació	Nombre	Superfície	Total	Total àrees
ÀREA D'ATENCIÓ CONTINUADA - REFORÇ ESTIU				
Sala d'espera analítiques i Urgències	1	120	120	
Banyos públics (Homes/Dones)	2	15	30	150
ÀREA DE MEDICINA DE FAMÍLIA				
Consultes mèdiques	7	16,5	115,5	
Sala d'espera	1	42	42	157,5
ÀREA DE ESPECIALITATS				
Consultes mèdiques	4	16,5	66	
Sala d'espera	1	24	24	90
ÀREA DE PEDIATRIA				
Consulta pediatria	1	16,5	16,5	
Sala d'espera	1	6	6	22,5
ÀREA DE CONSULTES POLIVALENTS				
Consultes mèdiques polivalentes	2	16,5	33	
Sala d'espera	1	12	12	45
ÀREA DE CONSULTES RESIDENTS				
Consultes mèdiques	3	16,5	49,5	
Sala d'espera	1	18	18	67,5
ÀREA DE CONSULTES TÈCNiques				
Consultes mèdiques	2	20	40	
Sala d'espera	1	12	12	52
ÀREA DE REHABILITACIÓ				
Ampliació Rehabilitació	1	60	60	60
ÀREA DE RADIOLOGIA				
Sala d'exploració convencional	1	25	25	
Control	1	6	6	
Cabina - vestidor	2	2	4	
Sala d'espera	1	6	6	41
ÀREA D'INSTAL·LACIONS				
Central Hidràulica	1	10	10	
Sala de quadres generals	1	10	10	
Central de fred, col·lectors i bombes	1	18	18	
Central tèrmica, col·lectors i bombes	1	16	16	
Rack principal	1	8	8	
Taller / Magatzem	1	10	10	72
TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL				757,50
CIRCULACIONS, DIVISIONS, TANCAMENTS (35%)				265,13
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA				1022,63

Possibilitats aprofitament urbanístic

Per elaborar aquest informe, s'han consultat les dades de planejament, de l'Ajuntament de Palafrugell així com entrevistats els serveis urbanístics per formular-hi les aclaracions pertinents. En conseqüència, en data de juliol 2017 l'informe té un valor de veracitat contrastat i aprovat pels serveis tècnics.



Il·lustració 6 Imatge extreta del Geoportal Urbanístic de Palafrugell

La qualificació urbanística del Centre és SE2, que correspon a Equipament Sanitari-assistencial. Segons l'article 104 de les normes urbanístiques, règim general, condicions d'ús i d'ordenació, l'edificabilitat de la parcel·la es regeix per el tipus d'ordenació que envolta l'emplaçament de l'equipament.

9. Per als equipaments existents en sòl urbà consolidat regirà el tipus d'ordenació que envolta l'emplaçament de l'equipament i s'aplicaran les mateixes intensitats i condicions d'edificació, tret que raonablement hagin de ser diferents, cas en el qual s'haurà d'efectuar un pla especial urbanístic. Es podrà mantenir la volumetria de l'equipament en cas de substitució per un altre ús d'equipament.

En sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable regirà el tipus d'ordenació que envolta l'emplaçament de l'equipament, i el sostre màxim serà el resultant d'aplicar una edificabilitat d'1 m²sostre/m²sòl i, si de manera justificada cal ampliar-lo, caldrà la tramitació d'un pla especial urbanístic.

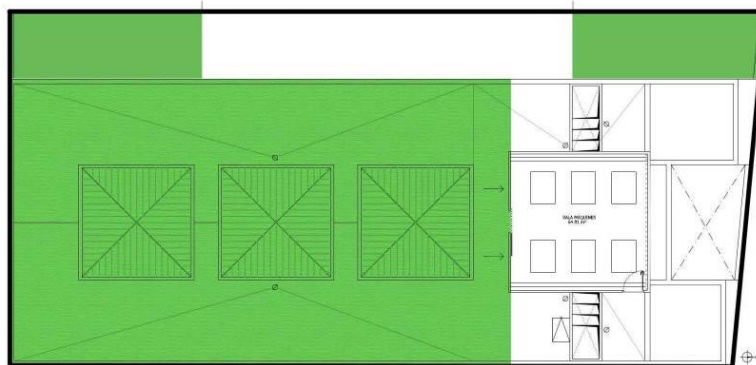
Per el cas que ens ocupa i consultats els serveis tècnics de l'ajuntament de Palafrugell, sembla que es podria considerar el règim de planta baixa i dos (alçada 10metres), que caracteritza la parcel·la situada al nord i que té una qualificació R32.

Proposta 1 – Creixement en alçada

Analtzats els paràmetres urbanístics es fa una primera proposta dels metres que es podria ampliar l'edifici, tenint en compte que caldria fer una Pla Especial Urbanístic per adequar-ne l'aprovació, de tots els òrgans administratius.

En total, 868,6 m², distribuïts a la planta segona i als laterals que limiten amb la parcel·la situada al nord. Aquest estudi no avalua la problemàtica estructural, i se centra únicament amb les possibilitats a nivell urbanístic.

	superfícies actuals	ampliació seguint esquema	total
planta baixa	815,48	103,2	918,68
planta 1 pis	770,85	103,2	874,05
planta 2 pis	77,7	662,2	739,9
total superfície construïda	1664,03	868,6	2532,63



Il·lustració 7 En verd les àrees que es podrien ampliar

Aquesta proposta:

- Evita la necessitat de comprar un nou solar, en el cas que fos possible.
- Permet l'ampliació en nombre de consultes, però obliga a reorganitzar part de la planta baixa per millorar les esperes a analítiques i l'entrada d'urgències.
- Aquesta opció permet ampliar 868,6m², i quedaria curta respecte de les previsions fetes en el programa funcional que requereix de 1022,63m². S'hauria d'esgotar la edificabilitat del solar i tot i així les superfícies quedarien curtes respecte de les previsions actuals.
- El fet d'ampliar l'edifici en alçada suposa també inconvenients per a l'ús continuat del mateix mentre es facin les obres.
- L'ampliació de darrera del costat oest pot resultar poc funcional.

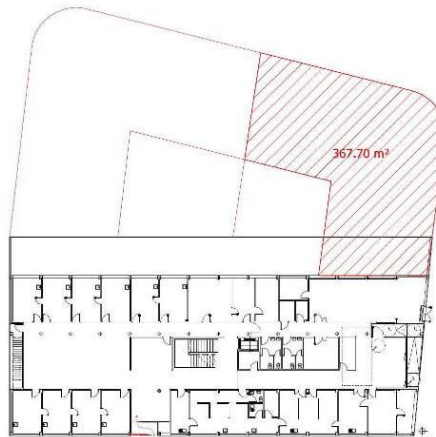
Proposta 2 – Creixement parcel·la adjacent

Una altra opció a considerar i que a nivell funcional de l'actual organigrama del CAP resolndria molts problemes és la d'adquirir la parcel·la que hi ha just al costat, actualment en venda per part d'una immobiliària.



Il·lustració 8 Fotografia del CAP des de la façana Nord est, amb el solar en venda a la cantonada.

En la imatge que acompanya aquestes línies es grafia amb ratllat la superfície edificable que es pot ocupar de la parcel·la veïna. Són 367,7 metres quadrats en planta, que multiplicat per les 3 possibles plantes passaria a ser d'uns 1100m², construïts, a més, en una edificació absolutament independent de la primera, i amb una fàcil connexió entre ambdós.



Aquesta segona opció permetria que la zona actual d'accés directe des del carrer Àngel Guimerà, creixés amb comoditat i resolgués els actuals conflictes entre urgències, laboratori, i sala d'espera, que comparteixen un espai molt reduït i de difícil maniobrabilitat.

A més, encara que amb menor importància, apropiaria l'accés del CAP a la zona centre de Palafrugell, creant una façana més institucional i reconeguda que l'actual.

Aquesta proposta:

- Permetrà realitzar una obra sense interferir en el funcionament quotidià del centre.
- Donada la seva situació a la cantonada amb el Passeig de Migdia, millorarà la comunicació visual i d'accessibilitat amb la vila de Palafrugell.
- Tenint en compte l'actual organització del CAP, la opció 2 també resoldrà amb molta facilitat el mal funcionament de les circulacions cap a Urgències, així com les esperes per analítiques.
- En la opció 2, la comunicació entre els dos edificis, a qualsevol planta també serà molt senzilla.
- La superfície edificable de la parcel·la adjacent d'uns 1.100m² seria suficient per poder incloure totes les estances requerides.

Proposta 3 - Combinació propostes 1 i 2

Una combinació de la proposta 1 i 2 permetria un millor funcionament del centre, ja que permetria una ampliació molt ordenada de consultes a nivell de planta 2 (per sobre del CAP existent) mentre que també permetria una ampliació a nivell de planta baixa amb la resta de programa.

Conclusions

Passats vint-i-un anys des de la seva construcció, les demandes, la població i els serveis oferts als ciutadans, han anat creixent fins a fer que les actuals dependències siguin del tot insuficients.

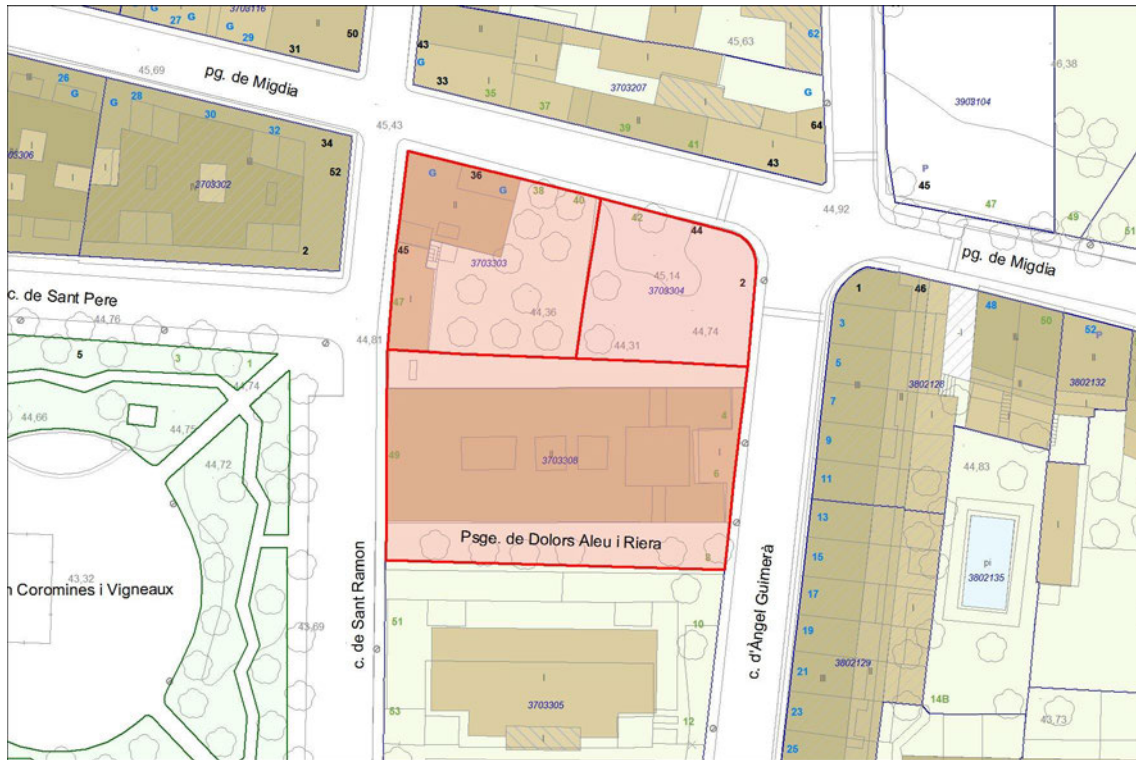
És per això que es sol·licita un augment de superfície pels motius següents:

- Increment de la població del 30,20% des de que es va obrir el cap fins avui.
- Increment de l'activitat del 23,77% a l'ABS en el període 2002 – 2015. L'edifici actual funcionalment no pot absorbir més activitat.
- Increment de professionals del 100% des del 1997 fins avui.
- Fort increment de la cartera de serveis

De les possibles propostes presentades es valora com a òptima la Proposta 2 que contempla l'ampliació cap a la parcel·la adjacent juntament amb una reforma de l'espai que ocupa actualment l'atenció continuada.

ANNEX 2

Plànol de cadastre de l'àmbit afectat.



ANNEX 3

Documentació registral i cadastral finca carrer d'Àngel Guimerà, 2 i Passeig Migdia,42-44 de Palafrugell.

Annex 3.1 Documentació registral

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

Registrador de la Propiedad de PALAFRUGELL
Mestre Sagrera, PALAFRUGELL
tlfno:

correspondiente a la solicitud formulada por

AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL
con DNI/CIF: P1712400I

■ ■ ■

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones



Identificador de la solicitud: F10FH09C6

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.
Su referencia:126004

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>
CSV: 9211900110120906
Huella: af42c03b-89b08251-93142507-2e17b9f5-ae183bc4-d44b2db4-5599d32f-051122db

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PALAFRUGELL
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página

Fecha 22/10/2019

Finca : 30376 de PALAFRUGELL

IDUFIR: 17014000448854

DATOS REGISTRALES

Tomo 3374 Libro 873 Folio 91

DESCRIPCION

URBANA.= Solar, per haver-se derruït les edificacions en ell existents, amb una superfície de QUATRE-CENTS DIVUIT METRES QUADRATS (418 m2), situat en la confluència del Passeig Migdia amb el carrer Àngel Guimerà, assenyalat de números quaranta-dos/quaranta-quatre, en la primera i de número dos en la segona de les esmentades vies públiques, de la vila de Palafrugell. AFRONTA: al nord, amb el Passeig Migdia; al sud, amb finca de "Consorti Assistencial del Baix Empordà"; a l'est, amb el carrer Àngel Guimerà; i a l'oest, amb finca propietat de Referència cadastral: 3703304EG1430S0001QR.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : CORAL HOMES SLU

DNI/NIF : C.I.F.

Título : APORTACION

Naturaleza Derecho : Propiedad

Carácter

Participación : PLENO DOMINIO de la finca.

Fecha del Título ... : 16-11-2018

Autoridad : ANTONIO MORENES GILES

Sede Autoridad : Madrid

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

Inscripción: 8ª de fecha 19-03-2019

Cargas

CARGAS POR RAZON DE SU PROCEDENCIA:

Afecciones/cargas Varios

La finca antes descrita está gravada, como predio sirviente, con la **SERVIDUMBRE DE PASO** a favor de la finca 22.700, folio 9 Tomo 2941, siguiente: "SERVIDUMBRE DE PASO PARA PERSONAS de carácter permanente para dar acceso al piso alto de dicho predio dominante desde la calle Angel Guimerá, a través del portal del predio sirviente abierto a dicha vía pública y subida por la escalera existente a la izquierda según se entra, y que discurre paralela a la calle Angel Guimerá citada. TOMO 2.876 DEL ARCHIVO, LIBRO 511 DE PALAFRUGELL, FOLIO 176 VUELTO, FINCA 6181N, INSCRIPCIÓN 15ª DE FECHA 3 DE NOVIEMBRE DE 1.998.

PROPIAS DE ESTA FINCA:

Afección

Afección durante el plazo de **CINCO** años, contados a partir del día dieciocho de Septiembre de dos mil diecisiete, al pago de la Liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiendo sido declarada **EXENTA** del pago de dicho Impuesto por autoliquidación; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 7ª, de la finca nº 30376 de PALAFRUGELL, obrante al folio 91 del tomo 3374 del Archivo, libro 873.

Afección

Afección durante el plazo de **CINCO** años, contados a partir del día diecinueve de marzo de dos mil diecinueve, al pago de la Liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiendo sido declarada **EXENTA** del pago de dicho Impuesto por autoliquidación; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 8ª, de la finca nº 30376 de PALAFRUGELL, obrante al folio 91 del tomo 3374 del Archivo, libro 873.

Sin asientos pendientes.

OBSERVACIONES: Los datos consignados en la presente Nota Informativa están actualizados a día 22/10/2019, antes de la apertura del Diario.

MUY IMPORTANTE: Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).


- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



Annex 3.2 Documentació cadastral



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3703304EG1430S0001QR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PS MIGDIA 42 Suelo 17200 PALAFRUGELL [GIRONA]
Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.


Valor catastral [2019]: 95.218,88 €
Valor catastral suelo: 95.218,88 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
CORAL HOMES S.L.U		100,00% de propiedad	28036 MADRID [MADRID]


PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 418 m2



Este documento refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
 Solicitante: AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL
 Finalidad: V
 Fecha de emisión: 09/10/2019

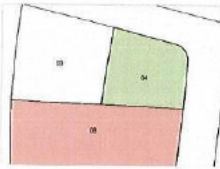
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: T0JDM8YBKSNCAX (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 09/10/2019



**CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: 3703304EG1430S0001QR

RELACION DE PARCELAS COLINDANTES

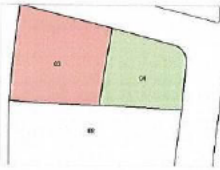


Referencia catastral: 3703308EG1430S0001FR

Localización: CL ANGEL GUIMERA 6
PALAFRUGELL (GIRONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal



Referencia catastral: 3703303EG1430S0001GR

Localización: PS MIGDIA 36
PALAFRUGELL (GIRONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 130114449103AR0CAK (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de Emisión: 09/10/2019



ANNEX 4

Documentació registral i cadastral finca carrer Sant Ramon, 45 i Passeig Migdia,36-40 de Palafrugell.

Annex 4.1 Documentació registral



Información Registral expedida por

Registrador de la Propiedad de PALAFRUGELL
Mestre Sagrera, 47 al 53, 2º - 1ª - PALAFRUGELL
tfnº:

correspondiente a la solicitud formulada por

AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

con DNI/CIF: P1712400I



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones



Identificador de la solicitud: F10FH10H1

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: 126005

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PALAFRUGELL
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página

Fecha 22/10/2019

Finca : 6210 de PALAFRUGELL

IDUFIR: 17014000234679

DATOS REGISTRALES

Tomo 2971 Libro 580 Folio 40

DESCRIPCION

URBANA.= Casa compuesta de planta baja y un piso en alto, sita en la villa de Palafrugell, Passeig Migdia, número treinta y seis, y calle San Ramón, número cuarenta y cinco, sobre un solar de superficie según el título seiscientos cinco metros cuadrados, si bien según el Registro, tal superficie es, después de una cesión al Ayuntamiento de Palafrugell, de CUATROCIENTOS CINCUENTA METROS NOVENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS. La planta baja, destinada a dos locales comerciales, garaje, dos aseos, pasillo y trastero, ocupa una superficie de CIENTO SESENTA Y OCHO METROS CUARENTA Y DOS DECÍMETROS. Y el piso en alto, destinado a vivienda, ocupa CIENTO VEINTICUATRO METROS, CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS, y se compone de sala de estar-comedor, cocina, despacho, cuarto de baño, aseo y tres dormitorios. LINDA, en su conjunto: frente, Norte, con el Passeig Migdia, y Sur, fondo, con resto de finca del Ayuntamiento, ambos lindes, antes de la cesión al Ayuntamiento referida, en línea de treinta y tres metros, sesenta centímetros; Este, derecha, con y oeste, izquierda, con calle Sant Ramón, donde obtiene el número cuarenta y cinco, ambos lindes, antes de la cesión al Ayuntamiento referida, en línea de diecinueve metros y medio, que era el ancho. Su referencia catastral es 3703303EG1430S0001GR.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : don

DNI/NIF :

Título: ENTREGAS DE LEGADOS

Naturaleza Derecho : Propiedad

Carácter: Privativo

Participación: PLENO DOMINIO de la finca.

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

Fecha del Título ...: 27-02-1999

Autoridad: JOAQUIN VIOLA TARRAGONA

Sede Autoridad: PALAFRUGELL

Inscripción: 4ª de fecha 06-10-1999

Título: OBRAS NUEVAS

Naturaleza Derecho : Obra Nueva

Carácter: Privativo

Participación: OBRA NUEVA en pleno dominio.

Fecha del Título ...: 07-11-2005

Autoridad: MARIA VICTORIA PEREZ PEREZ

Sede Autoridad: PALAFRUGELL

Inscripción: 6ª de fecha 11-01-2006

Cargas

PROPIAS DE ESTA FINCA:

Hipoteca

Gravada con una HIPOTECA a favor de CAIXA ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA en garantía de 70.000,00 euros de principal, de hasta la cantidad máxima de cinco mil novecientos cincuenta euros por intereses ordinarios del último año al tipo inicial del tres con cincuenta por ciento y hasta el máximo del ocho con cincuenta por ciento anual, de hasta la suma de catorce mil trescientos cincuenta euros por intereses de demora del último año al tipo del veinte con cincuenta por ciento anual y de catorce mil euros para costas y gastos, por el plazo de veinte años, con vencimiento final el crédito el día 29-02-2024, constituida en escritura otorgada en PALAFRUGELL ante el Notario Don JUAN ANTONIO NOGUERA VELEZ el veintiséis de Febrero de dos mil cuatro, causante de la inscripción 5ª, al folio 37, del Tomo 2971, libro 580 de Palafrugell, de fecha catorce de Abril de dos mil cuatro.

Valor de tasación: trescientos veinticinco mil quinientos setenta y seis euros.

Afección

AFECCION durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día catorce de Abril de dos mil cuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiendo quedado liberada de dicha afección, por la cantidad de ochocientos dieciocho euros, satisfechas por autoliquidación; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 5ª, de la finca nº 6210/ de PALAFRUGELL, obrante al folio 37 del tomo 2971 del Archivo, libro 580.

(Afección caducada, pendiente de cancelar).

Afección

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

AFECCION durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día once de enero de dos mil seis, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiendo quedado liberada de dicha afección, por la cantidad de doscientos cuarenta y nueve euros y cuarenta céntimos de euro, satisfechas por autoliquidación; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 6ª, de la finca nº 6210/ de PALAFRUGELL, obrante al folio 40 del tomo 2971 del Archivo, libro 580.

(Afección caducada, pendiente de cancelar).

Sin asientos pendientes.

OBSERVACIONES: Los datos consignados en la presente Nota Informativa están actualizados a día 22/10/2019, antes de la apertura del Diario.

MUY IMPORTANTE: Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS


- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Annex 4.2 Documentació cadastral



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: 3703303EG1430S0001GR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PS MIGDIA 36 17200 PALAFRUGELL [GIRONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 394 m² **Año construcción:** 1980

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal

Valor catastral [2019]: 357.808,89 €

Valor catastral suelo: 139.411,47 €


Valor catastral construcción: 218.397,22 €

Construcción

Esc./Pta./Pta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Pta.	Destino	Superficie m ²
1/0/001	APARCAMIENTO	141	1/00/02	VIVIENDA	21
1/0/003	COMERCIO	70	1/01/01	VIVIENDA	162

PARCELA CATASTRAL

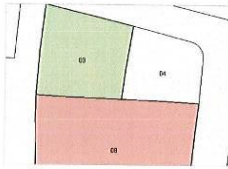
Superficie gráfica: 612 m² Parcela construida sin división horizontal



Documento emitido con GSV y sellado de la Dirección General del Catastro (GSV: A62847114353584) (verificable en <http://www.sedelectronica.gob.es>) | Fecha de emisión: 09/10/2019

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL
Finalidad: V
Fecha de emisión: 09/10/2019

RELACION DE PARCELAS COLINDANTES

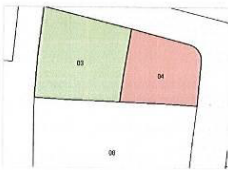


Referencia catastral: 3703308EG1430S0001FR

Localización: CL ANGEL GUIMERA 6
PALAFRUGELL (GIRONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social NIF Domicilio fiscal



Referencia catastral: 3703304EG1430S0001QR

Localización: PS MIGDIA 42
PALAFRUGELL (GIRONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social NIF Domicilio fiscal
CORAL HOMES S.L.U

Documento firmado con CSY y sello de la Dirección General del Catastro
CSY: KPBX27H8255881 (verifique en https://www.sindicatocastro.gob.es) | Fecha de firma: 09/02/2019



ANNEX 5

Documentació registral i cadastral finca carrer d'Àngel Guimerà, 6, carrer Sant Ramon i Passatge Dolors Aleu i Riera, de Palafrugell.

Annex 5.1 Documentació registral

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

Registrador de la Propiedad de PALAFRUGELL
Calle Ample, 10-12, 1º - PALAFRUGELL
tlfno: _____


correspondiente a la solicitud formulada por

AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL
con DNI/CIF: P17124001

■■■

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones



Identificador de la solicitud: F13NZ20M4

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.
Su referencia: 160688

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212000113492034
Huella: a2d59c81-9d359ca1-57023f2f-0630a4b8-54265bc1-32f0cfe5-1ad64db6-7f27ce84

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PALAFRUGELL

NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página

Fecha 20/4/2020

Finca : 24136 de PALAFRUGELL

IDUFIR: 17014000361634

DATOS REGISTRALES

Tomo 3041 Libro 630 Folio 106

DESCRIPCION

URBANA.= Inmoble ubicat al terme municipal de Palafrugell, constituint una sola entitat. Consta de dues plantes (PB+1) i té una superfície construïda de MIL SIS-CENTS QUARANTA-TRES METRES TRENTA-VUIT DECÍMETRES QUADRATS edificats. A la planta baixa (vuit-cents disset metres vint decímetres quadrats ,817,20 m2) s'ubica l'àrea d'entrada amb vestíbul, recepció i arxiu, l'àrea administrativa amb un despatx de coordinació, despatx d'infermeria i una sala de treball administratiu, l'àrea de pediatria i l'àrea polivalent amb vuit sales de consulta i una sala d'espera, l'àrea d'atenció continuada amb quatre sales de consulta i una sala de conservació de mostres, presa de mostres, brut, net, box polivalent i sala d'espera, l'aula d'educació sanitària i un accés diferenciat i independent per al servei d'urgències, amb una sala d'espera i una sala de rehabilitació. A la planta primera (Set-cents seixanta-sis metres divuit decímetres quadrats, 766,18 m2) s'ubica l'àrea de medicina general amb catorze sales de consulta i una sala d'espera, la biblioteca i sala de reunions, l'àrea de personal sanitari amb dos dormitoris, vestidor femení, vestidor masculí i sala de personal, l'àrea emmagatzematge: magatzem general, magatzem clínic i local de residus i l'àrea d'instal·lacions. A la planta coberta (60 m2), s'ubica la central d'instal·lacions de climatització de l'edifici. Aquest immoble es troba edificat sobre una finca de forma pràcticament rectangular que té una superfície de MIL TRES-CENTS DOTZE METRES QUADRATS ,que afronta: al Nord, amb un front de parcel·la al Nord, amb un front de parcel·la de quaranta-set amb seixanta metres lineals, amb les finques qualificades d' a.13, d'ordenació segons alineació de vial, en illa oberta, deixant lliure d'edificació la cara sud; al Sud, amb un front de quaranta-quatre amb cinquanta-cinc metres lineals, amb la tanca de separació del solar propietat municipal destinat a guarderia; a l'Est, amb una façana de vint-i-set amb noranta metres lineals, amb el carrer Àngel Guimerà; a l'Oest, amb façana de vint-i-nou amb vint metres lineals, amb el carrer Sant Ramón.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : SERVEI CATALA DE LA SALUT

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

DNI/NIF : C.I.F.

Título: **CESION**

Naturaleza Derecho : Propiedad

Carácter: -----

Participación: **PLENO DOMINIO** de la finca.

Fecha del Título ..: 20-05-1998

Autoridad

Sede Autoridad: **BARCELONA**

Inscripción: 1ª de fecha 01-03-2002

Título: **OBRAS NUEVAS**

Naturaleza Derecho : Obra Nueva

Carácter: -----

Participación: **OBRA NUEVA** en pleno dominio.

Fecha del Título ..: 28-01-2004

Autoridad

Sede Autoridad: **Barcelona**

Inscripción: 2ª de fecha 22-03-2004

Título: **MODIFICA ESCRITURA DE OBRAS NUEVAS**

Naturaleza Derecho : Obra Nueva

Carácter: -----

Participación: **OBRA NUEVA** en pleno dominio.

Fecha del Título ..: 11-02-2013

Autoridad: **ORGANS CENTRALS DE L'ENS PUBLIC (SERVEI CATALÀ DE LA SALUT"**

Sede Autoridad: **Bacelona**

Inscripción: 3ª de fecha 05-03-2013

Cargas

PROPIAS DE ESTA FINCA:

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

Afecciones/Cargas Varios

EL SERVEI CATALÀ DE LA SALUT va adquirir aquesta finca per cessió que va fer-li l'AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL, per destinar la finca a la construcció d'un Centre d'Atenció Primària, condicionant la cessió ja que la finca pot revertir a l'ens local en cas de no complir la finalitat de cessió, o si deixés de ser destinada a l'ús previst en el termini de trenta anys. La cessió es va formalitzar en una escriptura atorgada el 20/05/1998 davant el Notari de Barcelona senyor i va motivar la inscripció 1ª de la finca, de data 1 de març de 2002.

Sin asientos pendientes

OBSERVACIONES: Los datos consignados en la presente Nota Informativa están actualizados a día 20/4/2020, antes de la apertura del Diario.

MUY IMPORTANTE: Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Annex 5.2 Documentació cadastral



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3703308EG1430S0001FR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL ANGEL GUIMERA 6 17200 PALAFRUGELL [GIRONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Sanidad.Benefic

Superficie construida: 1.582 m²

Año construcción: 1996

Valor catastral [2020]: 1.458.139,56 €

Valor catastral suelo: 22.330,11 €

Valor catastral construcción: 1.435.809,45 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
CONSORCI ASSISTENCIAL DEL BAIX EMPORDA		100,00% de propiedad	

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
/00/01	SANIDAD	762	/00/02	SANIDAD	15
/00/03	SANIDAD	40	/01/01	SANIDAD	518
/01/02	SANIDAD	147	/01/03	SANIDAD	100

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.260 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

Finalidad: sj

Fecha de emisión: 20/04/2020

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: KP17W1NJ2PX10DR (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/04/2020



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3703308EG1430S0001FR

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3703305EG1430S0001PR

Localización: CL ANGEL GUIMERA 10
PALAFRUGELL [GIRONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL	P17124001	CL CERVANTES 16 PALAFRUGELL 17200 PALAFRUGELL [GIRONA]



Referencia catastral: 3703303EG143080001GR

Localización: PS MIGDIA 36
PALAFRUGELL [GIRONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal



Referencia catastral: 3703304EG1430S0001QR

Localización: PS MIGDIA 42
PALAFRUGELL [GIRONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CORAL HOMES S.L.U		

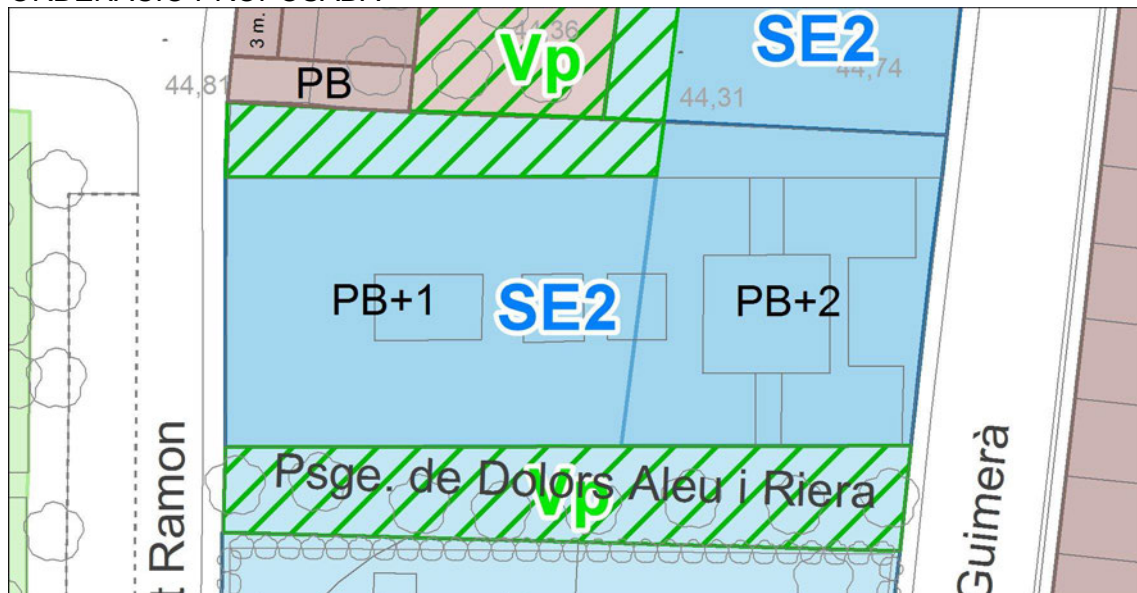




ANNEX 6

Estudi justificatiu de l'edificabilitat de la finca del CAP actual en relació a l'edificabilitat que resultaria d'aplicar les condicions d'ordenació de l'entorn.

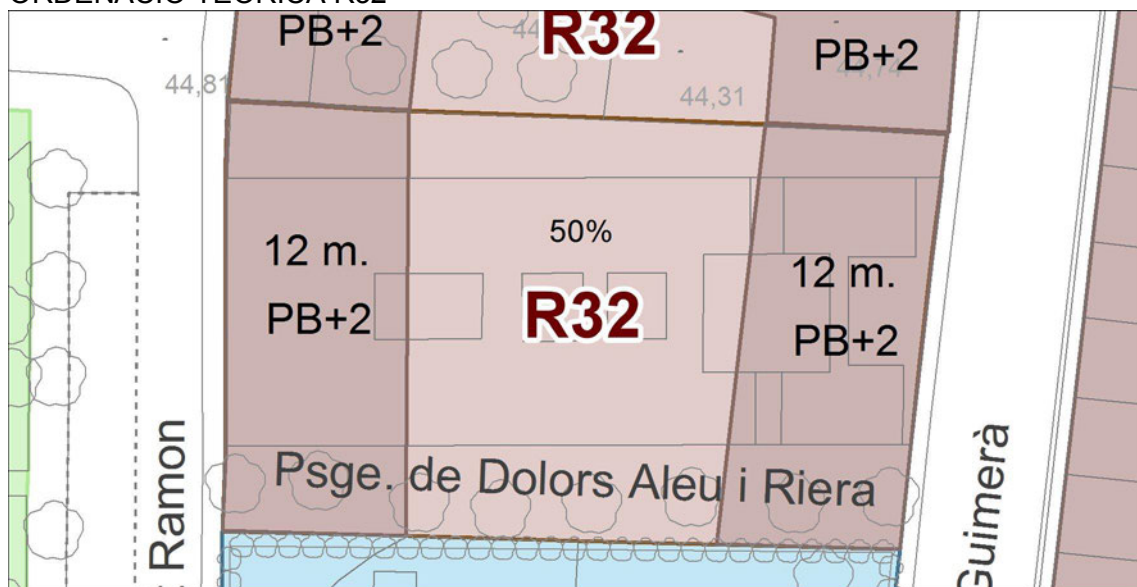
ORDENACIÓ PROPOSADA



SE2 - Finca CAP	m ²	Factor	Total edificabilitat
PB+1 - c. de St. Ramón	485,4	2	970,8
PB+2 - c. d'Àngel Guimerà	397,6	3	1192,8
Vp - psge. de Dolors Aleu	283,4	0	0,0
Vp - pati interior	122,3	0	0,0
Total	1288,7		2163,6

Escala 1/500

ORDENACIÓ TEÒRICA R32



R32 - Finca CAP	m ²	Factor	Total edificabilitat
PB+2 - c. de St. Ramón	338,7	3	1016,1
PB+2 - c. d'Àngel Guimerà	333,4	3	1000,2
Pati	617,1	50%	308,6
Total	1289,2		2324,9

Escala 1/500

Conclusió: Amb l'ordenació proposada hi ha una edificabilitat inferior a la teòrica d'ordenació de R32.



ANNEX 7

Informe tècnic, emès per l'Arquitecte Municipal, senyor Jordi Font Bel, en relació a les al·legacions presentades i a l'informe emès Servei Català de la Salut, rebut en data 11 de març de 2020, amb registre d'entrada núm. 2020004740.

INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 8 DEL POUM DE PALAFRUGELL.

El passat 22 d'octubre de de 2019, el Ple de l'Ajuntament va acordar aprovar inicialment la Modificació puntual núm. 8 del POUM de Palafrugell, per a la ordenació dels terrenys dels carrers Àngel Guimerà, Sant Ramon i Passeig Migdia, contemplant la dotació d'un equipament comunitari públic per a l'ampliació del CAP de Palafrugell.

En el termini d'informació pública es varen presentar dues al·legacions, sobre les que s'informa el següent:

Al·legació presentada pel senyor

Sol·licita que es valori la possibilitat que es pugui construir en la part del pati amb façana al Passeig Migdia, en una fondària de 10 a 12 metres. També deixa constància que edificar en PB+3 és més car que fer-ho en PB+2.

Atenent a aquesta al·legació s'ha considerat corregir l'ordenació volumètrica d'aquesta finca i es recupera la configuració d'edificar seguint l'alineació a vial en els dos fronts de façana però, pel que fa al Passeig Migdia, mantenir una franja lliure d'edificació de 4 metres, tal com es proposa a la finca veïna i, pel que fa a la façana del carrer Sant Ramon, mantenir una franja només edificable en planta baixa. Tot plegat, amb una fondària edificable de 12 metres, per no reduir el pati lliure d'edificació, que haurà de mantenir-se lliure d'edificació i, per tant, es grafia de Vp, verd privat i, als efectes d'aproximadament mantenir el sostre edificable resultant, es planteja recuperar el corresponent a les franges no edificables, mitjançant l'admissió d'una planta més respecte a la PB+2 anterior, però separada 3 metres dels fronts de les façanes.

Per tant, amb aquestes determinacions exposades, cal considerar **ESTIMADA** l'al·legació.

Al·legació presentada per Coral Homes, SL

Sol·liciten que es deixi sense efecte la modificació puntual aprovada inicialment atès que consideren que és nul·la de ple dret, tot argumentant que:

- Que no es justifica l'oportunitat ni la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents.
- Que caldria obtenir un espai de cessió gratuïta desenvolupant els àmbits delimitats en el POUM.
- Que la pretensió és obtenir, de manera ràpida i barata, una finca de manera irregular i arbitrària, essent un cas de desviació de poder.

- Infringeix els articles 94 i 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme, per quant només han passat 4 anys des de l'aprovació definitiva del POUM, i si en aquest no han estat previstes les necessitats públiques, no es pot traslladar aquest defecte a uns particulars.

- Que s'atenta contra els principis generals del dret urbanístic atès que no hi ha cap circumstància sobrevinguda real que justifiqui aquesta modificació que lesiona interessos particulars.

La conveniència d'aquesta Modificació puntual del POUM, ve clarament determinada per la necessitat d'ampliar el CAP existent, tal i com consta reflectit a la memòria del document de Modificació puntual, que remet en quan a la justificació dels interessos públics i privats concurrents al "Informe de necessitats de creixement del CAP", emès pel Centre Assistencial del Baix Empordà. L'informe en què es basa el document de planejament justifica no només la conveniència sinó, i més important encara, la necessitat de l'actuació urbanística que ha de permetre l'ampliació d'un equipament sanitari que, d'acord amb les conclusions que s'hi contemplen, es troba saturat, tant per l'augment en els últims anys d'usuaris/es com del personal adscrit a la prestació del servei que s'hi desenvolupa. La prestació d'aquest servei sanitari considerat com a servei essencial per a la ciutadania, és el que es pretén garantir amb la màxima eficiència i eficàcia i la modificació del planejament urbanístic és l'instrument per poder-ho fer efectiu.

Per altra banda, la proposta de modificació que es planteja es considera que garanteix també els interessos privats afectats de l'al·legant, en tant que determina la necessitat de recórrer a l'expropiació atès que la nova qualificació urbanística implicarà la declaració d'utilitat pública de la finalitat a la qual es destinarà el bé afectat així com la necessitat d'ocupar-lo i el propietari afectat tindrà dret a qüestió es determini el preu just de l'expropiació que es tramitarà de conformitat amb la legislació urbanística i la normativa d'expropiació forçosa, en tot allò que sigui aplicable.

D'acord amb la normativa referenciada, el preu just de la finca afectada per l'expropiació es determinarà en funció de l'aprofitament que es reconeix a la Modificació puntual, consistent en l'aprofitament assignat pel Pla que es modifica.

Aquesta obligació de vendre una finca per part del propietari no representa cap lesió ni circumstància que no sigui del seu interès atès que, com es pot constatar a les fotografies del document, i com està clarament anunciat, la finca està en venda.

Podem coincidir amb el que s'argumenta conforme caldria obtenir la finca per cessió gratuïta amb desenvolupaments urbanístics ordinaris, ja que seria la fórmula ordinària i adequada, però lamentablement no és possible atès que la finca que es requereix per a l'ampliació de la existent, només pot ser la confinant i ha de ser obtinguda mitjançant l'expropiació, atès que l'alternativa de delimitar un àmbit discontinu encara podria ser més conflictiva i sí que podria arribar a produir lesions a la propietat, en la seva adequada equidistribució de beneficis i càrregues. I precisament la legislació preveu i contempla la possibilitat de recórrer a l'expropiació quan no hi ha alternatives viables.

Per altra part, expropiar vol dir que l'Ajuntament haurà de destinar recursos propis i, per tant, només s'actua d'aquesta manera si no hi ha alternatives i sempre que la necessitat sigui notòria.

Igualment, cal dir que des de l'Ajuntament es consideraven opcions que, a nivell urbanístic es valoraven favorablement, però si aquestes impossibilitaven la inversió de l'ICS, esdevenien estèrils i, les conseqüències d'una deficient atenció mèdica a la població s'entenen al conjunt de la ciutadania, pel que la decisió no solament té el seu component econòmic, sinó també, i de manera fonamental, el social a nivell sanitari, aspecte aquest que, en cap cas, pot ser considerat com desviació de poder, atès que la pretensió és millorar la qualitat de vida de la ciutadania i garantir l'eficiència i eficàcia de la prestació d'un servei essencial com és el sanitari.

Pel que fa a l'argument conforme es té la pretensió d'adquirir una finca de manera ràpida i barata, tampoc és acceptable i, tal com ja s'ha exposat, la necessitat de tramitar aquesta modificació de planejament urbanístic, seguint per tant tots els tràmits urbanístics necessaris que finalitzaran amb l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, òrgan competent per aprovar definitivament aquest instrument, comportarà posteriorment la tramitació del procediment expropiatori de la finca afectada, subjectant-se a la normativa urbanística i expropiatòria vigent amb la finalitat que l'administració pugui obtenir aquests terrenys previ la determinació del preu just, que s'haurà de fixar segons els criteris fixats legalment en matèria de valoració.

Tampoc és cert que s'infringeixin els article 94 i 95 del TRLU, atès que el fet que el planejament tingui vigència indefinida no impedeix la seva revisió i, a vegades, fins i tot la requereix, o bé la seva modificació puntual, pautant i regulant les seves determinacions en els articles següents.

En quant al fet que el termini d'aquesta modificació per qualificar d'equipament una finca pugui ser considerat "absolutament curt i escàs", no qüestiona la seva legalitat.

Per altra part, en la tramitació del POUM es varen demanar tots els informes als diferents organismes, sense que es fes referència a aquesta necessitat que ara s'evidencia en l'informe aportat pel CABE, de data març de 2018, que motiva la modificació puntual, pel que, en definitiva, la tramitació de la modificació puntual es troba justificada en una situació de la que es té coneixement arrel de l'informe del CABE, per la qual cosa sí que per a l'Ajuntament és sobrevinguda i real.

En conclusió, es proposa **DESESTIMAR** l'al·legació i procedir a seguir la tramitació de la Modificació puntual núm. 8 del POUM.

En relació a l'Informe del Servei Català de la Salut

Complementàriament a les al·legacions esmentades, el Servei Català de la Salut ha tramès un escrit on fa una sèrie d'observacions en el sentit que tenen una previsió de necessitats de creixement quantificada en 1.000.- m², aproximadament, i que el creixement contemplat a la finca on es planteja fer l'ampliació és de 1.036.- m², pel que va molt just i podria ser insuficient, per la qual cosa sol·liciten que es permeti ocupar i edificar el tros de solar on hi ha actualment el CAP adjacent a l'edifici existent, d'acord amb el plànol que adjunten, i que les instal·lacions de l'edifici de l'ampliació puguin anar a la coberta, superant l'alçada de PB+2.

En relació a aquestes observacions, i considerant necessari donar-hi una resposta positiva, s'ha ampliat l'àmbit de la Modificació puntual del POUM, incorporant la finca



propietat de CatSalut, amb l'objectiu d'establir una ordenació volumètrica que reculli la sol·licitud manifestada i que també contempli possibles futures ampliacions a la finca, de manera que en el sostre edificable total es segueixi respectant el que resultaria de l'ordenació del seu entorn, tal com estableix l'article 104.9 de la normativa.

De tot plegat, el CAP podria assolir una superfície edificable de 3.200.- m² i, en funció que actualment en té 1.582 m² (segons el Cadastre), l'ampliació podria ser de 1.618.- m² i, per tant, sobradament superior a les necessitats actualment quantificades.

Pel que fa a la possibilitat d'ubicar les instal·lacions a la coberta, cal dir que l'article 299 de la normativa del POUM regula el següent:

Article 299. Elements tècnics i compositius d'un edifici.

1. Són elements tècnics i compositius d'un edifici els que són part integrant de la construcció de l'edificació i que poden sobresortir de l'envolvent màxima d'un edifici, no són habitables ni transitables a excepció de forjats específics per a l'ús i manteniment propi de l'element o instal·lació com, per exemple, els sòcols, cornises, ràfecs, marquesines, revestiments, persianes, baranes, xemeneies, instal·lacions diverses per ascensors i escales, baixants, aparells d'aire condicionat, antenes i altres. Aquests elements no podran distorsionar la composició arquitectònica de l'edificació i la seva regulació específica es determinarà a la ordenança del paisatge urbà que s'aprovi.

2. Els elements tècnics i compositius d'un edifici no computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat en l'article 285 d'aquestes normes.

Per tant, no hi ha cap inconvenient en acceptar aquesta sol·licitud.

Jordi Font Bel
 Arquitecte Municipal

Palafrugell, en la data de la signatura electrònica