

PLA DE MILLORA URBANA

Subzona A21l1 i R61 del POUM a l'Hotel Casamar de Palafrugell

Girona, Novembre 2017

Promotor: Hotel Casamar SL
NIF B17.994.112
c. del Nero, 3 17211 Llafranc

Arquitectes: Anna Sabrià, arquitecta
Laia Llagostera i Pagès

El present **PLA DE MILLORA URBANA de la subzona A21l1 i R61 del POUM a l'Hotel Casamar de Palafrugell**, ha estat redactat per les arquitectes Anna Sabrià Benito i Laia Llagostera i Pagès (col·legiades al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya amb els nùms. 66.003/5 i 61337/1 respectivament)

Girona, novembre de 2017

Les arquitectes

Anna Sabrià Benito

Laia Llagostera i Pagès

I. MEMÒRIA

1. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA FORMULACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

- 1.1. Objecte del document
- 1.2. Justificació de la tramitació del PMU
- 1.3. Iniciativa
- 1.4. Àmbit
- 1.5. Estructura de la propietat
- 1.6. Antecedents urbanístics de referència

2. ESTAT ACTUAL

- 2.1. Antecedents
- 2.2. L'edificació actual
- 2.3. Adequació al planejament vigent
- 2.4. Reportatge fotogràfic

3. L'ORDENACIÓ PROPOSADA

- 3.1. Objectius i criteris de l'ordenació
- 3.2. Descripció i justificació de l'ordenació

4. NORMES REGULADORES DE LES CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ I DE L'EDIFICACIÓ

II. ANNEX 1 – INFORMACIÓ REGISTRAL SOBRE L'ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

III. PLÀNOLS

	A1	A3
01 Situació	1_1000	1_2000
02 Estat Actual. Estructura de la propietat	1_100	1_200
03 Estat Actual. Plantes	1_125	1_250
04 Estat Actual. Edificabilitat actual habitatge	1_125	1_250
05 Estat Actual. Alçades	1_100	1_200
06 Planejament vigent POUM	1_1000	1_2000
07 Proposta d'ordenació. Planta baixa	1_100	1_200
08 Proposta. Ordenació alçades	1_100	1_200
09 Proposta. Perspectives volumètriques	s.e	s.e.

I. MEMÒRIA

1. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA FORMULACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

1.1. Objecte del document

L'objecte del present document és donar compliment a l'article 166.3.5 del POUM de Palafrugell definint una regulació de volumetria flexible així com l'ajust de la delimitació de l'àmbit de l'Hotel Casamar, que resulta un dels referents gastronòmics del municipi, per adaptar-lo a la situació real de l'activitat. Un cop aprovat es podrà sol·licitar una ampliació de la cuina (sala de preparacions i cambres frigorífiques) per a poder fer una millora de circuits dins la cuina (el que en cuina s'anomena "marxa endavant") per a garantir la cadena de fred i la correcta manipulació dels aliments.

1.2. Justificació de la tramitació del PMU

Es proposa un ajust del límit de l'àmbit de la subzona A21l1 i R61

No s'altera l'aprofitament urbanístic, ni els usos, ni les càrregues urbanístiques ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general. D'acord amb l'article 70.4 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del

22 de febrer no es requerirà la modificació del planejament general

El PMU es formula d'acord amb l'article 102 i concordants del TRLU

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

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

En concret, l'article 3.1c) del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada estableix que aquest estudi s'haurà d'elaborar quan el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

El present PMU no comporta la implantació de nous usos o activitats, sinó que ajusta

un límit de l'àmbit de la subzona A21l1 i R61.

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

Innecessarietat d'Avaluació econòmica i financera

Segons l'article 70.7 i l'article 66.1d del DL 1/2010, modificat per la llei 3/2012, els PP (i PMU) han de contenir una Avaluació econòmica i financera. Aquesta que ha de contenir "l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques

de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

El present PMU no varia aquests aspectes, per tant no té repercussió a les

finances públiques de l'administració de Palafrugell. En conseqüència, s'estima innecessària la inclusió d'aquest informe a la memòria

1.3. Iniciativa

El present Pla de millora urbana es promou a iniciativa privada de l'empresa Hotel Casamar S.L. amb NIF B17994112 domiciliada al Carrer Nero 3 de Llafranc (Palafrugell)

La representant de la societat és Maria Casellas Grassot NIF 40.536.888-D, amb domicili al c. Martí Jordi Frigola 35, 3r 17200 Palafrugell

Aquesta empresa es la titular de la propietat de la finca i de l'activitat que s'hi desenvolupa.

1.4. Àmbit

L'àmbit del Pla de millora urbana abarca l'àmbit qualificat com a A21l1 i R61 del POUM

ubicat entre el Carrer Nero i el Carrer Verge del Carme i Carrer Escales de Garbí

L'àmbit correspon a la totalitat de la referència cadastral 6080101EG1368S0001RO

1.5. Estructura de la propietat

La totalitat de la superfície de sòl inclòs dins l'àmbit del present document correspon a:

una única finca propietat de Hotel Casamar S.L. amb domicili al Carrer Nero 3 de Llafranc (Palafrugell) i NIF B17.994.112

S'incorpora l'annex 1 amb la nota registral que acredita aquesta titularitat.

Segons les dades cadastrals, la seva referència és la 6080101EG1368S0001RO i té una Superfície cadastral de 715 m².

La superfície mesurada sobre plànol és de 678,96 m².

La superfície registral és de 697,30 m²

1.6. Antecedents urbanístics de referència

La normativa d'aplicació per a definir els paràmetres urbanístics que regeixen sobre el solar és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palafrugell. El POUM va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 22 de gener de 2015. En data 30 de març de 2015, va ser publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Segons aquest document, la finca està qualificada amb dues claus urbanístiques A21/1 i R61

A21 correspon a la Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, subzona residencial temporal i com a especificitat A21/1 de l'Hotel Casamar (article 166.3.5 del Document III del POUM)

R61 correspon a la Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 250m²

L'especificat A21/1

regula l'àmbit indicat com a Hotel Casamar. Indica que és Regulació segons volumetria flexible i en relació a l'edificabilitat defineix que és l'existent però que mitjançant un PMU s'admetran ampliacions de la volumetria existent fins a un màxim d'un 25% respecte l'existent per a reformes o ampliacions i amb els paràmetres complementaris que es regulin al PMU, sense limitacions prefixades.

La superfície construïda de l'Hotel a dia d'avui i en el moment d'entrar en vigor el POUM és de 916,38 m²

25% (916,38m²) = **229,095 m²**

En relació a la R61

Paràmetres referits a la parcel·lació

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

Paràmetres en relació a la parcel·la

- Índex d'edificabilitat neta de parcel·la : 0.80 m²s/m²s
- Ocupació màxima de la parcel·la : 40%
- Separacions mínimes als límits de parcel·la : 3m

Paràmetres 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.

Paràmetres en relació a l'edificació

- Nombre màxim de plantes: PB+ 2PP
- 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%

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

2. ESTAT ACTUAL

2.1 Antecedents

L'escriptura de propietat (d'acceptació d'herència) data de l'any 1974 ja indicava que l'edifici era destinat a hotel i que ja es denominava Casamar. L'escriptura indica que dins la finca hi ha dos volums edificats un de principal destinat pròpiament a hostaleria i un altre d'auxiliar de PB+PP, destinat en PB a porxos, garatges, magatzem i en PP a habitatge

2.2 Edificació actual

El quadre de superfícies actuals es el següent:

Superfícies construïdes	
Hotel	
Planta baixa	328,85 m ²
Planta primera	286,01 m ²
Planta segona	282,78 m ²
Planta coberta	18,74 m ²
Subtotal Hotel	916,38 m²
Habitatge	
Planta baixa (magatzems i garatges)	117,78 m ²
Planta baixa (instal·lacions, accés des del c. Verge del Carme)	12,58 m ²
Planta primera (vivenda)	110,71 m ²
Subtotal Habitatge	241,07 m²
Total Hotel + Habitatge	1.157,45 m²

2.3 Adequació al planejament vigent

De la comparació entre l'edificació actual i les condicions vigents de l'ordenació i de l'edificació

per a aquest àmbit, es dedueix que:

Àmbit A21/1:

- En relació a l'àmbit de l'hotel s'ha utilitzat un 0% a del 25% possible respecte la superfície construïda d'hotel a dia d'avui .
S'ha utilitzat 0m² dels 229,095 m² possibles

Àmbit R61:

- Els paràmetres reguladors referits a parcel·lació a dia d'avui no es compleix amb la parcel·la mínima doncs fa 248.04m² de parcel·la (en el cas que la parcel·la es parcel·lés a l'actual divisió de qualificació), el front mínim també es compleix però la parcel·la no seria edificable perquè no es podria complir la inscripció del cercle amb superfície igual a 1/3 de 248.04m², ja que la resultant seria la inscripció d'un cercle de radi 5,13m que no es pot inscriure a la parcel·la.
- Els paràmetres en relació a la parcel·la – l'índex d'edificabilitat és el 0,8 m²s/m²s a dia d'avui està esgotat. El 0.8 sobre 248,04m² són 198,43m²
S'adjunta plànol 04 de les superfícies comptabilitzades com a superfície edificable. El còmput de les plantes baixes s'ha fet en base a l'article 290.4.2b de les normes del POUM

L'edificació es troba en volum disconforme

- L'Ocupació màxima de la parcel·la tenint en compte la definició de l'article 26g del document III de les normes, la tenim esgotada doncs es supera el màxim del 40% tot i que s'ha de tenir en compte que és una edificació molt anterior a l'entrada en vigor de les vigents normes de planejament
- Tampoc es compleixen les separacions a límit de 3m que marca la regulació R61
- Els paràmetres d'edificació en relació al carrer – disposem d'unes alineacions consolidades anteriorment que s'hauran de respectar i qualsevol modificació s'haurà d'integrar en un conjunt ordenat homogèniament.
- Els paràmetres en relació a l'edificació el volum té PB+PP i la regulació admet PB+2PP

L'edificació té una alçada màxima de 6m i l'alçada reguladora de R61 ho limita a 10m. Per tant en aquests sentits l'edificació es queda lluny d'esgotar aquests paràmetres.

2.4. Reportatge fotogràfic



Fotografia aèria



cantonada c. del Nero / c. verge del Carme



c. del Nero àmbit habitatge



2 volums existents_ àmbit hotel i àmbit habitatge



Pati entre el volum de l'habitatge i l'hotel



Àmbit hotel



Relació amb la finca veïna del c. del Carme



3. L'ORDENACIÓ PROPOSADA

3.1. Objectius i criteris de l'ordenació

L'ordenació que es proposa en aquest Pla de millora urbana té com a objectius:

- Reconèixer el desajustament existent en la definició de l'àmbit A21/1 per adequar-lo a una realitat existent. Tenir en compte que volant sobre l'actual R61 hi ha emplaçats els balcons de les habitacions de l'hotel de les plantes P1 i P2 així com les escales provinents de les sortides d'emergència de l'hotel
- Reconèixer el desajustament entre la realitat edificada i els límits edificables vigents
- Reconèixer que l'ajustament proposat no disminueix la capacitat d'esdevenir parcel·la el dia de demà de l'habitatge. En el cas que un altre dia es volgués fer una parcel·lació de la finca, la qual cosa avui no és un interès de la propietat
- Evidenciar que aquest ajustament disminueix la superfície de la possible parcel·la R61 disminuint així també el seu índex d'edificabilitat i al disminuir la superfície de la parcel·la també fa que la superfície del cercle que s'ha de complir per a poder edificar al tenir menys diàmetre es pugui inscriure i esdevenir parcel·la edificable La superfície resultant de la parcel·la ús habitatge seria de 212,21 m² i per tan el radi de la circumferència a inscriure 4,74m.
- Reconèixer que l'ajustament proposat no augmenta l'edificabilitat de l'hotel doncs el 25% és sobre els 916,38m² existents a dia d'avui

3.2. Descripció i justificació de l'ordenació

La nova ordenació es materialitza ajustant el límit de l'àmbit de A211 després del pati i reduint l'àmbit de R61 en 35,83m².

Cal aclarir que les qualificacions urbanístiques son les mateixes. La proposta és un ajust que redueix les possibilitats d'ampliació. La proposta ajusta la delimitació entre qualificacions urbanístiques de la propietat, de manera que l'espai entre edificacions queda integrat per la clau A211 i redueix l'edificabilitat teòrica a la finca R61

- No augmenta l'edificabilitat de l'hotel i disminueix l'edificabilitat de l'habitatge i en el cas que un dia es volgués parcel·lar augmenta les condicions d'edificació podent dibuixar el cercle doncs la superfície de la parcel·la resultant seria més petita.

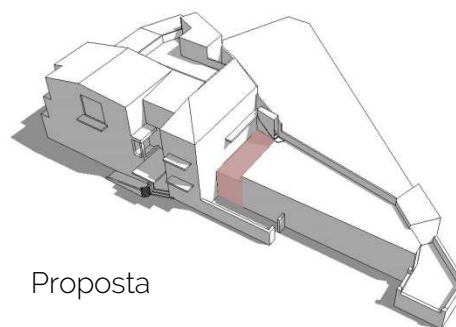
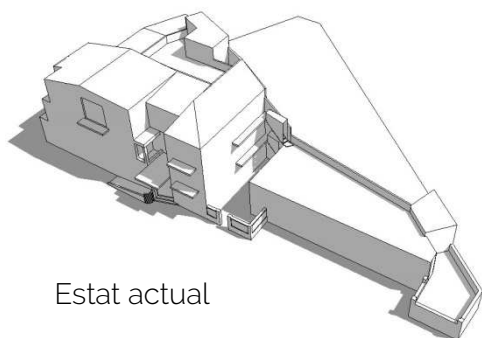
Per aclarir la reducció de l'edificabilitat teòrica s'adjunta un quadre explicatiu de la quantificació de la reducció de l'edificabilitat:

Superfície edificable total (A2I1 i R61) segons POUM i segons PMU proposat

	POUM	PMU
A21L1	$S_{\text{constr}} (\text{EA}_{\text{hotel}}) + 25\%$	$S_{\text{constr}} (\text{EA}_{\text{hotel}}) + 25\%$
	$916,38\text{m}^2 \times 1,25 = 1.145,47 \text{ m}^2$	$916,38\text{m}^2 \times 1,25 = 1.145,47 \text{ m}^2$
R61	Edificabilitat = $S_{\text{parcel·la}} \times 0,8$	Edificabilitat = $S_{\text{parcel·la}} \times 0,8$
	Edificabilitat = $248,04\text{m}^2 \times 0,8 = 198,43\text{m}^2$	Edificabilitat = $212,21\text{m}^2 \times 0,8 = 169,77\text{m}^2$
Total	1.343,90m²	1.315,24 m²

- La parcel·la continuaria complint amb la definició de parcel·la mínima en aplicació de l'article 263.2 doncs seria major de 150m²
- No es fa un canvi d'ús perquè els usos d'establiment hoteler en aquest espai avui ja estan inclosos a la R61
- L'ampliació de l'hotel que es vol proposar de 25,45m² serà seguint l'alineació ja consolidada i el conjunt quedarà ordenat homogèniament.

Amb el nou ajust es podria edificar el 2,78% del 25% admès a A21/1 . Per tan es podrien consolidar 25,45m² dels potencials 229,095 m² que recull el POUM corresponent al 25% de la superfície construïda en l'actualitat.



4. NORMES REGULADORES DE LES CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ I DE L'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL I – DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Naturalesa, objecte i abast

1. Aquest document té la consideració de Pla de Millora Urbana d'ordenació de la subzona A21L1 i R61 del POUM a l'Hotel Casamar de Palafrugell, i es formula d'acord

amb l'article 166.3.5 d'aquest Pla general i 70, 102 i concordants del Decret Legislatiu1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

2. Aquestes ordenances i la resta de documents del Pla de millora urbana constitueixen, a partir de la seva publicació, l'eina d'ordenació de l'edificació de la subzona A21L1 i R61 del POUM a l'Hotel Casamar de Palafrugell

3. No s'alteren ni els usos, ni els aprofitaments, ni les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general. A efectes de l'article 70.4

del Decret Legislatiu1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, aquest Pla de millora urbana es considera compatible amb el planejament urbanístic general i no se'n requereix la modificació prèvia.

Article 2. Àmbit

1. L'àmbit del Pla de millora urbana abarca l'àmbit qualificat com a A21L1 i R61 del POUM ubicat entre el Carrer Nero i el Carrer Verge del Carme i Carrer Escalles de Garbí

L'àmbit correspon a la totalitat de la referència cadastral 6080101EG1368S0001RO

2. Aquest àmbit queda delimitat en els plànols d'estructura de la propietat d'aquest Document

Article 3. Marc urbanístic legal

1. El marc urbanístic legal ve donat pel Decret Legislatiu1/2010, de 3 d'agost, pel qual

s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i pel Decret, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

2. En segon orde, aquest marc legal ve donat per l'aplicació de el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palafrugell. El POUM va ser aprovat definitivament

per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 22 de gener de 2015. En data 30 de març de 2015, va ser publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Article 4. Vigència del Pla

El Pla de millora urbana tindrà una vigència indefinida des del moment de la seva publicació, mentre no es modifiqui justificadament.

CAPÍTOL II – CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ I DE L'EDIFICACIÓ

Article 5. Qualificació

1. Aquest Pla de millora urbana no modifica la qualificació de A21l1 i R61 que el POUM de Palafrugell atorga a l'àmbit, regulada pels articles 166 i 150 de la seva Normativa

Article 6. Paràmetres reguladors – Qualificació A21l1

Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, subzona residencial temporal. Clau A21, subzona A21l1, queda regulada a l'article 166.3.5 de la Normativa del POUM, quines determinacions són vàlides i vigents, si bé s'introdueix la següent precisió:

Referent a l'edificabilitat admesa d'ampliació de l'existent en un 25%, que representa una superfície d'ampliació de 229,09 m², amb aquest Pla de millora urbana se'n utilitzen 25,45 m² i, per tant, la possible ampliació a plantejar en futurs plans de millora urbana té la seva limitació en 203,64 m² de superfície edificable.

Article 7. Paràmetres reguladors – Qualificació R61

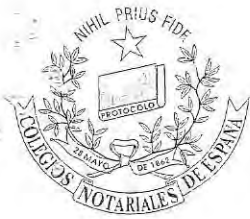
Es mantenen íntegrament els paràmetres regulats en l'article 150 de la Normativa del planejament vigent.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera

Per a tot allò no regulat en aquesta normativa, regirà el text refós de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palafrugell

II. ANNEX 1 – INFORMACIÓ REGISTRAL SOBRE L'ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT



CONSTITUCIÓ SOCIETAT

" HOTEL CASAMAR SL "



JUAN ANTONIO NOGUERA VELEZ

N.I.F. 22.557.006-D

Avinguda Generalitat, 24-30 - Locals A2-A3

Tel. 972 307 851 - Fax 972 307 852

17200 PALAFRUGELL

NÚMERO: CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO. -----

CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LI-

MITADA. -----

En Palafrugell, a veintinueve de febrero de dos mil ocho. -----

Ante mí, **JUAN ANTONIO NOGUERA VELEZ**, Notario del Ilustre Colegio de Catalunya con residencia en Palafrugell. -----

----- COMPARECEN -----

Don **JOSEP MARIA CASELLAS BALAGUER**, mayor de edad, nacido el día 31 de Diciembre de 1.947, casado, con domicilio en Llafranc, termino municipal de Palafrugell (Girona), en la calle Verge del Carme, número 4. Exhibe Documento Nacional de Identidad número 40.504.769-K. -----

Doña **MARGARITA GRASSOT CASANOVAS**, mayor de edad, nacida 7 de junio de 1.949, casada, con domicilio en Llafranc, termino municipal de Palafrugell (Girona), en la calle Verge del Carme, número 4. Exhibe Documento Nacional de Identidad número

40.504.592-M. -----

Don **JORDI CASELLAS GRASSOT**, mayor de edad, nacido 20 de abril de 1.972, casado, con domicilio en Casavells (Girona), en Cami Ral a Figueres número 11, Casa 3ª. Exhibe Documento Nacional de Identidad número 40.527.501-Y. -----

Don **JOAQUIM CASELLAS GRASSOT**, mayor de edad, nacido 29 de octubre de 1.975, casado, con domicilio en Palafrugell (Girona), en la calle Pozo Alcon, número 94. Exhibe Documento Nacional de Identidad número 40.531.889-R. -----

Y Doña **MARIA CASELLAS GRASSOT**, mayor de edad, nacida 24 de octubre de 1.980, separada, con domicilio en Palafrugell (Girona) en la calle Llibertat número 38. Exhibe Documento Nacional de Identidad número 40.536.888-D. -----

----- **INTERVIENEN** -----

Todos en su propio nombre e interés. -----

----- **FE DE CAPACIDAD** -----

Les identifico por sus documentos de identificación reseñados y los juzgo con la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de **CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**. -----



----- **EXPONEN** -----

I. Que han decidido constituir una sociedad limitada de nacionalidad española que se denominará "HOTEL CASAMAR, S.L." .-----

II. Que con dicha denominación no existe ninguna otra en el Registro Mercantil Central, Sección de Denominaciones, lo que acreditan con la oportuna certificación del mismo, que me entregan y dejo unida a la presente matriz, para transcribir en sus copias. -----

III. Y que expuesto lo que antecede, -----

----- **OTORGAN** -----

PRIMERO.- CONSTITUCIÓN.- Que de conformidad con lo dispuesto en la Ley de 2/1995 de 23 de Marzo, han decidido constituir la Sociedad de Responsabilidad Limitada de nacionalidad española y duración indefinida, denominada "HOTEL CASAMAR, S.L.", domiciliada en Llafranc, termino municipal de Palafrugell (Girona), Calle Nero número 3. -----

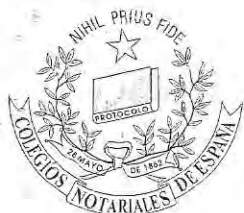
La Sociedad que se constituye se registrará por los

preceptos de la expresada Ley, las demás disposiciones aplicables y por los Estatutos Sociales contenidos en nueve folios de papel común, que el suscrito Notario ha leído a los comparecientes, quienes los aprueban, consienten, ratifican y firman al final, quedando PROTOCOLIZADOS con la presente matriz, de la que formarán parte integrante. -----

SEGUNDO.- CAPITAL. SUSCRIPCIÓN Y DESEMBOLSO. El capital social es de **QUINIENTOS MIL EUROS CON CERO CÉNTIMOS (500.000,00 EUROS)**, representado por 50.000 participaciones sociales, de **DIEZ EUROS CON CERO CÉNTIMOS (10,00 EUROS)** de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 50.000, ambos inclusive. -----

La constitución de la sociedad se realiza con una prima de emisión de **QUINCE EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (15,80 EUROS)** por participación, en junto la cantidad de **SETECIENTOS NOVENTA MIL EUROS CON CERO CÉNTIMOS (790.000,00 EUROS)**. -----

Las participaciones representativas del capital social han sido íntegramente asumidas y desembolsadas en la forma dicha por los socios fundadores, mediante las aportaciones no dinerarias y dinerarias que a continuación se indican: -----



A) Don JOSEP MARIA CASELLAS BALAGUER, asume 49.996 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 49.996 mediante aportación no dineraria que se dirá y prima de emisión, desembolsando la total cantidad de UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (1.289.896,80 EUROS), correspondiendo la cantidad de CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA EUROS CON CERO CÉNTIMOS (499.960,00 EUROS) en cuanto al desembolso del capital y SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (789.936,80 EUROS) en cuanto al desembolso de la prima de emisión. En desembolso de las participaciones asumidas y de la prima de emisión Don JOSEP MARIA CASELLAS BALAGUER aporta a título de empresario persona física una rama de actividad constitutiva de una unidad económica autónoma capaz de funcionar por sus propios medios de "explotación de hoteles y restaurantes y, en general de prestación de servicios en los nego-

cios de hostelería en hoteles, restaurantes, cafeterías, cafés y bares" a la que están adscritos los activos y pasivos relacionados en el balance que se indica posteriormente y que se acompañará como Anexo I, asimismo el aportante manifiesta llevar la contabilidad de su actividad económica con arreglo a lo dispuesto en el Código de Comercio.-----

Respecto a la rama de actividad de la que es titular Don **JOSEP MARIA CASELLAS BALAGUER**, se hace contar lo siguiente: -----

i) Que de conformidad con lo previsto en el artículo 190 del Reglamento del Registro Mercantil se acompaña como Anexo I a la presente escritura "Balance-Inventario de los Activos y Pasivos" que forma parte de la rama de actividad transmitida, señalándose que algunos de los bienes incluidos en el citado inventario, por ser registrables, ya han sido descritos en otros anexos. -----

ii) Que forman parte de la rama de actividad aportada el "Inmueble" en el que se desarrolla la actividad que se describe en el Anexo II que se acompaña a la presente escritura. -----

iii) Que forma parte de la rama de actividad aportada, dentro del pasivo, la cuenta "Deudas a



Largo Plazo" que se describe en el Anexo III de la presente escritura. -----

iv) La aportación de la rama de actividad supone la subrogación de la nueva sociedad en los derechos y obligaciones laborales con respecto a la plantilla de "Trabajadores" que se identifica en el Anexo IV que se acompaña a la presente escritura, todo ello en los términos legalmente previstos. Se hace constar expresamente que se ha procedido a dar cumplimiento a las exigencias previstas en el artículo 44 del Estatuto de los trabajadores. -----

v) Que forma parte de la rama de actividad aportada, dentro del activo, la cuenta de "Tesorería" que se describe en el Anexo V de la presente escritura. -----

vi) Que forma parte de la rama de actividad aportada todos los "Servicios" descritos en el Anexo VI que se acompaña a la presente escritura. -

Tal y como se ha indicado anteriormente, se entienden incluidos en la presente aportación la to-

talidad de los activos y pasivos que directamente e indirectamente, estén afectos y sirvan de explotación a la rama de actividad transmitida. -----

La nueva sociedad asumirá todos los derechos y obligaciones que se devenguen de la rama de actividad aportada. -----

B) Doña **MARGARITA GRASSOT CASANOVAS**, asume 1 participación social, número 49.997 mediante aportación dineraria en efectivo metálico, cubriendo de este modo el desembolso del valor nominal de 1 participación en la cantidad de **DIEZ EUROS CON CERO CÉNTIMOS (10,00 EUROS)** y desembolso de la prima de emisión en la cantidad de **QUINCE EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (15,80 EUROS)**. -----

C) Don **JORDI CASELLAS GRASSOT** asume 1 participación social, número 49.998 mediante aportación dineraria en efectivo metálico, cubriendo de este modo el desembolso del valor nominal de 1 participación en la cantidad de **DIEZ EUROS CON CERO CÉNTIMOS (10,00 EUROS)** y desembolso de la prima de emisión en la cantidad de **QUINCE EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (15,80 EUROS)**. -----

D) Don **JOAQUIN CASELLAS GRASSOT** asume 1 participación social, número 49.999 mediante aportación



ANEXO II

RELACIÓN DE INMUEBLES APORTADOS

I.- URBANA.- Edificio destinado a Hotel, denominado CASAMAR, situado en la calle nero, donde aparece señalado de número ocho, del anejo de Llafranch, en el término municipal de Palafrugell; construido sobre un terreno de seiscientos noventa y siete metros, treinta decímetros cuadrados, de los que la edificación ocupa la superficie básica de trescientos cincuenta y siete metros cuadrados, estando el resto destinado a jardín y pasos de acceso. Está compuesto por dos bloques de edificio separados entre sí. El bloque principal que ocupa la superficie básica de doscientos cincuenta y cuatro metros cuadrados, es el destinado propiamente dicho a hostelería y está integrado por planta baja (en la que se ubica la conserjería, comedor, cocina y dependencias auxiliares) y dos pisos en alto destinados a habitaciones, con sus correspondientes servicios; y, el bloque auxiliar, que ocupa la superficie básica de ciento tres metros cuadrados, se compone de planta baja en la que se ubican unos porches-garajes, almacén y cuarto de calderas, y un piso en alto en el que hay las habitaciones con sus respectivos servicios para el personal, y dependencias auxiliares. Ambos bloques están rematados con teja árabe. Linda toda la finca en su conjunto y conforme a la misma se entra: al Norte, frente, con la calle nero de su situación; al Oeste, derecha, con la bifurcación de la calle nero y la de Virgen del Carmen; al Sur, espalda, con dicha calle Virgen del Carmen y con Ángel Olmo; y al Este, izquierda, con las Escaleras de Garbí, en donde obtiene el número seis.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PALAFRUGELL
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 1 de 2
Fecha 29/2/2008
Hora 08:00
Solicitud 180/2008

Finca : 5975 de PALAFRUGELL

Solicitante : NOTARIA JUAN ANTONIO NOGUERA VELEZ
Población ..: PALAFRUGELL

DATOS REGISTRALES

Tomo 2768 Libro 434 Folio 94

DESCRIPCION

URBANA = Edificio destinado a Hotel, denominado "CASAMAR", situado en la calle Mero, donde aparece señalado de número ocho, del anejo de Llafranc, en el término municipal de Palafrugell; construido sobre un terreno de seiscientos noventa y siete metros, treinta decímetros cuadrados, de los que la edificación ocupa la superficie básica de trescientos cincuenta y siete metros cuadrados, estando el resto destinado a jardín y pasos de acceso. Está compuesto por dos bloques de edificio separados entre sí. El bloque principal que ocupa la superficie básica de doscientos cincuenta y cuatro metros cuadrados, es el destinado propiamente dicho a hostelería y está integrado por planta baja (en la que se ubica la conserjería, comedor, cocina y dependencias auxiliares) y dos pisos en alto destinados a habitaciones, con sus correspondientes servicios; y el bloque auxiliar, que ocupa la superficie básica de ciento tres metros cuadrados, se compone de planta baja en la que se ubican unos porches-garajes, almacén y cuarto de calderas, y un piso en alto en el que hay las habitaciones con sus respectivos servicios para el personal, y dependencias auxiliares. Ambos bloques están rematados con teja árabe. LINDA toda la finca en su conjunto y conforme a la misma se entra: al Norte, frente, con la calle Mero de su situación; al Oeste, derecha, con la bifurcación de la calle Mero y la de Virgen del Carmen; al Sur, espalda, con dicha calle Virgen del Carmen y con Angel Olmo; y al Este, izquierda, con las Escaleras de Garbí, en donde obtiene el número seis.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : Don JOSE MARIA CASELLAS BALAGUER
DNI/NIF..... : N.I.F. 40504769K
Título..... : HERENCIA
Naturaleza Derecho : Propiedad
Carácter..... : Privativo
Participación..... : PLENO DOMINIO de la finca.
Fecha del Título ..: 19-12-1974
Autoridad..... : ANTONIO PALOS FERRERES
Sede Autoridad..... : PALAFRUGELL
Inscripción..... : 4ª de fecha 29-07-1975

Libre de cargas

Sin asientos pendientes.

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

MUY IMPORTANTE : Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6080101EG1368S0001R0

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL NERO 3
17211 PALAFRUGELL [GIRONA]

USO PRINCIPAL
Ocio,Hostelería

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
1966

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
1.105

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL NERO 3
PALAFRUGELL [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
1.105

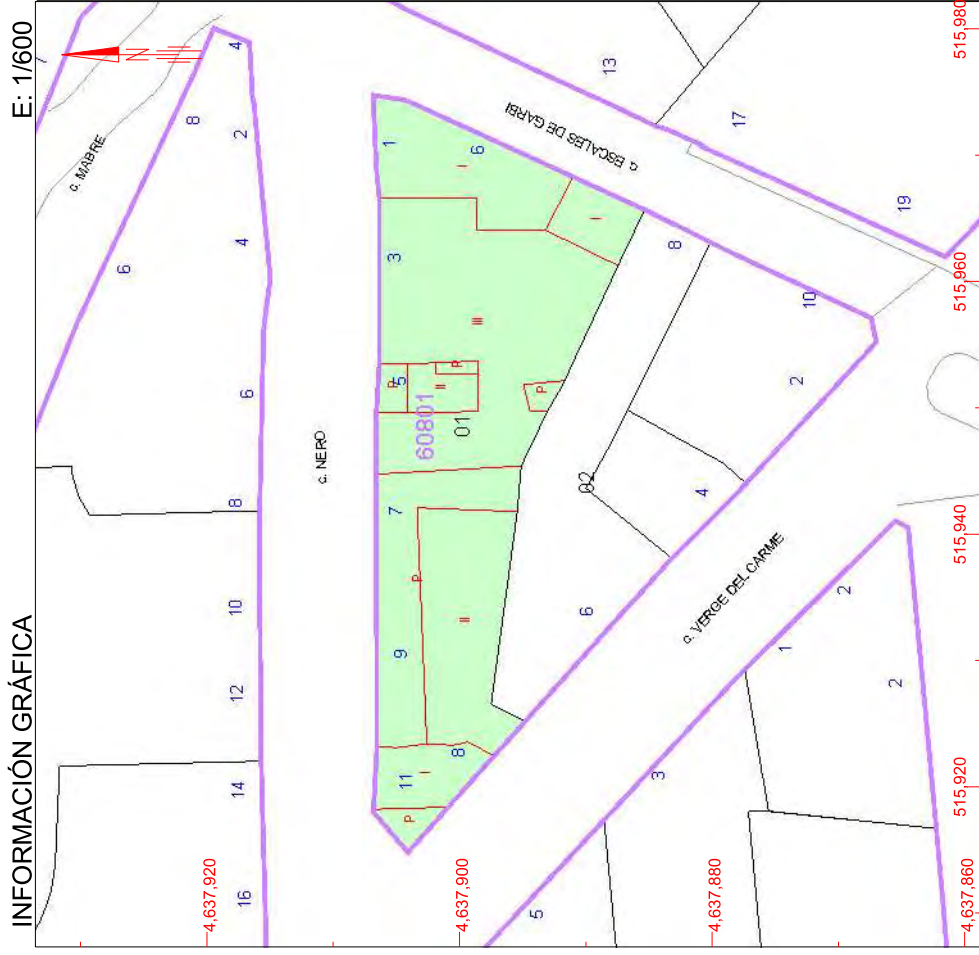
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
715

Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL				132
VIVIENDA				108
HOTELERO				300
HOTELERO				300
HOTELERO				265

INFORMACIÓN GRÁFICA



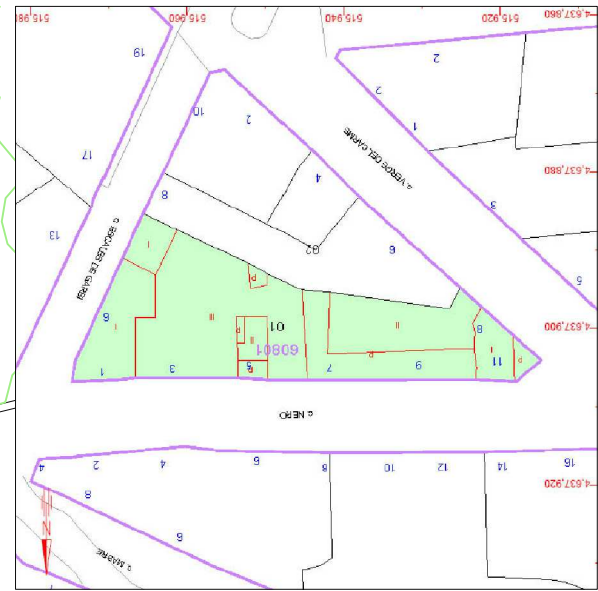
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Sábado, 1 de Julio de 2017

515.980 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

III. PLÀNOLS



Informació gràfica cadastral
 Ref. cadastral: 6080101EG1368S0001RO

- Parcel·la
- Hotel A2111
- Habitatge R61



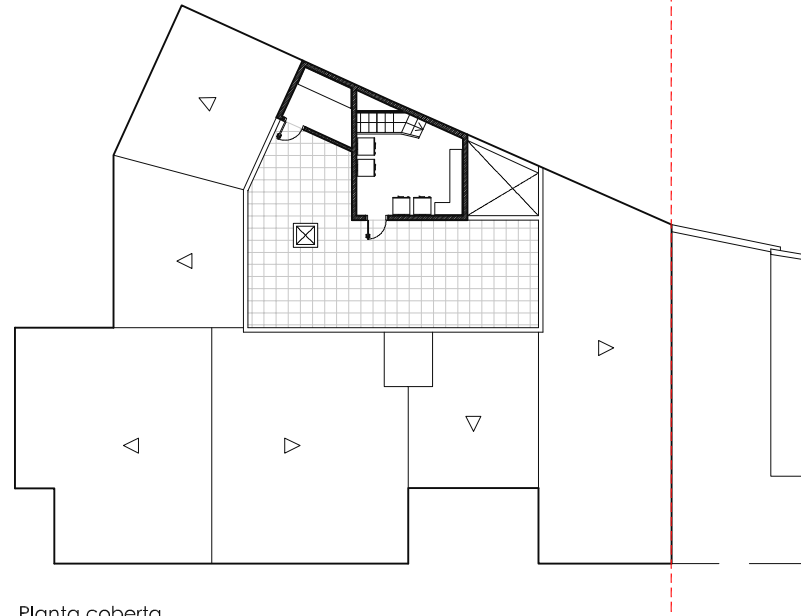
Promotor: Hotel Casamar SL
 B-17.994.112
 Arquitectes: Lala Llagostera Pagès, arquitecta
 núm. col.legial 61.337-1 CoAC de Girona
 Anna Sabrià Benito, arquitecta
 núm. col.legial 66.003-5 CoAC de Girona
 annasbria@coac.cat 1.629.05.04.09

Pla de Millora Urbana a la subzona
 A2111 i R61 del POUM a l'Hotel Casamar
 c. del Nero, 3. 17211 Llafranc_Terne municipal de Palafrugell

Estructura de la propietat
 i qualificació urbanística

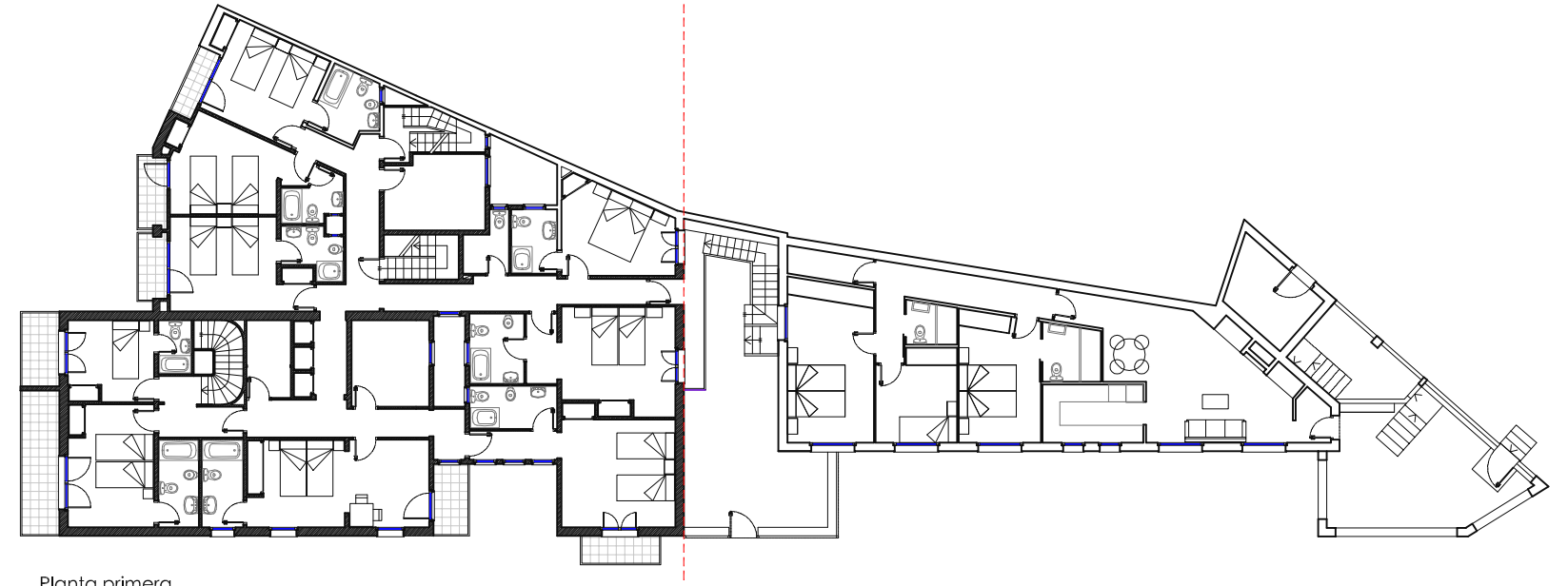
Novembre 2017 Escala A1 1/100 A3 1/200

Hotel A2111 ◀ ▶ Habitatge R61



Planta coberta

Hotel A2111 ◀ ▶ Habitatge R61



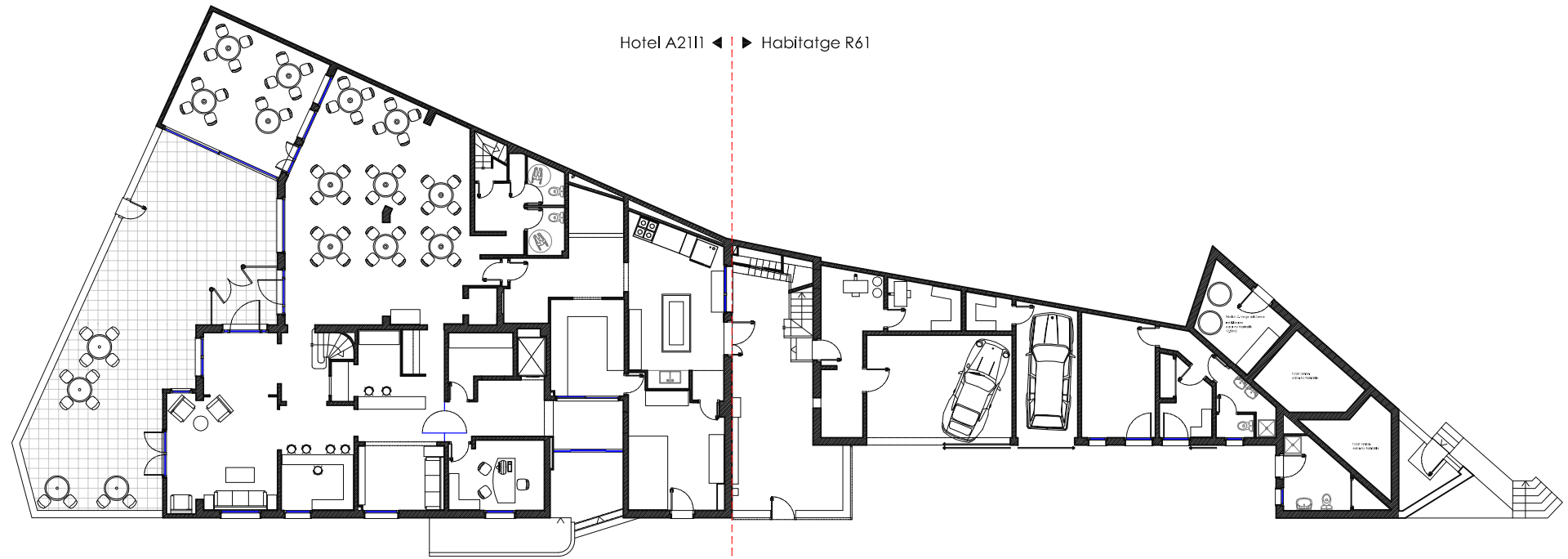
Planta primera

Hotel A2111 ◀ ▶ Habitatge R61



Planta segona

Hotel A2111 ◀ ▶ Habitatge R61



Planta baixa

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

Hotel	
Planta baixa	328.85 m ²
Planta primera	286.01 m ²
Planta segona	282.78 m ²
Planta coberta	18.74 m ²

SUBTOTAL HOTEL 916.38 m²

Habitatge	
Planta baixa (garatges)	117.78 m ²
Planta baixa (instal·lacions accés c. verge del Carme)	12.58 m ²
Planta primera (vivenda)	110.71 m ²

SUBTOTAL HABITATGE 241.07 m²

TOTAL HOTEL + HABITATGE 1157.45 m²

ÀMBIT ACTUAL

Hotel	430.92 m ²
Habitatge	248.04 m ²

TOTAL PARCEL·LA 678.96 m²

Superfície construïda hotel_ 916, 38m²
Superfície ampliable 25% de la superfície construïda_ 229,095m²



Promotor: Hotel Casamar SL
B-17.994.112
Arquitectes: Lola Llagostera Pagès, arquitecta
núm. col·legial 61.337-1 CoAC de Girona
Anna Sabrià Benito, arquitecta
núm. col·legial 66.003-5 CoAC de Girona
annasbria@coac.cat t.629.05.04.09

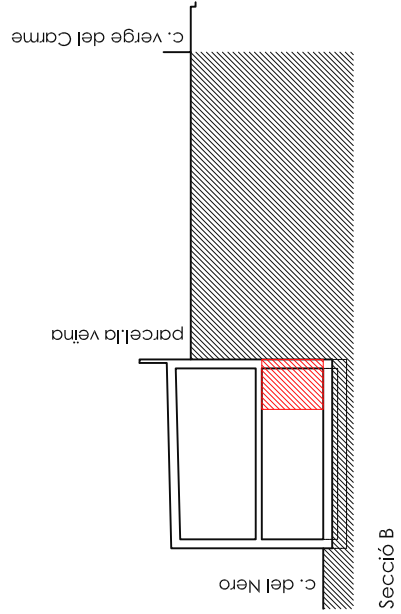
Pla de Millora Urbana a la subzona
A2111 i R61 del POUM a l'Hotel Casamar
c. del Nero, 3. 17211 Llafranc_Terne municipal de Palafrugell

Novembre 2017 Escala A1 1/125 A3 1/250

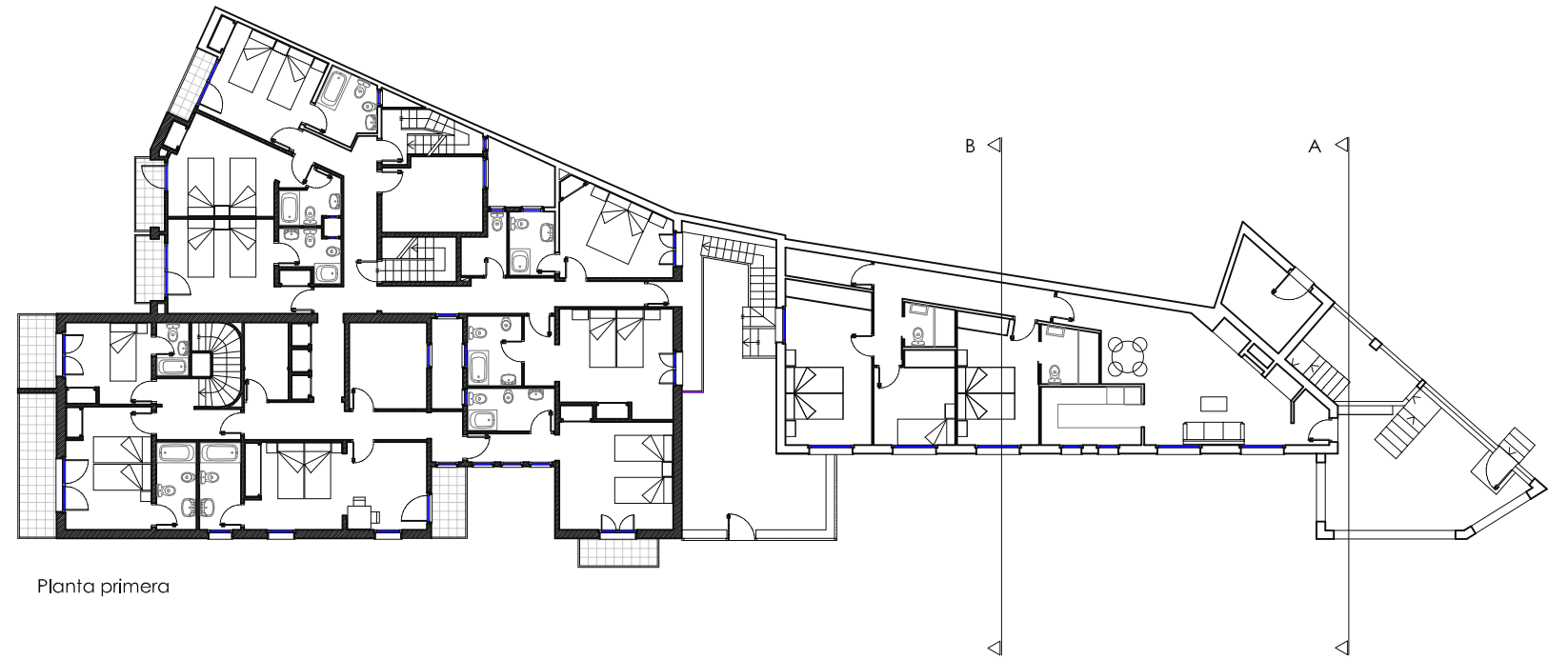


Estat actual
Plantes

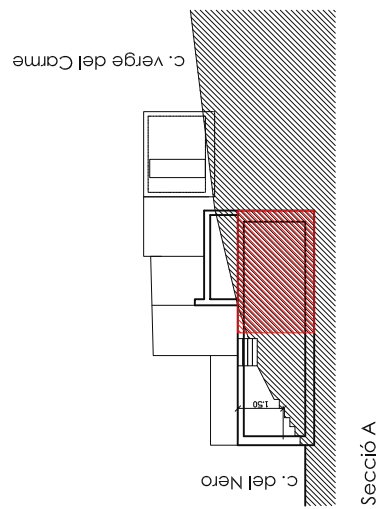
03



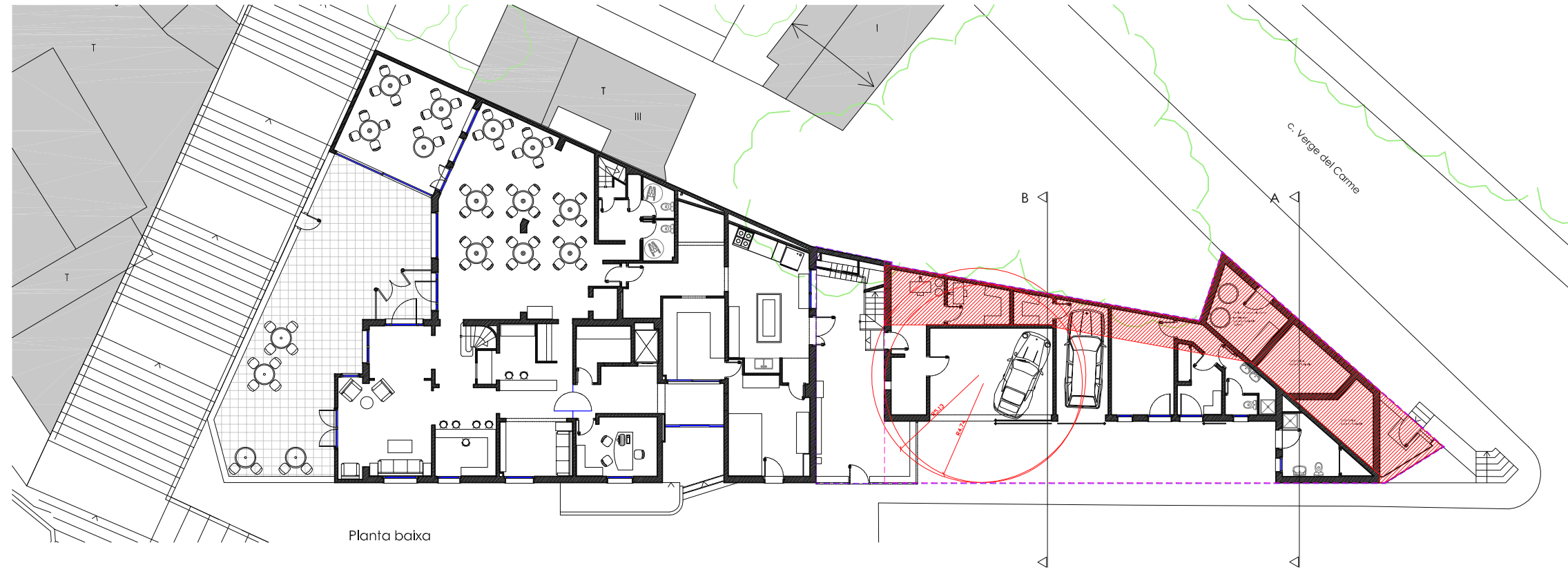
Secció B



Planta primera



Secció A



Planta baixa

EDIFICABILITAT

Habitatge

Planta baixa	87.72 m ²
Planta primera (vivenda)	110.71 m ²
SUBTOTAL HABITATGE	198.43 m²

Planta semisoterrani no computable <small>s. article 290.4.2b de les normes del POUM</small>	30.00 m ²
---	----------------------

àmbit soterrani (no computable a efectes de edificabilitat)

R61 àmbit actual superfície 248,04m² radi a inscriure 5,13m

proposta nou àmbit superfície 212,21m² radi a inscriure 4,74m

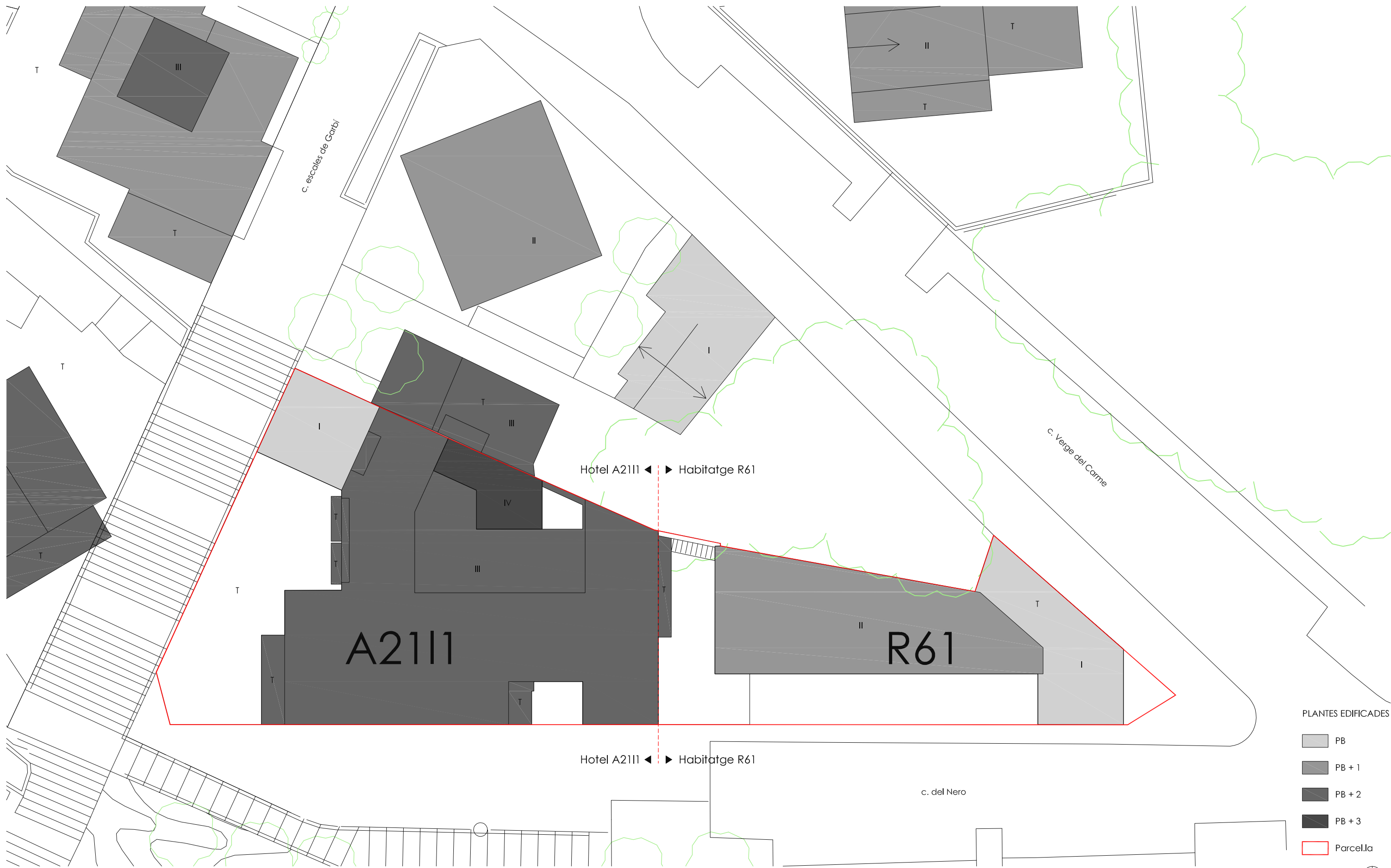


Promotor: Hotel Casamar SL
B-17.994.112
Arquitectes: Lala Llagostera Pagès, arquitecta
núm. col.legial 61.337-1 CoAC de Girona
Anna Sabrià Benito, arquitecta
núm. col.legial 66.003-5 CoAC de Girona
annasbria@coac.cat t.629.05.04.09

Pla de Millora Urbana a la subzona
A2111 i R61 del POUM a l'Hotel Casamar
c. del Nero, 3. 17211 Llafranc_Terne municipal de Palafrugell

Novembre 2017 Escala A1 1/125 A3 1/250

Estat actual
superfície edificable habitatge



PLANTES EDIFICADES

- PB
- PB + 1
- PB + 2
- PB + 3
- Parcel·la



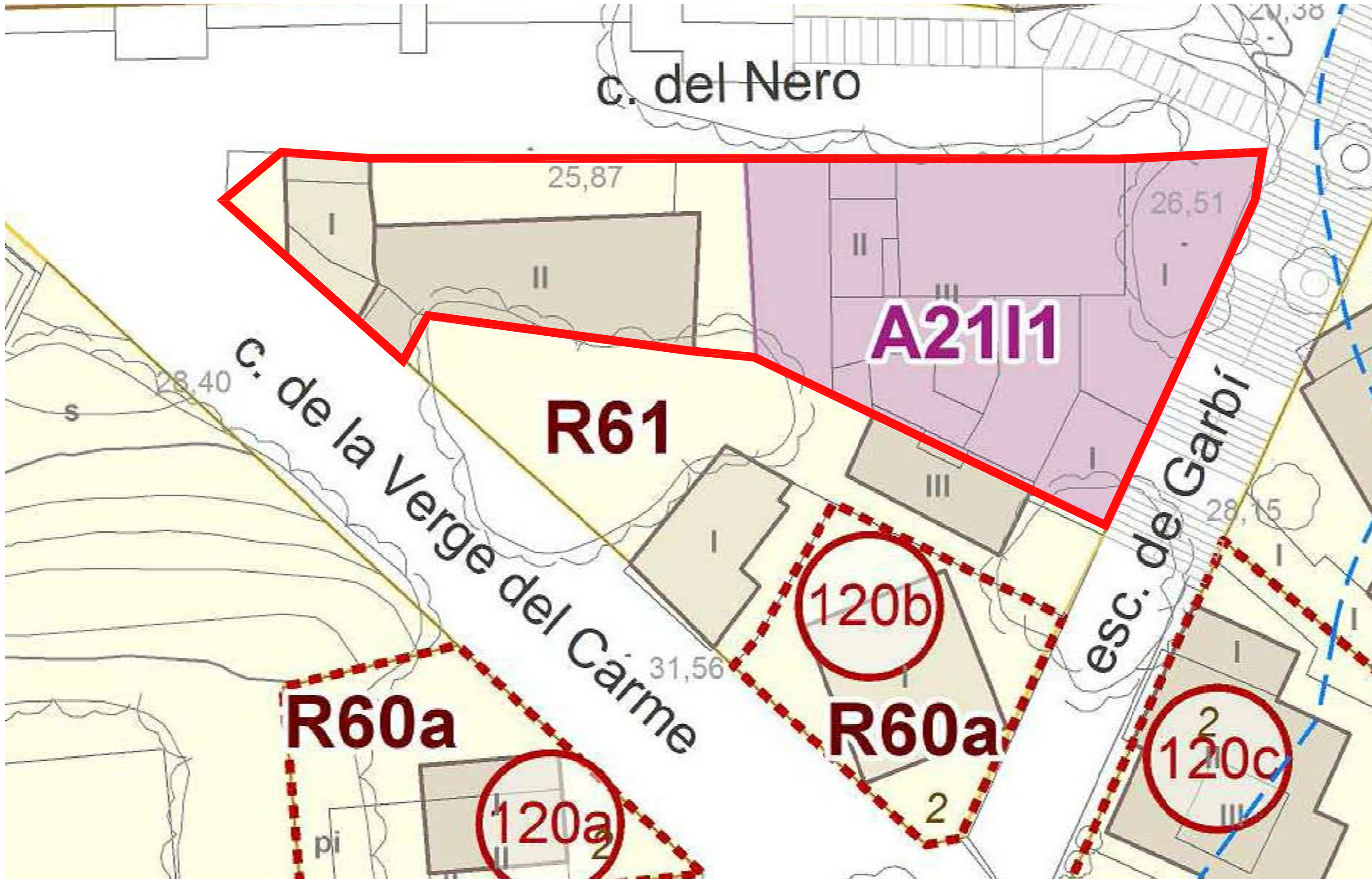
Promotor: Hotel Casamar SL
B-17.994.112
Arquitectes: Lala Llagostera Pagès, arquitecta
núm. col·legial 61.337-1 CoAC de Girona
Anna Sabrià Benito, arquitecta
núm. col·legial 66.003-5 CoAC de Girona
annasabria@coac.cat 1.629.05.04.09

Pla de Millora Urbana a la subzona
A2111 i R61 del POUM a l'Hotel Casamar
c. del Nero, 3. 17211 Llafranc_Terne municipal de Palafrugell

Novembre 2017 Escala A1 1/100 A3 1/200

Estat actual
Alçades

05



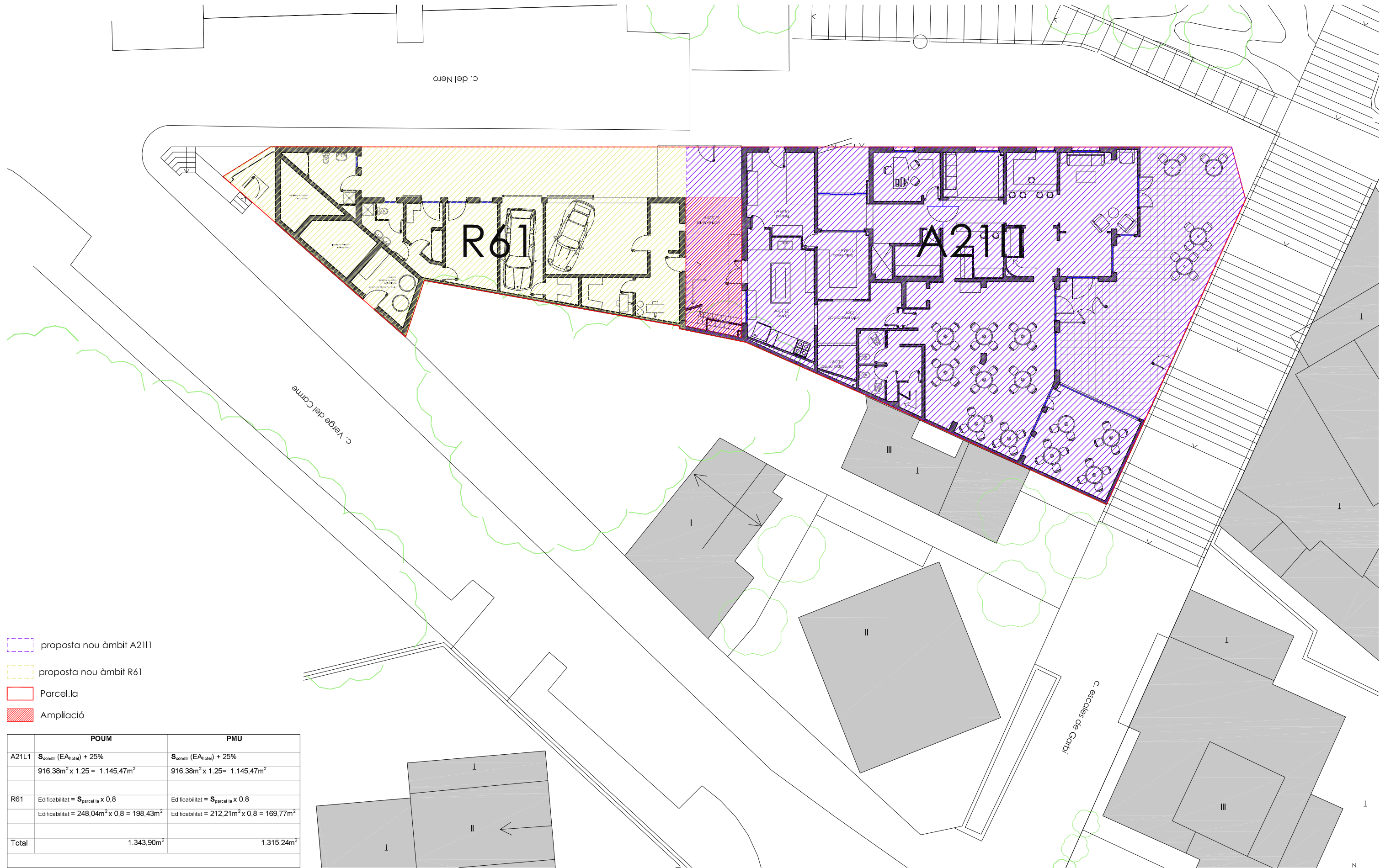
Promotor: Hotel Casamar SL
B-17.994.112
Arquitectes: Lalo Llagostera Pagès, arquitecta
núm. col.legal 61.337-1 CoAC de Girona
Anna Sabrià Benito, arquitecta
núm. col.legal 66.003-5 CoAC de Girona
annasbria@coac.cat 1.629.05.04.09

Pla de Millora Urbana a la subzona
A2111 i R61 del POUM a l'Hotel Casamar
c. del Nero, 3. 17211 Llafranc_Terne municipal de Palafrugel

Novembre 2017 E: A1 1/1000 A3 1/200



Planejament vigent
POUM



PARÀMETRES URBANÍSTICS

Hotel Casamar
 - Edificabilitat: s'admetran ampliacions de la volumetria existent en un màxim del 25% respecte l'edificació existent per reformes o ampliacions (s/art.166 del POUM)



Promotor: Hotel Casamar SL
 B-17.994.112
 Arquitectes: Lola Llagostera Pagès, arquitecta
 núm. col·legial 61.337-1 CoAC de Girona
 Anna Sabrià Benito, arquitecta
 núm. col·legial 66.003-5 CoAC de Girona
 annasbria@coac.cat t.629.05.04.09

Pla de Millora Urbana a la subzona
 A2111 i R61 del POUM a l'Hotel Casamar
 c. del Nero, 3. 17211 Llafranc_Terne municipal de Palafrugell

Novembre 2017 Escala A1 1/100 A3 1/200

Planejament proposta
 PMU



PLANTES EDIFICADES

- PB
- PB + 1
- PB + 2
- PB + 3
- Parcel·la



Promotor: Hotel Casamar SL
B-17.994.112
Arquitectes: Lala Llagostera Pagès, arquitecta
núm. col·legial 61.337-1 CoAC de Girona
Anna Sabrià Benito, arquitecta
núm. col·legial 66.003-5 CoAC de Girona
annasabria@coac.cat 1.629.05.04.09

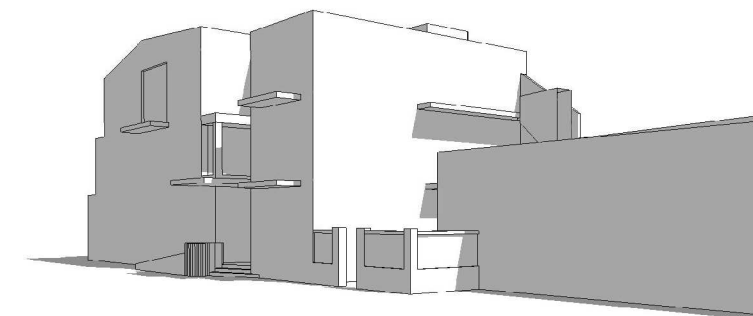
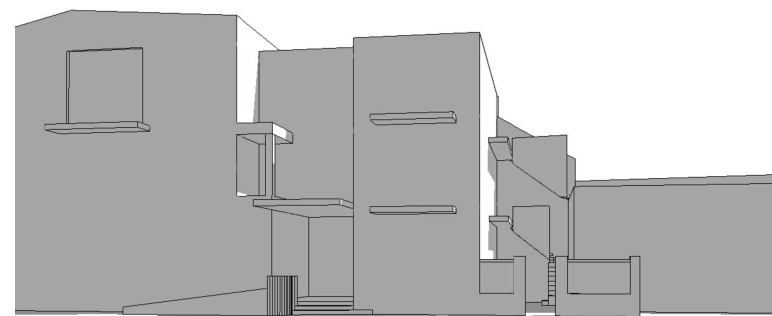
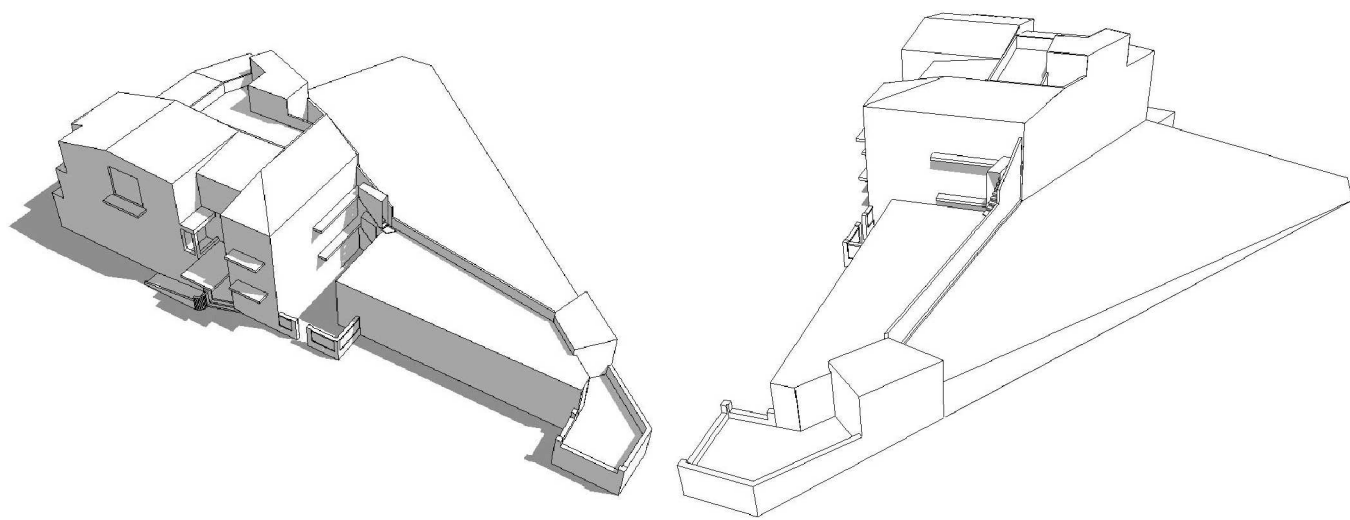
Pla de Millora Urbana a la subzona
A2111 i R61 del POUM a l'Hotel Casamar
c. del Nero, 3. 17211 Llafranc_Terne municipal de Palafrugell

Novembre 2017 Escala A1 1/100 A3 1/200

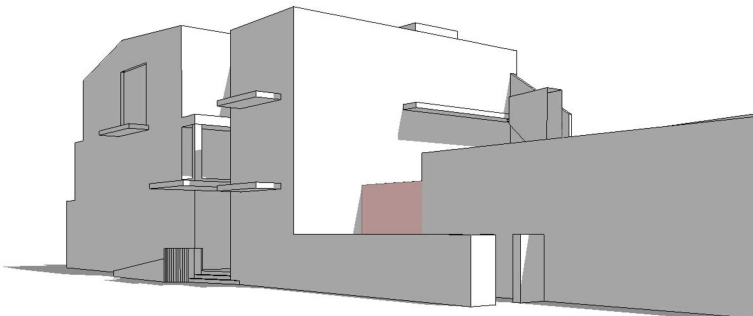
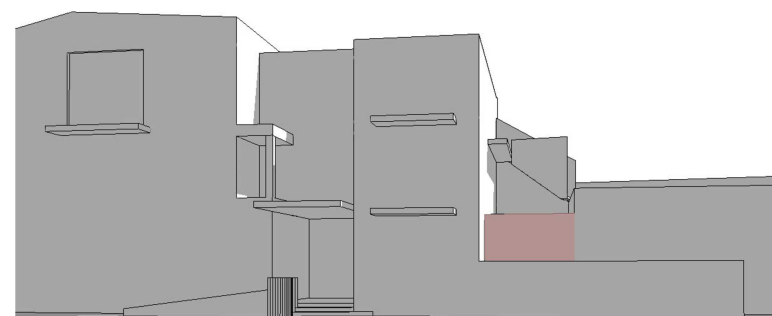
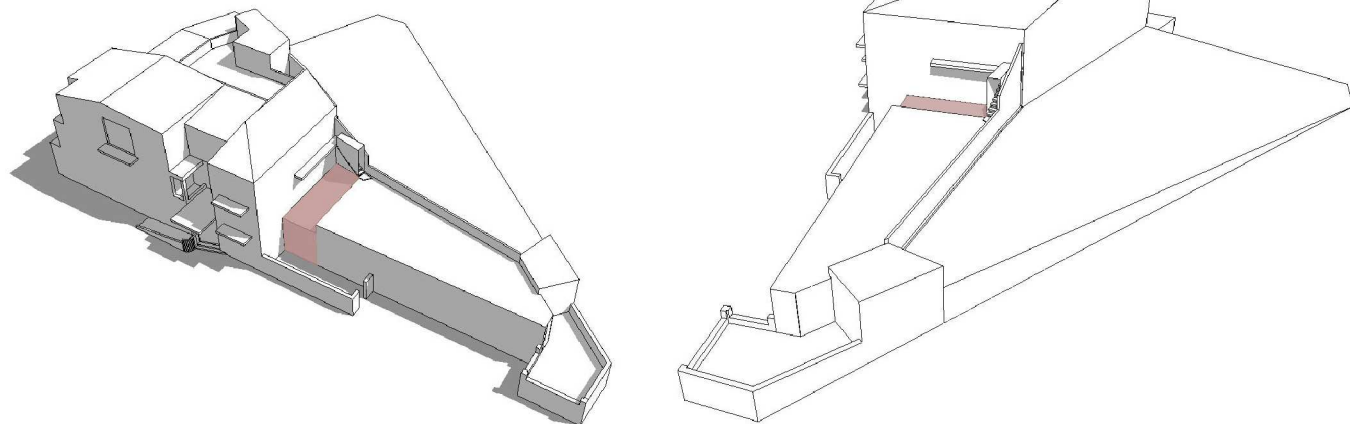
Proposta
Ordenació alçades

08

Perspectives volumètriques existents



Perspectives volumètriques de la proposta



Promotor: Hotel Casamar SL
B-17.994.112

Arquitectes: Lala Llagostera Pagès, arquitecta
núm. col.legial 61.337-1 CoAC de Girona
Anna Sabrià Benito, arquitecta
núm. col.legial 66.003-5 CoAC de Girona
annasbria@coac.cat 1.629.05.04.09

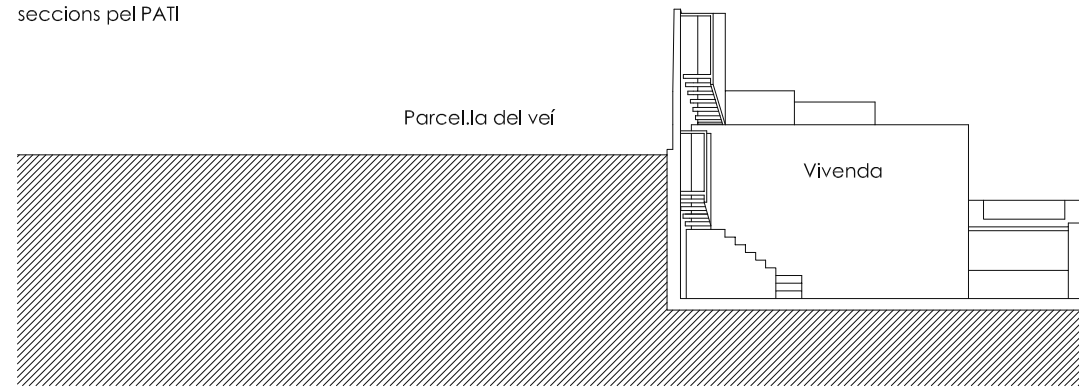
Pla de Millora Urbana a la subzona
A2111 i R61 del POUM a l'Hotel Casamar
c. del Nero, 3. 17211 Llafranc_Terne municipal de Palafrugell

Novembre 2017

Escala s.e.

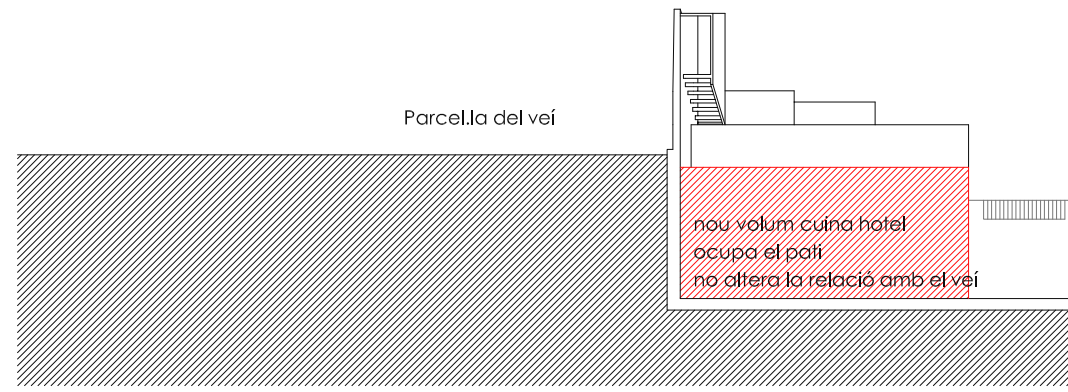
Proposta
Perspectives volumètriques

seccions pel PATI



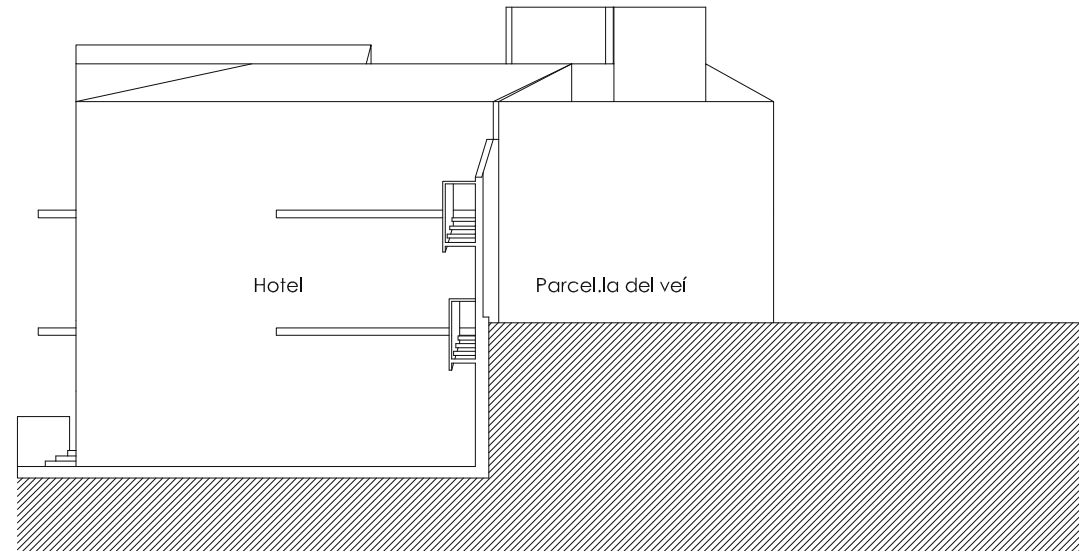
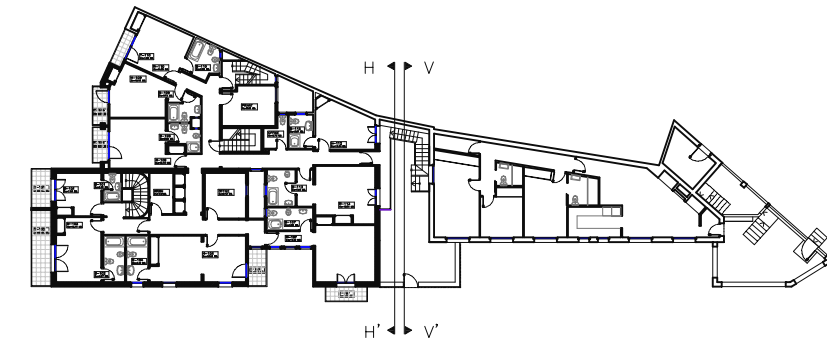
Secció V-V' pel pati amb vistes cap a la vivenda

POUM



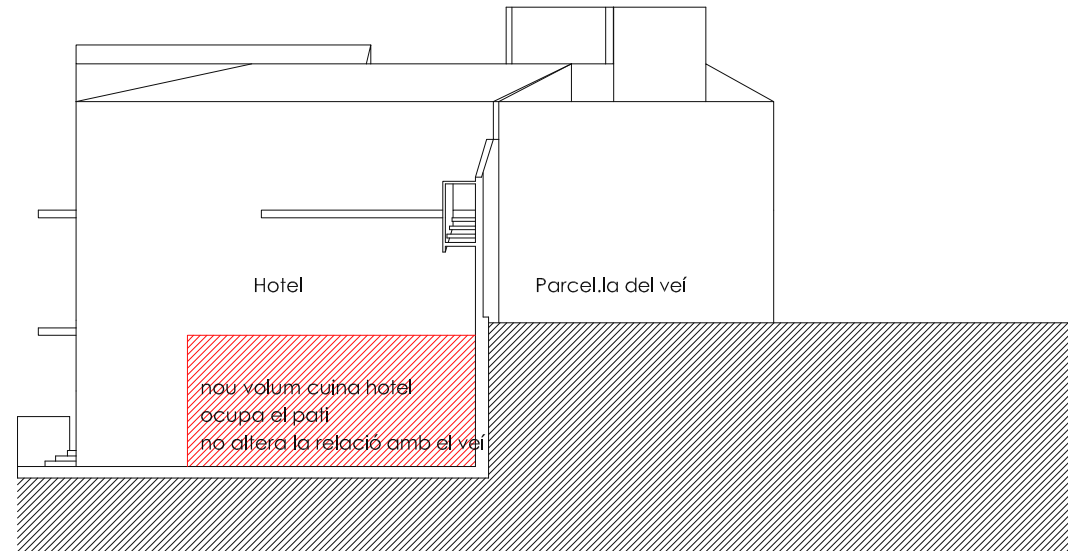
Secció V-V' pel pati amb vistes cap a la vivenda_NOU VOLUM

PMU



Secció H-H' pel pati amb vistes cap a l'hotel

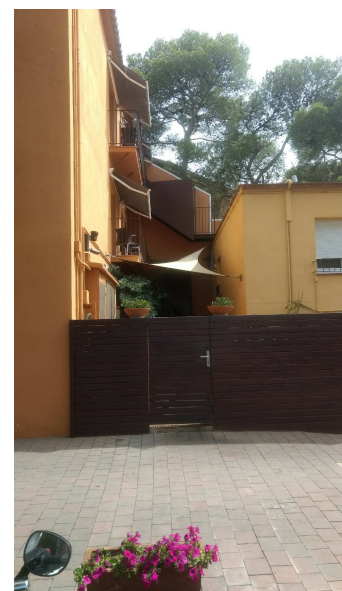
POUM



Secció H-H' pel pati amb vistes cap a l'hotel_NOU VOLUM

PMU

Fotografies estat actual pati_es pot apreciar que la mitgera amb el veí és molt alta i que la nova volumetria no canvia la relació amb la parcel·la veïna



Mitgera existent P0+2 plantes pis
Sortida emergència plantes superiors hotel



Relació actual de les 2 parcel·les Hotel_casa veïna al c. Verge del carne
La proposta del PMU no altera la relació entre veïns



Mitgera pati
hotel-edificació c.Verge del Carne

La proposta del PMU no altera la relació entre veïns



Promotor: Hotel Casamar SL
B-17.994.112
Arquitectes: Lala Llagostera Pagès, arquitecta
núm. col·legial 61.337-1 CoAC de Girona
Anna Sabrià Benito, arquitecta
núm. col·legial 66.003-5 CoAC de Girona
annasbria@coac.cat t.629.05.04.09

Pla de Millora Urbana a la subzona
A2111 i R61 del POUM a l'Hotel Casamar
c. del Nero, 3. 17211 Llafranc_Terne municipal de Palafrugell

Novembre 2017

Escala s.e.

Proposta
Secció pel pati

10