

PLAN DE MEJORA URBANA
DE LA CALLE FRANCESC DE BLANES DEL 22 AL 44 LLAFRANC
T.M. de PALAFRUGELL.

JOSEP FERRES I MARCO /
num:17803-9

Firmado digitalmente por JOSEP FERRES I MARCO /
num:17803-9
Fecha: 2019.03.08 10:33:12 +01'00'

ENERO 2019





Promotor:

EVA NEGRA FERRER - ARSENI VERGÉS MATEU

Redactores:

AFM

ARQUITECTURA FERRÉS MARCÓ S.L.P.

jferres@coac.net - www.josepferres.com - 34-972 612187





AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL - Obres - Projecte urbanístic

Codi per a validació: PDIOM-ZZPM1-YME9Q

Verificació: <https://seu.palafrugell.cat>

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referenciat : 4/34.

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	7
1. Promoción y redacción del Plan de Mejora Urbana.....	7
2. Objetivo y contenido del Plan de Mejora Urbana	7
II. MEMÓRIA INFORMATIVA	8
1. Delimitación del ámbito de actuación.....	8
2. Descripción del sector de planeamiento.....	8
3. Fotografías del estado actual	10
4. Objetivos del PMU	11
5. Normativa urbanística de aplicación.....	11
III. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN	12
1. Justificación del POUM	12
2. Justificación del PEPIPH	14
3. Justificación de la Disposición Transitoria Tercera 3.2 de la Ley de Costas.....	15
4. Propuesta de ordenación	17
IV. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	18
ANEXO I. Ficha de catastro.....	19
ANEXO II. Plano original adjunto sellado por el Servicio Provincial de Costas en Girona	21
ANEXO III El. Certificado urbanístico	23





AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL - Obres - Projecte urbanístic

Codi per a validació: PDIOM-ZZPM1-YME9Q

Verificació: <https://seu.palafrugell.cat>

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referenciat : 6/34.

I. INTRODUCCIÓN

El presente Plan de Mejora Urbana (PMU) se redacta en virtud de lo que establece la normativa del planeamiento urbanístico vigente en Palafrugell, que permite, mediante planeamiento derivado, modificar las condiciones de las zonas cualificadas con clave R21, de edificación existente, a fin de asimilar las condiciones edificatorias de la parcela a las de su entorno inmediato.

1. Promoción y redacción del Plan de Mejora Urbana

El presente PMU es de iniciativa privada y está promovido por Eva Negra Ferrer y Arseni Vergés Mateu, sobre la calle Francesc de Blanes del 22 al 44 de Llafranc, término municipal de Palafrugell.

El redactor del PMU es Josep Ferrés Marcó, de AFM Arquitectura Ferrés Marcó S.L.P., arquitecto colegiado núm. 17803/9 del Colegio de Arquitectos de Cataluña, con domicilio profesional en la calle Cervantes 15, bajos 1ª de Palafrugell.

2. Objeto y contenido del Plan de Mejora Urbana

De acuerdo con el marco legislativo vigente en materia urbanística, los PMU tienen por objeto cumplir operaciones de rehabilitación, de reforma interior, de remodelación urbana, de transformación de usos, de reurbanización, de ordenación del subsuelo o de saneamiento de poblaciones y otras de similares.

Entre la documentación que tiene que contener el PMU destacamos el informe medioambiental. No obstante, el artículo 100 del Decreto 305/2006, de 18 de Julio, por el cual se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo el cual regula el objeto y el contenido de los informes medioambientales estipula que sólo son necesarios estos informes en los PMU en suelo urbano no consolidado. Puesto que la finca se encuentra en un sector de suelo urbano consolidado, no habrá que presentar el informe medioambiental.



II. MEMORIA INFORMATIVA

1. Delimitación del ámbito de actuación

La delimitación del presente PMU se corresponde con las fincas comprendidas entre el número 22 y el número 44 de la calle Francesc de Blanes 28 de Llafranc (término municipal de Palafrugell).

El ámbito está incluido dentro del suelo urbano consolidado y está comprendido por dos zonas, una definida con la clave R21 y otra definida por la clave R2110 del Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Palafrugell (POUM 2015).

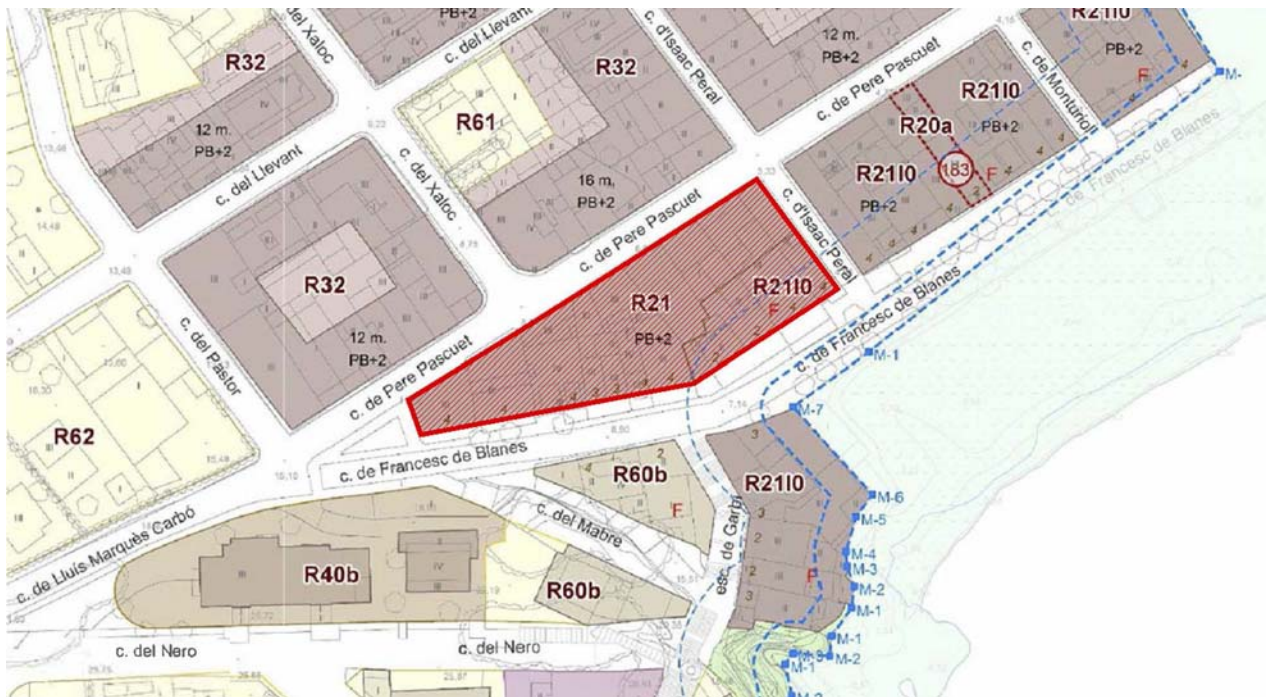


Imagen extraída del plano de zonificación del POUM marcando el ámbito.

2. Descripción del sector de planeamiento

En el ámbito de estudio del presente PMU se observa una particular anomalía en la finca que se sitúa en la calle Francesc de Blanes 28.

Se trata de un edificio de 104 m² con planta baja y planta piso entre paredes medianeras que limita con vecinos en todas direcciones, exceptuando al sur que limita con un porche previo antes de llegar a la calle. La fachada se divide en dos partes; una parte que corresponde al edificio original y otra parte que corresponde a una ampliación que no responde tipológicamente al edificio original.

Se observa que la proporción de fachada en relación a la profundidad de la finca es completamente diferente al resto de fincas del ámbito. Esta diferencia genera que si se aplica el reglamento urbanístico (artículo 123.3 del POUM de Palafrugell) del sector en esta finca, cuya profundidad apenas supera los 4 metros, da lugar a la imposibilidad de edificar debido a la proporción de su planta.



Se entiende que el objeto del POUM de Palafrugell es potenciar y homogeneizar el tejido urbano y no crear diferencias según las proporciones de las fincas que componen los ámbitos. Por este motivo, se estudia la existencia de esta particular anomalía y se propone el presente PMU que debe velar, regular y reubicar las exigencias del reglamento urbanístico (artículo 123.3 del POUM de Palafrugell) para que la finca situada en la calle Francesc de Blanes 28 tenga las mismas características que las fincas del mismo ámbito.

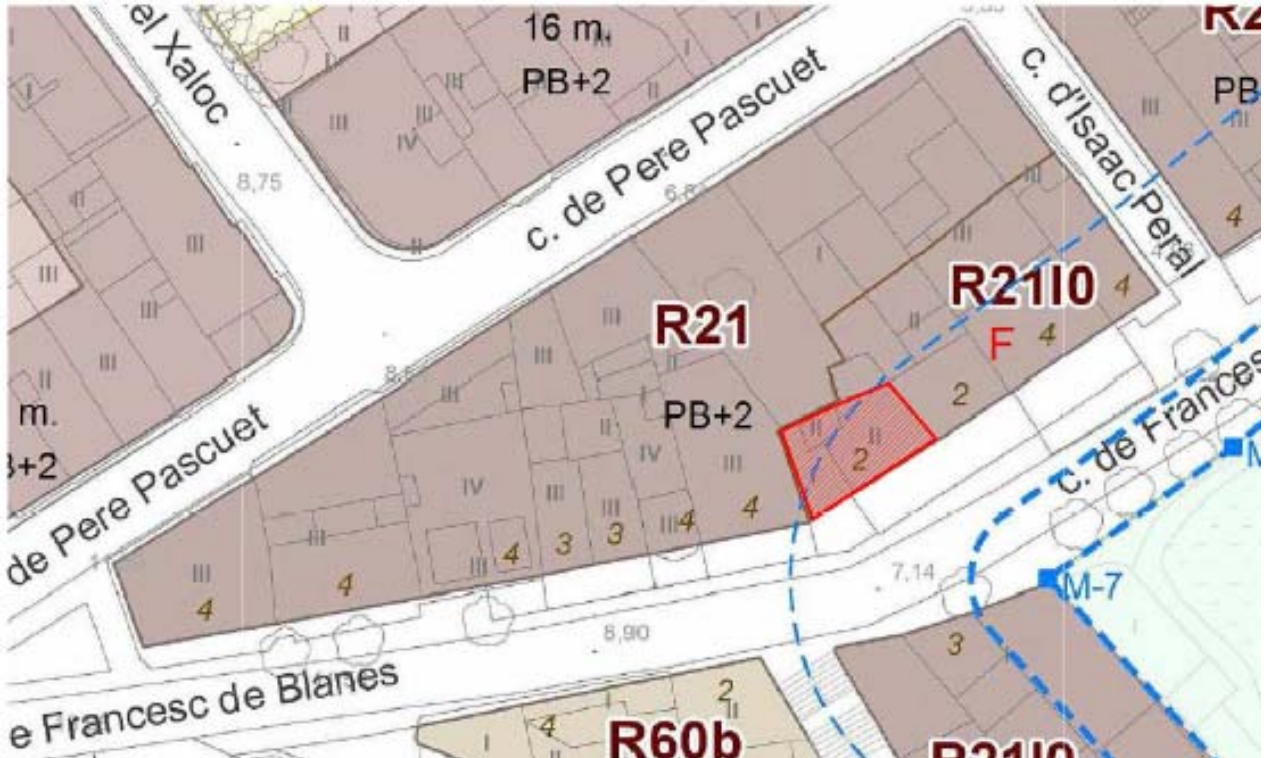


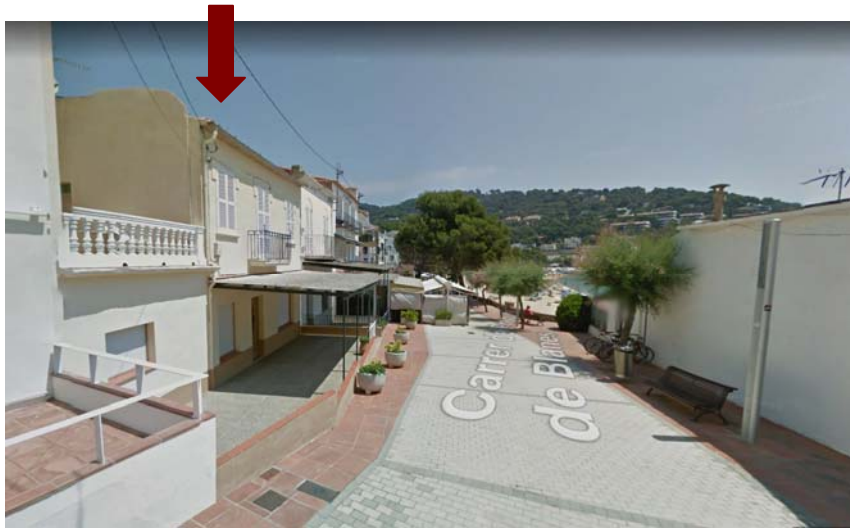
Imagen extraída del plano de zonificación del POUM marcando la finca Francesc de Blanes 28.

La finca forma parte de una manzana compacta situada en suelo urbano consolidado y parte de esta manzana se considera un frente marítimo homogéneo protegido (marcado con la clave F en el plano de zonificación del POUM) y regulado por el Plan Especial de Protección y de Intervención del Patrimonio Histórico (PEPIPH).

También hay que tener en cuenta que la finca está incluida dentro de la franja de protección definida en el plano original adjunto (Anexo II) sellado por el Servicio Provincial de Costas en Girona.



3. Fotografías de estado actual



4. Objetivos del PMU

El objetivo de este PMU es determinar las volumetrías máximas así como las superficies útiles máximas que se podrán lograr en la finca estudiada. De esta forma, se podrán asimilar los parámetros a todas las fincas que conforman el ámbito para poder consolidar un tejido urbano homogéneo.

El presente PMU debe regular y reubicar las exigencias de las normas urbanísticas (artículo 123.3 del POUM de Palafrugell) velando que no se supere la superficie edificable máxima.

5. Normativa urbanística de aplicación

01 - PLAN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PALAFRUGELL (POUM 2015)

El POUM denomina el sector con la clave R21 y R2110 (zona residencial urbana tradicional, subzonas manzana compacta). Las regulaciones específicas de esta zona se encuentran en el artículo 123 de este documento. Destacamos la volumetría permitida de PB+2.

02 - PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE INTERVENCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO (PEPIPH)

La finca está en una zona grafiada con una F y, por lo tanto, se considera frente marítimo homogéneo. En estas zonas se aceptará conservar y rehabilitar la volumetría existente para mantener la fachada marítima histórica.

La finca estudiada forma parte de un frente homogéneo protegido. Concretamente, a la finca se le aplica un nivel de protección II, es decir, protección del tipo. Se tendrá que dar cumplimiento a aquello que establezca el artículo 25 y el artículo 30 del PEPIPH.

03 - LEY 2/2013, DE 29 DE MAYO, DE PROTECCIÓN Y USO SOSTENIBLE DEL LITORAL Y DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 22/1988, DE 28 DE JULIO, DE COSTAS.

REAL DECRETO 876/2014, DE 10 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO GENERAL DE COSTAS.

La finca estudiada tiene la especificidad IO, según el POUM, que proviene de la afectación de la zona de servidumbre del Frente Marítimo de Llafranc. Se tendrá que dar cumplimiento a aquello que establezca las determinaciones establecidas en la Disposición Transitoria Tercera 3.2ª de la *Ley de Costas*.



III. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Se detallan a continuación todas las justificaciones normativas que le son de aplicación al sector del PMU. A partir de las normativas se redacta una propuesta de ordenación para la finca estudiada.

1. Justificación del POUM

1 - ARTÍCULO 123.5 DEL POUM 2015 DE PALAFRUGELL. Parámetros en relación en el edificio

"En los frentes homogéneos protegidos por el PEIPH, las alturas de edificación se conservarán, siempre que sea posible, análogas a las de las edificaciones existentes. Con esta finalidad, la altura reguladora máxima del trozo de calle situada entre dos esquinas o chaflanes con calles transversales será la media de las alturas de los edificios existentes en relación con la longitud de las fachadas. Para establecer esta media hay que dividir la suma de los productos de cada longitud por la respectiva altura, por la suma de las longitudes de las fachadas. Al hacerlo no se tendrán en cuenta los solares no edificados, ni aquellas edificaciones con un número de plantas ni inferior ni superior a las permitidas."

La justificación gráfica del cumplimiento de este artículo se encuentra en el PLANO 03 de la documentación gráfica que acompaña al presente PMU. Según el cálculo estipulado por el POUM, la altura reguladora máxima es de 9,04 metros.

CUADRO PROMEDIO ALTURAS	ALTURA FACHADA	LONGITUD FACHADA	PRODUCTO
NÚM. 44	8,22m	17,65m	145,08m ²
NÚM. 42	9,48m	11,45m	108,55m ²
NÚM. 40	9,59m	9,30m	89,19m ²
NÚM. 38	NO COMPUTA SEGÚN ARTÍCULO 123.5 del POUM (PB+1)		
NÚM. 36	8,71m	4,10m	35,71m ²
NÚM. 34	8,65m	4,35m	37,63m ²
NÚM. 30 - 32	8,98m	8,35m	74,98m ²
NÚM. 28	NO COMPUTA SEGÚN ARTÍCULO 123.5 del POUM (PB+1)		
NÚM. 26	NO COMPUTA SEGÚN ARTÍCULO 123.5 del POUM (PB+1)		
NÚM. 24	9,45m	9,60m	90,72m ²
NÚM. 22	9,83m	4,65m	45,71m
TOTAL		69,45m	627,57m ²
PROMEDIO ALTURAS	9,04m		

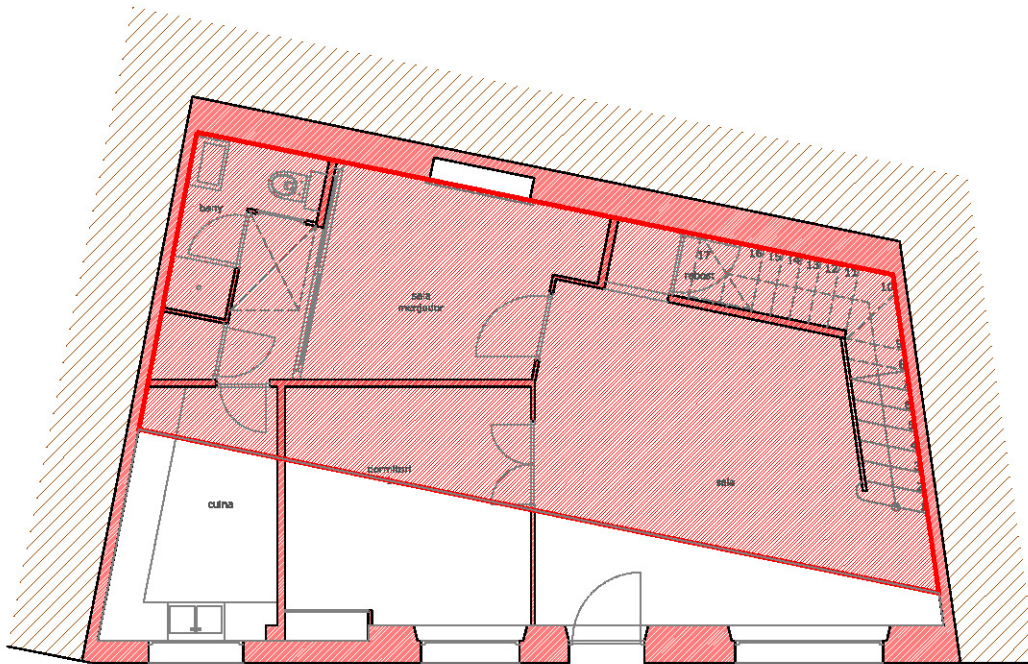


2 - ARTÍCULO 123.3 DEL POUM 2015 DE PALAFRUGELL. Parámetros en relación a la parcela

"Las parcelas que sólo den frente a un vial tendrán que dejar libre de edificación un patio que alcance toda la anchura de la fachada con un fondo mínimo de 4m. Si la planta baja tiene un uso diferente del de vivienda, el patio se tendrá que dejar a partir de la primera planta."

La justificación normativa de este punto (PLANO 05 de la documentación gráfica) se basa en la demostración de que si se respeta este artículo del POUM, la reserva de patio que se tendría que dejar tiene una superficie de 45,00m² y sólo hay 22,80m² de superficie edificable.

Cómo se puede comprobar en la imagen, este reglamento urbanístico tiene como objeto el buen funcionamiento y la salubridad de edificios con fachadas aproximadamente de 4,5 metros y con una profundidad edificatoria muy superior a la de esta finca. El solar estudiado no guarda estas proporciones y, por lo tanto, entra en contradicción con el espíritu de la normativa por los aspectos que se describen a continuación: si se mantiene el estado actual del solar o se convierte en un solar no edificado, éste deja al descubierto las paredes medianeras vecinas y establece una discontinuidad en el plano de fachada en contradicción con las alineaciones que se definen para una ordenación en manzana compacta.



PLANTA BAIXA

3 - ARTÍCULO 123.7 DEL POUM 2015 DE PALAFRUGELL. Especificidades

"7.2. En la subzona R2110, que proviene de la afectación de la zona de servidumbre del Frente Marítimo de Llafranc, se aplicarán los siguientes parámetros:

En función que están afectados por la franja de servidumbre de protección de la zona marítimo terrestre, tanto por las intervenciones de reforma y rehabilitación, como de sustitución de la edificación existente, se tendrá que dar cumplimiento a aquello que establezca la legislación vigente en materia de Costas, concretamente a las determinaciones establecidas en la Disposición



Transitoria Tercera 3.2ª de la Ley de Costas, en el sentido que cuando se quiera llevar a cabo cualquier tipo de actuación edificatoria en el frente marítimo de Llafranc, se tendrá que justificar la delimitación del tramo de fachada marítima, de acuerdo con sus características físicas, volumétricas, morfológicas y tipológicas, y se procederá a la redacción de un Plan Especial que contendrá la justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos a la citada Disposición Transitoria Tercera 3.2ª de la Ley de Costas.

A efecto de mantener la fachada marítima histórica si tienen la consideración de frente marítimo homogéneo, grafiado con una F en los planos de ordenación, se aceptará conservar y rehabilitar la volumetría existente."

La justificación del cumplimiento de este artículo se encuentra a continuación, en el apartado III.2 y en el apartado III.3 de esta sección.

2. Justificación del PEPIPH

ARTÍCULO 30 DEL PEPIPH DE PALAFRUGELL. Normas de las intervenciones: Frente Marítimo

"La altura reguladora será la prevista por el POUM con las limitaciones siguientes. Planta baja y dos pisos (PB+2): 9,00metros."

Siendo esta altura máxima reguladora más restrictiva que la que se ha calculado según el artículo 123.5 del POUM, se decide coger la altura de 9,00m como altura reguladora máxima de la parcela puesto que es más restrictiva.

Como la finca estudiada forma parte de un Frente Marítimo Homogéneo, la composición, colores y todo el resto de elementos compositivos de la fachada objeto de los futuros proyectos tendrán que cumplir con las determinaciones del vigente PEPIPH.



3. Justificación de la Disposición Transitoria Tercera 3.2ª de la Ley de Costas

ARTÍCULO 3.2ª de la DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA DE LA LEY DE COSTAS

"2.ª Cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación, o de aquellas otras que, por no cumplir las condiciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley, no puedan ser autorizadas con carácter ordinario, sólo podrán otorgarse autorizaciones de forma excepcional, previa aprobación del Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias u otro instrumento urbanístico específico, en los que se contenga una justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos indispensables para el citado otorgamiento:"

" a) Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan."

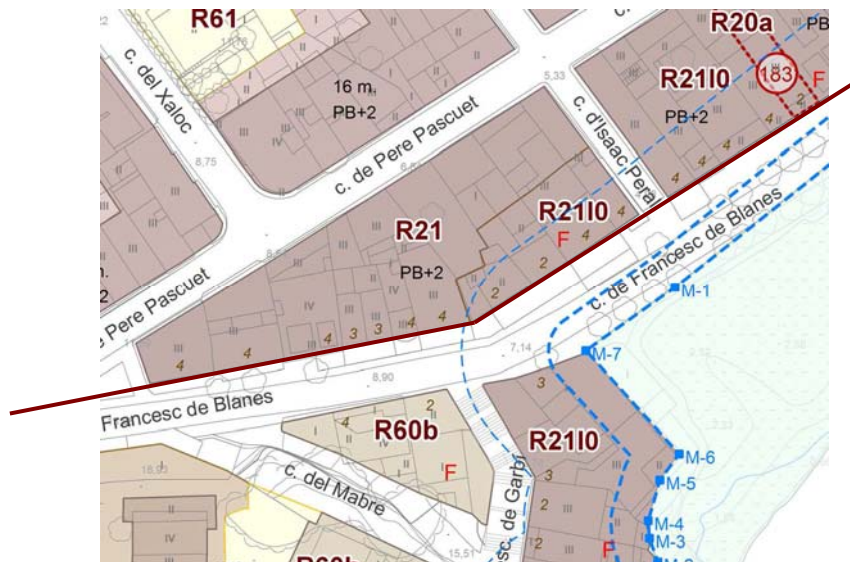
Todas las fincas del tramo de calle donde se encuentra el edificio situadas al este de la finca estudiada en el presente PMU están incluidas dentro de un frente homogéneo protegido por el PEPIPH, grafiado con la letra F en el plano normativo del Plan General y regulado en el artículo 123.5 del POUM 2015 de Palafrugell (explicado en el apartado III.1 del presente documento).

Para justificar el cumplimiento de este artículo, se ha dibujado (PLANO 03 de la documentación gráfica) la altura de todas las fachadas comprendidas entre las dos esquinas con calles transversales (al oeste, calle Francesc de Blanes y al este, calle de Isaac Peral). Se ha calculado la media de las alturas de los edificios existentes en relación con la longitud de las fachadas. Del resultado de este cálculo sale una altura media de 9,04 metros.

Puesto que el edificio está incluido dentro de un frente homogéneo protegido por el PEPIPH, éste prevé en el artículo 30 que los edificios de PB+2 no superen los 9 metros. Por lo tanto, se considera que 9 metros es la altura reguladora máxima que puede lograr este edificio.

" b) Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico."

Se cumple puesto que todas las construcciones existentes en el sector grafiadas con la letra F están a menos de 20 metros del límite interior de la ribera del mar y mantienen una alineación prevista por el planeamiento urbanístico.



" c) Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo."

Se cumple ya que se respeta exactamente lo que prevé el planeamiento. Se acepta y se aplica la altura de PB+2 con una altura reguladora máxima de 9 metros.

" d) Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización quedan adosadas lateralmente a las contiguas."

Se cumple puesto que se trata de una construcción entre medianeras. No obstante, si se cumpliera estrictamente el artículo 123.3 del POUM 2015 de Palafrugell, no se podría realizar ninguna modificación del edificio existente debido al gran espacio de reserva para patio y, esto, daría lugar a la aparición de paredes medianeras a la vista.



Fotografía de fachada marcando en rojo la pared medianera adosada.

" e) Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes."

Se cumple puesto que el edificio existente sigue la misma alineación que los edificios vecinos.

" f) Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente."

Se cumple puesto que el PMU define un ámbito comprendido entre las esquinas que forman Francesc de Blanes e Isaac Peral. Este ámbito tiene una longitud de 92 metros y la longitud de los solares susceptibles de ser edificados con aumento de volumen para conseguir la homogeneidad tienen una longitud de fachada de 22,55 metros (núm. 38, 28 y 26) que es un 24,5% del total de la fachada (24,5% < 25%).



4. Propuesta de ordenación

Resumen de los parámetros urbanísticos:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
- ZONA:	R21I0 (residencial urbano tradicional)
- ORDENACIÓN:	manzana compacta
- ALTURA REGULADORA MÁXIMA:	9metros
- PENDIENTE MÁXIMA DE LA CUBIERTA:	30%
- Se justifica el cumplimiento del artículo 123.3 del POUM 2015 de Palafrugell debido a la forma particular de su parcela que imposibilita la aplicación de este artículo para evitar un vacío urbano, la discontinuidad de la fachada en una isla compacta y la aparición de paredes medianeras a la vista.	
- Se conservará la composición de las aberturas de la fachada que se considera del edificio original (no de la ampliación).	
- Se conservarán y reutilizarán los elementos estructurales que componen los forjados y cubiertas existentes.	



IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

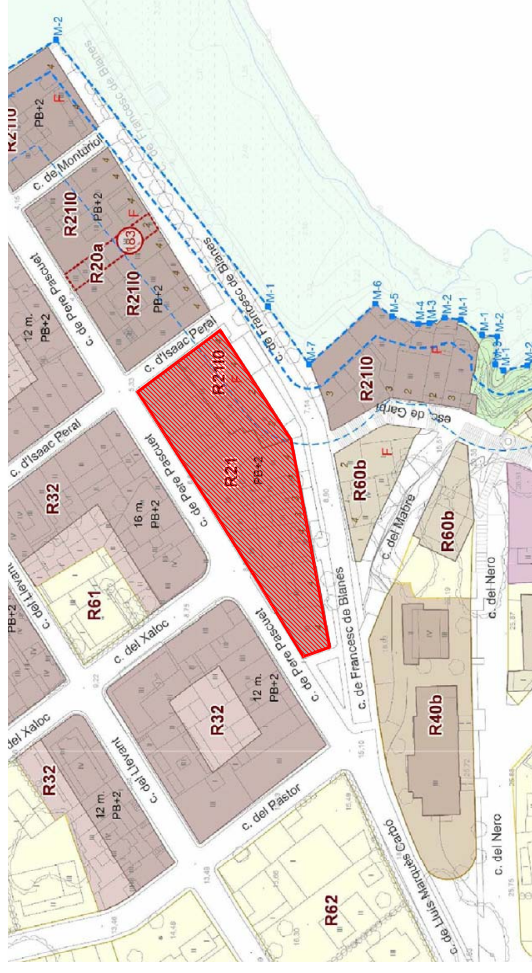
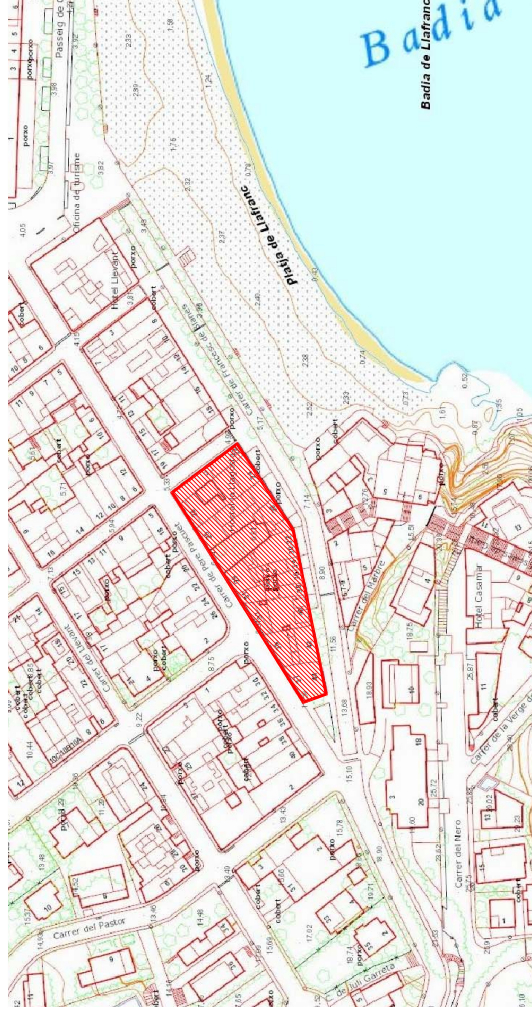
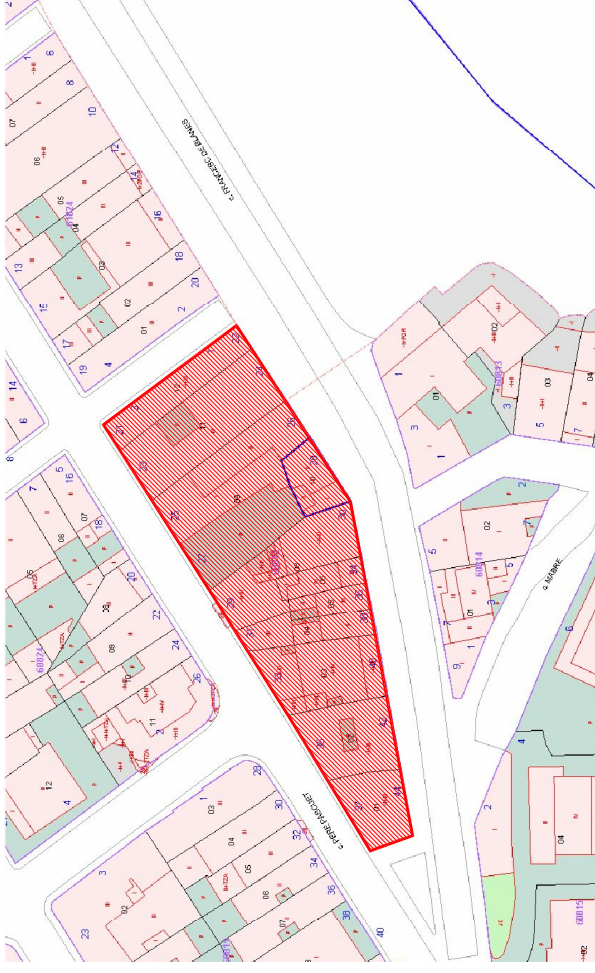
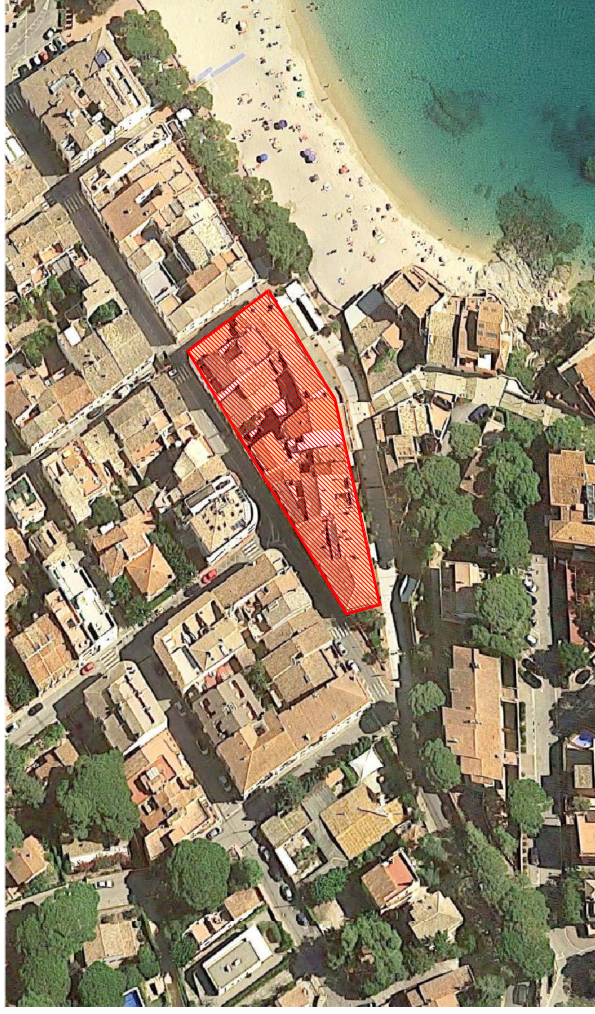


PLAN DE MEJORA URBANA DE LA CALLE FRANCESC DE BLANES DEL 22 AL 44
LLAFRANC, T.M. de PALAFRUGELL
EVA NEGRA FERRER - ARSENI VERGÉS MATEU

AFM JOSEP FERRÉS MARCÓ, arquitecte

ENERO 2019





LÍMITE DE ÀMBIT

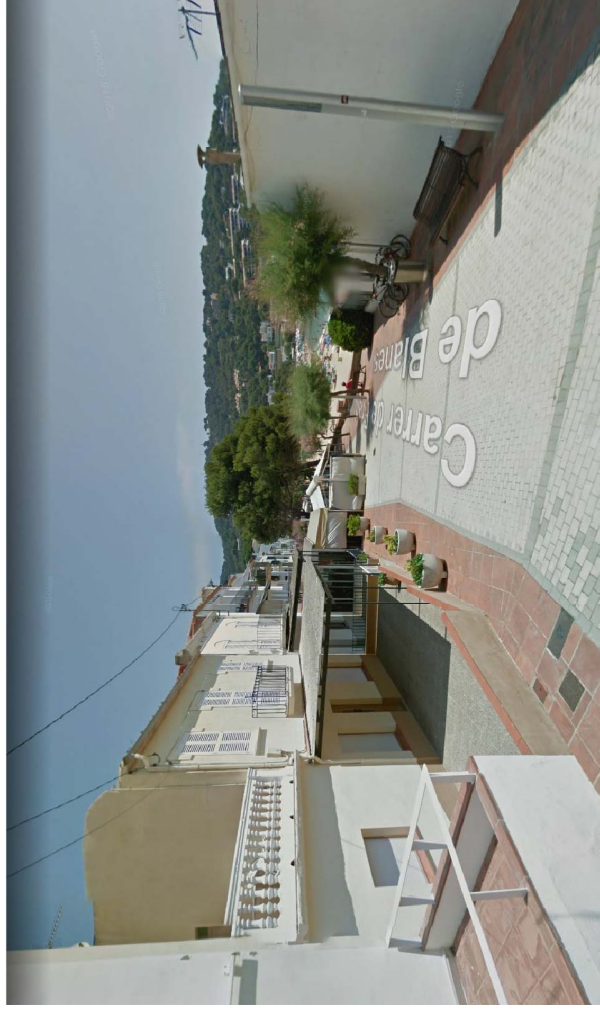
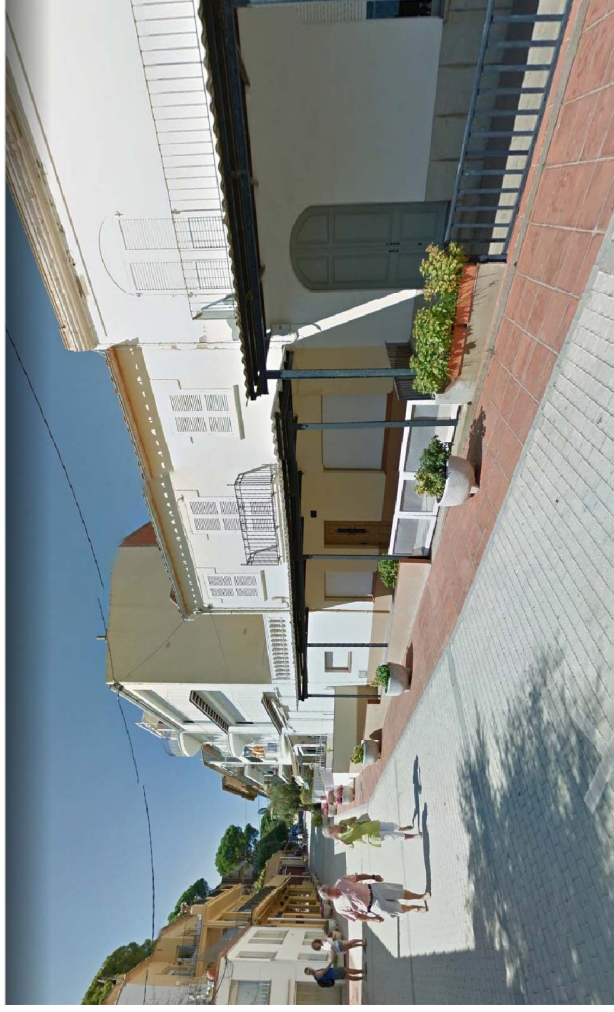


AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL - Obres - Projecte urbanístic
 Codi per a validació: PDIOM-ZZPM1-YME9Q
 Verificació: <https://seu.palafrugell.cat>
 Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referenciat : 20/34.

AFM ARQUITECTURA FERRÉS MARCÓ S.L.P. [ferrés@coac.net - www.josepoferrés.com - 34-972 612187]	PLAN DE MEJORA URBANA		EMPLAZAMIENTO EMPLAZAMIENTO	
	PROMOTOR EVA NEGRA FERRER - ARSENI VERGÉS MATEU	ADREÇA C/ Francesc de Blanes del 22 a 44 - LLAFRANC, T.M. de Palafrugell	REF.: 988 ESCALA: (A-3)	COL.: DATA: ENERO 2019

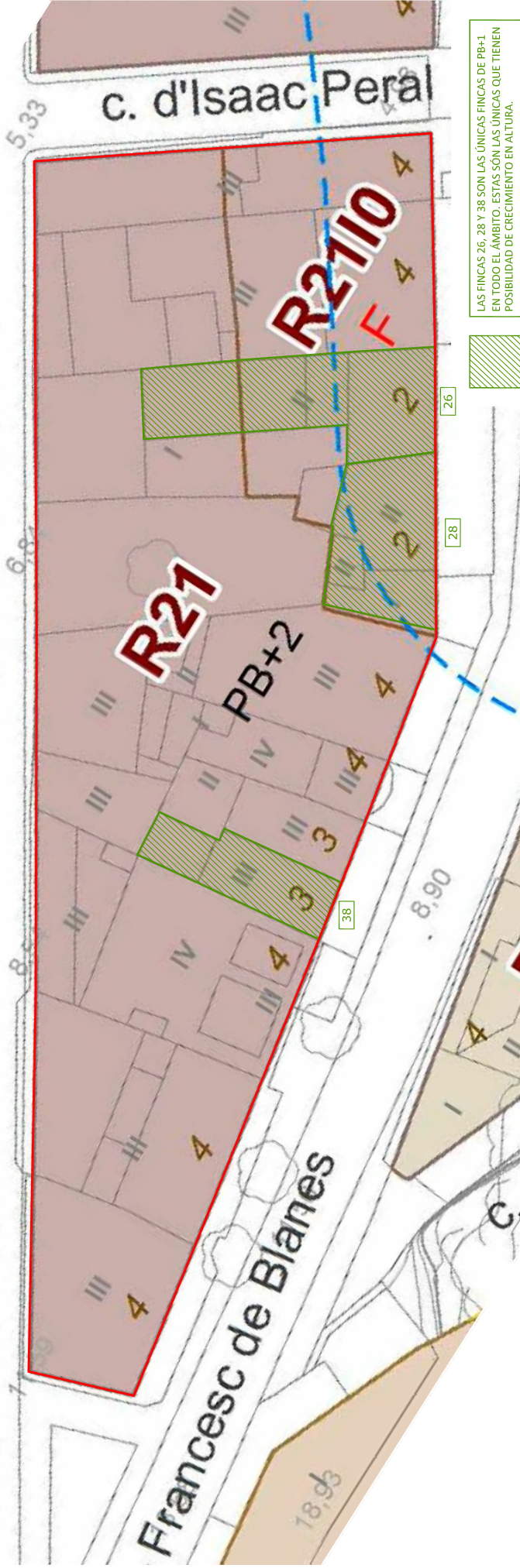


01

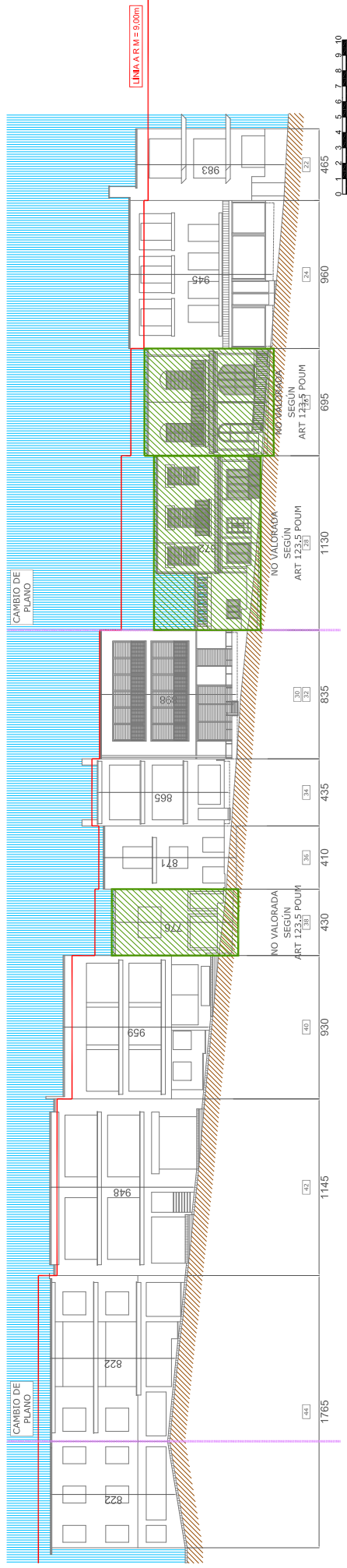


AFM ARQUITECTURA FERRÉS MARCÓ S.L.P. <small>jferrés@coac.net - www.josepferres.com - 34-972 612187</small>	PLAN DE MEJORA URBANA		ESTADO ACTUAL FOTOGRAFÍAS FACHADAS	
	PROMOTOR EVA NIEGRA FERRER - ARSENI VERGÉS MATEU	ADREÇA <small>C/ Francesc de Blanes del 22, al 44 - LLAFRANC, T.M. de Palafrugell</small>	REF.: 988 ESCALA: (A-3)	COL.: 02 <small>ENERO 2019</small>





— LÍMITE DE ÁMBITO



LONGITUD TOTAL DE FACHADA	=	92,00m (100%)
LONGITUD FACHADA AFECTADA	=	22,55m (24,5% < 25% --> Cumplimiento Disposición 3ª Art. 2 de Lel de Costas)
CÁLCULO ALTURA REGULADORA MÁXIMA	=	9,04m > 9,00m --> DEFINIDO POR EL PLAN GENERAL (PEPIPH) (A.R.M. a respetar por ser más conservadora)
		17,65 + 9,48 + 9,3 + 9,59 + 4,1 + 8,71 + 4,35 + 8,65 + 8,35 + 8,98 + 9,6 + 9,45 + 4,65 + 9,83 = 627,57 = 9,04m
		17,65 + 11,45 + 9,3 + 4,1 + 4,35 + 8,35 + 9,6 + 4,65 = 69,45 = 627,57 = 9,04m

AFM
ARQUITECTURA FERRÉS MARCÓ S.L.P.
 jferrés@coac.net - www.josepferres.com - 34-972 612187

PROMOTOR
EVA NEGRA FERRER - ARSENI VERGÉS MATEU

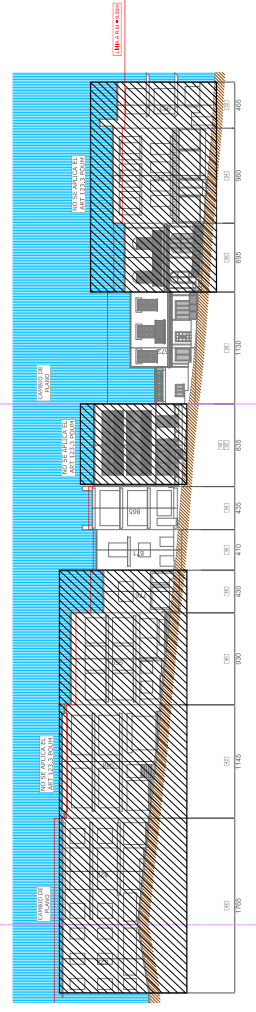
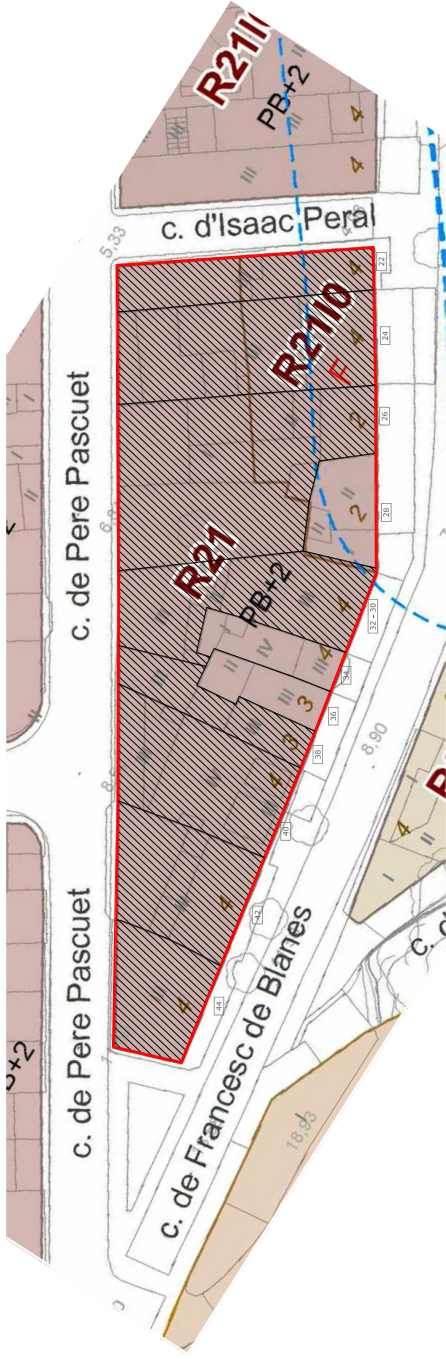
PLAN DE MEJORA URBANA

PLANO NORMATIVO
 CÁLCULO ALTURA REGULADORA MÁXIMA

REF: 988 ESCALA: 1:250 (A-3)
 COL: DN/4 ENERO 2019

03





LÍMITE DE ÁMBITO

A LAS FINCAS MARCADAS NO SE LE APLICA EL ART. 123.3 del POU M 2015 de PALAFRUGELL PORQUE SON FINCAS CON FACHADA A MÁS DE UNA CALLE.



FINCA Nº DE CALLE	LONGITUD FACHADA (F) (en m)	SUPERFICIE FINCA (S) (en m²)	SUPERFICIE PATIO/PLANTA (F×4) (en m²)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA SI PLANTA BAJA ES VIVIENDA [Ed = (S - F×4) 3] (en m²)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA SI PLANTA BAJA NO ES VIVIENDA ⁽²⁾ [Ed + (F×4)] (en m²)
22 (1)	---	---	---	---	---
24 (1)	---	---	---	---	---
25 (1)	---	---	---	---	---
28	11,30	70,00	45,20	74,40	119,60
30-32 (1)	---	---	---	---	---
34	4,35	53,00	17,40	106,80	124,20
36	4,10	47,00	16,40	91,80	108,20
38 (1)	---	---	---	---	---
40 (1)	---	---	---	---	---
42 (1)	---	---	---	---	---
44 (1)	---	---	---	---	---

(1) Las fincas con número de calle 22, 24, 26, 30-32, 38, 40, 42, 44 no se consideran porque dan a dos calles.
 (2) Según el artículo 123.3 del POU M 2015 de Palafrugell, si la planta baja tiene un uso distinto al de la vivienda, el patio se tiene que dejar a partir de la primera planta.

- Número máximo de plantas edificables: PB+2 = 3 plantas
- Ocupación máxima de parcela = 100% (excepto si las fincas tienen fachada a una sola calle según Artículo 123.3 del POU M 2015 de Palafrugell)

AFM
ARQUITECTURA FERRÉS MARCÓ S.L.P.
 jferrés@coasac.net - www.josepferres.com - 34-972 612187

PROMOTOR
EVA NEGRA FERRER - ARSENI VERGES MATEU
 C/ Francesc de Blanes del 22, al 4 - LLAFRANC, T.M. de Palafrugell

PLAN DE MEJORA URBANA
ARQUITECTURA URBANA
 FINCAS AFECTADAS POR EL ART 123.3 DEL POU M 2015

REF: 988 ESCALA: 1:500 (A-3)
 COL: DN/16 ENERO 2019



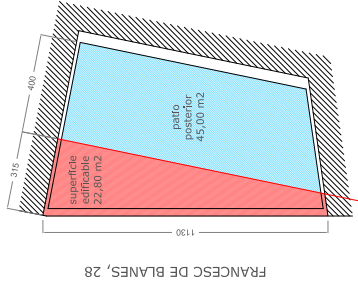
04



APLICACIÓN DE L'ART. 123.3 del POUM
FINCA FRANCESC DE BLANES 28

Según el Art. 123.3 del POUM, se tiene que dejar libre de edificación un patio que ocupe toda la anchura de la fachada y que tenga un fondo mínimo de 4 m.

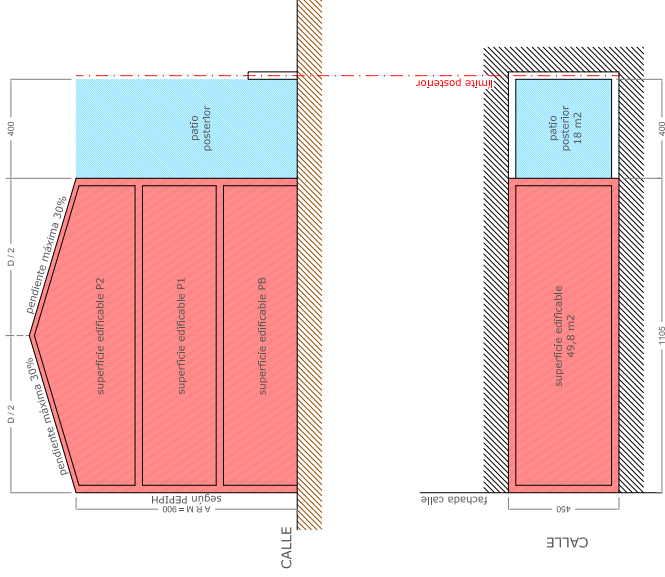
La proporción de fachada en relación a la profundidad de la finca situada en la Calle Francesc de Blanes 28 da lugar a que si se aplica el Art. 123.3 del POUM, dos terceras partes de la superficie de la finca sean inedificables. La aplicación de este artículo para parcelas cuya profundidad apenas supera los 4 metros da lugar a la imposibilidad de edificar debido a la proporción de su planta.



EJEMPLO DE APLICACIÓN DE L'ART 123.3 del POUM
FINCA TEÓRICA (MISMA SUPERFICIE QUE LA ANTERIOR)

Esto no sucedería en una finca de la misma superficie con la proporción que se indica en el ejemplo siguiente.

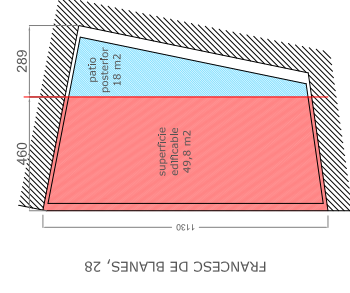
En conclusión, la superficie de la finca de ejemplo es idéntica que la finca de la calle Francesc de Blanes 28. Aplicando la misma normativa, la finca del ejemplo sería edificable y habitable mientras que la finca anterior no lo sería.



PROPUESTA DE APLICACIÓN DE L'ART. 123.3 del POUM
FINCA FRANCESC DE BLANES 28

El objeto del presente PMU es regular y reubicar el patio posterior velando que no se supere la superficie edificable máxima.

Para ello, se ha tomado como ejemplo una parcela con fachada mínima de 4,50m para calcular la reserva de espacio libre de edificación que hay que dejar (18 m²). La propuesta del presente PMU debe velar por una reserva de espacio posterior no edificable de como mínimo 18 m² en la finca de la Calle Francesc de Blanes 28 como respuesta a lo especificado en el Art. 123.3 del POUM.



AFM ARQUITECTURA FERRÉS MARCÓ S.L.P. jferrés@coac.net - www.josepferrés.com - 34-972 612187		PLAN DE MEJORA URBANA		PLANO NORMATIVO - PROPUESTA EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y SITUACIÓN DEL PATIO	
PROMOTOR EVA NEGRA FERRER - ARSENI VERGÉS MATEU		ADRERÇA C/ Francesc de Blanes del 22, al 44 - LLAFRANC, T.M. de Palafrugell		REF: 988 ESCALA: 1:200 (A-3)	DATA: ENERO 2019
				05	



ANEXO I. Ficha de catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6081210EG1368S0001ZO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL FRANCESC DE BLANES 28
17211 PALAFRUGELL [GIRONA]

USO PRINCIPAL
Residencial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
1945

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
104

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL FRANCESC DE BLANES 28
PALAFRUGELL [GIRONA]

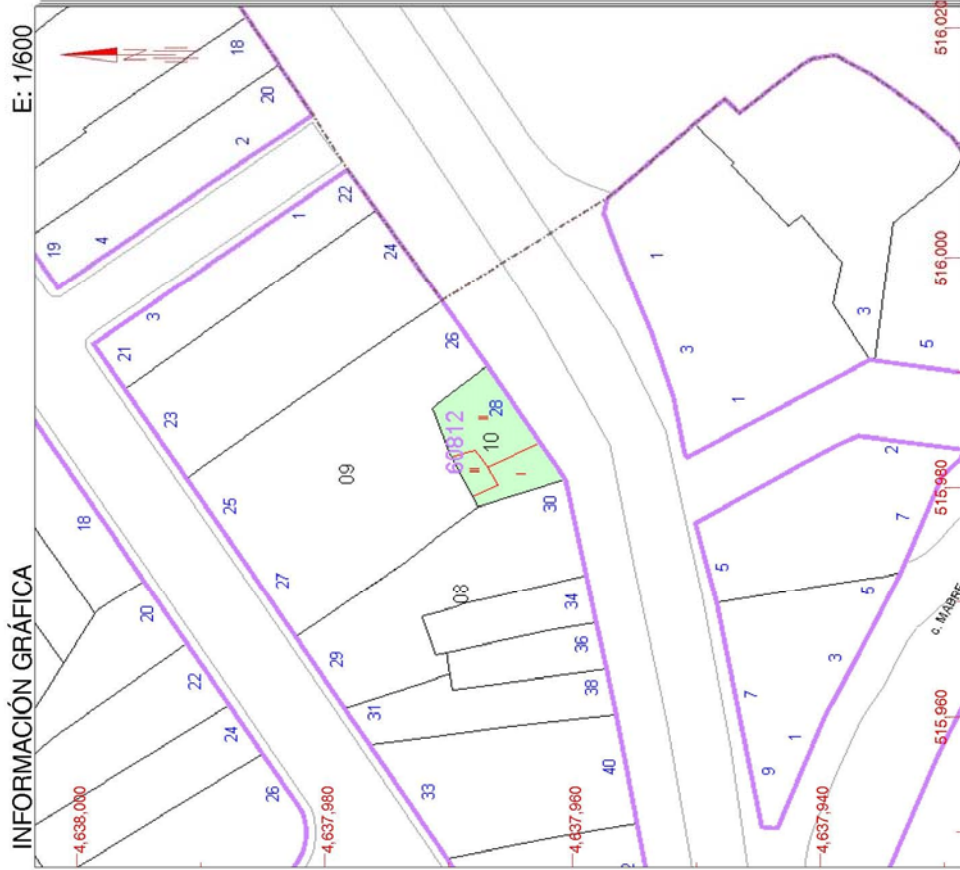
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
104

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]
70

TIPO DE FINCA
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA				66
VIVIENDA				38



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.

Martes, 4 de Abril de 2017

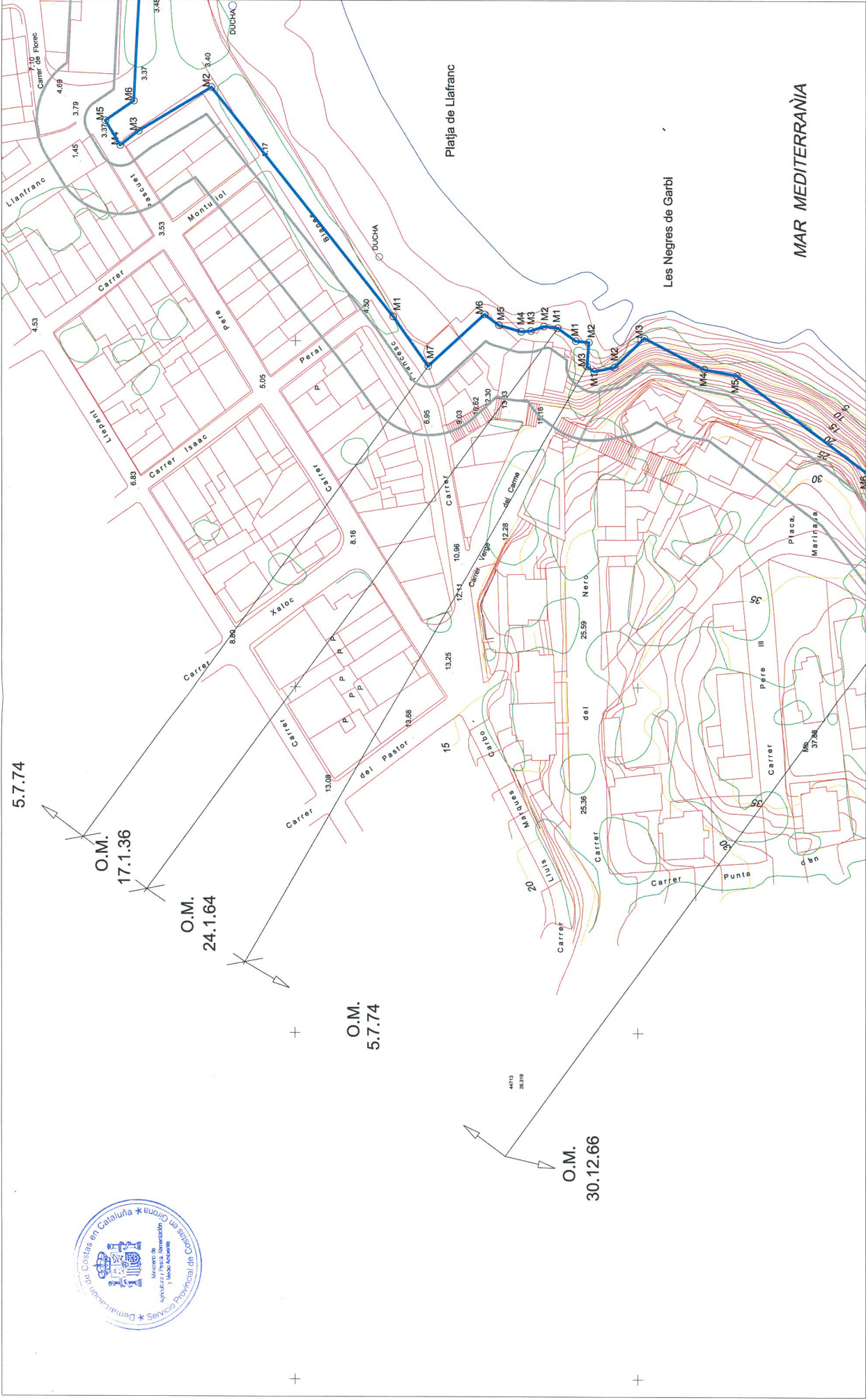
516.020 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89


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



ANEXO II. Plano original adjunto sellado por el Servicio Provincial de Costas en Girona





 MINISTERIO DE AGRICULTURA Y PESCA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar		Interesado/Solicitante: ARQUITECTURA FERRÉS MARCÓ SLP	Escala: 1/1000	Núm. Plano: 138 (DL-10/9)
SERVICIO PROVINCIAL DE COSTAS EN GIRONA		Objeto: PLANO DIGITAL DEL DESLINDE VIGENTE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE	Situación: TÉRMINO MUNICIPAL DE PALAFRUGELL	

AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL - Obres - Projecte urbanístic
 Codi per a validació: PDIOM-ZZPM1-YME9Q
 Verificació: <https://seu.palafrugell.cat>
 Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referenciat : 29/34.



ANEXO III. Certificado urbanístico



Certificat

Identificació

Núm. exp.: 24/2017 de Certificat urbanístic
RE: E2017003832
REF.: URGE/LLIC

Marià Vilarnau Massa, secretari de l'Ajuntament de Palafrugell,

Certifico

Que les condicions d'aprofitament urbanístic de la finca situada a C FRANCESC DE BLANES, 28 amb referència cadastral 6081210EG1368S0001ZO, atenent la sol·licitud presentada per MARIA BONANY MIQUEL,

PLANEJAMENT VIGENT :		POUM (Pla d'Ordenació Urbanística Municipal) Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 22 de gener de 2015.	
CLASSIFICACIÓ DEL SOL:		<input checked="" type="checkbox"/> Urbà Consolidat <input type="checkbox"/> Urbanitzable Delimitat <input type="checkbox"/> Urbà No Consolidat <input type="checkbox"/> Urbanitzable No Delimitat <input type="checkbox"/> No urbanitzable	
PLANEJAMENT COMPLEMENTARI		:	
POLÍGON I ÀREA D'ACTUACIÓ		:	
PROJECTES D'URBANITZACIÓ		:	
SUSPENSIO DE LICÈNCIES		:	
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:		CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:	
(R2110) Zona residencial urbà tradicional, subzona illa compacta, que prové de l'afectació de la zona de servitud del Front Marítim de Llafranc.		Altura reguladora màxima(m): 9 (Veure observacions) Plantes: PB+2 Situació respecte la parcel·la: Alineació a vial.	
CONDICIÓ DE SOLAR:			
<input checked="" type="checkbox"/> Solar <input type="checkbox"/> No solar, manquen tots els serveis			
CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:			
Façana mínima (m): Veure observacions Superfície mínima (m2): Veure observacions			
CONDICIONS D'US:			
Habitatge unifamiliar			
POSSIBILITAT D'EDIFICACIÓ:			
<input checked="" type="checkbox"/> Sí, veure observacions <input type="checkbox"/> No			
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA:		Plànol del POUM / Plànol del PEPIPH	

OBSERVACIONS: (Veure observacions al dors)

Aquest certificat és lliurat d'acord amb les prescripcions que fixa l'Art. 105.2 del decret legislatiu 1/2010, Text refós de la Llei d'urbanisme, que diu textualment: "Si la finca objecte de consulta és edificable, té una vigència de sis mesos, a comptar des de la notificació a les persones interessades. Sens perjudici de les prescripcions de la legislació sectorial, és preceptiu d'atorgar les llicències d'edificació que siguin sol·licitades en la forma establerta per la legislació de règim local dins aquest termini de vigència i que manquin de defectes inesmenables, sempre que el projecte s'ajusti a les normes vigents en el moment de la sol·licitud del certificat."

Palafrugell, en la data que consta a les respectives signatures electròniques.



JOSEP PIFERRER (3 de 3)
Secretari de l'Ajuntament de Palafrugell
Data signatura: 20/06/2017 14:35:59
HASH: EC1A854D7468D0744653A360F7A72868DD0A02D3C

MARIA VILARNAU MASSA (3 de 3)
Secretaria de l'Ajuntament de Palafrugell
Data signatura: 20/06/2017 14:35:59
HASH: EC1A854D7468D0744653A360F7A72868DD0A02D3C

JOAQUIN GARCIA BALDA (1 de 3)
Ajuntament de Palafrugell
Data signatura: 20/06/2017 14:35:59
HASH: EC1A854D7468D0744653A360F7A72868DD0A02D3C



AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL - Obres - Projecte urbanístic

Codi per a validació: PDIOM-ZZPM1-YME9Q

Verificació: <https://seu.palafrugell.cat>

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referenciat : 34/34.