PLA DE MILLORA URBANA PMU b4.2

CESSIÓ DE VIALITAT I ZONA VERDA A LA URB. EL GOLFET (ELS FORCATS).

Calella de Palafrugell Febrer 2015

ÍNDEX

MEMÒRIA

1. Objecte.
2. Promotor.
3. Àmbit del Pla de millora urbana.
4. Estructura de la propietat del sòl.
5. Estat actual.
6. Planejament vigent.
7. Proposta i justificació.
8. Quadre numèric comparatiu.
9. Documentació mediambiental i d'avaluació de la mobilitat generada
10. Gestió.

Annexes:

- fitxa de les dades cadastrals de la finca
- fitxa normativa del PMU b4.2

NORMATIVA

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

PLA D'ETAPES

PLÀNOLS

PLÀNOLS

Plànols d'informació

i1.	Situació (Plànol o.2 "Planejament urbanístic. Sòl urbà i urbanitzable; 1 Qualificació del sòl urbà i urbanitzable"; full 8 del POUM de Palafrugell)	1 : 4.000
i2.	Qualificació (Plànol o.2 "Planejament urbanístic. Sòl urbà i urbanitzable; 2 Qualificació del sòl urbà i urbanitzable"; full 8 del POUM de Palafrugell)	1 : 1.000
i3.	Topogràfic	1 : 1.000
i4.	Estructura de la propietat	1 : 1.000
i5.	Ortofotomapa	

Plànols d'ordenació

o1.	Zonificació	1 : 500
o2.	Regulació de l'edificació 1	1 : 500
o3.	Regulació de l'edificació 2	1 : 500

MEMÒRIA

1.- OBJECTE

El present Pla de millora urbana desenvolupa el sector PMU b4.2 Cessió de vialitat i zona verda a la urb. El Golfet (Els Forcats) d'acord amb el que determina el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Palafrugell, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 22 de gener de 2.015.

Té per objecte:

- aportar els criteris d'ordenació, paisatgístics i mediambientals necessaris per a garantir que les edificacions s'integren adequadament a l'entorn.
- delimitar el polígon d'actuació urbanística per a dur a terme la gestió urbanística, per tal d'obtenir una zona verda pública al carrer del Golfet, al costat de la ja existent.

2.- PROMOTOR

Els promotors del Pla de millora urbana són el germans Raventós Vila: Antonio Raventós Vila, amb DNI 46.103.597-M, Filomena Raventós Vila, amb DNI 46.105.450-H, Juan Raventós Vila, amb DNI 46.111.025-G i Ignacio Raventós Vila amb DNI 46.117.857-M, amb domicili al carrer Cavallers, núm. 78, 2n-2ª, 08034 Barcelona.

3.- ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA

L'àmbit d'aquest Pla de millora urbana és l'establert pel POUM de Palafrugell, i es defineix gràficament en els plànols d'ordenació del POUM o.2 "Planejament urbanístic. Sòl urbà i urbanitzable; 1 Qualificació del sòl urbà i urbanitzable"; full 8, a escala original 1.4.000; i o.2 "Planejament urbanístic. Sòl urbà i urbanitzable; 2 Qualificació del sòl urbà i urbanitzable"; full 8, a escala original 1:1.000.

Està situat en el nucli de Calella de Palafrugell, i ve configurat per terrenys compresos entre l'Avinguda Baldomer Gili i Roig, el carrer del Golfet i el Camí de Ronda.

L'àmbit limita al sud-oest amb la parcel.la de la Casa Raventós, projectada per l'arquitecte Antoni Bonet Castellana en 1973, identificada com a BCIL, bé cultural d'interès local, amb el número 181 en el plànol OO3 Patrimoni arquitectònic - Promoció econòmica (full 8b) del POUM de Palafrugell.

L'àmbit del Pla de millora urbana té una superfície de 4.275 m2, dels quals 3.420 m2 estan qualificats de sòl privat i la resta d'espais públics (342 m2 de zona verda i 513 de vial).

4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL

L'estructura de la propietat del sòl actual és la que es grafia en el plànol I.5 Estructura de la propietat.

Els titulars de les propietats, llurs adreces, les referències cadastrals, número de finca registral, qualificació urbanística i superfícies de sòl de les finques, són els que consten en el quadre de la pàgina següent.

	PROPIETARI	UBICACIÓ	DESCIRPCIÓ	REF. CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFÍCIE (m2) (1)	QUALIFICACIÓ
001	GERMANS RAVENTÓS VILA Cavallers 78, 2º-2ª, 08034 Barcelona	Golfet 24-26 Baldomer Gili 69-71	parcel.la	5070104EG1357S0001YA (porció)	9.940 (porció)	3.420,00	Cases aïllades R6
002	GERMANS RAVENTÓS VILA Cavallers 78, 2º-2ª, 08034 Barcelona	Golfet	pineda		13.473	342,00	Places i jardins urbans SV3
003	Ajuntament de Palafrugell	Golfet	vial			513,00	xarxa viaria
TOTAL						**4.275,00**	

5.- ESTAT ACTUAL

L'àmbit forma part del sòl urbà de Calella, que es caracteritza en aquesta àrea pel domini del ús residencial amb tipologies aïllades, tant de cases unifamiliars com de blocs plurifamiliars.

A l'entorn, malgrat l'ocupació de les edificacions, els cossos annexes i les piscines, persisteix encara la pineda com un element dominant en el paisatge.

L'àmbit que tractem té una topografia irregular però amb un pendent general en direcció oest-est, descendent cap a la línia de costa. Les cotes més elevades corresponen al límit oest definit per l'Avinguda Baldomer Gili i Roig (entre 50 i 48 m) i les més baixes al Camí de Ronda en el límit est (20 m).

Perspectiva de l'Avinguda Baldomer Gili i Roig. A la dreta la tanca de la parcel.la que forma part de l'àmbit del PMU b4.2.

El tram del carrer del Golfet inclòs a l'àmbit, objecte de cessió, està urbanitzat i integrat a la xarxa d'espais viaris. El paviment i els serveis tenen un bon estat de conservació i no calen obres d'arranjament.

L'espai lliure (clau SV3), també objecte de cessió, està ocupat per una pineda que, conjuntament amb l'arbrat dels espais lliures de les parcel.les de l'entorn, contribueix a la percepció d'aquesta part del nucli de Calella com una zona residencial inserida en el bosc.

El tram del carrer del Golfet i de la zona verda que formen part de l'àmbit del PMU b4.2. A la dreta, al fons, el mur de pedra que pertany a la parcel.la inclosa també a l'àmbit.

El sòl qualificat de zona de cases aïllades (clau R6) està ocupat per una pineda, tal com s'observa a la fotografia aèria següent.

Perspectiva aèria de l'àmbit i del seu entorn. En el centre de la imatge destaca, la Casa Raventós, projectada per l'arquitecte Antoni Bonet Castellana en 1973, identificada com a BCIL, pel Pla de protecció i d'intervenció en el patrimoni històric de Palafrugell, PEPIPHP. (La casa Raventós queda fora de l'àmbit del PMU b4.2)

6.- PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent municipal ve establert pel Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Palafrugell, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 22 de gener de 2015.

L'àmbit i els paràmetres d'ordenació del Pla de millora urbana PMU b4.2 Cessió de vialitat i zona verda a la urb. El Golfet (Els Forcats), que tractem, es recullen en la fitxa del POUM de Palafrugell que s'adjunta al final d'aquesta memòria.

La reglamentació del sòl qualificat de sistema viari (clau SX), que forma part del sistema de comunicacions, s'estableix a l'article 71 i següents de les normes urbanístiques del POUM. Per les seves caractrístiques, el tram inclòs en el Pla de millora urbana es considera de tipus Complementària de vialitat (clau X3).

La reglamentació del sistema d'espais verds (clau SV), que s'engloba dins dels sistemes d'espais lliures, s'estableix a l'article 82 i següents de les normes urbanístiques del POUM i, específicament, la reglamentació dels sòls assignats a la clau SV3 del sistema de places i jardins, com és el cas de la zona verda inclosa en el POUM, s'estableix al 91 i següents.

En relació de les zona d'aprofitament privat, la fitxa del PMU indica com a ús principal el residencial i com a usos compatibles els de la zona R6.

Les parcel·les veïnes de la mateixa illa estan qualificades de "zona residencial de cases aïllades, subzona de regulació de l'edificació existent" de clau R60, amb l'epígraf "a" pel cas de la parcel·la on s'ubica la Casa Raventós, reconeguda com a BCIL, i amb l'epígraf "b" la resta, que es caracteritza pel reconeixement d'edificacions existents que superen la volumetria normalment admesa.

La reglamentació detallada de la zona R6 i de les seves subzones consta a l'article 146 i següents de les normes urbanístiques del POUM.

Pel cas de la subzona R65, de parcel.la mínima de 3.000 m2 s'estableixen, entre d'altres, el paràmetres següents (article 154):

- nombre màxim de plantes: PB+1p
- Alçaria reguladora màxima 7m, referits a la parcel.la
- Nombre de plantes: PB+1
- Índex d'edificabilitat net per parcel.la: 0,12 m2 sostre/m2 sòl
- Ocupació màxima de parcel.la: 10%
- Front mínim: 25 m
- Separacions mínimes als límits de parcel.la: 10 m

7.- PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ

Delimitació de l'àrea implantació de l'edificació

Els articles 261 i següents de les Normes urbanístiques del POUM de Palafrugell, de regulació dels paràmetres referits a la parcel.la, ja estableixen amb caràcter general una sèrie de mesures per garantir la implantació de l'edificació de forma respectuosa amb la topografia i el tractament paisatgístic de les parcel.les atenent la pineda existent.

Entre d'altres, els articles 264 i 272, sobre adaptació topogràfica i moviments de terra, limiten l'alteració del pendent natural impossibilitant aterrassaments o murs excessius que desvirtuïn la configuració natural actual.

En el sector que tractem, a més d'aquestes prescripcions convé delimitar amb més precisió la àrea susceptibles d'ocupació i els criteris per la definició volumètrica de l'edificació.

S'observa que el terreny té un major pendent a l'est, coincidint amb la franja més propera al jardí posterior de la Casa Raventós, ocupat per la piscina. La resta de la parcel·la manté una topografia més o menys homogènia: un vessant que descendeix suaument, sense cap accident o depressió important, des del front del carrer Baldomer Gili i Roig cap a l'est, que resulta apte per l'edificació en qualsevol localització.

Per aquest motiu, es preserva d'edificació l'àrea de major pendent, est de la zona d'aprofitament privat, mentre que la resta es considera susceptible de ser edificada amb les condicions d'ocupació màxima i de separació als llindars que es determinen gràficament al plànol o.2 de Regulació de l'edificació 1.

Zonificació i divisió parcel.laria

La divisió parcel.laria està condicionada per les condicions topogràfiques del terreny i per la presència de la casa Raventós, identificada com a BCIL amb el núm. 181 en el Pla de protecció i d'intervenció en el patrimoni històric de Palafrugell (PEPIPHP), projectada per l'arquitecte Antoni Bonet Castellana en 1973.

Considerant, el nivell de protecció del patrimoni, sembla assenyat plantejar l'ordenació de l'àmbit potenciant l'àrea lliure d'edificació a l'entorn de la Casa Raventós, a mode de franja de protecció paisatgística, coincident amb el pendent topogràfic més acusat.

Així es qualifica una franja de zona residencial de cases aïllades, subzona de regulació de l'edificació existent, de clau R60a, com a espai lliure o jardí que s'integra a la parcel·la on s'insereix la Casa Raventós.

Mentre que la resta de la propietat privada es qualifica de zona residencial de cases aïllades, subzona de regulació de parcel·la mínima de 3.000 m2, de clau R65c2, en consonància amb les característiques de les parcel·les veïnes de la mateixa illa, on es concentra el sostre edificable que el POUM preveu per aquest sector.

Aquesta parcel·la resultant té front al carrer del Golfet i a l'avinguda Baldomer Gili i Roig, des de la quals és possible l'accés rodat en bones condicions.

La façana a l'Avinguda Baldomer Gili i Roig té una front superior al mínim de 25 m (article 154.2).

Definició de la volumetria

Tot i que es tracta d'una única edificació principal, el present PMU estableix les pautes que defineixen la volumetria en relació del terreny de la parcel·la on s'insereix.

En primer terme, tal com ja s'ha explicitat en el punt anterior, es defineix l'envolupant màxima de l'edificació en planta, tenint en compte les separacions mínimes als llindars, però també afavorint un major distanciament de la franja de major pendent i de separació amb la Casa Raventós, catalogada com a BCIL.

En segon terme, es regula sobre la topografia de la parcel.la la implantació de la planta baixa i de la planta pis, evitant la continuïtat d'un front continu a la màxima alçada permesa de PB+1, que podria constituir una barrera visual excessiva des de l'Avinguda Baldomer Roig i Gili. Igualment es limita el nombre de plantes a PB a la part posterior, més propera a la franja de separació amb la Casa Raventós (veure el plànol o.3 de Regulació de l'edificació 2).

Conservació paisatgística

Tant la tanca de ferro que defineix el front de la parcel.la a l'Avinguda Baldomer Gili i Roig con el mur de pedra que constitueix la façana del carrer del Golfet, es protegeixen per la seva qualitat constructiva i arquitectònica.

També es prescriu la conservació de l'arbrat de la franja de separació, entre la piscina de la Casas Raventós i la nova edificació, que es concep com el fons

paisatgístic del d'aquest edifici singular, que recull el Pla de protecció i d'intervenció en el patrimoni històric de Palafrugell.

8.- QUADRE NUMÈRIC COMPARATIU

àmbit PMU 4.275 m2

Sistemes	**qualificacions POUM**		**qualificacions PMU**		**diferència**	
viari (SX)	513 m2	12,00%	513 m2	12,00%	*0 m2*	*0,00%*
places i jardins urbans (SV3)	342 m2	8,00%	342 m2	8,00%	*0 m2*	*0,00%*
	855 m2	20,00%	**855 m2**	20,00%	*0 m2*	*0,00%*
zona residencial (R6)						
sense determinar	3.420 m2	80,00%	0 m2	0,00%	*0 m2*	*-80,00%*
edificació existent (R60a)	0 m2	0,00%	420 m2	9,82%	*0 m2*	*9,82%*
parcel.la 3.000 me (R65c2)	0 m2	0,00%	3.000 m2	70,18%	*0 m2*	*70,18%*
	3.420 m2	80,00%	**3.420 m2**	80,00%	*0 m2*	*0,00%*
Total	**4.275 m2**	100,00%	**4.275 m2**	100,00%	*0 m2*	*0,00%*

sostre i edificabilitat	**POUM**	**PMU**	**diferència**
edificabilitat bruta	0,09 m2 st / m2 sòl	0,09 m2 st / m2 sòl	0
sostre màxim àmbit			
sense determinar	385 m2 st	0 m2 st	
edificació existent (R60a)	0 m2 st	0 m2 st	
parcel.la 3.000 m2 (R65c2)	0 m2 st	385 m2 st	
	385 m2 st	**385 m2 st**	0
nombre màxim d'habitatges			
	2	2	0

9.- DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL I D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

El desenvolupament urbanístic que projecta el present Pla de millora urbana no modifica les condicions mediambientals que es desprenen de l'aplicació del POUM de Palafrugell, a la vegada que segueix les pautes de sostenibilitat que indiquen els articles 3 i 9 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (TRLUC).

Paral.lelalment, no s'està en el cas de l'article 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, donat que es tracta de sòl urbà consolidat, essent innecessari l'informe mediambiental específic.

Igualment, el planejament vigent no estableix determinació alguna al respecte de la mobilitat sostenible que podés alterar aquest Pla especial de millora urbana.

Tampoc s'està en el cas de la Disposició transitòria segona de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.

Així mateix, el desenvolupament urbanístic que projecta el present Pla de millora urbana no suposa una alteració respecte a xarxa existent actualment i la previsió del transport públic del municipi.

10.- GESTIÓ

S'estableixen un únic polígon d'actuació urbanística per a dur a terme la gestió urbanística i el desenvolupament del sector, mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

En relació de la urbanització del tram del carrer del Golfet i de la zona verda inclosos en l'àmbit del Pla de millora urbana no és necessari executar cap tipus d'obra donat que ja estan integrats a l'espai públic i presenten un bon estat de conservació.

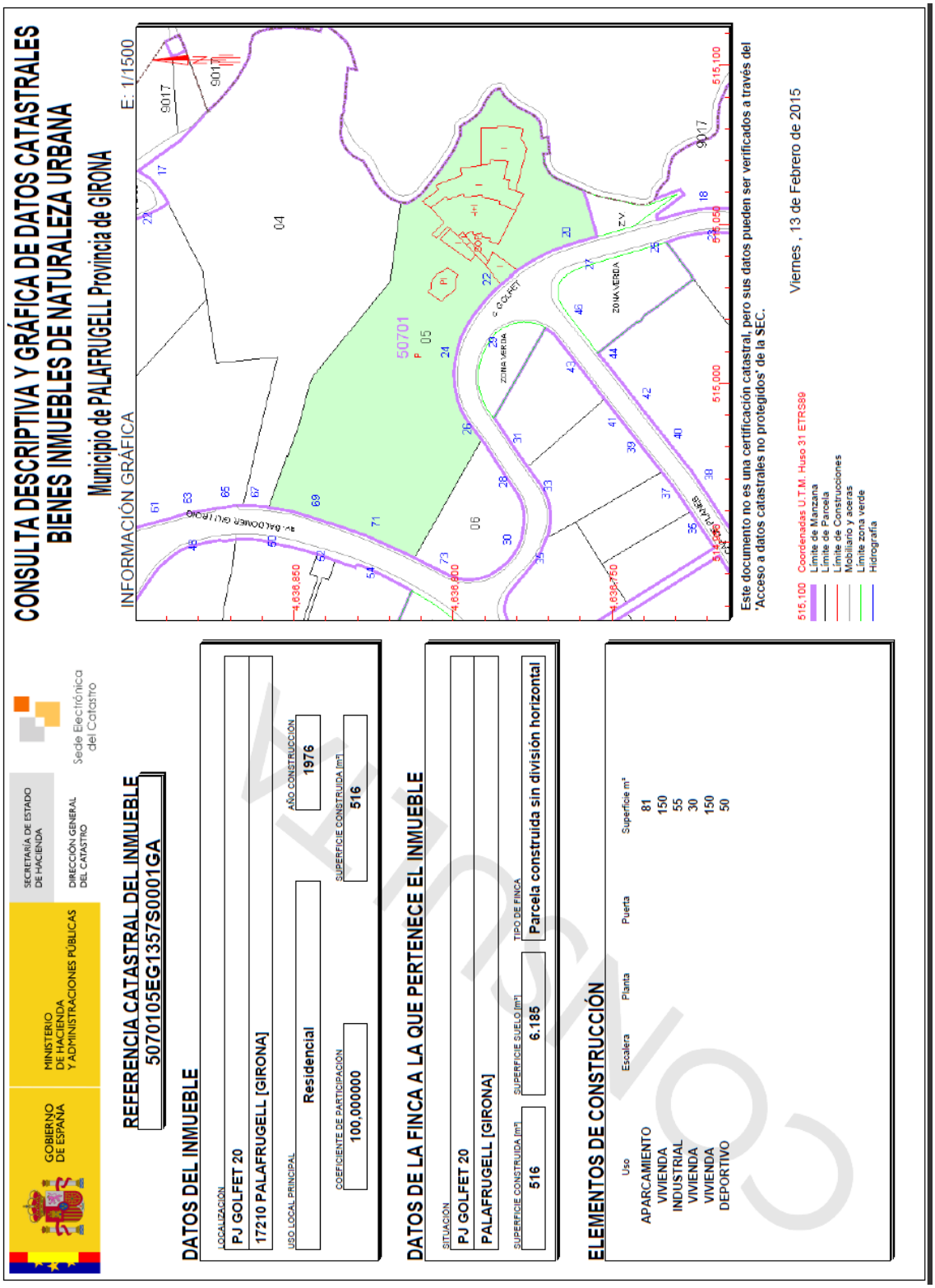
En aquet cas, considerant també que es tracta d'un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, de propietat unitària, d'acord amb l'article 131 del TRLUC, aquesta queda alliberada de les seves obligacions un cop ha lliurat els terrenys de cessió obligatòria gratuïta de la finca destinada a zona verda, mitjançant l'oferiment de la cessió realitzat bé en escriptura pública atorgada per la propietat, bé per compareixença davant el secretari o secretària municipal.

Altrament, donada l'estructura de la propietat unitària de l'àmbit on la zona verda a cedir ja constitueix una finca registral independent (núm. 13.473) i el sòl d'aprofitament privat també forma part d'una altra finca registral (núm. 9.940), resulta innecessària la nova adjudicació de la finca registral núm. 9940 a la mateixa propietat.

I en relació de la possible parcel·lació d'aquesta finca, donat que aquest PMU ja la predetermina, (es diferencia la possible parcel·la de 3.000 m en zona R65c2 de la resta en zona R60a), aquesta es pot resoldre directament mitjançant llicència urbanística.

Annexes:

– **Fitxa de les dades cadastrals de la finca**



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de PALAFRUGELL Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5070105EG1357S0001GA

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PJ GOLFET 20
17210 PALAFRUGELL [GIRONA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1976
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 516

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
PJ GOLFET 20
PALAFRUGELL [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 516
SUPERFICIE SUELO (m²): 6.185
TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO				81
VIVIENDA				150
INDUSTRIAL				55
VIVIENDA				30
VIVIENDA				150
DEPORTIVO				50

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500

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.

Viernes , 13 de Febrero de 2015

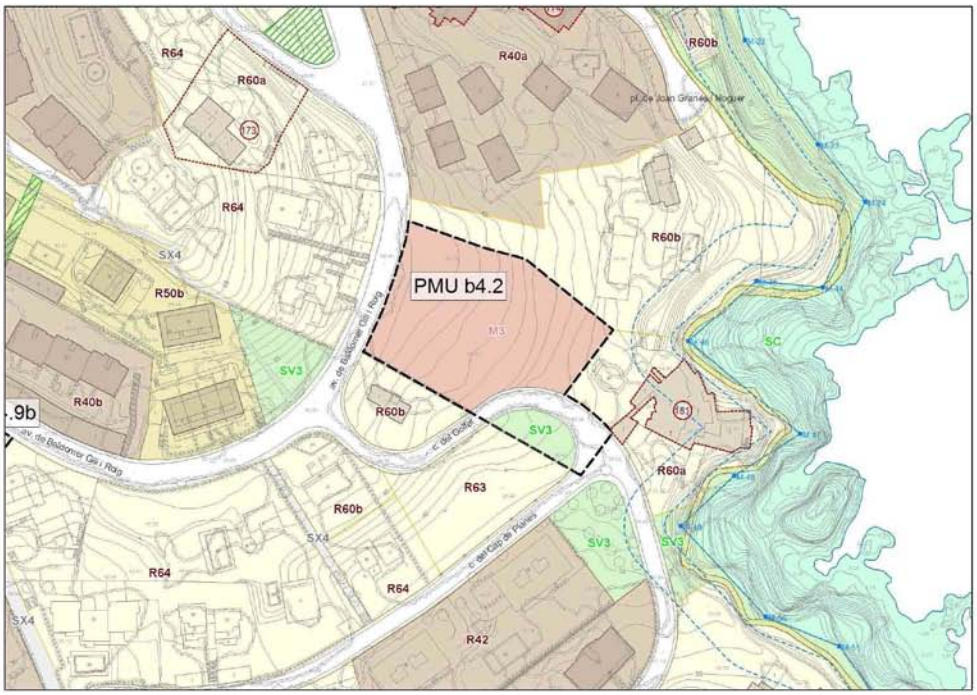
515,100 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

– Fitxa normativa del PMU b4.2

ajuntament de palafrugell

PMU b4.2 Cessió de vialitat i zona verda a la urb. El Golfet (Els Forcats)	
Situació	Terrenys compresos entre l'avinguda Baldomer Gili i Roig, el carrer del Golfet i el camí de ronda.
Objectius	Obtenció d'una zona verda pública al carrer del Golfet al costat de la ja existent.
Antecedents urbanístics	Correspon a part de l'ambit Ub 4.4 / Adapt. Cartogràfica 1999

Superfície	4.275 m^2		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	Zones R6



Escala: 1/2000

Característiques:

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges					
0,09 m^2st/m^2s		385 m^2s		5 hab/ha		2 hab			
Sòl públic per sistemes				Sostre Residencial		habitatges de protecció			
						Protegit		Concertat	
Total	V	E	X						
20%	8%	0%	12%	100%	385 m^2	0%	0 m^2	0%	0 m^2

POUM Palafrugell Document III Annex 1B: Fitxes PMU

Incidències / Observacions	L'edificació resultant respectarà les característiques bàsiques de la zonificació R65 amb la condició que es conservi la tanca existent al carrer de Baldomer Gili i Roig i procurant respectar al màxim l'arbrat existent.
Mesures ambientals	
Proteccions patrimonials	

Agenda

Processos desenvolupament	**Sexeni**	**Sistema d'actuació**
Pla de Millora Urbana. Projecte d'urbanització. Projecte de reparcel·lació.	1er	Reparcel·lació per compensació bàsica.

NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte, àmbit i marc legal.

1. Les normes presents són part integrant del Pla de millora urbana PMU b4.2 Cessió de vialitat i zona verda a la urb. El Golfet (Els Forcats).
2. El present Pla de millora urbana desenvolupa l'esmentat sector d'acord amb el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Palafrugell, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 22 de gener de 2.015.
3. Aquest Pla de millora urbana, segons el POUM de Palafrugell, té per objecte l'obtenció d'una zona verda pública al carrer del Golfet al costat de la ja existent i l'aportació dels criteris paisatgístics i mediambientals necessaris per garantir que les edificacions s'integrin adequadament en la finca i, a més, la definició del polígon d'actuació urbanística per a dur a terme la gestió urbanística i el seu desenvolupament.
4. L'àmbit d'aquest Pla de millora urbana es defineix gràficament en els plànols d'informació i està configurat per terrenys compresos entre l'Avinguda Baldomer Gili i Roig, el carrer del Golfet i el Camí de Ronda.
5. Aquest Pla de millora urbana s'empara en la normativa urbanística vigent, concretament en el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 2. Contingut.

El contingut d'aquest Pla de millora urbana dóna compliment a allò previst en l'article 68 i concordants de la Llei d'urbanisme, així com al seu Reglament, i està formada pels documents adients a la seva naturalesa, següents:

- Memòria.
- Normes urbanístiques.
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació

Article 3. Obligatorietat.

Les determinacions d'aquest Pla de millora urbana obliguen per igual a l'Administració i als particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públiques o privades, provisionals o definitives, han de subjectar-se al mateix.

Article 4. Regles d'interpretació.

1. Les determinacions d'aquest Pla de millora urbana s'interpreten atenent al seu contingut d'acord amb llurs objectius i finalitats expressats a la memòria.
2. En els casos de dubte o imprecisió, les normes escrites prevalen sobre qualsevol determinació gràfica, i entre dues determinacions gràfiques preval sempre la de menor escala. Si subsisteix la imprecisió preval la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per a sistemes públics.
3. La delimitació dels sectors, unitats, zones i sistemes d'aquest Pla de millora urbana pot ser precisada o ajustada pels instruments de planejament o gestió urbanística que la desenvolupin, respectant les regles següents:
   a) No alterar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols d'ordenació, en més o menys d'un cinc per cent (5 %).
   b) No alterar la forma substancial de les àrees, efectuant exclusivament els ajustaments deguts a:
      - Les alineacions d'edificació existents.
      - Les característiques geogràfiques i topogràfiques del terreny.
      - Els límits de propietat.
      - L'existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.
   c) La delimitació dels sistemes d'equipaments i espais lliures no podrà ajustar-se mai de forma que suposi disminució de la seva superfície.
4. En tot allò que no estigui previst o regulat expressament en aquest Pla de millora urbana són d'aplicació supletòria les Normes urbanístiques del POUM de Palafrugell i altres normatives vigents sobre urbanització, edificació, habitatge, indústria, estètica i mediambient.
5. Tots els conceptes utilitzats en les presents Normes són els definits en el POUM de Palafrugell i, per tant, no s'admet cap altra interpretació que les que hi siguin contingudes.

Article 5. Modificació.

Les previsions d'aquest Pla de millora urbana poden ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons que preveu la legislació vigent.

TÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 6. Qualificació del sòl

1. El sòl comprès dins l'àmbit del PMU es qualifica de zones i sistemes.

2. S'entén per zona aquella part del sòl dins de la qual, i atenent-se a les previsions d'aquest PMU, es poden exercir els drets relatius a l'aprofitament.
   Es defineixen les següents zones:
   - zona residencial de cases aïllades, subzona de regulació de l'edificació existent, de clau R60a
   - zona residencial de cases aïllades, subzona de regulació de parcel·la mínima de 3.000 m2, de clau R65c2

3. S'entenen com sistemes els sòls que constitueixen l'estructura urbana de l'àmbit. S'inclouen els següents sistemes:
   - sistema de places i jardins, de clau SV3 (sistema d'espais lliures)
   - sistema viari, de clau SX.

4. Els sòls del sistema d'espais lliures (SV3) són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament. (El sòl qualificat de sistema viari ja constitueix un vial públic).

TÍTOL TERCER. NORMES PARTICULARS DE LA SUBZONA RESIDENCIAL DE CASES AÏLLADES, SUBZONA DE REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ EXISTENT, DE CLAU R60a

Article 7. Normes particulars de la subzona residencial de cases aïllades, subzona de regulació de l'edificació existent, de clau r60a

1. El sòl que aquest PMU qualifica de "zona residencial de cases aïllades, subzona de regulació de l'edificació existent", de clau R60a, es vincula a la parcel·la de la Casa Raventós (identificada com a BCIL amb el núm. 181 en el Pla de protecció i d'intervenció en el patrimoni històric de Palafrugell, PEPIPHP), com a espai lliure.

2. S'estableix una franja de 10 m d'ample, contigua al límit de la zona, que es considera de protecció de l'entorn de la Casa Raventós, projectada per l'arquitecte Antoni Bonet Castellana en 1973. En aquesta franja s'escau mantenir la pineda actual i es prohibeixen les modificacions de la topografia, les construccions auxiliars (incloses les piscines) i la construcció de qualsevol tipus de mur o tanca, excepte la de separació entre propietats o límit de finques, que haurà de ser de xarxa metàl.lica calada, i d'alçada màxima d'1,80 m. Es duran a terme els tractaments de silvicultura necessaris per a la seva conservació i regeneració.

3. A més de les determinacions i proteccions que el PEPIPHP estableix, és d'aplicació l'article 149 de les NNUU del POUM de Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de regulació de l'edificació existent. Clau R60.

TÍTOL TERCER. NORMES PARTICULARS DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CASES AÏLLADES, SUBZONA DE REGULACIÓ DE PARCEL.LA MÍNIMA DE 3.000 m2, DE CLAU R65c2.

Article 8. Normes particulars de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel.la mínima de 3.000 m2, de clau R65c2.

1. Se entén com a parcel.la mínima i única la totalitat del sòl qualificat de zona residencial de cases aïllades, subzona de regulació de parcel·la mínima de 3.000 m2, de clau R65c2, de superfície 3.000 m2.

2. S'estableix el sostre màxim de la parcel.la en 385m2 i l'edificabilitat neta en 0,1283 m2 sostre/m2 sòl.

3. L'alçaria màxima de l'edificació és de 7 metres, referits a la parcel·la, i el nombre màxim de plantes és de 2 (PB+1).

4. El percentatge d'ocupació màxima de la parcel.la és el 10%, havent-se de situar l'edificació principal dins del perímetre màxim que s'estableix gràficament en el plànol o.2 Regulació de l'edificació 1.

5. S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar aparellat, a més dels altres que admet l'article 154.6 de les NNUU del POUM pel cas de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel.la mínima de 3.000 m2, de clau R65.

6. El nombre màxim d'habitatges a la parcel.la és d'1 en tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat i de 2 en tipologia d'habitatge unifamiliar aparellat. En aquest cas, la configuració arquitectònica haurà d'ésser unitària, responent a un únic projecte de conjunt amb independència de la seva possible construcció per fases.

7. La posició de les plantes en relació amb la topografia de la parcel.la i el sostre edificable que li correspon a cada planta són els que s'indiquen en el plànol o.3 Regulació de l'edificació 2.

8. Es conservarà el tancament de reixa de ferro existent al carrer de Baldomer Gili i Roig i el mur de pedra que caracteritza la façana de la parcel.la al carrer del Golfet, que té continuïtat en tot aquest front de la finca de la Casa Raventós. La reixa de ferro del carrer Baldomer i Gili es podrà modificar

puntualment, mantenint el disseny actual, per tal de crear els accessos per a vianants i vehicles, endarrerint-la o formalitzant un espai o àrea d'espera que faciliti l'entrada i sortida amb seguretat, sense afectar la circulació del carrer.

9. A les àrees de la parcel.la no ocupades per l'edificació es respectarà l'arbrat existent per tal de minorar la percepció de l'edificació i mantenir el paisatge de pineda que caracteritza aquest entorn.

10. Especialment a la franja contigua al límit est, que s'indica en el plànol o.2 Regulació de l'edificació 2, que es considera de protecció de l'entorn de la Casa Raventós, projectada per l'arquitecte Antoni Bonet Castellana en 1973, on s'escau mantenir la pineda actual i es prohibeixen les modificacions de la topografia, les construccions auxiliars (incloses les piscines) i la construcció de qualsevol tipus de mur o tanca, excepte la de separació entre propietats o límit de finques, que haurà de ser de xarxa metàl.lica calada, i d'alçada màxima d'1,80 m. Es duran a terme els tractaments de silvicultura necessaris per a la seva conservació i regeneració.

11. Per tot allò no especificat en aquest PMU, és d'aplicació la regulació de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel.la mínima de 3.000 m2, de clau R65 (article 154 de les NNUU del POUM).

TÍTOL QUART. GESTIÓ URBANÍSTICA

Article 9. Divisió poligonal.

S'estableixen un únic polígon d'actuació urbanística per a dur a terme la gestió urbanística i el desenvolupament del sector.

Article 10. Obres d'urbanització.

No és necessari executar cap tipus d'obra donat que la zona verda i el tram de vial ja estan integrats a l'espai públic i presenten un bon estat de conservació

Article 11. Sistema d'actuació urbanística.

1. S'estableix el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

2. D'acord amb l'article 131 del TRLUC, ates que les obres d'urbanització ja estan executades i que es tracta d'un àmbit de propietat unitària, aquesta queda alliberada de les seves obligacions un cop hagi lliurat els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta de la finca destinada a zona verda, mitjançant l'oferiment de la cessió, realitzat bé en escriptura pública atorgada per la propietat, bé per compareixença davant el secretari o secretària municipal.

Article 12. Parcel·lació.

Es possibilita la parcel·lació per tal de configurar la parcel·la qualificada de zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel.la mínima de 3.000 m2, de clau R65c2, com a finca independent, sempre i quan s'hagi procedit prèvia o simultàniament a la cessió de la finca qualificada de sistema de places i jardins, de clau SV3.

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

L'avaluació econòmica i financera té com a finalitat principal la verificació de la viabilitat de la proposta de transformació urbanística del Pla de millora urbana, tot considerant alhora l'estimació dels costos a càrrec dels beneficiaris de l'actuació i la repercussió d'aquests sobre l'aprofitament urbanístic que s'atorga.

En el cas del PMU que tractem, atès que no és necessària la realització de cap tipus d'obra d'urbanització i que, en seguiment de la divisió poligonal proposada, no existeixen compensacions econòmiques entre propietaris, no s'escau realitzar l'estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del Pla.

PLA D'ETAPES

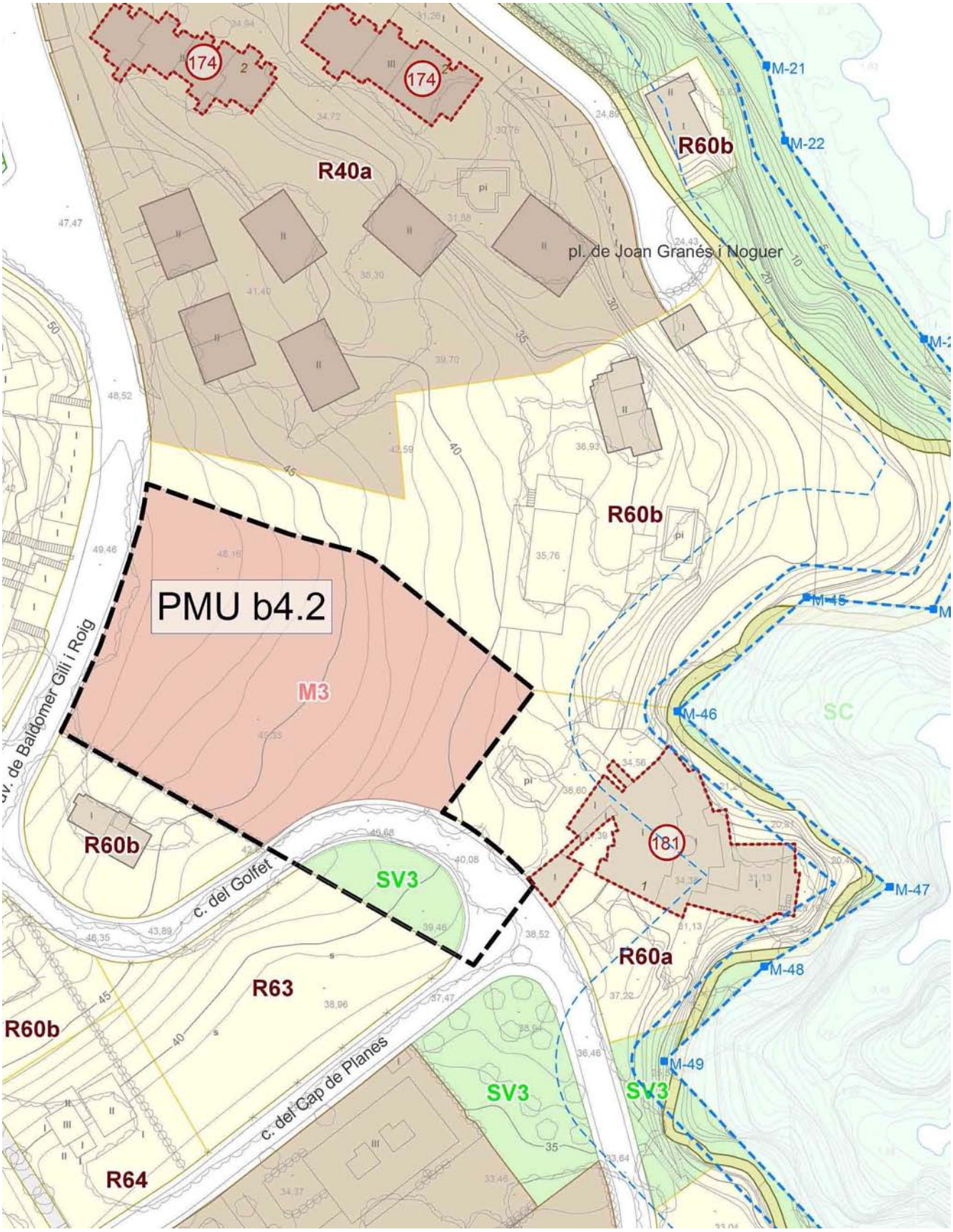
Es preveu un termini de deu anys per la sol·licitud de la llicència municipal d'edificació, des de la data d'executivitat del present Pla de millora urbana.

A Palafrugell, febrer de 2015.

EL PROMOTOR S.Murillo, COAC núm. 19.226-0

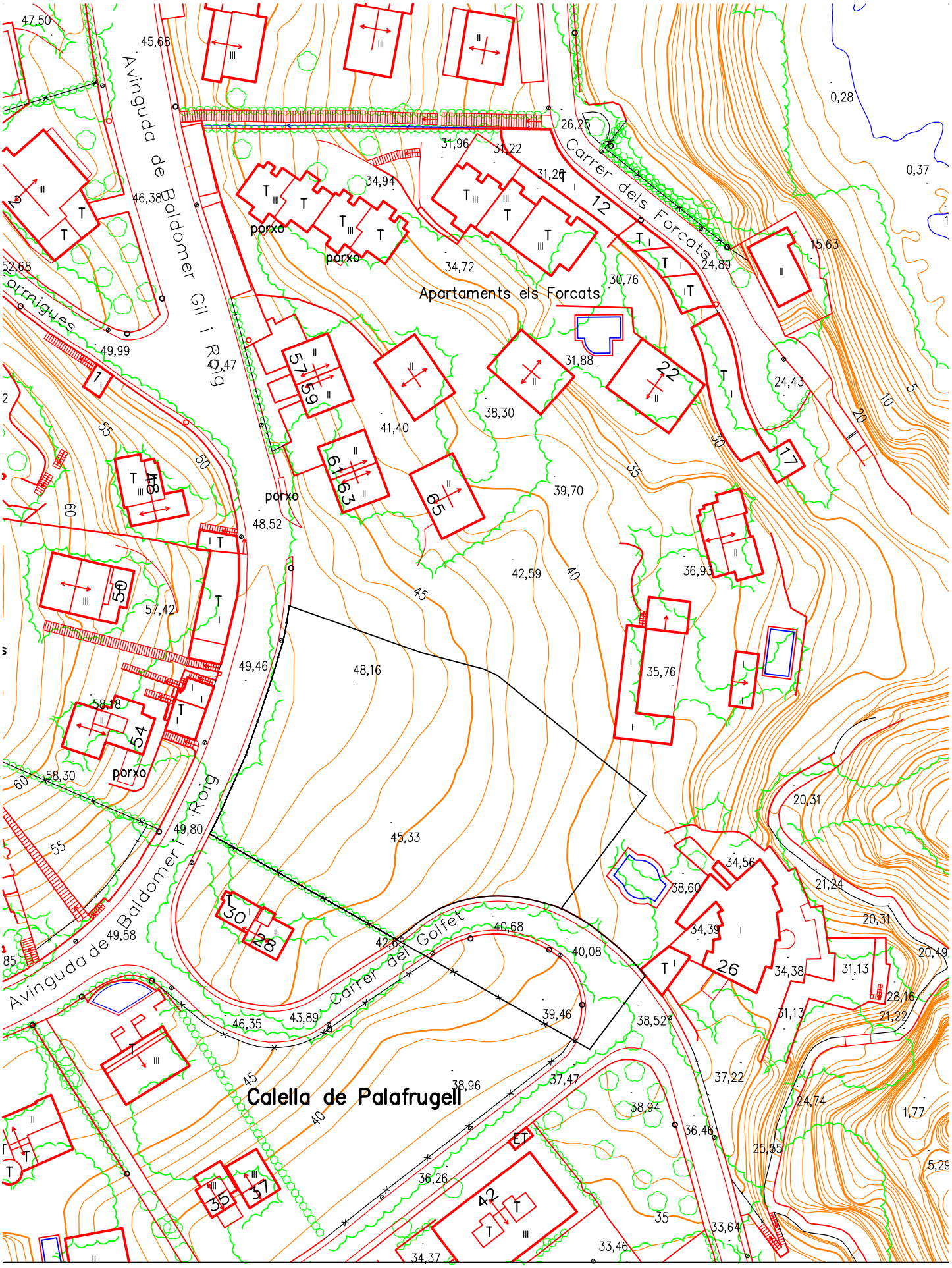
Còpia parcial del Plànol o.2 "Planejament urbanístic. Sòl urbà i urbanitzable; 1 Qualificació del sòl urbà i urbanitzable"; full 8 del POUM de Palafrugell.

PLA DE MILLORA URBANA PMU b4.2 CESSIÓ DE VIALITAT I ZONAVERDA A LA URB. EL GOLFET (ELS FORCATS).	Promotors Germans Raventós	I1. Situació
Calella de Palafrugell	Febrer 2015	Escala 1 : 4.000

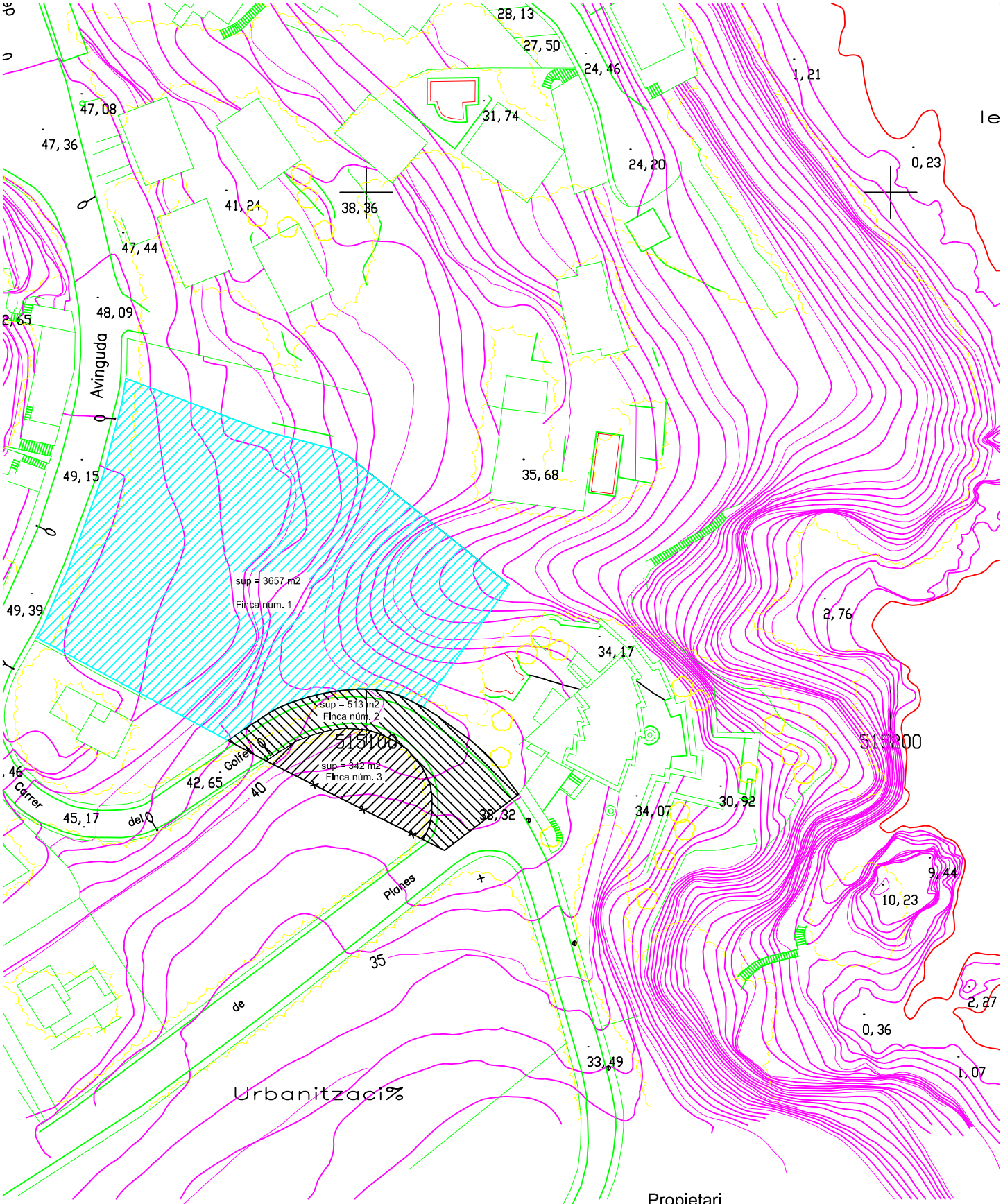


Còpia parcial del Plànol o.2 "Planejament urbanístic. Sòl urbà i urbanitzable; 2 Qualificació del sòl urbà i urbanitzable"; full 8 del POUM de Palafrugell.

PLA DE MILLORA URBANA PMU b4.2 CESSIÓ DE VIALITAT I ZONAVERDA A LA URB. EL GOLFET (ELS FORCATS).	Promotors Germans Raventós	I2. Qualificació
Calella de Palafrugell	Febrer 2015	Escala 1 : 1.000



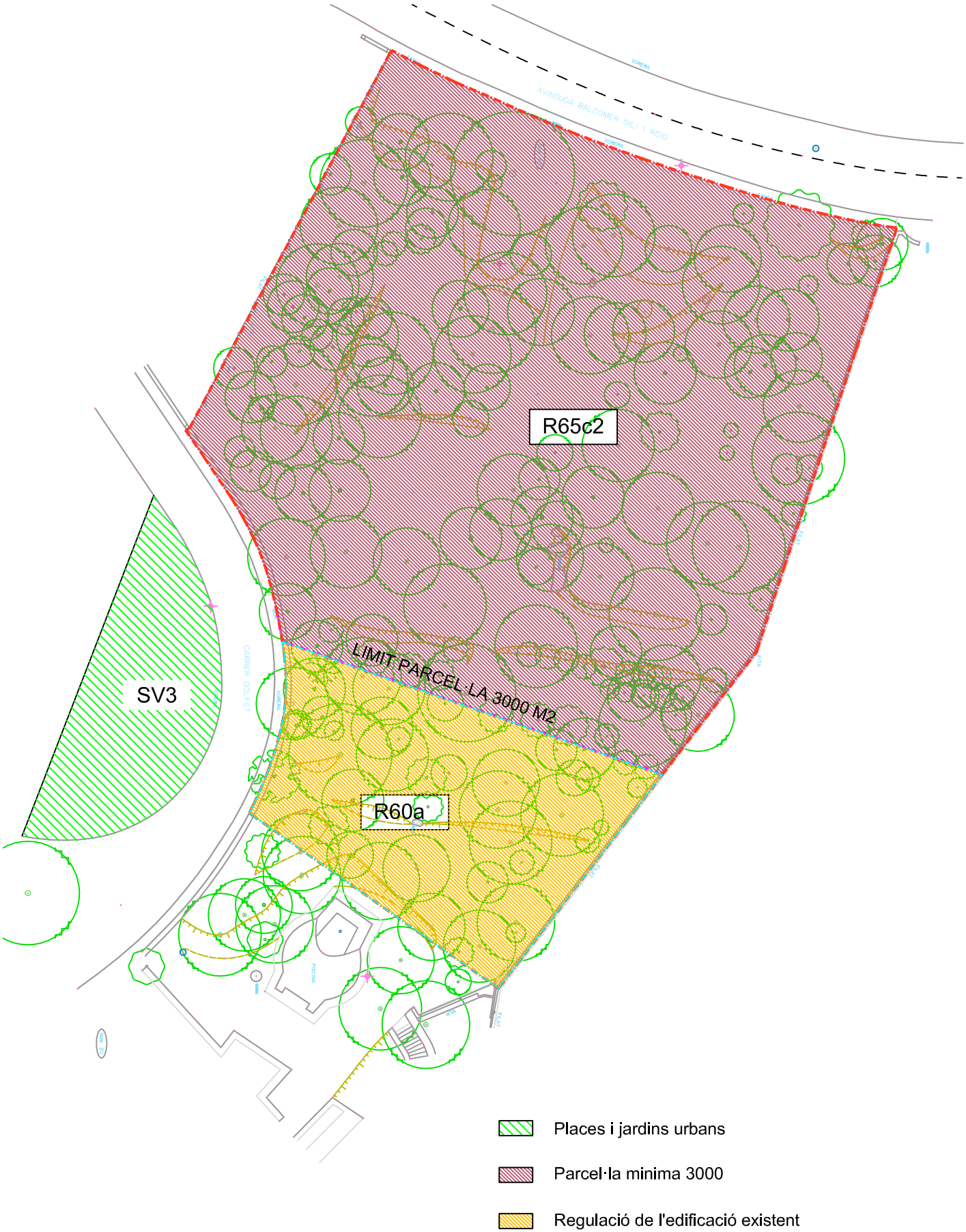
PLA DE MILLORA URBANA PMU b4.2 CESSIÓ DE VIALITAT I ZONA VERDA A LA URB. EL GOLFET (ELS FORCATS).	Promotors Germans Raventós	i3. Topogràfic
Calella de Palafrugell	Febrer 2015	Escala 1 : 1000



Propietari	
Finca núm. 1	Germans Raventós
Finca núm. 2	Viari Ajuntament de Palafrugell
Finca núm. 3	Germans Raventós

PLA DE MILLORA URBANA PMU b4.2 CESSIÓ DE VIALITAT I ZONA VERDA A LA URB. EL GOLFET (ELS FORCATS).	Promotor : Germans Raventós	i4. Estructura propietat
Calella de Palafrugell	Febrer 2015	Escala 1 : 1000

PLA DE MILLORA URBANA PMU b4.2 CESSIÓ DE VIALITAT I ZONAVERDA A LA URB. EL GOLFET (ELS FORCATS).	Promotors Germans Raventós	I5. Ortofotomapa
Calella de Palafrugell	Febrer 2015	Escala



PLA DE MILLORA URBANA PMU b4.2 CESSIÓ DE VIALITAT I ZONA VERDA A LA URB. EL GOLFET (ELS FORCATS).	Promotor : Germans Raventós	o1 Zonificació
Calella de Palafrugell	Febrer 2.015	Escala 1 : 500

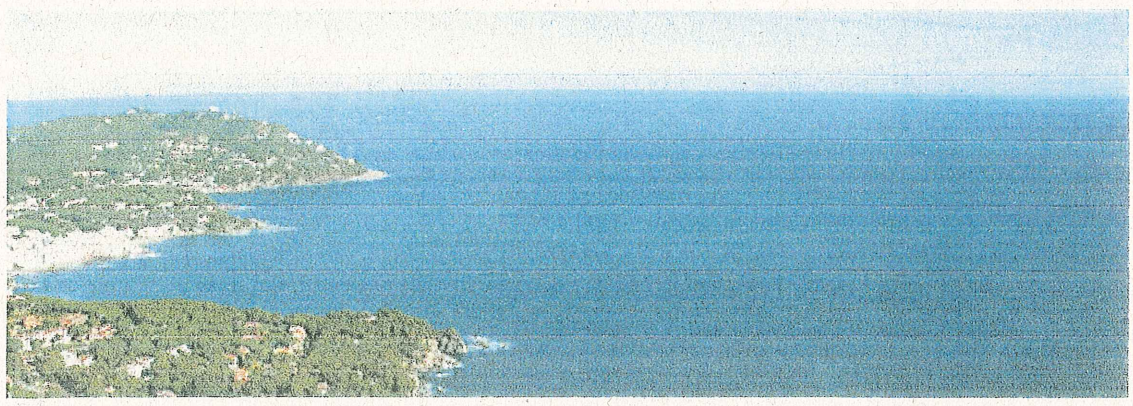
Perimetre màxim d'implantació de l'edificació

Zona de protecció topogràfica (art. 7.2 i 8.10, NNUU PMU b4.2)

Arbrat protegit (art. 7.2 i 8.10, NNUU PMU b4.2)

PLA DE MILLORA URBANA PMU b4.2 CESSIÓ DE VIALITAT I ZONA VERDA A LA URB. EL GOLFET (ELS FORCATS).	Promotor : Germans Raventós	o2 Planta reguladora 1
Calella de Palafrugell	Febrer 2.015	Escala 1 : 500

PLA DE MILLORA URBANA PMU b4.2 CESSIÓ DE VIALITAT I ZONA VERDA A LA URB. EL GOLFET (ELS FORCATS).	Promotor : Germans Raventós	o3 Planta reguladora 2
Calella de Palafrugell	Febrer 2.015	Escala 1 : 500



Annex : justificació de la innecessarietat de l'informe ambiental

PLA DE MILLORA URBANA PMU b4.2

CESSIÓ DE VIALITAT I ZONA VERDA A LA URB. EL GOLFET (ELS FORCATS).

Calella de Palafrugell

Juny 2015

ÍNDEX

1. Antecedents.
2. Justificació.

1. ANTECEDENTS

El Ple de l'Ajuntament de Palafrugell, en sessió del 28 d'abril de 2015, va adoptar l'acord d'aprovar inicialment el Pla de millora urbana PMU b4.2, Cessió de vialitat i zona verda a la Urbanització El Golfet (Els Forcats), a Calella, promogut pels senyors Raventós, indicant que, per tal de continuar el tràmit de aprovació, calia completar la justificació de la innecessarietat de l'informe ambiental.

Amb posterioritat, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de 2 de juny de 2015, va adoptar l'acord d'emetre informe favorable, a l'efecte de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, en resposta a la sol.licitud d'informe de l'Ajuntament de Palafrugell.

Val a dir, que l'informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona avala la legalitat del Pla de millora urbana aprovat inicialment, tant pel que fa a la seva tramitació com per l'adequació del seu contingut a la legislació sectorial i urbanística.

2. JUSTIFICACIÓ

El desenvolupament urbanístic que regula el Pla de millora urbana no modifica les condicions mediambientals que es desprenen de l'aplicació del POUM de Palafrugell, el qual contempla els criteris de sostenibilitat que estableixen els articles 3 i 9 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer .

Paral.lelalment, en relació del contingut i documentació del pla de millora urbana que ve estipulat per l'article 91.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, es considera que l'informe ambiental és innecessari atesa la finalitat concreta del pla i la naturalesa de les actuacions i operacions que el document estableix.

Efectivament, així es desprèn del contingut i de l'abast real del Pla de millora urbana que tractem i, fins i tot, de la seva pròpia denominació *("cessió de ... a la urbanització ...")*, doncs el principal interès de la seva delimitació ha estat dur a terme la gestió urbanística, per tal d'obtenir una zona verda pública al carrer del Golfet, al costat d'una ja existent.

Així mateix, s'observa que si bé el Pla de millora també aporta criteris d'ordenació, aquests fan referència bàsicament a la situació de l'edificació dins de la parcel·la, a la seva volumetria i distribució de plantes, que són paràmetres merament arquitectònics.

Es a·dir, el Pla de millora ni té incidència ambiental ni altera les previsions ja recollides POUM referents a aspectes ambientals que, per altre banda, les normes urbanístiques d'aquest ja els incorpora al sòl urbà de forma molt completa i exhaustiva mitjançant diversos capítols i articles (referents a topografia, arbrat, enjardinament, paisatge, etc.)

Cal assenyalar que els sòls que han estat inclosos en el sector mitjançant la delimitació del Pla de millora urbana (principalment, a efectes de gestió urbanística) ja tenen les característiques pròpies d'una àrea residencial d'un sòl urbà plenament estructurat a base d'una xarxa de carrers amb edificacions aïllades.

Altra punt a observar és la limitada incidència del Pla de millora en la transformació urbana. Cal fixar-se que tots els sòls de l'àmbit mantenen la seva "estructura" i usos actuals i que, per tant, les repercussions són nul·les o mínimes. Respecte els sòls destinats a sistemes (zona verda i vialitat), aquest PMU no suposa cap alteració doncs conserven tal qual el seu estat actual, donat que ja estan urbanitzats de forma adequada. I respecte el sòl d'aprofitament privat es permet construir una casa aïllada més en un entorn arbrat, dins d'un àrea que ja es caracteritza avui per aquesta tipologia de molt baixa intensitat i entorn, tal com ja estava previst en els planejaments generals anteriors.

A Palafrugell, juny de 2015.

ELS PROMOTORS

Antonio Raventós Vila, DNI 46.103.597M

Filomena Raventós Vila, DNI 46.105.450H

Juan Raventós Vila, DNI 46.111.025G

Ignacio Raventós Vila, DNI 46.117.857M

El tècnic redactor

S.Murillo, COAC núm. 19.226-0