



Aprovat Text refós de correcció d'errada pel
Ple Municipal a la sessió del 29.05.2018.

TEXT REFÓS. CORRECCIÓ ERRADA.

EXPEDIENT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL POUM DE PALAFRUGELL

CORRESPONENT A LA CREACIÓ D'UN EQUIPAMENT AL BARRI DE LA PUNXA, A PALAFRUGELL, A LES DETERMINACIONS SOBRE UN APARCAMENT A LLAFRANC, ALS ARTICLES 77, 117, 151 I 160 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES, A LA CORRECCIÓ D'UN DESAJUSTAMENT ALS CARRERS DE FARENA I PRUDENCI BERTRANA, A LLAFRANC, I A LA INCORPORACIÓ DE LA DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA.

MAIG 2018





JORDI FONT (1 de 2)
Arquitecte Municipal
Data signatura : 07/06/2018 9:56:07
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E

JULIA GIROVAL (2 de 2)
Cap d'Assessoria Jurídica
Data signatura : 07/06/2018 9:59:54
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E



CORRECCIÓ ERRADA

En aquest nou document de Correcció d'errada del Text refós de la Modificació Puntual núm. 3 del POUM de Palafrugell, i d'acord amb el que disposa l'article 109 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment administratiu comú de les administracions públiques, es procedeix a esmenar l'error tipogràfic que s'ha advertit, concretament en les pàgines 12 i 47, on consta el plànol d'ordenació de la modificació proposada amb la qualificació SE3, quan hauria de dir SE4, tal i com es desprèn també del punt 3.1.2 de la proposat de modificació particularitzada 3.1, Creació d'un equipament al Barri de la Punxa, a Palafrugell.

Amb la introducció d'aquesta correcció puntual es dona compliment a l'observació recollida a l'acord pres per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, a la sessió del 10 de maig de 2018.

Jordi Font Bel
Arquitecte Municipal

Júlia Giró Val
Assessora Jurídica Municipal

Palafrugell, en la data de les signatures electròniques





JORDI FONT (1 de 2)
Arquitecte Municipal
Data signatura : 07/06/2018 9:56:07
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E

JULIA GIROVAL (2 de 2)
Cap d'Assessoria Jurídica
Data signatura : 07/06/2018 9:59:54
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E



TEXT REFÓS. CORRECCIÓ ERRADA.

EXPEDIENT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL POUM DE PALAFRUGELL, CORRESPONENT A LA CREACIÓ D'UN EQUIPAMENT AL BARRI DE LA PUNXA, A PALAFRUGELL, A LES DETERMINACIONS SOBRE UN APARCAMENT A LLAFRANC, ALS ARTICLES 77, 117, 151 I 160 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES, A LA CORRECCIÓ D'UN DESAJUSTAMENT ALS CARRERS DE FARENA I PRUDENCI BERTRANA, A LLAFRANC, I A LA INCORPORACIÓ DE LA DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA.

INDEX DE DOCUMENTS	Pàgina
1. ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE GIRONA, SESSIÓ DEL 20 DE MARÇ DE 2018	1
2. MEMÒRIA	5
3. MEMÒRIES PARTICULARITZADES SOBRE LES LES MODIFICACIONS PROPOSADES	11
4. NORMES URBANÍSTIQUES MODIFICADES	29
5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	41

Jordi Font Bel
Arquitecte Municipal

Júlia Giró Val
Assessora Jurídica Municipal

Palafrugell, en la data de les signatures electròniques





JORDI FONT (1 de 2)
Arquitecte Municipal
Data signatura : 07/06/2018 9:56:07
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E

JULIA GIROVAL (2 de 2)
Cap d'Assessoria Jurídica
Data signatura : 07/06/2018 9:59:54
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E

TEXT REFÓS

EXPEDIENT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL POUM DE PALAFRUGELL, CORRESPONENT A LA CREACIÓ D'UN EQUIPAMENT AL BARRI DE LA PUNXA, A PALAFRUGELL, A LES DETERMINACIONS SOBRE UN APARCAMENT A LLAFRANC, ALS ARTICLES 77, 117, 151 I 160 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES, A LA CORRECCIÓ D'UN DESAJUSTAMENT ALS CARRERS DE FARENA I PRUDENCI BERTRANA, A LLAFRANC, I A LA INCORPORACIÓ DE LA DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA.

1. ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE GIRONA, SESSIÓ DEL 20 DE MARÇ DE 2018

El 20 de març de 2018, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en relació a aquest Expedient de Modificació Puntual núm. 3 del POUM, va acordar el següent:

“- 1 Suspendre la tramitació de la Modificació puntual núm. 3 POUM, creació equipament al Barri de la Punxa, modificació aparcament a Llafranc, modificació articles 53, 117, 151, 152, 160 i 167 de les NNUU i correcció desajustos al carrer Farena i al carrer Costa Rica, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Palafrugell, en base a les següents observacions:

1.1 La modificació 3.6, atès que la proposta comporta increment de la intensitat dels usos, i el planejament general de Palafrugell té una vigència inferior a cinc anys, es requereix la sol·licitud d'informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en relació amb les determinacions de l'article 99.2.a). Es recomana tramitar aquesta modificació en un expedient independent en base a agilitar la resta de modificacions de l'expedient.

1.2 La resta de modificacions de l'expedient caldrà tramitar un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, on s'incorporin les prescripcions següents:

1.2.1 A la modificació 3.1, d'acord amb els articles 131.3 i 104.9 de la normativa del POUM, caldrà garantir que no es supera el percentatge d'ocupació permès a 11 l'espai d'interior d'illa de la parcel·la corresponent. Es podria valorar qualificar tota la parcel·la municipal com equipament comunitari, o una doble qualificació d'equipament comunitari a la planta baixa i zona residencial les plantes pis. Atès que es vol implementar un local social, seria més adient qualificar aquest sòl de SE4 "cultural – social - religiós".

1.2.2 A la modificació 3.2 d'acord amb l'article 77.4 de la normativa del POUM, caldrà que la modificació defineixi el perímetre regulador de l'edificació en els plànols d'ordenació i tramitar el corresponent PEU o alternativament especificar en aquest àmbit els paràmetres detallats que correspondria concretar en el PEU.

1.2.3 Caldrà excloure la modificació 3.3 atès que suposa un increment de sostre en un volum disconforme.

1.2.4 Pel que fa a la modificació 3.5, la possibilitat de modificar les distàncies mínimes a límit de parcel·la en la clau 12, no pot suposar en cap cas alterar l'homogeneïtat d'un front edificat continu d'un vial estructurant.

1.2.5 A la modificació 3.7 caldrà que la normativa de la modificació inclogui la fitxa modificada del PAU a3.4 Hotel al carrer Farena a l'Annex 1: Fitxes àmbits del document normes urbanístiques del POUM.





1.2.6 Caldrà excloure la modificació 3.8, que no constava en la memòria del document aprovat inicialment, motiu pel qual no ha realitzat el tràmit d'informació pública del document. D'altra banda, la regulació que es proposa seria una reserva de dispensació, que esdevindria nul·la d'acord amb el que disposa l'article 11 del TRLU.

1.2.7 En base a donar compliment a l'informe emès per la Direcció General d'Aviació Civil, en data 9 de febrer de 2018, caldrà que la normativa del POUM incorpori el paràgraf de l'informe que fa referència a que Palafrugell està inclòs en les zones de servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona i les corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria VOR-DME Begur, i a les limitacions d'altures en aquestes àrees si no està inclòs a la seva normativa.

- 2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació, de conformitat amb el que preveu l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interpolar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.”

Als efectes de donar compliment a aquest acord, en el present Text refós **s'exclouen** les següents modificacions puntuals:

3.3 Modificació de l'article 53 de les Normes Urbanístiques. Llicències en construccions i usos amb volum disconforme amb el planejament.

3.6 Modificació del redactat de l'article 167, apartat 3, de les Normes Urbanístiques. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona terciari / comercial. Clau A22.

3.8 Resoldre el desajustament entre el cadastre i la realitat, a la Urbanització Sanimar, a Tamariu.

Aquestes modificacions puntuals, una vegada analitzades detingudament, o bé es renunciarà a la seva tramitació, o bé es plantejaran de manera diferent tot seguint els processos previs de tramitació que siguin necessaris.

Pel que fa a les altres quatre modificacions puntuals del POUM, s'incorporen en el document les observacions contemplades a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona i, per tant, s'hi introdueixen les següents determinacions:



3.1 Creació d'un equipament al Barri de La Punxa, a Palafrugell.

A aquesta Modificació puntual núm. 3.1, a la parcel·la destinada a equipament se li atorga la clau SE4, cultural, social, religiós, més apropiada a tipologies de local social al qual es vol destinar i es fixa que les seves potencialitats d'edificació s'ajustin a les determinades en el conjunt de l'illa on s'implanta, que té la qualificació de R32 Zona d'edificació residencial d'ordenació tancada i, per tant, caldrà donar compliment als paràmetres de limitar l'edificació al 50% de la superfície i que sigui en planta baixa, d'alçada màxima 4 metres.

3.2 Permetre la construcció d'un aparcament a Llafranc.

En relació a aquesta Modificació 3.2, corresponent a les determinacions sobre un aparcament a Llafranc, es defineix el perímetre regulador de l'edificació als plànols d'ordenació així com les determinacions volumètriques admissibles, alhora que s'introdueix una precisió a l'article 77.4 de la normativa, en el sentit que la tramitació d'un pla especial només serà exigible en els casos en que el propi POUM o en una modificació puntual del mateix no precisi adequadament la volumetria resultant.

3.5 Modificació de l'article 160, apartat 3, de les Normes Urbanístiques. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació aïllada parcel·la gran. Clau A12.

Es deixa constància, a l'article 160 de la normativa, que la modificació de les distàncies mínimes proposades només seran admissibles en aquells fronts que no corresponguin als vials estructurants com són el carrer del Suro, el carrer de la Indústria i l'avinguda de l'Energia.

3.7 Corregir el desajustament de la delimitació d'una franja lliure d'edificació entre les parcel·les del carrer Farena i el PAU a3.10 carrer de Prudenci Bertrana, a Llafranc.

En relació a aquesta darrera modificació puntual s'incorpora en el cos normatiu la fitxa corresponent al PAU a3.4 Hotel al carrer Farena.

Finalment, s'introdueix una Disposició Addicional quarta a la normativa, que reculli les determinacions sobre les servituds aeronàutiques en funció que el municipi de Palafrugell està afectat per les servituds aeronàutiques de la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria VOR-DME Begur, que quedaria amb la següent redacció:

Disposició Addicional Quarta.

En funció que una part del terme municipal de Palafrugell s'inclou 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, per l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (postes, antenes, aerogeneradors—incloues les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (incloues les grues de construcció i similars) o plantació en aquesta part afectada, requerirà acord favorable previ de la Agència Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/1972 en la seva redacció actual.





Així mateix, en aquelles zones del municipi de Palafrugell que no es trobin situades sota les servituds aeronàutiques del Decret 3010/1973, l'execució de qualsevol construcció o estructura (postes, antenes, aerogeneradors - incloses les pales, etc.), i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció (incloses les grues de construcció i similars), que tingui una alçada superior als 100 metres sobre el terreny o sobre el nivell del mar dins d'aigües jurisdiccionals, requerirà pronunciament previ de la Agència Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relació amb la seva incidència en la seguretat de les operacions aèries, conforme al disposat a l'article 8 del Decret 584/1972 en la seva redacció actual.

JORDI FONT (1 de 2)
Arquitecte Municipal
Data signatura : 07/06/2018 9:56:07
HASH:56F5C39EB3D9AC04280B70607A45CD4B226F2E

JULIA GIROVAL (2 de 2)
Cap d'Assessoria Jurídica
Data signatura : 07/06/2018 9:59:54
HASH:56F5C39EB3D9AC04280B70607A45CD4B226F2E





2. MEMÒRIA

I.- Règim jurídic aplicable

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

Igualment, en el seu cas, caldrà considerar la Llei 9/2003, de 13 de juny de mobilitat, el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes interpretada de conformitat amb el que estableix la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015 de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica i la Llei 21/2013, de 19 de desembre, d'avaluació ambiental i la Llei 3/2010 de 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.

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

II.- Objectiu i tramitació de l'expedient

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 es pretenia donar amb la planificació vigent.

En aquest sentit, del conjunt de modificacions que es plantegen en aquest document de Modificació Puntual núm. 3 del POUM, aquestes es poden distribuir en tres tipus:

1.- Que correspon a les modificacions núm. 3.1 i 3.2, es refereix a dotacions públiques municipals i comporten modificacions gràfiques i, en el cas de la modificació 3.2, també es corregeix puntualment el redactat de l'article 77. ;

2.- Que es refereix a les modificacions núm. 3.4 i 3.5, es refereix exclusivament a precisions i/o correccions de la normativa;



3.- Que es refereix a l'ajust d'una delimitació, que comporta una modificació gràfica amb correcció del cos normatiu, i que és la modificació puntual núm. 3.7.

Aquestes modificacions puntuals es relacionen de la següent manera en el document:

3.1 Creació d'un equipament al Barri de La Punxa, a Palafrugell.

Consisteix en canviar la qualificació d'una part d'una finca municipal qualificada de R32 Zona Residencial d'illa tancada en SE3 Equipament comunitari.

3.2 Permetre la construcció d'un aparcament a Llafranc.

Consisteix en possibilitar que un espai qualificat de SX5 Sistema d'aparcament, pugui ser objecte de construcció en soterrani i en planta baixa, per generar els aparcaments que requereix el nucli de Llafranc.

3.4 Modificació de l'article 117, apartat 3, de les Normes Urbanístiques. Paràmetres específics de la subzona R10, residencial nucli antic, de regulació de l'edificació existent.

Pretén aclarir i regular que en les subzones R10a, si es fan intervencions per adaptar-se a les proteccions específiques establertes en el PEPIPHP no pugui assolir una densitat inapropiada.

3.5 Modificació de l'article 160, apartat 3, de les Normes Urbanístiques. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació aïllada parcel·la gran. Clau A12.

Consisteix en possibilitar que les parcel·les de zones d'activitat econòmica puguin assolir el percentatge d'ocupació genèricament regulat, amb independència de la seva configuració física, alhora que admetre que les edificacions puguin assolir els 12 metres d'alçada.

3.7 Corregir el desajustament de la delimitació d'una franja lliure d'edificació entre les parcel·les del carrer Farena i el PAU a3.10 carrer de Prudenci Bertrana, a Llafranc.

Atès que la delimitació actual de la franja d'espai lliure públic no s'ajusta al parcel·lari cadastral aquesta modificació puntual proposa fixar-la correctament en funció de la seva intencionalitat entre les dues qualificacions diferents, i comporta modificació gràfica i de la normativa per evitar generar més edificabilitat de la admesa actualment.

III.- 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.

IV.- Justificació de la necessitat i conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats 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, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.”

Cal fer constar que aquestes modificacions no són substancials ni significatives respecte de les determinacions i criteris generals en què es fonamenta el POUM, i que s'han de considerar correccions i millores puntuals, algunes de les quals, fins i tot podrien tenir la consideració de correccions d'errades. En qualsevol cas, no s'alteren





els criteris urbanístics generals sobre els quals es va redactar el POUM que són absolutament vigents. Els lleugers ajustos contemplats en aquest document no comporten alteracions en l'aprofitament urbanístic, ni es considera que quedin contemplats en cap dels supòsits que regula l'article 97.2 del TRLU.

V.- Memòria ambiental i avaluació econòmica

Les modificacions puntuals que es preveuen en aquest document no generen canvis significatius ni substancials en les estratègies, directrius i propostes o cronologia del POUM, el qual ja va ser objecte de l'estudi ambiental estratègic que consta incorporada en el planejament vigent.

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

Analitzant el contingut de les modificacions proposades, com a compleció, correcció o millora puntual, es pot concloure que del mateix no resulta necessari incorporar en aquest expedient documentacions referides a aspectes ambientals ni econòmics, ni d'altres pròpies d'un planejament general.

VI.- 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.

Els paràmetres urbanístics que es defineixen en la modificació 3.2 per possibilitar la construcció d'un soterrani i planta baixa no alteren la qualificació urbanística del sistema urbanístic d'aparcament ni altera tampoc l'estudi de mobilitat generada que ja contempla el POUM en el nucli concret de Llafranc.

Aquest Text refós de la Modificació puntual núm. 3 del POUM de Palafrugell es distribueix en un primer apartat referit a l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 20 de març de 2018, en la memòria generals, en unes memòries explicatives i justificatives particularitzades per a cadascuna de les cinc modificacions puntuals, relacionades amb la numeració 3.1, 3.2, 3.4, 3.5 i 3.7 i, finalment, amb uns plànols sobre cada modificació que genera modificació gràfica, on es deixa clara constància en què consisteix la modificació i, en aquest sentit, hi ha el plànol d'emplaçament, el plànol de planejament vigent i el plànol de planejament proposat.

Jordi Font Bel
Arquitecte Municipal

Júlia Giró Val
Assessora Jurídica Municipal

Palafrugell, en la data de les signatures electròniques





JORDI FONT (1 de 2)
Arquitecte Municipal
Data signatura : 07/06/2018 9:56:07
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E

JULIA GIROVAL (2 de 2)
Cap d'Assessoria Jurídica
Data signatura : 07/06/2018 9:59:54
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E


AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL - Obres - Projecte urbanístic
Codi per a validació : 6AZ5A-N7SL9-X001V
Verificació : <https://seu.palafrugell.cat>
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referenciat : 16/65.



3. MEMÒRIES PARTICULARITZADES SOBRE LES MODIFICACIONS PROPOSADES

3.1 Creació d'un equipament al Barri de La Punxa, a Palafrugell.

3.1.1.- Descripció

Aquesta modificació l'anomenem 3.1, als efectes de tenir ordenat el conjunt de modificacions, i comporta modificar el plànol d'ordenació 4a3 de la sèrie O2.2 Qualificacions del sòl urbà i urbanitzable, però no comporta la modificació del cos normatiu.

3.1.2.- Justificació

L'Ajuntament de Palafrugell fa temps que es va proposar realitzar una gestió efectiva que revertís en la millora dels barris del nucli de Palafrugell i, en aquest sentit, s'ha constituït una secció municipal anomenada Relacions Ciutadanes, que fa un seguiment constant i continu de l'estat dels barris i, mitjançant trobades amb els seus representants, recullen les reivindicacions particularitzades alhora que fan un seguiment del correcte funcionament dels serveis ordinaris.

Un d'aquests barris és el de La Punxa, situat al nord del nucli urbà i que si bé territorialment presenta una certa descohesió derivada de les fronteres físiques que hi ha en el seu entorn pel fet de confinar amb àrees no residencials, a nivell social està ben organitzat i amb notable activitat. Aquest barri té el seu centre d'activitat social a la plaça de La Punxa, que és un espai lliure públic situat a l'interior d'una gran illa urbana i que la seva façana oest està qualificada d'equipament comunitari i on, teòricament, s'hi podria implantar el local social, reiteradament reclamat per l'Associació de Veïns.

Ara bé, tenint en compte que aquest espai d'equipament confina amb un espai lliure públic i que té un tractament de continuïtat amb el mateix, amb plantacions d'arbres i mobiliari urbà, l'Associació demana que s'ubiqui en un altre espai, i amb aquest objectiu es va optar per implantar la ubicació de l'equipament comunitari que possibiliti la construcció del local social, en un terreny de propietat municipal, que dona façana a l'espai lliure públic esmentat i que formava part d'uns patis d'unes parcel·les edificables en front del carrer del País Valencià.

Per tant, s'aprofita per qualificar aquest espai d'equipament comunitari, amb la clau SE4, cultural-social-religiós, segregant-lo de les parcel·les que tenen la qualificació de R32 Zona Residencial d'ordenació tancada.

Aquestes parcel·les són de propietat municipal i mantenen la seva característica de patrimonialitzables pel fet de mantenir el seu aprofitament urbanístic atenent a que la part que es segrega no afecta a la fondària edificable que ve definida pel carrer del País Valencià i mantenen una franja integrada a les parcel·les abans de l'espai qualificat de SE4, cultural-social-religiós.

La superfície de l'equipament proposat és de 142.- m2 i, als efectes de donar compliment a les determinacions de la zona R32, zona d'edificació residencial

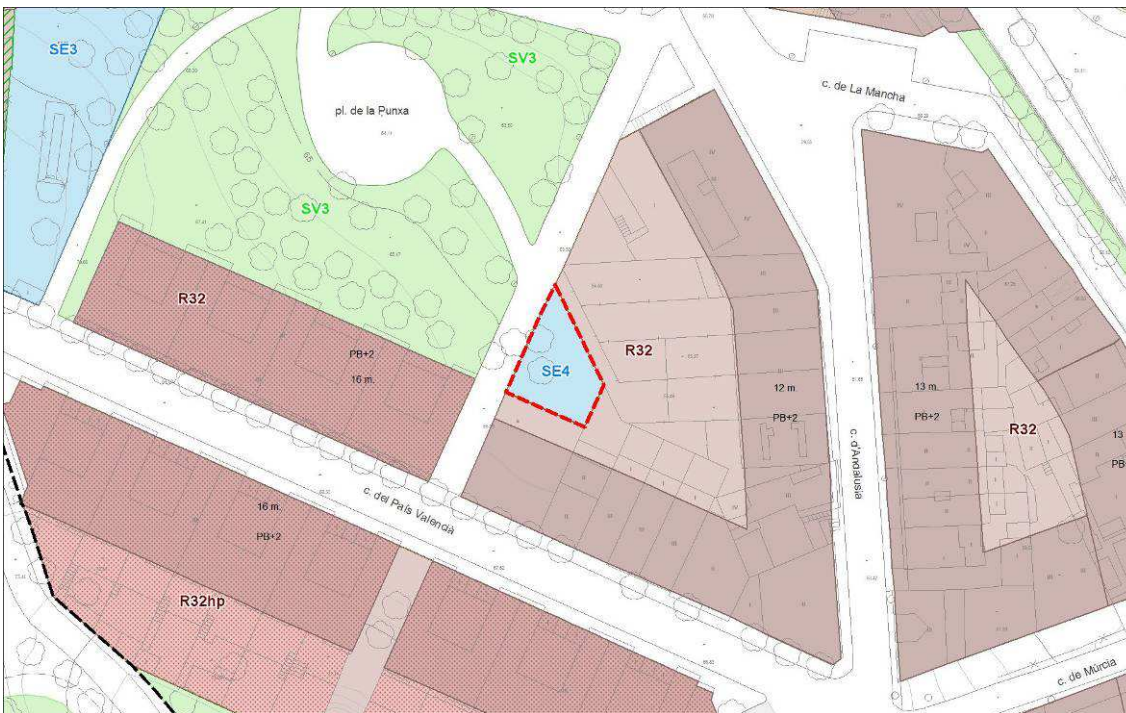


d'ordenació tancada, que es qualifica de globalitat de l'illa, en aquesta zona en els patis únicament s'admetran edificacions en planta baixa amb una alçària màxima de quatre metres en el punt més elevat de la coberta, i que no ocupin més del 50%, d'acord amb les regulacions de l'article 131.3 de la Normativa.



Modificació POUM 3.1: Planejament vigent

Escala 1:1000



Modificació POUM 3.1: Proposta de modificació

Escala 1:1000





3.2 Permetre la construcció d'un aparcament a Llafranc.

3.2.1.- Descripció

Aquesta Modificació comporta modificar el plànol d'ordenació 7c4 de la sèrie O2.2 Qualificacions en sòl urbà i urbanitzable, i la introducció d'una precisió puntual al redactat de l'article 77.4 de la normativa.

3.2.2 .- Justificació

Recentment, s'han finalitzat les obres de remodelació del Passeig Cipsela, a Llafranc que, a més a més de representar una millora significativa del nucli de Llafranc, també comporta unes repercussions importants a nivell viari de la totalitat del nucli urbà, per quan el trànsit que passava per aquest vial per accedir a la Muntanya de Sant Sebastià ja no ho podrà fer atès que teòricament només podran utilitzar el passeig els usuaris del port i els propietaris de les edificacions del passeig i, per tant, la major part del trànsit utilitzarà el carrer Xarembeco que circumval·la l'eixample est del nucli de Llafranc.

Aquesta circumstància, combinada amb la voluntat del Consistori de generar espais d'aparcament suficient per donar servei als visitants, fa convenient que la finca qualificada de SX5, amb façana al carrer Xarembeco, al costat de la plaça dels Pins, que és idònia per a aquest ús atenent a la seva situació i per la proximitat amb el Passeig Cipsela, pugui incrementar la seva potencial cabuda de places d'aparcament i amb aquest objectiu s'està redactant un projecte que, adaptant-se a la rasant del carrer Xarembeco, es pugui distribuir en diverses plantes, per la qual cosa l'epígraf definit en els plànols d'ordenació, establert de "0", no és el més adequat i, per tant, es proposa substituir-lo per un epígraf -1 +1, que permet edificar una planta soterrani i una planta pis.

La construcció d'aquesta planta pis, si finalment hi ha la suficient consignació econòmica, no genera cap afectació a l'entorn, atès que els llandars nord i oest donen a vial i a la façana oposada a espais de lliure edificació situats a un nivell que supera l'alçada d'una planta baixa; al llandar est limita amb unes finques municipals, majoritàriament qualificades d'equipament comunitari; i el llandar sud dona al polígon d'actuació PAU a3.6, Hotel Coral, però justament en la part que confina amb l'aparcament té fixada la qualificació SX5 amb la intenció que es destini a aparcament l'hotel a construir en aquest polígon.

Aquestes qualificacions del polígon PAU a3.6 sí que mantindrien la impossibilitat de construir en alçada atès que comportaria un increment de sostre, però sí que es corregeix igualment per possibilitar que es pugui construir un aparcament en soterrani seguint amb els nivells i distribució de l'aparcament públic.

Als plànols d'ordenació es defineix el perímetre regulador de l'edificació així com el número de plantes admès en cada part de l'aparcament i, en funció que el carrer Xarembeco té un fort desnivell es fixen les alçades reguladores de cadascun dels vèrtex del perímetre regulador, a efectes de precisar la volumetria resultant. Fins i tot en funció que ja es disposa d'un projecte constructiu de l'aparcament que es vol executar en aquest espai, s'adjunten els plànols comprensius de planta i façana del projecte.





Tanmateix, s'introdueix una precisió en el redactat de l'article 77.4 de la normativa, de manera que només calgui redactar un pla especial quan el POUM o una modificació puntual del mateix no precisi adequadament la volumetria resultant, que quedaria de la següent manera:

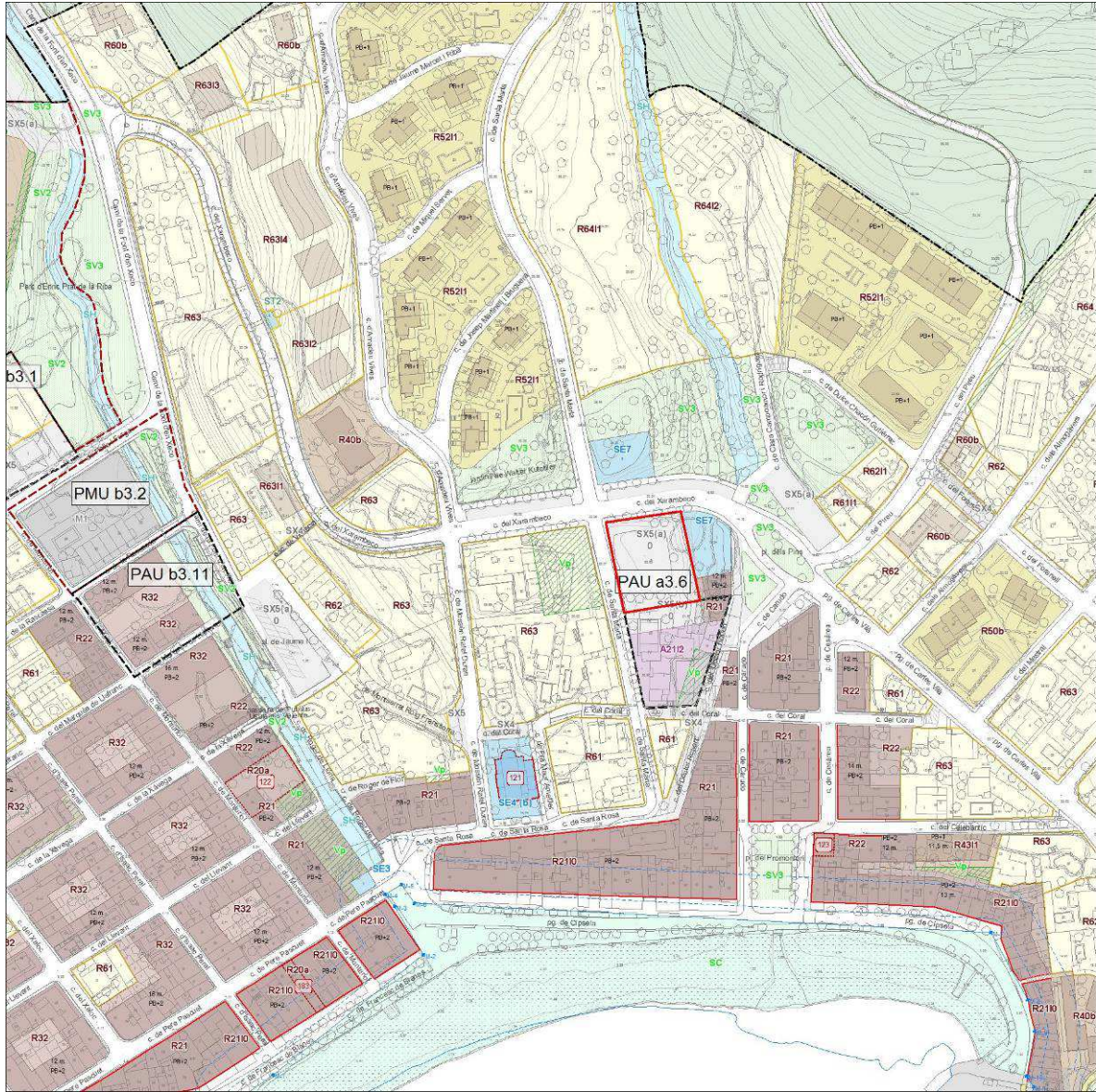
article 77. Aparcaments públics i privats.

.....

4. A les àrees d'aparcament en edifici, els espais per a aparcament són aquells terrenys de titularitat pública o privada, oberts al públic, destinats a l'estacionament de vehicles dins d'una edificació. Per a aquests espais, el pla defineix el perímetre regulador de l'edificació en els plànols d'ordenació. Per a la construcció dins de cadascuna d'aquestes zones s'haurà de redactar un pla especial **en el cas que el POUM, o una modificació puntual del mateix, no precisi la volumetria resultant**, on es defineixi l'alçada de l'edificació, que no ultrapassarà el promig de les alçades permeses a les zones confrontants, les característiques dels accessos, i les condicions de composició arquitectònica i materials de les façanes.

.....

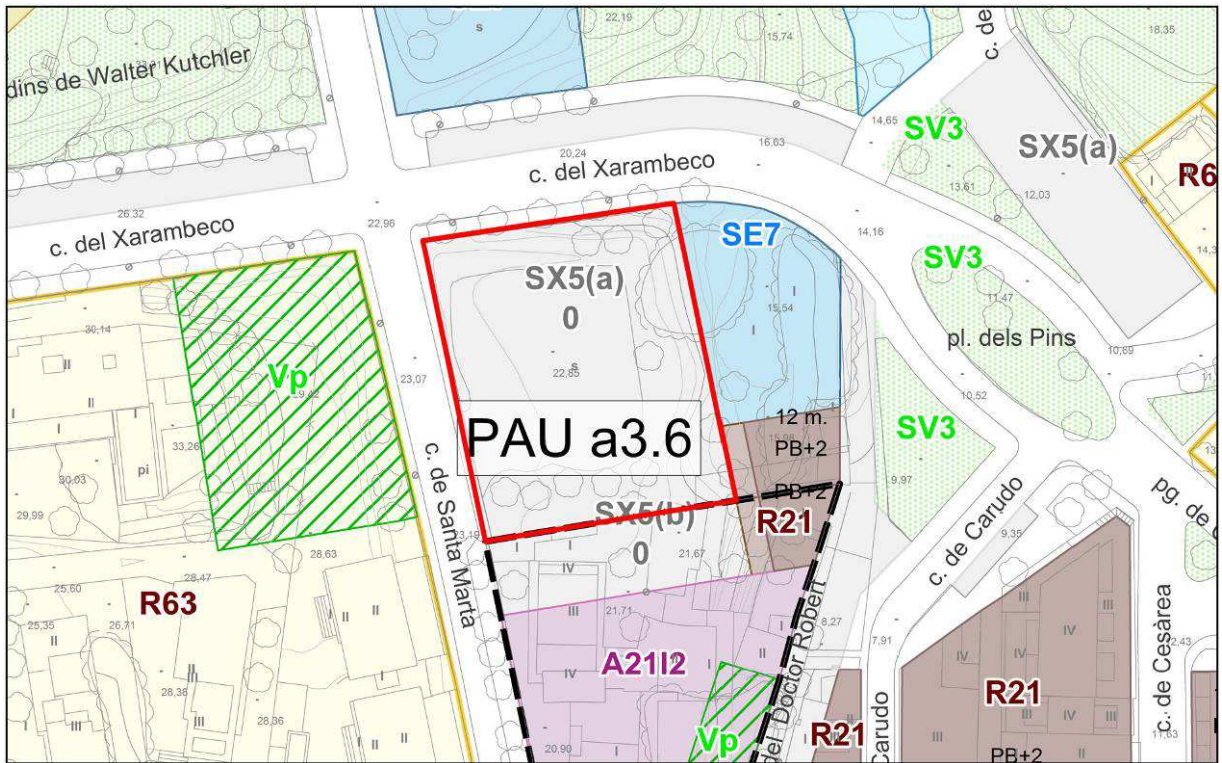




Modificació POUM 3.2: Situació

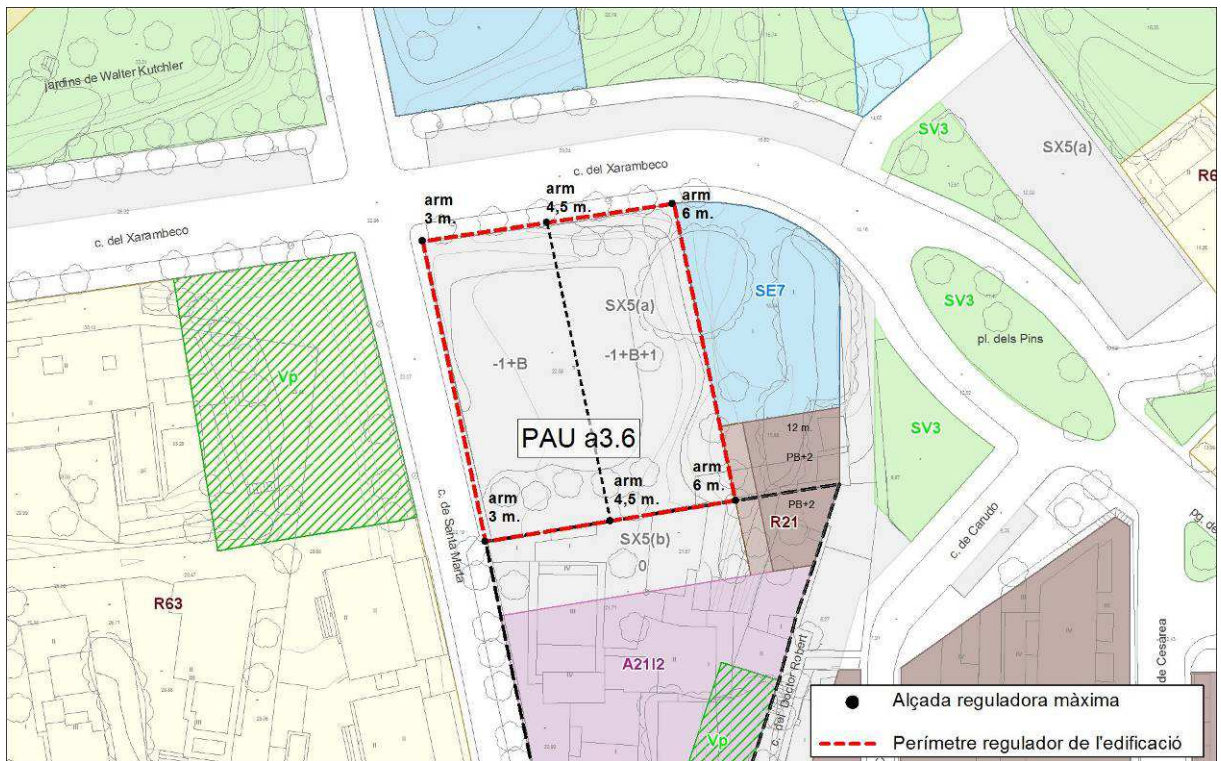
Escala 1:300





Modificació POUM 3.2: POUM vigent.

Escala 1:1000



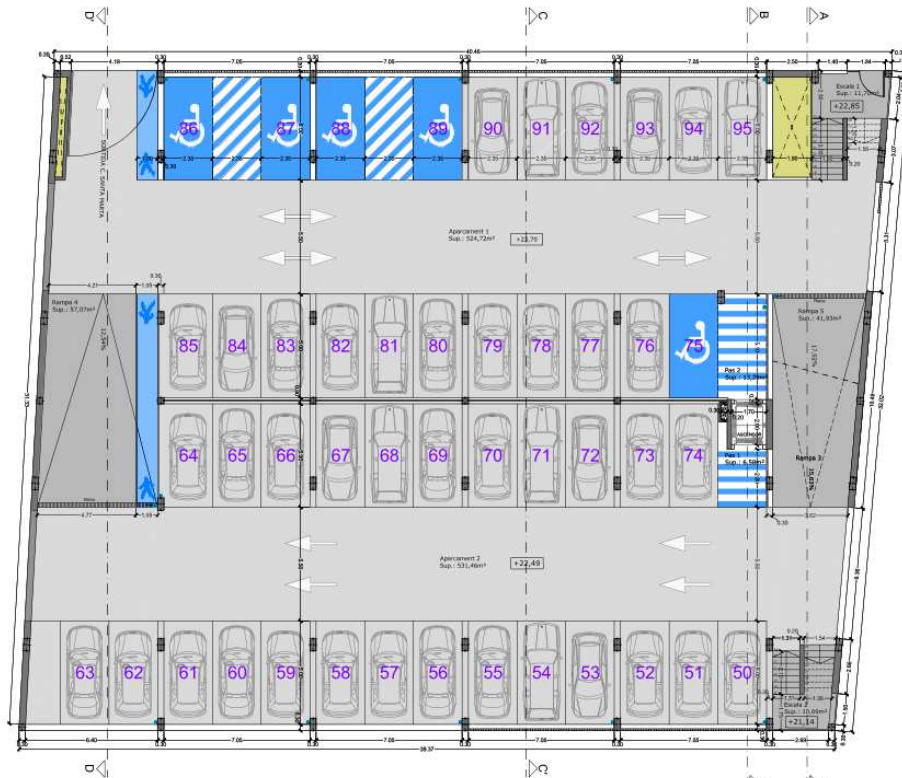
Modificació POUM 3.2: Proposta de modificació. Text refós. Abril 2018

Escala 1:1000



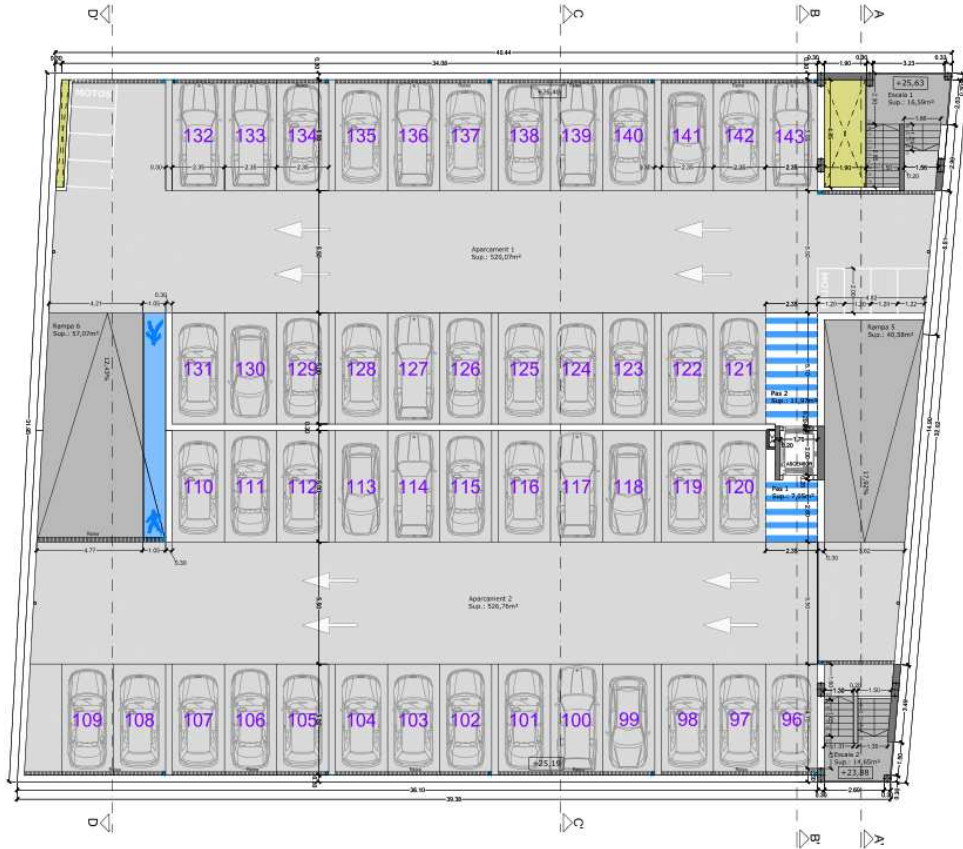


Modificació POUM 3.2: Proposta construcció aparcament. Planta soterrani

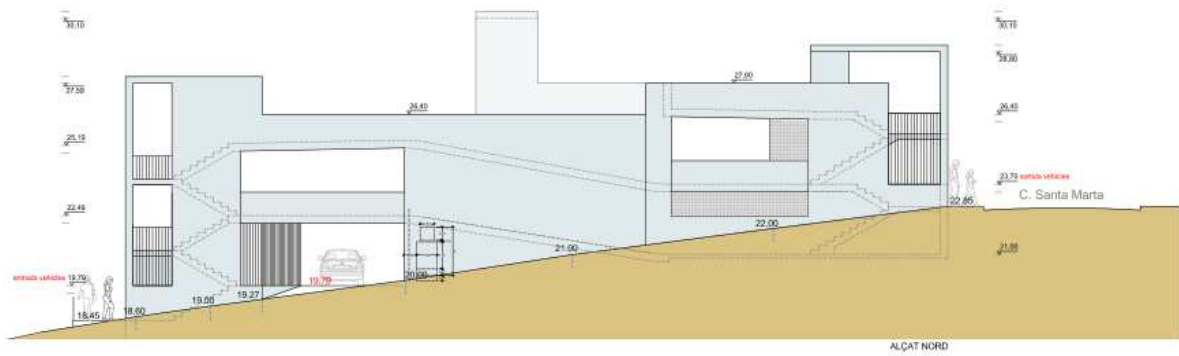


Modificació POUM 3.2: Proposta construcció aparcament. Planta baixa

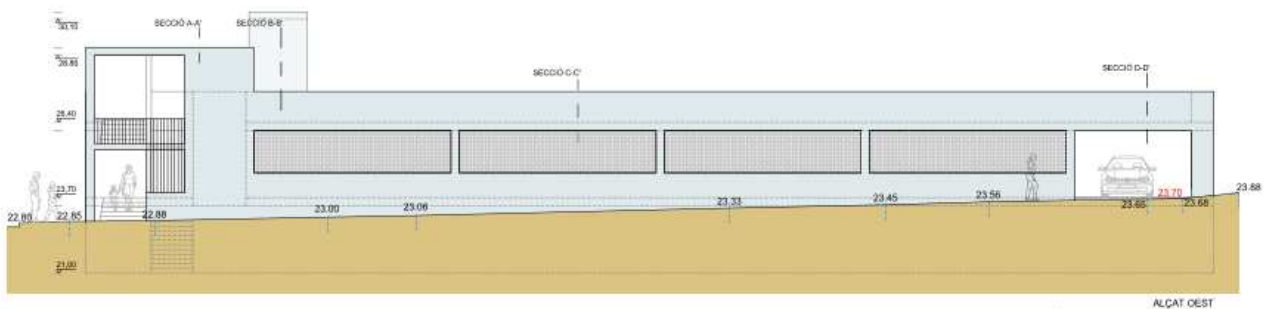




Modificació POUM 3.2: Proposta construcció aparcament. Planta primera



Modificació POUM 3.2: Proposta construcció aparcament. Alçat carrer Xarabeco



Modificació POUM 3.2: Proposta construcció aparcament. Alçat carrer Santa Marta

JULIA GIRO VAL (2 de 2)
Cap d'Assessoria Jurídica
Data signatura: 07/06/2018 9:59:54
HASH:56F5C39EB5D9AC04280B70607A45CD4B226F2E

JORDI FONT (1 de 2)
Arquitecte Municipal
Data signatura: 07/06/2018 9:58:07
HASH:56F5C39EB5D9AC04280B70607A45CD4B226F2E





3.4 Modificació de l'article 117, apartat 3, de les Normes Urbanístiques. Paràmetres específics de la subzona R10, residencial nucli antic, de regulació de l'edificació existent.

3.4.1.- Descripció

Aquesta Modificació 3.4 comporta modificar el redactat de l'apartat 3 de l'article 117 de les Normes Urbanístiques.

A l'apartat 3 de l'article 117 de les Normes Urbanístiques, que regula la subzona R10 Residencial nucli antic, de regulació de l'edificació existent, es determina que les que incorporin l'epígraf "a", que són les que disposen d'un règim de protecció específic, quan s'adaptin a la protecció determinada, podran redistribuir els usos de la manera que millor s'integrin amb l'edificació i l'entorn.

3.4.2.- Justificació

Aquestes determinacions, tal i com venen regulades en aquest precepte, deixen un forat sense precisar, atès que podria comportar que poguessin proposar que en la intervenció s'implantessin una densitat d'habitatges superior a la de l'entorn, que tenen normalment la qualificació R11 i, per tant, resulta convenient precisar que la limitació en la redistribució d'usos no superi la densitat regulada a la subzona R11.

Amb aquesta precisió normativa s'aclareix i es limita la densitat admesa en aquests casos i s'esvaeixen interpretacions que podrien comportar situacions no volgudes en aquestes intervencions i que, sense una regulació precisa, generessin conflictes en l'aplicació normativa.





3.5 Modificació de l'article 160, apartat 3, de les Normes Urbanístiques. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació aïllada parcel·la gran. Clau A12.

3.5.1.- Descripció

Aquesta Modificació 3.5 comporta modificar el redactat de l'apartat 3 de l'article 160 de les Normes Urbanístiques.

Al nord del nucli de Palafrugell es situen els sectors d'activitats econòmiques conformant, conjuntament amb els de Begur i Regencós, una gran àrea d'activitats econòmiques. Atenent a les circumstàncies de la estructural situació econòmica, alguns d'aquests sectors no s'han consolidat satisfactòriament i presenten un excés de solars vacants, tot i els esforços destinats pel propi Ajuntament de Palafrugell i, concretament, per l'Institut de Promoció Econòmica de Palafrugell (IPEP).

En aquest context cal procurar posar les màximes facilitats en el cos normatiu que regula els sectors en equilibri amb els objectius generals dels mateixos i, per tant, si es detecten anomalies no volgudes ni previstes en l'aplicació de la normativa en casos puntuals es considera convenient corregir-les

3.5.2.- Justificació

En aquest sentit hi ha la sol·licitud per part d'una indústria surera local d'implantar uns nous processos industrials per complementar l'activitat, però s'ha trobat en que la parcel·la que han adquirit no pot assolir l'ocupació regulada pel fet que els paràmetres aplicables a la separació dels llindars fa que l'ocupació possible sigui inferior a la regulada. Aquest fet es pot produir amb una certa facilitat, en funció de les característiques físiques de la finca, i s'agreugen si la parcel·la fa cantonada, atès que la separació a vials és superior a la separació a veïns.

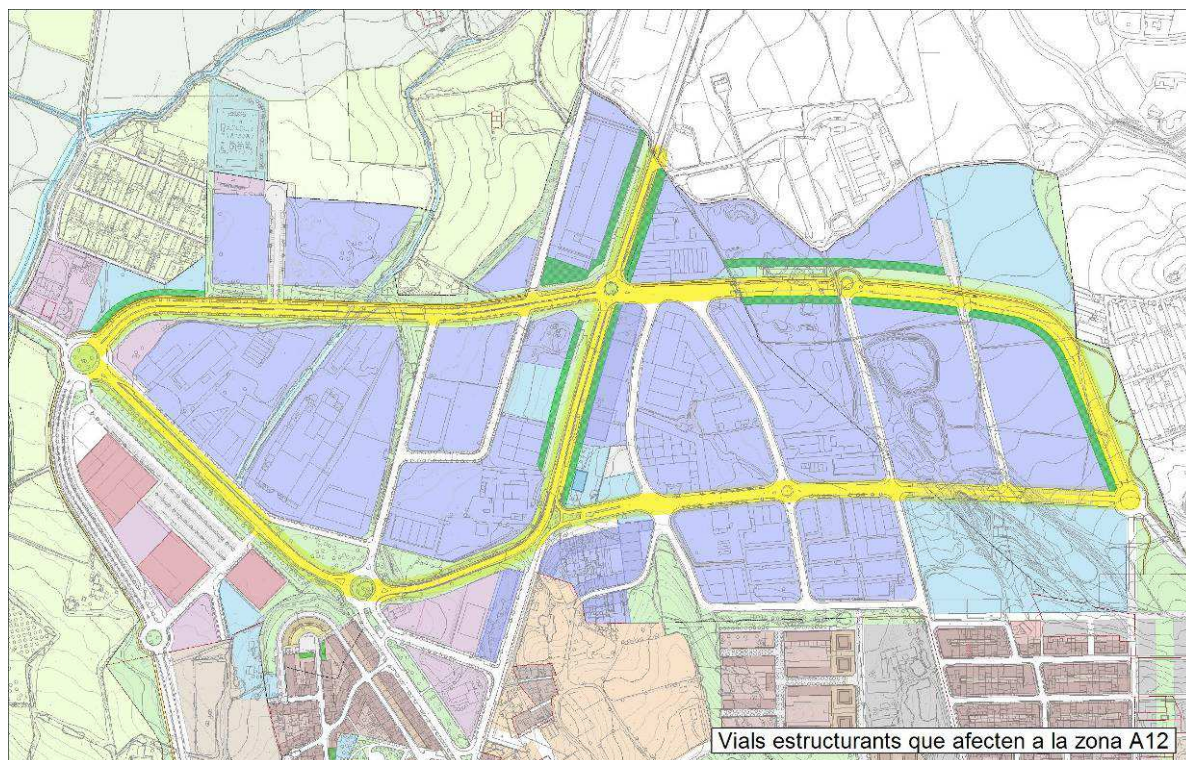
Per a resoldre aquesta situació, es proposa que s'incorpori a l'article 160.3 un paràgraf complementari on es reguli que si per assolir l'ocupació regulada a la zona cal reduir la franja de separació al llindar a vial o a espai públic, es pugui amb la limitació que no serà inferior al llindar regulat de separació a veïns, i sempre que es compleixi amb el percentatge d'ocupació màxima regulada.

Ara bé, aquesta correcció en les separacions regulades no ha de tenir incidència en les visuals d'accés al nucli urbà ni en els viaris estructurants que es considera que han de mantenir una coherència en les diverses implantacions de les edificacions i, per tant, es determina en aquest apartat 3r de l'article 160 que en els fronts dels vials estructurants, que són els carrers del Suro i de la Indústria i l'avinguda de l'Energia, el carrer Torroella, la part de la C-31, i el carrer Metal·lúrgia, que per major comprensió es grafia a la imatge annexa, no s'admetrà aquesta reducció.

JORDI FONT (1 de 2)
Arquitecte Municipal
Data signatura: 07/06/2018 9:58:07
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E

JULIA GIRO VAL (2 de 2)
Cap d'Assessoria Jurídica
Data signatura: 07/06/2018 9:59:54
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E





Complementàriament, en el període d'informació pública d'aquesta modificació es va presentar una al·legació on es sol·licita que també es corregeixi l'alçada regulada de 10 metres i es pugui assolir l'alçada de 12 metres i, en funció que aquesta al·legació s'estima, s'incorpora en aquest article que l'alçada pugui assolir els 12 metres, sempre que es justifiqui tècnicament la necessitat d'aquesta alçada per garantir el correcte funcionament dels processos industrials que es desenvolupin.



3.7 Corregir el desajustament de la delimitació d'una franja lliure d'edificació entre les parcel·les del carrer Farena i el PAU a3.10 carrer de Prudenci Bertrana, a Llafranc.

3.7.1.- Descripció

Aquesta Modificació 3.7 comporta modificar tant el plànol d'ordenació 7c1 de la sèrie O2.2 Qualificacions en sòl urbà i urbanitzable com el redactat de l'apartat 7.6 de l'article 151 de les Normes Urbanístiques.

Les determinacions gràfiques del POUM es van fer a partir de la cartografia territorial que es disposava, si bé en general permetia un coneixement correcte per a la seva aplicació atenent a que majoritàriament s'ajustava a l'encaix cadastral que es té en suport informàtic, en determinats casos apareixen desajustos sobre tot en aquelles zones perimetrals del sòl urbà.

Un d'aquests desajustos es produeix entre les parcel·les al límit de l'àrea anomenada de Farena, al nucli de Llafranc, amb el polígon d'actuació Ub3.4 que va definir el POUM anterior per possibilitar la implantació d'un hotel. Aquest hotel ja està construït i en funció de la seva positiva implantació i del seu bon funcionament, el POUM vigent mitjançant la delimitació del PAU a3.10 Prudenci Bertrana ha contemplat una possible ampliació, tot fixant una franja lliure d'edificació de 15 metres entre l'activitat hotelera i les parcel·les unifamiliars preexistents.

3.7.2.- Justificació

Ara bé, aquesta franja que té la voluntat d'establir un espai de transició entre les dues àrees diferents, s'havia fixat a partir del límit cadastral de què es disposava i una vegada superposada amb la cartografia cadastral, s'ha constatat que ha quedat mal ubicada ja que queda desplaçada respecte del que hauria de ser el seu inici, o sigui a partir de la delimitació entre les qualificacions urbanístiques, i per tant convé corregir-la i situar-la en el seu lloc, el que comporta un lleuger desplaçament en sentit est. La situació seria que la parcel·la unifamiliar aïllada tindria una franja de la seva superfície qualificada per l'ús hoteler, cosa absolutament incorrecta.

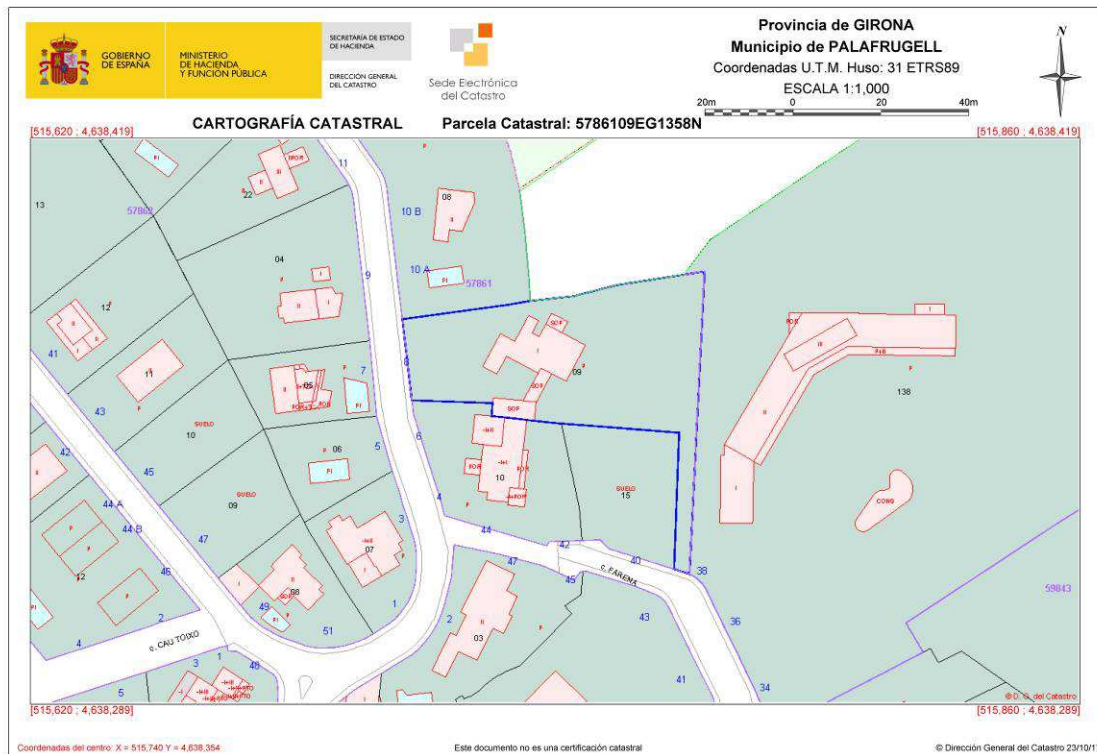
Ara bé, aquest desplaçament fa que una parcel·la qualificada de R62 disposi de més superfície i, per tant, amb l'aplicació genèrica de l'edificabilitat en resultaria un increment, aspecte no volgut i que comportaria un increment d'aprofitament que generaria unes majors obligacions urbanístiques. Per tant, es fa el càlcul de l'increment de superfície que comporta aquesta nova delimitació i als efectes que la superfície edificable sigui la mateixa, es redueix el paràmetre d'edificabilitat, fixant una nova subzona amb la introducció de l'epígraf "12" de la zona R62.

D'aquesta manera es situa correctament la franja lliure d'edificació de 15 metres d'amplada entre les dos qualificacions i la part de la finca R62 que en resulta, pel fet de qualificar la finca com R62I2 no es genera més aprofitament a la mateixa.

Aquesta correcció comporta corregir igualment la fitxa del PAU a3.10 carrer de Prudenci Bertrana, que li redueix la seva superfície, si bé de manera que no li afecti significativament, tot i que s'ajusta l'edificabilitat per tal que el sostre edificable sigui el



mateix, per bé que la correcció del paràmetre d'edificabilitat, que passa de 0,15 a 0,1516, sigui intranscendent.



Modificació POUM 3.7: Informació Cadastre

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5786109EG1358N0001FB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
RD CORAL 8
17211 PALAFRUGELL [GIRONA]

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1982

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): 178

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
RD CORAL 8
PALAFRUGELL [GIRONA]


SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): 178 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 2.020 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	1	00	01	18
VIVIENDA	1	00	02	160

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



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.

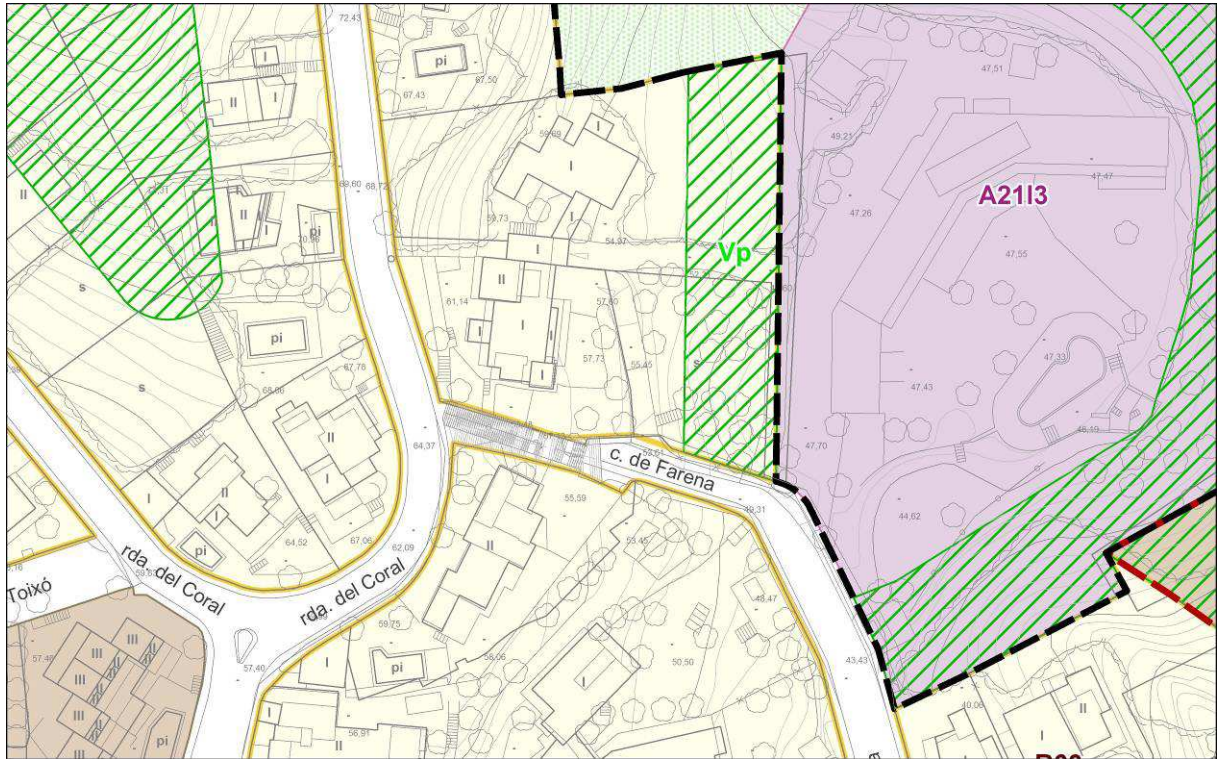
Lunes, 23 de Octubre de 2017

515,800 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Molinero y acorras
- Límite zona verde
- Hidrografía

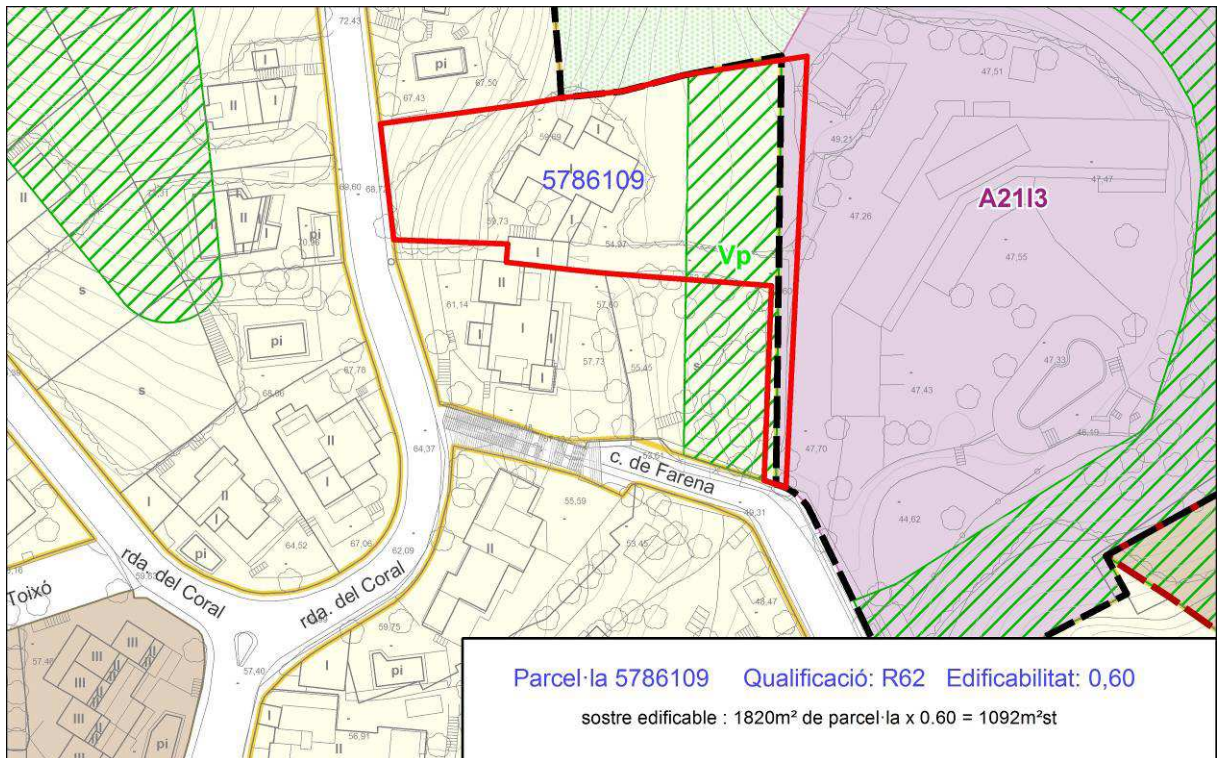
Modificació POUM 3.7: Fitxa descriptiva parcel·la





Modificació POUM 3.7: Planejament vigent

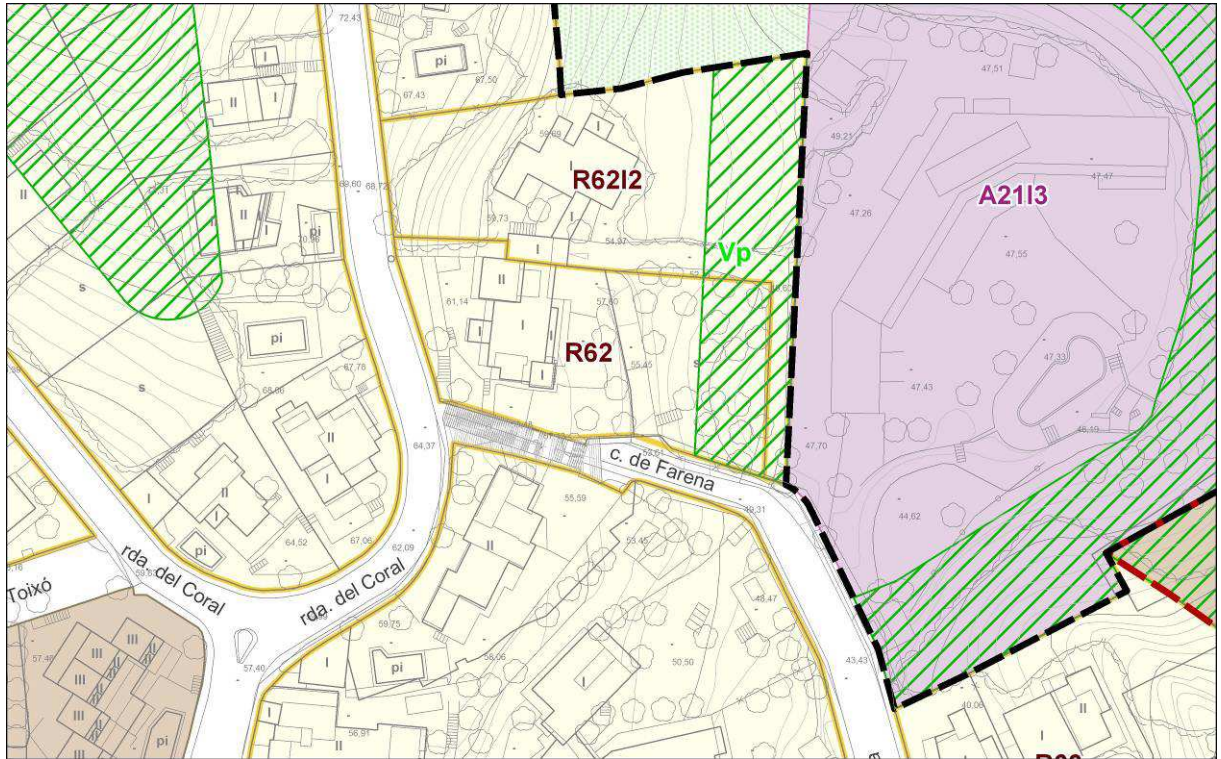
E:1:1000



Modificació POUM 3.7: Superposició de planejament vigent amb Cadastre

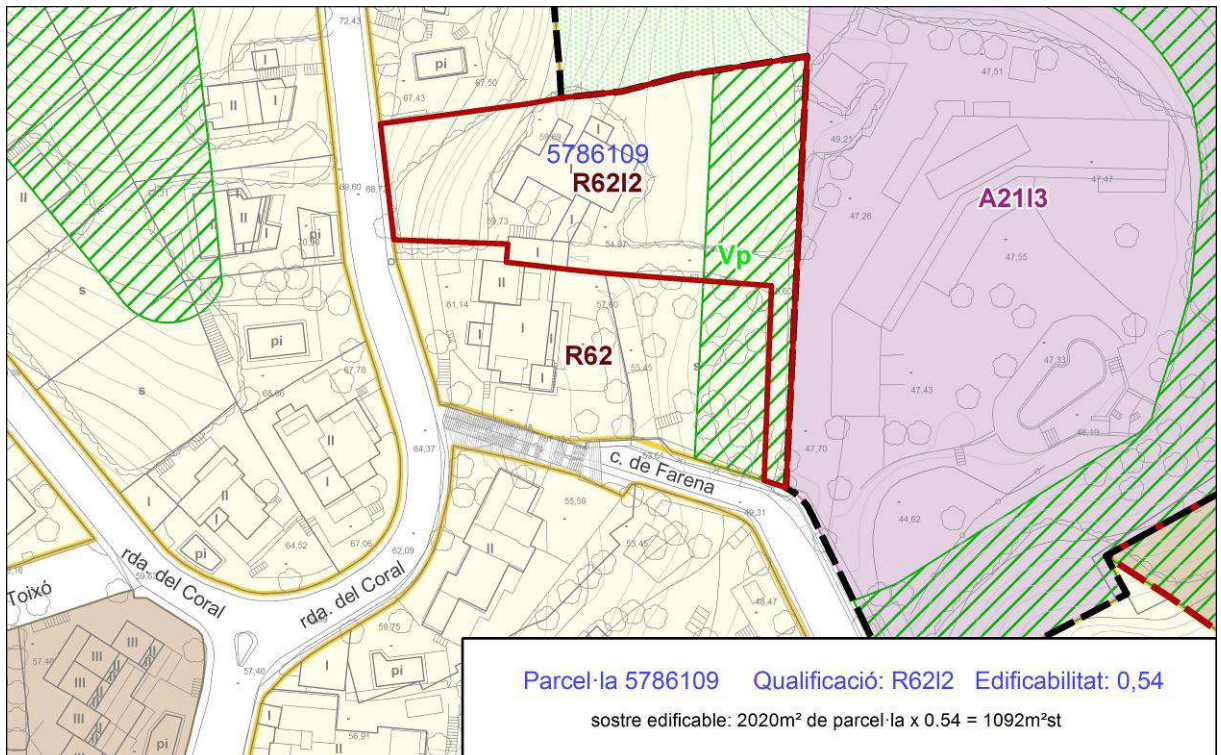
E:1:1000





Modificació POUM 3.7: Proposta de modificació

E:1:1000



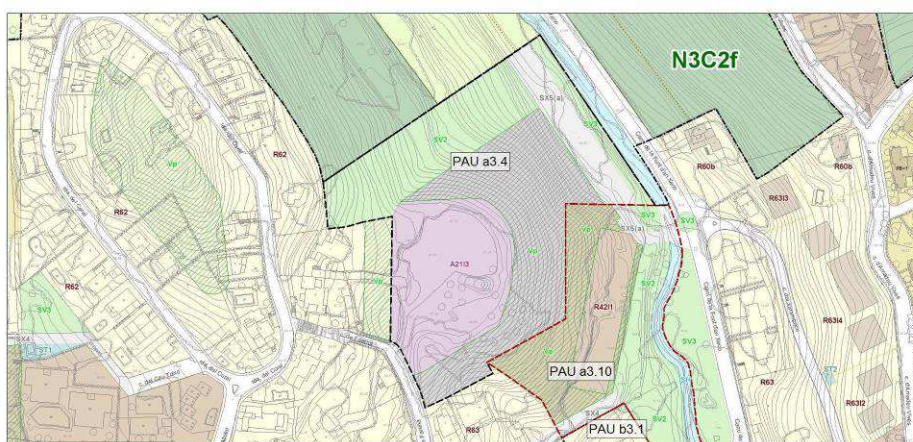
Modificació POUM 3.7: Superposició de proposta de modificació amb Cadastre

E:1:1000



PAU a3.4 Hotel al carrer Farena	
Situació	comprèn els terrenys al nord de Llafranc, de la mateixa propietat, per a la realització d'un hotel.
Objectius	Ampliació d'un petit hotel a Llafranc.
Antecedents urbanístics	Correspon a SNU / Adapt. Cartogràfica 1999.

Superfície	18.351 m ²
Ús principal	Hoteler
Usos compatibles	



Escala: 1/3000

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges					
0,15 m ² /m ² s		2.753 m ² s		0 hab/ha			0 hab		
Sòl públic per sistemes				Sostre Residencial		habitatges de protecció			
Total	V	E	X	0%	0 m ²	0%	0 m ²	0%	0 m ²
40%	30%	0%	10%						

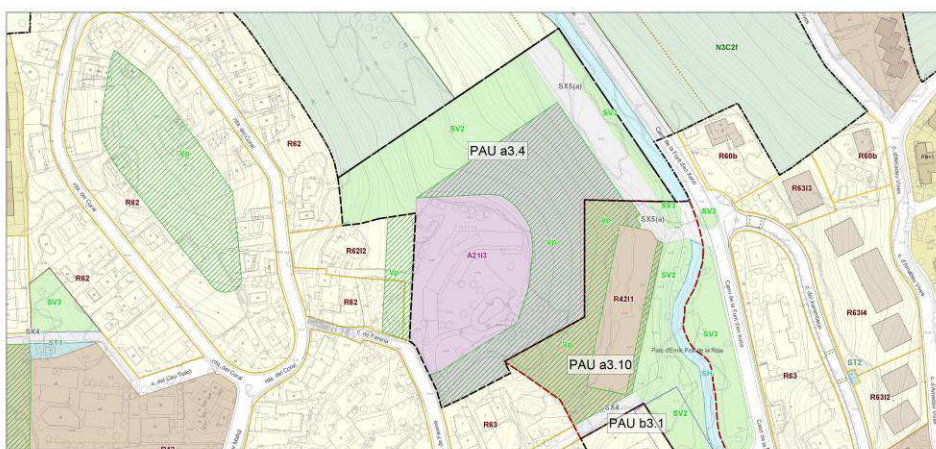
Incidències / Observacions	Estan pendents de finalitzar-se les obres d'urbanització corresponents a l'aparcament i hauran de finalitzar-la prèviament a la construcció de l'ampliació contemplada i fins que no es construeixi el giratori que creua la riera, s'hi haurà de passar mitjançant un passadís provisional. Les cessions d'aprofitament seran del 15% de l'ampliació i, d'acord amb la legislació urbanística, es faran en el seu equivalent econòmic. La construcció de l'ampliació contemplada es resoldrà en PB+1PP i es separarà 10 metres de la finca veïna al sud. A la zona d'influència de la carretera amb titularitat de la Diputació, caldrà donar compliment a les determinacions que es fixin en l'informe que emeti aquesta administració.	
Mesures ambientals	El projecte d'urbanització inclourà el dimensionament de l'obra de drenatge del giratori d'acord amb les determinacions de l'estudi hidrològic i hidràulic del projecte s'adequació de la Riera de Llafranc. Caldrà justificar que es dona compliment a l'informe de l'ACA de 3 d'abril de 2009.	
Proteccions patrimonials		
Agenda		
Processos desenvolupament		Sexeni
Projecte d'urbanització		1er
Projecte de reparcel·lació adaptat noves determinacions		
		Sistema d'actuació
		Reparcel·lació per compensació bàsica.

Fitxa PAU a3.5 Hotel al carrer Farena, vigent.



PAU a3.4 Hotel al carrer Farena	
Situació	comprèn els terrenys al nord de Llafranc, de la mateixa propietat, per a la realització d'un hotel.
Objectius	Ampliació d'un petit hotel a Llafranc.
Antecedents urbanístics	Correspon a SNU / Adapt. Cartogràfica 1999.

Superfície	18.156 m ²
Us principal	Hoteler
Usos compatibles	



Escala: 1/3000

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges			
0,1516 m ² st/m ² s		2.753 m ² s		0 hab/ha		0 hab	
Sòl públic per sistemes				Sostre Residencial			
Total	V	E	X	Residencial		habitatges de protecció	
40%	30%	0%	10%	0%	0 m ²	0%	0 m ²
						0%	0 m ²

Incidències / Observacions	Estan pendents de finalitzar-se les obres d'urbanització corresponents a l'aparcament i hauran de finalitzar-la prèviament a la construcció de l'ampliació contemplada i fins que no es construeixi el giratori que creua la riera, s'hi haurà de passar mitjançant un passadís provisional. Les cessions d'aprofitament seran del 15% de l'ampliació i, d'acord amb la legislació urbanística, es faran en el seu equivalent econòmic. La construcció de l'ampliació contemplada es resoldrà en PB+1PP i es separarà 10 metres de la finca veïna al sud. A la zona d'influència de la carretera amb titularitat de la Diputació, caldrà donar compliment a les determinacions que es fixin en l'informe que emeti aquesta administració.		
Mesures ambientals	El projecte d'urbanització inclourà el dimensionament de l'obra de drenatge del giratori d'acord amb les determinacions de l'estudi hidrològic i hidràulic del projecte s'adequació de la Riera de Llafranc. Caldrà justificar que es dona compliment a l'informe de l'ACA de 3 d'abril de 2009.		
Proteccions patrimonials			
Agenda			
Processos desenvolupament		Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització		1er	Reparcel·lació per compensació bàsica.
Projecte de reparcel·lació adaptat noves determinacions			

Fitxa PAU a3.5 Hotel al carrer Farena, modificada per l'afectació de la Modificació Puntual 3.7, amb reducció de la superfície de l'àmbit, que passa de 18.351.- m² a 18.156.-m² i als efectes que tingui el mateix sostre edificable, la edificabilitat passa del 0,15 al 0,1516 m²st/m²s.





JORDI FONT (1 de 2)
Arquitecte Municipal
Data signatura : 07/06/2018 9:56:07
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E

JULIA GIROVAL (2 de 2)
Cap d'Assessoria Jurídica
Data signatura : 07/06/2018 9:59:54
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E

 AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL - Obres - Projecte urbanístic
Codi per a validació : 6AZ5A-N7SL9-X001V
Verificació : <https://seu.palafrugell.cat>
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referenciat : 34/65.

4 - NORMES URBANÍSTIQUES MODIFICADES

article 77. Aparcaments públics i privats.

1. La part del sistema viari destinat a aparcament es pot desenvolupar a l'aire lliure, en edificacions sobre rasant i en el subsòl d'edificacions, i es poden compatibilitzar amb aprofitaments privats constituint règims de propietat horitzontal d'acord amb les determinacions de l'article 68.

2. Segons la seva titularitat pública o privada, s'identifiquen en les plànols amb el sub-codi "a" o "b", respectivament, i segons la seva tipologia s'identificaran en els plànols si es refereixen a l'aire lliure, codi 0, al vol, codi +1 (o el núm. de planta) o al subsòl, codi -1 (o el núm. de planta).

3. A les àrees d'aparcament amb codi 0 només és possible l'edificació de petites construccions de fins a 3,5 metres d'alçada vinculades a les instal·lacions de control, manteniment i serveis. Quan estiguin compreses dins àmbits de parcs del sistema urbà o parcs urbans les àrees d'aparcament es pavimentaran amb sistemes permeables i es dotaran d'arbrat.

4. A les àrees d'aparcament en edifici, els espais per a aparcament són aquells terrenys de titularitat pública o privada, oberts al públic, destinats a l'estacionament de vehicles dins d'una edificació. Per a aquests espais, el pla defineix el perímetre regulador de l'edificació en els plànols d'ordenació. Per a la construcció dins de cadascuna d'aquestes zones s'haurà de redactar un pla especial **en el cas que el POUM, o una modificació puntual del mateix, no precisi la volumetria resultant**, on es defineixi l'alçada de l'edificació, que no ultrapassarà el promig de les alçades permeses a les zones confrontants, les característiques dels accessos, i les condicions de composició arquitectònica i materials de les façanes.

5. A les àrees d'aparcament fixades sota rasant, els espais poden ser terrenys de titularitat pública o privada edificables exclusivament al subsòl per a ser destinats a aparcament soterrani, públic o privat, però amb servitud de pas públic en la seva superfície.

6. Les àrees d'aparcament en espai obert es pavimentaran i s'ordenaran d'acord amb el seu funcionament propi i es sistematitzaran amb la plantació d'arbrat per a millorar la qualitat ambiental de l'entorn i facilitar la seva integració paisatgística amb l'àrea urbana pròxima. Els límits o façanes del mateix tindran un tractament adequat, afavorint l'enjardinament amb espècies pròpies de l'àmbit.





JORDI FONT (1 de 2)
Arquitecte Municipal
Data signatura : 07/06/2018 9:56:07
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E

JULIA GIROVAL (2 de 2)
Cap d'Assessoria Jurídica
Data signatura : 07/06/2018 9:59:54
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E


AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL - Obres - Projecte urbanístic
Codi per a validació : 6AZ5A-N7SL9-X001V
Verificació : <https://seu.palafrugell.cat>
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referenciat : 36/65.



article 117. Paràmetres específics de la subzona R10, residencial nucli antic, de regulació de l'edificació existent.

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 General, 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 General 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. La nova volumetria i les condicions de l'ordenació s'hauran d'ajustar a les Normes 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 m2 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 compostius 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.

En les edificacions sotmeses a règim de protecció específic s'admetran, en el moment que s'adapti la edificació al nivell de protecció determinat, que es redistribueixin els usos de la manera que millor s'integrin amb l'edificació i l'entorn, **respectant la densitat regulada a la subzona R11.**

En cas de reedificació o de gran rehabilitació aquests usos podran ser modificats en funció del que contempli el Pla de millora urbana. La modificació de l'ús dominant només es podrà admetre si comporta la disminució dels usos residencials a favor dels





usos terciaris, col·lectius o públics, però en els casos que disposin de l'epígraf "c", l'ús dominant s'haurà de mantenir.

JORDI FONT (1 de 2)
Arquitecte Municipal
Data signatura : 07/06/2018 9:56:07
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E

JULIA GIROVAL (2 de 2)
Cap d'Assessoria Jurídica
Data signatura : 07/06/2018 9:59:54
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E



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
- Front mínim: 14 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: 0,60 m2 sostre/m2 sòl
- Ocupació màxima de la parcel·la: 30%
- Separacions mínimes al límits de parcel·la: 4 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 2^a.

7. Especificitats

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 Bruguero 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.
- S'admetrà com a base d'aquests tancaments, una bancada d'obra de fàbrica, d'una altura màxima de 50 cm, en relació a qualsevol punt del terreny natural.

7.4. A la subzona R62p4, que prové del Pla parcial "La Sauleda", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Superfície mínima de parcel·la: 150 m².
- Ocupació màxima: 50 %.
- Façana mínima: 8 m.
- Separacions a carrer: 3 m.
- Separacions a veïns: 1,5 m.

7.5. A la subzona R62p5, que prové del Pla parcial del "Grup Gregal", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat: 0,30 m²/m²
- Edificabilitat màxima: 120 m²
- Nombre màxim de plantes: PB+1
- Altura màxima: 7 m

7.6. A la subzona R62I1, que prové del Pla parcial 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.

7.6.bis A la subzona R62I1, situada al carrer Farena, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat: 0,54 m² sostre/m² sòl.





7.7. A la subzona R62r1, que prové del Pla especial de protecció i de reforma interior de Llofriu, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Superfície mínima de parcel·la: 400 m2.
- Front mínim de parcel·la: 14 m.
- Edificabilitat: 0,40 m2 sostre/ m2 de sòl.
- Alçada reguladora: 7 m (PB+1PP)
- Separació a límits: 3 m.
- Densitat: S'admet un habitatge cada 300 m2 de sostre edificable.





article 160. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació aïllada parcel·la gran. Clau A12.

1. Definició

Es correspon a les edificacions per a activitats econòmiques de configuració aïllada en parcel·la gran.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: La parcel·la edificable tindrà una superfície mínima de 3.000 m²
- S'admetrà que la superfície mínima es redueixi en un 25% quan aparegui com a resultat d'un procés de regularització de finques, i sempre que es garanteixi que no es genera un augment del número de parcel·les.
- La longitud de la seva façana al carrer no serà inferior a 30 metres.

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

- Edificabilitat màxima: L'edificació principal de la parcel·la no excedirà del sostre que resulta d'aplicar a la superfície de la parcel·la el coeficient de 0,65 m² de sostre/m² de superfície.
- Ocupació: L'ocupació de parcel·la per l'edificació principal no excedirà del 60%.
- Les edificacions se situaran a una distància mínima de 10 metres del front de parcel·la que doni al carrer, a un espai lliure públic o a sòl urbà, i del fons de la parcel·la. També se situaran a una distància mínima de 5 metres de les parts laterals de la parcel·la.

- En el cas en el que la configuració física de la parcel·la, o bé pel fet de situar-se en cantonada, la superfície a l'indar fixada impedeix assolir l'ocupació de parcel·la per a l'edificació principal regulada del 60%, la distància mínima a l'indar es redueix fins a 5 metres, però només fins a possibilitar l'ocupació del 60%, sempre i quan els seus fronts no donin als carrers estructurants, carrer del Suro, carrer de la Indústria i avinguda de l'Energia, carrer Metal·lúrgia i carrer Torroella (part de la C-31).

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que es podran construir, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn.

Els cossos edificats destinats als usos especificats en el paràgraf anterior o qualsevol altre que es pugui considerar auxiliar de l'activitat comercial o el servei del personal (dispensari, vestuaris, oficines, menjadors, etc.) podran originar una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la. Aquests cossos seran a la planta baixa, la seva alçària no serà superior a 3,50 m, amb l'excepció de les toleràncies





assenyalades, i mantindran les distàncies que qualsevol edificació ha d'observar respecte a les partions de la parcel·la.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Alçària de l'edificació: Els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçària de 10 metres.

S'admetrà que l'edificació pugui assolir l'alçada de 12 metres si es justifica la seva necessitat pel funcionament dels processos industrials.

Els elements constructius que per exigències del procés de la construcció hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones.

6. Condicions d'ús

Els usos industrials definits a l'article 307 de primera a quinta categoria.

S'admet l'ús d'emmagatzematge i logístic en la seva consideració d'ús principal o complementari.

S'hi admeten els usos vinculats a la mobilitat i als d'equipaments i dotacions públiques.

L'ús comercial a l'engròs es considera comprès en l'ús d'emmagatzematge.

A les parcel·les s'admet la construcció d'un habitatge per a persones directament relacionades amb l'activitat que es desenvolupa a la parcel·la.

L'ús d'oficina s'hi admet com a ús principal o complementari i de diferents titulars.

S'admetran tres activitats per parcel·la, amb independència de l'ús d'oficina, amb les següents condicions:

- Que siguin del mateix ús general, segons la classificació d'usos establerta.
- Que cada activitat tingui una façana amb accés a vial de 18 metres.
- Que la superfície mínima adscrita de cada activitat sigui, com a mínim, de 1000 m².

S'admeten els usos de restauració, els recreatius i d'espectacles.

S'admet l'ús comercial en les condicions establertes al Decret Legislatiu 1/2009 d'equipaments comercials..

7. Especificitats

7.1. A la subzona A12p1, que prové del Pla parcial del sector industrial "Sector Pa 1.22", GRAU, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 10.000 m²
- Edificabilitat màxima de l'edificació principal: 0,75 m² de sostre / m² de sòl.



- Distàncies a les partions:
 - 25 ml a la carretera GE-550.
 - 10 ml a zones verdes públiques.
 - 5 ml al vial interior, permetent-se que un 20% es situï alineat a vial, però amb una alçada de 6 metres.
- Alçada de l'edificació: 12 m, des del nivell de la planta baixa.
- Àrea industrial auxiliar:
 - Es permetrà la subdivisió en parcel·les entre 300 m² i 1.000 m² totalment edificables, d'àrees de zona industrial de superfície superior a 10.000 m², per a d'ubicació de la indústria auxiliar de les zones industrials. Per a la parcel·lació d'aquestes àrees es requereix la tramitació d'un estudi de detall que demostrï que en el conjunt de l'àrea d'indústria auxiliar es compleixen els paràmetres d'edificabilitat i d'ocupació previstos per al sòl industrial. S'hauran de preveure superfícies d'aparcament de manera que hi hagi una plaça d'aparcament per cada 100 m² de la nova parcel·lació. Les naus d'indústria auxiliar tindran una alçada de 8 metres i una alçada lliure de pilars de 6 metres. La reglamentació de les façanes i dels altres elements estructurals es regularan en l'estudi de detall ja esmentat.
 - A l'àrea d'indústria auxiliar s'establirà una limitació de potència instal·lada de 0,08 CV per m² de nau.
- Condicions complementàries:
 - La cota de solera de l'edificació quedarà a més de 2 m per damunt dels terrenys del marge que limita la llera, que s'ha definit en el punt anterior.
 - El tancament de la parcel·la haurà de deixar lliure, respecte al marge del torrent, un espai de 5 m que correspon a la zona de servitud que estableix l'article 6 a) de la Llei d'Aigües.

7.2. A la subzona A12p2, que prové del Pla parcial del sector SUD 1.12 "Brugueres 2" (modificació Pla parcial), s'aplicaran els següents paràmetres:

- Aclariment sobre les distàncies a les partions: En el supòsit que la parcel·la limiti, pel front, pel fons, o pels laterals, amb el sistema d'espais lliures, la distància mínima de separació entre l'edificació i el sistema d'espais lliures serà de 4 metres.
- La banda lliure d'edificació que limita amb el sòl no urbanitzable té la consideració d'espai verd privat, i s'ha d'arbrar amb doble filera d'arbres d'espècies autòctones, de manera que es minimitzi l'impacte paisatgístic de les edificacions i instal·lacions del sòl urbà. Aquesta plantació s'inclourà i anirà a càrrec del projecte d'urbanització que desenvolupi aquest pla parcial.





Disposició Addicional Quarta.

En funció que una part del terme municipal de Palafrugell s'inclou 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, per l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (postes, antenes, aerogeneradors-incloses les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (incloses les grues de construcció i similars)) o plantació en aquesta part afectada, requerirà acord favorable previ de la Agència Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/1972 en la seva redacció actual.

Així mateix, en aquelles zones del municipi de Palafrugell que no es trobin situades sota les servituds aeronàutiques del Decret 3010/1973, l'execució de qualsevol construcció o estructura (postes, antenes, aerogeneradors -incloses les pales, etc.), i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció (incloses les grues de construcció i similars), que tingui una alçada superior als 100 metres sobre el terreny o sobre el nivell del mar dins d'aigües jurisdiccionals, requerirà pronunciament previ de la Agència Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relació amb la seva incidència en la seguretat de les operacions aèries, conforme al disposat a l'article 8 del Decret 584/1972 en la seva redacció actual.

Jordi Font Bel
Arquitecte Municipal

Júlia Giró Val
Assessora Jurídica Municipal

Palafrugell, en la data de les signatures electròniques

JÚLIA GIRO VAL (2 de 2)
Cap d'Assessoria Jurídica
Data signatura : 07/06/2018 9:59:54
HASH:56F5C39EB3D9AC04280B70607A45CD4B226F2E

JORDI FONT (1 de 2)
Arquitecte Municipal
Data signatura : 07/06/2018 9:58:07
HASH:56F5C39EB3D9AC04280B70607A45CD4B226F2E



5 – DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

NÚM. MODIFIC.	DESCRIPCIÓ	PLÀNOLS - FITXES
3.1	Creació d'un equipament al Barri de la Punxa, a Palafrugell.	3.1.1 Emplaçament 3.1.2 POUM vigent 3.1.3 Proposta modificació POUM
3.2	Permetre la construcció d'un aparcament a Llafranc.	3.2.1 Emplaçament 3.2.2 POUM vigent 3.2.3 Proposta modificació POUM
3.7	Corregir desajustament de la delimitació d'una franja lliure d'edificació entre les parcel·les del carrer Farena i el PAU a3.10	3.7.1 Emplaçament 3.7.2 POUM vigent 3.7.3 Proposta modificació POUM Fitxa PAU a3.4

Jordi Font Bel
Arquitecte Municipal

Júlia Giró Val
Assessora Jurídica Municipal

Palafrugell, en la data de les signatures electròniques

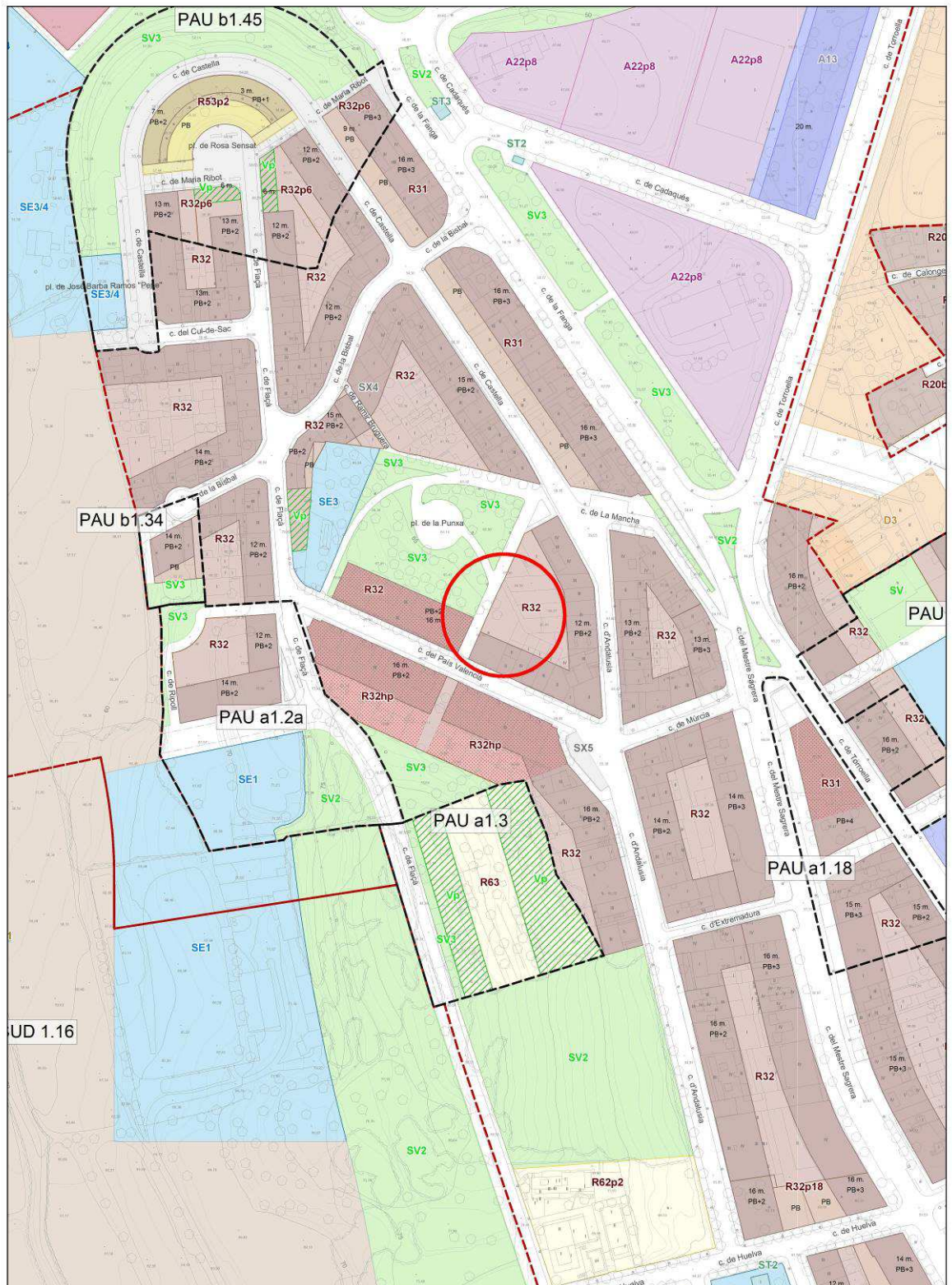




JORDI FONT (1 de 2)
Arquitecte Municipal
Data signatura : 07/06/2018 9:56:07
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E

JULIA GIROVAL (2 de 2)
Cap d'Assessoria Jurídica
Data signatura : 07/06/2018 9:59:54
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E


AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL - Obres - Projecte urbanístic
Codi per a validació : 6AZ5A-N7SL9-X001V
Verificació : <https://seu.palafrugell.cat>
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referenciat : 48/65.

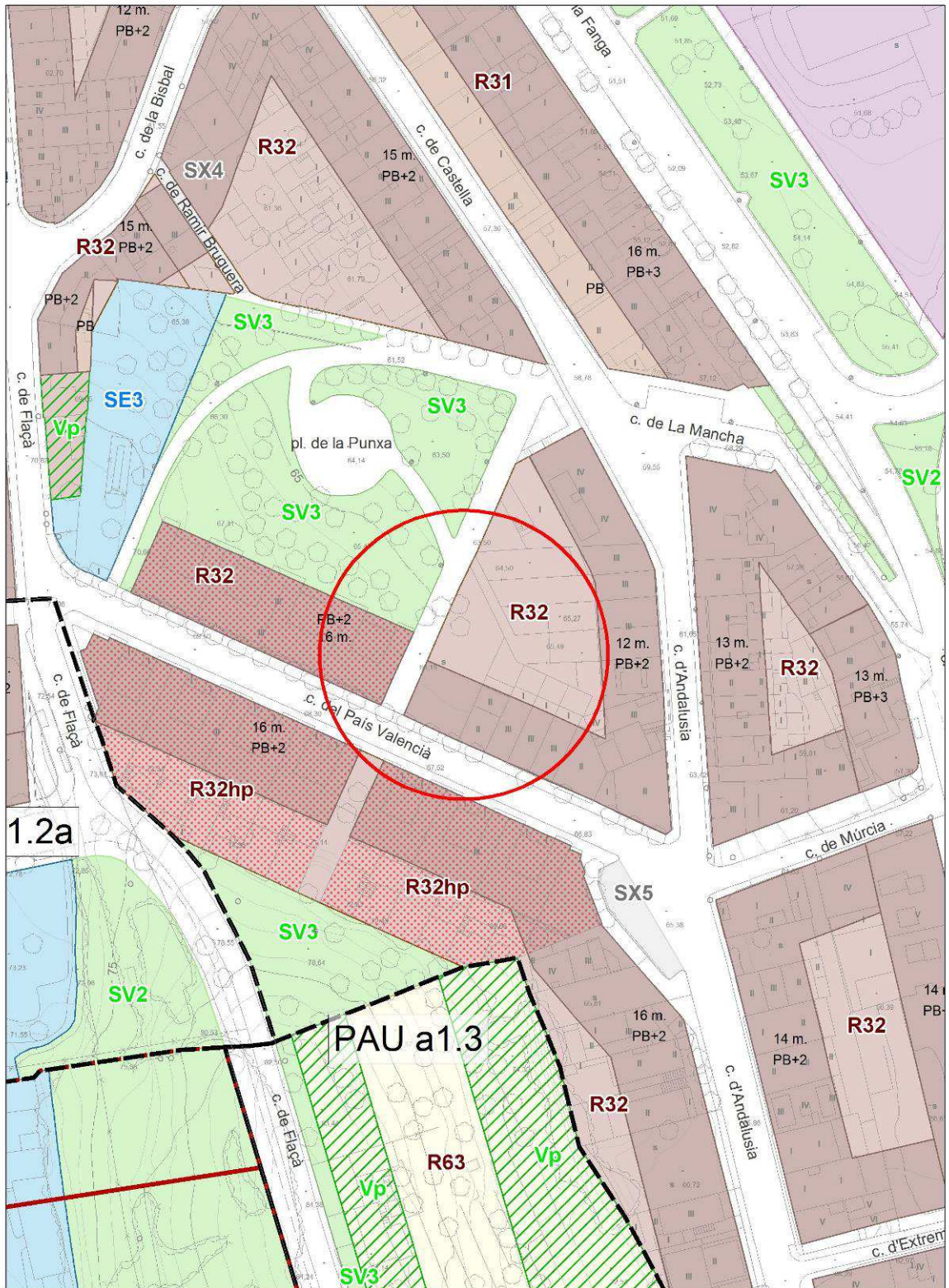




JORDI FONT (1 de 2)
Arquitecte Municipal
Data signatura : 07/06/2018 9:56:07
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E

JULIA GIROVAL (2 de 2)
Cap d'Assessoria Jurídica
Data signatura : 07/06/2018 9:59:54
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E


AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL - Obres - Projecte urbanístic
Codi per a validació : 6AZ5A-N7SL9-X001V
Verificació : <https://seu.palafrugell.cat>
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referenciat : 50/65.



MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL POUM DE PALAFRUGELL

Octubre 2017



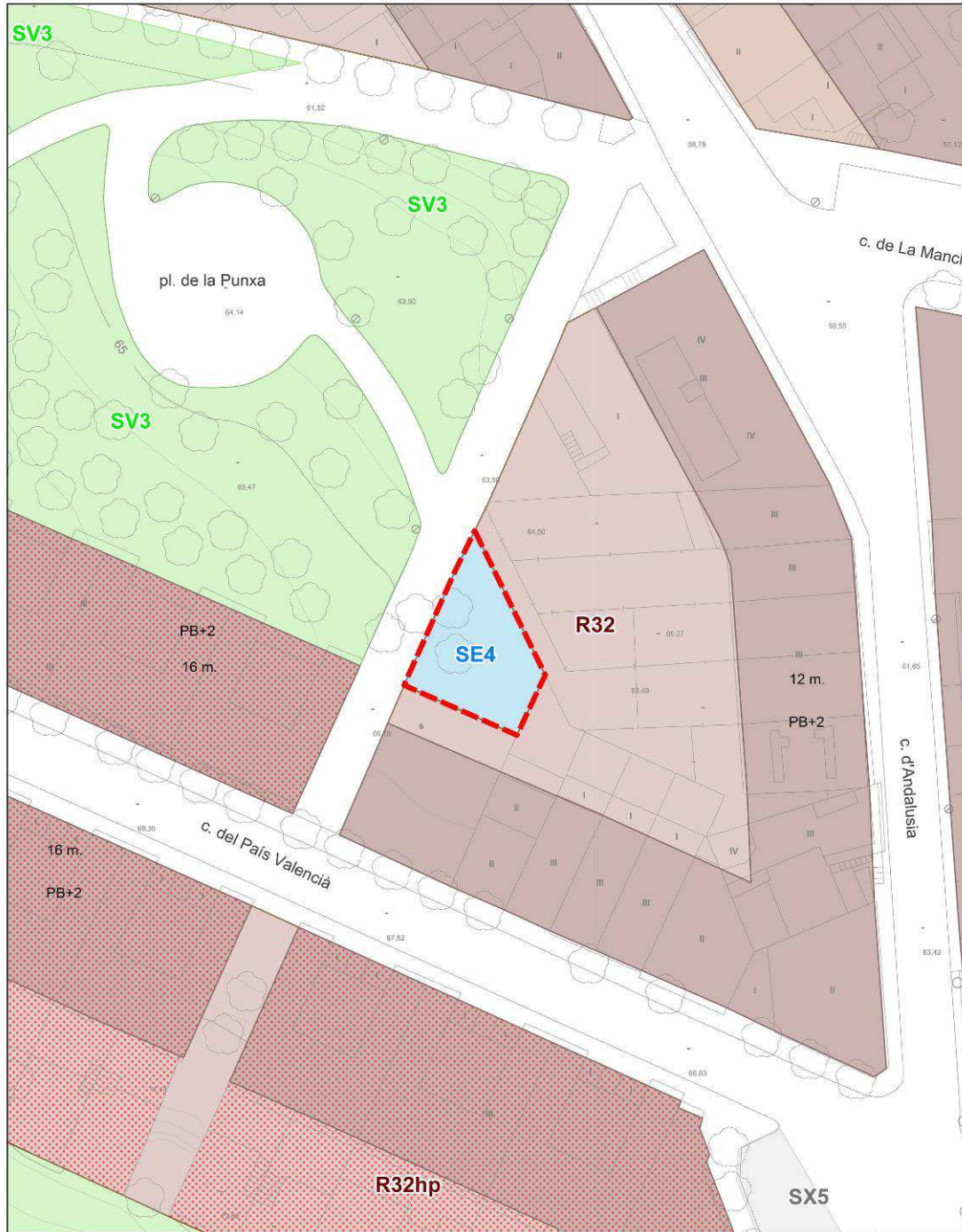
Ajuntament de
Palafrugell

3.1 Creació d'un equipament al barri de La Punxa

3.1.2 POUM Vigent

Escala: 1/1.000





MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL POUM DE PALAFRUGELL. TEXT REFÓS
Abril 2018

3.1 Creació d'un equipament al barri de La Punxa

3.1.3 Proposta modificació POUM

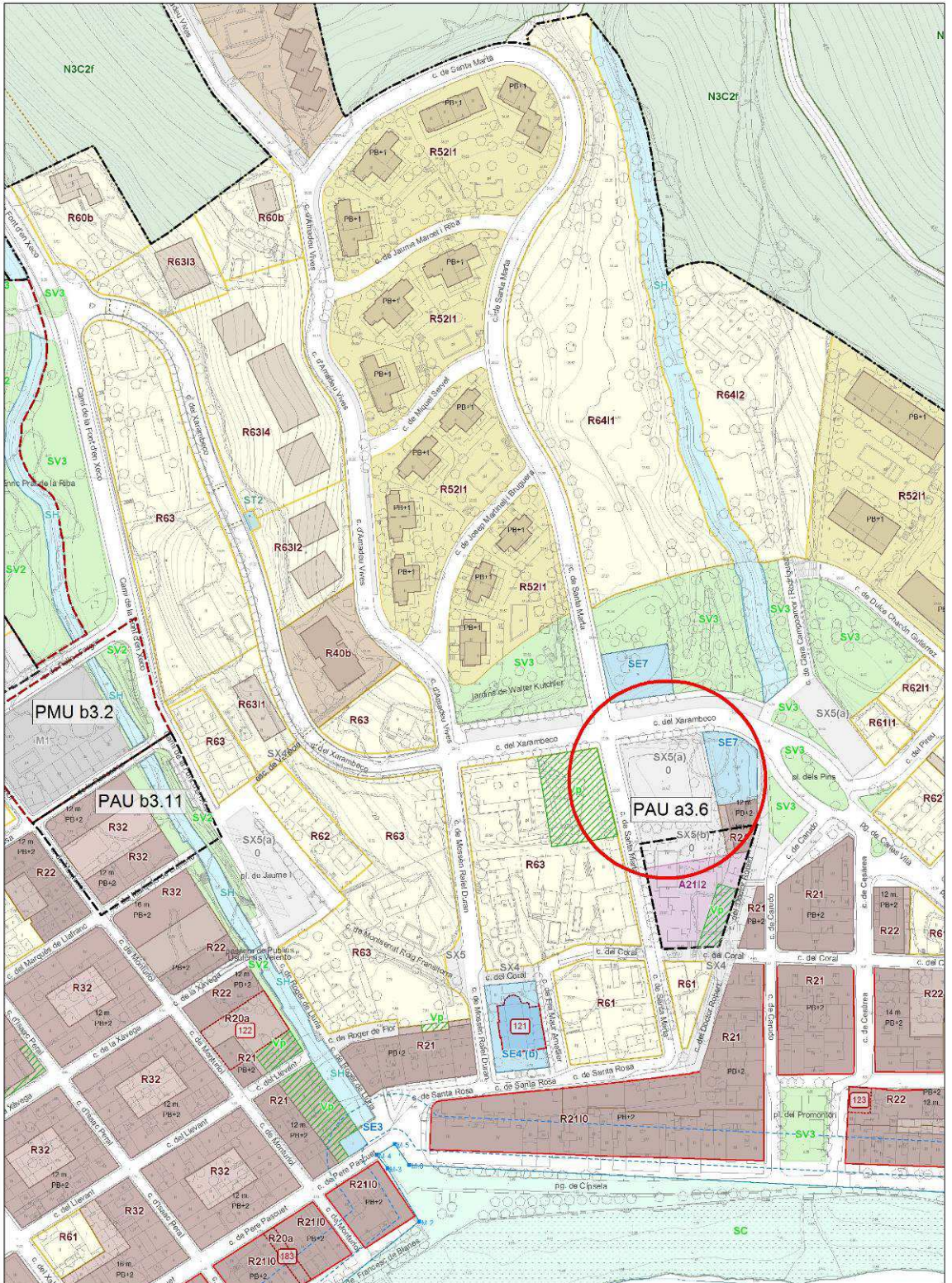
Escala: 1/500



Ajuntament de
Palafrugell

- Normativa ajustada a l'article 131
- Alçada màxima 4 metres
- Ocupació màxima 50%



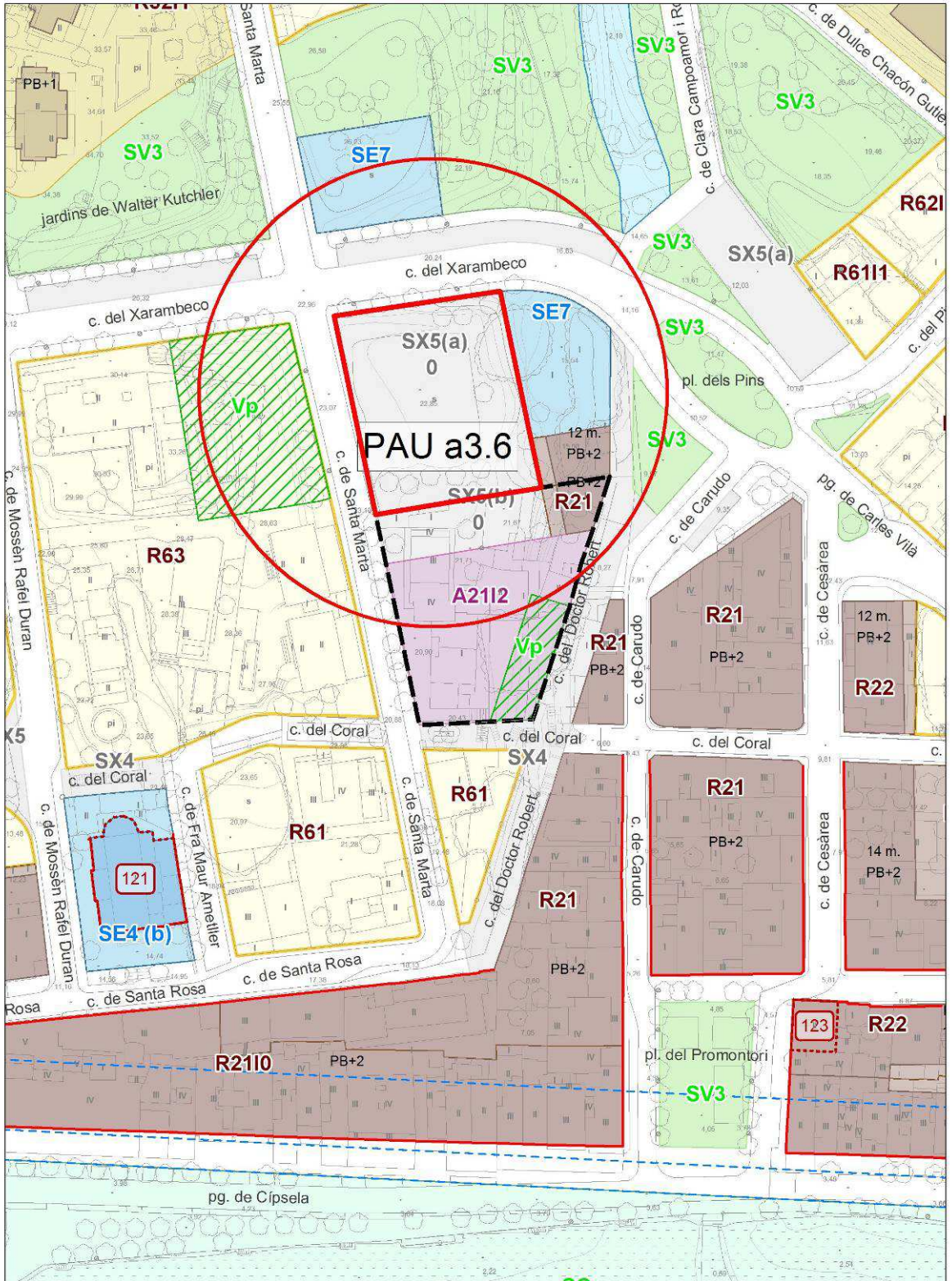




JORDI FONT (1 de 2)
Arquitecte Municipal
Data signatura : 07/06/2018 9:56:07
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E

JULIA GIROVAL (2 de 2)
Cap d'Assessoria Jurídica
Data signatura : 07/06/2018 9:59:54
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E

 AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL - Obres - Projecte urbanístic
Codi per a validació : 6AZ5A-N7SL9-X001V
Verificació : <https://seu.palafrugell.cat>
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referenciat : 54/65.

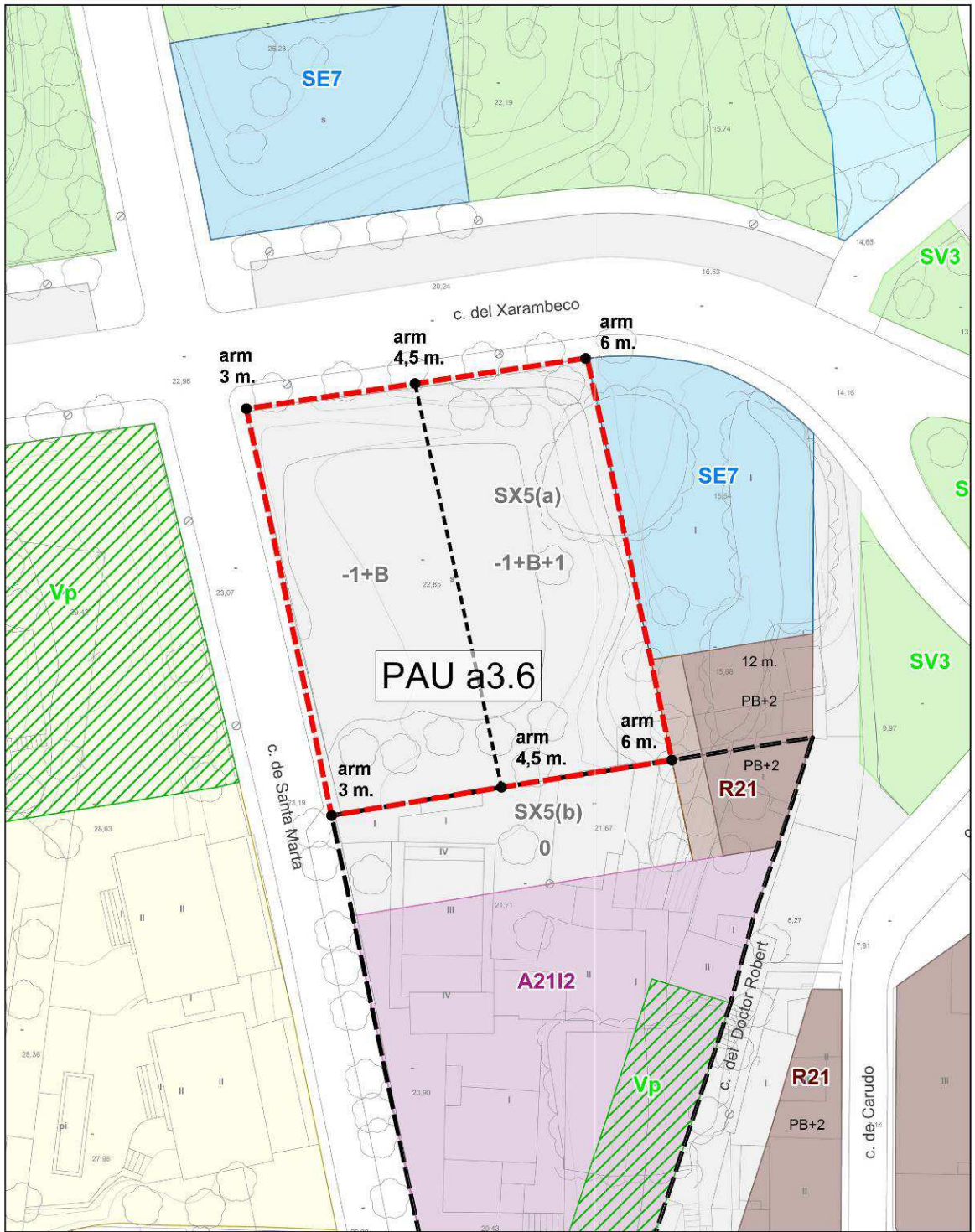




JORDI FONT (1 de 2)
Arquitecte Municipal
Data signatura : 07/06/2018 9:56:07
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E

JULIA GIROVAL (2 de 2)
Cap d'Assessoria Jurídica
Data signatura : 07/06/2018 9:59:54
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E

 AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL - Obres - Projecte urbanístic
Codi per a validació : 6AZ5A-N7SL9-X001V
Verificació : <https://seu.palafrugell.cat>
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referenciat : 56/65.



MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL POUM DE PALAFRUGELL. TEXT REFÓS
Abril 2018



3.2 Determinacions sobre un aparcament a Llafranc

3.2.3 Proposta modificació POUM

- Alçada reguladora màxima
- Perímetre regulador de l'edificació

Escala: 1/1500





JORDI FONT (1 de 2)
Arquitecte Municipal
Data signatura : 07/06/2018 9:56:07
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E

JULIA GIROVAL (2 de 2)
Cap d'Assessoria Jurídica
Data signatura : 07/06/2018 9:59:54
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E

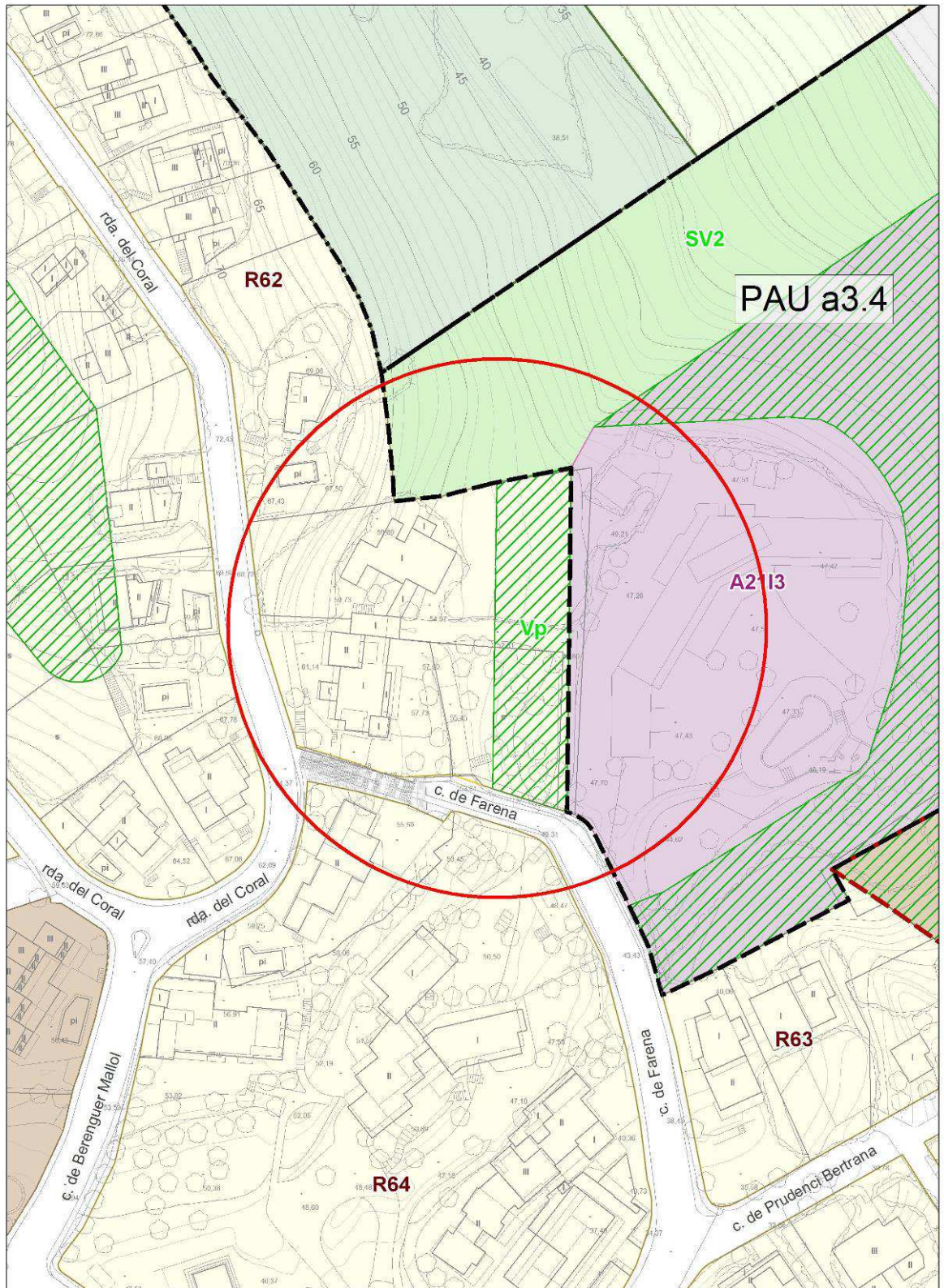

AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL - Obres - Projecte urbanístic
Codi per a validació : 6AZ5A-N7SL9-X001V
Verificació : <https://seu.palafrugell.cat>
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referenciat : 58/65.



JORDI FONT (1 de 2)
Arquitecte Municipal
Data signatura : 07/06/2018 9:56:07
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E

JULIA GIROVAL (2 de 2)
Cap d'Assessoria Jurídica
Data signatura : 07/06/2018 9:59:54
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E

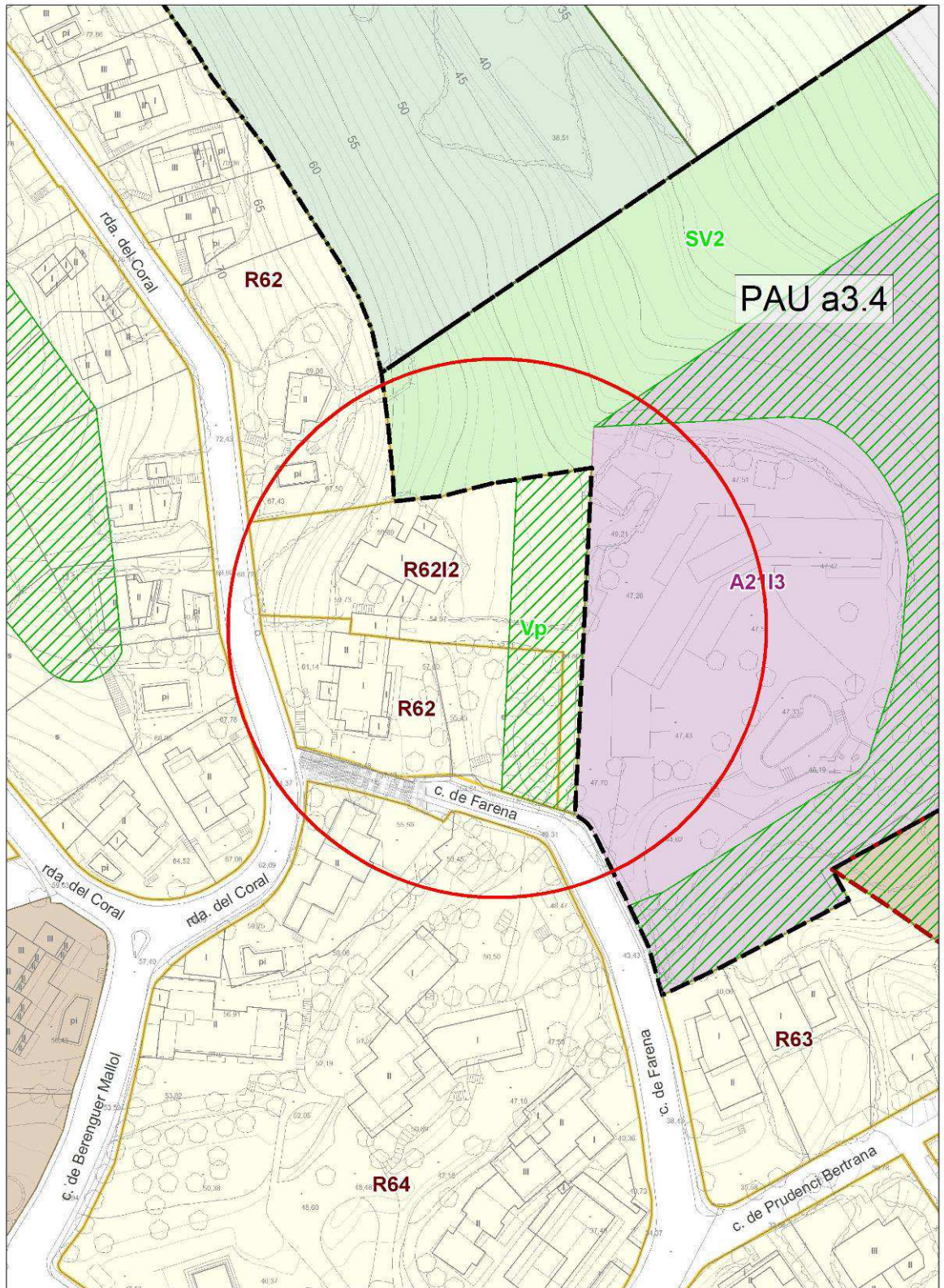

AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL - Obres - Projecte urbanístic
Codi per a validació : 6AZ5A-N7SL9-X001V
Verificació : <https://seu.palafrugell.cat>
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referenciat : 60/65.





JORDI FONT (1 de 2)
Arquitecte Municipal
Data signatura : 07/06/2018 9:56:07
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E

JULIA GIROVAL (2 de 2)
Cap d'Assessoria Jurídica
Data signatura : 07/06/2018 9:59:54
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E



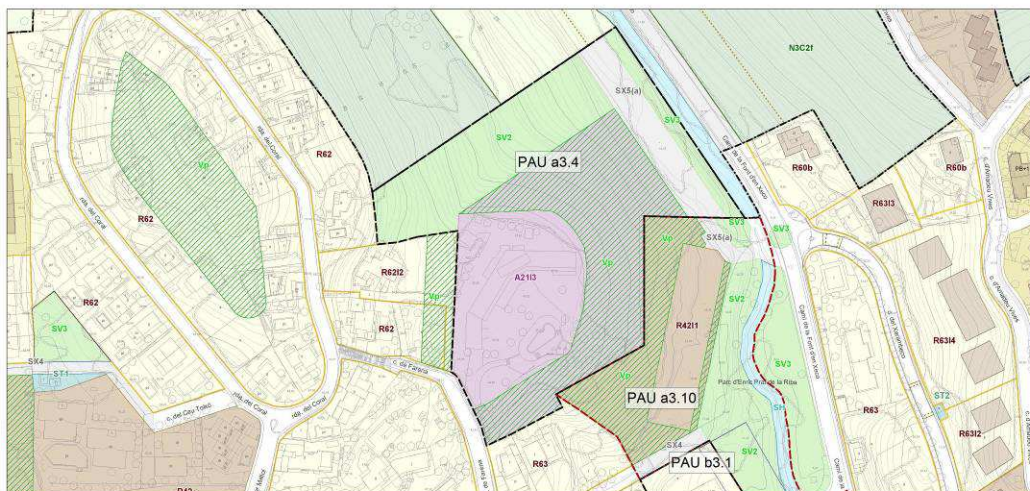


JORDI FONT (1 de 2)
Arquitecte Municipal
Data signatura : 07/06/2018 9:56:07
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E

JULIA GIROVAL (2 de 2)
Cap d'Assessoria Jurídica
Data signatura : 07/06/2018 9:59:54
HASH:56F5C39EB39AC04280B70607A45CD4B226F2E


AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL - Obres - Projecte urbanístic
Codi per a validació : 6AZ5A-N7SL9-X001V
Verificació : <https://seu.palafrugell.cat>
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referenciat : 64/65.

PAU a3.4 Hotel al carrer Farena	
Situació	comprèn els terrenys al nord de Llafranc, de la mateixa propietat, per a la realització d'un hotel.
Objectius	Ampliació d'un petit hotel a Llafranc.
Antecedents urbanístics	Correspon a SNU / Adapt. Cartogràfica 1999.
Superfície	18.156 m ²
Ús principal	Hoteler
Usos compatibles	



Escala: 1/3000

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges					
0,1516 m ² /m ² s		2.753 m ² s		0 hab/ha			0 hab		
Sòl públic per sistemes				Sostre Residencial					
Total	V	E	X	Residencial		habitatges de protecció			
40%	30%	0%	10%	0%	0 m ²	0%	0 m ²	0%	0 m ²

Incidències / Observacions	Estan pendents de finalitzar-se les obres d'urbanització corresponents a l'aparcament i hauran de finalitzar-la prèviament a la construcció de l'ampliació contemplada i fins que no es construeixi el giratori que creua la riera, s'hi haurà de passar mitjançant un passadís provisional. Les cessions d'aprofitament seran del 15% de l'ampliació i, d'acord amb la legislació urbanística, es faran en el seu equivalent econòmic. La construcció de l'ampliació contemplada es resoldrà en PB+1PP i es separarà 10 metres de la finca veïna al sud. A la zona d'influència de la carretera amb titularitat de la Diputació, caldrà donar compliment a les determinacions que es fixin en l'informe que emeti aquesta administració.
Mesures ambientals	El projecte d'urbanització inclourà el dimensionament de l'obra de drenatge del giratori d'acord amb les determinacions de l'estudi hidrològic i hidràulic del projecte s'adequació de la Riera de Llafranc. Caldrà justificar que es dona compliment a l'informe de l'ACA de 3 d'abril de 2009.
Proteccions patrimonials	
Agenda	
Processos desenvolupament	Sexeni
Projecte d'urbanització	1er
Projecte de reparcel·lació adaptat noves determinacions	
Sistema d'actuació	
Reparcel·lació per compensació bàsica.	

