



**Text refós aprovat pel Ple de l'Ajuntament
a la sessió del 28/11/2017**

TCAT P Marià Vilarnau
Massa - DNI 79302671M

Digitally signed by
TCAT P Marià
Vilarnau Massa -
DNI 79302671M
Date: 2017.11.29
12:45:51 +01'00'

CPI SR-1 C
Sonia
Bofarull
Serrat

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data de 19 de desembre de 2017

TEXT REFÓS

**DE L'EXPEDIENT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 1
DEL POUM DE PALAFRUGELL, CORRESPONENT
A LES SEVES NORMES URBANÍSTIQUES**

Articles 123, 124, 150, 151, 152, 153, 154, 198, 207, 210, 295, 299 i 315

Palafrugell, novembre de 2017

Obres - Projecte urbanístic
di de verificació BE348-MSX40935MUR

Podeu verificar el document a <https://seu.palafrugell.cat>
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referenciat 1/81





Obres - Projecte urbanístic

Codi de verificació: **BES-MSX009JAMJR**
Podeu verificar el document a: <https://seu.palafrugell.cat>
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referenciat 2/81



ÍNDEX

pàgina

1 – MEMÒRIA	4
2 – ARTICLES DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL POUM QUE ES MODIFIQUEN	8
3 – ARTICLES MODIFICATS	12
4 – DOCUMENT ANNEX: Projecte reparcel·lació PNF 3.1 Carrer Xarembeco. Llafranc	46

Palafrugell, novembre de 2017

EXPEDIENT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 1 DEL POUM DE PALAFRUGELL, CORRESPONENT A LES SEVES NORMES URBANÍSTIQUES. TEXT REFÓS.-

1 – MEMÒRIA

El POUM de Palafrugell és vigent des de l'endemà de la data de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 6841, de 30 de març de 2015. Des d'aquesta data s'està desenvolupant de manera activa i s'està aplicant ordinàriament, la qual cosa evidencia que el document tramitat en el seu dia per l'Ajuntament és útil i adequat a les necessitats urbanístiques del municipi.

Ara bé, de la gestió diària del Pla s'han detectat una sèrie de qüestions que caldria corregir ja que en el marc d'un document de gran abast com és un Pla d'Ordenació Urbanística Municipal és normal que determinades determinacions no s'ajustin amb precisió a la correcta resposta que urbanísticament convé resoldre. En aquest context, aquest expedient de modificació té per objectiu resoldre una sèrie de qüestions que es considera que s'han de tractar distintament a la regulació vigent.

El conjunt de modificacions que es plantegen en aquest document es refereixen exclusivament a la normativa del POUM i provenen, per una part d'ajustos del cos normatiu sobre aspectes que s'haurien considerat i, per altra, de recollir amb precisió ordenacions de documents anteriors ja desenvolupats.

Cal fer constar que aquestes modificacions no són substancials ni significatives respecte de les determinacions del POUM, i que s'han de considerar correccions, algunes fins i tot podrien tenir la consideració de correccions d'errades però, en qualsevol cas, els criteris generals sobre els quals es va redactar el Pla són absolutament vigents i els lleugers ajustos contemplats en aquest document no comporten canvis ni en la classificació ni en la qualificació del sòl ni de manera representativa en els paràmetres d'aprofitament.

Vist l'acord pres per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona a la sessió del 5 d'octubre de 2017, en relació a la Modificació puntual núm. 1 del POUM de Palafrugell, on varen suspendre l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació fins que, mitjançant un text refós, verificat pel Ple de l'Ajuntament, s'incorporin una sèrie de prescripcions detallades al citat acord, es puntualitza el que segueix:

1. Pel que fa a l'article 123 de les Normes Urbanístiques, a l'acord es diu que si les modificacions mantingudes a l'article, referides als supòsits que es puguin acceptar parcel·les inferiors als 200.- m2 de superfície mínima, regulats de manera genèrica, així com la regulació referent a que la densitat dels edificis de nivell 4, sigui d'un habitatge per a cada 100.- m2 en compte dels 120.- m2, comporten un increment del nombre d'habitatges, s'haurà de donar compliment a les determinacions dels articles 99 i 100.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme i la Disposició Addicional 2ª.4 del citat Text refós.



La superfície mínima de les parcel·les no té incidència directa amb el número d'habitatges, atès que aquest paràmetre ve determinat per la superfície construïble mitjançant la regulació d'un habitatge cada 90.- m2 sobre rasant, i la superfície construïble ve fixada en funció de la volumetria contemplada a la regulació de la subzona d'illa compacta, que si donen a dos vials és el 100% de la superfície de parcel·la pel nombre de plantes definit. A aquest conjunt edificable ens dona una superfície construïble total i, a partir d'aquest, dividint per 90.- m2, podem determinar el número d'habitatges admesos.

Per tant, la única conseqüència que pot comportar la reducció de superfície mínima en els casos contemplats, serà la possible reducció del número d'habitatges resultants, en part pel fet que la superfície mínima edificable pot ser menor per quan ja no donaria a dos vial i, per tant, als efectes que només donin a un vial, d'acord amb l'apartat 3 del mateix article, hauran de deixar un pati de 4 metres de fons i de la totalitat de l'amplada de façana i, en part, la possible reducció dels quocients derivats de la divisió en dos del nombre d'habitatges admissibles.

Per tot plegat, la modificació introduïda en l'apartat 2 de l'article 123 de les Normes, no comporta, en cap cas, un increment del número d'habitatges i, per tant, no s'està en els supòsits que contemplen increments de densitat. De tota manera, als efectes de mantenir les consideracions generals de l'illa compacta al segon paràgraf introduït, tot i que estaria en les mateixes consideracions que l'anterior, es suprimeix per no generar confusions en les determinacions generals de l'illa compacte.

Pel que fa a l'apartat 6, on s'estableix que s'admetrà un habitatge per cada 100.-m2 de superfície destinada a residencial, tot corregint el paràmetre anterior de 120.- m2, quan aquest és el nivell de protecció més baix i que normalment són objecte de substitució, en quin cas l'exigència de 120.- m2 sembla innecessària.

En qualsevol cas, aquesta modificació sí que podria comportar que, en alguns casos puntuals hi hagués un mínim increment d'habitatges però que, ara per ara, ni es pot quantificar ni localitzar i, per tant, atenent a la impossibilitat d'aplicar les determinacions corresponents als articles 99 i 100.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme i la Disposició Addicional 2ª.4 del citat Text refós, es considera convenient suprimir aquesta modificació proposada i mantenir la regulació d'admetre un habitatge per cada 120.- m2 de superfície destinada a ús residencial als edificis de nivell de protecció 4.

2. Pel que fa a l'article 152 de les Normes, que regula la clau R63, a l'acord es diu que cal acreditar documentalment les edificabilitats incorporades als apartats 7.4, 7.5, 7.6 i 7.7, i que als apartats 7.13 i 7.14 es modifiqui la referència que es fa sobre l'apartat 7.9 del mateix article.

En relació als apartats 7.4, 7.5, 7.6 i 7.7, que provenen tots ells d'un polígon contemplat al planejament anterior que es va desenvolupar amb una reparcel·lació finalment executada per cooperació després de molts tràmits amb el conjunt dels propietaris per assegurar una solució pacífica que, complementàriament, comportés la retirada dels contenciosos administratius interposats contra el POUM i els Projecte d'urbanització i de reparcel·lació.



L'obertura del carrer Xarembeco que permetés una alternativa viària al passeig de Llafranc, ha estat una prioritat reflectida en tots els planejaments urbanístics i, per tant, tots ells delimitaven un àmbit urbanístic que ho possibilités.

Amb aquest objectiu el POUM va delimitar el PNF 3.1, quina reparcel·lació es va aprovar inicialment el 27 de febrer de 2008 però que, per circumstàncies diverses, va acabant promovent l'Ajuntament, tot aprovant definitivament la reparcel·lació el 24 d'abril de 2012, ajustant determinacions en funció d'un conveni signat entre els propietaris.

A efectes documentals, s'adjunta un annex amb el document del projecte de reparcel·lació aprovat definitivament i el conveni adjunt.

Les determinacions que consten en aquests documents són pacífiques, consensuades entre tots els propietaris, i ja fa temps que les obres d'urbanització estan finalitzades i el compte de liquidació definitivament tancat.

Per tant, el POUM actual tenia la voluntat de recollir amb precisió el sostre edificable adjudicat a cada finca, que així consta en el Registre de la Propietat, però les dades correctes dels sostres edificables no es varen recollir i es aquesta precisió el que es vol introduir en aquesta modificació.

Aquests paràmetres, una vegada desenvolupat el polígon, són els que el POUM tenia interès de recollir però, concretament el paràmetre corresponent a l'edificabilitat, no es va recollir, i la voluntat d'aquesta modificació és la de corregir aquest oblit en la transposició integral dels paràmetres assignats.

En quant als apartats 7.13 i 7.14, que provenen del Pla Especial de Protecció i de Reforma Interior de Llofriu, a l'acord s'estableix la necessitat de modificar la referència que es fa a l'apartat 7.9 per l'apartat 5 del mateix article. La referència a l'apartat 7.9 és una errada correctament detectada a l'acord atès que exactament es refereix a l'apartat 5 i, per tant, es corregeix dels apartats 7.13 i 7.14.

En conclusió, al no donar-se el supòsit de generar un nombre d'habitatges superior a les determinacions de la normativa actual, es manté la regulació del segon paràgraf introduït a l'article 123.2, i es suprimeix el tercer, pel fet de no haver-se introduït en el document en informació pública i per no generar confusions en les determinacions generals de l'illa compacte.

Igualment, es suprimeix la determinació de l'article 123.6, d'admetre un habitatge per cada 100.- m2 als edificis de nivell 4, atenent a que es podria generar un increment del número d'habitatges i, per tant, es manté la determinació, d'un habitatge per cada 120.- m2.

Finalment, s'acredita documentalment les edificabilitats dels apartats 7.4, 7.5, 7.6 i 7.7 de l'article 152 incorporen la reparcel·lació que la va determinar i es corregeix l'errada detectada als apartats 7.13 i 7.14 del referit article 152.

Jordi Font Bel
Arquitecte Municipal

Palafrugell, novembre de 2017





2 – ARTICLES DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL POUM QUE ES MODIFIKUEN

El conjunt de modificacions es poden distribuir en dos grups. En un primer grup aquelles determinacions que ja existien en la normativa del planejament anterior, bé el general o bé en derivats i que, en funció que en el POUM vigent es va adoptar la normativa marc elaborada per un equip pluridisciplinar dirigit per la Direcció General d'Urbanisme, en el procés d'adaptació d'aquest cos normatiu no es varen recollir determinades precisions que sí constaven en planejaments anteriors i que es considera convenient que hi siguin, aspecte que s'entén que reverteix en l'interès públic per quan són determinacions que tendeixen a millorar la qualitat urbana de les edificacions alhora que en l'interès privat, atès que són aspectes coneguts i assumits per la ciutadania.

Aquests articles són els 150, 151, 152, 153 i 157, on simplement es contempla l'ús de restauració en edificacions aïllades i, complementàriament, a l'article 152, tot recollint determinacions del planejament derivat que es va aprovar definitivament; per altra part, els articles 123.4 i 124.5, que regulen sobre els acabats de coberta inclinada que presenta contradiccions amb la pròpia normativa que regula els paràmetres referits a l'edifici; l'article 295, quan s'estableix que el carener es situï al punt mig de la fondària edificable; i, finalment, a l'article 299, sobre la regulació dels ràfecs.

En aquest grup també podríem incloure els articles 207 i 201, que es limiten a recollir la clau CE, que prové del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, i que el POUM no la va incloure en el conjunt de claus de qualificacions recollides del PDUSC, així com l'article 315, que pretén nomenar correctament la voluntat del POUM d'establir un dinamisme de relacions humanes en determinades àrees i, per tant, s'escau millor anomenar-ho Àrea de potenciació econòmica en lloc d'Àrea de potenciació comercial.

En un altre grup podríem situar els articles 123.2, 123.6 i 198, que proposen “noves determinacions” per establir una regulació més precisa, possibilista i pragmàtica. En aquest sentit, l'article 123.2 estableix una possibilitat de parcel·lació de finques que donin a dos carrers establint-se, en aquests casos, una superfície mínima de 100.- m2 en compte de la de 200.- m2, regulada anteriorment.

Pel que fa a l'article 198, el que es pretén és incloure un aclariment per gestionar correctament les ampliacions sol·licitades en habitatges familiars en SNU, tot evitant interpretacions distorsionadores.

El present Expedient de Modificació puntual núm. 1 del POUM de Palafrugell contempla la modificació dels següents articles de les Normes Urbanístiques:

- **Article 123, de Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona illa compacta. Clau R21.**

En funció que aquesta zona es refereix als nuclis antics, i s'han detectat problemàtiques en les possibilitats de parcel·lació a les parcel·les en cantonada, quina regulació anteriorment es contemplava i en el redactat final no s'havia recollit i s'estableix un nou paràgraf a l'apartat 2, amb la intenció de contemplar una regulació en aquest sentit, tot mantenint la regulació a les parcel·les que donen a dos carrers oposats.





En aquest article es suprimeix un paràgraf a l'apartat 5, als efectes d'eliminar la limitació de permetre una part de l'ús de coberta plana quan aquesta és de tipologia inclinada, als efectes de no entrar en contradicció amb el règim general definit a l'article 295.

Aquesta limitació no existia en el planejament anterior i es va incloure per un automatisme al considerar la seva conveniència a la subzona R22p1, que correspon a l'àmbit cautelar derivat del PEPIPH de Palafrugell. En aquesta subzona es mantindria la limitació, però no té sentit fer-la extensiva a la resta de zones.

Igualment es completa, en l'apartat 6 d'aquest article, la regulació sobre la densitat admissible, atenent al fet que no es preveia cap regulació en els edificis que no tenien cap nivell de protecció, tot establint la general de 1 habitatge cada 90 m2.

Així mateix, es corregeix l'anomalia que significava que els requeriments de superfície per habitatge fossin superiors al nivell 4 que als altres 3 i, per tant, s'unifica el requeriment a 100 m² per habitatge.

- **Article 124, de Regulació específica de la zona residencial urbana tradicional, subzona illa tancada. Clau R22.**

En aquest article es suprimeix el mateix paràgraf que a l'anterior article 123, sobre les limitacions d'una part de la coberta inclinada, si bé es manté a la subzona R22p1, atès que aquesta recull les determinacions del Pla Especial de Protecció i Intervenció del Patrimoni de Palafrugell.

- **Article 150, de Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 250 m2. Clau R61.**

- **Article 151, de Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 400 m2. Clau R62.**

- **Article 152, de Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 800 m2. Clau R63.**

- **Article 153, de Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 1.500 m2. Clau R64.**

- **Article 154, de Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 3.000 m2. Clau R65.**

Aquests articles, que regulen les zones residencials de cases aïllades, s'incorporen en els respectius apartats 6. Condicions d'ús, la possibilitat d'incloure dins els usos admesos, el de restauració, atenent al fet que és un ús admissible en aquesta zona, i deixar-lo fora comportaria deixar en usos disconformes activitats existents.

A l'article 152, que regula la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 800 m2. Clau R63, s'incorporen, a les especificitats R63/1, R63/2, R63/3 i R63/4 les determinacions del planejament anterior i que estan jurídicament contemplades en el projecte de reparcel·lació del polígon del carrer Xarembeco, inscrit al Registre de la Propietat. I també a l'especificitat R63r1 i R63r2 es recullen les determinacions derivades del Pla Especial de Protecció i de Reforma Interior de

Llofriu que no s'havien incorporat en la seva totalitat i, en funció que eren determinacions vinculants, no s'han de veure afectades per altres regulacions genèriques, com és la reducció d'edificabilitat en les edificacions aparellades.

- **Article 198, Habitatges familiars.**

S'introdueix una precisió en el sentit que l'ampliació permesa del 20% dels habitatges familiars que es poden autoritzar es refereix exclusivament a l'edificació principal, amb independència de poder autoritzar la construcció complementària de 40 m2 que es regula en aquest article.

- **Article 207, de Qualificació específica del sòl no urbanitzable.**

En aquest article s'incorpora, en la relació de qualificacions urbanístiques en el sòl no urbanitzable, la denominació CE, Sòl Costaner Especial, dins l'apartat N3, Protecció sectorial, que estableix el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner.

- **Article 210, de Protecció Sectorial. Clau N3.**

Aquests article, que regula la zona N3, en sòl no urbanitzable, es completa deixant constància que el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, a més a més de les clau C1, C2 i C3, també estableix la clau CE.

- **Article 295, Coberta.**

En aquest article, que regula la Coberta, es precisa que quan la coberta es resolgui de manera inclinada, el carener s'haurà de situar en el punt mig de la fondària edificable regulada, als efectes d'evitar situacions volumètricament estranyes.

- **Article 299, Elements tècnics i compositius d'un edifici.**

Es completa el redactat d'aquest article introduint una regulació concreta sobre el vol admissible dels ràfecs, de manera transitòria, fins que es tramiti una ordenança sobre el paisatge urbà que contempli una regulació integral.

- **Article 315, de Condicions de permissibilitat dels usos.**

Es corregeix la denominació d'àrea de potenciació comercial per la d'àrea de potenciació econòmica, com així ja consta en els plànols i que, de fet, s'ajusta millor a les determinacions d'aquesta àrea.

3 - ARTICLES MODIFICATS

Article 123.- Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona illa compacta. Clau R21.

A part dels paràmetres d'aplicació regulats en els articles anteriors, la subzona R21, residencial nucli antic, illa compacta, té els paràmetres específics següents:

1. Definició

Són illes compactes, les illes el perímetre de les quals és totalment edificable, amb les limitacions que amb caràcter general estableixen aquestes normes pel que fa a il·luminació i ventilació

2. Paràmetres en relació a la parcel·lació

Només s'admetran segregacions si les parcel·les resultants donen façana a 2 vials oposats, tenen una superfície mínima de 200m² i una façana mínima de 4,50 m.

Si la parcel·la dona front a dos carrers ortogonals, bé conformant la cantonada o bé conformant una "L", es podrà parcel·lar si les parcel·les resultants tenen una façana mínima de 4,50 m i una superfície mínima de 100 m².

~~Igualment, s'admetrà la segregació de parcel·les que donin façana a dos vials oposats si les parcel·les resultants tenen una superfície mínima de 100 m² i una façana mínima de 4,50 metres, sempre que la diferència de cota entre els carrers oposats sigui inferior a 3 metres.~~

Es mantindrà la parcel·lació existent i només seran admeses agregacions per a millorar les condicions d'habitabilitat o d'accessibilitat dels habitatges, i sempre que no s'afecti edificacions amb nivell de protecció 1 o 2.

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

Les parcel·les que només donin front a un vial hauran de deixar lliure d'edificació un pati que abasti tota la amplària de la façana amb un fons mínim de 4 m. Si la planta baixa té un ús diferent del d'habitatge, el pati s'haurà de deixar a partir de la primera planta.

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

Alineació de l'edificació respecte del carrer: l'edificació se situarà ocupant el 100% de l'alineació de vial assenyalat en els plànols d'ordenació, no permetent-se reculades o enretirades del pla de façana. Aquesta obligatorietat s'estén a tot el pla de façana de manera que no apareguin mitgeres de les construccions veïnes.

5. Paràmetres referits a l'edifici

En els fronts homogenis protegits pel PEIPH, les alçàries d'edificació es conservaran, sempre que sigui possible, anàlogues a les de les edificacions existents. Amb aquesta finalitat, l'alçària 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 alçària, 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.

El projecte d'edificació ajustarà l'alçària definitiva de l'edifici, així com l'alçària 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.

Coberta: Les cobertes es construïran preferentment en la modalitat de coberta inclinada acabada amb teula àrab. S'admetrà la coberta plana acabada, en aquest cas, en forma de terrat sempre que aquesta solució no comporti distorsions amb les edificacions veïnes.

Els materials d'acabament de la coberta seran, en els dos casos, amb material ceràmic.

~~En els acabaments de cobertes inclinades tan sols s'admeten interrupcions per la col·locació d'elements tècnics d'instal·lacions, sempre complint les determinacions de l'article 295.~~

6. Condicions d'ús

Als edificis que no tinguin cap nivell de protecció serà admès un habitatge cada 90 m2 edificables sobre rasant.

Als edificis de nivell de protecció 1, 2 i 3, serà admès un habitatge per planta, sempre que la superfície destinada a ús residencial de cada planta superi els 100 m².

Als edificis de nivell de protecció 4, tant si són existents com producte de substitució dels mateixos, s'admetrà un habitatge per cada ~~400~~ 120 m2 de superfície destinada a ús residencial.

A les parts de les plantes baixes que estan afectades per la franja de potenciació comercial, únicament s'admet l'ús comercial o aquells usos que siguin de caràcter comunitari o col·lectiu, en els primers vuit metres de fondària, essent admès l'accés als usos de les plantes superiors.

Tenen la consideració d'usos compatibles, el de residència col·lectiva, el d'establiment hotel·ler, habitatge d'ús turístic, apartament turístic, oficines i serveis, els equipaments i dotacions públiques a excepció del religiós. El comercial, el de restauració, recreatiu i espectacles tipus I, condicionats a la situació 2^a, en locals de menys de 400 m2 i els industrials de 1^a categoria.

7. Especificitats

7.1. A la subzona R21c0, que prové de l'afectació de la zona de servitud del Front Marítim de Calella, s'aplicaran els següents paràmetres:



En funció que estan afectats per la franja de servitud de protecció de la zona marítim terrestre, tant per les intervencions de reforma i rehabilitació, com de substitució de l'edificació existent, s'haurà de donar compliment a allò que estableixi la legislació vigent en matèria de Costes, concretament a les determinacions establertes a la Disposició Transitòria Tercera 3.2ª de la Ley de Costas, en el sentit que quan es vulgui portar a terme qualsevol tipus d'actuació edificatòria en el front marítim de Calella, s'haurà de justificar la delimitació del tram de façana marítima, d'acord amb les seves característiques físiques, volumètriques, morfològiques i tipològiques, i es procedirà a la redacció d'un Pla Especial que contindrà la justificació expressa del compliment de tots i cadascun dels requisits establerts a la citada Disposició Transitòria Tercera 3.2ª de la Ley de Costas.

Als efectes de mantenir la façana marítima històrica si tenen la consideració de front marítim homogeni, grafiat amb una F als plànols d'ordenació, s'acceptarà conservar i rehabilitar la volumetria existent.

7.2. A la subzona R21I0, que prové de l'afectació de la zona de servitud del Front Marítim de Llafranc, s'aplicaran els següents paràmetres:

En funció que estan afectats per la franja de servitud de protecció de la zona marítim terrestre, tant per les intervencions de reforma i rehabilitació, com de substitució de l'edificació existent, s'haurà de donar compliment a allò que estableixi la legislació vigent en matèria de Costes, concretament a les determinacions establertes a la Disposició Transitòria Tercera 3.2ª de la Ley de Costas, en el sentit que quan es vulgui portar a terme qualsevol tipus d'actuació edificatòria en el front marítim de Llafranc, s'haurà de justificar la delimitació del tram de façana marítima, d'acord amb les seves característiques físiques, volumètriques, morfològiques i tipològiques, i es procedirà a la redacció d'un Pla Especial que contindrà la justificació expressa del compliment de tots i cadascun dels requisits establerts a la citada Disposició Transitòria Tercera 3.2ª de la Ley de Costas.

Als efectes de mantenir la façana marítima històrica si tenen la consideració de front marítim homogeni, grafiat amb una F als plànols d'ordenació, s'acceptarà conservar i rehabilitar la volumetria existent.

7.3. A la subzona R21t0, que prové de l'afectació de la zona de servitud del Front Marítim de Tamariu, s'aplicaran els següents paràmetres:

En funció que estan afectats per la franja de servitud de protecció de la zona marítim terrestre, tant per les intervencions de reforma i rehabilitació, com de substitució de l'edificació existent, s'haurà de donar compliment a allò que estableixi la legislació vigent en matèria de Costes, i concretament a les determinacions establertes a la Disposició Transitòria Tercera 3.2ª de la Ley de Costas, en el sentit que quan es vulgui portar a terme qualsevol tipus d'actuació edificatòria en el front marítim de Tamariu, s'haurà de justificar la delimitació del tram de façana marítima, d'acord amb les seves característiques físiques, volumètriques, morfològiques i tipològiques, i es procedirà a la redacció d'un Pla Especial que contindrà la justificació expressa del compliment de tots i cadascun dels requisits establerts a la citada Disposició Transitòria Tercera 3.2ª de la Ley de Costas.



Als efectes de mantenir la façana marítima històrica si tenen la consideració de front marítim homogeni, grafiat amb una F als plànols d'ordenació, s'acceptarà conservar i rehabilitar la volumetria existent.

Article 124.- Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona illa tancada. Clau R22.

1. Definició

La zona residencial urba tradicional correspon al tipus edificatori residencial que va servir d'ordenació dels primers creixements en extensió del nucli antic de Palafrugell, en gran part recolzant-se sobre els ravals d'accés, i als nuclis costaners es concentra en les àrees més properes a la platja de referència.

Es caracteritza per edificacions entre mitgeres amb façanes alineades a vial, seguint els esquemes característics de casa de cos o casa de doble cos, conformant illes tancades.

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 sense edificar 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

L'alineació de l'edificació al carrer queda definida de manera objectiva en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable, sèrie o.2.2.

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

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 aplicable, com a mínim, en una crugia alineada a carrer.

En els fronts homogenis protegits pel PEIPH, les alçàries d'edificació es conservaran, sempre que sigui possible, anàlogues a les de les edificacions existents. Amb aquesta finalitat, l'alçària 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 alçària, 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.

El projecte d'edificació ajustarà l'alçària definitiva de l'edifici, així com l'alçària 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.

~~En els acabaments de cobertes inclinades tan sols s'admeten interrupcions per a la col·locació d'elements tècnics d'instal·lacions, sempre complint les determinacions de l'article 295.~~

6. Condicions d'ús

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.

A les parts de les plantes baixes que estan afectades per la franja de potenciació comercial, únicament s'admet l'ús comercial o aquells usos que siguin de caràcter comunitari o col·lectiu, en els primers vuit metres de fondària, essent admès l'accés als usos de les plantes superiors.

Tenen la consideració d'usos compatibles, el de residència col·lectiva, el d'establiment hotel·ler, habitatge d'ús turístic, apartament turístic, oficines i serveis, els equipaments i dotacions públiques a excepció del religiós. El comercial, el de restauració, recreatiu i espectacles tipus I, condicionats a la situació 2ª, en locals de menys de 400 m2 i els industrials de 1ª categoria.

7. Especificitats

7.1. A la subzona R22p1, que prové de l'àmbit cautelar del PEIPH, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Es mantindrà el parcel·lari construït excepte en aquells casos on, o bé no hi hagin edificacions de nivells 1 i 2, o bé que requereixin intervencions integrals, en quin cas es podrà agrupar però, caldrà prèviament justificar la correcta integració al teixit urbà mitjançant un Pla de millora urbana.

- Quan es tramiti un Pla de millora urbana, les seves determinacions prevaldran sobre el conjunt de les normatives d'aquestes especificitats, però el seu contingut haurà de ser coherent amb aquesta especificitat, i no podrà comportar increment d'edificabilitat ni de densitat.

- Igualment, prevaldran les determinacions de la Comissió de Patrimoni de l'Ajuntament sobre les especificitats d'aquesta normativa en aspectes compositius i de materials, sense que puguin generar increments ni d'edificabilitat ni de densitat.

- Els criteris compositius i de materials regulats en els apartats següents, sempre que no siguin de nivell 1 i 2, no serà obligatori el seu compliment a les façanes interiors que donen als patis.

- Fondària edificable: La fondària edificable ve indicada en el plànol normatiu d'ordenació amb els ajustos i precisions que se'n deriven de l'aplicació del contingut d'aquest article o bé per adaptacions a preexistències absolutament consolidades.

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

Les façanes interiors (al pati d'illa) dels Nivells de protecció 2 i en les del 3, excepte que la intervenció sigui una gran rehabilitació i no hi hagi cap element significatiu, s'han de mantenir i donar compliment a la normativa del PEIPH. En cas d'ampliació, el nou volum resultant d'aplicar la fondària edificable genèrica de l'illa contemplada als plànols d'ordenació, es concebrà com espai intermedi, tipus galeria, porxo o terrassa coberta. La nova façana serà paral·lela a la façana històrica i tindrà un domini del buit sobre el ple no inferior al 60%.

En els casos en que la fondària edificable inclou tota la parcel·la, per tal d'evitar l'aparició de parets mitgeres de grans dimensions dins el pati d'illa, es fa retrocedir l'edificació de les plantes pis en 1 metre.

- El tractament de l'espai interior d'illa: Aquest espai es considera d'un gran valor per tal de preservar la qualitat de vida del teixit històric. Caldrà mantenir-lo net i



endreçat, en les adequades condicions d'enjardinament i arbrat, procurant pel manteniment i millora de la vegetació existent i la preservació, sense intervencions que en modifiquin l'aspecte original, de tots els elements d'interès: safareigs, pous, basses, paviments, tanques, arbres i jardins històrics, etc.

L'edificació auxiliar presentarà uns acabats de qualitat i en consonància amb l'edificació principal. En cap cas s'admetran les parets de totxana o gero sense revestir, ni els teulats d'uralita. En cas d'existir aquest tipus d'edificacions s'hauran d'adequar en el moment de sol·licitar qualsevol tipus de llicència d'obra.

Les tanques de separació entre veïns podran ser d'obra fins a una alçada d'1,80 metres i presentaran els mateixos acabats que si es tractés d'una façana.

En tots els casos, els patis de parcel·la es dotaran d'un arbre cada 30 m² de superfície en el moment de sol·licitud de nova edificació o de reforma o rehabilitació de l'existent, també quan el seu ús sigui el d'aparcament. Les espècies vegetals seran les que històricament s'han vingut plantant en aquest tipus d'espai. Caldrà fer l'adequat manteniment de l'arbrat i la vegetació, mantenint-los saludable i en bon estat. En cas contrari, caldrà reposar els exemplars malmesos.

- L'edificació auxiliar: L'edificació auxiliar es situarà adossada a l'alineació interior d'illa i/o al fons de parcel·la, d'acord amb el plànol d'ordenació.

En el primer cas tindrà una limitació d'ocupació d'una franja paral·lela a l'edificació principal, situada a una distància de 5 m de la delimitació de la fondària edificable del front d'illa corresponent. Podrà ser destinada a habitatge i la seva alçada s'ajustarà a la de la planta baixa, no podent superar els 3,50 metres d'alçada total. Serà de coberta plana.

El pati preexistent a carrer es mantindrà amb unes dimensions mínimes de 6x6 metres, quan aquestes dimensions es troben sense edificació, ó 6 metres per la fondària de parcel·la, quan aquesta és inferior a 6. La resta de parcel·la, dins la profunditat edificable, es podrà edificar en planta baixa.

Als plànols d'ordenació es fixen els patis proposats en aquest article però es poden ajustar en funció d'adaptacions a preexistències i a parcel·lari, sempre que es garanteixi la superfície destinada a espai lliure d'edificació.

- Testeres: Les testeres dels Nivells 2 i en les del 3, excepte que la intervenció sigui una gran rehabilitació i no hi hagi cap element significatiu, mantindran la fondària preexistent, encara que sigui inferior o superior a l'admesa pel POUM. En cas de ser superior, les remunes s'ajustaran a la fondària regulada.

Les testeres de Nivell 4 podran edificar la fondària fixada pel POUM pel carrer principal. La resta de parcel·la es podrà edificar en planta baixa i amb coberta plana. El pati preexistent a carrer es mantindrà amb unes dimensions mínimes de 4x4 metres, allà on encara aquestes dimensions es troben sense edificació.

- Alçada reguladora:

a) L'alçada reguladora serà:



- Planta baixa i un pis (PB+1): 7 metres
- Planta baixa i dos pisos (PB+2): 10 metres

b) Les alçàries d'edificació es conservaran, sempre que sigui possible, anàlogues a les de les edificacions veïnes de nivell de protecció superior, d'acord amb les determinacions de l'apartat 5 d'aquest article.

c) En aquelles edificacions que als plànols d'ordenació es limiten a PB+1PP, s'admetrà que s'aprofitei l'espai sota coberta. Als efectes que aquest espai sota coberta assoleixi condicions d'habitabilitat, s'admet que la part superior del pla estructural de la coberta inclinada s'iniciï a 50 centímetres de la part superior del sostre de la planta pis, i que el carener de la coberta es situï desplaçat del centre de la fondària edificable fins a una distància de 4 metres respecte de l'alineació anterior.

- Cobertes i coronaments:

a) La coberta de l'edificació principal es construirà amb dos pendents únics de teula àrab del tipus, color i mides predominants en el front homogeni, amb un pendent comprès entre el 25 i el 30%, respectant l'estil de les cobertes històriques, i només s'admetran interrupcions per a la col·locació d'elements tècnics d'instal·lacions.

b) Només s'admet l'aprofitament sota coberta per a usos que no tinguin la consideració d'habitatges i que no comptabilitzin en les superfícies de l'habitatge, com són trasters, safareigs, etc....

c) En aquells edificis que presentin una planta menys que l'alçada reguladora, s'admet la coberta plana en un 30% de la superfície de coberta, i situada a la façana interior d'illa.

d) Els coronaments formaran una cornisa igual a la de l'edifici original o, en el seu defecte, una cornisa similar a les originals dels edificis veïns. Serà de desenvolupament simple, amb un màxim de 14 cm de cantell i 40 cm de vol. En cas de tractar-se d'una cornisa de formigó no presentarà motlluracions i serà continua, sense esglaonaments ni canvis de material.

e) Les canaleres podran ser de tortugada ceràmica, sense esmaltar, de zinc o de coure. Els baixants seran de secció circular, de zinc, de coure o de fosa, i els 2 m inferiors seran de fosa.

- Composició de les façanes dels fronts homogenis:

a) És obligatori el manteniment del pla de façana generat per l'alineació. No s'admeten cossos avançats o plans enretirats, ni elements sortints del pla de façana, amb l'excepció de les canaleres, els baixants, les cornises i les lloses de balcons originals. En les parets de paredat els tancaments de les obertures hauran de situar-se entre 15 i 20 cm del pla de façana, coincidint amb el límit del muntant de pedra carejada en cas de que existeixi, i no es podran situar en la cara interior del mur.





b) Composició de les obertures: predomini de la dimensió vertical sobre la horitzontal; alineació pel punt mig segons eixos verticals de composició; domini del ple sobre el buit, aquest podrà ser del 40% de la superfície total pels edificis de nivell 4.

c) Les llindes de nova construcció seran de directriu recta.

d) A la planta de remat s'admeten obertures només en l'eix de les obertures inferiors, i de dimensió igual o menor. Per als edificis de PB+2 també s'admet ocupar tot l'ampla de façana i fins la cornisa, amb una única obertura correguda o amb un seguit de buits iguals entre ells.

- Composició de les façanes a la resta de l'àmbit cautelar:

a) És obligatori el manteniment del pla de façana generat per l'alineació. No s'admeten plans enretirats, ni elements sortints del pla de façana, amb l'excepció de les canaleres, els baixants, i les cornises.

El massís del pla de façana pot ésser substituït per superfícies opaques mates, com seria el cas de plafons fixes o de lames de llibret, del mateix color que el massís d'obra.

b) S'admeten balcons de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana amb un vol màxim de 50 cm per a la primera planta pis, i de 45 cm per a la segona planta pis, únicament pels carrers d'amplada superior a 8 m, mantenint una separació a veïns de 60 cm; a la segona planta pis seran exempts, amb una llargària màxima de 2,00 m i una separació mínima entre ells de 40 cm. Resten prohibits els cossos sortints tancats o semitancats. En carrers d'amplada inferior a 8 metres els vols màxims admesos seran de 40 cm a la primera planta i de 30 cm a la segona.

Les lloses dels balcons estaran centrades en l'eix de l'obertura i tindran un cantell màxim de 14 cm, seran de pedra o de formigó vist per les dues cares, la motllura del cantell serà de desenvolupament simple: línia vertical i corba incurvada o únicament línia vertical.

c) Composició de les obertures: predomini de la dimensió vertical sobre la horitzontal; alineació pel punt mig segons eixos verticals de composició; domini del ple sobre el buit, que podrà ser del 45% de la superfície total.

Únicament en les plantes de remat s'admeten un seguit de buits o una única obertura correguda de mitgera a mitgera i fins a la cornisa.

En el cas de PB+2 o superior s'admet també la composició de les obertures tot desplaçant-se simètricament respecte dels eixos de la planta superior o inferior.

d) Només els forats de la planta baixa dels edificis plurifamiliars, podran adoptar les llindes en forma d'arc rebaixat quan la proporció predominant sigui la vertical. Hauran de presentar tots ells les mateixes dimensions i acabats, en cas contrari seran de directriu recta. Per a les demés obertures les llindes seran sempre de directriu recta.



- Plantes baixes:

a) Les obertures de les plantes baixes també mantindran sempre el domini de la dimensió vertical, s'admet però una única obertura horitzontal correguda ocupant tot l'ampla de parcel·la, o al menys 3/4 parts, per donar cabuda a accessos, portals de garatges o a comerços. El pla i el material del tancament serà únic, podent ésser o de fusta, o d'acer, o alumini amb vidre; presentarà sempre el mateix color que les obertures superiors. En qualsevol cas les obertures no es podran enretirar més de 60 cm del pla de façana.

Les obertures de les plantes superiors no sobresortiran de l'alineació vertical del buit de PB.

b) Quan la separació entre mitgeres equival a dues parcel·les l'edifici original presenta dos portals en PB, en aquest cas caldrà preservar-los. Si només es manté un dels dos portals també s'haurà de preservar. El segon, en la majoria dels casos, ja s'ha alterat. Si no és possible la seva restitució, per tractar-se d'un portal de garatge, es podrà mantenir però integrant-lo al màxim al conjunt de la façana, mitjançant el control de les proporcions, els materials i el color.

c) Tot i que és preferible la no existència de sòcols, s'admetran si coincideixen amb la línia de l'ampit de la finestra en PB, o, en el seu defecte, podran anar fins a una alçada màxima de 90 cm.

Fora dels fronts homogenis els sòcols podran coincidir amb la línia de la llinda de les portes o podran anar fins les lloses dels balcons del primer pis.

Hauran de ser de peces regulars de pedra calcària buixardades o tallades a dent de serra, no podent ésser polides. Tampoc s'admeten els aplacats de peces de formes irregulars. Per als edificis de nivells 1 i 2 únicament s'admet el sòcol original. En cas de no presentar-ne, no s'admet cap tipus de sòcol. Els sòcols existents que no s'ajustin a aquestes determinacions s'admetran, sempre que es pintin amb el mateix color que la resta de la façana.

- Materials i colors:

a) L'acabat de façana serà l'estuc clàssic a la calç o pintura al silicat damunt arrebossat amb acabat arremolinat llis, i no s'admet la pintura acrílica. El color serà únic per tota la façana, amb la possible excepció dels complements (cornises, motllures, emmarcaments, etc.) que seran d'un color més clar que el del parament, i dels emmarcaments de pedra carejada de les obertures, si existissin prèviament, que es netejaran i es deixarà la pedra vista.

Els colors seran segons la carta de colors adjunta. Els números 012, 018, 601, 602 i 615, i el blanc només s'admeten si l'acabat és de calç i no s'admeten si l'acabat és de pintura.

b) No s'admeten els repicats de les façanes ni totals ni parcials, ni a l'entorn de les obertures per deixar el paredat o els maons vistos. Tampoc

aparcaments vindran regulades per l'ordenança municipal corresponent així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

h. En les parcel·les de Nivell 4, quan la façana té una amplada igual o superior a 9 m s'admet la construcció d'habitatges en filera, unifamiliars o bifamiliars, cada 4,5 metres de façana, amb l'obligatorietat de reflectir la parcel·lació tradicional tant en el seu interior com en el seu exterior, també pel que fa als accessos.

2. Es respectaran les determinacions de l'article relatives a la promoció econòmica: a l'àrea de potenciació comercial és obligatori destinar una franja de 8 m paral·lela a la façana de les plantes baixes a aquest ús.

7.2. A la subzona R22p2, s'admet l'agrupació del parcel·lari existent dins la subzona, i l'ús plurifamiliar amb la ocupació absoluta del subsòl, però limitant la densitat a un habitatge cada 90.- m2 de superfície construïda, tot i que s'admet l'aprofitament sota coberta, aquest sostre, ni el corresponent al pati, comptabilitza als efectes de determinar el número d'habitatges admissibles.

Article 150.- Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 250 m2. Clau R61.

1. Definició

Correspon a les característiques definides per la superfície de parcel·la.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: 250 m2
- Front mínim: 12 metres
- Les parcel·les, per ser edificables, han de tenir una forma tal que permeti inscriure-hi un cercle la superfície del qual sigui igual a 1/3 de la superfície mínima de la parcel·la de la seva categoria.

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

- Índex d'edificabilitat neta de parcel·la: 0,80 m2 sostre/m2 sòl
- Ocupació màxima de la parcel·la: 40%
- Separacions mínimes als límits de parcel·la: 3 metres

4. Paràmetres d'edificació en relació al carrer

Quan hi hagi alineacions consolidades anteriorment o quan la parcel·la es trobi entre dues parcel·les edificades amb una separació al vial diferent de la prevista a les normes, es respectarà l'alineació existent. En aquests casos l'edificació haurà d'incorporar els elements tipològics o volumètrics de les edificacions contigües, integrant-se així en un conjunt ordenat homogèniament.



Es considerarà alineació consolidada la establerta per edificacions anteriors a l'aprovació d'aquest POUM, almenys en una longitud igual al 60% del tram de vial. La definició d'alineacions consolidades es farà mitjançant la tramitació de les determinacions de concreció de volums que regula el reglament de la Llei d'Urbanisme.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Nombre màxim de plantes: PB+ 2p
- Alçada reguladora màxima: 10 metres, referits a la parcel·la.
- Edificació principal: s'admetran edificacions aparellades sempre i quan, per separat, compleixin les condicions de parcel·la mínima, i s'admetrà que sigui inferior en un 15% a la exigida. Quan es doni aquest supòsit, l'edificabilitat de cada parcel·la es reduirà en un 25%.

6. Condicions d'ús

L'ús dominant d'aquestes zones serà l'habitatge unifamiliar.

S'hi admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva, l'establiment hotel·ler, l'habitatge d'ús turístic i els usos d'equipaments i dotacions públiques, a excepció dels religiosos, i d'oficines i serveis.

S'hi admeten els usos comercials en situació 2ª i en una superfície màxima de 100 m², i els usos de restauració en situació 2ª.

7. Especificitats

- 7.1. A la subzona R61I1, que prové del Pla parcial del sector Pa 3.2 La Pastora, s'aplicaran els següents paràmetres:
- Edificabilitat: 0,35 m2 sostre/m2 sòl.
 - Ocupació: 20 %
 - Alçària màxima: 7 m (PB+1P)
 - Separacions a les partions i al vial: 5 m.

Article 151.- Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 400 m2. Clau R62.

1. Definició

Correspon a les característiques definides per la superfície de parcel·la.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: 400 m²



7.1. A la subzona R62p1, que prové del Pla parcial Pa 1.6 Accés a Palafrugell i del Modificació Pla parcial Pa 1.6 Accés a Palafrugell, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat 0,40 m²/m².
- Façana mínima parcel·la 15 m.
- El nombre de plantes admès com a màxim és la de PB+1PP, equivalent a 7 m.
- Les separacions que es fixen com a mínimes a les partions, són de 3 m al front, i laterals de parcel·la, i 5 m al fons de la parcel·la.
- L'ocupació màxima serà del 40 %.

7.2. A la subzona R62p2, que prové del Pla parcial del sector Pa 1.4 “La Llanada”, s’aplicaran els següents paràmetres:

- Front mínim de parcel·la: 12 m.
- Edificabilitat: 0,50 m²sostre/m²sòl.
- Ocupació: 40%
- Nombre de plantes: PB+PP
- Alçada reguladora màxima: 6,50 m.

7.3. A la subzona R62p3, que prové del Pla parcial “El Bruguerol II”, s’aplicaran els següents paràmetres:

- Superfície màxima de parcel·la 799 m2.
- Moviments de terres: El perfil natural del terreny no podrà ser modificat en cada punt, +/- 0,30 m.
- Únicament s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar i habitatge d'ús turístic.
- Nombre de plantes: PB + PP.
- Alçada màxima: 7 m.
- La rasant des de on es mesurarà l'alçada màxima serà la del punt més baix del terreny en el perímetre de la edificació.
- És obligada la sistematització de l'espai lliure de parcel·la, amb vegetació autòctona, amb un mínim d'un arbre per cada 80 m2 de superfície de parcel·la.
- En les divisions entre parcel·les, serà obligat executar-les a base de reixes metàl·liques d'una altura màxima de 2 m, a partir del terreny natural a cada punt, o a base d'elements vegetals.

Article 152.- Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 800 m2. Clau R63.

1. Definició

Correspon a les característiques definides per la superfície de parcel·la.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: 800 m2
- Front mínim: 16 metres
- Les parcel·les, per ser edificables, han de tenir una forma tal que permeti inscriure-hi un cercle la superfície del qual sigui igual a 1/3 de la superfície mínima de la parcel·la de la seva categoria.

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

- Índex d'edificabilitat net de parcel·la: 0,40 m2 sostre/m2 sòl
- Ocupació màxima de la parcel·la: 25%
- Separacions mínimes al límits de parcel·la: 5 metres

4. Paràmetres d'edificació en relació al carrer

Quan hi hagi alineacions consolidades anteriorment o quan la parcel·la es trobi entre dues parcel·les edificades amb una separació al vial diferent de la prevista a les normes, es respectarà l'alineació existent. En aquests casos l'edificació haurà d'incorporar els elements tipològics o volumètrics de les edificacions contigües, integrant-se així en un conjunt ordenat homogeniament.

Es considerarà alineació consolidada la establerta per edificacions anteriors a l'aprovació d'aquest POUM, almenys en una longitud igual al 60% del tram de vial. La definició d'alineacions consolidades es farà mitjançant la tramitació de les determinacions de concreció de volums que regula el reglament de la Llei d'Urbanisme.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Nombre màxim de plantes: PB+ 1p
- Alçada reguladora màxima: 7 metres, referits a la parcel·la.
- Edificació principal: s'admetran edificacions aparellades sempre i quan, per separat, compleixin les condicions de parcel·la mínima, i s'admetrà que sigui inferior en un 15% a la exigida. Quan es doni aquest supòsit, l'edificabilitat de cada parcel·la es reduirà en un 25%.

6. Condicions d'ús





L'ús dominant en aquestes zones serà l'habitatge unifamiliar.

S'hi admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva, l'establiment hotel·ler, l'habitatge d'ús turístic i els usos d'equipaments i dotacions públiques, a excepció dels religiosos, i d'oficines i serveis.

S'hi admeten els usos comercials en situació 2a i en una superfície màxima de 100 m2, i els usos de restauració en situació 2ª.

7. Especificitats

7.1. A la subzona R63c1, que prové del Pla parcial “Prat Xirlo III”, s’aplicaran els següents paràmetres:

- Les parcel·les de superfície superior a la mínima establerta per a aquesta per la clau R63 es regiran pels paràmetres d'aquesta categoria. Quan a la parcel·lació definitiva resultin parcel·les superiors a 2.400 m² s'hi podran construir 4 habitatges per parcel·la. Quan es doni aquest supòsit, l'edificabilitat es reduirà en un 25%.
- La golfa resultant per damunt de l'alçada màxima serà habitable i la seva superfície no podrà ser superior a un terç de la planta immediatament inferior i concretada al centre del volum, computant a efectes d'edificabilitat.

En la construcció de la esmentada golfa es podrà augmentar un metre el plànol vertical del terç central de la coberta, per a seguir la inclinació de la mateixa i sense que, en cap cas, l'alçada màxima del límit de la coberta sobrepassi els 3,50 metres sobre l'alçada màxima reguladora.

- Usos: Únicament s'hi admet l'habitatge unifamiliar i habitatge d'ús turístic.
- Espai lliure d'edificació:
 - Serà obligatori tenir un arbre per cada 50 m2 d'espai lliure de parcel·la. Si per a dur a terme l'edificació dels habitatges o dels cossos auxiliars, cal procedir a la tala d'arbrat existent, s'haurà de vetllar per a que aquesta comporti la mínima intervenció, i els elements tallats s'hauran de substituir per altres fins a completar el mínim establert anteriorment.

Es farà especial atenció en les parcel·les contigües a la zona verda.

7.2. A la subzona R63c2, que prové del Pla parcial del sector Nord-Oest de Calella, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Usos: Únicament s’hi admet l’habitatge unifamiliar i habitatge d’ús turístic.
- Materials exteriors:
 - Pedra natural.
 - Murs remolinats o estucats en blanc.
 - Terrasses a la catalana.



- Cobertes inclinades.
 - Baranes de ferro o d'obra.
 - En general, ús de materials tradicionals.
- Tanques: Opaques fins 0,60 m + 1 m calades.
- 7.3. A la subzona R63c3, que prové del carrer Costa Verde núm. 32-36, s'aplicaran els següents paràmetres:
- Es permeten 4 habitatges per parcel·la.
- 7.4. A la subzona R63l1, que prové del PNF-3.1 carrer Xarembeco, s'aplicaran els següents paràmetres:
- Per una superfície de parcel·la resultant del Projecte de reparcel·lació de 1.021,5 m2, es permet la construcció de 2 habitatges **i una edificabilitat de 417,38 m2st.**
- 7.5. A la subzona R63l2, que prové del PNF-3.1 carrer Xarembeco, s'aplicaran els següents paràmetres:
- Per una superfície de parcel·la resultant del Projecte de reparcel·lació de 1.561,2 m2, es permet la construcció de 3 habitatges **i amb una edificabilitat de 659,49 m2st.**
- 7.6. A la subzona R63l3, que prové del PNF-3.1 carrer Xarembeco, s'aplicaran els següents paràmetres:
- Per una superfície de parcel·la resultant del Projecte de reparcel·lació de 1.229,9 m2, es permet la construcció de 2 habitatges **i una edificabilitat de 417,05 m2st.**
- 7.7. A la subzona R63l4, que prové del PNF-3.1 carrer Xarembeco, s'aplicaran els següents paràmetres:
- Per una superfície de parcel·la resultant del Projecte de reparcel·lació de 4.178,9 m2, es permet la construcció de 7 habitatges **i una edificabilitat de 1.734,08 m2st.**
- 7.8. A la subzona R63t1, que prové de l'Estudi de detall de dues parcel·les situades entre el carrer Ullastres i el carrer del Port de la Malaespina, s'aplicaran els següents paràmetres:
- 1.- Superfície parcel·la: 680 m2
 - Edificabilitat màxima: 260 m2
 - 2.- Superfície de parcel·la: 970 m2
 - Ocupació màxima: 160 m2
 - Edificabilitat màxima: 275 m2
 - Separacions mínimes a partions:





- Usos: Únicament s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar i habitatge d'ús turístic, amb una tipologia de vivendes aïllades. També s'admetrà l'agrupació de vivendes amb un màxim de sis (sis vivendes = sis parcel·les) en règim de mitgeria.
- Situació de l'edificació dins la parcel·la: Dins els 20 primers metres des del front de la parcel·la que limita amb el vial, segons plànols normatius del POUM.
- Separacions: 5 m a finques veïnes, i 3 m a vial.
- Les àrees de protecció paisatgística (Vp) es mantindran amb la vegetació existent, permetent-se tan sols les actuacions de neteja i replantació, amb espècies autòctones del paratge. En la sol·licitud de llicència s'especificarà la població d'arbres existents i la modificació que sofrirà el solar, en quan a vegetació.
- S'admetrà una tolerància de 5 m en les àrees de protecció paisatgística que en tot cas caldrà justificar al sol·licitar la llicència en base a la preservació de la vegetació o a l'adequació de la topografia existent.
- Les tonalitats cromàtiques dels acabats exteriors de l'edificació es situaran en la gama dels ocres i colors terrossos, a fi d'aconseguir una major integració paisatgística.

7.11. A la subzona R63t4, Riera Mas del Llor Oest, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Façana mínima: No es fixa façana mínima, però s'haurà de garantir que en el conjunt de la subzona el número màxim d'habitatges sigui de 6.

Si l'habitatge es resol t'ntegrament en planta baixa, s'acceptarà una ocupació del 35%.

- Altres paràmetres: S'hauran d'executar els murs de contenció del carrer Tordera amb parets de pedra i des dels mateixos no s'acceptarà implantar accessos a les parcel·les.

7.12. A la subzona R63t5, Riera Mas del Llor Oest, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Densitat: S'admetran 2 habitatges per parcel·la, si la superfície de parcel·la supera els 1.000 m².

7.13. A la subzona R63r1, que prové del Pla Especial de Protecció i de Reforma Interior de Llofriu, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat: 0,35 m2 sostre / m2 de sòl. En funció que l'aparellament de les edificacions era obligatori en el Pla Especial, no tindrà la reducció de l'edificabilitat regulada a l'apartat 5 7.9 d'aquest article i s'acceptarà que la parcel·la mínima s'ajusti a la superfície resultant derivada de la mitgera.

- Ocupació en planta: Rectangle de 12 x 12 m de costat. S'Admet un cos auxiliar amb una ocupació d'un 10 % sobre el total del solar.



- Separacions mínimes: 8 m a totes les partions, excepte al llinar nord i als de la resta de la mateixa qualificació, que podrà ser aparellada o de 3 metres.
- Alçada màxima del punt baix de la coberta, situat a la façana que limita amb el carrer del Puig Monturiol: 3,50 m.
- Coberta: Inclínada en una sola pendent cap al carrer, amb una inclinació màxima del 25 %, i una alçada al punt alt de 6,20 m.
- Acabats: Teula vella, murs de façana i de tanca de paredat comú o totxo manual, fusteria de fusta, pintada o natural. A la cara nord de la parcel·la, caldrà plantar alzines sureres d'una alçada mínima de 5 m, cada 3 m.
- Ús: Únicament s'admet l'habitatge unifamiliar i habitatge d'ús turístic.
- S'haurà de respectar lliure d'edificació la franja de zona verda privada que fixen els plànols d'ordenació.

7.14. A la subzona R63r2, que prové del Pla Especial de Protecció i de Reforma Interior de Llofriu, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Densitat: S'admeten 2 habitatges en aquesta subzona.
- Edificabilitat: 0,35 m2 sostre / m2 de sòl. En funció que l'aparellament de les edificacions era obligatori en el Pla Especial, no tindrà la reducció de l'edificabilitat regulada a l'apartat 5 7.9 d'aquest article i s'acceptarà que la parcel·la mínima s'ajusti a la superfície resultant derivada de la mitgera.
- Ocupació en planta: Rectangle de proporcions 1:2, amb una longitud màxima de façana d'edificació principal a carrer de 24 m. S'admet un cos auxiliar amb una ocupació d'un 10 % sobre el total del solar, que anirà unit a l'edificació principal.
- Separacions mínimes: 4 m a vials, i 3 m a la resta de partions.
- Alçada màxima del punt baix de la coberta, situat a la façana que limita amb el carrer del Puig Monturiol: 3,50 m.
- Coberta: Inclínada en una sola pendent cap al carrer, amb una inclinació màxima del 25 %, i una alçada al punt alt de 6,20 m.
- Acabats: Teula vella, murs de façana i de tanca de paredat comú o totxo manual, fusteria de fusta, pintada o natural.
- Ús: Únicament s'admet l'habitatge unifamiliar o bifamiliar, i habitatge d'ús turístic.
- S'haurà de respectar lliure d'edificació la franja de zona verda privada que fixen els plànols d'ordenació.
- El sostre resultant màxim admissible és de 350m2.

Article 153.- Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 1.500 m2. Clau R64.

1. Definició

Correspon a les característiques definides per la superfície de parcel·la.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: 1.500 m2
- Front mínim: 20 metres
- Les parcel·les per ser edificables han de tenir una forma tal que permeti inscriure-hi un cercle de superfície del qual sigui igual a 1/3 de la superfície mínima de la parcel·la de la seva categoria.

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

- Índex d'edificabilitat net de parcel·la: 0,30 m2 sostre/m2 sòl
- Ocupació màxima de la parcel·la: 15%
- Separacions mínimes al límits de parcel·la: 7 metres

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

Quan hi hagi alineacions consolidades anteriorment o quan la parcel·la es trobi entre dues parcel·les edificades amb una separació al vial diferent de la prevista a les normes, es respectarà l'alineació existent. En aquests casos l'edificació haurà d'incorporar els elements tipològics o volumètrics de les edificacions contigües, integrant-se així en un conjunt ordenat homogèniament.

Es considerarà alineació consolidada la establerta per edificacions anteriors a l'aprovació d'aquest POUM, almenys en una longitud igual al 60% del tram de vial. La definició d'alineacions consolidades es farà mitjançant la tramitació de les determinacions de concreció de volums que regula el reglament de la Llei d'Urbanisme.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Nombre d'habitatges: 1
- Nombre màxim de plantes: PB+1
- Alçada reguladora màxima: 7 metres, referits a la parcel·la.
- Edificació principal: s'admetran edificacions aparellades sempre i quan, per separat, compleixin les condicions de parcel·la mínima, i s'admetrà que sigui inferior en un 15% a la exigida. Quan es doni aquest supòsit, l'edificabilitat de cada parcel·la es reduirà en un 25%.





6. Condicions d'ús

L'ús dominant d'aquestes zones serà l'habitatge unifamiliar.

S'hi admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva, l'establiment hotel·ler, l'habitatge d'ús turístic, d'oficines i serveis, i els usos d'equipaments i dotacions públiques a excepció dels religiosos.

S'hi admeten els usos comercials en situació 2a i en una superfície màxima de 100 m2, i els usos de restauració en situació 2ª.

7. Especificitats

7.1. A la subzona R64c1, que prové del Pla Parcial del sector Nord Oest de Calella, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Usos: únicament s'admet l'habitatge unifamiliar i habitatge d'ús turístic.
- Materials exteriors:
 - Pedra natural.
 - Murs remolinats o estucats en blanc.
 - Terrasses a la catalana.
 - Cobertes inclinades.
 - Baranes de ferro o d'obra.
 - En general, ús de materials tradicionals.
- Tanques: Opaques fins 0,60 m + 1 m calades.

7.2. A la subzona R64I1, que prové del Pla parcial del sector Pa 3.2 La Pastora, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Es podran aparellar els habitatges sense reduir la superfície mínima de parcel·la, ni alterar l'edificabilitat corresponent, així com tampoc el nombre fixats per el pla.
- Únicament s'admet en aquesta zona l'habitatge unifamiliar, la residència col·lectiva, l'establiment hotel·ler, l'habitatge d'ús turístic i els usos socioculturals i esportius.

7.3. A la subzona R64I2, que prové del Pla parcial del sector Pa 3.2 La Pastora, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Caldrà prèviament redactar un estudi de detall per definir els volums. En aquest cas el front mínim de parcel·la a la via pública serà inferior a l'establir per aquesta categoria.
- Es podran aparellar els habitatges sense reduir la superfície mínima de parcel·la, ni alterar l'edificabilitat corresponent, així com tampoc el nombre fixats per el pla.
- Únicament s'admet en aquesta zona l'habitatge unifamiliar, la residència col·lectiva, l'establiment hotel·ler, l'habitatge d'ús turístic i els usos socioculturals i esportius.

7.4. A la subzona R64I3, que prové de la Unitat d'actuació Ub 3.13 Passeig de Pau Casals, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat: 0,307 m2 sostre / m2 de sòl (màxim: 600,19 m2)
- Ocupació: 15,3 % (màxim 299,81 m2)
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 2 habitatges.
- Separacions a vial i finques veïnes: 5 m.

7.5. A la subzona R64I4, que prové de la Unitat d'actuació Ub 3.13 Passeig de Pau Casals, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat: 0,307 m2 sostre / m2 de sòl (màxim: 434,81 m2)
- Ocupació: 15,3 % (màxim 217,19 m2)
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 2 habitatges.
- Separacions a vial i finques veïnes: 5 m.

7.6. A la subzona R64I5, que prové del Projecte de reparcel·lació Ub 3.10 "El Pinell", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat: 0,24 m2 de sostre/m2 de sòl (màxim 543 m2)
- Ocupació: 16 % (màxim 356 m2)
- Separacions als límits de parcel·la: A finques veïnes 5 m, i a resta de partions 7 m.
- Densitat d'habitatges: Es permeten dos habitatges per parcel·la, que puguin tenir accesos independents.
- Nombre de plantes: PB+1PP (6 m)

7.7. A la subzona R64I6, que prové del Pla especial de la Muntanya de Sant Sebastià, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat: 0,20 m2 de sostre/m2 de sòl
- Ocupació: 10 %

7.8. A la subzona R64t1, que prové del Pla especial unitat d'actuació Ub 2.7 del carrer Aigua Xelida, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Ús: Es permeten 2 habitatges per parcel·la.
- Edificabilitat: 0,20 m2 sostre/m2 de sòl.





- Alçada: PB+PP (6 metres).
- Separacions: 7 metres, a excepció del límit nord-oest que serà de 5 metres.

Article 154.- Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 3.000 m2. Clau R65.

1. Definició

Correspon a les característiques definides per la superfície de parcel·la.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: 3.000 m2
- Front mínim: 25 metres
- Les parcel·les per ser edificables han de tenir una forma tal que permeti inscriure-hi un cercle de superfície del qual sigui igual a 1/3 de la superfície mínima de la parcel·la de la seva categoria.

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

- Índex d'edificabilitat net de parcel·la: 0,12 m2 sostre/m2 sòl
- Ocupació màxima de la parcel·la: 8%
- Separacions mínimes al límits de parcel·la: 10 metres

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

Quan hi hagi alineacions consolidades anteriorment o quan la parcel·la es trobi entre dues parcel·les edificades amb una separació al vial diferent de la prevista a les normes, es respectarà l'alineació existent. En aquests casos l'edificació haurà d'incorporar els elements tipològics o volumètrics de les edificacions contigües, integrant-se així en un conjunt ordenat homogeniament.

Es considerarà alineació consolidada la establerta per edificacions anteriors a l'aprovació d'aquest POUM, almenys en una longitud igual al 60% del tram de vial. La definició d'alineacions consolidades es farà mitjançant la tramitació de les determinacions de concreció de volums que regula el reglament de la Llei d'Urbanisme.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Nombre màxim de plantes: PB+ 1p
- Alçada reguladora màxima: 7 metres, referits a la parcel·la.
- Edificació principal: s'admetran edificacions aparellades sempre i quan, per separat, compleixin les condicions de parcel·la mínima, i s'admetrà que sigui



inferior en un 15% a la exigida. Quan es doni aquest supòsit, l'edificabilitat de cada parcel·la es reduirà en un 25%.

6. Condicions d'ús

L'ús dominant d'aquestes zones serà l'habitatge unifamiliar.

S'hi admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva, l'establiment hotel·ler, l'habitatge d'ús turístic, d'oficines i serveis, i els usos d'equipaments i dotacions públiques a excepció dels religiosos.

S'hi admeten els usos comercials en situació 2a i en una superfície màxima de 100 m², i **els usos de restauració en situació 2^a.**

7. Especificitats

7.1. A la subzona R65p1, que prové de la Unitat d'actuació Ub 1.62, Santa Margarida, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Superfície mínima de parcel·la: 2.700 m².

7.2. A la subzona R65c1, que prové del Pla de millora urbana del sector carrer Castellet, 1 "El Golfet", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Alçària màxima: 7,5 m.

- L'alçària màxima de l'edificació es determinarà a cada punt, a partir de la cota de pis de la planta o de la part de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

- En cap punt de les façanes de l'edifici l'alçària sobre el terreny natural definitiu no sobrepassarà més d'un metre l'alçària reguladora màxima.

- El màxim volum permès a cada parcel·la, inclosos els vols dels cossos i elements sortints, es podrà desenvolupar en una edificació principal i en part a edificacions auxiliars.

7.3. A la subzona R65l1, que prové del Pla Especial de la Muntanya de Sant Sebastià, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat: 0,16 m² sostre/m² sòl.

- Ocupació: 9 %

- Alçada reguladora màxima: 6 m.

- Usos: Únicament s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar i habitatge d'ús turístic.

7.4. A la subzona R65l2, que prové del Pla Especial de la Muntanya de Sant Sebastià, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat: 0,16 m² sostre/m² de sòl.





- Les línies de conducció elèctrica i telefònica, les antenes de televisió, ràdio i les parabòliques, únicament es podran col·locar sobre la coberta, i no a la façana, i no han d'ocupar posicions excessivament visibles des de l'exterior.
- Totes les edificacions, a més de les exigències especials que es puguin determinar en cada cas, hauran de depurar les seves aigües residuals amb fosses sèptiques.

Article 207.- Qualificació urbanística del sòl no urbanitzable.

Als efectes de regular les actuacions aquest POUM seguint la codificació que estableix el Mapa Urbanístic de Catalunya MUC qualifica el sòl no urbanitzable, atenent a la seva naturalesa i valor, en:

N1 Rústic

N2 Protecció

PT Protecció territorial

PE Protecció especial

N3 Protecció sectorial

PEIN

CPEIN, C1, C2, C3, **CE**

N4 Activitat autoritzada

N41 Càmping / Turisme rural

N42 Establiment hotelier

N43 Industrial / Serveis

N44 Aparcament / Caravàning

N45 Dotacions Esportives

N46 Dotacions Lúdiques

En funció de si es tracta d'espai agrícola o forestal s'acompanya de l'epígraf a) o f), respectivament.

Article 210.- Protecció Sectorial. Clau N3.

Seguint els objectius i criteris del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines en quan a la definició del Sistema d'Espais Oberts, el POUM delimita, en el sòl no urbanitzable del municipi, aquelles àrees que han d'ésser preservades dels processos que poguessin afectar-les negativament al considerar aquest sistema com un component fonamental de l'ordenació del territori a escala comarcal i local.

Les determinacions que regulen aquest sistema es consideren com a bàsiques pel desenvolupament del POUM.

Compren aquells sòls que formen part d'àmbits de protecció establerts en la normativa sectorial del Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN), de la Xarxa Natura 2000, del Pla Director del Sistema Costaner (PDSC) i els que es considera que cal preservar per tractar-se de connectors ecològics bàsics.



El POUM distingeix, dins la protecció sectorial, si prové del PEIN o del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, amb les claus C1, C2 i C3 i **CE**

En funció de si es tracta d'espai agrícola o forestal s'acompanya de l'epígraf a) o f), respectivament

Als sòls no urbanitzables de protecció sectorial els serà d'aplicació el règim que estableix el Pla d'Espais d'Interès Natural aprovat pel Decret 328/1992, d'acord amb el que assenyalava l'article 13.3 de la seva normativa i la Llei 12/1985 d'Espais Naturals per aquells sòls afectats pel Pla Director del Sistema Costaner, el règim que aquest estableix, i el que dicten les presents normes.

Concretament, en aquests terrenys els seran d'aplicació les determinacions dels plans especials del EIN'S Les Gavarres, Castell-Cap Roig i Muntanyes de Begur, tant en les seves regulacions actuals com en aquelles que se'n derivin de les aprovacions definitives dels mateixos.

En relació a les actuacions que es poden autoritzar a l'empara dels punts 4 i 6 de l'article 47 del TRLU, s'entendrà que el sòl de protecció sectorial està sotmès a un règim especial de protecció al que fa referència el punt 5 del citat article, i que seran incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació del sòl que puguin afectar, de forma clara, el seu sistema ecològic o el seu paisatge.

Pel que fa a l'autorització de noves edificacions, els criteris que poden justificar la seva ubicació en aquesta classe de sòl seran només la ineludible necessitat de fer-ho per tractar-se d'una ampliació de volum inferior a un 20%, d'edificacions existents destinades a usos que es poden admetre en sòl no urbanitzable, o per ser destinades a una activitat que millora la funcionalitat i la gestió d'aquest sòl en el marc dels objectius de preservació que estableix el pla. En tots els casos les edificacions hauran de complir les condicions que el pla assenyalava per tal de garantir la seva integració en el paisatge.

En el sòl classificat com protecció sectorial pel seu interès agrícola, s'entendrà com edificacions motivades per la millora de la gestió d'aquest sòl les necessàries per a l'agricultura i la ramaderia extensiva com, per exemple, coberts per emmagatzemar provisionalment les collites, per al bestiar o la maquinària agrícola i similars i, en general, aquelles que preveu el punt 6 a) i b) de l'article 47 del TRLU,

No s'admeten, en els sòls protecció sectorial, les noves edificacions destinades a instal·lacions ramaderes intensives. Tampoc s'admeten les corresponents als cultius hidropònics.

Les condicions per a la implantació d'hivernacles o d'altres elements d'edificació que fossin necessaris per a l'agricultura, sempre que afectin a àmbits significatius de l'espai agrícola, es determinaran mitjançant la figura d'un pla especial, si l'Ajuntament ho considera necessari. No s'admet l'ús comercial associat als hivernacles o centres de jardineria.

Amb relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara del punt 6 b) de l'article 47 del TRLU, la seva autorització en aquest sòl de protecció sectorial podrà ser denegada si hi ha alternatives raonables de localització en sòl no protegit específicament.



Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció sectorial, així com la millora dels existents en aquesta classe de sòl, adoptaran solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i evitaran interferir els corredors hidrogràfics i biològics, ajustant-se, en tot cas, a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació ambiental, i a la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de Prevenció i control ambiental de les activitats.

Dins l'àrea classificada com a sòl de protecció sectorial, els sòls inclosos dins el sistema d'espais lliures, pels seus valors, han de quedar lliures de qualsevol edificació, sense perjudici del que estableixen, amb caràcter general, aquestes normes per als sòls de més del 20% de pendent.

Règim dels usos i edificacions existents en espais qualificats de PROTECCIÓ SECTORIAL, clau N3

Les edificacions legalment implantades que s'ajustin als supòsits d'usos permesos en sòl no urbanitzable es poden mantenir i ampliar si es compleixen els requisits del present POUM a que estiguin subjectes i les determinacions que estableixi el Pla Territorial.

Les edificacions legalment implantades que no s'ajustin als supòsits d'usos permesos per la llei d'urbanisme, i que per tant actualment no serien autoritzables es podran mantenir, prohibint-ne les ampliacions.

Les edificacions o usos existents implantats il·legalment pels quals hagi prescrit l'acció de reposició, executaran les actuacions necessàries que dicti l'Ajuntament de Palafrugell per tal de minimitzar els impactes que produeixin. Aquestes edificacions restaran en situació de fora d'ordenació. No s'admetran ampliacions d'aquestes edificacions ni intensificació, substitució o transmissió de les activitats.

Amb l'objectiu de recuperar la integritat formal del territori rural, l'Ajuntament de Palafrugell adoptarà mesures per al desmuntatge o enderroc de les construccions no catalogades destinades a activitats subjectes a autorització ambiental quan aquestes cessin definitivament. S'entendrà que una activitat ha cessat definitivament quan es produeix un període d'inactivitat superior a un any.

A més de la regulació que, amb caràcter general, s'estableixen per al sòl de protecció sectorial – cèl·lules de paisatge –, aquest POUM estableix regulacions específiques referides a les unitats de paisatge –paratges – que requereixen d'aquestes determinacions més particularitzades i que les presents Normes regulen.

Article 295.- Coberta.

1. És la planta terminal de l'edifici que té la finalitat de protegir la construcció de la pluja i altres agents atmosfèrics. Aquestes poden ser planes o inclinades.
2. 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.
3. En cap cas l'alçària màxima del límit de la coberta **quan sigui inclinada**, sobrepassarà els 3,50 metres sobre l'alçària reguladora màxima **i carenes en situació en el punt mig de**





la fondària edificable regulada.

4. En aquests casos solament es podrà construir un 20% de la superfície de la coberta plana, situant-se obligatòriament a partir de 3 metres des del punt de partida de qualsevol de les façanes de l'edifici i a un metre de les parets mitgeres.

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~~ **en relació als ràfecs, tindrà una limitació de vol de 60 centímetres fins que en determini altres regulacions** l'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.

Article 315.- Condicions de permissibilitat dels usos.

1. La permissibilitat dels usos està regulada en aquestes normes per a cada zona en què el POUM divideix el sòl.

2. Aquestes condicions dictades per a cada zona podran fer referència a més a:

2.A) Situació

Aquesta condició afecta principalment els usos U (usos productius), que són els que més possibilitats tenen d'interferir altres activitats que coexisteixen en el mateix edifici o hi siguin pròximes.

Es distingeixen les següents situacions:

1ª	En plantes pis d'edificis destinats a altres usos.
2ª.a	En plantes baixes d'edificis destinats a altres usos, quan l'accés es faci a través d'espais comuns.
2ª.b	En plantes baixes d'edificis destinats a altres usos i que tinguin accés exclusiu directe i immediat des de la via pública. S'entendran inclosos en aquesta situació les plantes pis quan estiguin vinculades a l'ús de la planta baixa i que aquest sigui comercial.

2.B) Localització

Es distingeixen les següents àrees específiques:



1ª) Àrea de potenciació ~~comercial~~ econòmica

En aquestes àrees que es dibuixen en els plànols d'ordenació és obligatori destinar la planta baixa a l'ús comercial. S'admetran, com usos complementaris, i els accessos a les plantes superiors destinades a altres usos i els serveis que siguin declarats compatibles en algun document de dinamització comercial que l'Ajuntament aprovi.

Es consideren incompatibles els usos d'habitatge i aparcament a les plantes baixes, sense perjudici del que es determini en els plans especials de protecció del patrimoni i les seves regulacions.

Aquesta obligatorietat afecta a una fondària de 8 metres paral·lela a la façana, essent admès que la resta es pugui destinar a habitatge.

Si alguna edificació afectada per aquesta regulació té uns nivells de protecció històrica o arquitectònica, aquesta darrera prevaldrà respecte a la regulació d'aquest article.

2ª) Zona de potenciació turística

Es correspon a les edificacions que actualment tenen un ús diferent del residencial, bàsicament l'establiment hotel·ler, i que la normativa permet la seva transformació i que, en funció de la seva localització i característiques en el moment en que es produeixi aquest procés de transformació, s'haurà de destinar la totalitat de la planta baixa als usos específics de comerç, restauració o altres d'ús col·lectiu.

Tindrà la consideració de planta baixa la que es troba a nivell del carrer principal, i pels casos de finques que donin a 2 o més carrers amb diferències de nivell que superin una planta, només serà aplicable la limitació d'ús al nivell de planta baixa situat sobre el carrer principal. Entre aquests casos, es troben els hotels Mediterrani i Terramar que, en conseqüència, quedaran afectats per ús de potenciació turística la globalitat de la planta situada al nivell del vial principal i no el nivell de planta baixa aplicable al carrer secundari.

S'admetran com a usos complementaris els accessos a les plantes superiors destinades a altres usos i els serveis que siguin declarats compatibles en algun document de dinamització turística que l'Ajuntament aprovi. Només s'admetrà com a ús complementari l'accés al soterrani destinat a aparcament, si no hi ha alternativa.

En funció de la seva localització estratègica, en els casos que la transformació de l'edifici segueixi un procés de rehabilitació, s'admetrà que la previsió de places d'aparcament es resolgui fora de la propietat, en un radi màxim de 250 metres, sense admetre les exempcions de l'article 333 i de manera que estiguin vinculades registralment.

3ª) Àrea exclusivament residencial

L'Ajuntament podrà determinar àrees on, per les seves característiques, sigui convenient limitar el seu ús al exclusivament residencial, de manera que, prèvia justificació, es defineixi en un document quines activitats, necessàries pel funcionament quotidià del barri, hi seran admeses, i en quines superfícies.



Aquest document haurà de ser aprovat per la Junta de Govern Municipal i sotmès a exposició pública, amb la informació gràfica suficient per concretar amb precisió el seu àmbit d'influència.

Jordi Font Bel
Arquitecte Municipal

Palafrugell, novembre de 2017

4 – DOCUMENT ANNEX: Projecte reparcel·lació PNF 3.1 Carrer Xarembeco. Llafranc





ajuntament de
palafrugell

MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON PNF-3.1 CARRER XAREMBECO, A LLAFRANC.

Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament
en la seva sessió de data 24 ABR. 2012

EL SECRETARI,


ajuntament de
palafrugell
secretaria

Palafrugell, abril de 2012





Obres - Projecte urbanístic

Codi de verificació: **BESCS-KS3X0CQ9JAMJR**
Podeu verificar el document a: <https://seu.palafrugell.cat>
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referenciat 49/8.1

- Corregir l'aportació de la finca número 5 propietat dels senyors Roig, de manera que s'eviti l'existència d'una resta de finca al Nord del vial que no compleixi amb cap dels paràmetres de la normativa, i deixant-la com un sobrant de via pública.

En el termini d'exposició pública es varen presentar les al·legacions següents:

En data 13 de setembre de 2010 el senyor [REDACTED] i la senyora [REDACTED] varen presentar una al·legació on bàsicament argumentaven problemàtiques referides al procés d'urbanització, molt especialment referides a qüestions referides a aspectes de contaminació acústica i a reivindicacions històriques en relació a la finca veïna propietat d'INEXA, que s'havien acordat en acords de la Junta de Compensació.

En data 27 de setembre de 2010 la senyora [REDACTED] presenta una al·legació on fa constar que el repartiment de la densitat d'habitatges no és equitatiu, per la qual cosa s'hauria de corregir, i per altra part manifesta la seva oposició al increment dels costos del projecte d'urbanització.

En data 5 d'octubre de 2010 el senyor [REDACTED] i la senyora [REDACTED] presenten una al·legació complementària on fan constar una sèrie d'errades en la descripció de les finques i una sèrie d'errors matemàtics en el compte de liquidació provisional, adjuntant a l'al·legació un dictamen de l'arquitecte senyor Ramon Bosch.

El contingut d'aquestes al·legacions ha quedat resolt amb la signatura del conveni signat en data 21 de febrer de 2012, on la senyora [REDACTED] el senyor [REDACTED] i la societat [REDACTED] acorden donar conformitat al projecte de reparcel·lació, amb el ben entès que en aquest s'inclouran les consideracions introduïdes en el conveni. Cal entendre, doncs, que amb la signatura d'aquest conveni resulta sobrer entrar a valorar al detall el contingut de les al·legacions presentades.

Per tant en aquesta modificació del projecte de reparcel·lació cal incorporar el contingut dels pactes del conveni que consisteixen en l'execució d'unes millores en les obres d'urbanització, que queden reflectides en el pacte primer, tant pel que fa a la finca dels senyors Pérez-Selga com a la finca de Novainexa, S.L.. Aquestes millores d'obres d'urbanització, que queden relacionades en el conveni que s'annexa en aquest expedient, no modifiquen la partida pressupostària prevista en el projecte d'urbanització i per tant només comporten modificar la quantitat prevista al compte de liquidació provisional només referent a la diferència entre la quantitat de 1.056.651,72 euros contemplada a l'aprovació inicial amb la de 1.094.242,82 euros que consta en el projecte d'urbanització.

Pel que fa a la finca del senyor Roig s'inclou una indemnització de 1.394,98 euros pel fet de que per iniciativa particular ha construït la tanca que limita la finca amb el carrer Xarembeco que s'havia previst incloure en aquestes millores d'urbanització, que finalment només comportarà millores en les finques dels altres tres propietaris de l'àmbit reparcel·latori. Amb aquesta indemnització la quantitat



En funció del que es determina en el pacte segon es modifica el compte de liquidació provisional que bàsicament consisteix en introduir una indemnització a la finca del senyor [REDACTED] en concepte de que la seva finca resultant té un resultat topogràfic que fa que el seu aprofitament sigui inferior, per quan caldrà executar dins la finca importants obres d'estabilització de les terres en murs de contenció. Però cal fer constar que la quantitat d'indemnització complementària acordada es redueix de la partida prevista de despeses generals que passa de 118.819 euros a 33.956,02 euros i, per tant, no té repercussió envers els altres propietaris inclosos en l'àmbit reparcel·ladori.

- La descripció de les propietats aportades, amb les seves càrregues i els seus titulars actuals.
- La quantia dels drets corresponents a cada finca.
- La delimitació i descripció dels terrenys de cessió obligatòria a la Administració actuant.
- I finalment la descripció de les finques resultants amb les seves càrregues i els titulars als quals s'adjudiquen.

L'Arquitecte municipal,



Jordi Font Bel



II.- CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ DEL PROJECTE.

La present Modificació del Projecte de reparcel·lació del sector PNF-3.1 Carrer Xarembeco, es compon de:

A) Memòria de la Modificació del projecte, que inclou:

- Relació de propietats aportades, càrregues i titularitats.
- Relació de finques resultants, càrregues i adjudicació de títols.
- Descripció i localització dels terrenys de cessió obligatòria.
- Compte de liquidació provisional.

B) Plànols:

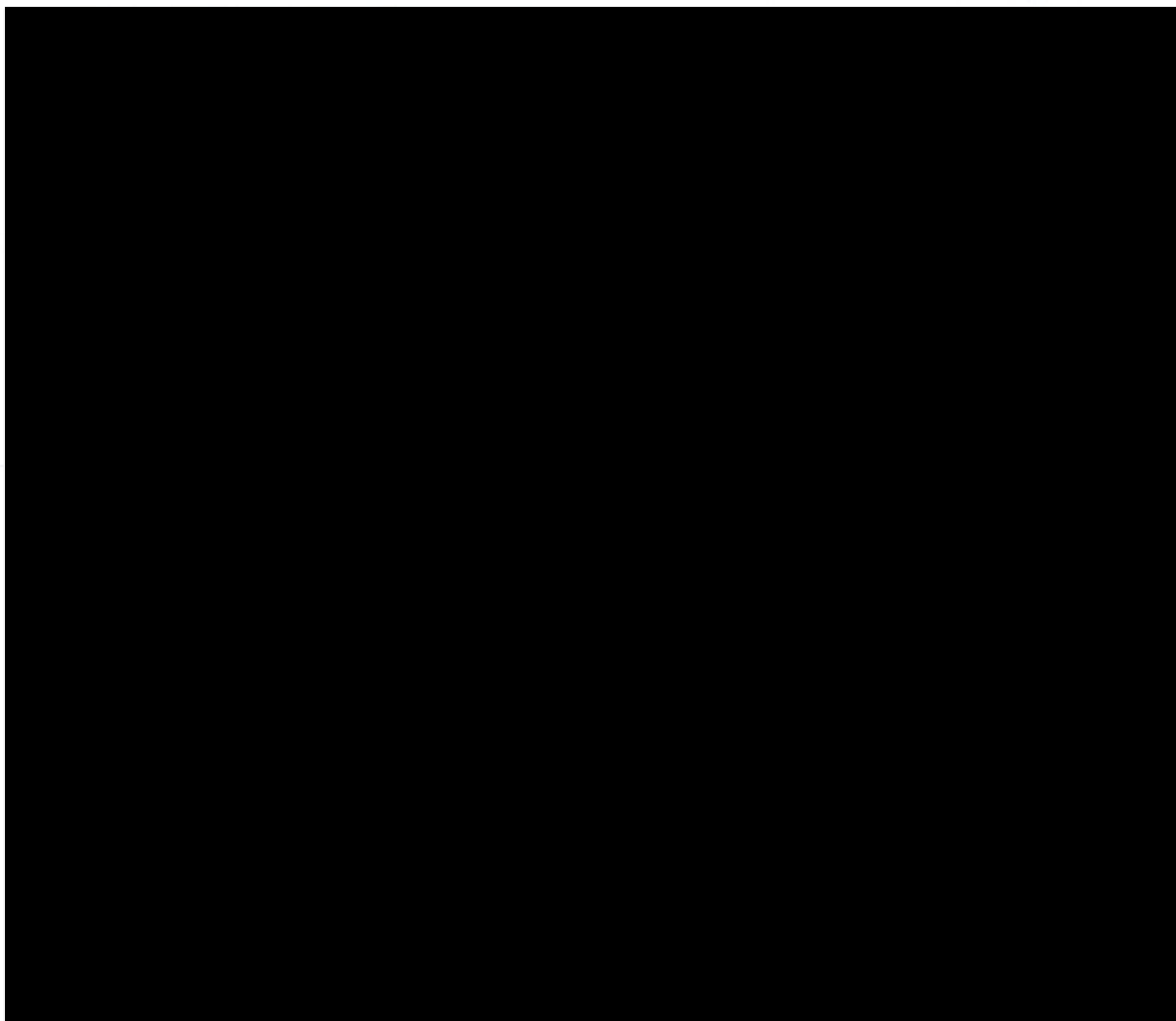
- Plànol número 1: Situació.
- Plànol número 2: Ordenació urbanística.
- Plànol número 3: Finques aportades.
- Plànol número 4: Finques resultants i adjudicacions.
- Plànol número 5: Superposició de finques aportades i resultants.

C) Annex:

- Conveni signat en data 21 de febrer de 2012.

III.- RELACIÓ DE FINCAS APORTADES, CÀRREGUES I TITULARS.

A) A continuació es relacionen els titulars de les propietats incloses a l'àmbit, amb les seves circumstàncies personals:



B) Com a altres interessats a l'expedient, en quant a titulars d'altres drets, es relacionen a continuació els següents:

- CAIXA DE CREDIT DELS ENGINYERS S. COPP DE CREDIT, amb domicili a Via Laietana 39, 08003 Barcelona.

C) Tot seguit es detallen les finques aportades a la Modificació del projecte de reparcel·lació del sector PNF-3.1, Carrer Xarembeco:



FINQUES APORTADES.

FINQUES DE TITULARITAT PRIVADA.

- FINCA APORTADA NÚMERO 1:

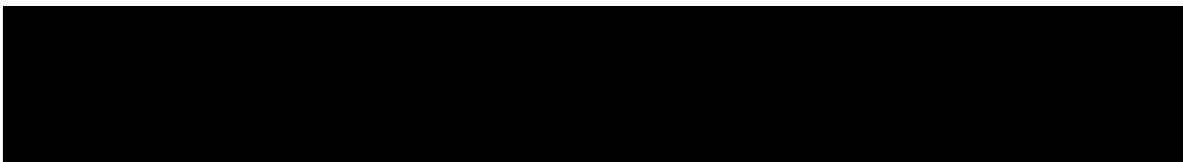
DESCRIPCIÓ: " *URBANA: Terreno pinar y yermo, en territorio "Torrents", término de Palafrugell, mide una extensión superficial, según Registro, de mil doscientos noventa y cinco metros cuadrados, iguales a treinta y cuatro mil noventa y siete palmos cuadrados. Lindante: por el Este, con otra finca del comprador; por el Norte, en parte con el Sr. Padrós y parte con la carretera de Llafranch a la Font d'en Xecu; por el Sur, con resto de finca de que se segregó; y al Oeste, parte con carretera de Llafranch a la Font d'en Xecu y parte con la propia finca matriz, propiedad del Sr. Ventós, mediante camino de acceso a la finca colindante propiedad de Julio Campo Sanchez.*"

SUPERFICIE REAL: 1.273,93 m2

SUPERFICIE REGISTRAL: 1.295 m2

Es demana al senyor registrador del Registre de la Propietat de Palafrugell la inscripció de la menor cabuda en relació a la finca registral número 8.307.

TÍTOL:



CÀRREGUES:

- Por razón de su procedencia de la finca 2.131: se halla gravada, como predio sirviente, con la servidumbre siguiente: "Habiendo vendido D. Alfonso Guisset Martí a D. Diego Hernández Juan, una parcela de terreno de 1803,75 m2, que segregada a pasado a formar la finca 5.811, al folio 147 del tomo 1475 del archivo, se constituye una servidumbre a favor de dicha finca y otra colindante del propio Sr. Hernández, que serán predios dominantes, sobre el resto de finca 2131, que será predio sirviente, para la utilización del agua del pozo existente en la parte oeste del predio sirviente y próximo a la riera de los Torrents, para las necesidades de los dominantes y de las edificaciones en ellos existentes o que se levanten, así como servidumbre de acueducto para conducir el agua de dicho pozo hasta el predio dominante de Don Diego Hernández Juan, mediante tubería subterránea. Escritura otorgada en Palafrugell, a 11 de enero de 1951, ante el Notario D. Gregorio Verdaguer.

- Por razón de su procedencia de la finca 6.242: se halla gravada, como predio sirviente, con la siguiente servidumbre: "A favor de la finca colindante de Julio



Campos Sánchez, que será predio dominante, se constituye servidumbre de paso a pie y con carruajes por un camino de ancho de tres metros en todo él, y de largo ciento veinticinco, dicho camino partirá del linde oeste o carretera de Llafranc a la Font d'en Xecu, en su conjunción con el linde norte de esta finca, seguirá una línea ascendente al Este de unos quince metros y en este punto hará una curva suave hasta llegar al límite Sur o finca del señor Campos, de modo que el camino lindará al Oeste con la carretera dicha por donde tendrá la entrada y en su límite con el norte, Sur finca del Sr. Campos, y restantes linderos del predio sirviente. Escritura otorgada en Palafrugell, el 26 de julio de 1957, ante el Notario D. Gonzalo Alvarez Romero.

- Al marge de la inscripció 3ª de la finca registral 8.307 es va estendre nota d'inici d'expedient de reparcel·lació.

Es demana al senyor registrador del Registre de la Propietat de Palafrugell la cancel·lació de les servituds d'aigua i de pas que graven aquesta finca, per ser incompatibles amb el planejament que s'executa, al haver estat substituïdes pel pas d'ús general a través de la xarxa viària pública constituïda pel carrer Xarembeco i pels serveis de subministrament públics contemplats al Projecte d'urbanització del Polígon PNF-3.1 carrer Xarembeco.

Així mateix es demana al senyor registrador del Registre de la Propietat de Palafrugell la cancel·lació, per caducitat, de la referida afecció legitimària.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 6184103EG1368S0001AO.

- FINCA APORTADA NÚMERO 2:

DESCRIPCIÓ FINCA MATRIU:

" URBANA: EDIFICIO plurifamiliar sito en término municipal de Palafrugell, territorio de Torrents, hoy Llafranc, señalado con los números 14, 16 y 18 del Camí de la Font d'en Xecu, compuesto de tres viviendas de planta baja y una construcción aislada en semi-sótano destinada a garaje-trastero. La casa señalada con el número catorce ocupa una superficie construida de ciento cuatro metros y veinticuatro decímetros cuadrados. La casa señalada con el número dieciséis ocupa una superficie construida de ciento cuatro metros y veinticuatro decímetros cuadrados. La casa señalada con el número dieciocho ocupa una superficie construida de ciento diecisiete metros y cincuenta y dos decímetros cuadrados. La construcción aislada semi-sótano destinada a garaje-trastero, ocupa una superficie construida de cincuenta metros cuadrados. La superficie



construida total del conjunto, coincidente con la parcela ocupada, resulta ser de trescientos setenta y seis metros cuadrados. Se halla edificado sobre un solar de superficie siete mil ochocientos sesenta y cuatro metros, ochenta decímetros cuadrados, que en la parte no edificada se destina a jardín y zonas de paso. Linda: al norte, con fincas segregadas y vendidas a Don Javier Olivé Mollet; al Sur, con finca de Don Julio Campos Sánchez; al Este, en parte con finca segregada y vendida al indicado Don Javier Olivé Mollet y con camino carreteral público; y al Oeste, con carretera de Llafranch a la font d'en Xecu."

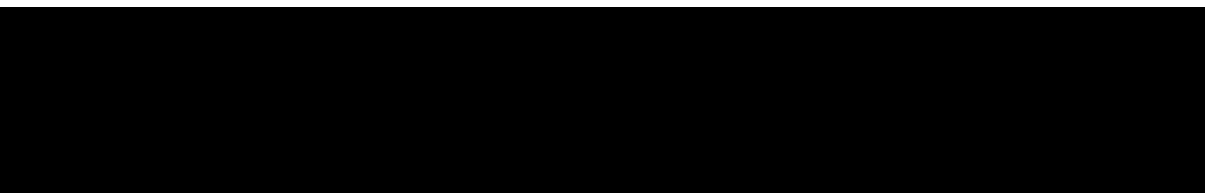
SUPERFICIE REAL: 7.876,9 m2

SUPERFICIE REGISTRAL: 7.864,8 m2

SUPERFICIE APORTADA: 5.296,65 m2

Es demana al senyor registrador del Registre de la Propietat de Palafrugell la inscripció de la major cabuda en relació a la finca registral número 6.242.

TÍTOL:



CÀRREGUES:

- Por razón de su procedencia de la finca 2.131: se halla gravada, como predio sirviente, con la servidumbre siguiente: "Habiendo vendido D. Alfonso Guisset Martí a D. Diego Hernández Juan, una parcela de terreno de 1803,75 m2, que segregada a pasado a formar la finca 5.811, al folio 147 del tomo 1475 del archivo, se constituye una servidumbre a favor de dicha finca y otra colindante del propio Sr. Hernández, que serán predios dominantes, sobre el resto de finca 2131, que será predio sirviente, para la utilización del agua del pozo existente en la parte oeste del predio sirviente y próximo a la riera de los Torrents, para las necesidades de los dominantes y de las edificaciones en ellos existentes o que se levanten, así como servidumbre de acueducto para conducir el agua de dicho pozo hasta el predio dominante de Don Diego Hernández Juan, mediante tubería subterránea. Escritura otorgada en Palafrugell, a 11 de enero de 1951, ante el Notario D. Gregorio Verdaguer.

- Por razón de su procedencia de la finca 6.242: se halla gravada, como predio sirviente, con la siguiente servidumbre: "A favor de la finca colindante de Julio Campos Sánchez, que será predio dominante, se constituye servidumbre de paso a pie y con carruajes por un camino de ancho de tres metros en todo él, y de largo ciento veinticinco, dicho camino partirá del linde oeste o carretera de Llafranc a la Font d'en Xecu, en su conjunción con el linde norte de esta finca, seguirá una línea ascendente al Este de unos quince metros y en este punto hará una curva suave hasta llegar al límite Sur o finca del señor Campos, de modo que el camino lindará al Oeste con la carretera dicha por donde tendrá la entrada y en su límite



con el norte, Sur finca del Sr. Campos, y restantes linderos del predio sirviente. Escritura otorgada en Palafrugell, el 26 de julio de 1957, ante el Notario D. Gonzalo Álvarez Romero.

- Al marge de la inscripció 4ª de la finca registral 6.242 es va estendre nota d'inici d'expedient de reparcel·lació.

Es demana al senyor registrador del Registre de la Propietat de Palafrugell la cancel·lació de les servituds d'aigua i de pas que graven aquesta finca, per ser incompatibles amb el planejament que s'executa, al haver estat substituïdes pel pas d'ús general a través de la xarxa viària pública constituïda pel carrer Xarembeco i pels serveis de subministrament públics contemplats al Projecte d'urbanització del Polígon PNF-3.1 carrer Xarembeco

REFERÈNCIA CADASTRAL: 6184104EG1368S0001BO.

De la major finca, registral 6.242, s'aporta a la reparcel·lació una porció de terreny de superfície 5.296,65 m2, que es segrega d'aquesta pels l·lindars Nord i Oest, per formar-ne una de nova, que tindrà la següent descripció:

DESCRIPCIÓ FINCA APORTADA:

URBANA: Solar situat en el terme municipal de Palafrugell, inclòs a l'àmbit del Polígon PNF 3.1, carrer Xarembeco, de forma irregular, format per dues porcions que es toquen entre sí per un dels seus respectius extrems, la porció més al Sud de les quals, té una superfície de cent setanta-dos metres amb cinquanta dos decímetres quadrats (172,52 m2) i la superfície més al Nord, cinc mil cent vint-i-quatre metres amb tretze decímetres quadrats (5.124,13 m2), formant ambdues una superfície total de cinc mil dos-cents noranta-sis metres amb seixanta-cinc decímetres quadrats (5.296,65 m2). Llinda: al Nord, part, amb camí públic i, part, amb el límit del sector; al Sud, en part, amb finca del senyor Julio Campos Sánchez i, en part, amb finca matriu de la que es va segregar la matriu; a l'Est, en part, amb finca matriu de la qual es segrega i, en part, amb finca aportada número 3 al Projecte de reparcel·lació PNF-3.1, carrer Xarembeco, i a l'Oest, part, amb finques aportades números 1 i 8 i, part, amb el límit del sector.

Un cop efectuada l'esmentada segregació, la finca restant queda amb la següent descripció:

DESCRIPCIÓ DE LA FINCA RESTANT:

EDIFICI plurifamiliar situat al terme municipal de Palafrugell, territori de Torrents, avui Llafranc, senyalat amb els números 14, 16 i 18 del Camí de la Font d'en Xecu, format per tres habitatges de planta baixa i una construcció aïllada en semi-soterrani destinada a garatge i traster. La casa senyalada amb el número catorze ocupa una superfície construïda de cent quatre metres amb vint-i-quatre decímetres quadrats. La casa senyalada amb el número setze ocupa una superfície construïda de cent quatre metres amb vint-i-quatre decímetres

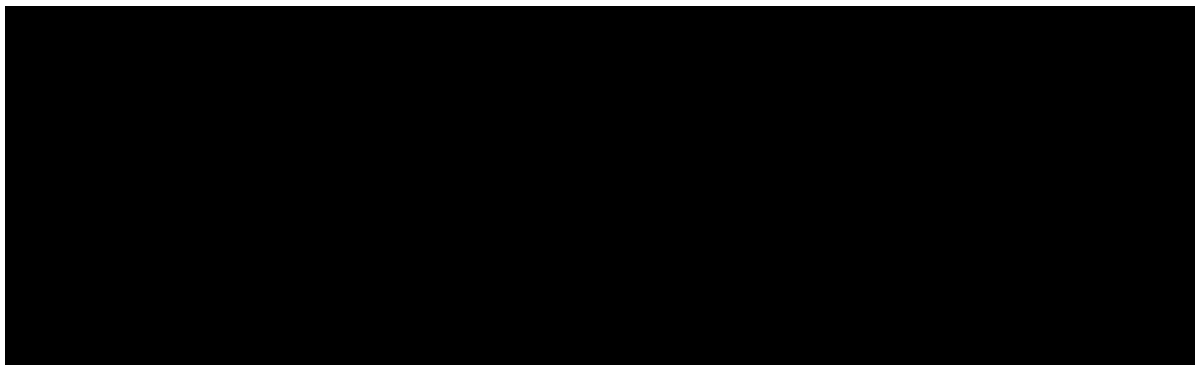


quadrats. La casa senyalada amb el número divuit ocupa una superfície construïda de cent disset metres amb cinquanta-dos decímetres quadrats. La construcció aïllada semi-soterrani destinada a garatge traster, ocupa una superfície construïda de cinquanta metres quadrats. La superfície construïda total del conjunt, coincident amb la parcel·la ocupada, resulta ser de tres-cents setanta-sis metres quadrats. Es troba edificada sobre un solar de superfície dos mil cinc-cents vuitanta metres amb vint-i-cinc decímetres quadrats després de practicar-s'hi una segregació que, en la part no edificada es destina a jardí i zona de pas. Llinda: al Nord i a l'Oest, amb finca segregada d'aquesta i aportada al Projecte de reparcel·lació del sector PNF-3.1, carrer Xarembeco; al Sud, amb finca del senyor Julio Campos Sánchez; i a l'Est, amb finca propietat del senyor Josep Maria Selga Jorba i de la senyora Adoración Pérez Alarcon.

Aquesta finca queda gravada en el seu extrem nord-est, com a predi servent, amb una servitud de pas a favor de la finca registral número 6.061, que serà predi dominant, perquè aquesta última pugui tenir accés des de la zona comú a la seva propietat des del carrer Xarembeco, amb una superfície total de 28,79 m², dels quals es corresponent 4 metres d'amplada a la façana del carrer Xarembeco per una profunditat des del carrer Xarembeco de 7,25 m fins a l'inici del predi dominant, amb façana al qual té una amplada de 6,15 m.

- FINCA APORTADA NÚMERO 3:

DESCRIPCIÓ FINCA MATRIU:

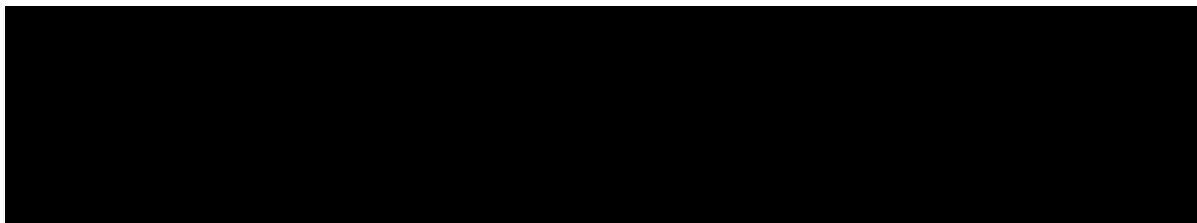


SUPERFICIE REGISTRAL: 3.559,58 m²
SUPERFICIE APORTADA: 2.013,78 m²

Aquesta finca té constituïda al seu favor, com a predi dominant, una servitud de pas per a persones i vehicles que grava la finca 22.852, com a predi servent, de manera que els titulars del predi dominant podran accedir al mateix a través de la zona comú d'accés del predi servent, de tal sort que utilitzant aquesta zona comú podrà accedir des del predi dominant al carrer Xarembeco.



TÍTOL:



CÀRREGUES:

- Está gravada, como predio sirviente, con una servidumbre, como procedente de la finca 2131, al folio 58 del tomo 1288 del archivo, para la utilización del agua del pozo existente en la parte oeste del predio sirviente y próxima a la Riera de los Torrents, para las necesidades de los dominantes y de las edificaciones en ellos existentes o que se levanten; así como una servidumbre de acueducto para conducir el agua de dicho pozo hasta el predio dominante mediante tubería subterránea.

- Gravada con una hipoteca a favor de la "Caixa de credit dels enginyers S. COOP. CREDIT" en garantía de ciento setenta y nueve mil ciento un euros y sesenta y un céntimos de euro de principal, por plazo de 25 años a partir del día 10-03-1999, constituida mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, D. José Miñana Mora, el 26 de febrero de 1999.

- Al marge de la inscripció 4ª de la finca registral 6.061 es va estendre nota d'inici d'expedient de reparcel·lació.

Es demana al senyor registrador del Registre de la Propietat de Palafrugell la cancel·lació de la servitud d'aigua que grava aquesta finca, per ser incompatible amb el planejament que s'executa, al haver estat substituïda pels serveis de subministrament públics contemplats al Projecte d'urbanització del Polígon PNF-3.1 carrer Xarembeco.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 6184106EG1368S0001GO.

De la major finca, registral 6.061, s'aporta a la reparcel·lació una porció de terreny de superfície 2.013,78 m2, que es segrega d'aquesta pel llinard Nord, per formar-ne una de nova, que tindrà la següent descripció:

DESCRIPCIÓ FINCA APORTADA:

URBANA.- Terreny situat a Llafranc, terme municipal de Palafrugell, territori denominat "Torrents", inclòs a l'àmbit del Polígon PNF 3.1, carrer Xarembeco, de forma irregular, amb una superfície de dos mil tretze metres amb setanta-vuit decímetres quadrats (2.013,78 m2). Llinda: al Nord, amb el límit del sector; al Sud amb resta de finca de la qual es segrega; a l'Est, part, amb el límit del sector i, part, amb finca aportada número 5 al Projecte de reparcel·lació PNF-3.1, carrer



Xarembeco; i a l'Oest, amb finca aportada número 2 al Projecte de reparcel·lació PNF-3.1, carrer Xarembeco.

Es demana al senyor registrador del Registre de la Propietat de Palafrugell que en vers aquesta finca segregada, no es porti a terme el trasllat de la servitud de pas que la finca matriu, de la qual procedeix aquesta, té constituïda al seu favor, com a predi dominant, que grava la finca 22.852, com a predi servent, per ser aquesta incompatible amb el planejament que s'executa.

Un cop efectuada l'esmentada segregació, la finca restant queda amb la següent descripció:

DESCRIPCIÓ DE LA FINCA RESTANT:

URBANA: Terreny situat a Llafranc, terme municipal de Palafrugell, territori denominat "Torrents", a la carretera de la Font d'en Xecu, de superfície després de practicar-s'hi una segregació de mil cinc cents quaranta-cinc metres amb vuitanta decímetres quadrats (1.545,80 m²), en el que hi ha construïda una casa amb soterranis, planta baixa i pis. Llinda: al Nord, en part, amb finca propietat de la societat INEXA, S.L. i, en part, amb finca segregada i aportada com a finca número 3 al Projecte de reparcel·lació PNF-3.1 Carrer Xarembeco; al Sud, amb finca de Diego Hernández Juan; a l'Est, amb finca aportada número 5 al Projecte de Reparcel·lació del Polígon PNF 3.1, carrer Xarembeco; i a l'Oest, amb finca propietat de la societat INEXA, S.L.

Es constitueix sobre aquesta finca, al seu favor com a predi dominant, una servitud de pas que grava la finca 6.242, com a predi servent, de manera que els titulars del predi dominant podran accedir a la propietat des del carrer Xarembeco, a través de la zona comuna amb una superfície total de 28,79 m², dels quals es corresponent 4 metres d'amplada a la façana del carrer Xarembeco per una profunditat des del carrer Xarembeco de 7,25 m fins a l'inici del predi dominant, amb façana al qual té una amplada de 6,15 m.

- FINCA APORTADA NÚMERO 4:

DESCRIPCIÓ: "Tros de terreny sense edificar situat en el terme municipal de Palafrugell, de superfície dos-cents cinquanta-sis metres amb quaranta decímetres quadrats, de forma irregular, inclosa a l'àmbit del Polígon PNF-3.1, carrer Xarembeco. Llinda: a l'Est, amb finca matriu, registral número 15434, de la qual es segrega; al Nord, dreta entrant, cara avançada, amb finca de Alfonso Guisset Martí, i cara endarrerida, amb una altra finca dels mateixos titulars que es dirà, que és resta de finca; al Sud, esquerra, amb finca dels hereus de Catalina Mascort Deagostini, mitjançant pas de vianants; i a l'Oest, amb l'esmentat resta de finca."

SUPERFÍCIE REAL: 256,50 m²

SUPERFÍCIE REGISTRAL: 256,40 m²





TÍTOL:

CÀRREGUES:

- Finalment es demana al senyor registrador del Registre de la Propietat de Palafrugell la cancel·lació de la subjecció al règim propietat horitzontal i l'afecció a les normes de comunitat que graven aquesta finca, atès que aquesta passaria a afectar la vialitat pública resultant.

REFERÈNCIA CADASTRAL: actualment no disposa de referència cadastral individualitzada.



- FINCA APORTADA NÚMERO 5:

DESCRIPCIÓ: "URBANA: Solar situado en término de Palafrugell, territorio llamado "Torrents", del vecindario de Llafranc, hoy con frente al Camí Font d'En Xecu, número 8, tiene una superficie de mil doscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados; tiene una figura en forma de "L", y LINDA: al Norte, con finca de Alfonso Guisset Martí; al Sur, con parte en su línea avanzada mediante paso peatonal, con finca de los herederos de Catalina Mascort Deagostini; y en parte en su línea retrasada, mediante servidumbre de paso, con finca del Sr. Roselló y señores Villar Roig en la que existe un edificio, hoy derruido; al Este, tanto en su línea retrasada como en la adelantada, con la citada finca de los señores Roselló, Villar y Roig, finalizando en la línea retrasada la citada servidumbre; y al Oeste, con resto de finca de donde procedía."

SUPERFICIE REAL: 1.275,16 m2

SUPERFICIE REGISTRAL: 1.244 m2

Es demana al senyor registrador del Registre de la Propietat de Palafrugell la inscripció de la major cabuda en relació a la finca registral número 13.946.

Aquesta finca té constituïda al seu favor, com a predi dominant, la següent servitud de pas que grava la finca registral número 15.434 y totes les entitats procedents de la mateixa per divisió horitzontal, com a predi servent:

" Servidumbre de paso a pie o mediante vehículo, ya sea por el suelo, vuelo o subsuelo, cuyo paso tendrá una forma semejante a una letra "Z" y partiendo de la calle Mossen Rafael Durán, correrá en su primer tramo entre el linde Sur de la finca y el edificio que en la misma se halla construido, para luego formar una inflexión y en dirección norte dirigirse hacia el ángulo Sur-este de la parte superior del predio dominante, con una anchura de cuatro metros a partir de dicha inflexión, desde de la cual y bordeando dicho linde sur del predio dominante, llegará hasta el extremo oeste del sirviente."

Es demana al senyor registrador del Registre de la Propietat de Palafrugell la cancel·lació d'aquesta servitud de pas per ser incompatible amb el planejament que s'executa, al estar substituïda pel pas d'ús comú general a través de la xarxa viària pública constituïda pel carrer del Xarembeco, contemplat al Projecte d'urbanització del Polígon PNF-3.1, carrer Xarembeco.

TÍTOL:



indivises, en quan a la senyora [REDACTED] a títol de compravenda, segons escriptura atorgada davant del notari de Castell-Platja d'Aro senyor Manuel Rodríguez Garcia en data 15 de juny de 1983; en quan al senyor Francisco Roig Genís, a títol de compravenda, segons escriptura atorgada davant del notari de Barberà del Vallès senyor Miguel Estella en data 3 de novembre de

CÀRREGUES:

- Al marge de la inscripció 2ª de la finca registral 13.946 es va estendre nota d'inici d'expedient de reparcel·lació.
- *Afección fiscal, según resulta de nota extendida al margen de la inscripción 9ª.*

REFERÈNCIA CADASTRAL: 6184108EG1368S0001PO.

- FINCA APORTADA NÚMERO 6:

DESCRIPCIÓ: "Franja de terreny estreta, llarga i corba amb destinació a un nou tram del carrer Xarembeco, a Llafranc, amb una superfície de cinc-cents trenta-dos metres amb vuitanta-cinc decímetres quadrats (532,85 m2). Llinda: al Nord i al Sud, respectivament, amb les dues porcions en les que ha quedat dividida la finca matriu després d'aquesta segregació; a l'Est, amb la prolongació del carrer Xarembeco i a l'Oest amb terrenys destinats a la mateixa prolongació del carrer Xarembeco."

TÍTOL:

Inscrita a favor de l'AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL, en ple domini, a títol de cessió, segons certificat administratiu de data 29 d'abril de 2010, al Tom 3366, Llibre 866, Foli 220, Finca registral número 30.908, inscripció 1ª.

CÀRREGUES:

- Lliure de càrregues i gravàmens, a excepció d'una afecció de caràcter fiscal al marge de la inscripció 1ª, per haver-se declarat exempta en relació a la liquidació de l'Impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.
- Així com al marge de la inscripció 1ª de la finca registral 30.908 es va estendre nota d'inici d'expedient de modificació de projecte de reparcel·lació.

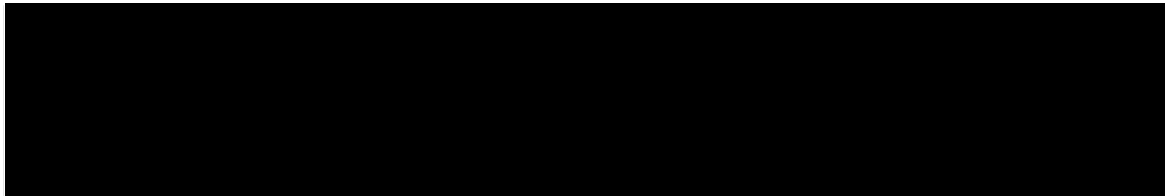
Es sol·licita al senyor registrador del Registre de la Propietat de Palafrugell la cancel·lació de l'afecció de caràcter fiscal, per ser incompatible amb el planejament que s'executa, atès que aquesta finca passarà a ser vialitat pública.

REFERÈNCIA CADASTRAL: actualment no disposa de referència cadastral individualitzada.





i, en part, amb el límit del sector. La densitat màxima d'edificació per a aquesta finca és de set habitatges.



Aquesta finca té la qualificació urbanística de a213p, d'ordenació segons ocupació de parcel·la, pel que l'aplicació dels paràmetres complementaris als definits en aquesta descripció, seran els que s'estableixen per aquesta zonificació en el POUM de Palafrugell.

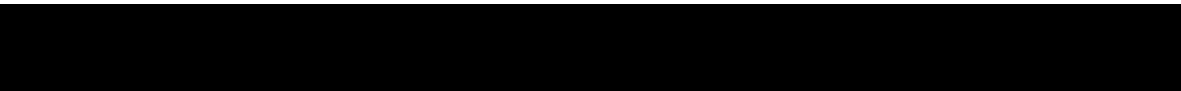
Afecta a les càrregues i gravàmens de la finca de procedència.

La parcel·la descrita resta afecta, amb caràcter real i preferencial, al pagament del saldo del compte de liquidació de la reparcel·lació de PNF-3.1, carrer Xarembeco, en una quantia en el compte provisional de 773.561,22 €, i participa en els costos de la reparcel·lació i urbanització amb un coeficient del 53,72 %.

- FINCA ADJUDICADA NÚMERO 3:

DESCRIPCIÓ:

URBANA.- Tros de terreny de forma irregular inclòs a l'àmbit del polígon PNF-3.1, carrer Xarembeco, terme municipal de Palafrugell, amb una superfície de mil cinc-cents setanta metres amb vint-i-vuit decímetres quadrats (1.570,28 m2); Llinda: al Nord, amb el límit de l'àmbit; al Sud, amb finca resultant número 5 del Projecte de Reparcel·lació del PNF-3.1, carrer Xarembeco; a l'Est, en part, amb límit de l'àmbit i, en part, amb finca resultant número 6 del Projecte de Reparcel·lació del PNF-3.1, carrer Xarembeco; i a l'Oest, amb finca resultant número 2 del Projecte de Reparcel·lació del PNF-3.1, carrer Xarembeco. La densitat màxima d'edificació per a aquesta finca és de tres habitatges.



coeficient d'edificabilitat del 0,42 m2 sostre/m2 sòl amb un sostre edificable de 659,49 m2 sostre, pels drets que els hi correspon per l'aportació de la finca número 3, segregada de la registral número 6.061.

Aquesta finca té la qualificació urbanística de a213p, d'ordenació segons ocupació de parcel·la, pel que l'aplicació dels paràmetres complementaris als definits en aquesta descripció, seran els que s'estableixen per aquesta zonificació en el POUM de Palafrugell.

Afecta a les càrregues i gravàmens de la finca de procedència.





- FINCA ADJUDICADA NÚMERO 4:

URBANA.- Tros de terreny de forma irregular inclòs a l'àmbit del polígon PNF-3.1, carrer Xarembeco, al terme municipal de Palafrugell, amb una superfície de mil set metres amb seixanta-un decímetres quadrats (1.007,61 m2). Llinda: al Nord i a l'Est, amb finca resultant número 5 del Projecte de Reparcel·lació del PNF-3.1, carrer Xarembeco; i al Sud i a l'Oest, amb el límit de l'àmbit. La densitat màxima d'edificació per a aquesta finca és de dos habitatges.

Aquesta finca té la qualificació urbanística de a213p, d'ordenació segons ocupació de parcel·la, pel que l'aplicació dels paràmetres complementaris als definits en aquesta descripció, seran els que s'estableixen per aquesta zonificació en el POUM de Palafrugell.

Afecta a les càrregues i gravàmens de la finca de procedència.

La parcel·la descrita resta afectada, amb caràcter real i preferencial, al pagament del saldo del compte de liquidació de la reparcel·lació de PNF-3.1, carrer Xarembeco, en una quantia en el compte provisional de 184.795,42 €, i participa en els costos de la reparcel·lació i urbanització amb un coeficient del 12,93 %.

FINQUES RESULTANTS DE TITULARITAT PÚBLICA:

- FINCA ADJUDICADA NÚMERO 5:

DESCRIPCIÓ:

Tros de terreny de forma irregular, inclosa a l'àmbit del polígon PNF-3.1, carrer Xarembeco, terme municipal de Palafrugell, amb una superfície de dos mil set-cents cinquanta metres amb noranta-vuit decímetres quadrats (2.750,98 m²) destinada a vialitat pública (aV). Llínda: al Nord, en part, amb finques resultants números 1, 2, 3 i 6 del Projecte de Reparcel·lació del PNF-3.1, carrer Xarembeco, i, en part, amb el límit del sector; al Sud, en part, amb finca resultant número 4

del Projecte de Reparcel·lació del PNF-3.1, carrer Xarembeco i, en part, amb el límit del sector; i a l'Est i a l'Oest, amb el límit del sector.

S'adjudica en reparcel·lació a **l'AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL**, com a propietari, amb destinació a vialitat pública (aV).

Lliure de càrregues i gravàmens.

- FINCA ADJUDICADA NÚMERO 6:

DESCRIPCIÓ:

Tros de terreny sobrant de via pública amb forma pràcticament de triangle rectangle, inclòs a l'àmbit del sector PNF-3.1, carrer Xarembeco, a Llafranc, terme municipal de Palafrugell, amb una superfície de noranta-cinc metres amb vint-i-cinc decímetres quadrats (95,25 m²). Llinda, al Nord i a l'Est, amb el límit del sector; al Sud, amb la finca adjudicada número 5 del Projecte de reparcel·lació PNF-3.1, carrer Xarembeco; i a l'Oest, pel seu vèrtex, amb la confluència dels límits de les finques resultants números 3 i 5 del Projecte de reparcel·lació PNF-3.1, carrer Xarembeco.

S'adjudica en reparcel·lació a **l'AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL**, en propietat, com a sobrant de via pública.

Lliure de càrregues i gravàmens.

Aprobat definitivament pel Ple de l'Ajuntament
274 ABR 2012



COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL:

FINQUES APORTADES	M²	%	FINQUES APORTADES AMB APROFIT.	M²	%	APROFITAMENT QUE CORRESPON A CADA FINCA (M2 SOSTRE)	FINQUES RESULTANTS M2	COEFICIENT D'EDIFICABILITAT	NÚM. HABIT.	EXCES./ DEFECTE	INDEMNIT.-1	INDEMNIT.-2	DESPESES GENERALS	IVA 16%	IVA 18%	OBRES D'URBANITZ.	IVA 16%	IVA 18%	TOTAL
1.- 2000 IMMOBILIÀRIA VELO SL	1.273,93	11,72%	1	1.273,93	12,92%	417,05	1 - 1.235,08	417,05m²/1.235,08m²	1+1	0		16.299,61 €	4.387,12 €	373,01 €	370,04 €	141.376,17 €	17.658,36 €	5.582,05 €	186.046,36 €
2.- INEXA	5.296,65	48,71%	2	5.296,65	53,72%	1.734,08	2 - 4.215,14	1.734,08m²/4.215,14m²	7	0		67.772,06 €	18.241,17 €	1.550,94 €	1.538,61 €	587.827,24 €	73.421,60 €	23.209,60 €	773.561,22 €
3.- JOSEP M. SELGA JORBA	2.013,78	18,51%	3	2.013,78	20,43%	659,49	3 - 1.570,28	659,49m²/1.570,28m²	3	0	-124.763,00 €	25.774,07 €	6.937,21 €	589,83 €	585,14 €	223.553,81 €	27.922,62 €	8.826,73 €	169.426,41 €
4.- AJUNTAMENT	256,50	2,36%																	
5.- GERMANS ROIG GENÍS	1.275,16	11,73%	5	1.275,16	12,93%	417,38	4 - 1.007,61	417,38m²/1.007,61m²	2	0	-1.394,98 €	16.312,24 €	4.390,52 €	373,30 €	370,33 €	141.485,60 €	17.672,03 €	5.586,38 €	184.795,42 €
6.- AJUNTAMENT	532,85	4,90%																	
7.- AJUNTAMENT (validat)	112,05	1,03%																	
8.- AJUNTAMENT (validat)	113,42	1,04%																	
TOTAL POLÍGON	10.874,34	100,00%		9.859,52	100,00%	3.228,00	8.028,11		13+1	0	-126.157,98 €	-126.157,98 €	33.956,02 €	2.887,08 €	2.864,12 €	1.094.242,82 €	136.674,61 €	43.204,76 €	1.313.829,41 €



Obres - Projecte urbanístic

Codi de verificació **BE705-MSX4093BMUR**
 Podeu verificar el document a <https://seu.palafrugell.cat>
 Aquesta és una còpia impresa del document electrònic

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referenciat 71/81



VI.- ANNEX.-

CIF P17124001

Font: FONT (1 de 21)
Arquitecte1 de AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL
Data: signatura: 29/11/2017 9:22:16
HASH: 573D98EEEE74BF58EEC080E4B91402DCB31D1C6E

C/ Cervantes, 16 • 17200 Palafrugell (Girona) • Tel. 972 61 31 00 • Fax 972 30 28 04
a/e: ajuntament@palafrugell.cat • <http://www.palafrugell.cat>



Obres - Projecte urbanístic

Obres - Projecte urbanístic



Obres - Projecte urbanístic

Codi de verificació: **BESCS-KS3X0CQ9JAMJR**
Podeu verificar el document a: <https://seu.palafrugell.cat>
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referenciat 73/81

Llafranc (en endavant "part de la finca inclosa dels Srs. Pérez-Selga" i "part de la finca exclosa dels Srs. Pérez-Selga" respectivament).

Aquest àmbit de gestió urbanística concretament havia estat delimitat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell, aprovat definitivament en data 21 de desembre de 2006 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, essent publicat en data 3 d'abril de 2007 en el DOGC número 4855.

S'acompanya al present Conveni com a Document 3 còpia de la nota simple de l'esmentada finca registral.

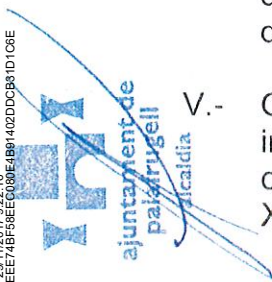
- 
- II.- Que la societat NOVAINEXA és propietària de la finca registral número 6.242, que consta inscrita al Registre de la Propietat de Palafrugell al volum 2.741, llibre 415, foli 73, inscripció número 4^a. Aquesta finca es troba parcialment inclosa a l'àmbit del Polígon de normalització de finques PNF-3.1, carrer Xarembeco, de Llafranc (en endavant "part de la finca inclosa de NOVAINEXA" i "part de la finca exclosa de NOVAINEXA" respectivament).

S'acompanya al present Conveni com a Document 4 còpia de la nota simple de l'esmentada finca registral.

- 
- III.- Que en data 29 d'abril de 2009 el Ple de l'Ajuntament de Palafrugell va acordar el canvi de sistema d'actuació de compensació bàsica a cooperació del Polígon de normalització de finques PNF-3.1, carrer Xarembeco, de Llafranc.

- 
- IV.- Que en data 27 de maig de 2010 el Ple de l'Ajuntament de Palafrugell va aprovar inicialment la revisió del text refós del projecte d'obres d'urbanització del carrer Xarembeco, a Llafranc, redactat per ABM enginyers & constructors. Aquest projecte d'urbanització revisa aquells aspectes que no funcionaven correctament i complementa aquelles obres d'urbanització a realitzar recollides anteriorment en el projecte d'urbanització aprovat amb caràcter definitiu per part d'aquest mateix Consistori en data 26 de setembre de 2007, adjudicat posteriorment en data 7 d'agost de 2009 a l'empresa UTE Rubau-Tarrés S.A.U. - Pere Giralt Sagrera, S.A. L'execució d'aquestes obres d'urbanització es va iniciar el 17 de setembre de 2009.

Posteriorment, en data 28 d'octubre de 2010, el Ple municipal va acordar aprovar definitivament l'esmentada revisió del text refós del projecte d'obres d'urbanització del carrer Xarembeco, a Llafranc, l'execució de la qual a dia d'avui resta pendent de ser finalitzada.

- 
- V.- Que en data 29 de juliol de 2010 l'Ajuntament de Palafrugell va aprovar inicialment la modificació del projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació del Polígon de normalització de finques PNF-3.1, carrer Xarembeco, de Llafranc, redactat per l'equip tècnic de l'Àrea d'Urbanisme



ajuntament de
palafrugell

del Consistori. Aquest instrument de gestió urbanística modifica el projecte de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, aprovat anteriorment amb caràcter definitiu en data 29 d'octubre de 2008 per part d'aquest Ajuntament de Palafrugell.

Actualment resta pendent de donar contestació a les al·legacions presentades pels diferents interessats i d'aprovar definitivament l'esmentat instrument de gestió urbanística.

Que les parts que intervenen, per tal de facilitar la finalització dels procediments de gestió urbanística i d'urbanització del Polígon de normalització de finques PNF-3.1, carrer Xarembeco, de Llafranc, de comú acord subscriuen els següents,

PACTES

Primer.- Finalització de les obres d'urbanització de l'àmbit

1.1.- L'Ajuntament de Palafrugell es compromet a completar les obres d'urbanització de l'àmbit del Polígon de normalització de finques PNF-3.1, carrer Xarembeco, de Llafranc, realitzant les actuacions que es detallen a continuació:

En relació amb la finca dels Srs. Pérez-Selga

- a. Col·locació d'un senyal de límit de velocitat a 30 km/h. i implantació de passos de vianants elevats respecte a la rasant del carrer a situar a l'inici i al final del tram recte del carrer Xarembeco, que coincidiran amb els actuals passos de vianants, tal i com es grafia en el plànol que s'adjunta al present Conveni com a Document 5.
- b. Construcció d'un mur d'obra d'1,50 m. d'altura a situar sobre l'actual mur de contenció a tot el llarg del carrer Xarembeco, en el límit de la part de la finca exclosa dels Srs. Pérez-Selga i en part del límit amb la finca del Sr. Roig, per tal de protegir acústicament la finca registral nº 6.061, prèvia execució del mur de formigó de 3,50 m. d'altura per 0,20 m. de gruix armat en la cantonada del carrer Xarembeco amb el límit de la finca del Sr. Roig, segons plànol que s'acompanya com a Document 5, en substitució de les grans pedres de rocalla posades provisionalment en dita cantonada, i emplenament de l'extradós del mur amb terres compactades.
- c. Col·locació de lledoners al carrer Xarembeco just davant de la part de la finca inclosa dels Srs. Pérez-Selga tal com indicava el projecte d'urbanització.
- d. Construcció d'un portal nou per a vehicles i un de petit per vianants, fent front al carrer Xarembeco, a l'inici de la rampa d'accés per a vehicles dels Srs. Pérez-Selga, segons plànol que s'acompanya com a Document 5.



- e. Construcció d'un muret de tanca de bloc de formigó d'1 m. d'alçada suportant un filat metàl·lic de simple torsió d'1,20 m. d'alçada en el nou límit entre les parts de les finques excloses dels Srs. Pérez-Selga i NOVAINEXA (uns 10m. de llarg), per tal de que la part de la finca exclosa dels primers quedi completament tancada, així com el desmuntatge del portal existent i l'adopció de les mesures oportunes per no derivar cap a la part de la finca exclosa de NOVAINEXA les aigües provinents de l'espai de la rampa.
- f. Retirada de tota la runa de l'obra ja executada que va quedar dintre de la parcel·la dels Srs. Pérez-Selga; refer la columna trencada amb motiu de l'execució de les obres; sanejar i compactat totes les terres que es varen reomplir a l'extradós del mur de contenció deixant el terreny de la finca en degudes condicions.

En relació amb la finca de NOVAINEXA

- a. Construcció d'un muret d'obra de bloc de formigó de 0,20 m. armat d'amplada i d'1 m. d'alçada, suportant un filat metàl·lic de simple torsió d'1,2 metres d'alçada que deixi tancada la part de la finca exclosa de NOVAINEXA respecte del carrer Xarembeco deixant les obertures descrites als apartats "d" i "f".
- b. Sufragar el cost del filat ja col·locat sobre part del muret existent a la part de la finca exclosa de NOVAINEXA.
- c. Arranjament del mur de bloc construït a la cantonada del camí de la font d'en Xecu amb el carrer Xarembeco que ha de funcionar com a mur de contenció de les terres de la finca de NOVAINEXA que actualment es troba malmès i reparació del filat metàl·lic que ha cedit degut al mal ancoratge.
- d. Col·locació d'una porta corredissa d'accés a la part de la finca exclosa de NOVAINEXA d'acord amb el plànol de detall que s'adjunta al present Conveni com a Document 6 i construcció d'un gual de 4 metres d'amplada des del carrer Xarembeco coincident amb la sortida al carrer des d'aquest portal.
- e. Emplenar de terra vegetal l'intradós del mur de contenció amb un gruix mínim de 30 centímetres que permeti la plantació de plantes que es despengin en l'alçada del mur de la part de la finca inclosa de NOVAINEXA que dona front la carrer Xarembeco, de conformitat amb allò grafiat al plànol que s'adjunta com a Document 7.
- f. Previsió de l'espai en el mur d'obra que dona front al carrer Xarembeco, d'acord amb allò contingut en el plànol que s'adjunta al present Conveni com a Document 8, per tal de possibilitar un nou accés a la part de la finca exclosa de NOVAINEXA.

1.2.- L'Ajuntament de Palafrugell es compromet a sobreposar una capa d'asfaltat de rodadura i a conservar amb l'asfaltat del carrer del Xarembeco el pou mitjançant el qual es porta a terme l'aprofitament d'aigües subterrànies des de la part de la finca exclosa de NOVAINEXA, destinat a ús domèstic i a reg de jardins, d'una superfície de 0,16 ha. i amb un cabal d'aigua utilitzat de 24.624 litres/dia, inscrit en el Registre



1.3.- Als efectes de completar les obres d'urbanització esmentades en el primer paràgraf d'aquest Pacte, l'Ajuntament de Palafrugell es compromet a avisar amb una antelació mínima de set (7) dies a aquells propietaris llurs propietats s'hagin de veure afectades o bé ocupades per aquesta actuació.

1.4.- Les corresponents despeses d'urbanització es liquidaran de forma fraccionada i preveient uns períodes de pagament còmodes pels diferents propietaris. Com a mínim el 50% dels costos corresponents a la urbanització pendent d'executar-se es facturarà un cop recepcionada definitivament l'obra per part del Consistori.

1.5.- Així mateix, l'Ajuntament de Palafrugell es compromet a portar a terme i a tenir finalitzades les obres d'urbanització detallades en el primer paràgraf del present Pacte en un termini màxim de tres mesos des del moment en que el present Conveni esdevingui eficaç.

Segon.- Previsions de la Modificació del Projecte de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació del Polígon de normalització de finques PNF-3.1, carrer Xarembeco, de Llafranc

2.1.- L'Ajuntament de Palafrugell es compromet a incorporar de nou únicament les següents previsions que afecten a les parts del present Conveni en el text de la Modificació del Projecte de Reparcel·lació, en la modalitat de cooperació, del Polígon de normalització de finques PNF-3.1, carrer Xarembeco, de Llafranc, que es sotmeti a aprovació definitiva per part d'aquest Consistori:

a. El compte de liquidació provisional atribuirà als propietaris de les finques de resultat signants del present Conveni les següents superfícies i aprofitaments urbanístics:

b. La part de la finca inclosa dels Srs. Pérez-Selga donarà dret a percebre als seus propietaris una indemnització de vuitanta-tres mil quatre-cents seixanta-vuit (83.468 €), deduïts de les despeses generals que assumirà l'Ajuntament.

- c. El nombre d'habitatges que s'atribuirà als propietaris del sòl del Polígon de normalització de finques PNF-3.1, carrer Xarembeco, de Llafranc, serà aquell que es contempla en el compte de liquidació provisional que s'adjunta al present com a Document 9.

2.2.- L'Ajuntament de Palafrugell girarà als propietaris aquelles quotes d'urbanització que han d'assumir segons el compte de liquidació que s'adjunta com a Document 9 i que es dona com a liquidació definitiva.

Tercer.- Liquidació del saldo romanent de la Junta de Compensació del Polígon PNF-3.1 carrer Xarembeco

3.1.- Les parts acorden dissoldre la Junta de Compensació del Polígon PNF-3.1 carrer Xarembeco. Així mateix la Sra. Adoració Pérez Alarcón i el Sr. Josep Maria Selga Jorba cedeixen a favor de NOVAINEXA els seus drets per constituir i comparèixer a l'Assemblea General i votar favorablement en la mateixa a la liquidació del saldo romanent conforme a allò previst al quadre que s'adjunta al present com a Document 10.

3.2.- La Sra. Adoració Pérez Alarcón i el Sr. Josep Maria Selga Jorba cedeixen a NOVAINEXA el cobrament directament del 19,78% del saldo de la liquidació que els correspon en concepte de pagament per la cessió onerosa de sòl que es menciona en el pacte sisè del present Conveni.

Quart.- Execució de les obres d'urbanització

4.1.- L'execució de les obres d'urbanització es realitzaran d'acord amb el projecte d'urbanització degudament esmenat de conformitat amb el present Conveni.

Cinquè.- Suspensió i desistiments dels recursos contenciosos-administratius actualment en tramitació i renúncia a la impugnació del Projecte de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació i als acords relatius a la dissolució i liquidació de la Junta de Compensació del Polígon de normalització de finques PNF-3.1

5.1.- Els Srs. Pérez-Selga es comprometen a sol·licitar la suspensió de tots aquells recursos contenciosos-administratius actualment en tràmit en els quals figuren com a part actora, llur objecte està vinculat amb l'execució del Polígon de normalització de finques PNF-3.1., dins la setmana següent a l'aprovació pel Plenari Municipal.

5.2.- Un cop donat compliment al present Conveni i a la seva execució, la senyora Adoració Pérez Alarcón i el senyor Josep Maria Selga Jorba es comprometen a desistir en els recursos contenciosos-administratius referits en el paràgraf anterior i, així també NOVAINEXA, a no recórrer en



ajuntament de
palafrugell
secretaria



ajuntament de
palafrugell
alcaldia



ajuntament de
palafrugell

via administrativa ni en via contenciosa administrativa: i) el projecte de reparcel·lació del Polígon de normalització de finques PNF-3.1, carrer Xarembeco, de Llafranc, en la modalitat de cooperació, que aprovi en el seu dia amb caràcter definitiu l'Ajuntament de Palafrugell conforme al present Conveni; i, ii) aquells acords relatius a la dissolució i liquidació de la Junta de Compensació del Polígon PNF-3.1 carrer Xarembeco.

Sisè.- Segregació, cessió onerosa i agregació d'una porció de terreny de la part de la finca exclosa de NOVAINEXA a favor de la Sra. Adoració Pérez Alarcón i del Sr. Josep Maria Selga Jorba

6.1.- A l'objecte de regularitzar l'indar per raó dels accessos relatius a les parts de les finques excloses dels Srs. Pérez-Selga i de NOVAINEXA es procedeix a la segregació d'una porció de 157 m² de la part de la finca exclosa de NOVAINEXA, que es grafia en el plànol que s'adjunta al present Conveni com a Document 6.

6.2.- NOVAINEXA transmet mitjançant el present Conveni el ple domini de la superfície segregada esmentada en el paràgraf anterior, lliure de càrregues, gravàmens i ocupants, a la Sra. Adoració Pérez Alarcón i el Sr. Josep Maria Selga Jorba, que l'accepten i adquireixen per meitats indivises. La contraprestació econòmica per la cessió onerosa d'aquesta porció de terreny es durà a terme mitjançant el cobrament per part de NOVAINEXA del 19,78% de la liquidació del saldo romanent de la Junta de Compensació del Polígon PNF-3.1 carrer Xarembeco cedida pels adquirents a la cedent.

6.3.- La Sra. Adoració Pérez Alarcón i el Sr. Josep Maria Selga Jorba adquireixen i agreguen en aquest mateix acte la porció de sòl grafiada en el plànol que s'adjunta al Conveni com a Document 6 a la part de la finca exclosa dels Srs. Pérez-Selga, la qual cosa es du a terme a l'objecte de regularitzar els l'indars amb la finca veïna i permetre que la part de la finca exclosa dels Srs. Pérez-Selga disposi d'un nou accés i pugui dividir-se en dues parcel·les.

6.4.- La Sra. Adoració Pérez Alarcón, el Sr. Josep Maria Selga Jorba i NOVAINEXA es comprometen a comparèixer davant de notari per atorgar l'escriptura pública de segregació, cessió onerosa i agregació de conformitat amb les condicions estipulades en els paràgrafs anteriors, en el termini màxim d'un mes des de que el present Conveni esdevingui eficaç i el Projecte de Reparcel·lació ajustat al present Conveni sigui ferm. A tal efecte l'Ajuntament concedirà el corresponent certificat d'innecessarietat de llicència de parcel·lació. Totes les despeses notariales, registrals i fiscals derivades de la formalització de l'escriptura pública i transmissió de la propietat correran a càrrec dels compradors.



EL SECRETARI,

ajuntament de
palafrugell
secretaria

Setè.- Notificacions

Les parts designen com a domicili a efectes de notificacions el referit en l'encapçalament del present Conveni.

Vuitè.- Eficàcia del Conveni

L'eficàcia del present Conveni queda doblement condicionada a la seva ratificació pel Ple de l'Ajuntament de Palafrugell i al compromís del Consistori d'aprovar definitivament en el mateix acte el Projecte de Reparcel·lació que s'ajusti als termes continguts en el present Conveni.

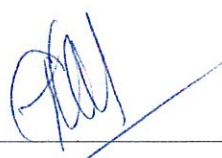
I perquè així consti i com a prova de conformitat, les parts signen el present Conveni per triplicat exemplar en el lloc i data assenyalats a l'encapçalament.


ajuntament de
palafrugell
alcaldia

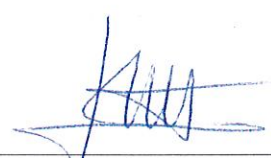
Sr. Juli Fernández Iruela
Alcalde de l'Ajuntament de Palafrugell


ajuntament de
palafrugell
secretaria

Sr. Jordi Turon Serra
Secretari de la Corporació


Sra. Adoració Pérez Alarcón
En representació pròpia


Sr. Josep Maria Selga Jorba
En representació pròpia


Sra. Isabel Ventós Omedes
En representació de NOVAINEXA, S.L.

Aprobat definitivament pel Ple de l'Ajuntament en la seva sessió de data 24 ABR. 2012

EL SECRETARI,

ajuntament de
palafrugell
secretaria

