



**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 15 DEL POUM DE PALAFRUGELL**

**PEL CANVI DE ZONIFICACIÓ D'UNA FINCA AL CARRER MIRANDA 19 DE  
CALELLA TM DE PALAFRUGELL**

**AGOST 2023**



## **MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 15 DEL POUM DE PALAFRUGELL PEL CANVI DE ZONIFICACIÓ D'UNA FINCA AL CARRER MIRANDA 19 DE CALELLA TM DE PALAFRUGELL**

### **ÍNDEX DE DOCUMENTS**

#### **I . MEMÒRIA**

- 1.- INTRODUCCIÓ
- 2.- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ
- 3.- ÀMBIT I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- 4.- PLANEJAMENT VIGENT
- 5.- MARC URBANÍSTIC LEGAL
  - 5.1.- Règim jurídic aplicable
  - 5.2.- Justificació del desenvolupament urbanístic sostenible
  - 5.3.- Justificació de la necessitat i conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents
  - 5.4.- Memòria ambiental
  - 5.5.- Avaluació de la mobilitat generada
  - 5.6 - Promoció i protecció dels recursos turístics
- 6.- JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
- 7.- AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA
- 8.- DOCUMENT COMPRENSIU
- 9.- NORMATIVA

#### **II . DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

Núm. de plànol	Descripció	Escala	
		A1	A3
U01	Situació	-	-
U02	Situació	1/500	1/1000
EA01	Estat actual - Planta general	1/100	1/200
EA02	Estat actual - Planta cota +103'18	1/100	1/200
EA03	Estat actual - Planta cota +105'95	1/100	1/200
EA04	Estat actual - Planta cota +109'52	1/100	1/200
EA05	Estat actual - Planta cota +112'22	1/100	1/200
EA06	Estat actual - Planta cota +114'95	1/100	1/200
EA07	Estat actual - Planta coberta	1/200	1/400



EA08	Estat actual - Seccions generals	1/200	1/400
EA09	Estat actual - Seccions generals	1/200	1/400
EA10	Estat actual - Seccions generals	1/200	1/400
EA11	Estat actual - Seccions generals	1/200	1/400
EA12	Estat actual - Seccions generals	1/200	1/400
EA13	Estat actual – Reportatge fotogràfic exterior	-	-
EA14	Estat actual – Reportatge fotogràfic exterior	-	-
N01	NORMATIU - Zonificació	1/500	1/1000
N02	NORMATIU – Edificacions i vegetació	1/500	1/1000
N03	NORMATIU – Ordenació -Volumetries	1/500	1/1000
S01	ÀMBIT SUSPENSIÓ TRAMITACIONS		

### **III - ESTUDI D'INTEGRACIÓ I IMPACTE PAISATGÍSTIC**

#### **ANNEXES**

**A1 - INFORMACIÓ REGISTRAL SOBRE L'ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**

**A2 - VIABILITAT ECONÒMICA**

**A3 - PLÀNOLS PROPOSTA NO VINCULANT (A01-A015)**

**A4 - SERVEIS EXISTENTS**

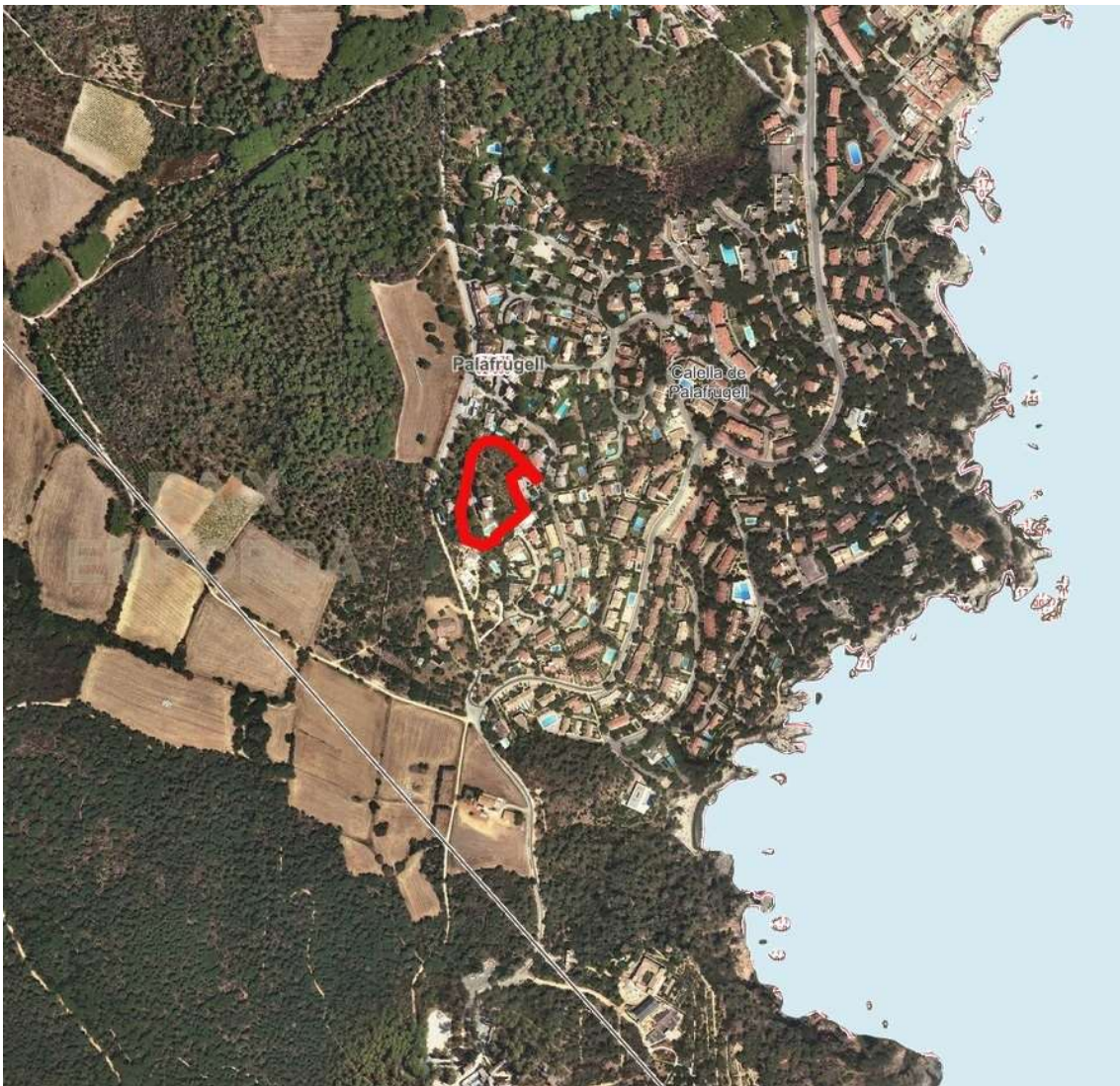


## **I . MEMÒRIA**

## 1.- INTRODUCCIÓ

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

L' àmbit que es defineix en aquesta modificació de planejament ocupa la finca emplaçada al Carrer Miranda 19 de Palafrugell (referència cadastral 4669124EG1346N) situada al sud del terme municipal sobre el Puig d'en Fina.



## 2.- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

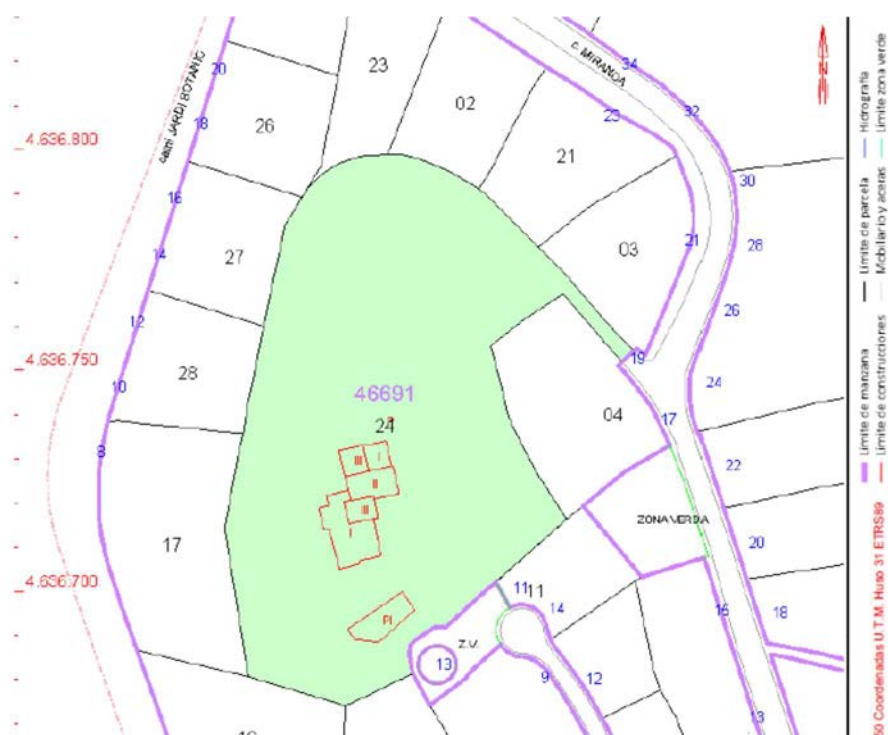
L'objectiu és poder ajustar el seu aprofitament aproximant-lo a unes condicions d'homogeneïtzació d'edificabilitat, majors que les existents, i més semblants a la del seu entorn més immediat així com dotar-lo de l'ús d'establiment hoteler, d'acord amb l'article 149 del POUM.

## 3.- ÀMBIT I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

### Descripció de l'àmbit

L'àmbit que es defineix ocupa la finca emplaçada al Carrer Miranda 19 de Palafrugell (referència cadastral 4669124EG1346N)

La finca forma part d'una illa compacta situada en sol urbà consolidat i es considera un front homogeni protegit (marcat en el plànol de zonificació del POUM). No forma part de cap de cap planejament derivat definit a cap fitxa del vigent POUM.



### Estructura de la Propietat

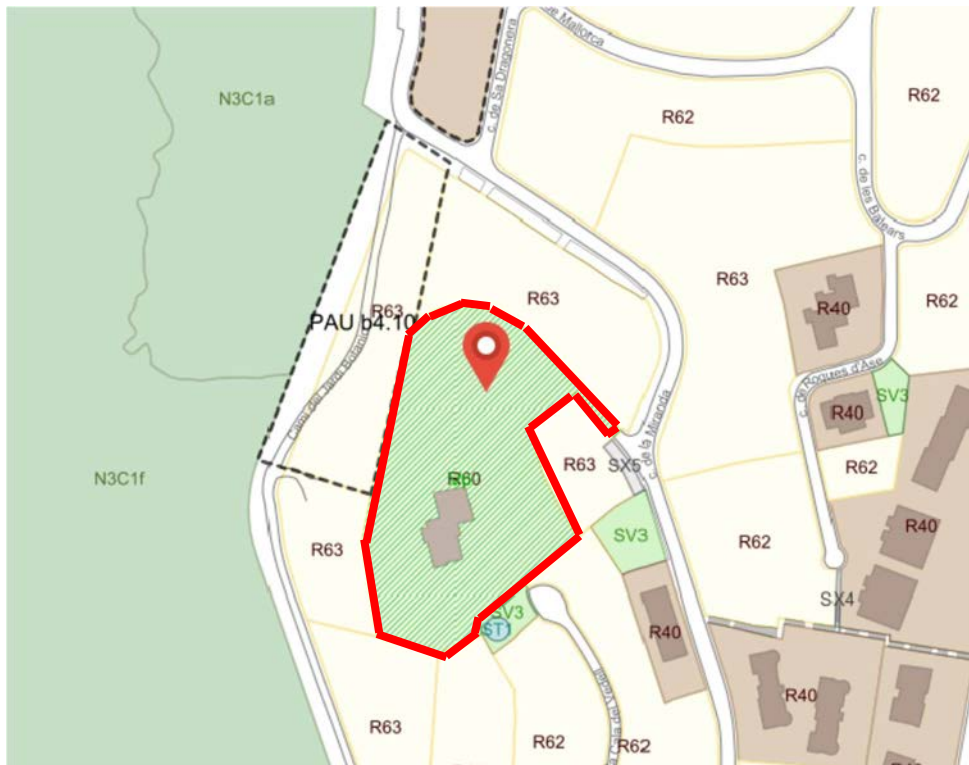
Atès el que estableix l'article 99.1a) del TRLUC, s'incorpora dins l'Annex 1, la nota simple del Registre de la Propietat, i dins la documentació gràfica la documentació descriptiva i gràfica de les dades cadastral de la citada finca.

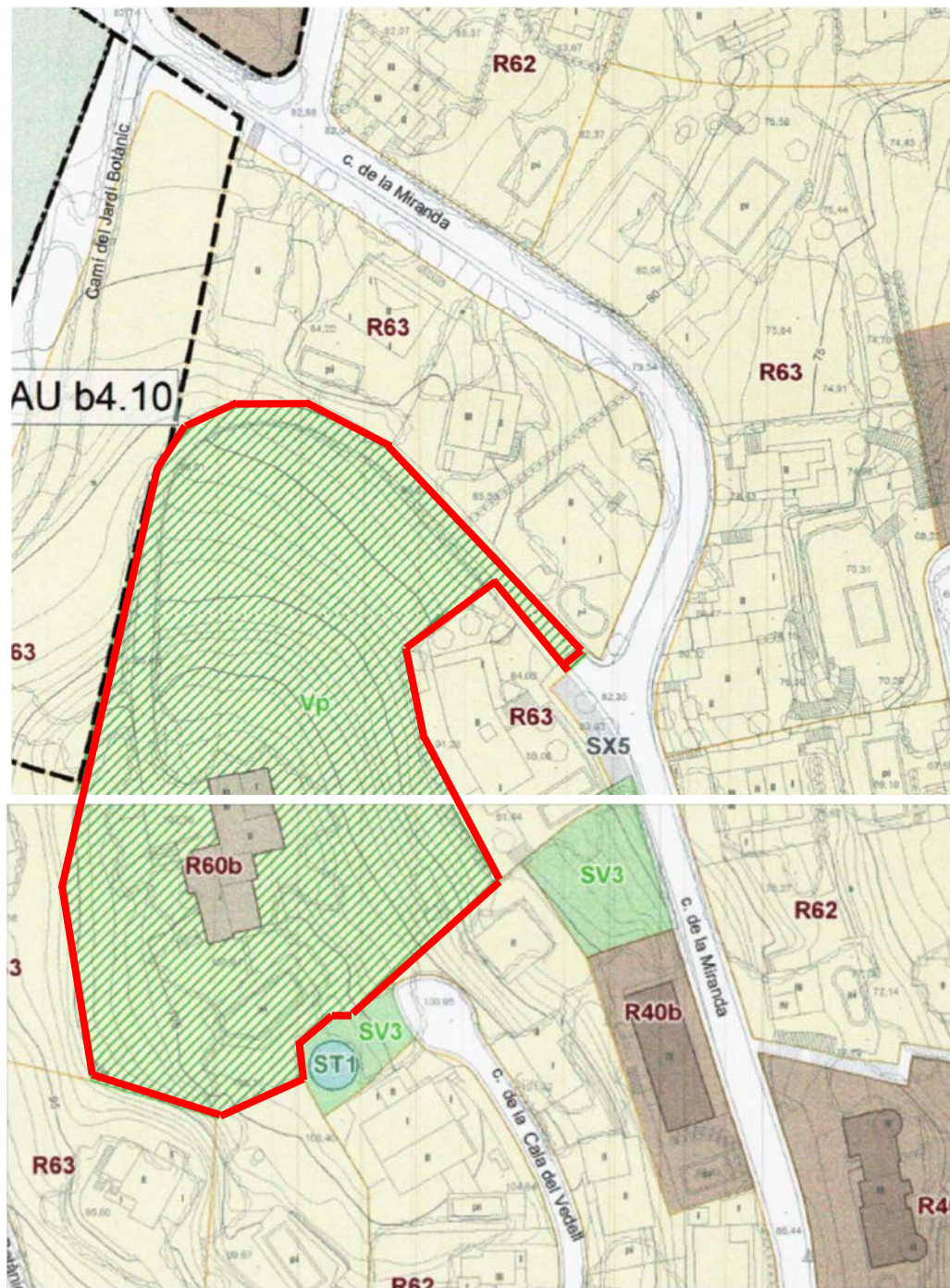
#### 4.- PLANEJAMENT VIGENT

##### Delimitació de l'àmbit de planejament

La delimitació de la present modificació es correspon amb l'espai ocupat per la finca situada al Carrer Miranda nº19. La finca està classificada com a sòl urbà consolidat i qualificada com a R60b segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell (POUM 2015).

Fitxa del geoportal urbanístic – Ajuntament de Palafrugell





POUM Palafrugell – plano O.2 – Planejament urbanístic – Sòl urbà i Sòl Urbanitzable. 2- Qualificació de Sòl urbà i Sòl Urbanitzable – 8b4 i 8d2





## 5.- MARC URBANÍSTIC LEGAL

### 5.1 Règim jurídic aplicable

Són d'aplicació :

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (text consolidat) TRLUC - en especial art. 70, 30, 29, 65 i 66, 102 i següents
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme - D 305/2006 RLUC – art.90-91, art.84-89
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. DOGC núm. 6623, 15/05/2014
- PTPCGi – Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament a 14/09/2010 – DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010
- PDUSC - Pla director urbanístic sistema costaner, aprovació definitiva de 25/05/2005 i MP i refosa DOGC 6722 de 07/10/2014.
- PDURSNS – de revisió de sòls no sostenibles del litoral gironí, d'aprovació definitiva el 28 de gener de 2021 publicat al DGC núm. 8341 de 15/02/2021.
- POUM Palafrugell - aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 22 de gener de 2015. En data 30 de març de 2015, va ser publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. – art. 15,149,152, 173-175
- Reial Decret 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, així com la legislació estatal bàsica i la legislació supletòria estatal no desplaçada per la legislació urbanística catalana, sense perjudici d'allò disposat a l'article 110.2 de la Llei orgànica 6/2006, de 19 de juliol, de Reforma de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, que conformen una interpretació harmònica del bloc de constitucionalitat.
- Llei 9/2003, de 13 de juny, de Mobilitat, el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de Regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'Avaluació ambiental de plans i programes interpretada de conformitat amb el que estableix la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015 de 21 de juliol, de Simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica
- Llei 21/2013, de 19 de desembre, d'Avaluació ambiental i la Llei 3/2010 de 18 de febrer, de Prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.

D'acord amb el que determina l'article 99.2 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, on es concreta que si les determinacions del planejament que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme competent, abans de la tramitació, i atès que el POUM de Palafrugell va ser aprovat definitivament per acord d'aquesta Comissió a la sessió celebrada el 22 de gener de 2015, i fa més de 5 anys no cal sol·licitar un informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

Per altra part, a efectes de sol·licitud d'informes, es fa constar que d'acord amb el que disposa la Disposició Addicional Quarta de la normativa del POUM de Palafrugell, la derivada de la tramitació de l'Expedient de Modificació Puntual núm. 3 del POUM de Palafrugell, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de



Girona, en sessió de data 10 de maig de 2018, que recull les determinacions sobre les servituds aeronàutiques, el municipi de Palafrugell està afectat per les servituds aeronàutiques de la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria VOR-DME Begur. Atès que la present Modificació puntual del POUM de Palafrugell no es troba en la part afectada del terme municipal de Palafrugell inclosa dins les zones i espais afectats pel Decret 3010/1973 de les servituds aeronàutiques de la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria VOR-DME, de Begur, ni contempla una construcció d'una alçada superior a 100 metres sobre el terreny o sobre el nivell del mar dins d'aigües jurisdiccionals, no cal sol·licitar cap informe sobre aquesta tramitació urbanística a la Direcció General de Aviación Civil.

## **5.2 Justificació del desenvolupament urbanístic sostenible**

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

### *Article 3. Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible*

*1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.*

*2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.*

*3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.*

Les modificacions proposades en aquest document s'emmarquen dintre aquest principi d'utilització racional del territori i el medi ambient

## **5.3 Justificació de la necessitat i conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents**

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

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

- a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic objectivament en legitimin la modificació.
- b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.
- c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.
- d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.

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

- a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.
- b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.
- c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.
- d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents:
  - Primer. Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats.
  - Segon. Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.
  - Tercer. Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.
- e) Si es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

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

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



- b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dona aquest supòsit.*
- c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assoliment i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.”*

En aquest sentit es justifica la necessitat de la iniciativa i l'interès públic

L'objectiu de la MP núm.15 del POUM és poder ajustar el seu aprofitament aproximant-lo a unes condicions d'homogeneïtzació d'edificabilitat majors que les existents del seu entorn més immediat així com dotar-lo de l'ús d'establiment hotel·ler.

La inserció d'un establiment hotel·ler es considera compatible amb la resta de qualificacions confrontants R63.

El fet de projectar urbanísticament un establiment hotel·ler es considera que és una actuació beneficiosa per a la promoció turística del municipi.

La proposta de l'establiment d'un equipament hotel·ler d'aquesta tipologia permetrà conservar una finca de dimensions molt més grans que les del seu entorn immediat, preservant la vegetació autòctona d'alzines i alzines sureres i la implantació d'un hotel proper al nucli de Calella de Palafrugell i a l'equipament del Castell de Cap Roig.

La proposta no modifica sistemes urbanístics.

Cal fer constar que aquesta proposta de modificació no és substancial ni significativa respecte de les determinacions i criteris generals en què es fonamenta el POUM, i que s'ha de considerar en el concepte de correccions i millores puntuals. En qualsevol cas, no s'alteren els criteris urbanístics generals sobre els quals es va redactar el POUM que són absolutament vigents. L'ajust contemplat en aquest document no comporta alteracions en l'aprofitament urbanístic que quedin contemplades en cap dels supòsits que regula l'article 97.2 del TRLU, si bé hi ha el potencial increment d'edificabilitat, pel que s'ha de donar compliment a les determinacions dels articles 99 i 100 del TRLU.

#### **5.4 Memòria ambiental**

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

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



## **5.5 Estudi d'avaluació de la mobilitat generada**

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

En tot cas, si que es pot exposar que el desenvolupament urbanístic d'aquest entorn es tradueix en una millora de la mobilitat de Calella, en el sentit ja valorat a l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada contemplat en el POUM.

### **Innecessarietat de l'Estudi d'avaluació de la Mobilitat generada**

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada en una modificació puntual d'un instrument de planejament general avalua l'increment potencial de desplaçaments que pot generar una nova planificació del sòl urbà i urbanitzable i la capacitat de les infraestructures existents per absorbir-los.

En concret, l'article 3.1b) del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada estableix que aquest estudi s'haurà d'elaborar en "Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable."

La present modificació no comporta una nova classificació doncs es proposa un canvi de qualificació no de classificació.

A més la proposta preveu zones d'aparcament dins la finca, de tal manera que la pròpia activitat absorirà el total de les places d'aparcament generades. Es considera que la mobilitat generada no suposarà un increment substancial de desplaçaments per a la zona, i no seran necessàries noves infraestructures per a absorbir-los.

Per tant, s'estima innecessària la inclusió d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada a aquest document.

## **5.6 Promoció i protecció dels recursos turístics**

Pel que fa a la promoció i la protecció dels recursos turístics, seguint les indicacions de la Direcció General de Turisme de la Generalitat, caldrà acomplir amb l'ordenació turística indicada així com fer-ho d'acord el desenvolupament turístic proposat:

### Ordenació turística

- L'establiment hotelier que s'implanti a l'esmentada finca haurà de donar compliment als requisits previstos a la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya
- Els establiments turístics no requereixen de cap habilitació de l'administració de la Generalitat de Catalunya competent en matèria turística. D'acord amb l'article 68cbis de la Llei 13/2022, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, correspon als ajuntaments comunicar al Registre de Turisme de Catalunya l'alta de l'establiment d'allotjament turístic un cop disposi de l'habilitació municipal i compleixi els requisits necessaris per exercir l'activitat

### Desenvolupament turístic territorial

Els principis de desenvolupament urbanístic sostenible descrits a la memòria del projecte convergeixen amb alguns dels objectius recollits al **Compromís Nacional per un Turisme Responsable**, el qual esdevé l'eina actual per implementar un nou model turístic ambientalment responsable, socialment just, territorialment equilibrat i reconnectat amb els elements identitaris de Catalunya.

D'acord amb la naturalesa del projecte presentat, cal que es tinguin en consideració els següents compromisos que configuren el nou model turístic català:

- Millorar la qualitat arquitectònica dels espais turístics, especialment orientats a la renovació i la rehabilitació, i, a més, aplicar la capacitat creativa de l'arquitectura catalana als espais turístics, amb estils propis que siguin inspiradors, connectats amb l'entorn, sostenibles i innovadors.
- Establir una nova relació entre el turisme i el paisatge, de manera que les activitats turístiques s'integrin en el marc paisatgístic i el millorin, a més de crear eines que permetin redefinir el paisatge turístic.
- Descentralitzar la producció energètica, reduir el consum a partir de sistemes d'eficiència i incorporar progressivament l'energia neta.
- Reduir significativament el volum dels residus ocasionats per la indústria turística, a partir de la introducció de criteris d'economia circular, en la qual el residu no és un rebuig sinó una matèria primera.

## **6.- JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ**

L'objectiu de la MP núm.15 del POUM consisteix en qualificar la finca de Carrer Miranda 19 amb la regulació A21c4 "Hotel Miranda 19" en comptes de R60b, de regulació de l'edificació existent.

A l'article 149 de la normativa del POUM, que regula la subzona R60b, s'estableix:

***"Article 149. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de regulació de l'edificació existent. Clau R60.***

#### ***1. Definició***

*En aquesta subzona el Pla recull, de manera singular, les edificacions que superen la volumetria normalment admesa, descrivint la seva situació actual per evitar que siguin incloses en el règim de volum disconforme. La majoria de les finques d'aquesta subzona que es troben en aquest supòsit, es reconeixen per portar l'epígraf "b".*

#### ***2. Paràmetres específics***

*L'edificabilitat d'aquesta zona, que en cada cas reconeix el Pla, deriva de la consideració i l'acceptació del sostre edificat en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest document. En cas de demolició dels edificis actuals, i quan calgui segons el criteri de l'Ajuntament, abans de reedificar el solar caldrà formular un Pla de millora urbana que defineixi l'edificabilitat resultant de manera que no es reproduïxin les alçàries actuals si són superiors a les establertes pel Pla per a l'entorn, procurant aconseguir una més gran integració d'aquests edificis en l'estructura urbana circumdant.*

***Aquest Pla de millora urbana podrà augmentar l'edificabilitat actual quan la volumetria existent sigui inferior a la normalment admesa, sempre que aquest augment estigui justificat en funció d'una més gran homogeneïtat amb les condicions d'edificabilitat existents en el seu entorn, pel que el Pla haurà de tenir un àmbit mínim d'una illa, o d'una dimensió que justifiqui la intervenció. La nova volumetria i les condicions de l'ordenació s'hauran d'ajustar a les Normes***



ajuntament de  
palafrugell

que estableix aquest POUM d'acord amb els paràmetres de regulació general establerts a l'article anterior.

No caldrà la tramitació d'un Pla de millora urbana per a aquelles intervencions que comportin una remodelació i/o ampliació inferior a 20 m<sup>2</sup>, sempre que prèviament es garanteixi que aquesta edificabilitat és inferior a la normalment admesa i no representi repercussions amb els llindars.

A les subzones qualificades amb aquesta zonificació que disposin d'un nivell de protecció específica, disposaran de l'epígraf "a" i prevaldran les regulacions contemplades en els plans de protecció del patrimoni i, en conseqüència, es seguiran els criteris compositius de les normes del Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric de Palafrugell.

### 3. Usos de l'edificació

L'ús de l'edificació en aquesta subzona és l'existent."

Si comparem la superfície actualment qualificada de R60b, detectem que té la següent superfície i edificabilitat:

	Estat actual
Superfície àmbit MP (s/topogràfic)	7.271,28 m <sup>2</sup>
Superfície construïda total	641,10 m <sup>2</sup>
Estat actual Edificabilitat	611,18 m <sup>2</sup>
Estat actual Edificabilitat	0,084
Ocupació	334,26 m <sup>2</sup>
	4,59%

Per tant, es constata que es troba en el supòsit previst a l'article 149 de les Normes Urbanístiques del POUM, conforme no supera la volumetria normalment admesa que seria, segons la clau R63, de 0,40 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup>sòl i, per tant, en funció de les determinacions de l'article podrien, mitjançant una MP del POUM, augmentar l'edificabilitat per homogeneïtzar-se amb l'edificabilitat del seu entorn.

Per bé que és cert que part de sòl qualificat com a verd privat es proposa com a edificable es fa seguint les pautes indicades per l'EIIP, el qual indica que no representa una situació no tolerable.

Per tant, als efectes d'unificar l'ordenació de tota l'àrea, resulta convenient qualificar la finca com A21c4 "Hotel Miranda 19" que tingui una edificabilitat i ocupació superior a l'actual però tot i així no superarà l'edificabilitat i l'ocupació de la qualificació R63 de les finques dels seus veïns.

Els paràmetres que es proposen son els següents:

#### **Paràmetres reguladors de A21c4 "Hotel Miranda 19"**

Regulació Volumetria definida:

- Superfície àmbit – 7.271,28m<sup>2</sup>
- Edificabilitat inicial existent – 611,18m<sup>2</sup> (0,084)
- Edificabilitat màxima – 0.25
- Ocupació inicial existent – 295,41m<sup>2</sup> - 4,06%
- Ocupació màxima – 15%
- Edificació existent – no es considera en situació de volum disconforme
- Usos – exclusivament hotelier

### Resum quadres de superfícies

	Estat actual R60b	Estat Proposta A21c4
Superfície àmbit (s/topogràfic)	7.271,28 m <sup>2</sup>	7.271,28 m <sup>2</sup>
Edificabilitat (m2)	611,18 m <sup>2</sup>	1.817,82 m <sup>2</sup>
Edificabilitat	0,084	0,25
Ocupació	334,26 m <sup>2</sup>	1.090,69m <sup>2</sup>
	4,59%	15%

Aquesta modificació possibilita l'increment d'edificabilitat i usos, pel que, d'acord amb l'article 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme, s'haurien d'assumir unes càrregues urbanístiques i, per tant, caldrà donar a aquesta finca una qualificació amb una especificitat que determini que si es dona el cas de que es tramita una llicència d'obra d'increment d'edificabilitat, en aquest moment s'haurà de fer front a les càrregues urbanístiques complementàries.

### **7.- AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA**

L'actuació comporta la transformació dels usos preexistents sobre uns terrenys que, en origen, tenen la condició de sòl urbà consolidat pel que, s'haurà de donar compliment a la DA2<sup>a</sup> del TRLUC així com als seus articles 43, 99 i 100

#### **Disposició Addicional 2<sup>a</sup> del TRUC:**

*".....3. Són actuacions de transformació urbanística de dotació les previstes en modificacions del planejament sobre terrenys que, en origen, tenen la condició de sòl urbà consolidat i que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, comporten la transformació dels usos preexistents o l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i la correlativa exigència de majors reserves per a sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments comunitaris d'acord amb l'article 100.4.*

*4. En les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3, els propietaris han de cedir el sòl amb aprofitament urbanístic i el sòl destinat a majors reserves de sistemes urbanístics d'acord amb els articles 43.1.b i 100.4. El compliment d'aquests deures s'ha de fer efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca.*

*Tanmateix, si la modificació de planejament determina que el compliment dels deures de cessió de sòl se substitueix pel seu equivalent en metàl·lic d'acord amb els articles 46.2.b i 100.4.c.2n, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació de dotació. En aquest cas, els propietaris poden complir el deure substitutori de pagament en metàl·lic, sense necessitat de delimitar cap polígon ni aplicar cap sistema d'actuació urbanística, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència."*

Per tant, segons DA2<sup>a</sup> punt 3 i 4 considera que és una actuació de transformació urbanística de dotació i n'exigeix el compliment de majors reserves d'ELL i Eq d'acord





amb l'art.100.4 del TRLUC i segons art.43.1b caldrà cedir el sòl amb aprofitament urbanístic (15% de l'increment d'aprofitament)

### **Article 43 del TRLUC**

*“Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat*

*1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:*

a) .....

*b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.”*

### **Articles 99 i 100 del TRUC**

Els articles 99 i 100 del TRLU estableixen que les modificacions del planejament general que comportin increment de sostre edificable i densitat han de donar compliment a les següents determinacions:

– **Article 99.1.a)** – *“a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.”*

Aquesta documentació s'aporta a l'annex IV del document

– **Article 99.1.b)** – *“b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.”*

Pel que fa a l'agenda d'actuacions, cal dir que aquesta proposta de modificació no contempla la necessitat de cap obra d'urbanització ni cessió de terrenys, atès que les majors reserves es substituiran pel seu equivalent econòmic en el moment de la sol·licitud de la corresponent llicència urbanística.

Les condicions temporals d'execució del pla es defineixen abans de finir el 3r sexenni.

– **Article 99.1.c)** – *“c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.”*

S'adjunta estudi de viabilitat econòmica a l'annex V.

- **Article 100.1** - “1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial i de 5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació”

El possible increment de sostre d'aquesta modificació és de 1.817,82m<sup>2</sup>, el que comporta preveure una reserva de sòl per a zones verdes i espais lliures públics per a altres usos (hotel) de:

$$1.817,82\text{m}^2 / 100 \times 5 = \underline{90,89 \text{ m}^2}$$

- **Article 100.2**: “2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m<sup>2</sup>, com a mínim, per cada nou habitatge,.. “

Com que la modificació no comporta augmentar la densitat d'ús residencial no s'haurà d'aplicar una reserva complementària.

- **Article 100.2bis**: “Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m<sup>2</sup>”

La Modificació no comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial.

- **Article 100.3**: “En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.”

En aquest sentit, aquesta modificació no té per objecte la reordenació general de l'àmbit, per tant no s'haurà d'aplicar aquesta reserva

- **Article 100.4**: “Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

- a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.  
b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.  
c) Les majors reserves exigides d'acord amb les lletres a i b s'han de situar a la parcel·la o parcel·les a les quals la modificació de planejament assigni el major aprofitament urbanístic. Si això no és possible, les noves reserves es poden:

1r. Situar en un àmbit d'actuació discontinu o, fora de l'àmbit d'actuació, adscriure-les per a obtenir els terrenys afectats en una classe distinta de sòl, sempre que siguin accessibles a una distància no superior a cinc-cents metres des de les parcel·les on se situï el major aprofitament



urbanístic.

*2n. Substituir per l'equivalent en sostre edificat o edificable en les parcel·les a les quals s'assigni el major aprofitament amb destinació al sistema urbanístic d'equipament comunitari de titularitat pública, o pel seu valor en metàl·lic amb destinació a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge”*

Segons la Disposició Addicional Segona sí que s'ha de considerar una actuació de dotació. Llavors cal aplicar art.100.3 (7,5m<sup>2</sup> cada 100m<sup>2</sup>)

$$1.817,82\text{m}^2 / 100 \times 7,5 = \underline{136,33 \text{ m}^2}$$

No ens trobem davant un replantejament significatiu de l'ordenació urbanística que comporti canvis significatius de la tipologia edificatòria, ni que alteri substancialment l'ordenació urbanística general prevista pel POUM.

Per altra part, d'acord amb la DA2<sup>a</sup> del TRLU, en les actuacions de transformació urbanística que comporti un increment de l'edificabilitat, i per tant, del seu aprofitament, han de cedir el percentatge de l'increment d'aquest aprofitament d'acord amb el que s'estableix a l'article 43.1, que estableix la cessió d'aprofitament en un 15% de l'increment, i cal establir el valor total de les càrregues imputables a l'actuació que s'haurà de fer el pagament en el moment d'atorgament de la llicència que habiliti el nou aprofitament.

Per tant, les càrregues aplicables a aquesta modificació són:

- Article 100.1: Increment de 90,89 m<sup>2</sup> de sòl destinat a zones verdes i espai lliure
- Article 100.3: Increment de 136,33 m<sup>2</sup> de sòl destinat a ZV, espai lliure i equipament.
- DA2<sup>a</sup> TRLUC: 15% per cessions d'aprofitament (de l'increment)  
 $1.206,64\text{m}^2 \times 0,15 = 181,00 \text{ m}^2$  de sostre

La superfície de sòl (90,89 m<sup>2</sup> + 136,33 m<sup>2</sup>) de 227,23 m<sup>2</sup> es transformarà en funció de l'edificabilitat promig de 0,25 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> en 56,81 m<sup>2</sup> de sostre, que afegits als 181,00 m<sup>2</sup>, dona un total de **237,81 m<sup>2</sup>st**.

El valor de repercussió que es coneix en valoracions realitzades en aquesta situació i característiques és de 800€/m<sup>2</sup>st pel que el deure de pagament d'aquesta actuació és de 190.248,00€. Cal tenir en compte que aquest valor és un valor de referència, atès que el valor final s'haurà de deduir a partir d'una valoració tècnica completa realitzada a la data de l'autorització de les obres.

## 8.- DOCUMENT COMPRESIU

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

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

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



## Document comprensiu

L'objectiu de la modificació puntual núm. 15 consisteix en possibilitar una modificació de l'ús actual d'habitatge a ús hoteler i poder incrementar l'edificabilitat existent per a donar cabuda a l'ús proposat, amb el benentès que edificabilitat màxima proposada continua essent molt inferior a la del tot el seu entorn immediat.

Es proposa àmbit de suspensió de llicències a l'àmbit de la modificació, aquest queda indicat dins el plànol S01 de la documentació gràfica.

## **9.- NORMATIVA**

La proposta de modificació consisteix en qualificar la parcel·la afectada amb la clau A21c4 "Hotel Miranda 19", regulació específica de la zona d'activitat econòmica, subzona residencial temporal i, per tant, resulta d'aplicació el vigent article 166 de la normativa, si bé s'afegeix una especificitat, la A21c4 "Hotel Miranda 19", on es deixa constància que, prèviament a la concessió de llicència urbanística d'obres corresponent, caldrà fer front a l'equivalent econòmic dels deures de pagament que consten a l'apartat d'avaluació econòmica.

La normativa queda modificada de la següent manera:

### **article 166. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, subzona residencial temporal.**

#### **Clau A21.**

##### **1. Definició**

Correspon a les àrees d'hoteles i/o altres modalitats d'allotjament col·lectiu temporal. També s'inclou l'habitatge assistit o de temporers de titularitat privada.

##### **2. Regulació**

En funció que cada activitat deriva de casos molt particulars, no es fa una regulació genèrica i s'estableix una regulació específica per a cada activitat concreta, amb el ben entès que, mitjançant un Pla de millora urbana, se'n poden establir regulacions complementàries que poden contemplar increments de paràmetres d'edificació sense que sigui necessària una modificació del POUM sempre que justifiqui l'interès públic de l'actuació en la seva promoció turística del municipi.

En aquestes activitats, els usos dominants i exclusius són: residència col·lectiva, establiment hoteler i apartament turístic, però s'admetran, com a usos complementaris, aquells que siguin propis de l'activitat principal.

##### **3. Especificitats**

3.1. A la subzona A21p1, que prové del PA-1.5 Accés a Palafrugell, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat màxima: 2.975 m<sup>2</sup>
- La planta baixa que dona al carrer Torroella seran d'ús terciari, amb un porxo de 3 metres, que forma part de la superfície privada però que serà de pas públic.
- Ús:
  - La totalitat de la planta baixa es destinarà a ús comercial, i als accessos i activitats complementàries de l'ús establiment hoteler.

3.2. A la subzona A21c1, que prové del Pla de millora urbana "Hotel Alga", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat inicial existent: 5.024,85 m<sup>2</sup>



- Edificabilitats màximes permeses: 5.024,85 + 484,93 m2 (fase 2) + 661,89 m2 (fase 3) + 719,20 m2 sota rasant destinat a aparcament (fase 2).
- La planta soterrani únicament està permesa en la fase 2, amb una superfície màxima de 719,20m2.
- Separació mínima de les volumetries resultants respecte les partions, inclòs el soterrani: 5 m.
- Rasants per a la consideració de la planta baixa: La planta baixa existent, per a les ampliacions de la volumetria existent, i la planta en contacte amb el terreny natural, en el cas de les ampliacions de nova planta.
- Acabat i el cromatisme de façanes:
- La determinació dels materials d'acabat i el cromatisme de les façanes es fixarà d'acord amb els serveis tècnics municipals, si bé es buscarà per a les ampliacions proposades en les fases 2a i 3a, el tractament de façana més adient, que s'estableix en l'acabat amb revestiment continu, amb possibilitat de sòcol, similar al de l'edificació principal i a 3 paràmetres per al cromatisme: TO, INTENSITAT i TEXTURA.

S'estableix una regulació cromàtica pròpia de les façanes. L'objecte de regulació, en ambdós casos, és el cromatisme general, i no pas el de detall, dels diferents elements constructius.

- Pels anteriors paràmetres es delimiten als següents cromatismes:
  - TO: blanc o terres.
  - INTENSITAT: clares o fosques.
  - TEXTURES: mates.
- Obertures:
  - S'estableix llibertat de mida i de proporció en les obertures de façana. Els forats seran sempre de formes ortogonals (escairades) simples o compostes.
  - S'estableix llibertat en el cromatisme dels ràfecs, voladissos i fusteries de les obertures, a excepció del TO fosc o de colors vius i de l'alumini anoditzat daurat que queden prohibits. No obstant això, es RECOMANA que el tractament de les obertures sigui metàl·lic o d'alumini, seguint la pauta marcada per l'edificació principal.

3.3. A la subzona A21c2, que prové de l'Hotel Sant Roc, s'aplicaran els següents paràmetres:

Regulació segons volumetria flexible.

Edificabilitat:

- L'existent, mitjançant un Pla de millora urbana s'admetran ampliacions de la volumetria existent en un màxim del 25% respecte de l'edificació existent per reformes o ampliacions i amb els paràmetres complementaris que es regulin en el Pla de millora urbana, sense limitacions prefixades.

3.4. A la subzona A21c3, que prové de l'Hotel Garbí, s'aplicaran els següents paràmetres:

Regulació segons volumetria flexible.

Edificabilitat:

- L'existent, mitjançant un Pla de Millora Urbana s'admetran ampliacions de la volumetria existent en un màxim del 25% respecte de l'edificació existent per a reformes o ampliacions i amb els paràmetres complementaris que es regulin en el Pla de Millora Urbana, sense limitacions prefixades.

3.4.bis A la subzona A21c4, que correspon a la Modificació núm.15 del POUM, s'aplicaran els següents paràmetres:

Regulació segons volumetria definida.

- Edificabilitat màxima - 0.25
- Ocupació màxima – 15%
- Edificació existent – no es considera en situació de volum disconforme
- Usos – Exclusivament hotel·ler.
- Alçada reguladora màxima PB+1 (6,50m)
- Tota superfície que es situï al nivell d'una planta que tingui la consideració de planta baixa, computarà com a edificabilitat de l'ampliació, aplicable a partir del terreny natural.
- Els gàl·lids d'edificació es fixen als plànols d'ordenació corresponents tant pel que fa a les construccions principals com a les auxiliars
- Els moviments de terra a l'interior de la finca i el tractament del sòl lliure d'edificació s'ajustaran a



les regulacions contemplades als articles 94 i 95 del PDURSNSLG.

- El conjunt del sòl lliure d'edificació haurà de donar compliment a la normativa corresponent en matèria de protecció d'incendis, decret 123/2005 de 14 juny
- Son d'aplicació els criteris i les mesures d'integració que es detallen a l'EIIP
- El pagament de la corresponent compensació dels deures urbanístics serà condició prèvia a l'atorgament de la llicència que habiliti el nou sostre i/o ús. La valoració de la compensació s'efectuarà mitjançant el que estableix la legislació aplicable en matèria del sòl.

3.5. A la subzona A2111, que prové de l'Hotel Casamar, s'aplicaran els següents paràmetres:

Regulació segons volumetria flexible.

Edificabilitat:

- L'existent, mitjançant un Pla de Millora Urbana s'admetran ampliacions de la volumetria existent en un màxim del 25% respecte de l'edificació existent per reformes o ampliacions i amb els paràmetres complementaris que es regulin en el Pla de Millora Urbana, sense limitacions prefixades.

3.6. A la subzona A2112, que prové de l'Hotel Coral, s'aplicaran els següents paràmetres:

Queda adscrit al pla d'actuació urbanística PAUa 3.6 Hotel Coral i, per tant, amb les determinacions contemplades a la fitxa d'ordenació.

3.7. a la subzona A2113, que prové de l'Hotel Blaumar, s'aplicaran els següents paràmetres:

Queda adscrit al pla d'actuació urbanística PAUa 3.4 Hotel al carrer Farena i, per tant, amb les determinacions contemplades a la fitxa d'ordenació.

3.8. A la subzona A21t1, que prové de l'Hotel Tamariu, s'aplicaran els següents paràmetres:

Queda adscrit al pla d'actuació urbanística PAUa 2.5 Hotel Aigua Xelida i, per tant, amb les determinacions contemplades a la fitxa d'ordenació.

3.9. A la subzona A21r1, que prové del Pla de millora urbana Mas Can Tauler, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat: 0,66 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.

- Alçada: PB+1 (7 m)

- Separacions mínimes: 3 m a límit de sòl no urbanitzable, a vial, i a zona verda privada, i 5 m respecte el límit nord superior que limita amb el sòl no urbanitzable.

- Usos: S'admeten també habitatge unifamiliar, i l'habitatge d'ús turístic.

- Seran d'aplicació les determinacions del Pla especial de protecció, per el nivell 2 de protecció, i les normes d'intervencions a Masos i Nuclis Rurals.

- En les zones d'ampliació es permeten, a la planta baixa, obertures de fins a 2,50 m d'amplada i els porticons corredissos de fusta.

- Espai exterior: El tractament de l'espai exterior de les edificacions alterarà el mínim possible l'orografia actual i no podran significar la modificació de la seva naturalesa primitiva, alhora que es mantindran les plantes actuals de l'entorn de la zona de projecte.

- Vegetació: Caldrà envoltar les noves edificacions d'un perímetre verd dens (arbustos) que amagui visualment les ampliacions a nivell de planta baixa. Per als tancaments perimetrals es potenciaran els existents amb xiprer mediterrani (*Cupressus sempervirens*) d'una alçada entre 3,5 i 4 m.

Per als nous tancaments es formaran perímetres verds, bé a partir d'arbustos autòctons tal com l'arç blanc (*Crataegus monogyna*), esbarzer (*Rubus ulmifolius*) o de jardineria (*Cotoneaster*, *Pitosporum*, etc), o bé a partir de trepadores que cobreixin els tancaments actuals (*Hedera helix*, *Smilax aspera*, etc).

Es mantindrà l'existència d'arbres isolats enmig de camps de conreu o en marges de camins com a elements que atorguen qualitat paisatgística per la diversitat de textures i de formes que aporten.

Arquitectes

Anna Sabrià Benito

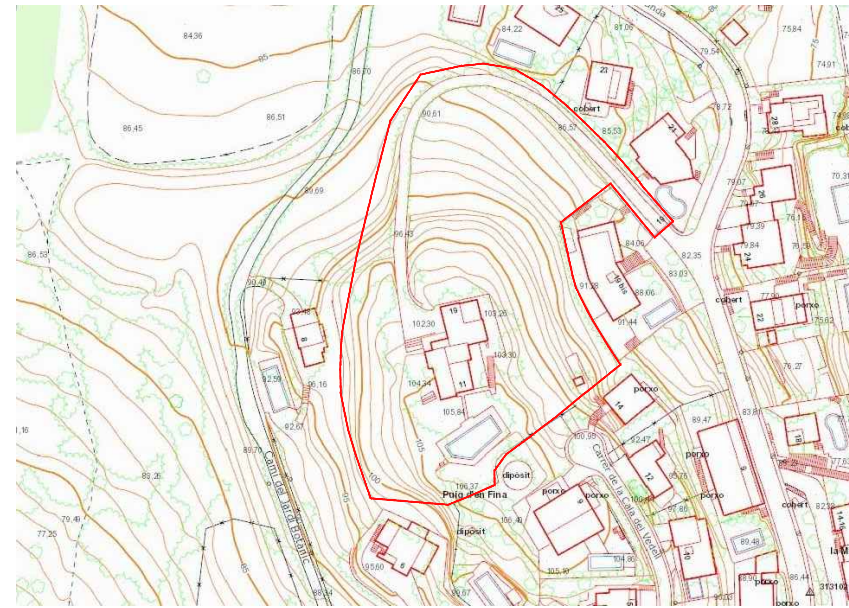
Laia Llagostera Pagès



## II. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



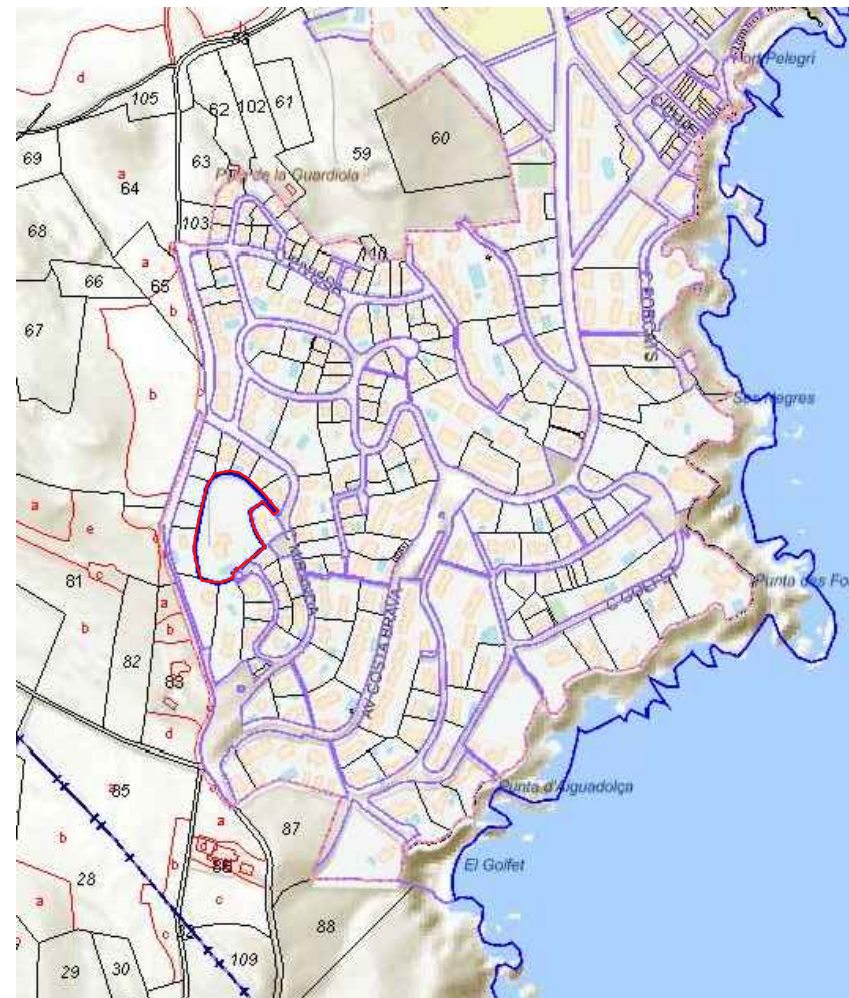
Ortofoto del ICGC



Topogràfic del ICGC



Topogràfic del ICGC



Mapa del cadastre

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
Referencia catastral: 4869124EG1348N0001ST

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Localización: CL MIRANDA LA 19  
17210 PALAFRUGELL (GIRONA)

Clase: URBANO  
Uso principal: Residencial  
Superficie construida: 603 m2  
Año construcción: 1998

Destino	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	100
VIVIENDA	261
VIVIENDA	122
DEPORTIVO	20

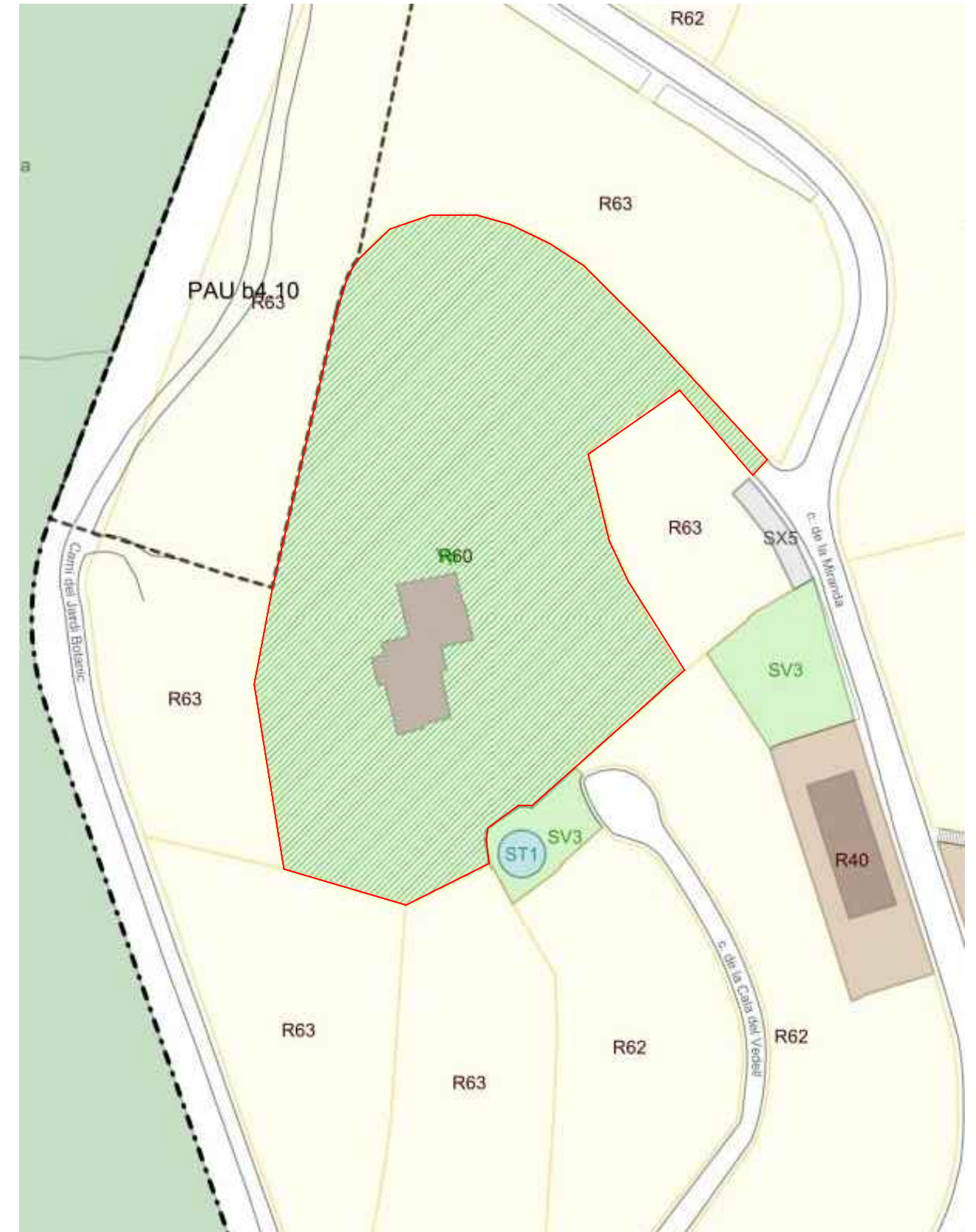
**PARCELA**

Superficie gráfica: 6.034 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela constituida sin división horizontal

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

Jueves, 4 de Marzo de 2021

Fitxa cadastral



Mapa de Geoportal - POUM aprovat definitivament el 22 de gener de 2015

Classificació: Sòl urbà consolidat  
Qualificació: Zona residencial Cases aïllades: regulació edificació existent  
Clau R60b



Promotor: Ajuntament de Palafrugell  
NIF: ESP17124001

Arquitectes: Anna Sabrià Benito, arquitecta  
núm. col.legial 66.003-5 CoAc de Girona  
Laia Llagostera, arquitecta  
núm. col.legial 61.337-1 CoAc de Girona

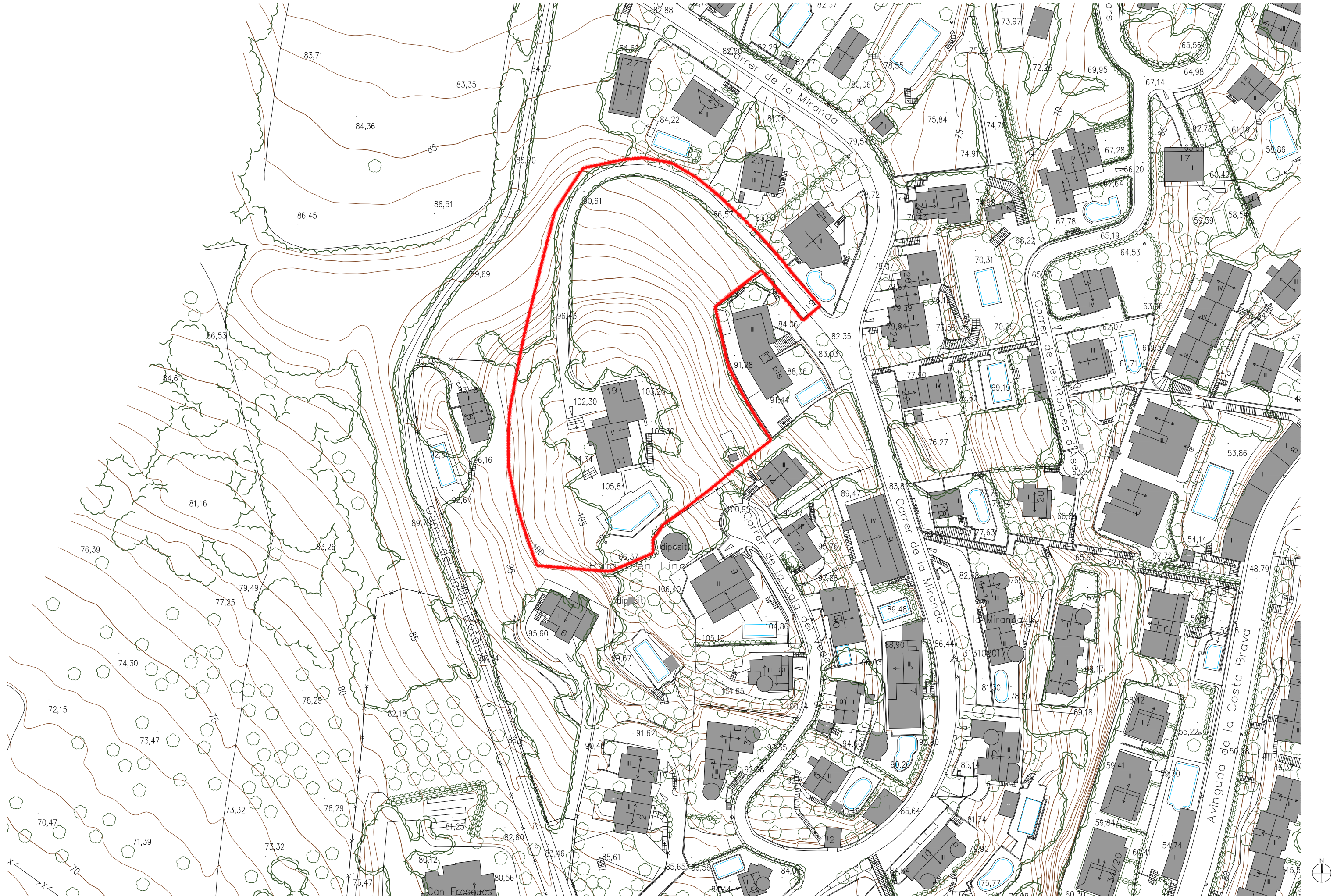
Modificació puntual núm. 15 del POUM de Palafrugell  
pel canvi de zonificació d'una finca situada al carrer de la Miranda núm. 19,  
a Calella de Palafrugell, per destinar-la a establiment hotelier  
c. Miranda 19 - 17210 Palafrugell

febrer 2023

Situació  
Ortofoto, topogràfic, cadastre  
urbanisme

U01





Promotor: Ajuntament de Palafugell  
 NIF: ESP17124001

Arquitectes: Anna Sabrià Benito, arquitecta  
 núm. col·legial 66.003-5 CoAc de Girona  
 Laia Llagostera, arquitecta  
 núm. col·legial 61.337-1 CoAc de Girona

Modificació puntual núm. 15 del POUM de Palafugell  
 pel canvi de zonificació d'una finca situada al carrer de la Miranda núm. 19,  
 a Calella de Palafugell, per destinar-la a establiment hotelier  
 c. Miranda 19 - 17210 Palafugell






Situaçió Topogràfic ICGC

febrer 2023 Escala A1 1/500 A3 1/1000

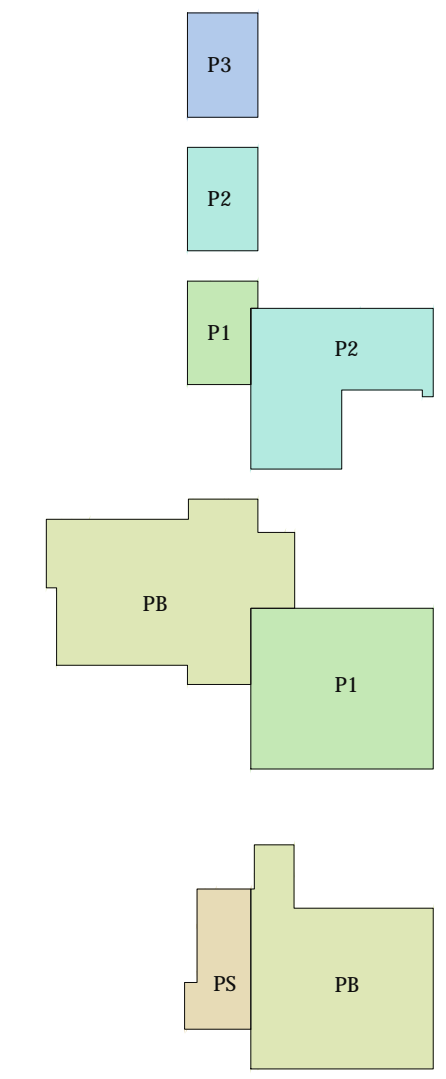
**U02**



Legenda d'arbres

-  Alzina surera
-  Alzina querqus ilex
-  Pi
-  Palmera canària
-  Morera

estat actual



QUADRE SUPERFÍCIES		Total
PS	P.Soterrani sud	35,61m2
PB	P.Baixa nord	139,27m2
PB	P.Baixa sud	153,60m2
P1	P.Primer nord	127,97m2
P1	P.Primer sud	29,59m2
P2	P.Segona nord	96,71m2
P2	P.Segona sud	31,91m2
P3	P.Tercera sud	32,14m2
<b>TOTAL</b>		<b>646,79m2</b>

Sup. Parcel·la 7.271,28m2 (----- perímetre segons Topogràfic)

		clau R60	Estat actual
Ocupació principal			4,59%
Ocupació auxiliar			edif. 334,26m2 piscina 73,08 m2
Edificabilitat	existent en el moment d'aprovació del POUM		dipòsit no compten 8,40% edif.(no PS) 611,18m2



Promotor: Ajuntament de Palafrugell  
NIF: ESP17124001

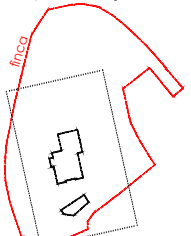
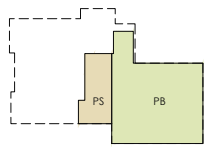
Arquitectes: Anna Sabrià Benito, arquitecta  
núm. col·legial 66.003-5 CoAc de Girona  
Laila Llagostera, arquitecta  
núm. col·legial 61.337-1 CoAc de Girona

Modificació puntual núm. 15 del POUM de Palafrugell  
pel canvi de zonificació d'una finca situada al caner de la Miranda núm. 19,  
a Calella de Palafrugell, per destinar-la a establiment hotelier  
c. Miranda 19 - 17210 Palafrugell

febrer 2023 Escala A1 1/250 A3 1/500

Estat actual  
Planta general  
**EA01**





Promotor: Ajuntament de Palafrugell  
NIF: ESP17124001

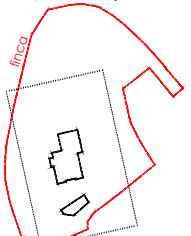
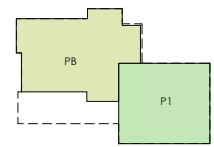
Arquitectes: Anna Sabrià Benito, arquitecta  
núm. col·legial 66.003-5 CoAc de Girona  
Laia Llagostera, arquitecta  
núm. col·legial 61.337-1 CoAc de Girona

Modificació puntual núm. 15 del POUM de Palafrugell  
pel canvi de zonificació d'una finca situada al carrer de la Miranda núm. 19,  
a Calella de Palafrugell, per destinar-la a establiment hotelier  
c. Miranda 19 - 17210 Palafrugell

febrer 2023 Escala A1 1/100 A3 1/200

Estat actual  
Planta general - cota +103,18

EA02



Promotor: Ajuntament de Palafrugell  
NIF: ESP17124001

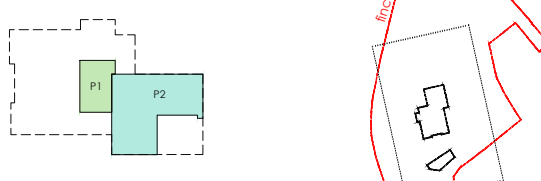
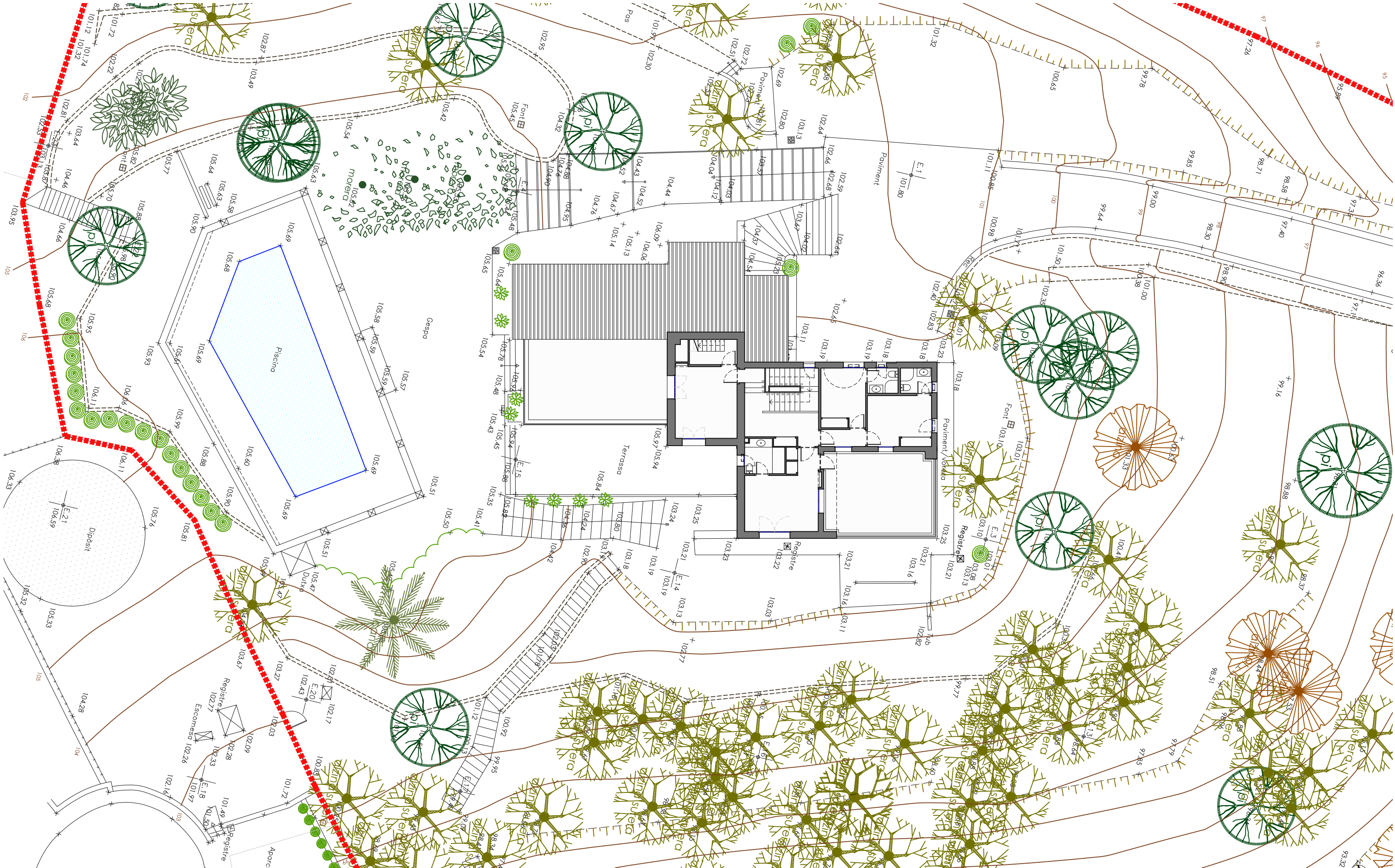
Arquitectes: Anna Sabrià Benito, arquitecta  
núm. col·legial 66.003-5 CoAc de Girona  
Laia Llagostera, arquitecta  
núm. col·legial 61.337-1 CoAc de Girona

Modificació puntual núm. 15 del POUM de Palafrugell  
pel canvi de zonificació d'una finca situada al carrer de la Miranda núm. 19,  
a Calella de Palafrugell, per destinar-la a establiment hotelier  
c. Miranda 19 - 17210 Palafrugell

febrer 2023 Escala A1 1/100 A3 1/200

Estat actual  
Planta general - cota +105,95

EA03



Promotor: Ajuntament de Palafrugell  
NIF: ESP17124001

Arquitectes: Anna Sabrià Benito, arquitecta  
núm. col·legial 66.003-5 CoAc de Girona  
Laia Llagostera, arquitecta  
núm. col·legial 61.337-1 CoAc de Girona

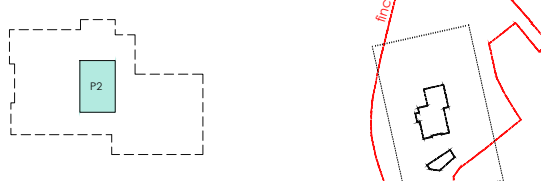
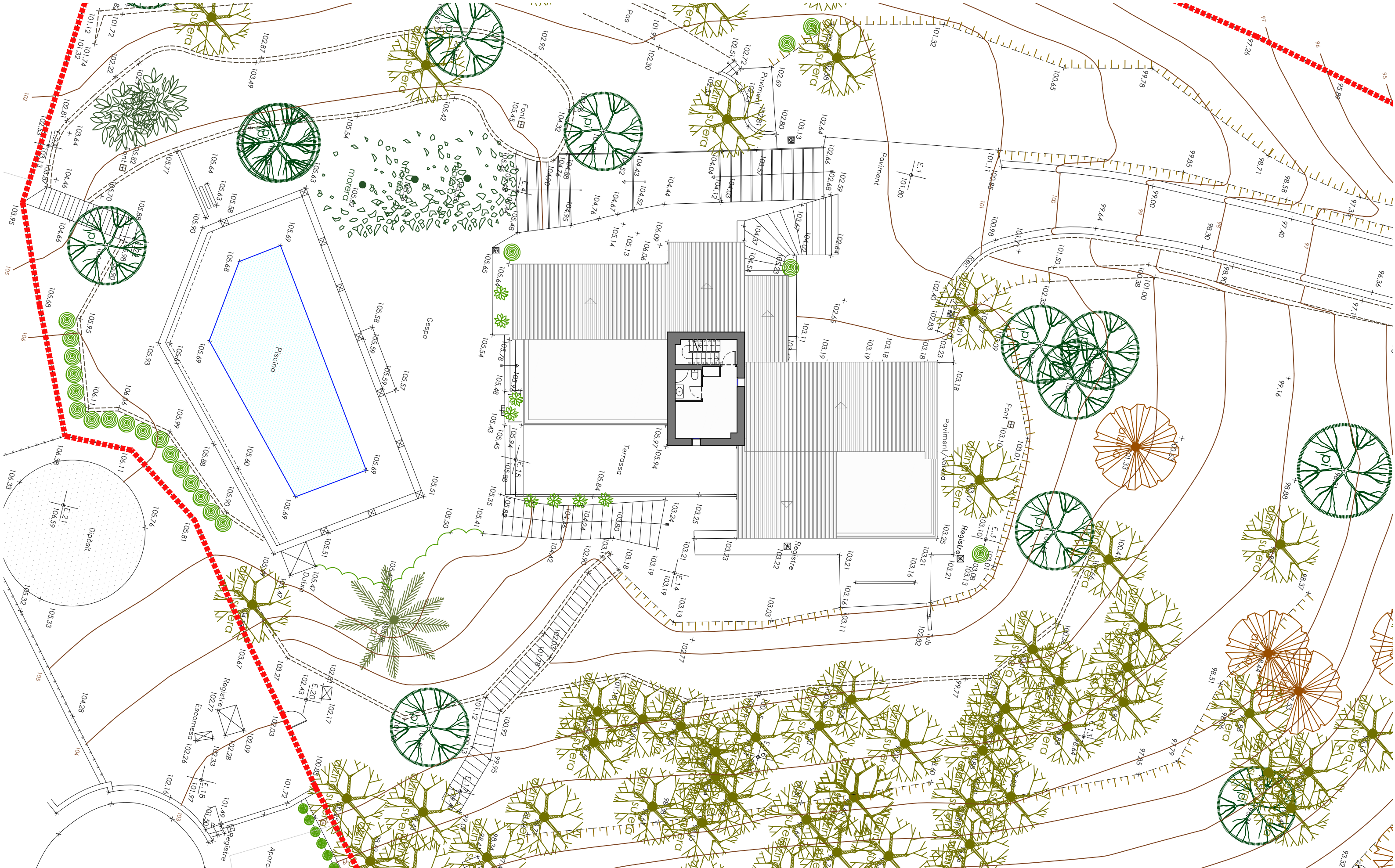
Modificació puntual núm. 15 del POUM de Palafrugell  
pel canvi de zonificació d'una finca situada al carrer de la Miranda núm. 19,  
a Calella de Palafrugell, per destinar-la a establiment hotelier  
c. Miranda 19 - 17210 Palafrugell

febrer 2023

Estat actual  
Planta general - cota +108,93-109,52

EA04

Escala A1 1/100 A3 1/200



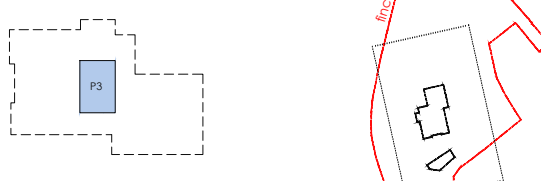
Promotor: Ajuntament de Palafrugell  
 NIF: ESP17124001

Modificació puntual núm. 15 del POUM de Palafrugell  
 pel canvi de zonificació d'una finca situada al carrer de la Miranda núm. 19,  
 a Calella de Palafrugell, per destinar-la a establiment hotelier  
 c. Miranda 19 - 17210 Palafrugell

Arquitectes: Anna Sabrià Benito, arquitecta  
 núm. col·legial 66.003-5 CoAc de Girona  
 Laia Llagostera, arquitecta  
 núm. col·legial 61.337-1 CoAc de Girona

febrer 2023 Escala A1 1/100 A3 1/200

Estat actual  
 Planta general - cota +112,22  
**EA05**



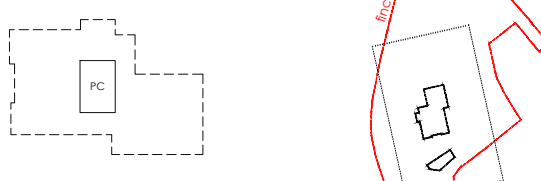
Promotor: Ajuntament de Palafrugell  
 NIF: ESP17124001

Arquitectes: Anna Sabrià Benito, arquitecta  
 núm. col·legial 66.003-5 CoAc de Girona  
 Laia Llagostera, arquitecta  
 núm. col·legial 61.337-1 CoAc de Girona

Modificació puntual núm. 15 del POUM de Palafrugell  
 pel canvi de zonificació d'una finca situada al carrer de la Miranda núm. 19,  
 a Calella de Palafrugell, per destinar-la a establiment hotelier  
 c. Miranda 19 - 17210 Palafrugell

febrer 2023 Escala A1 1/100 A3 1/200

Estat actual  
 Planta general - cota +114,95  
**EA06**



Promotor: Ajuntament de Palafrugell  
 NIF: ESP17124001

Arquitectes: Anna Sabrià Benito, arquitecta  
 núm. col·legial 66.003-5 CoAc de Girona  
 Laia Llagostera, arquitecta  
 núm. col·legial 61.337-1 CoAc de Girona

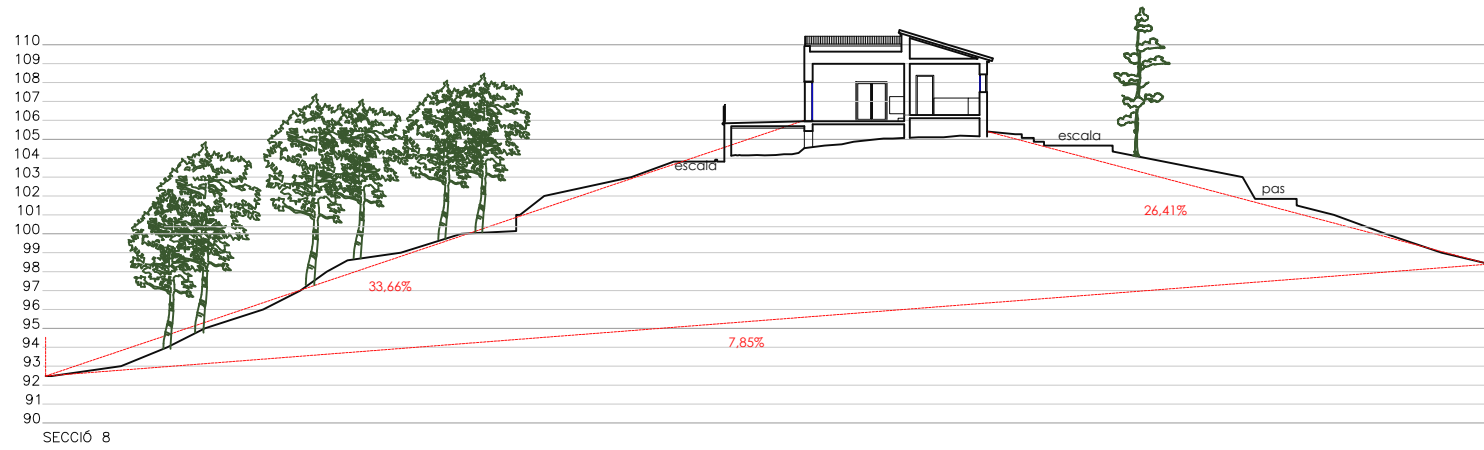
Modificació puntual núm. 15 del POUM de Palafrugell  
 pel canvi de zonificació d'una finca situada al carrer de la Miranda núm. 19,  
 a Calella de Palafrugell, per destinar-la a establiment hotelier  
 c. Miranda 19 - 17210 Palafrugell

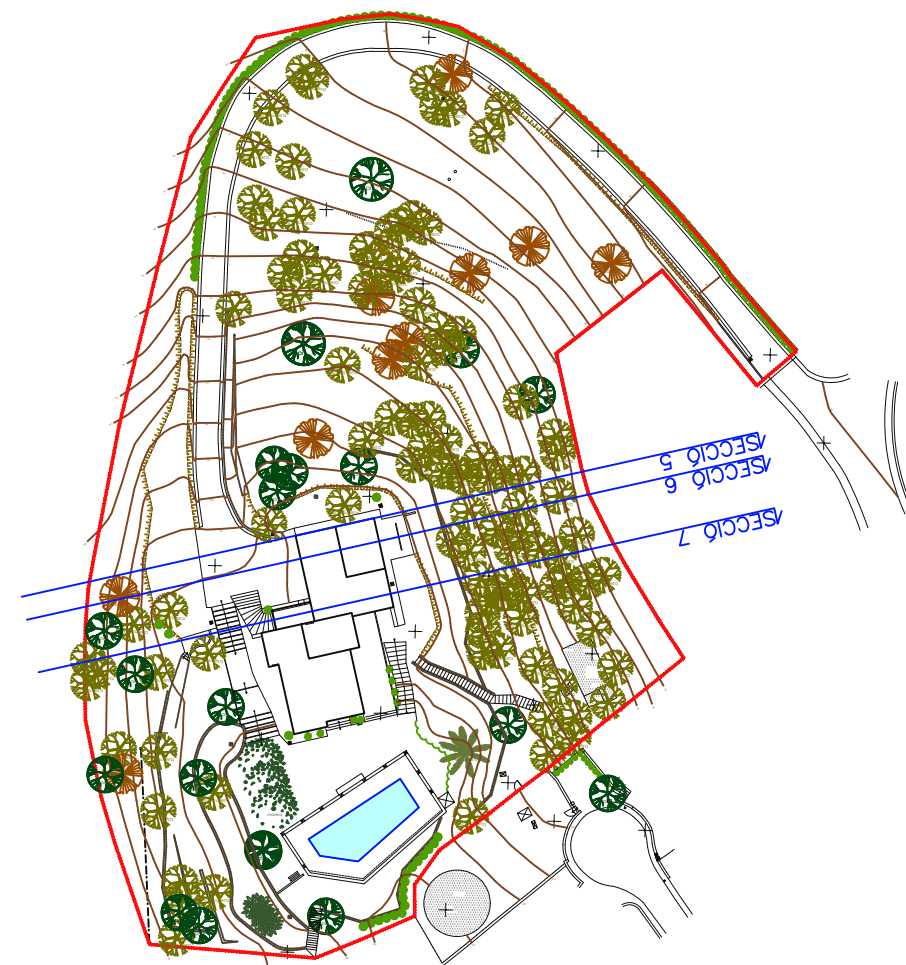
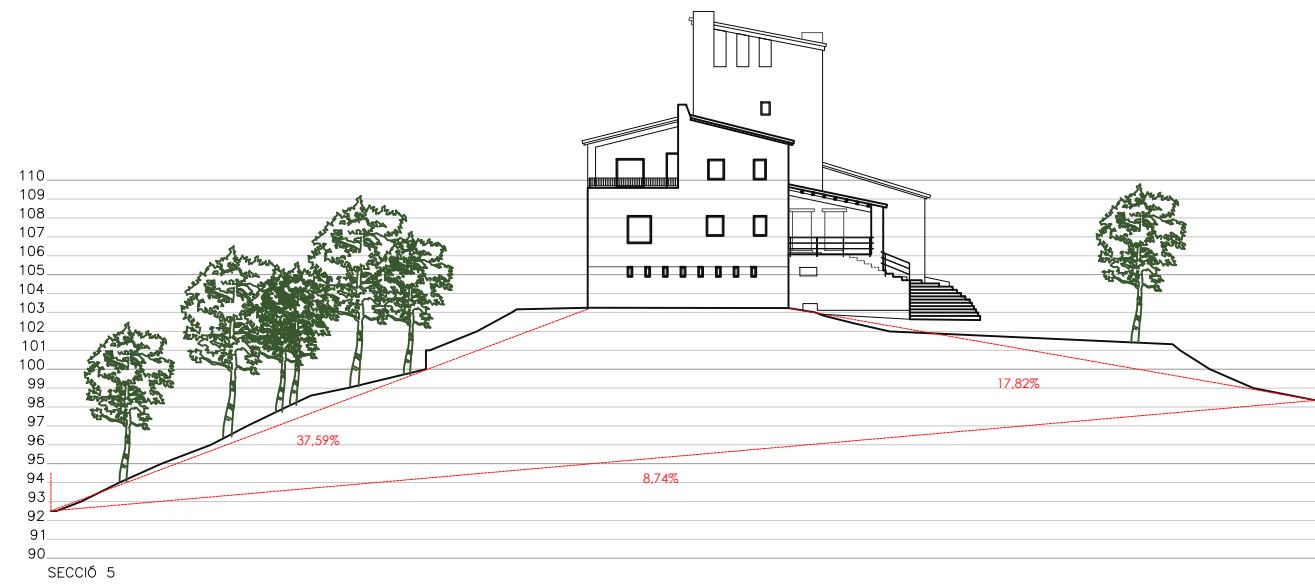
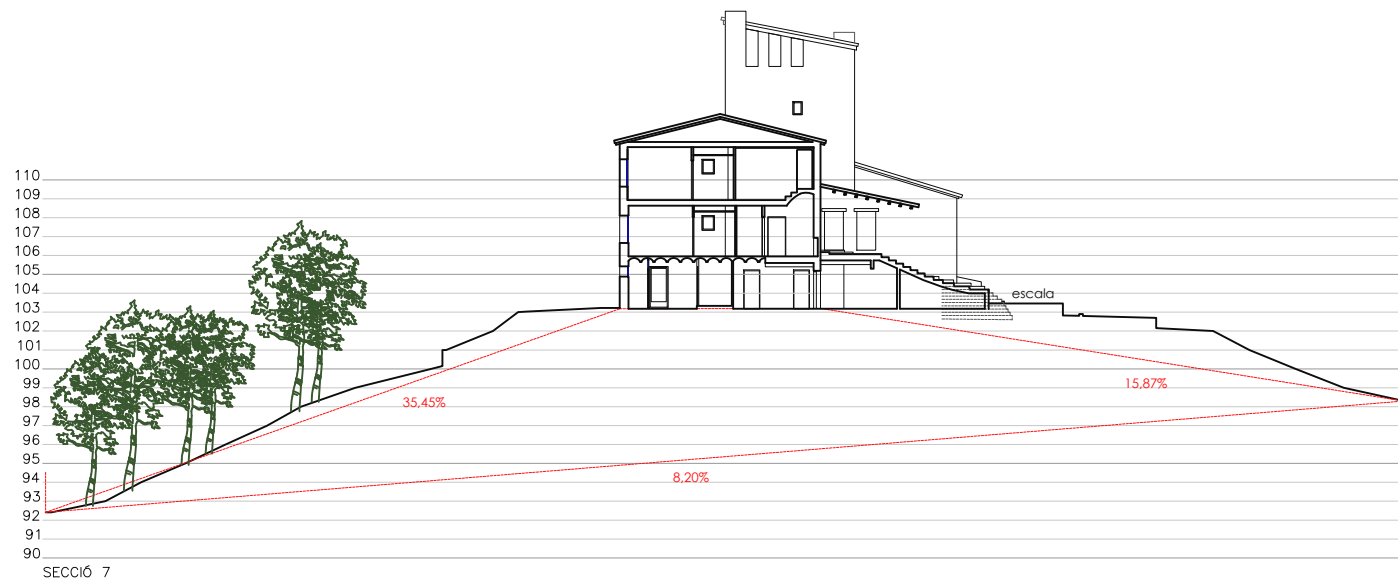
febrer 2023 Escala A1 1/100 A3 1/200

Estat actual  
 Planta general - coberta

EA07







Promotor: Ajuntament de Palafrugell  
NIF: ESP17124001

Arquitectes: Anna Sabrià Benito, arquitecta  
núm. col·legial 66.003-5 CoAc de Girona  
Laia Llagostera, arquitecta  
núm. col·legial 61.337-1 CoAc de Girona

Modificació puntual núm. 15 del POUM de Palafrugell  
pel canvi de zonificació d'una finca situada al carrer de la Miranda núm. 19,  
a Calella de Palafrugell, per destinar-la a establiment hotelier  
c. Miranda 19 - 17210 Palafrugell

febrer 2023

Escala A1 1/200 A3 1/400



Estat actual  
Seccions generals

EA09



SECCIÓ 1



SECCIÓ 2



SECCIÓ 3



Promotor: Ajuntament de Palafrugell  
NIF: ESP17124001

Arquitectes: Anna Sabrià Benito, arquitecta  
núm. col·legial 66.003-5 CoAc de Girona  
Laia Llagostera, arquitecta  
núm. col·legial 61.337-1 CoAc de Girona

Modificació puntual núm. 15 del POUM de Palafrugell  
pel canvi de zonificació d'una finca situada al carrer de la Miranda núm. 19,  
a Calella de Palafrugell, per destinar-la a establiment hotelier  
c. Miranda 19 - 17210 Palafrugell

febrer 2023 Escala A1 1/200 A3 1/400

Estat actual  
Seccions generals  
**EA10**



Promotor: Ajuntament de Palafrugell  
NIF: ESP17124001

Arquitectes: Anna Sabrià Benito, arquitecta  
núm. col.legial 66.003-5 CoAc de Girona  
Laia Llagostera, arquitecta  
núm. col.legial 61.337-1 CoAc de Girona

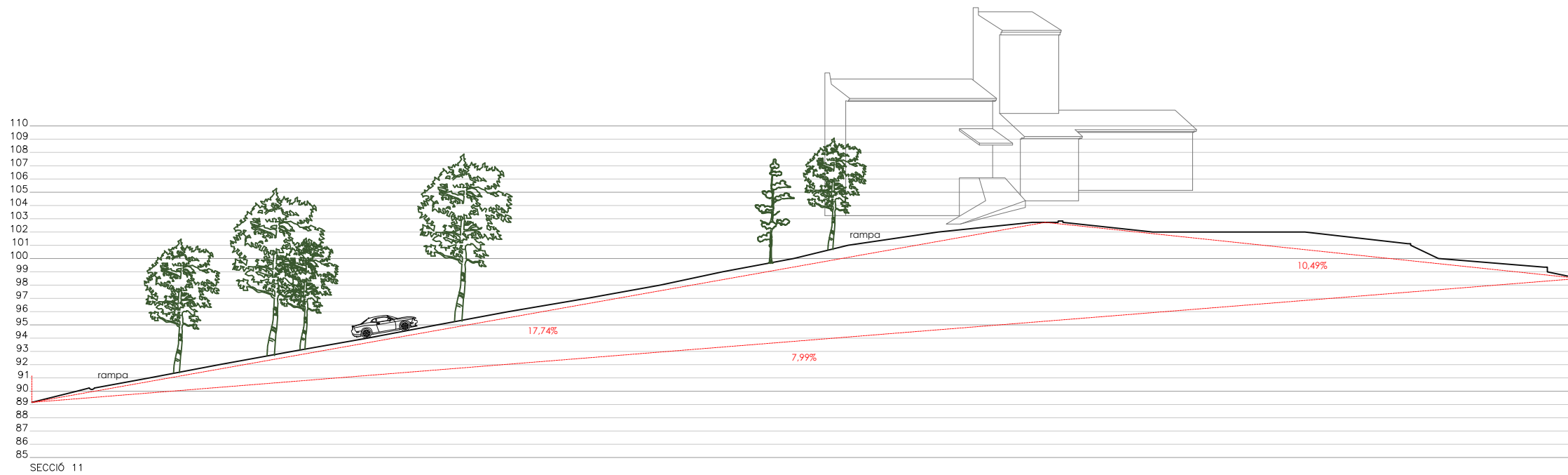
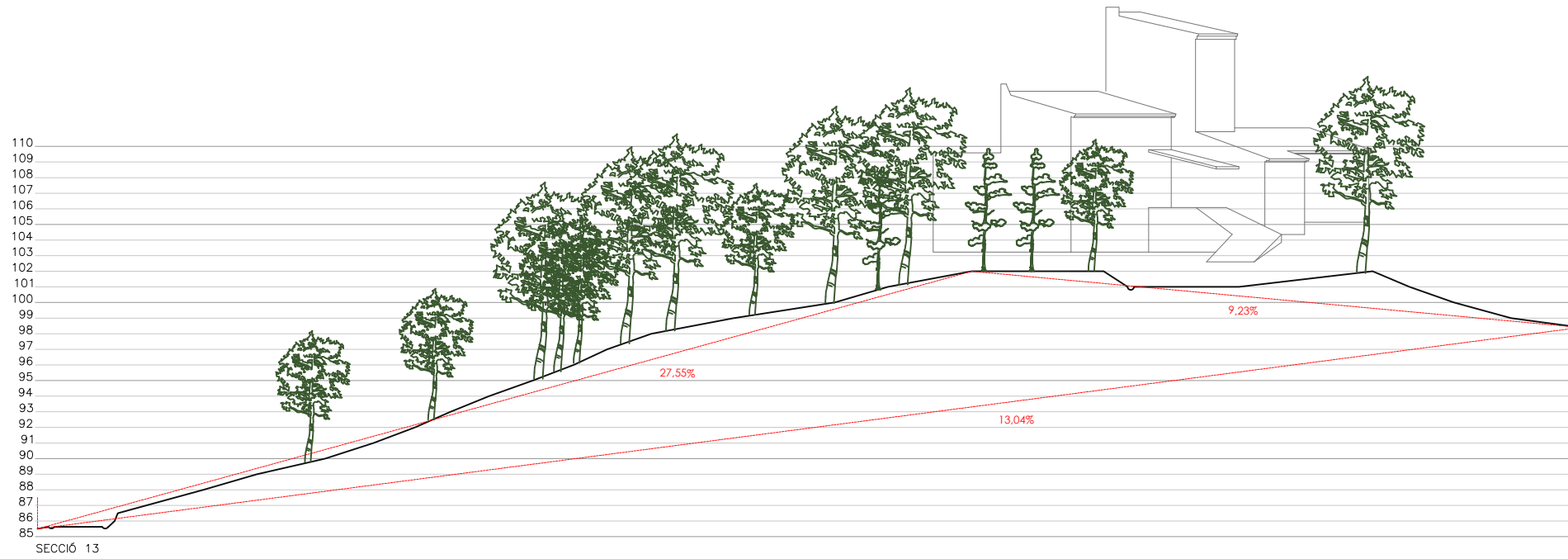
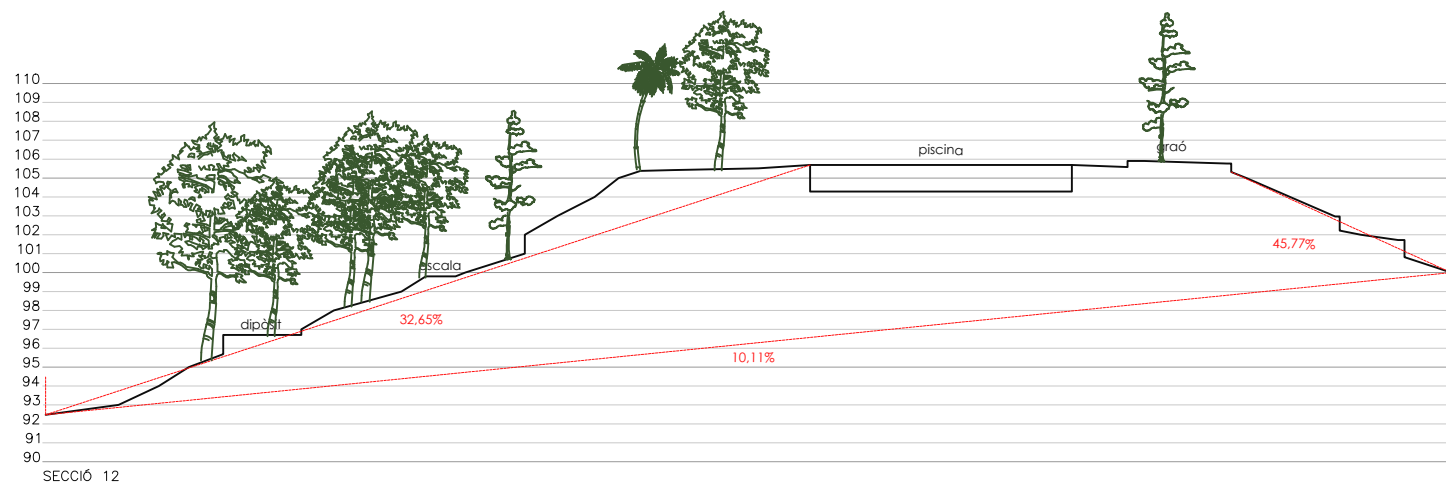
Modificació puntual núm. 15 del POUM de Palafrugell  
pel canvi de zonificació d'una finca situada al carrer de la Miranda núm. 19,  
a Calella de Palafrugell, per destinar-la a establiment hotelier  
c. Miranda 19 - 17210 Palafrugell

febrer 2023

Escala A1 1/200 A3 1/400

Estat actual  
Seccions generals

EA11



Promotor: Ajuntament de Palafrugell  
NIF: ESP17124001

Arquitectes: Anna Sabrià Benito, arquitecta  
núm. col.legial 66.003-5 CoAc de Girona  
Laia Llagostera, arquitecta  
núm. col.legial 61.337-1 CoAc de Girona

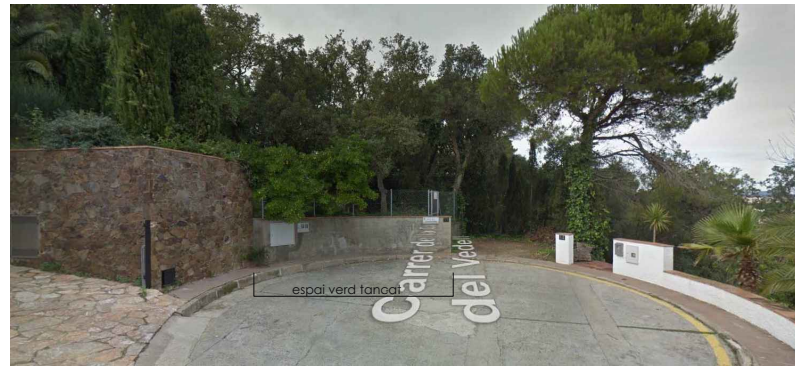
Modificació puntual núm. 15 del POUM de Palafrugell  
pel canvi de zonificació d'una finca situada al carrer de la Miranda núm. 19,  
a Calella de Palafrugell, per destinar-la a establiment hotelier  
c. Miranda 19 - 17210 Palafrugell

febrer 2023

Escala A1 1/200 A3 1/400

Estat actual  
Seccions generals

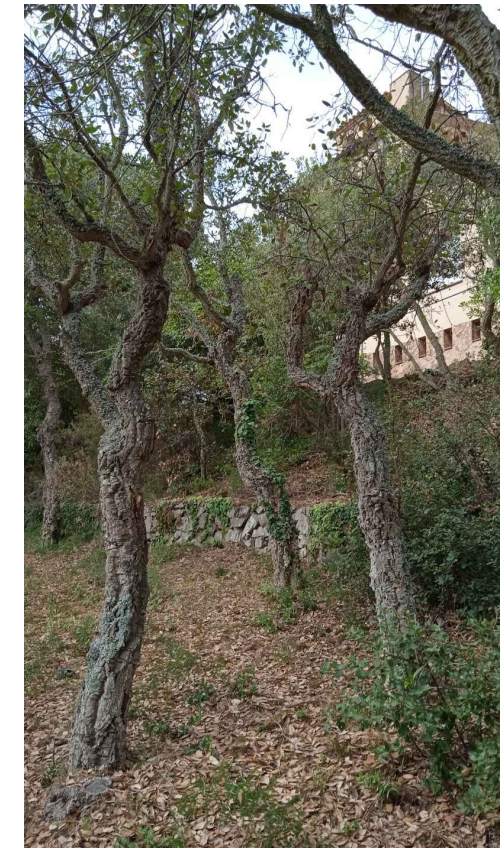
EA12



Accés des d'espai verd del carrer Cala del Vedell



Accés principal des del carrer Miranda



Plataforma d'assentament de l'ampliació



Rampa d'accés per vehicles



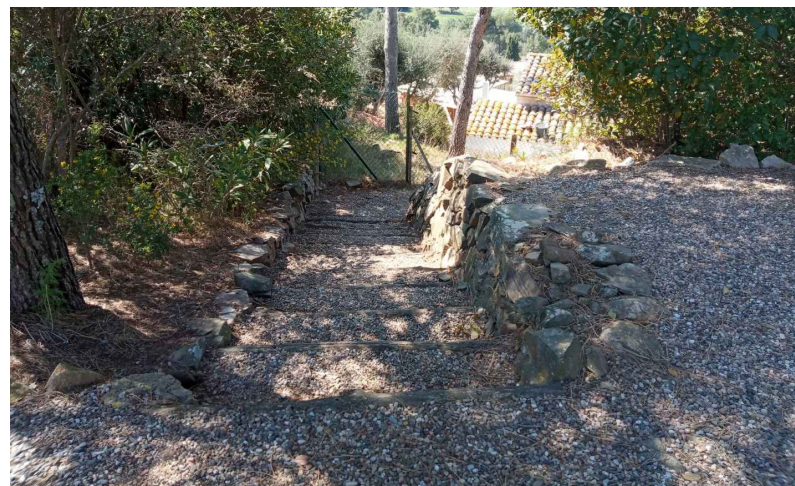
Rampa d'accés per vehicles



Límit est amb el veí



Plataforma d'assentament de l'ampliació



Escales exteriors al límit sud



Escales exteriors a la façana oest



Escales exteriors a la façana est



Façana nord



Façana oest



Façana nord - àntic accés



Façana oest - àntic accés del servei



Esplanada piscina



Piscina



Façana est



Façana est



Façana sud



Façana sud amb terrassa lateral



Promotor: Ajuntament de Palafrugell  
NIF: ESP17124001

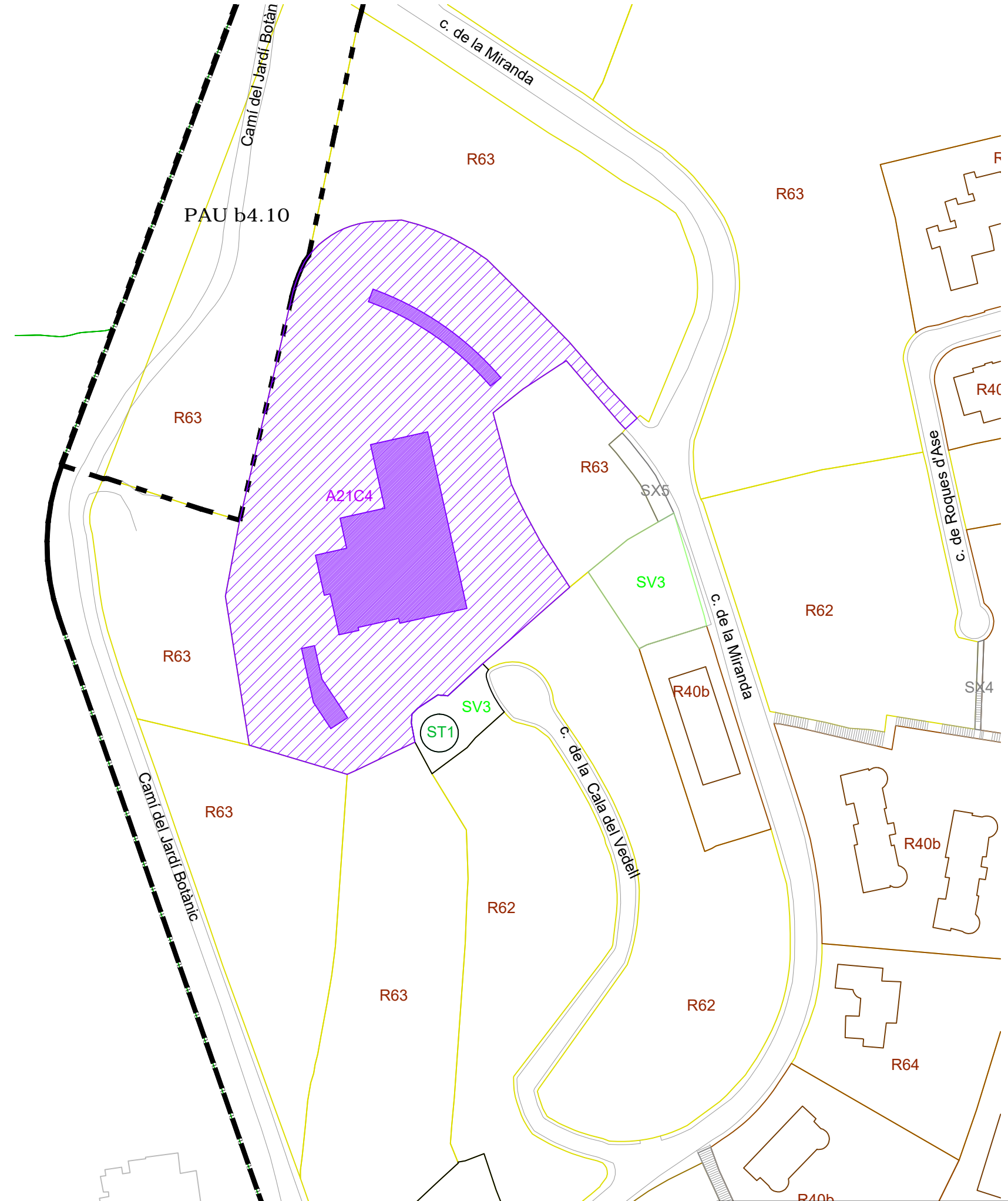
Arquitectes: Anna Sabrià Benito, arquitecta  
núm. col.legial 66.003-5 CoAc de Girona  
Laia Llagostera, arquitecta  
núm. col.legial 61.337-1 CoAc de Girona

Modificació puntual núm. 15 del POUM de Palafrugell  
pel canvi de zonificació d'una finca situada al carrer de la Miranda núm. 19,  
a Calella de Palafrugell, per destinar-la a establiment hotelier  
c. Miranda 19 - 17210 Palafrugell

febrer 2023

Estat actual  
Reportatge fotogràfic  
Exteriors

EA14



Qualificació: Clau A21c4 "Hotel Miranda 19"

**Paràmetres reguladors de A21c4 "Hotel Miranda 19"**

Regulació segons Volumetria definida:

Superfície àmbit PMU	7.271,28m <sup>2</sup> (parcel·la indivisible)
Edificabilitat inicial existent	0,0840 (611,18m <sup>2</sup> )
Edificabilitat màxima	0,25 (1817,82m <sup>2</sup> )
Ocupació inicial existent	4,59% (334,26m <sup>2</sup> )
Ocupació màxima	15% (1090,69m <sup>2</sup> )
Edificació existent	no es considera en situació de volum disconforme
Usos:	Hoteler



Promotor: Ajuntament de Palafrugell  
 NIF: ESP17124001

Arquitectes: Anna Sabrià Benito, arquitecta  
 núm. col·legial 66.003-5 CoAc de Girona  
 Laia Llagostera, arquitecta  
 núm. col·legial 61.337-1 CoAc de Girona

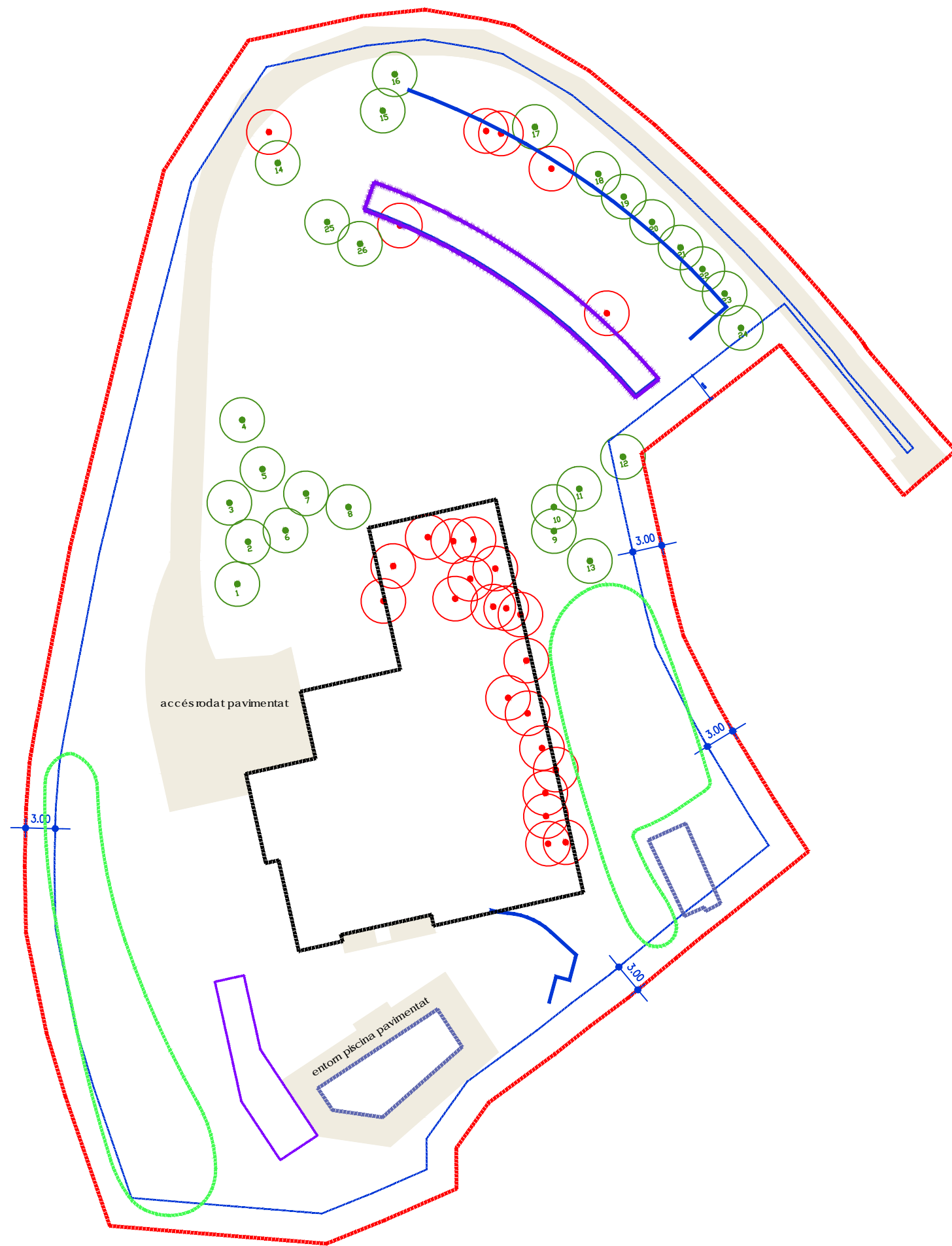
Modificació puntual núm. 15 del POUM de Palafrugell  
 pel canvi de zonificació d'una finca situada al caner de la Miranda núm. 19,  
 a Calella de Palafrugell, per destinar-la a establiment hoteler  
 c. Miranda 19 - 17210 Palafrugell

febrer 2023 Escala A1 1/500 A3 1/1000

Normatiu  
 Plànol d'ordenació  
 Zonificació proposada  
**N01**







**Llegenda**

	Arbres existents que s'enretiren per canviar d'ubicació		Perímetre edificacions principals
	Ubicació aproximada dels arbres trasplantats alzines		Perímetre construccions auxiliars
	Zona de protecció d'arbriat		Perímetre piscina i dipòsit existent (no computen edificabilitat ni ocupació)
	Nou murs de pedra seca		Franja de 3m de separació als límits on terreny natural no es modifica



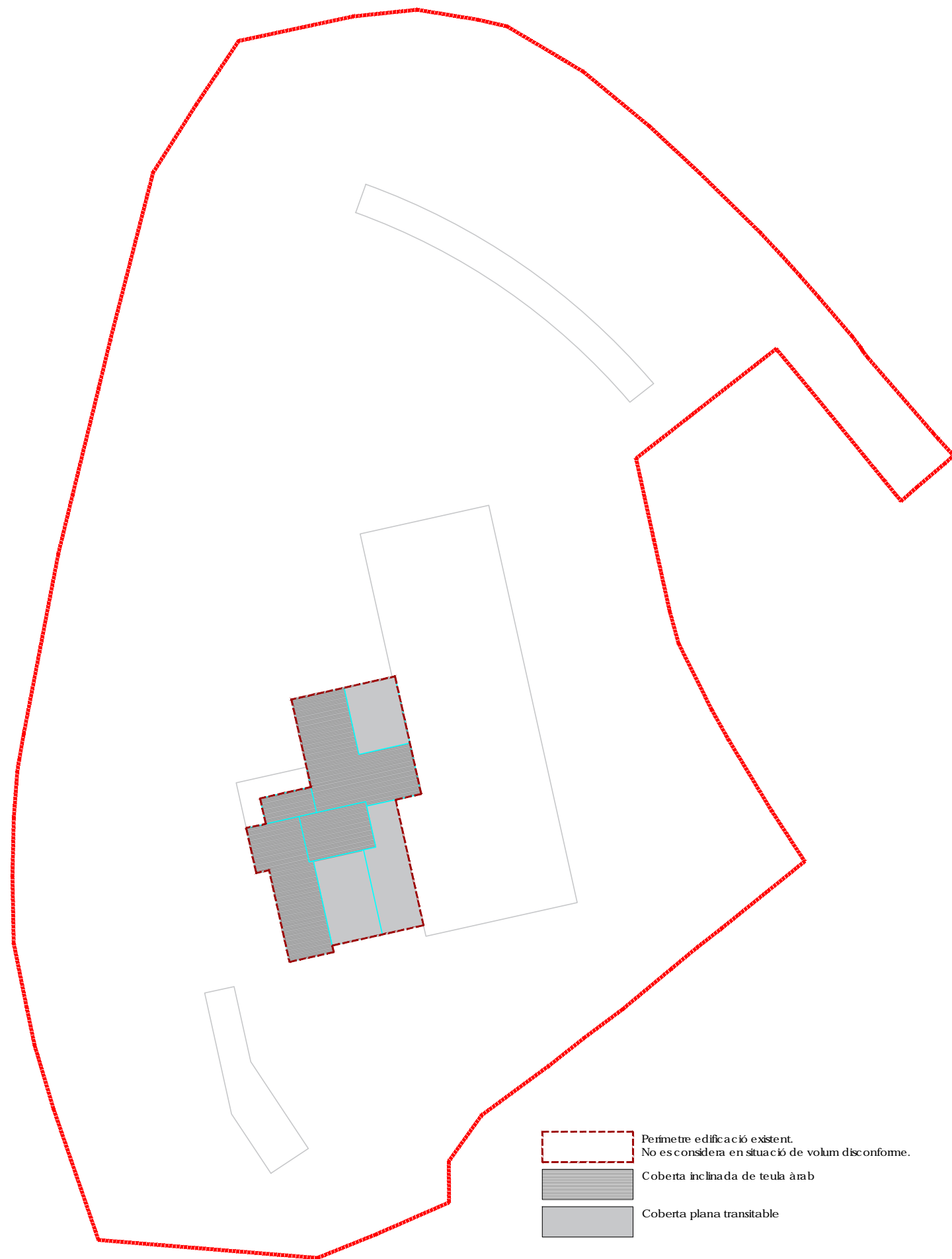
Promotor: Ajuntament de Palafrugell  
 NIF: ESP17124001

Arquitectes: Anna Sabrià Benito, arquitecta  
 núm. col·legial 66.003-5 CoAc de Girona  
 Laia Lagostera, arquitecta  
 núm. col·legial 61.337-1 CoAc de Girona

Modificació puntual núm. 15 del POUM de Palafrugell  
 pel canvi de zonificació d'una finca situada al caner de la Miranda núm. 19,  
 a Calella de Palafrugell, per destinar-la a establiment hotelier  
 c. Miranda 19 - 17210 Palafrugell

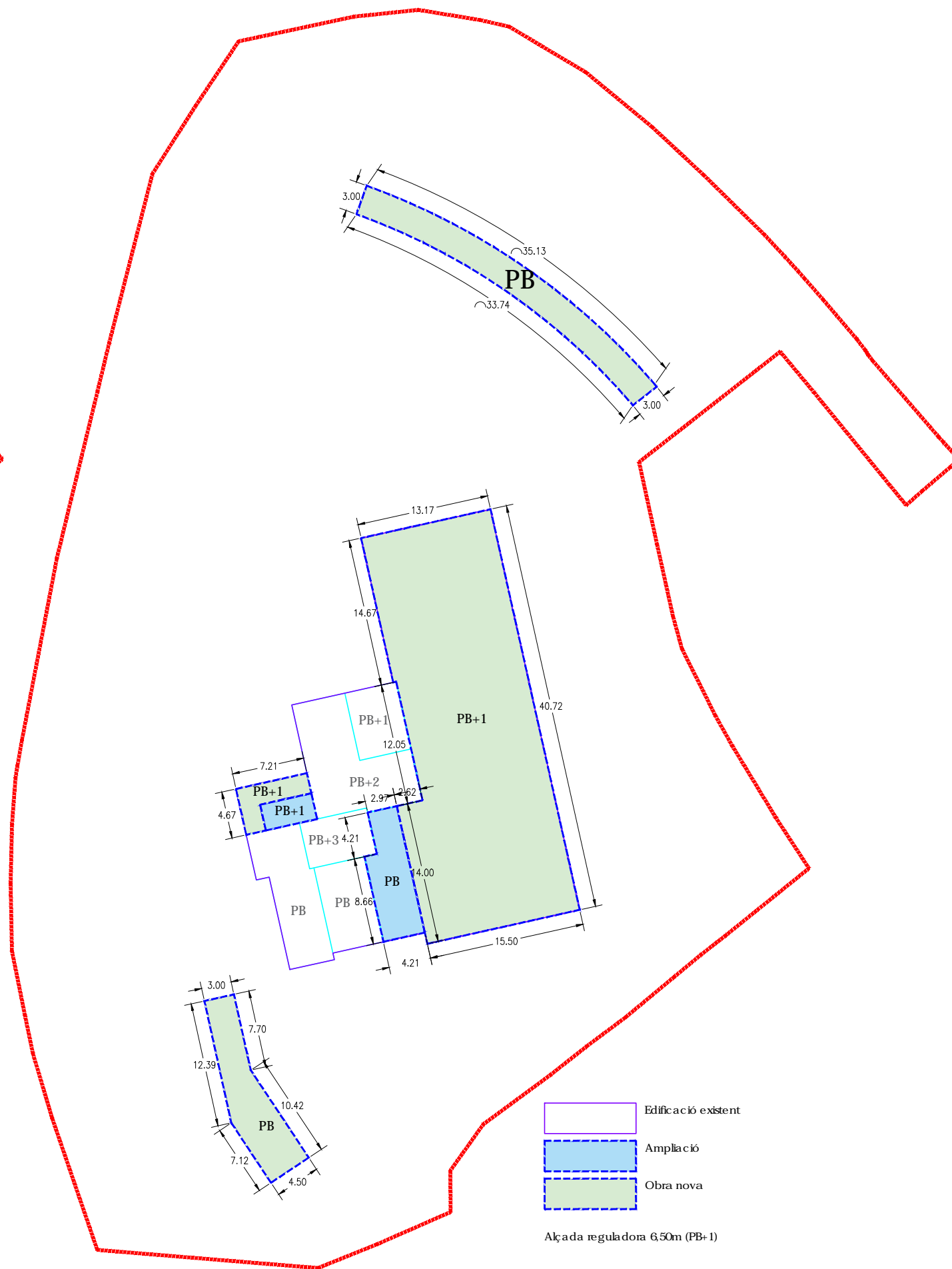
febrer 2023 Escala A1 1/500 A3 1/1000

Normatiu  
 Plànol d'ordenació  
 Edificacions i vegetació  
**N02**



ESTAT ACTUAL

- Perímetre edificació existent.  
No es considera en situació de volum disconforme.
- Coberta inclinada de teula àrab
- Coberta plana transitable



PROPOSTA

- Edificació existent
  - Ampliació
  - Obra nova
- Alçada reguladora 6,50m (PB+1)



Promotor: Ajuntament de Palafrugell  
NIF: ESP17124001

Arquitectes: Anna Sabrià Benito, arquitecta  
núm. col·legial 66.003-5 CoAc de Girona  
Laila Llagostera, arquitecta  
núm. col·legial 61.337-1 CoAc de Girona

Modificació puntual núm. 15 del POUM de Palafrugell  
pel canvi de zonificació d'una finca situada al caner de la Miranda núm. 19,  
a Calella de Palafrugell, per destinar-la a establiment hotelier  
c. Miranda 19 - 17210 Palafrugell

febrer 2023

Escala A1 1/500 A3 1/1000



Normatiu  
Plànol d'ordenació  
Volumètries  
**N03**



D\@BC @8989@A #57-e '89@CA 6H89G QD9BGè '89HF5A #57-CBC" —————



Promotor: Ajuntament de Palafrugell NIF: ESP17124001 A cXZ\W\WCEdi bh U`b•a "% XY`DCIA XYDUUzi [ Y` dY`Wbj ]XYrcb\W\WEXi bu ZbWU gh UXU`U`WffYXY`U`A JUbXU`b•a "% z a Calella de Palafrugell, per destinar-la a establiment hoteler c. Miranda 19 - 17210 Palafrugell

Arquitectes: 5bbU QUVfj 6YbJcZUfei JhWU b•a "Wè`Yl JU`\*SS`l) 7c5WXY; JcbU Lala Lagostera, arquitecta b•a "Wè`Yl JU`\*%`'+%7c5WXY; JcbU febrer 2023

Ça VlhXY`g gYbgKE  
Ça VlhXY`g gYbgEXY HUa JUWE

**S01**



### **III - ESTUDI D'INTEGRACIÓ I IMPACTE PAISATGÍSTIC**



## ESTUDI D'INTEGRACIÓ I IMPACTE PAISATGÍSTIC

### ÍNDEX

- 1 – Objecte de l'EIIP
- 2 – Introducció i antecedents
- 3 – Àmbit de l'actuació
- 4 – Base legal de l'estudi
- 5 – El Paisatge
  - 5.1 – Descripció de l'emplaçament
  - 5.2 - Components del paisatge
  - 5.3 - Valors del paisatge
  - 5.4 - Factors de visibilitat
- 6 – El projecte
  - 6.1 - Justificació del projecte
  - 6.2 – Alternatives d'ordenació
  - 6.3 – Fragilitat paisatgística
- 7 – Criteris d'integració
  - 7.1 – Criteris principals d'integració
  - 7.2 – Mesures d'integració
- 8 - Valoració



## 01. Objecte

L'EIIP de la MP15 del POUM de Palafrugell, té com a objecte garantir que la ordenació dels nou volums generats proposats segueixen els criteris d'integració i impacte paisatgístic, per tal d'integrar-los al nucli urbà i al seu entorn paisatgístic.

## 02. Introducció i Antecedents

La MP15 del POUM de Palafrugell objecte d'aquest estudi es redacta seguint el que s'estableix en el planejament urbanístic vigent de Palafrugell, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 22 de gener de 2015.

Aquesta es troba a la zona definida pel planejament urbanístic amb el codi R60 (zona residencial de cases aïllades, subzona de regulació de l'edificació existent) amb el benentès de l'art.149.2 del POUM es tramita la MP15 del POUM per tal d'esdevenir amb un A21c4 "Hotel Miranda 19"

Es dins aquest context que es redacta la MP15 del POUM de l'àmbit del Carrer Miranda 19, per tal de desenvolupar-ne una reordenació volumètrica del volum que es proposa ampliar, en aquest sentit la MP15 proposa un estudi de volums i en fa un avanç de projecte per a mostrar-ne la justificació de la seva viabilitat.

## 03. Àmbit de l'Actuació

L'àmbit d'actuació se situa a la part nord del Carrer Miranda al costat del Sector PAU b4.10. La parcel·la de superfície real de 7.271,28 m<sup>2</sup> té unes pendents transversals entre el 9-45% i longitudinals entre el 17-25% aproximadament. Només té dos punts de contacte amb vial públic, coincidint en un punt amb l'ample del Carrer Miranda i amb altre punt amb l'ample del Carrer de la Cala del Vedell. A la part sud de la parcel·la limita amb part de zona verda que alberga un dipòsit municipal qualificada com a SV3, la qual a dia d'avui resta delimitada amb un tanca metàl·lica. La resta de parcel·la limita amb altres parcel·les la majoria qualificades com R63, excepte una R62

Per tant la major part de l'àmbit confina amb un sòl urbà consolidat i edificat.

La topografia presenta el punt més alt situat on hi ha edificada part de l'edificació existent (anomenada La Torre) a un punt relativament central de la parcel·la i a partir d'aquí van decaient els pendents, en especial cap a nord, est i oest.

El punt més alt es situa a la cota 106, i el més baix a l'extrem est que es troba a la cota 84,5

## 04. Base legal de l'estudi

El present estudi paisatgístic respon a les exigències de la modificació introduïda a la Disposició Final única del Decret 64/2014 que modifica el Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte. En el seu article 20.1.b indica que caldrà desenvolupar un EIIP " En altres supòsits en què ho estableixi una llei, una disposició de caràcter general o un pla territorial o urbanístic."

En aquest sentit el POUM de Palafrugell en el seu article 21 i 22 indica que caldrà redactar un Estudi paisatgístic

## 05. El Paisatge

La Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, entén com a tal "qualsevol part del territori, tal com la percep la col·lectivitat, el caràcter de la qual és el resultat de l'acció de factors naturals o humans i de llurs interrelacions".

Tot i la manca de definicions oficials de la qualitat dels paisatges i de metodologies d'avaluació del possible impacte d'activitats i projectes de paisatge, la publicació de la "Guia Metodològica de l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística" permet l'elaboració d'un document amb un contingut mínim que permeti l'avaluació de l'impacte paisatgístic de l'actuació que ens ocupa.

#### 05.1 – Descripció del l'emplaçament

El terreny àmbit d'actuació té una pendent en direcció nord-est principalment i nord-oest amb una mica menys de mesura, conformant el centre de la parcel·la un punt alt (mirador), presenta arbrat existent en especial alzines sureres i algun pi, amb sotabosc de bruc, garric,..., i la resta de preexistències són les de l'actual edificació emplaçada a ella i un mur de pedra seca a mode de contenció/aterrossament

El paisatge de l'entorn és format sobretot per pinedes de pi blanc i alzines sureres de les vessants laterals

Al ser un terreny amb pendent les vistes des de la part més alta de la finca són més panoràmiques cap a la part sud de Calella de Palafrugell, tot i així tot el municipi té un relleu peculiar adaptant-se a les vessants de les muntanyes que l'envolten i molt properes al mar, cosa que no sempre permet tenir bones vistes cap al mar.



Zona implantació de la nova volumetria , bancal existent i mur de pedra seca

Fotografia de la part sud de la parcel·la mirant cap a nord



imatge des del dipòsit d'aigua de l'interior de la finca

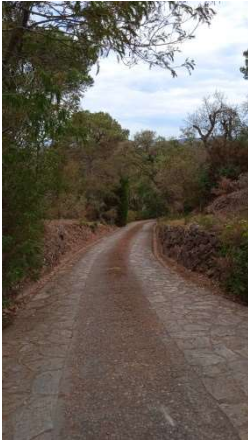


imatge des de la façana nord existent i vistes cap a Palafrugell \_ al fons la "Colina del sol"



Vistes des de la zona d'implantació de la nova volumetria i cap a l'est\_ es visualitza la parcel.la veïna





Imatge del camí existent d'accés a l'habitatge, es visualitzen els murs de pedra seca, la recollida d'aigua perimetral a l'empedrat i el conjunt paisatgístic de la finca, el sotabosc existent, els suros i les alzines



accés a la finca c. Miranda 19

Imatge de la finca des de l'entorn urbà immediat\_ carrers perimetrals



La fletxa indica la coberta de la torre existent, l'edificació que es visualitza correspon a c. miranda 17



Zona verda c. Miranda

Límit c. miranda 17 i zona verda visió des de l'aparcament



Imatges des del carrer del vedell, carrer amb cul de sac que acaba a la zona verda on hi ha el dipòsit d'aigües. Han tancat el perímetre de tota la zona verda i han inhabilitat per tant la sortida de la finca a través de la zona verda cap al c. de la Cala del vedell des de la tanca es visualitza la porta de la finca



Visió de la parcel·la des del carrer miranda a l'alçada del número 21-23 , és el punt on més visió tenim de la finca de tot el seu perímetre immediat



Visió de la parcel·la des del carrer miranda a l'alçada del número 23-25 , és el punt on més visió tenim de la finca de tot el seu perímetre immediat



Imatges captades des de mar, davant la cala del Golfet, es visualitza la Torre com a una fita en l'horitzó. En canvi no es visualitza cap altre nivell de la construcció, si tenim en compte que la torre correspon al nivell 4 i que nosaltres edifiquem els nivells que anomenem nivell 0 i 1 no hi ha visualització de la ampliació de la construcció des del mar



ajuntament de  
palafrugell



## 05.2 – Components del paisatge

Entenem per components del paisatge aquells aspectes del territori diferenciables a simple vista i que el configuren, que categoritzarem en tres grans blocs: físics (formes del terreny, superfície del sòl, cursos o làmines d'aigua, etc.), biòtics (vegetació i fauna) i humans.

Components físics:

Els terrenys de la unitat d'actuació es situen en un Puig anomenat Puig d'en Fina situat a una altitud de 106m sobre el nivell del mar a uns 390m de distància al mar, per tant baixa ràpidament. A l'altre banda de la vessant hi trobem el Puig del Rodonell a uns 240m de distància i a una altitud de 94m sobre el nivell del mar, per tant per aquesta vessant el desnivell és més suau

Vegetació:

La vegetació que s'hi troba es bàsicament alzines, alzines sureres i algun pi, amb sotabosc de bruc, garric, algunes herbàcies espontànies i algun matoll tipus bardissa.

Pel que fa a la presència d'espais o elements de valor natural i/o ecològics, cal dir que no n'existeix cap a dins l'àmbit d'actuació, però molt propers s'hi troben el PEIN Castell-Cap Roig i la Xarxa Natura 2000 del Litoral Baix Empordà, per tant es una zona sensible en quan a les actuacions urbanístiques i paisatgístiques a desenvolupar.

Els valors socials del paisatge es posen de relleu amb l'allau de gent que freqüenta el municipi sobretot els caps de setmana i durant l'estiu, visitants de 2a residència majoritàriament que hi cerquen repòs o bé activitats d'esbarjo a l'aire lliure, des del senderisme, a la BTT, o el cicloturisme. L'àmbit d'actuació és una mostra d'aquest valor social, que té associat un valor d'habitatge residencial.



## 05.3 – Valors del paisatge

La valoració del paisatge és sempre un procés subjectiu, que, com ja s'ha esmentat, depèn de diversos factors. En aquests apartat s'analitzen els seus valors intrínsecs (estètics, ecològics, productius, històrics, socials, etc.).

Valors estètics - paisatge característic de la Costa Brava com a lloc únic al territori català de gran valor natural i paisatgístic.

Valors ecològics - el litoral de la Costa Brava i les seves espècies de flora i fauna endèmiques.

Valors històrico-turístic – jardins de Cap Roig i el seu castell com a punt d'interès tant a nivell botànic com turístic de la Costa Brava

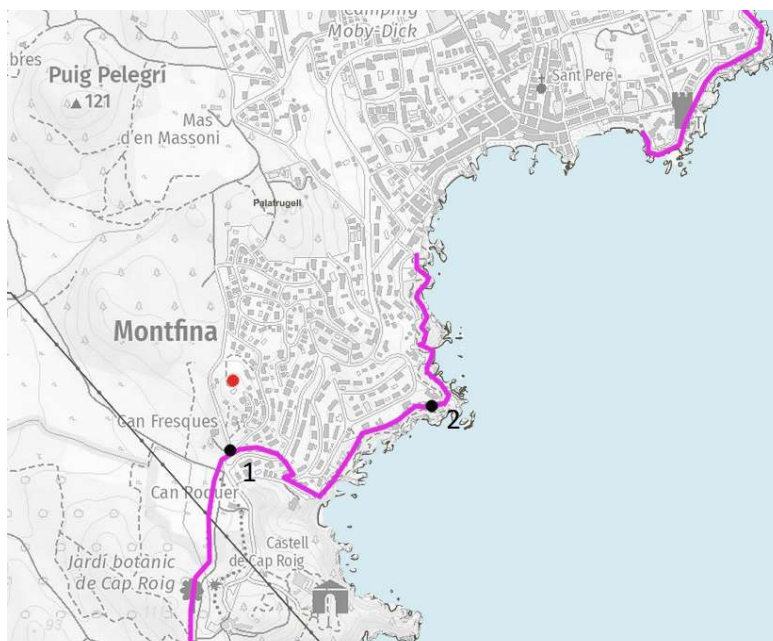
Valors socials - destinació turística de 1a qualitat per l'alt valor paisatgístic de la zona.

#### 05.4 – Factors de visibilitat

La visibilitat fa referència al territori que es pot apreciar des d'un punt o zona determinada. La conca visual i la visibilitat es valoren amb independència de les característiques inherents del territori i a la seva significació sensorial i cultural, com a definidors de la seva qualitat visual. La visibilitat es veu afectada per diversos factors, entre els qual destaquen els següents:

- La distància: en augmentar aquesta els elements visuals es modifiquen, de manera que els colors es tornen més pàl·lids i menys brillants, destaquen més els colors clars, es debilita la força de les línies i la textura perd contrast, donant lloc a un gra que esdevé perceptualment més fi.
- La posició de l'observador: la relació entre l'observador i l'objecte observat condiciona l'apreciació que se'n té.
- Altres factors: el moviment de l'observador a través del paisatge i el temps que duri l'observació o bé, les condicions atmosfèriques i la il·luminació.

Per determinar la visibilitat de l'àrea on s'insereix el projecte s'ha emprat l'observació empírica i fotogràfica, aquestes eines són les que ens han servit de base per a l'anàlisi visual posterior. Per tal de fer aquesta anàlisi de visuals s'han buscat els punts que poden ser més susceptibles en quan a visibilitat de les futures edificacions, en 1r lloc ens hem situat al camí de ronda, en concret al costat del mirador de la Punta des forcats i en 2on lloc al costat del camí de ronda més proper a l'àmbit d'estudi. El fet que l'emplaçament estigui col·locat en un punt elevat i la resta de l'orografia baixi cap a mar, dificulta molt la visibilitat cap a la parcel·la objecte d'estudi.



Plànol de situació de l'àmbit d'intervenció i anàlisi dels punts d'anàlisi visual



1. Punt de vista des del camí de ronda al costat del mirador de la Punta des forcats



2. Punt de vista des del camí de ronda al costat més proper a l'àmbit d'estudi.

Com hem indicat anteriorment hem localitzat l'extrem de la torre des del mar i a gran distància de la costa, en canvi des del camí de ronda la visibilitat és quasi inapreciable

La visibilitat des d'aquests dos àmbits es pot dir que és nul·la, la pineda que va entrant per tot el municipi i els punts alts i baixos fa que el punt objecte d'estudi sigui imperceptible

Des d'on serà visible el projecte serà de les edificacions més immediates, les quals totes son més altes i voluminoses proporcionalment amb la parcel·la objecte d'estudi que el projecte proposat.

També s'han tingut en compte els puigs del voltant que tenen una certa alçada però l'altimètric ens indica que tots els més propers estan a una alçada sobre el nivell del mar més baixa que el punt objecte d'estudi, tal i com es mostra al següent mapa altimètric





L'únic puig que està per sobre és el del Castell de Cap Roig que amb tota la vegetació fa que sigui nul·la la visibilitat cap a l'àmbit objecte d'estudi.

Cal dir doncs després d'analitzar diversos punts que poden ser susceptibles de rebre l'impacte de l'ampliació objecte d'aquesta MP del POUM, que l'àmbit d'actuació no és un àmbit aïllat enmig d'un espai natural sinó que és una ampliació d'una edificació que no es percebrà dins un nucli urbà consolidat on el seu entorn immediat ja es troba urbanitzat, de forma que si que es veuran les noves edificacions des de certs carrers confrontants però aquestes no destacaran de la resta del nucli urbà ni amb alçada ni materialitat, a banda que des d'aquest EIIP es proposa la integració amb arbrat autòcton entre d'altres actuacions que es detallaran en els següents apartats per tal de minimitzar l'impacte que es pugui produir.

## 06. El Projecte

### 06.1 – Justificació del projecte

La redacció de la MP15 del POUM respon a l'objectiu de poder ajustar el seu aprofitament aproximant-lo a unes condicions d'homogeneïtzació d'edificabilitat, majors que les existents, i més semblants a la del seu entorn més immediat així com dotar-lo de l'ús d'establiment hotel·ler.

Les prestacions dels edificis objecte del present projecte compleixen els requisits bàsics de qualitat establerts per la Llei d'Ordenació d'Edificació (LOE llei 38/1999) i desenvolupats principalment pel Codi Tècnic de l'Edificació (CTE RD. 314/2006). Així mateix, es dona compliment a la resta de normativa tècnica, d'àmbit estatal, autonòmic i municipal (POUM Palafrugell) que li és d'aplicació.

### 06.2 – Alternatives d'ordenació

Es van proposar les següents propostes d'ordenació:

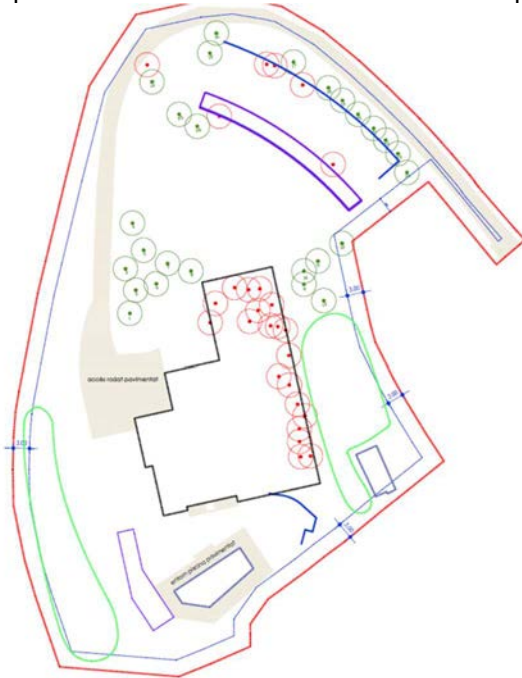


Partint d'aquesta implantació i des del punt de vista d'integració paisatgística considerem que hi ha una extensió un punt gratuïta de la ocupació i urbanització de la parcel·la i que aquesta ocupació afecta una part relativament important de l'arbrat existent. La implantació del nou volum genera un vial peatonal intern de connexió entre l'edificació existent i la proposta.

La implantació també preveu dos atarressaments per a la ubicació de l'aparcament de vehicles situat a la pujada d'accés zona nord de la parcel·la. Que també fan reubicar una quantitat important d'arbrat i amb un grau d'ocupació important, malgrat que es valora positivament que es proposi el seu trasllat a d'altres parts de la parcel·la menys poblades d'arbres.

Per altre banda valorem positivament que la nova edificació s'implanti seguint la pendents del relleu evitant així grans desmunts i terraplens.

Després de les anteriors reflexions es fa nova proposta d'ordenació





Aquesta proposta creiem que s'integra millor i la valorem positivament perquè l'edificació s'implanta annexada a l'edificació principal i evita que la ocupació dins la parcel·la sigui major, anul·lant el vial intern que obligava a desplaçar el volum. Aquesta proposta preserva una major quantitat d'arbres i evita haver-ne de traslladar més. El volum es continua adaptant al relleu natural. La zona d'aparcament s'ha reformulat i s'han pogut situar els vehicles en la mateixa ubicació que en l'anterior proposta però dins d'una sola plataforma, fent un gir en la col·locació de les places aconseguint fer una menor ocupació/urbanització de la parcel·la existent i un menor impacte sobre el terreny

### 06.3 - Fragilitat paisatgística

La fragilitat és la capacitat del paisatge per absorbir els canvis que es preveu portar-hi a terme. Expressa el grau de deteriorament que el paisatge experimentaria davant la incidència de determinades actuacions.

La fragilitat visual és una qualitat intrínseca que es correspon amb l'aptitud del territori per a absorbir visualment modificacions o alteracions sense detriment de la seva qualitat paisatgística. La fragilitat, al contrari que la qualitat visual, depèn del tipus d'activitat que s'hi vulgui desenvolupar.

Així, pel que fa a l'abast de les conques visuals, el tipus d'actuació que es preveu es situa en un context urbanístic on ja s'hi troben actualment altres edificacions de tipus unifamiliar a l'entorn de forma que el paisatge no es veu afectat en gran mesura per aquesta nova implantació, doncs no es tracta d'una nova urbanització o edificació aïllada. (L'anàlisi de les conques visuals s'ha detallat a l'apartat 5.4 Factors de visibilitat.)

Pel que fa a l'accessibilitat, aquest paràmetre no es veurà afectat, la vialitat ja està construïda de forma que els carrers de la nova urbanització ja s'utilitzen actualment per accedir a d'altres finques del voltant. No s'han de construir vials nous.

El grau de freqüentació, aquest paràmetre es veurà afectat lleugerament per l'augment de hostes que es produirà aquesta nova activitat. L'hotel preveu 23 habitacions dobles. Serà un hotel petit que no es preveu que tingui una gran afectació a nivell de mobilitat.

En tant que elements discordants amb el paisatge, les noves edificacions es troben com ja s'ha comentat en una zona urbanitzable amb altres habitatges, no es una sola finca urbanitzada aïllada en un entorn natural sinó que es situa dins l'àrea urbanitzada. Per altre banda el nou volum s'adapta el màxim possible a la topografia del terreny per sobresortir el mínim en alçada i adaptar-se al paisatge circumdant, i seguint els criteris i mesures paisatgístiques que es descriuran en els següents apartats.

Es considera que la fragilitat del paisatge respecte al projecte és NUL·LA.

## 07. Criteris d'integració

### 07.1 - Els criteris principals d'integració:

Es basen en dos punts:

- Preservar i adaptar-se al paisatge existent conservant en la mesura del possible el relleu natural del terreny, les carenes, els drenatges naturals del sòl, l'arbrat existent autòcton.
- Implantar la nova edificació evitant un impacte en el paisatge del seu entorn, tot integrant els nous volums amb criteris d'ordre, respecte i coherència amb el seu entorn

### 07.2 - Mesures d'integració:

#### A. PRESERVACIÓ DEL PAISATGE EXISTENT:

1. Modificar la topografia existent el mínim possible.

El terreny on s'implantarà la nova edificació té un relleu natural que es caracteritza per la pendent. La nova edificació s'hi ubicarà de forma que es produeixin els mínims desmunts i terraplens possibles evitant grans murs de contenció i esculleres.

## 2. Preservar l'arbrat autòcton existent.

A l'àmbit d'actuació existeixen exemplars d'espècies d'arbrat a preservar en especial les alzines i les alzines sureres. De forma que caldrà preservar-la amb el màxim possible i en cas de no ésser possible es planteja el trasplantament el més a la vora possible i així en planteja en el projecte bàsic redactat fins el moment on es defineixen les unitats afectades i les àrees de nova implantació dins de la mateixa parcel·la.



## B. IMPLANTACIÓ I INTEGRACIÓ DELS NOUS VOLUMS :

3. Adaptar la cota d'implantació de l'edifici al pendent de la zona a fi de no alterar les línies de relleu ni el perfil panoràmic del municipi, i preservar les bones vistes sense crear pantalles visuals.

4. Es planteja la nova edificació en dos plantes que anomenem nivell 0 i nivell 1, una semisoterrada per adaptar-se a la topografia existent i el nivell 1 que connecta amb la planta més baixa de l'edifici existent.

5. Cromatisme / materialitat del nou volum d'edificació seguirà els criteris del municipi amb la utilització de materials propis del lloc, i colors ben integrats a la natura tipus la gama dels ocres que s'acabarà de definir quan es sol·liciti la llicència d'obra per tal d'obtenir el vis-i-plau de l'administració, amb el benentès que s'haurà d'evitar el color blanc i l'excés de vidre per a evitar que provoquin enlluernaments.



6. La paleta vegetal per les noves plantacions de l'espai verd lliure haurà de seguir la vegetació autòctona del lloc. No es modificarà l'arbrat existent més enllà de la reubicació de les espècies autòctones a d'altres punts de la parcel·la. S'aporta proposta d'ubicació a la documentació gràfica

#### 08. Valoració

L'àmbit de la MP15 del POUM es situa dins el nucli urbà, zona sud, de Palafrugell en un àmbit on el seu entorn més immediat es troba urbanitzat i consolidat amb edificacions del mateix tipus o amb edificació més intensiva que les que es volen desenvolupar en aquest àmbit, per tant no es tracta d'una actuació aïllada en el paisatge de Palafrugell. S'ha d'esmentar també que hi ha visibilitat nul·la des dels punts que es podrien considerar més sensibles, tal i com s'ha analitzat a l'apartat corresponent del present EIIP, aquests fets, junt amb la MP15 del POUM i els criteris i mesures d'integració paisatgístics proposats en el present EIIP fan que l'impacte al paisatge de l'entorn sigui nul.

Per tant el present EIIP, conclou que les propostes recollides en la MP15 del POUM i en el present EIIP preserven, s'adapten i s'integren al paisatge existent alhora d'implantar la nova edificació al Carrer Miranda 19 de Palafrugell.