



**PLA DE MILLORA URBANA
D'ORDENACIÓ**

**EN L'ÀMBIT DEFINIT PELS CARRERS CHOPITEA I
ERMITÀ CORBERA DE CALELLA DE PALAFRUGELL,
FORMAT PELS ÀMBITS A I B DE LA SUBZONA R43c1
I LA ZONA DESTINADA A SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS,
QUE PROVÉ DEL PLA DE MILLORA URBANA 4.8b**

**PALAFRUGELL
DESEMBRE 2015**

INDEX

1. MEMÒRIA

1.1. INTRODUCCIÓ	2
1.2. PROMOCIÓ I REDACCIÓ DE LA MODIFICACIÓ	2
1.3. INFORMACIÓ	3
1.3.1. ANTECEDENTS URBANÍSTICS	3
1.3.2. MARC LEGAL	3
1.3.3. ÀMBIT D'ACTUACIÓ I PLANEJAMENT VIGENT	4
1.3.4. ESTAT ACTUAL I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	7
1.3.5. RELACIÓ DE PROPIETARIS I FINQUES AFECTADES	9
1.4. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ	10
1.4.1. OBJECTIUS GENERALS CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLA DE MILLORA URBANA	10
1.4.2. CONTINGUT DE LA PROPOSTA. ORDENACIÓ, PARCEL·LACIÓ, CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PARCEL·LA 1	11
1.5. QUADRE COMPARATIU ENTRE PLANEJAMENT VIGENT I PLA DE MILLORA URBANA	13
1.6. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ, ESTUDI DE VIABILITAT	14
1.7. DESENVOLUPAMENT DE L'ACTUACIÓ	15
2. <u>NORMATIVA URBANÍSTICA</u>	15
3. <u>DOCUMENTACIÓ GRÀFICA</u>	19
4. <u>ANNEX: CÒPIA SIMPLE ESCRIPTURA PARCEL·LA 1</u>	

1. MEMÒRIA

1.1 INTRODUCCIÓ

El present Pla de Millora Urbana abasta un àmbit entre els carrers Chopitea i Ermità Corbera. Concretament es tracta de la finca situada al carrer de l'Ermità Corbera n. 20-22 de Calella de Palafrugell que conté els àmbits d'ocupació A i B de la subzona R43c1, que prové del Pla de Millora Urbana 4.8b, definits en el POUM vigent. En aquesta subzona s'estableixen 5 àmbits d'ocupació en els quals es concreten l'ocupació i edificabilitat màximes, i el nombre màxim de plantes.

També s'inclou en l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana la parcel·la qualificada de sistema de Serveis Tècnics, clau ST, al carrer Chopitea que també prové del Pla de Millora Urbana 4.8b, destinada a ubicar-hi una estació transformadora.

La necessitat de la redacció d'aquest Pla de Millora Urbana d'Ordenació es justifica en el moment que l'ajuntament de Palafrugell planteja el reubicació de l'Estació transformadora al carrer Ermità Corbera amb l'objectiu d'alliberar el carrer Chopitea, recentment urbanitzat, de la instal·lació de l'Estació Transformadora tal i com planteja el Pla de Millora Urbana 4.8b. Aquesta reubicació de l'estació transformadora afecta la parcel·la del carrer Ermità Corbera n.20-22 i genera la necessitat de regular la composició volumètrica i de façanes dels seus edificis (àmbits d'ocupació A i B de la subzona R43c1).

1.2 PROMOCIÓ I REDACCIÓ DE LA MODIFICACIÓ

El promotor d'aquesta modificació puntual és l'empresa INPAFINSA S.L. domiciliada al carrer Escola Pia núm. 32 2n 7a, de Sabadell, amb N.I.F. núm. B-58163411, sent el seu representant físic el Sr. Tomàs Paz Torras amb DNI núm. 39001460-S.

La redacció del document de la modificació puntual és a càrrec de les arquitectes :

Marta Llonch Fontanet DNI 34738948-R núm. de col·legiada 28433/5 del COAC i

Roser Saus Sarrias DNI 33900209-A núm. de col·legiada 24838/1 del COAC,

amb domicili fiscal al carrer Illa, número 41 de Sabadell.

1.3. INFORMACIÓ

1.3.1. ANTECEDENTS URBANÍSTICS

El planejament vigent per l'àmbit objecte del present Pla de Millora Urbana és el **POUM** (Pla d'Ordenació Urbanística Municipal) aprovat definitivament per la comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 22 de gener de 2015.

La finca del carrer Ermità Corbera 20-25 objecte d'aquest Pla de Millora Urbana es troba inclosa dins el sector PMU a4.8 a/b – Carrer Chopitea-Av. Antoni J. Rovira. Es manté d'aquest PMU als efectes de disposar d'una delimitació urbanística que garanteixi la finalització de les obres de urbanització d'acord amb el Projecte d'Urbanització del sector PMU – 4.8 A/B, carrer Chopitea – Av. Antoni J. Rovira, aprovat definitivament pel Ple de L'Ajuntament en data 27 de gener de 2010.

La finca es correspon a la finca resultant num. 1 del Projecte de Reparcel·lació del sector PMU – 4.8 – Chopitea.

1.3.2. MARC LEGAL

El marc legal que regula les determinacions, contingut i tramitació de la present Modificació puntual està format per la següent legislació:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant DL 1/2010).
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant L 3/2012).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant D 305/2006).
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

En el cas que ens ocupa, la proposta troba el seu encaix en un supòsit de Pla de Millora Urbana, i no justifica, en cap cas, la necessitat de revisar el planejament urbanístic.

En l'article 70 de la L 3/2012 *“Modificació de les figures del planejament urbanístic”* s'estableix que

“1. Els plans de millora urbana tenen per objecte (...) b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.”

“6. Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.”

7. S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl. 8. Els plans de mi.”

En relació als anteriors articles, la present modificació puntual justifica la necessitat de la iniciativa.

1.3.3. ÀMBIT D'ACTUACIÓ I PLANEJAMENT VIGENT

ÀMBIT D'ACTUACIÓ:

L'àmbit objecte d'aquest Pla de Millora Urbana està definit pels carrers Chopitea i Ermità Corbera. La superfície total d'aquest l'àmbit és de 2.816,32 m2.



L'àmbit es troba emmarcat en el seu entorn per zonificacions de tipus força heterogènies, entre les que dominen però aquelles vinculades a usos residencials en tipologies aïllades i entre mitgeres, amb dominant d'alçades de planta baixa i dues plantes pis. Es tracta doncs d'un entorn de sòl urbà amb notable nivell de consolidació per edificació i grau d'urbanització elevat, carrers amb serveis, pavimentació i encintat de voreres.

Pla de Millora Urbana d'Ordenació, en l'àmbit definit pels carrers Chopitea i Ermità Corbera, de la subzona R43c1, que prové del Pla Millora Urbana 4.8b
Document per aprovació inicial. Desembre 2015

Aquest àmbit engloba:

1. La parcel·la de propietat privada situada al carrer Ermità Corbera 20-22.

Parcel·la assenyalada amb el número 1 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana 4.8 Chopitea del terme municipal de Palafrugell, de figura irregular i de 2.785,95m2 de superfície, de 2.022,00m2 de sostre i una densitat de 23 habitatges, amb una petita caseta o barraca en ella edificada, de sols una planta baixa, no numerada. Limita; al Nord i a l'Oest, amb límit del sector discontinu del PMU 4.8.b; al Sud, entrant fons dreta, amb la parcel·la número 3 que s'adjudica en aquest projecte a la mercantil "ANIES SA" i al Sr. Francisco Zaragoza Tarragó, i entrant fons esquerra amb dues parts escalonades de la parcel·la núm. 2 adjudicada al Sr Josep Canadell Aguilar; a l'Est, amb parcel·les número 12 qualificada de serveis tècnics i número 11 qualificada de vialitat.

Es constitueix un servitud de pas a favor d'aquesta parcel·la, que es predi dominant respecte la parcel·la resultant 2 adjudicada, amb una llargada de 26 metres lineals i una amplada de 1,90 metres els 16 primers metres lineals a comptar des de la finca resultant 11 i de 4,5 metres d'amplada els 10 metres lineals restants, situada al límit nord-est de la finca servent.

2. Finca del carrer Chopitea propietat de l'Ajuntament de Palafrugell.

Parcel·la assenyalada amb el número 12 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana 4.8 Chopitea del terme municipal de Palafrugell, de figura rectangular, i de 30,36 m2 de superfície.

PLANEJAMENT VIGENT:

El planejament vigent per l'àmbit objecte del present Pla de Millora Urbana és el **POUM** (Pla d'Ordenació Urbanística Municipal) aprovat definitivament per la comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 22 de gener de 2015.

L'àmbit del present Pla de Millora Urbana es troba en la seva totalitat en sòl urbà i està format per una zona qualificada de clau R43c1 Zona residencial d'ordenació oberta subzona de configuració unívoca, que prové del PMU – 4.8b, i la resta de sistemes clau ST (Sistema de Serveis Tècnics), d'acord amb les següents superfícies:

Zones:

R43c1 Zona residencial d'ordenació oberta subzona de configuració unívoca,

que prové del PMU – 4.8b

2.786,95 m2

Sistemes:

TOTAL**2.816,32 m2**

En l'article 138 del POUM Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, subzona de configuració unívoca. Clau R43, en el punt 7 Especificitats, a l'apartat 7.3 s'especifiquen els paràmetres a aplicar a la subzona R43c1, que prové del Pla de Millora Urbana 4.8b:

- Parcel·la mínima: 800 m2 - Front mínim de parcel·la a vial públic: 25 m
- Alçària màxima: PB+2PP (9,50 m) - Alçades útils lliures mínimes de la planta baixa: 2,70 m.
- Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions, podran sobrepassar l'ocupació de parcel·la en planta baixa, amb la limitació de que l'ocupació d'aquesta planta soterrani no superi el 30% de la superfície de parcel·la lliure d'edificació. Dit excés d'ocupació no es podrà fer en les reculades a vial.
- El volum edificat en cada àmbit serà unitari.
- Usos permesos: Únicament s'admet l'ús d'habitatges i l'habitatge d'ús turístic.
- En els espais lliures no edificats s'admet la construcció de piscines comunitàries i altres instal·lacions esportives al servei de les edificacions vinculades, així com zones de jardí prioritzant el manteniment i/o plantació de vegetació autòctona.
- Densitat d'habitatges: 1 habitatge per cada 88,50 m2 de superfície màxima de sostre.
- S'estableixen 5 àmbits d'ocupació, en els quals es concreten l'ocupació i edificabilitat màximes, i nombre màxim d'habitatges.

Àmbit A: Ocupació: 411 m2 – Sostre màxim: 950 m2 – 11 hab.

Àmbit B: Ocupació: 420 m2 – Sostre màxim: 1.072 m2 – 12 hab.

Àmbit C: Ocupació: 377 m2 – Sostre màxim: 1.018 m2 – 12 hab.

Àmbit D: Ocupació: 417 m2 – Sostre màxim: 805 m2 – 9 hab.

Àmbit E: Ocupació: 350 m2 – Sostre màxim: 805 m2 – 9 hab.

Dins l'àmbit del present Pla de Millora Urbana hi ha els àmbits d'ocupació A i B.

- Determinacions específiques de l'àmbit A i D:

- Separació de la volumetria respecte vial i límit nord del sector: 5 m. SÒL URBÀ POUM Palafrugell Document III: Normes urbanístiques 107
- Cota referència de la planta baixa: Rasant del carrer en el punt d'intersecció de la perpendicular a l'eix del vial, que passa per el centre de gravetat de l'àmbit d'ocupació, sense que l'extrem oposat de dita planta en el sentit longitudinal, respecte del front de vial, pugui superar 1,85 m, respecte la cota natural del terreny actual. En el front de façana a carrer la cota de referència de planta baixa no

diferirà en cap punt més de 0,65 m respecte la rasant de la vorera, i justificadament s'admeten per els altres fronts alteracions d'aquesta cota sense ultrapassar els 0,60 m.

- Anivellaments i terrassaments: La cota de planta baixa es podrà fer extensiva en una franja de 3,50 m a l'entorn de l'edifici. Pel que fa als espais privats lliures restants, s'admeten alteracions de la cota natural sense ultrapassar diferències de 0,60 m.

- Determinacions específiques de l'àmbit B:

- Separació de la volumetria respecte el límit nord del sector: 5 m.

- Cota referència de la planta baixa: Rasant natural del terreny, sense sobrepassar en cap punt 1,85 m per sobre d'aquesta rasant. Justificadament s'admeten alteracions d'aquesta cota sense ultrapassar els 0,60 m.

- Anivellaments i terrassaments: La cota de planta baixa es podrà fer extensiva en una franja de 3,50 m a l'entorn de l'edifici. Pel que fa als espais privats lliures restants, s'admeten alteracions de la cota natural sense ultrapassar diferències de 0,60 m.

En el títol IV Sistemes urbanístics, en el Capítol IV Secció Segona es regulen els Sistemes de Serveis Tècnics, **clau ST**.

1.3.4. ESTAT ACTUAL I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit de la modificació en relació a l'estructura de la propietat comprèn:

- a) Propietat privada: una parcel·la al carrer Ermità Corbera 20-22, amb una superfície de de 2.785,95 m2, qualificada de zona residencial d'ordenació oberta, subzona configuració unívoca, que prové del PMU 4.8b, clau R43c1. Propietat de INVERSIONES PATRIMONIALES Y FINANCIERAS S.L.
- b) Propietat pública: , al carrer Chopitea, de 30,36 m2 de superfície, qualificada de sistema de Serveis Tècnics, clau ST, destinada a ubicar-hi una estació transformadora.

En l'anàlisi de l'estat actual d'aquest àmbit trobem una parcel·la privada al carrer Ermità Corbera 20-22 que té edificat un petit habitatge aïllat de planta baixa. Aquesta construcció està adossada a la tanca amb els veïns a nord.



La resta és un solar arbrat sense tanques al seu límit sud, en el carrer Ermità Corbera hi ha un mur per salvar el gran desnivell entre la parcel·la i el carrer.



La parcel·la actualment té accés des del carrer Chopitea, a través d'un passatge. Aquest passatge és com un carreró sense sortida que dona accés a la parcel·la objecte d'aquest Pla de Millora Urbana i a la finca veïna, la parcel·la núm. 2 adjudicada al Sr Josep Canadell Aguilar.

La parcel·la pública es troba al carrer Chopitea, just a la dreta del passatge d'accés a la parcel·la privada. Actualment hi ha una construcció amb un dipòsit d'aigua.



1.3.5. RELACIÓ DE PROPIETARIS I FINQUES AFECTADES

La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, són les que es relacionen a continuació:

1. Propietat privada: parcel·la, amb referència cadastral **5277124EG1357N0001DE**, propietat de **INVERSIONES PATRIMONIALES Y FINANCIERAS, S.L.**, amb NIF. B-58163411, domiciliada a Sabadell, carrer Escola Pía, número 32, 2º, 7ª, sent el seu representant físic el Sr. Tomàs Paz Torras amb DNI núm. 39001460-S, com Administrador únic de la Societat veí de Sabadell, amb domicili professional al carrer Milà i Fontanals número 82, amb D.N.I. 39.001.460-S.

FINCA URBANA: parcel·la senyalada amb el número 1 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació del **Pla de Millora Urbana 4.8 "Chopitea"** del terme municipal de Palafrugell, de figura irregular y de 2.785,95 m2 de superfície, de 2.022,00 m2 de sostre i una densitat de 23 habitatges, amb una petita casa en ella edificada, d'una planta baixa, no numerada. Llinda: al Nord y Oest, amb límit del sector discontinuo del PMU 4.8.b; al Sud, entrant fondo dreta, amb la parcel·la número tres que s'adjudica a la mercantil "ANIES, S.A." i el Sr. Francisco Zaragoza Tarragó, i entrant fondo esquerra amb dos parcel·les escalonades de la parcel·la número 2 adjudicada al Sr. Josep Canadell Aguilar; a l'Est, amb parcel·les número 12 qualificada de serveis tècnics y número 11 qualificada de vial.

2. Propietat pública de l'Ajuntament de Palafrugell: Sistema de Serveis Tècnics, clau ST. Parcel·la assenyalada amb el número 12 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de

Pla de Millora Urbana d'Ordenació, en l'àmbit definit pels carrers Chopitea i Ermità Corbera, dels àmbits A i B de la subzona R43c1, que prové del Pla Millora Urbana 4.8b
Document per aprovació inicial. Desembre 2015

reparcel·lació del Pla de Millora Urbana 4.8 Chopitea del terme municipal de Palafrugell, de figura rectangular, i de 30,36 m2 de superfície.

1.4. PROPOSTA DEL PLA DE MILLORA URBANA

1.4.1. OBJECTIUS GENERALS. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLA DE MILLORA URBANA.

Els **objectius generals** de la present modificació puntual consisteixen en:

1. Donar viabilitat a l'Ajuntament de Palafrugell a ubicar l'estació transformadora al carrer Ermità Corbera. Sense alterar els objectius del PMU-4.8b, ni del POUM vigent. Actualment segons el POUM està previst col·locar-la al carrer Chopitea a la zona de Sistema de Serveis Tècnics, però la seva ubicació al carrer Ermità Corbera comporta una reducció notable dels costos per a la seva construcció, donat que aquest nou emplaçament està molt més pròxim al punt de subministrament, i l'alliberament del pas d'instal·lacions pel carrer de Chopitea, el qual ja està sobrecarregat d'instal·lacions. També implica no malmetre el carrer Chopitea recentment urbanitzat i eix principal de penetració al centre i front de mar de la població.
2. De forma simultània es resol l'ordenació volumètrica dels edificis de nova planta de la parcel·la 1, donat que la nova ubicació de l'estació transformadora comporta el desplaçament cap a l'est dels dos àmbits d'ocupació A i B. Es proposa igualar en ocupació i edificabilitat els dos àmbits ja que formen part de la mateixa parcel·la, i podem obtenir dos volums edificatoris de proporcions i composició similars.

Segons el que s'ha assenyalat anteriorment, cal remarcar que el contingut de la proposta justifica la **conveniència i oportunitat** de la redacció d'aquest Pla de Millora Urbana, en el sentit bàsic de propiciar el desenvolupament i execució de les obres d'urbanització d'aquest sector, un punt estratègic al nucli de Calella. A la vegada que permet regular la composició volumètrica dels edificis de nova planta de la parcel·la 1, d'acord amb els criteris generals del POUM.

Aquest Pla de Millora Urbana no modifica l'aprofitament urbanístic de la Parcel·la 1 de propietat privada.

1.4.2. CONTINGUT DE LA PROPOSTA. ORDENACIÓ, PARCEL·LACIÓ I CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

El contingut de la proposta per assolir els objectius generals esmentats en l'apartat anterior està formada per:

1. La definició de la nova ubicació de l'estació transformadora al carrer Ermità Corbera. Mantenint la superfície destinada a Sistema de Serveis Tècnics definida al POUM.
2. Establir el tipus d'ordenació, l'ocupació, l'edificabilitat i les condicions d'edificació per els edificis de nova planta a la parcel·la 1, d'acord amb els criteris generals del POUM.

ORDENACIÓ:

El desenvolupament del contingut de la proposta esdevé una nova zonificació, tal com es representa en el plànol 09, a on les superfícies segons les qualificacions urbanístiques són les següents:

Zones:

R43c1 Zona residencial d'ordenació oberta subzona de configuració unívoca,
que prové del PMU – 4.8b 2.786,95 m²

Sistemes:

ST Sistema de Serveis Tècnics 30.36 m²

TOTAL **2.816,32 m²**

PARCEL·LACIÓ:

En relació a la parcel·lació es defineixen dues finques indivisibles dins l'àmbit, tal i com es representa en el plànol 10, amb les superfícies següents:

Parcel·la 1	Zona residencial d'ordenació oberta subzona de configuració		
	Unívoca, que prové del PMU – 4.8b.	Clau R43c1	2.786,95 m ²
Parcel·la 2	Sistema de Serveis Tècnics	Clau ST	30.36 m ²
TOTAL			2.816,32 m²

PARCEL·LA 1: CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ, OCUPACIÓ, EDIFICABILITAT I NOMBRE D'HABITATGES:

Es mantenen els paràmetres reguladors del POUM per a la subzona R43c1, que prové del Pla de Millora Urbana 4.8b. establerts per al POUM. S'unifica l'edificabilitat, l'ocupació i el nombre d'habitatges dels Àmbits A i B que formen part de la Parcel·la 1.

L'**edificabilitat** total assoleix un total de **2.022 m2st**, tal i com es representa en el plànol 11-12, i es distribueix en els Àmbits A i B dins els perímetres reguladors establerts en aquest Pla de Millora Urbana.

L'**ocupació** total és de **831,00 m2**.

El nombre màxim d'habitatges totals per els Àmbits A i B és de **23 habitatges**

1.5. QUADRE COMPARATIU ENTRE PLANEJAMENT VIGENT I PLA DE MILLORA URBANA

QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES			
		POUM	PMU
ZONES			
R43c1	Zona residencial d'ordenació oberta subzona de configuració unívoca, que prové del PMU – 4.8b	2.786,95 m2	2.786,95 m2
SISTEMES			
ST	Sistema de Serveis Tècnics	30.36 m2	30.36 m2
TOTAL ÀMBIT		2.816,32 m2	2.816,32 m2

La conclusió observant el quadre comparatiu és que no es modifica el sòl d'ús privat i ni el sòl destinat a Sistemes.

QUADRE COMPARANT OCUPACIÓ , EDIFICABILITAT I NOMBRE HABITATGES			
		POUM	PMU
OCUPACIÓ	ÀMBIT A	411,00 m2	
	ÀMBIT B	420,00 m2	
	TOTAL	831,00 m2	831,00 m2
EDIFICABILITAT	ÀMBIT A	950,00 m2	
	ÀMBIT B	1072,00 m2	
	TOTAL	2.022,00 m2	2.022 m2
NUM. HABITATGES	ÀMBIT A	11	
	ÀMBIT B	12	
	TOTAL	23	23

1.6.. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ – ESTUDI DE VIABILITAT.

El present Pla de Millora urbana no modifica l'Estudi econòmic i financer ni la justificació de viabilitat del PMU 4.8b.

CARREGUES URBANÍSTIQUES

La finca del carrer Ermità Corbera 20-25 objecte d'aquest Pla de Millora Urbana es troba inclosa dins el sector PMU a4.8 a/b – Carrer Chopitea-Av. Antoni J. Rovira. Es manté d'aquest PMU als efectes de disposar d'una delimitació urbanística que garanteixi la finalització de les obres de urbanització d'acord amb el Projecte d'Urbanització del sector PMU – 4.8 A/B, carrer Chopitea – Av. Antoni J. Rovira, aprovat definitivament pel Ple de L'Ajuntament en data 27 de gener de 2010.

Urbanització:

D'acord amb el compte de liquidació provisional, de les terceres operacions jurídiques complementàries del PMU – 4.8, aprovades per el Ple de l'Ajuntament en data 24 de novembre de 2015, a la parcel·la resultant num. 1, li correspon una quota de 250.160,51 €.

1.7. DESENVOLUPAMENT DE L'ACTUACIÓ

En virtut dels objectius del present Pla de Millora Urbana, i donat que no hi ha cessions a realitzar a l'Ajuntament de Palafrugell, no es fa necessària la delimitació de cap polígon d'actuació.

Sabadell, a 28 de desembre de 2015

Marta Llonch Fontanet
ARQUITECTA

Roser Saus Sarrias
ARQUITECTA

2. NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTOL 1

Article 1 Àmbit d'aplicació.

L'àmbit objecte d'aquest Pla de Millora Urbana està comprès pels carrers Ermità Corbera i Chopitea de Calella de Palafrugell, format pels àmbits d'ocupació A i B de la subzona R43c1 i la zona destinada a Sistema de Serveis Tècnics, que prové del Pla de Millora Urbana 4.8b.

Article 2 Contingut

Els documents que constitueixen el Pla de Millora Urbana són els següents:

- 1 MEMÒRIA
 - 1.1 INTRODUCCIÓ
 - 1.2 PROMOCIÓ I REDACCIÓ DE LA MODIFICACIÓ
 - 1.3 INFORMACIÓ
 - 1.4 PROPOSTA DE PLA DE MILLORA URBANA
 - 1.5 QUADRE COMPARATIU ENTRE PLANEJAMENT VIGENT
I PLA DE MILLORA URBANA
 - 1.6 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ,
ESTUDI DE VIABILITAT
 - 1.7 DESENVOLUPAMENT DE L'ACTUACIÓ
- 2 NORMATIVA
- 3 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Article 3 Disposicions generals

Per tot allò que no quedi expressament regulat en aquest document o sigui de dubtosa interpretació, seran d'obligació les Normes Urbanístiques del POUM de Palafrugell.

Article 4 Vigència i aplicació directa

El Pla de Millora Urbana serà executiu un cop publicada la seva aprovació definitiva, les determinacions del qual seran llavors d'aplicació directa i immediata.

CAPÍTOL 2

Article 5 Regulació de la zona de la subzona R43c1, que prové del Pla de Millora Urbana 4.8b, en els àmbits d'ocupació A i B:

5.1 Parcel·lació

La parcel·la 1 que conté els àmbits d'ocupació A i B té una superfície de 2.786,95 m2.

5.2 Ordenació

El tipus d'ordenació és segons zona residencial d'ordenació oberta, subzona de configuració unívoca Clau R43 del POUM de Palafrugell. En el punt 7 Especificitats, a l'apartat 7.3 s'especifiquen els paràmetres a aplicar a la subzona R43c1, que prové del Pla de Millora Urbana 4.8b.

L'**edificabilitat** total assoleix un total de, tal i com es representa en el plànol 09, i.

L'**ocupació** total és de **831,00 m2**.

El nombre màxim d'habitatges totals per els Àmbits A i B és de **23 habitatges**

5.3 Edificabilitat.

L'edificabilitat total màxima en la Parcel·la 1 és de **2.022,00 m2st.**, que es distribueixen en els Àmbits A i B dins els perímetres reguladors establerts en el plànols XXXX d'aquest Pla de Millora Urbana

5.4 Condicions de l'edificació.

- Alçària màxima: PB+2PP (9,50 m) - Alçades útils lliures mínimes de la planta baixa: 2,70 m.
- Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions, podran sobrepassar l'ocupació de parcel·la en planta baixa, amb la limitació de que l'ocupació d'aquesta planta soterrani no superi el 30% de la superfície de parcel·la lliure d'edificació. Dit excés d'ocupació no es podrà fer en les reculades a vial.
- El volum edificat en cada àmbit serà unitari.
- Usos permesos: Únicament s'admet l'ús d'habitatges i l'habitatge d'ús turístic.
- En els espais lliures no edificats s'admet la construcció de piscines comunitàries i altres instal·lacions esportives al servei de les edificacions vinculades, així com zones de jardí prioritzant el manteniment i/o plantació de vegetació autòctona.
- Densitat d'habitatges: màxim de 23 habitatges

- Ocupació màxima és de **831,00 m²**
- S'estableixen 2 àmbits d'ocupació, en els quals es concreten l'ocupació i edificabilitat màximes, i nombre màxim d'habitatges.
 - o **Àmbit d'ocupació A**
 - o **Àmbit d'ocupació B**

Determinacions específiques de l'àmbit A:

- Separació de la volumetria respecte vial i límit nord del sector: 5 m.
- Cota referència de la planta baixa: Rasant del carrer en el punt d'intersecció de la perpendicular a l'eix del vial, que passa per el centre de gravetat de l'àmbit d'ocupació, sense que l'extrem oposat de dita planta en el sentit longitudinal, respecte del front de vial, pugui superar 1,85 m, respecte la cota natural del terreny actual. En el front de façana a carrer la cota de referència de planta baixa no diferirà en cap punt més de 0,65 m respecte la rasant de la vorera, i justificadament s'admeten per els altres fronts alteracions d'aquesta cota sense ultrapassar els 0,60 m.
- Anivellaments i terrassaments: La cota de planta baixa es podrà fer extensiva en una franja de 3,50 m a l'entorn de l'edifici. Pel que fa als espais privats lliures restants, s'admeten alteracions de la cota natural sense ultrapassar diferències de 0,60 m.

Determinacions específiques de l'àmbit B:

- Separació de la volumetria respecte el límit nord del sector: 5 m.
- Cota referència de la planta baixa: Rasant natural del terreny, sense sobrepassar en cap punt 1,85 m per sobre d'aquesta rasant. Justificadament s'admeten alteracions d'aquesta cota sense ultrapassar els 0,60 m.
- Anivellaments i terrassaments: La cota de planta baixa es podrà fer extensiva en una franja de 3,50 m a l'entorn de l'edifici. Pel que fa als espais privats lliures restants, s'admeten alteracions de la cota natural sense ultrapassar diferències de 0,60 m.

Article 6 Regulació dels sistemes

6.1 Regulació del Sistema de serveis tècnics ST

Correspon al sòl on s'ubica una Estació Transformadora que s'inclou com a Sistema de serveis tècnics.

3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ:

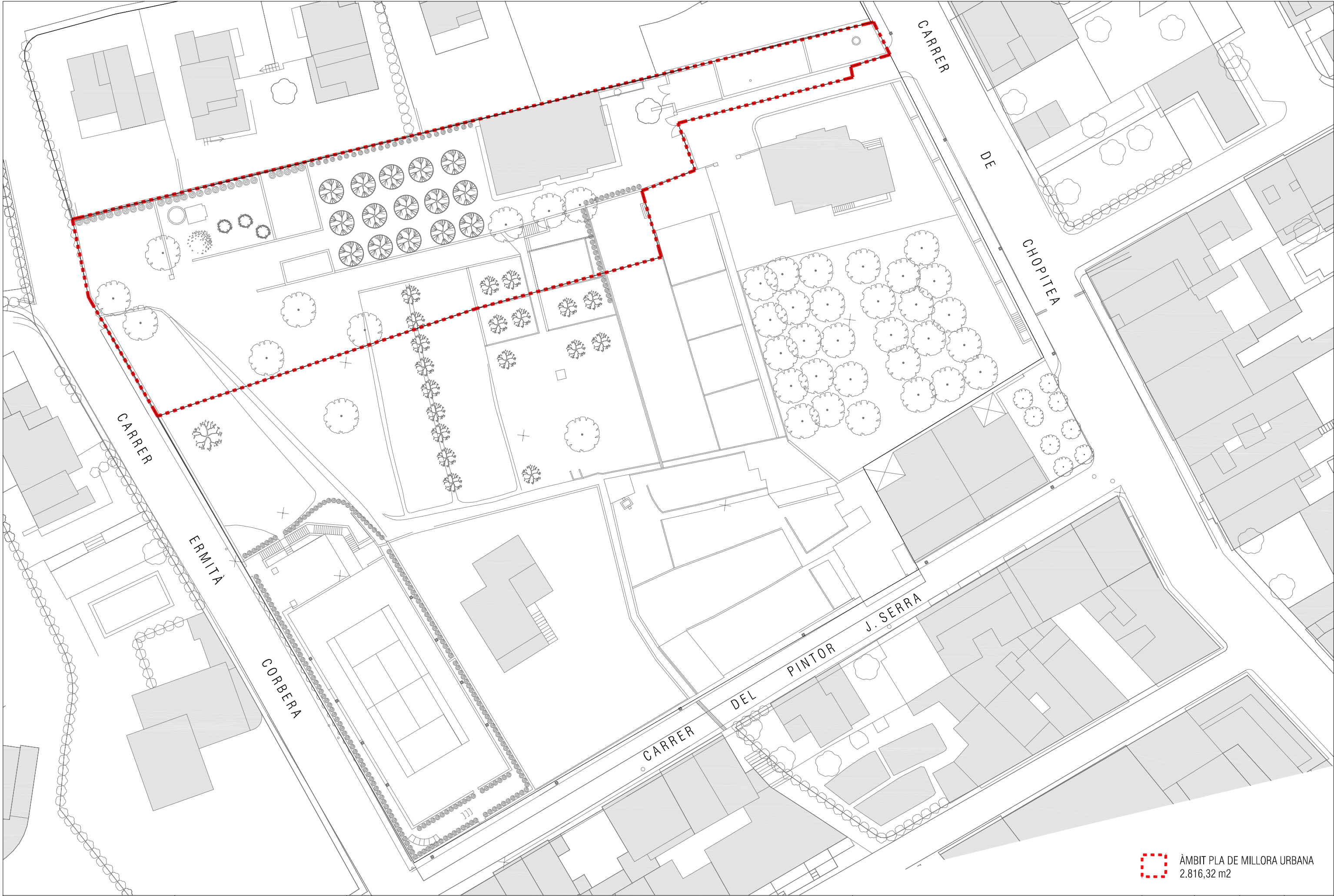
01.-	SITUACIÓ	1/2.500 - 1/5.000
02.-	EMPLAÇAMENT	1/250 - 1/500
03.-	ORTOFOTO I FOTOGRAFIES DE L'ENTORN	SE - SE
04.-	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1/500 - 1/1.000
05.-	TOPOGRÀFIC	1/200 - 1/400
06.-	DEFINICIÓ DE L'ÀMBIT DINS DEL PLANEJAMENT VIGENT SEGONS POUM PALAFRUGELL	1/1000 - 1/2000
07.-	PLANEJAMENT VIGENT SEGONS POUM SUPERFÍCIES, QUALIFICACIONS , URBANÍSTIQUES DE L'ÀMBIT	1/250 - 1/500
08.-	ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ PMU 4.8b	1/250 - 1/500

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ:

09.-	NOVA ZONIFICACIÓ	1/250 - 1/500
10.-	PARCEL·LACIÓ	1/250 - 1/500
11.-	ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ (PLANTES) PARCEL·LA 1: RESIDENCIAL DE NOVA PLANTA	1/400 - 1/200
12.-	ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ (SECCIONS LONGITUDINALS) PARCEL·LA 1: RESIDENCIAL DE NOVA PLANTA	1/400 - 1/200
13.-	ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ (SECCIONS TRANSVERSALS) PARCEL·LA 1: RESIDENCIAL DE NOVA PLANTA	1/400 - 1/200
14.-	PROPOSTA ARQUITECTÒNICA PARCEL·LA 1 FAÇANES (PLÀNOL NO NORMATIU)	1/125 - 1/250
15.-	PROPOSTA ARQUITECTÒNICA PARCEL·LA 1 SECCIONS (PLÀNOL NO NORMATIU)	1/100 - 1/220
16.-	PROPOSTA ARQUITECTÒNICA PARCEL·LA 1 PLANTES (PLÀNOL NO NORMATIU)	1/125 - 1/250
17.-	PROPOSTA ARQUITECTÒNICA PARCEL·LA 1 PLANTES (PLÀNOL NO NORMATIU)	1/125 - 1/250
18.-	PROPOSTA ARQUITECTÒNICA PARCEL·LA 1 PLANTES (PLÀNOL NO NORMATIU)	1/125 - 1/250
19.-	PROPOSTA ARQUITECTÒNICA PARCEL·LA 1 PLANTA SOTERRANI (PLÀNOL NO NORMATIU)	1/125 - 1/250



FULL: 1 DE 19

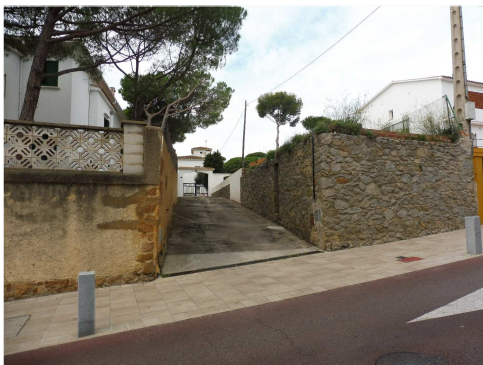




FOTOGRAFIES INTERIOR PARCEL·LA



FOTOGRAFIES C/ DE L'ERMITÀ CORBERA



FOTOGRAFIES C/ DE CHOPITEA



ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA
2.816,32 m2

El promotor: INPAFINSA S.L.

Els arquitectes: MARTA LLONCH I ROSER SAUS

fitxa:

Projecte: PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ EN L'ÀMBIT DEFINIT PELS C/ CHOPITEA I ERMITÀ CORBERA DE CALELLA DE PALAFRUGELL, FORMAT PELS ÀMBITS A I B DE LA SUBZONA R43c1 I LA ZONA DESTINADA A SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS, QUE PROVÉ DEL PLA DE MILLORA URBANA 4.8b

nom del plànol: ORTOFOTO I FOTOGRAFIES ENTORN

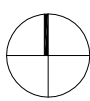
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ:

data:

DESEMBRE 2015

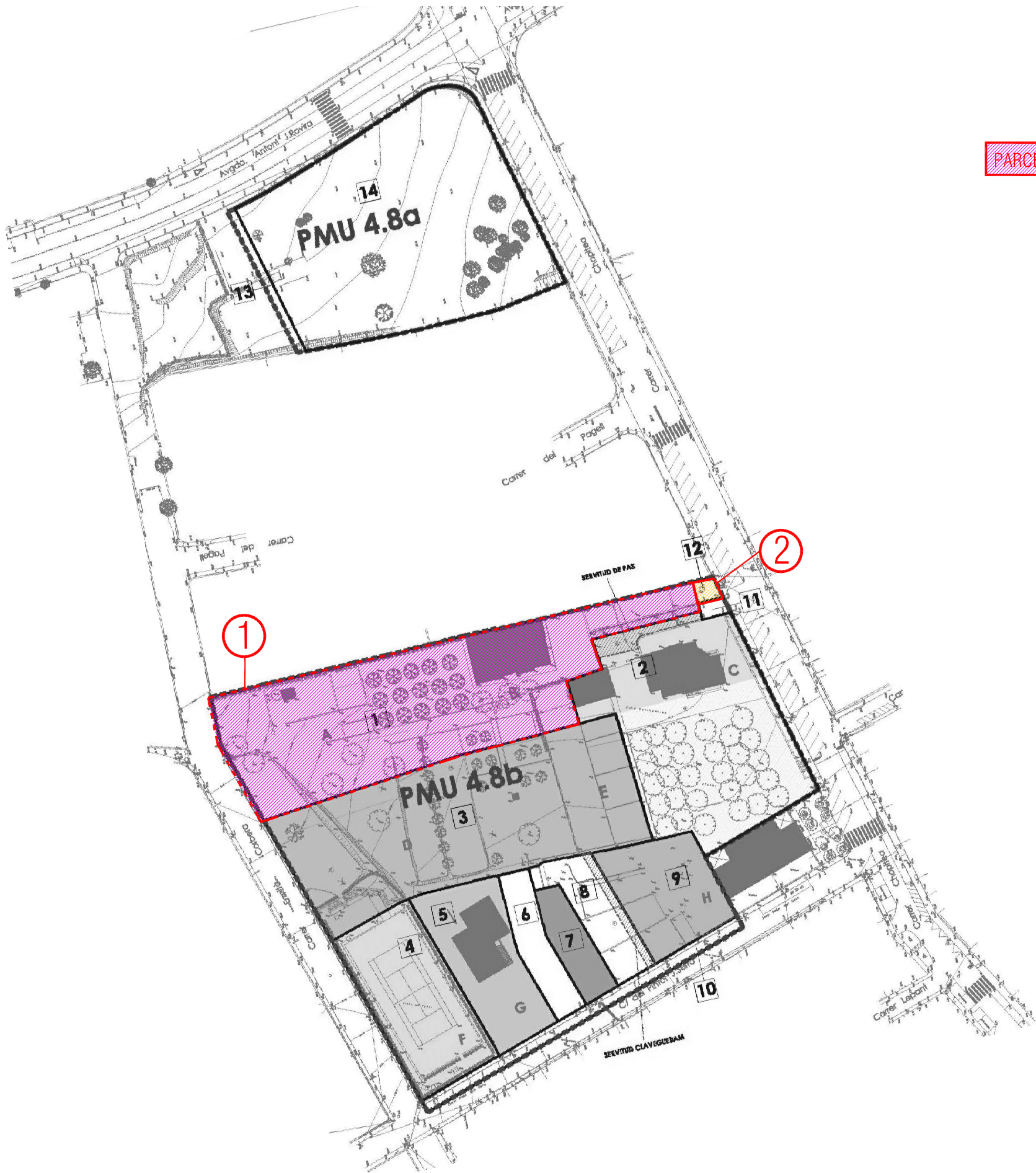
Escala:

SE



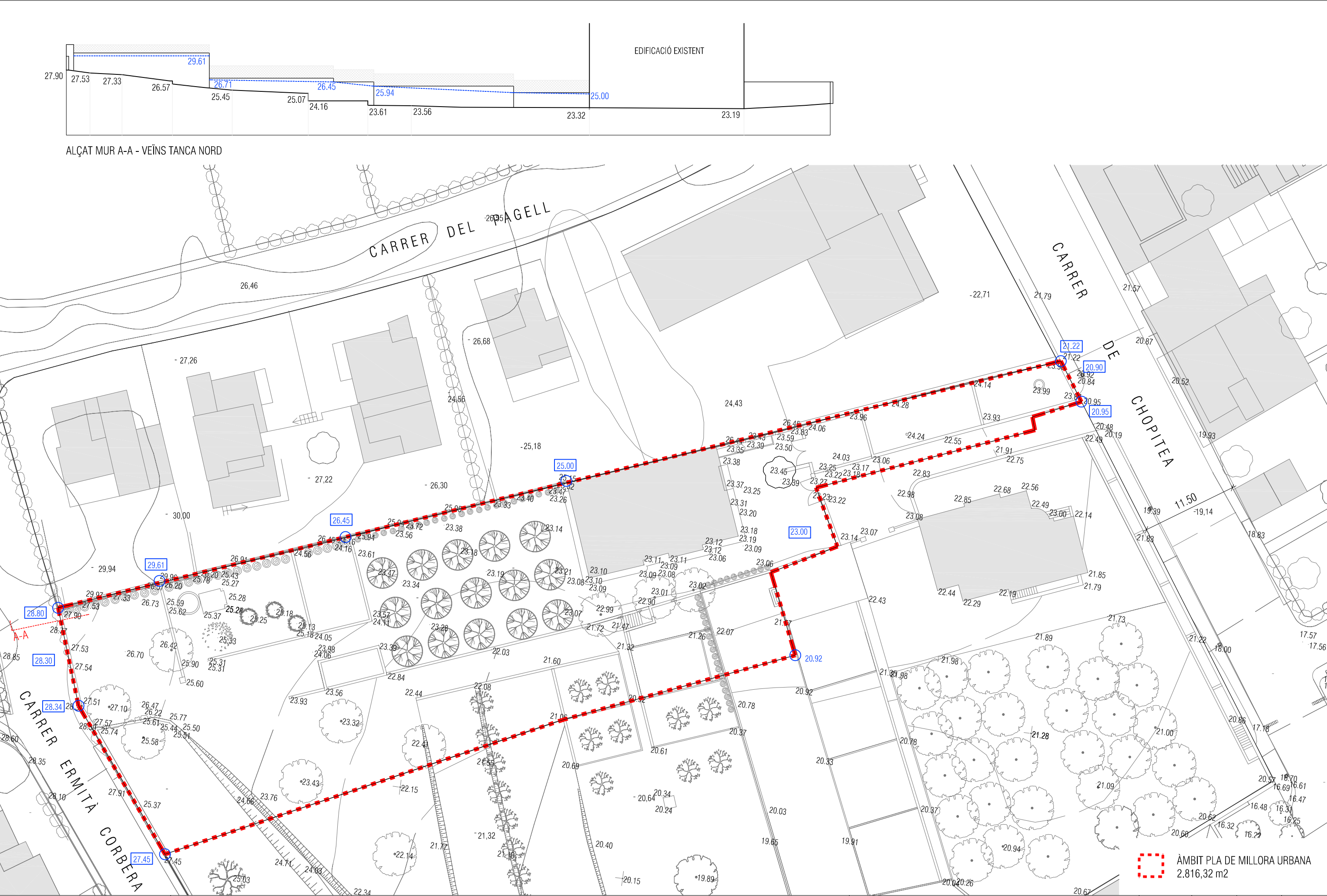
03

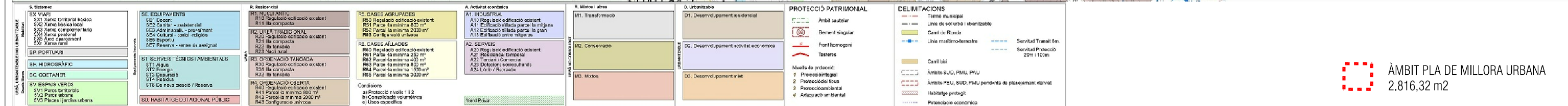
FULL: 3 DE 19



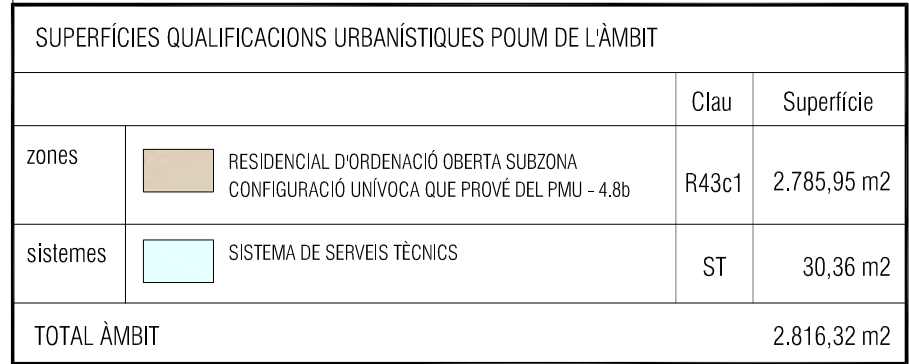
QUADRE DE FINQUES ADJUDICADES			PMU 4.8			
núm. Propietari	núm. Finca	Propietari	Sup. (m2)	% valor adjudicat	sostre	clau
1	3	Francisco Zaragoza Tarragó - José Matheu Tomas	2.643,32	21,69%	1.610,00	a.322.1
2		ANIES S.A.				
3	1	Philip Henry Robin Leslie - Patricia Jessica Ann Leslie	2.785,95	25,63%	2.022,00	a.322.1
4	4	MOOLOS S.A.	964,15	10,63%	820,00	a.322.2
5	5	XAVCOMA S.L.	744,03	7,53%	555,00	a.322.2
6	9	Jaime Inés Prats	635,07	7,82%	655,00	a.322.2
7	7	Mª Engracia Canadell Aguilar	250,47	4,86%	405,00	a.322.2
8	2	José Canadell Aguilar	2.111,39	12,96%	1.018,00	a.322.1 + aLV
9	6	Ajuntament de Palafrugell	294,58	4,61%	360,00	a.322.2
	8		378,61	4,27%	335,00	a.322.2
		Total Privat	10.807,57	100,00%	7.780,00	
10		Ajuntament de Palafrugell	282,16	7,92%		V
11		Ajuntament de Palafrugell	27,30	0,77%		V
12		Ajuntament de Palafrugell	30,36	0,85%		St
13		Ajuntament de Palafrugell	76,95	2,16%		aLP
14		Ajuntament de Palafrugell	3.146,42	88,30%		aVA
		Total Públic	3.563,19	100,00%		

ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA
2.816,32 m2

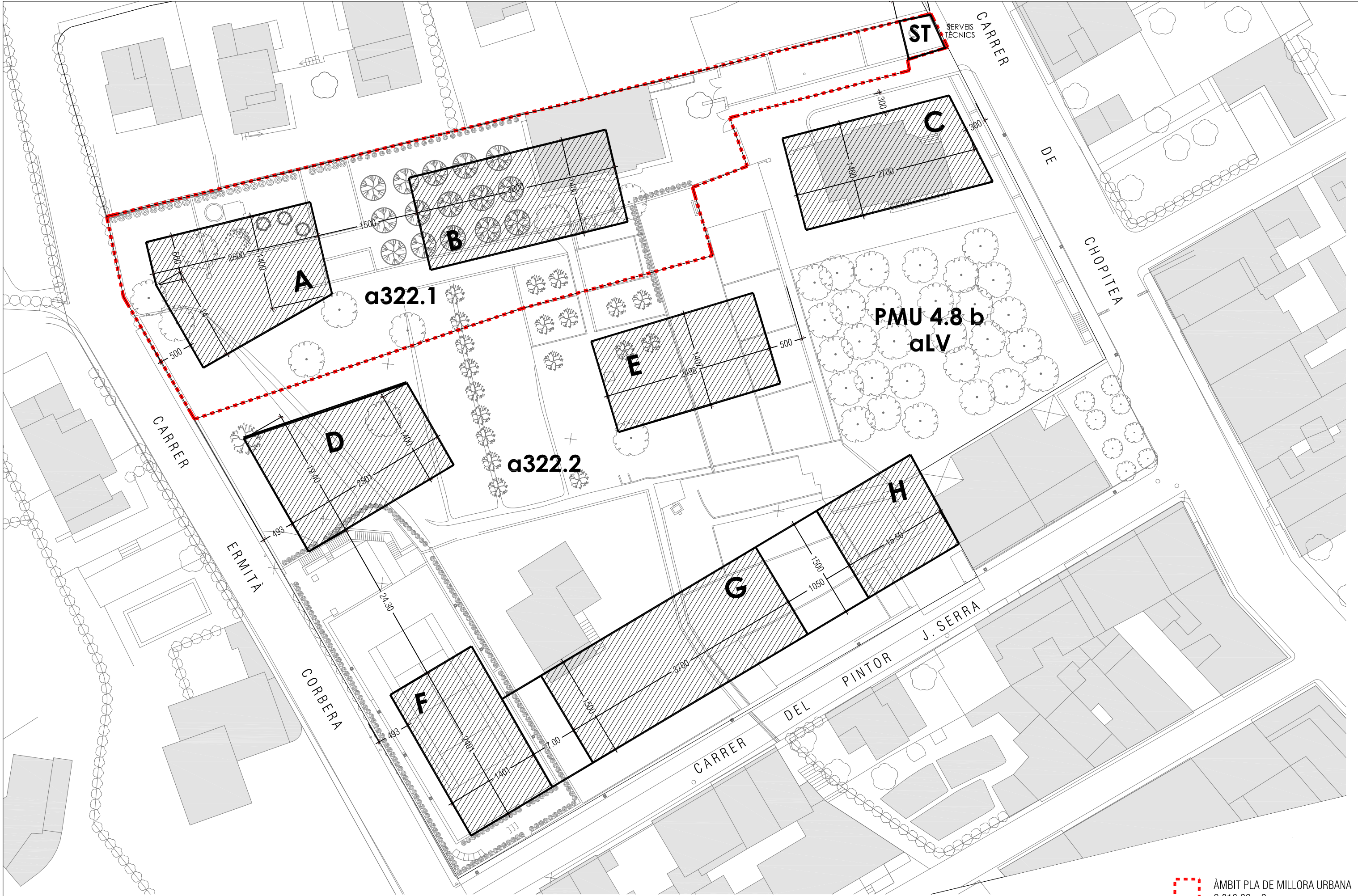




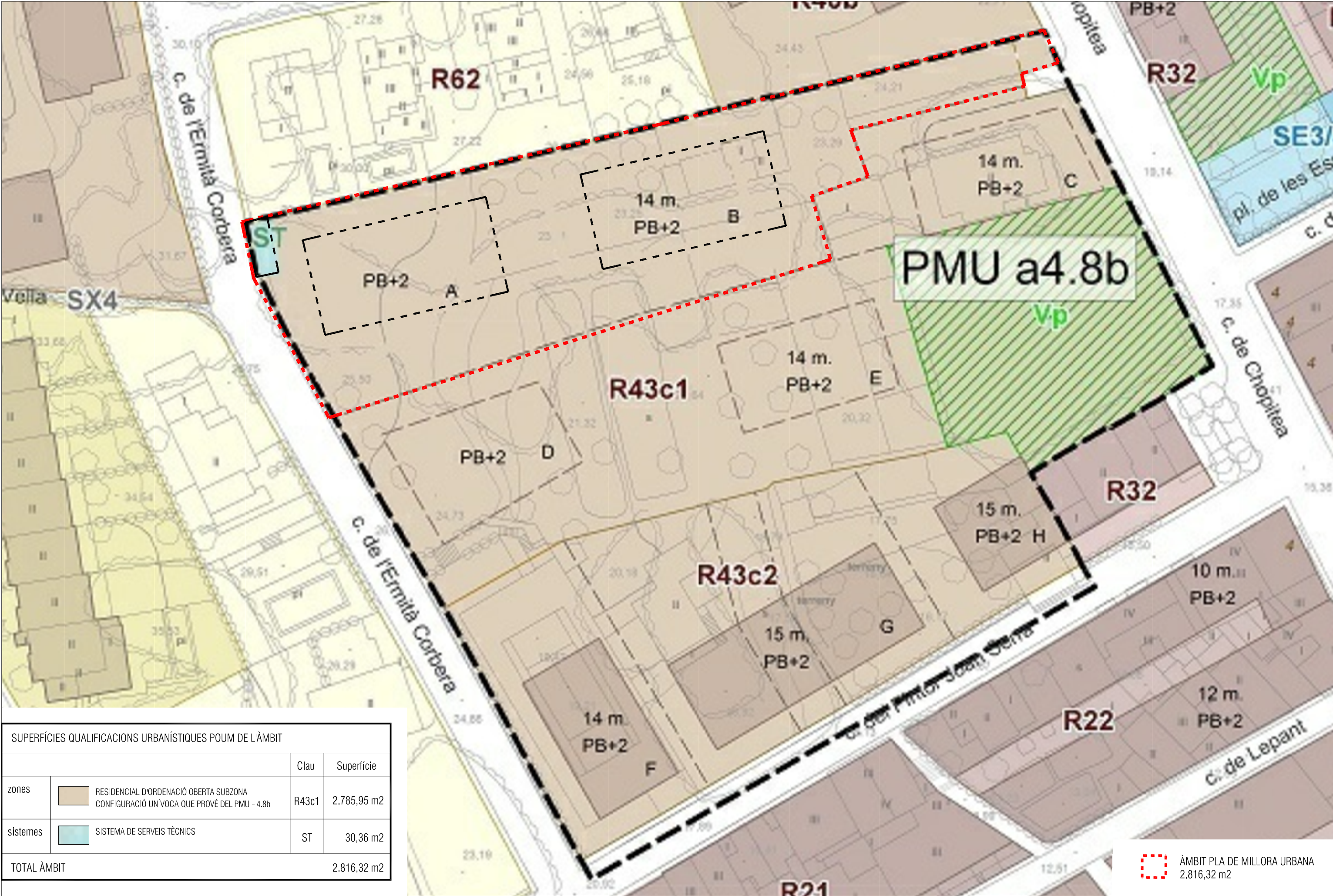
nom del plànol:	PLÀNOLS D' INFORMACIÓ:	data:	Escala:		06
DEFINICIÓ DE L'ÀMBIT DINS DEL PLANEJAMENT		DESEMBRE 2015	A3: 1/2000 A1: 1/1000		FULL: 6 DE 19



 ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA
2.816,32 m2

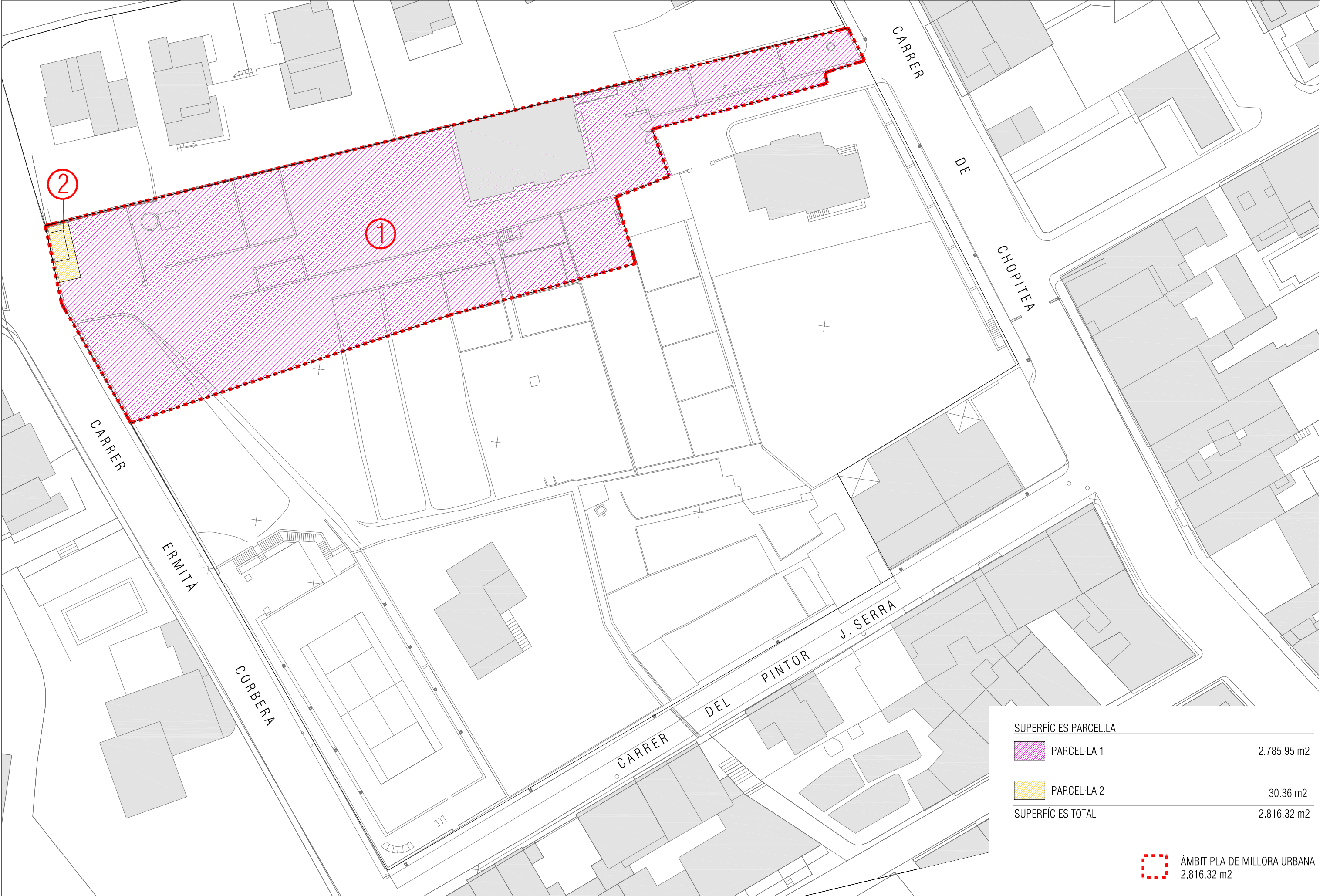


 ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA
2.816,32 m2



SUPERFÍCIES QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES POUM DE L'ÀMBIT			
		Clau	Superfície
zones	RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ OBERTA SUBZONA CONFIGURACIÓ UNÍVOCA QUE PROVÉ DEL PMU - 4.8b	R43c1	2.785,95 m2
sistemes	SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS	ST	30,36 m2
TOTAL ÀMBIT			2.816,32 m2

ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA
2.816,32 m2



SUPERFÍCIES PARCEL·LA		
	PARCEL·LA 1	2.785,95 m2
	PARCEL·LA 2	30,36 m2
SUPERFÍCIES TOTAL		2.816,32 m2

 ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA
2.816,32 m2

23 hab

CARRE

C

B

A

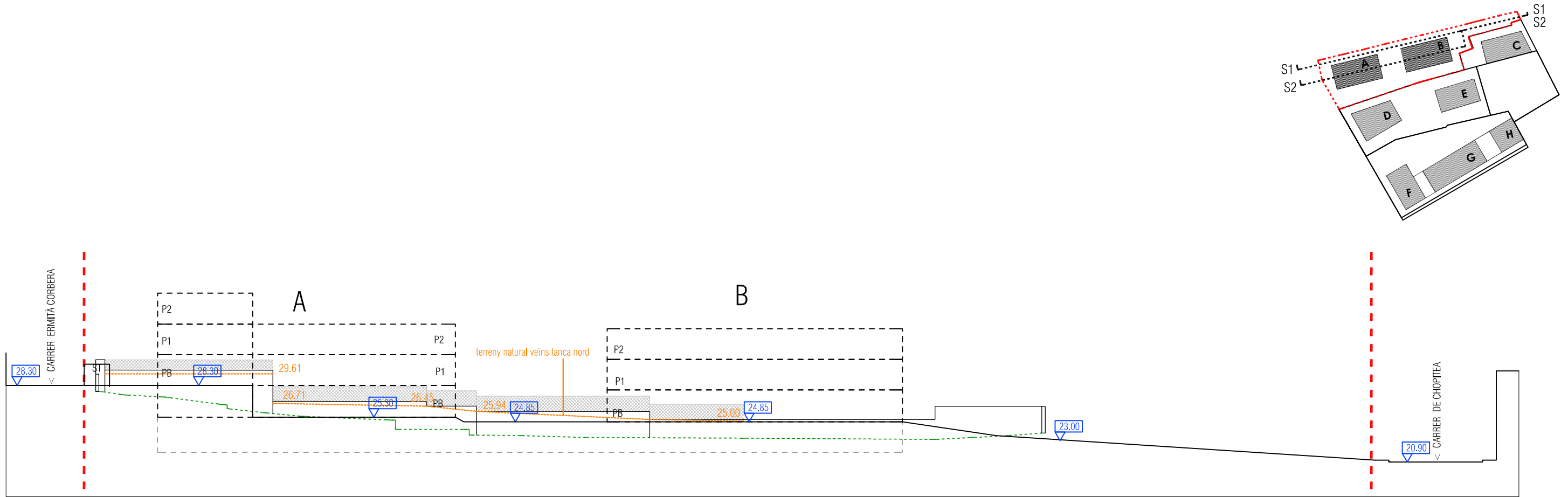
clau R43 c1

E

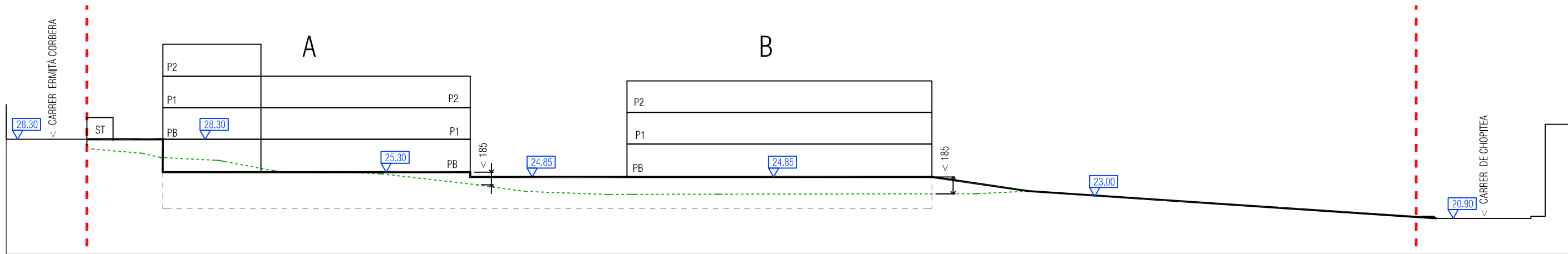
D

ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA
2.816,32 m2

FULL: 11 DE 19

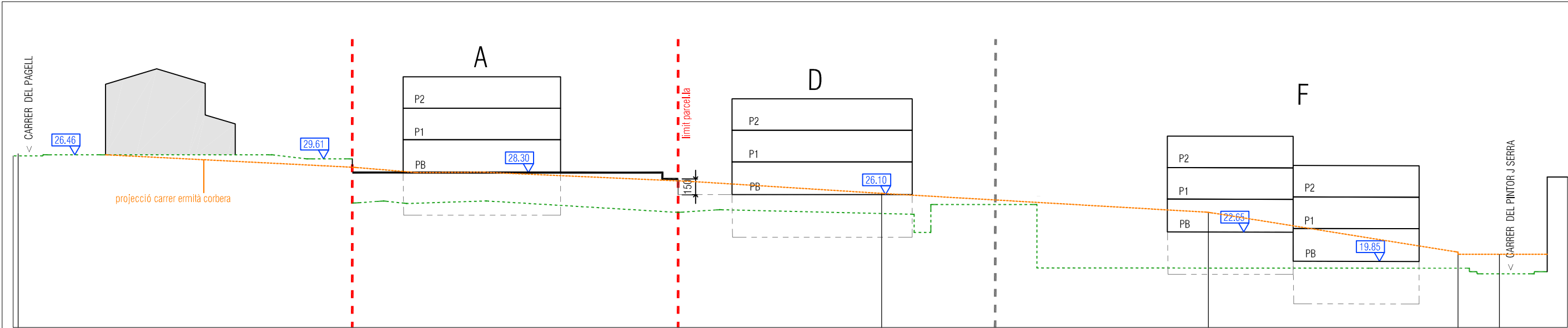


SECCIÓ LONGITUDINAL 1
(secció veïns tanca nord)

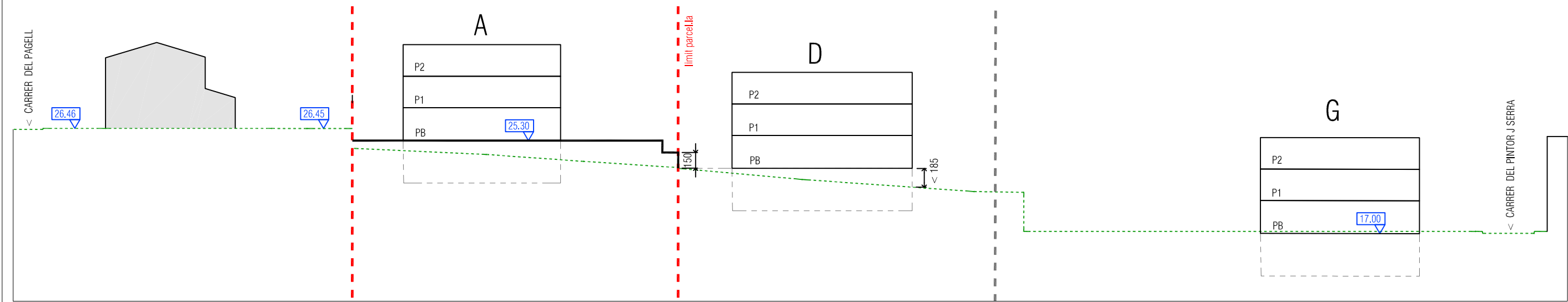


SECCIÓ LONGITUDINAL 2
(secció en centre gravetat en sentit longitudinal)

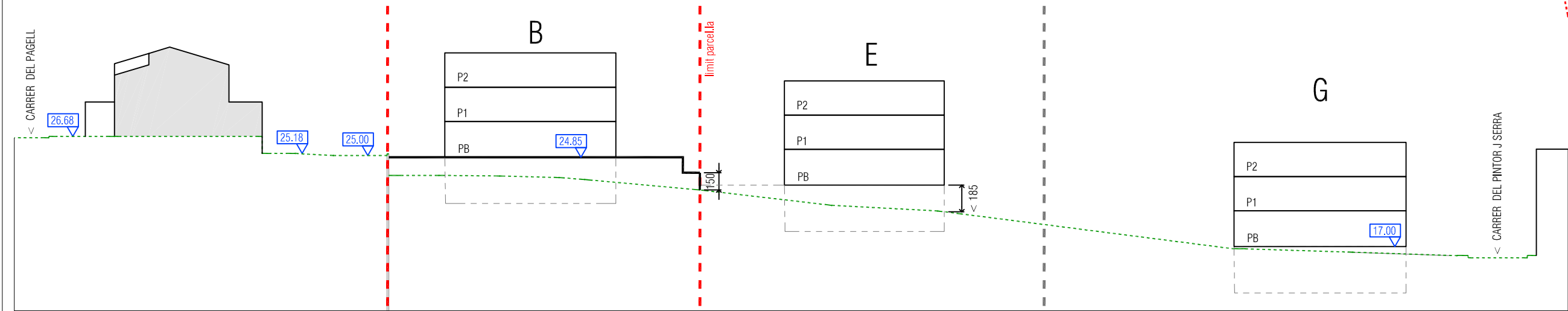
--- TERRENY NATURAL
--- ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA
2.816,32 m2



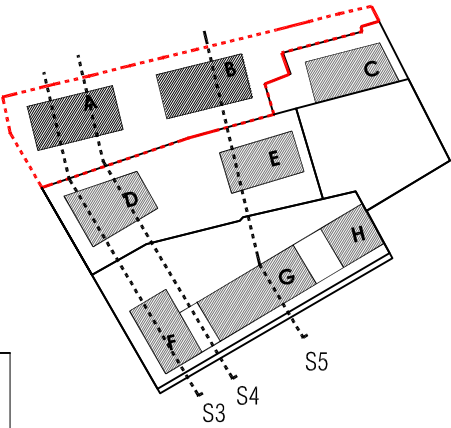
SECCIÓ TRANSVERSAL 3



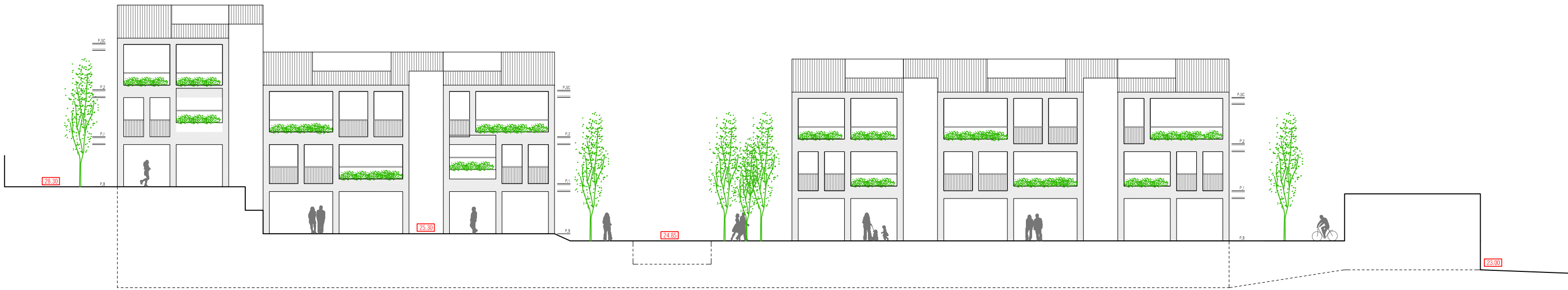
SECCIÓ TRANSVERSAL 4



SECCIÓ TRANSVERSAL 5



--- TERRENY NATURAL ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA 2.816,32 m2



ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA
2.816,32 m2

El promotor:
INPAFINSA S.L.

Els arquitectes:
MARTA LLONCH I ROSER SAUS

fitxa:

Projecte: PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ EN L'ÀMBIT DEFINIT PELS C/ CHOPITEA I ERMITÀ CORBERA DE CALELLA DE PALAFRUGELL, FORMAT PELS ÀMBITS A I B DE LA SUBZONA R43c1 I LA ZONA DESTINADA A SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS, QUE PROVÉ DEL PLA DE MILLORA URBANA 4.8b

nom del plànol: PLÀNOLS D'ORDENACIÓ: (PLÀNOL NO NORMATIU)
PROPOSTA ARQUITECTÒNICA PARCEL·LA 1
FAÇANES

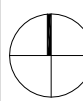
data:

DESEMBRE 2015

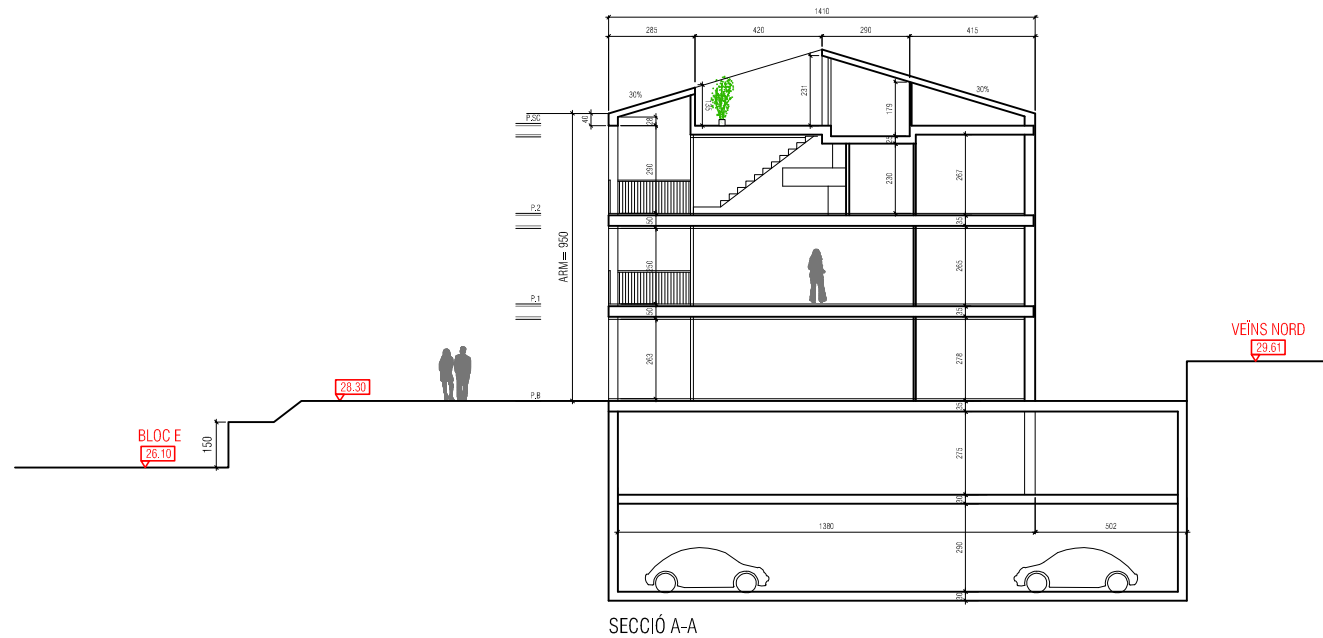
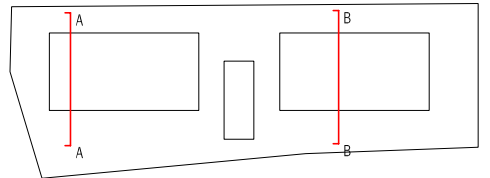
Escala:

A3: 1/250

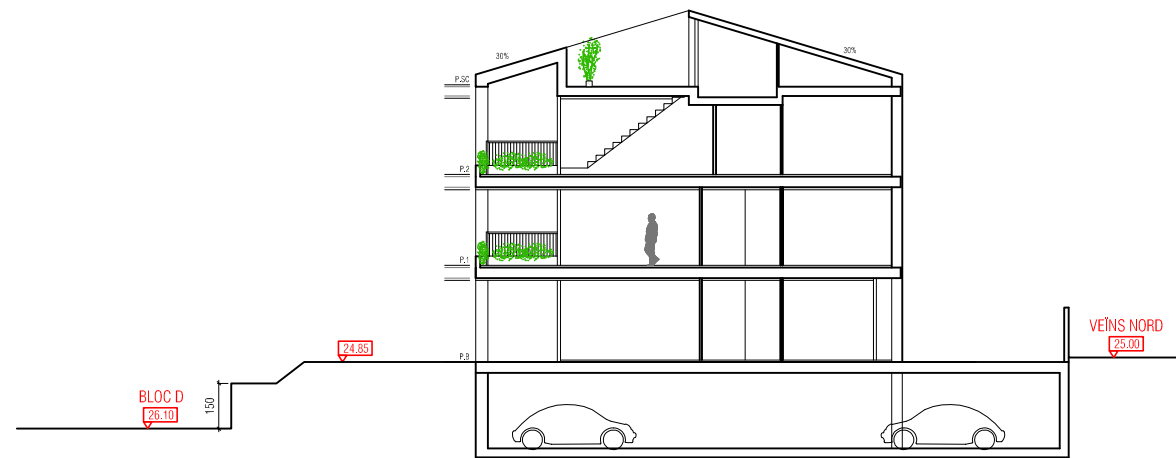
A1: 1/125



14
FULL: 14 DE 19

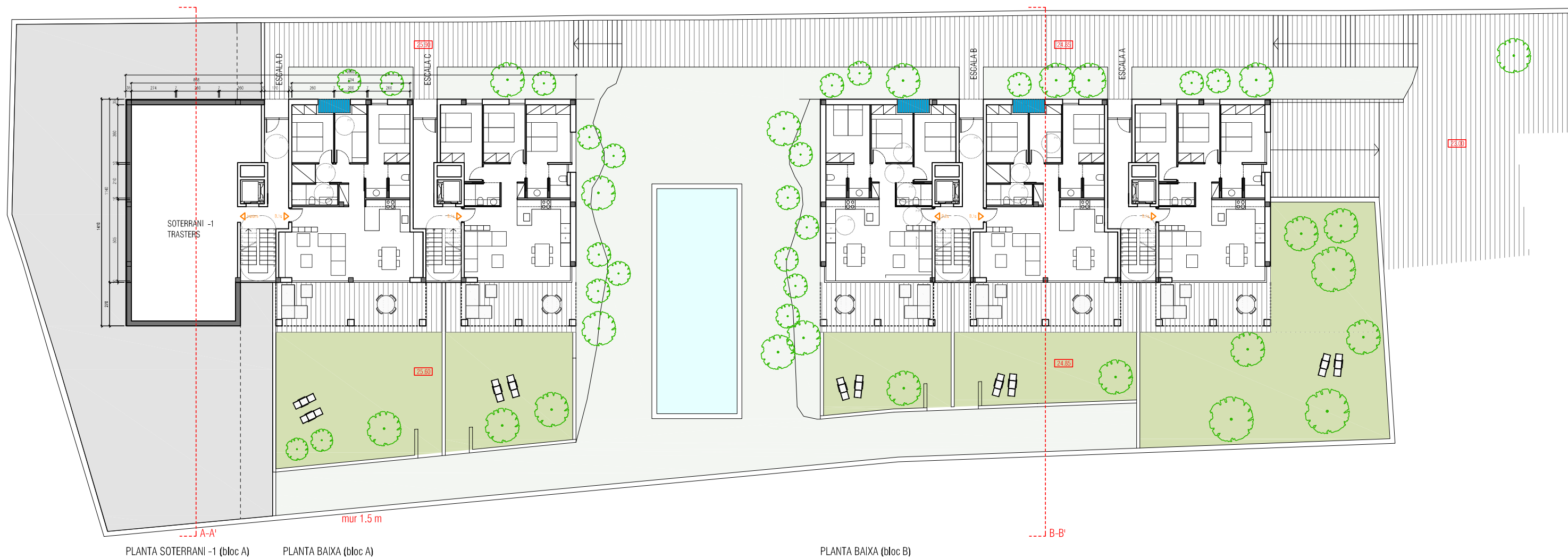


SECCIÓ A-A

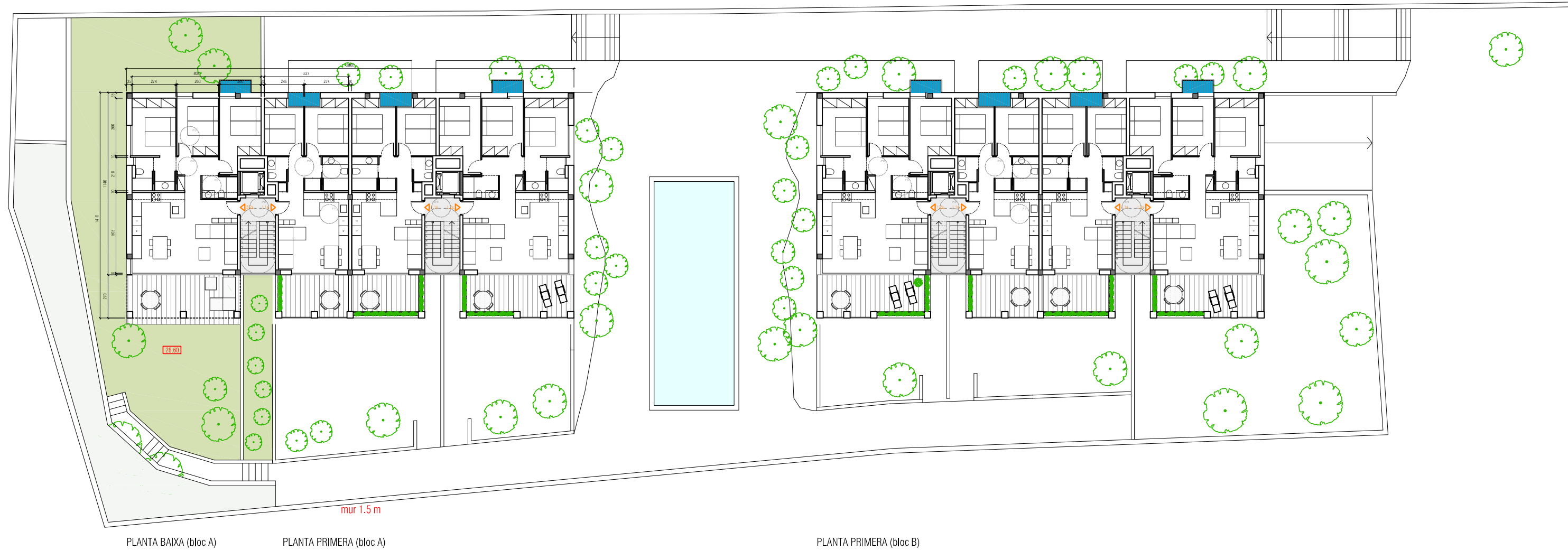


SECCIÓ B-B

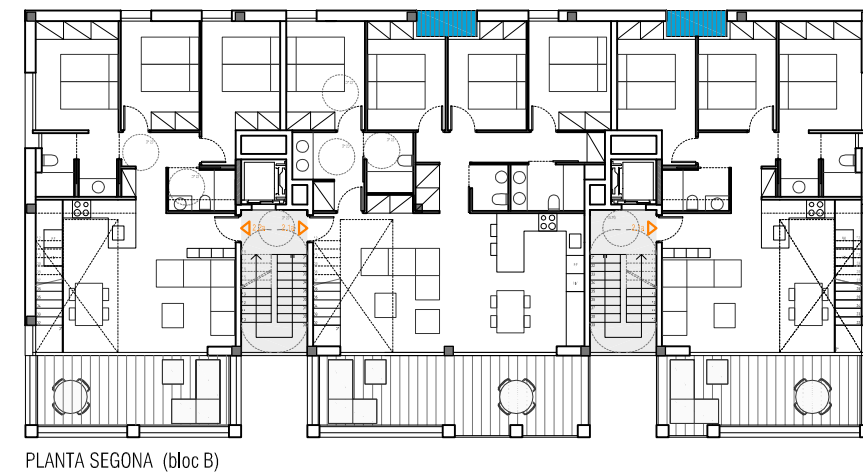
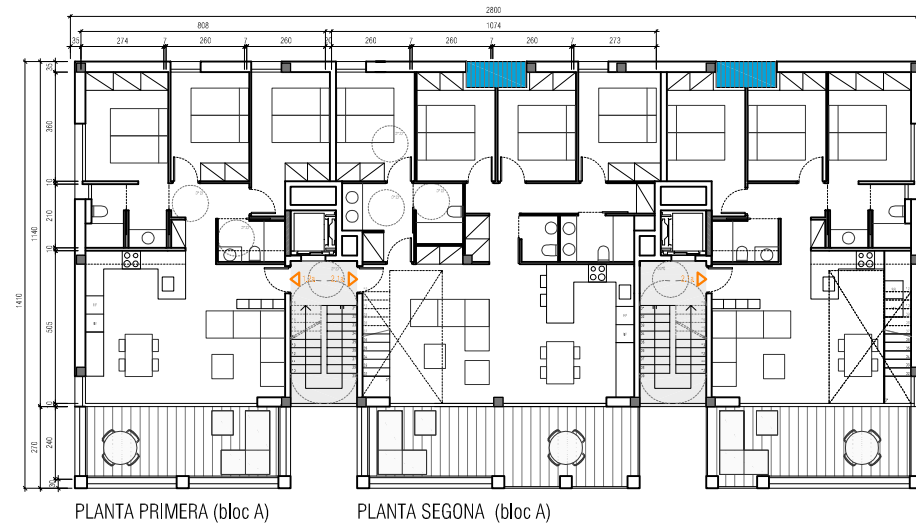
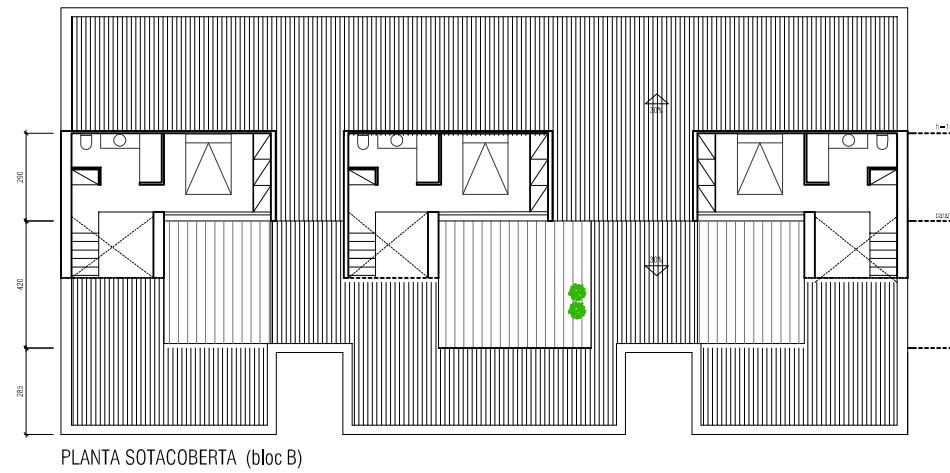
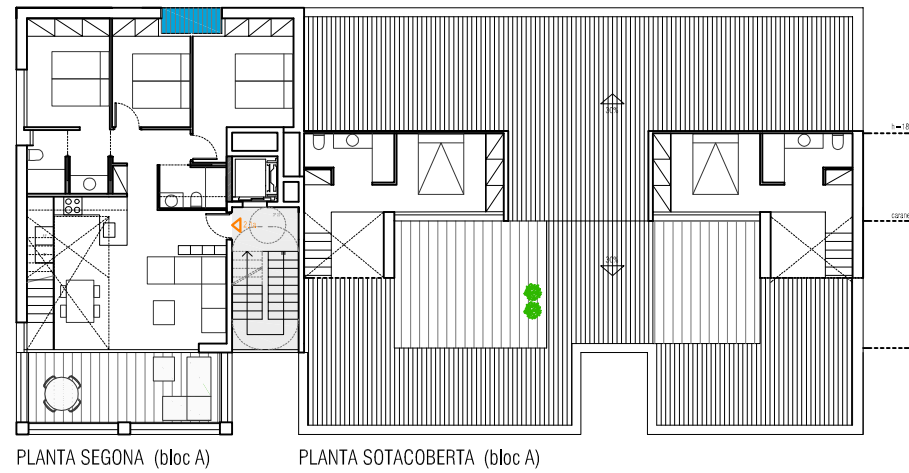
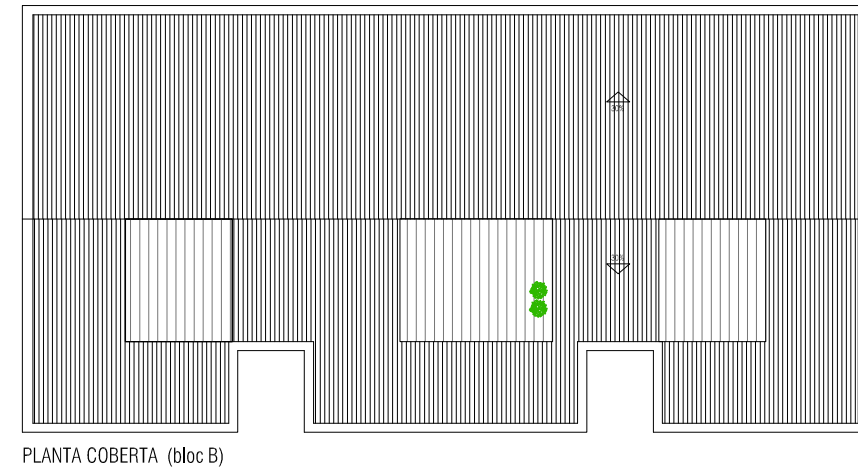
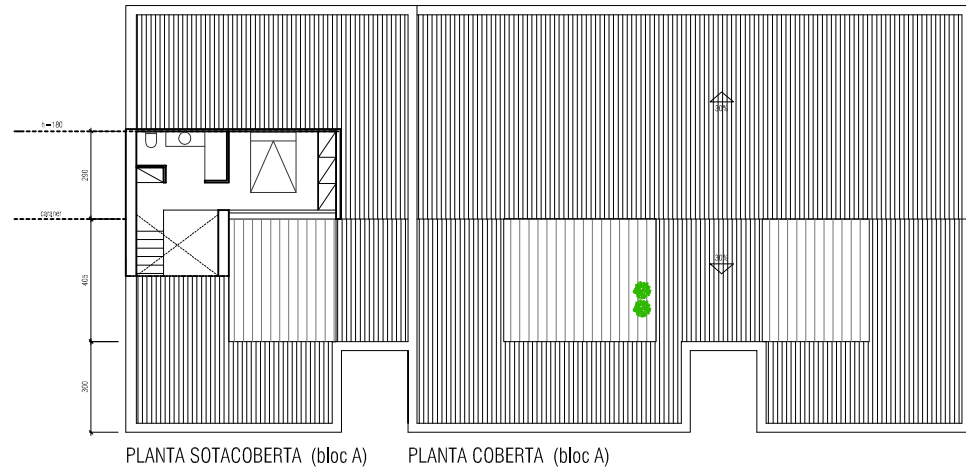
ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA
2.816,32 m²



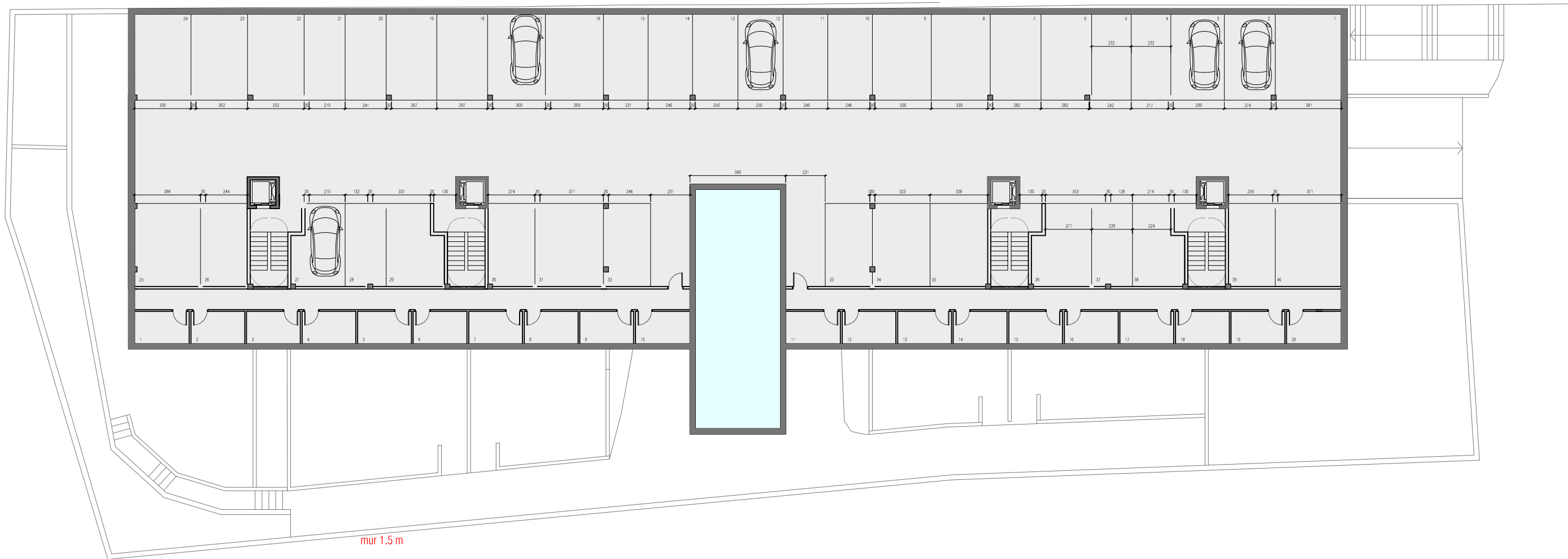
ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA
2.816,32 m²



ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA
2.816,32 m2



ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA
2.816,32 m2



PLANTA SOTERRANI -2

ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA
2.816,32 m²

OBSERVACIONS:

- La parcel·la objecte d'aquest certificat es troba inclosa dins el sector PMU a4.8 a/b – Carrer Chopitea – Av. Antoni J. Rovira.

D'Acord amb la fitxa del sector, [...] *Es manté aquest PMU als efectes de disposar d'una delimitació urbanística que garanteixi la finalització de les obres d'urbanització d'acord amb el projecte d'urbanització aprovat en data 27 de gener de 2010.*

Antecedents urbanístics: Correspon als àmbits Ua 4.2 i Uc 4.4 / Adapt. Cartogràfica 1999. PMU, projecte d'urbanització i projecte de reparcel·lació aprovats definitivament el 27/01/2010. [...]

- La parcel·la objecte d'aquest certificat, amb referència cadastral 5277124EG1357N0001DE, es correspon a la finca resultant nº 1, del Projecte de Reparcel·lació del sector PMU – 4.8 – Chopitea.

D'Acord amb el compte de liquidació provisional, de les terceres operacions jurídiques complementàries del PMU – 4.8, aprovades per el Ple de l'Ajuntament en data 25 de novembre de 2014, a la parcel·la resultant núm. 1, li correspon una quota de 340.298,03 €.

- D'Acord amb l'article 138, punt 7.3 del POUM:

[...] Únicament s'admet l'ús d'habitatges i l'habitatge d'ús turístic.

- El volum edificat en cada àmbit serà unitari.

- En els espais lliures no edificats s'admet la construcció de piscines comunitàries i altres instal·lacions esportives al servei de les edificacions vinculades, així com zones de jardí prioritant el manteniment i/o plantació de vegetació autòctona.

- Densitat d'habitatges: 1 habitatge per cada 88,50 m2 de superfície màxima de sostre. [...]

- D'Acord amb l'article 332 del POUM, als nuclis costaners, en relació a les places d'aparcament, els habitatges de superfície útil igual o inferior a 90 m2, hauran de disposar d'una plaça i mitja, i als de superfície superior a 90 m2, de dues places.

- D'Acord amb l'article 39 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística:

[...] Simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació

39.1 No es poden atorgar llicències urbanístiques per a l'edificació dels terrenys que no han assolit la condició de solar, llevat que s'asseguri l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició esmentada.

39.2 Quan els terrenys estan compresos en un polígon d'actuació urbanística, només es pot atorgar llicència urbanística per a la seva edificació abans que assoleixin la condició de solar si concorren les circumstàncies següents:

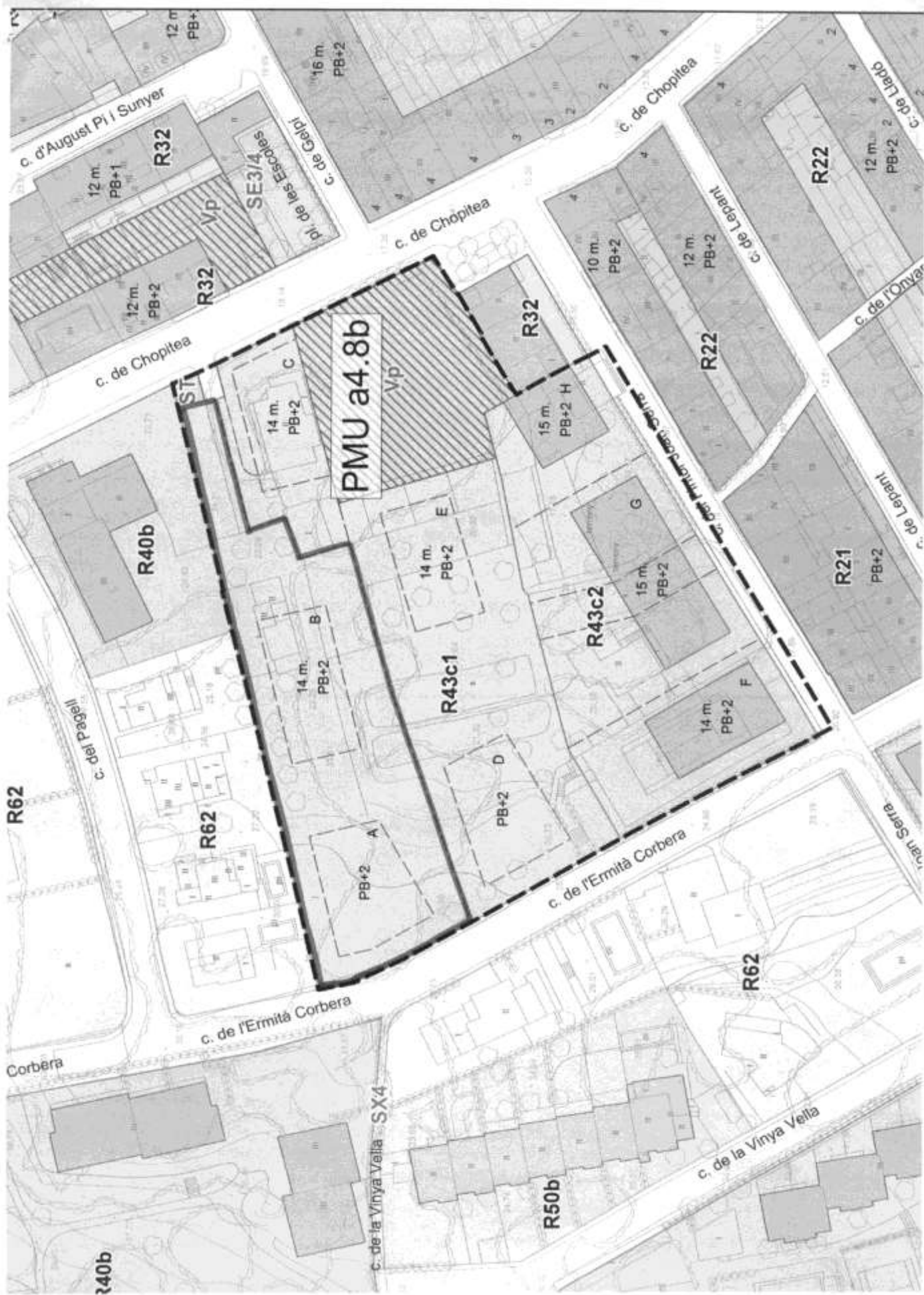
- a) Que el projecte de reparcel·lació corresponent estigui inscrit en el Registre de la Propietat.*
- b) Que, per l'estat d'execució de les obres d'urbanització pendents, sigui previsible que els terrenys tindran la condició de solar a l'acabament de l'edificació. Les obres pendents d'execució poden estar referides a una part d'un polígon d'actuació urbanística quan, d'acord amb els requisits de cessió i recepció parcials de les obres d'urbanització, s'executi per fases.*
- c) Que l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització pendents no s'interfereixen mútuament de manera greu. [...]*

- D'Acord amb l'article 40 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística:

[...] Garantia relativa a l'execució simultània de les obres d'urbanització i edificació.

40.1 La persona promotora de les obres d'edificació a què fa referència l'article 39 ha d'assegurar l'acabament simultani de les obres d'urbanització pendents d'execució, necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, mitjançant la constitució d'una garantia a disposició de l'administració actuant per alguna de les formes admeses en la legislació aplicable en matèria de contractes del sector públic.

40.2 La quantia de la garantia a què fa referència aquest article ha de comprendre el 100% del cost de les obres d'urbanització pendents d'execució o, en el supòsit a què fa referència l'article 39.2, de la part d'aquestes obres que correspon suportar a la persona propietària del sòl en relació amb la finca de resultat adjudicada pel projecte de reparcel·lació corresponent i que es pretén edificar. [...]



*PMU a4.8 a/b Carrer Chopitea - Av. Antoni J. Rovira	
Situació	Àmbit discontinu que comprèn per una part les terres situats a l'encreuament del carrer Chopitea i l'avinguda Antoni J. Rovira i per l'altra els terrenys de la major part de l'illa definida pels carrers Chopitea, Pintor Joan Serra i Ermità Corbera.
Objectius	Es manté aquest PMU als efectes de disposar d'una delimitació urbanística que garanteixi la finalització de les obres d'urbanització d'acord amb el projecte d'urbanització aprovat en data 27/01/2010.
Antecedents urbanístics	Correspon als àmbits Ua 4.2 i Uc 4.4 / Adapt. Cartogràfica 1999. PMU, projecte d'urbanització i projecte de reparcel·lació aprovats definitivament el 27/01/2010.

Superfície	14.146 m ²
Ús principal	Residencial
Usos compatibles	Zones R i A21



Escala: 1/2000

Característiques: (Corresponents al Pla de Millora Urbana aprovat)

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges			
0,55 m²st/m²s		7.780 m²s		61 hab/ha		86 hab	
Sòl públic per sistemes				Sostre Residencial		habitatges de protecció	
Total	V	E	X	Protegit		Concertat	
23%	0%	0%	23%	90%	7.002 m²	0%	0 m²
						0%	0 m²

Incidències / Observacions	Aquest polígon està gestionat d'acord amb el projecte de reparcel·lació aprovat en data 27/01/2010.		
Mesures ambientals			
Proteccions patrimonials			
Agenda			
Processos desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació	
Execució obres urbanització	1er	Reparcel·lació per cooperació.	

