MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

Usos hotelers al Passeig de Sant Pol

Zona de xalets (Clau 9e)

ABRIL- 2013

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS
URBANISME, OBRES I MEDI AMBIENT

MEMÒRIA

A1). ASPECTES GENERALS

1. Objecte

L'objecte de la present modificació és incentivar l'activitat econòmica al municipi, possibilitant la implantació dels usos hotelers a l'entorn de la platja i del passeig de Sant Pol, tot ampliant les condicions d'ús de la Sub- zona de xalets (Clau 9e).

2. Promoció

Correspon a l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols la promoció del present expedient, la redacció del qual és a càrrec de l'arquitecte Joan Albesa, arquitecte assessor de planejament urbanístic de l'Àrea d'Urbanisme de l'ajuntament.

3. Àmbit de l'actuació

L'àmbit d'actuació del present expedient s'estén a les parcel·les qualificades com a zona de xalets (Clau 9e) que formen la sub-illa delimitada per la carretera de Palamós, el camí Fondo, el passeig de Sant Pol i el passatge que porta des de l'esmentat Passeig a la carretera de Palamós.

4. Contingut

La present modificació del POUM està formada pels documents següents:

MEMÒRIA

A1). ASPECTES GENERALS

1. Objecte
2. Promoció
3. Àmbit de l'actuació
4. Contingut
5. Marc legal

A2).MEMÒRIA INFORMATIVA

6. L'encaix urbà
7. L'ús hoteler
8. L'estructura de la propietat

9. Planejament vigent i/o normativa de referència
A3). MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ
10. Justificació de la proposta
11. Interès públic
12. Ordenació i solució adoptada
A4). MEMÒRIA AMBIENTAL
A5). MEMÒRIA SOCIAL
A.6) MEMÒRIA ECONÒMICA
ANNEXES.
A.1) Estructura de la propietat
A.2) Fitxes del Catàleg de Protecció del Patrimoni

NORMATIVA URBANÍSTICA
TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS
Art. 1. Àmbit.
Art.2. Contingut.
TÍTOL II. DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES
Art. 3. Modificació de l'article 175 de les NNUU del POUM referit a la sub zona 9e.
Art. 4. Aparcament

PLÀNOLS
1. Plànol d'informació: SITUACIÓ I ORTOFOTO
2. Plànol d'informació: ORDENACIO SEGONS P.O.U.M. 2006
3. Plànol de proposta: ORDENACIO SEGONS MODIFICACIÓ P.O.U.M.

5. Marc legal

El marc legal de referència és el DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5 d'agost de 2010), consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost (DOGC 6077, de 29.2.2012) i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres (DOGC 5931, de 29.7.2011).
En el mateix sentit, és d'aplicació DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.(DOGC núm. 4682, de 24 de juliol de 2006).

A2).MEMÒRIA INFORMATIVA

6. L'encaix urbà.

El paratge de Sant Pol era agrícola fins que, en el primer quart del segle XIX es va fundar la fàbrica de manufactures de suro Estrada i Cia, propietat de Pere Màrtir Estrada i Basart, que va condicionar la futura configuració de la zona. El primer edifici emblemàtic va ser el xalet de les Punxes, construït a partir d'una barraca que es va anar ampliant i reformant. Però la façana marítima de Sant Pol es configura entre els anys 1910 i 1915, quan la família Estrada edifica de cop tres xalets més davant del sorral de mar, a tocar del xalet de les Punxes, són la casa Domènech-Girbau, coneguda també com la Casa dels Barquets, la casa Girbau Estrada, les dues realitzades per l'arquitecte Josep Goday, i la casa Surís Estrada ("Vlla Mas").
Durant els anys 1920, es van construir edificis annexes als banys –inaugurats el 1915– i es va promocionar la urbanització de S'Agaró, l'Hostal de la Gavina (1932) i la Taverna

del Mar (1936).
El 1967 s'aprova inicialment el projecte d'urbanització del primer sector de Sant Pol, entre el camí de la Caleta i el camí Fondo, des de la platja fins a la carretera de Palamós. Durant la dècada de 1990 es va urbanitzar la zona entre la riera de Sant Pol i el racó de Llevant, que encara estava dedicada al conreu.

A l'entorn de la platja de Sant Pol hi afronten diferents illes del sòl urbà amb diverses tipologies i qualificacions urbanístiques.
Seguint un recorregut de sud a nord, es distingeixen:

- L'illa delimitada pels carrers Camí de la Caleta i Pere Màrtir Estrada, qualificada com zona d'apartaments (Clau 12a).
- Una gran illa delimitada pel carrer Pere Màrtir Estrada i el camí Fondo, subdividida per dos passatges que configuren tres sub-illes amb diferents qualificacions, zona de conservació de cases en bloc (Clau 7) que remet a l'estudi de Detall del C/Pere Màrtir Estrada), zona de conjunts especials (Clau 4), que es correspon amb la part de l'àmbit dels jardins i Casa de les Punxes, ordenats per l'Estudi de Detall de Ca'n Estrada, i la zona de xalets, sub- zona 9e (Clau 9e).
- Dues illes més, entre el carrer Fondo, Passeig de J. Amat i Avinguda de la Vall d'Aro, amb la qualificació de zona d'eixample decimonònic (Clau 5e) en primer terme i zona d'apartaments (Clau 12e) en segon terme.

El present expedient de Modificació puntual del POUM afecta exclusivament a la zona de xalets (Clau 9e).

Com ja s'ha posat de manifest, a l'illa central de les relacionades anteriorment, s'hi concentren un seguit d'edificis de notable interès que conformen la singular façana urbana de Sant Pol, en relació al Passeig i l'espai de la platja; aquests edificis estan inclosos en el Catàleg del Patrimoni Arquitectònic i Elements d'Interès Històric i Artístic que forma part del POUM, i que defineix els respectius nivells de protecció
Es tracta dels següents immobles:

- Casa Estrada (casa de les Punxes) (E 165) (nivell B- bé d'interès local)
- Casa Domènec Girbau (casa dels barquets) (E 166) (nivell B- bé d'interès local)
- Casa Girbau Estrada (E 167) (nivell C- edifici d'interès)
- Casa Surís Estrada (Villa Mas) (E 168) (nivell C- edifici d'interès)

Exceptuant la primera de les edificacions, les altres tres formen part de la mateixa sub-illa i es situen a la mateixa zona de xalets 9e).
Segons es desprèn de les fitxes del catàleg, en tots els cassos són objecte de protecció les respectives conformacions volumètriques i estructurals, la integritat de les façanes, el tipus de coberta i els elements o materials que la formen, apart d'altres aspectes concrets en un o altre cas.
D'altra banda, pel que fa a les finques catalogades E167 i E168, la protecció s'estén a una part del jardí fins a la profunditat de 65m mesurada des de l'alineació del Passeig de Sant Pol i, en aquest sentit, l'aprofitament que preveu el POUM haurà de materialitzar-se a la part del terreny de la finca situat fora de l'àmbit protegit a la part posterior que afronta amb la carretera de Palamós.
A l'annex 2 del present document hi figuren les fitxes corresponents del catàleg del Patrimoni.

7. L'ús hoteler

L'ús hoteler està admès a la major part de les diferents zones que conformen les illes a l'entorn de la platja de Sant Pol:

- A la zona d'apartaments, sub-zones clau 12a i clau 12e), s'hi admet l'ús hoteler.
- A la zona de conservació de cases en bloc (clau 7); on l'ús hoteler hi és admès per remissió al que es disposa per a les zones 6e
- A la zona de conjunts especials (Clau 4); d'acord amb el POUM els usos existents així com els de restauració i equipament hi són admesos sense haver-se de redactar un Pla Especial, mentre que altres usos hauran de ser definits en un Pla Especial que, entre d'altres aspectes, demostri la compatibilitat dels usos proposats amb el manteniment dels valors a protegir. D'altra banda, l'estudi de detall de Can Estrada, al tractar l'ordenació del conjunt dels jardins i la Casa de les Punxes, hi admet l'ús residencial i l'hoteler (cal tenir present, en aquest cas, les limitacions que suposa l'afectació de l'edifici per la delimitació de la Zona Marítima Terrestre.
- A la zona d'eixample decimonònic, sub-zona 5e) s'hi admet l'ús hoteler.

Pel contrari, a la zona de xalets i, concretament, a la sub-zona 9.e), exclusivament s'hi admet l'ús d'habitatge amb l'afegit de l'ús de restauració, únicament a les parcel·les assenyalades amb la clau 9* i, per tant, l'ús hoteler no hi està permès.

8. L'estructura de la propietat

Centrant-nos exclusivament a l'illa objecte de la present modificació puntual, l'estructura de la propietat està formada per un total de nou finques cadastrals

3665812	Cta. Palamós 386
3665816	Cta. St. Feliu a S'Agaró, 75
3665814	Cta. St. Feliu a S'Agaró, 89
3665815	Cta. St. Feliu a S'Agaró, 81
3665813	Cta. St. Feliu a S'Agaró, 97
3665817	Cta. St. Feliu a S'Agaró, 69
3665827	Camí Fondo, 19
3665828	Camí Fondo, 27
3665829	Camí Fondo, 23

A l'annex 1 del present document hi figuren les fitxes cadastrals corresponents al conjunt de les finques incloses a la illa objecte de la present modificació.

9. Planejament vigent i/o normativa de referència

El planejament vigent a Sant Feliu de Guíxols és el Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal (POUM) aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data de 20 d'abril de 2006 (DOGC núm. 4678, de 18/97/2006).

Segons el vigent POUM, les finques situades dins l'àmbit de la present actuació estan situades en el sòl urbà i qualificades com a zona de xalets (Clau 9e).

Les condicions d'ordenació del POUM, pel,que fa a la sub- zona 9e, queden definides a l'article 175 de les Normes Urbanístiques, que es transcriu:

Article 175. Subzona clau 9e de xalets

1. Es correspon majoritàriament a aquells àmbits de baixa densitat en què les finques, per motius diversos, són indivisibles i la seva dimensió es correspon amb la indicada en els plànols d'ordenació.
2. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Front mínim de parcel·la	*L'existent.*

Parcel·la mínima	*L'existent. No obstant quan per raons de protecció patrimonial no és possible executar l'edificabilitat atorgada, mitjançant un pla de millora urbana es podrà modificar la parcel·lació, incloent la creació d'una nova parcel·la.*

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		*Edificació aïllada.*
Densitat		*1 hab. per parcel·la.*
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	*0,40 m² st. / m² sòl.*
	Sostre màxim edificable	*800 m²*
	Ocupació	*40%*
	Alçada reguladora màxima	*Segons l'art. 88.*
	Separacions mínimes :	
	· al carrer	*3 mts.*
	· al fons de parcel·la	*3 mts.*
	· als laterals de parcel·la	*3 mts.*
Paràmetres referits al carrer	Tanques	*Segons l'art. 92.*
	Accés a l'edifici	*Un únic accés de vehicles per parcel·la.*
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	*Pb + 1pp*
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	*2,20 mts.*
	· planta baixa	*2,50 mts.*
	· planta pis	*2,50 mts.*
	Composició de la façana	*Lliure*
	Material i color de la façana	*S'ajustarà a la gamma de colors terrosos adaptats a l'entorn.*
	Coberta	*Inclinada amb un pendent màxim del 30%. S'admet un percentatge de coberta plana no superior al 30% de la superfície de coberta.*
	Material i color de la coberta	*Teula àrab de color rogenc.*
	Fusteria	*Lliure*
	Vegetació	*S'haurà d'enjardinar obligatòriament la franja lliure frontal al carrer de manera que es tamisi i oculti al màxim l'edificació. La vegetació a emprar seran les espècies autòctones pròpies de l'entorn.*

4. Les condicions d'ús són les següents:

Usos admesos	*Habitatge.* *Restauració únicament a les parcel·les assenyalades amb la clau 9*.*
Dotació mínima d'aparcament:	*Segons l'art. 111.*

A3). MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

10. Justificació de la proposta

L'objectiu de la present modificació es possibilitar la implantació de l'ús hoteler en les parcel·les o parts de parcel·les que afrontin directament amb el Passeig de Sant Pol.
Aquesta proposta té una doble finalitat, d'una banda incentivar l'activitat econòmica al municipi i de l'altra possibilitar alternatives per afavorir la rehabilitació dels edificis i espais catalogats.

11. Interès públic

En l'actual situació econòmica general, interessa a l'Ajuntament afavorir i facilitar l'activitat econòmica al municipi i, en aquest sentit, facilitar la implantació d'aquells usos i activitats que, sent plenament compatibles amb els objectius del planejament, contribueixin a la seva dinamització.
Per altra part, la voluntat d'afavorir l'activitat econòmica, molt especialment pel que fa a l'activitat turística i hotelera del municipi, figura com un dels objectius del POUM que es recullen a la seva Memòria.
En el mateix sentit, interessa a l'Ajuntament potenciar la singularitat ambiental i paisatgística del municipi, de manera especial pel que fa als entorns més immediats a la línia de mar com és el cas de la zona de Sant Pol.
Finalment, es considera també d'interès fomentar les actuacions de preservació i conservació del patrimoni arquitectònic del municipi, de manera especial pel que fa als edificis inclosos en el corresponent Catàleg del POUM.

12. Ordenació i solució adoptada

Es planteja dividir l'àmbit de la sub-zona 9e objecte de la present modificació en les dues àrees següents:

- La primera inclou aquelles parcel·les de la sub- zona 9e que no afronten amb el Passeig de Sant Pol així com, pel que fa a les finques catalogades que tenen pendent de materialitzar l'aprofitament previst pel POUM (finca cadastral 3665814; Cta. St. Feliu a S'Agaró, núm. 89 i finca cadastral 3665815; Cta. St. Feliu a S'Agaró, 81) aquella part de parcel·la situada més enllà de la profunditat de 65m mesurada des de l'alineació del Passeig de Sant Pol que queda fora de l'àmbit protegit.
- La segona inclou la totalitat d'aquelles parcel·les que, tot afrontant amb el Passeig de Sant Pol, no tenen edificacions incloses en el Catàleg del Patrimoni i també la part de parcel·la protegida d'aquelles altres parcel·les incloses en el Catàleg.

Per la primera d'aquestes àrees es mantindran les condicions d'ordenació i usos del planejament vigent (Clau 9e*).
La segona àrea s'identificarà amb la clau 9e**; el segon asterisc indica, d'acord amb la normativa modificada, la possibilitat d'implantació de l'ús holeter.
La present modificació es concreta ampliant els usos previstos per a la sub- zona 9e (Clau 9e) afegint-hi el següent paràgraf.

> *Hoteler, únicament a les parcel·les assenyalades amb la clau 9**. La destinació a l'ús hoteler no comportarà cap increment d'edificabilitat respecte l'atorgada a la subzona i, en aquest sentit, no seran d'aplicació les previsions de l'article 99.4 de les NNUU..*

A4). MEMÒRIA AMBIENTAL

Per les característiques de la present modificació i, als efectes del que es preveu a l'article 118.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, es considera que no es produeix repercussió ambiental en les noves previsions i, en aquest sentit, no s'hi incorpora l'informe ambiental ni l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

A5). MEMÒRIA SOCIAL

Sant Feliu de Guíxols disposa d'un Pla Local d'Habitatge, redactat d'acord amb la legislació vigent en matèria d'habitatge i d'urbanisme, i aprovat pel Ple Municipal en data de 5 d'agost de 2010

D'acord amb el que es preveu a l'article 20.2 de la LLEI 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. (DOGC núm. 5044 - 09/01/2008), si hi ha un pla local d'habitatge, la memòria social pot remetre a llur contingut, sempre que comprenguin tots els aspectes que el reglament que desplega el Decret legislatiu 1/2005 estableix.

El PLH de Sant Feliu de Guíxols conté els aspectes previstos a l'article 69.3 del DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme; a la mateixa memòria del Pla Local es fa constar l'equiparació del PLH a la Memòria Social.

La present modificació NO afecta a les previsions d'habitatge que figuen en el POUM.

A.6) MEMÒRIA ECONÒMICA

Com ja s'ha assenyalat repetidament en altres apartats d'aquesta memòria, el present expedient es limita exclusivament a ampliar els usos possibles per a les finques que afronten amb el Passeig de sant Pol, dins de la zona 9e).

És per això que no són d'aplicació les previsions de la llei pel que fa a aquelles modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts.

En aquest sentit, no s'adjunta cap avaluació econòmica ni .l'informe de sostenibilitat econòmica.

SANT FELIU DE GUÍXOLS, abril de 2013

JOAN ALBESA i PONCET, arq.

ANNEXOS.

A.1.Estructura de la propietat

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

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

Municipio de S FELIU GUIXOLS Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3665812EG0236N0001KU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CR PALAMOS 386 Es:1 Pl:00 Pt:01

17220 S FELIU GUIXOLS [GIRONA]

USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1974

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
16,700000	140

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CR PALAMOS 386

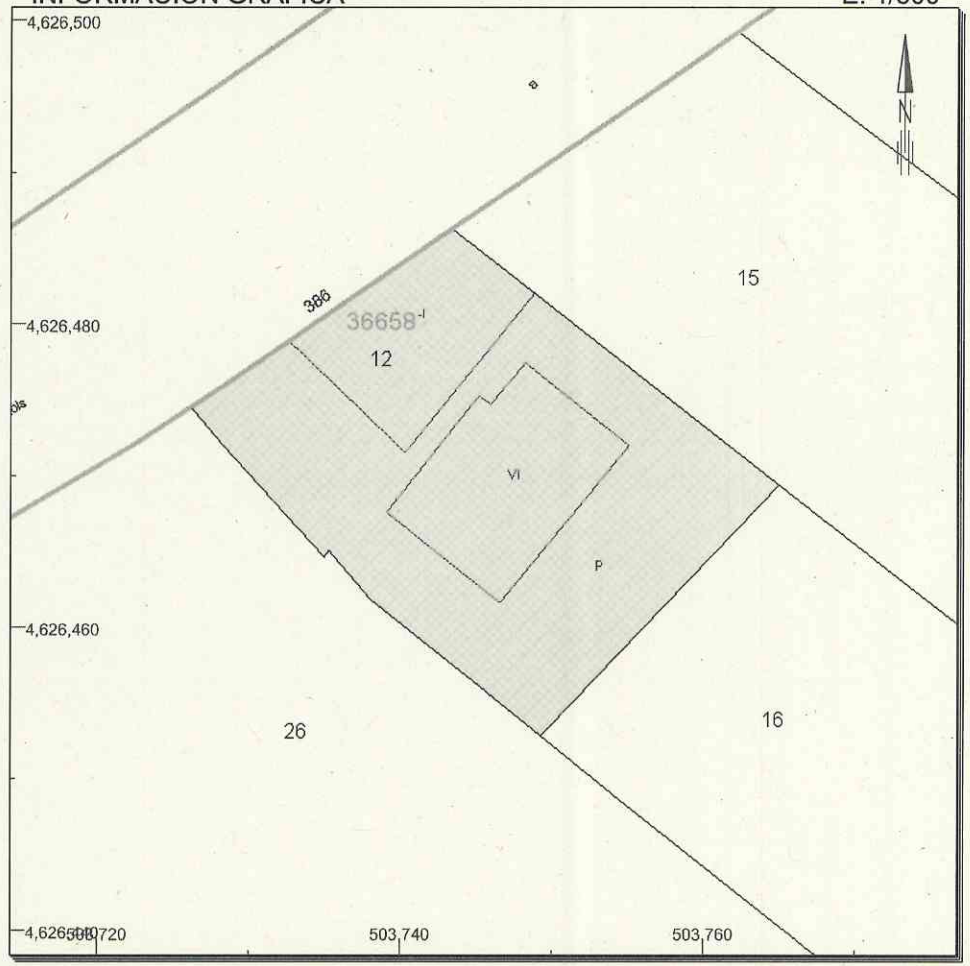
S FELIU GUIXOLS [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
840	685	[division horizontal]

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
PUBLICO	1	00	01	0
VIVIENDA	1	00	01	0
ELEMENTOS COMUNES				140

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



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.

503,760 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Jueves , 7 de Febrero de 2013

CONSULTA

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

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

Municipio de S FELIU GUIXOLS Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3665813EG0236N0001RU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CR ST FELIU A S'AGARO 97

17220 S FELIU GUIXOLS [GIRONA]

USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1963

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	257

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CR ST FELIU A S'AGARO 97

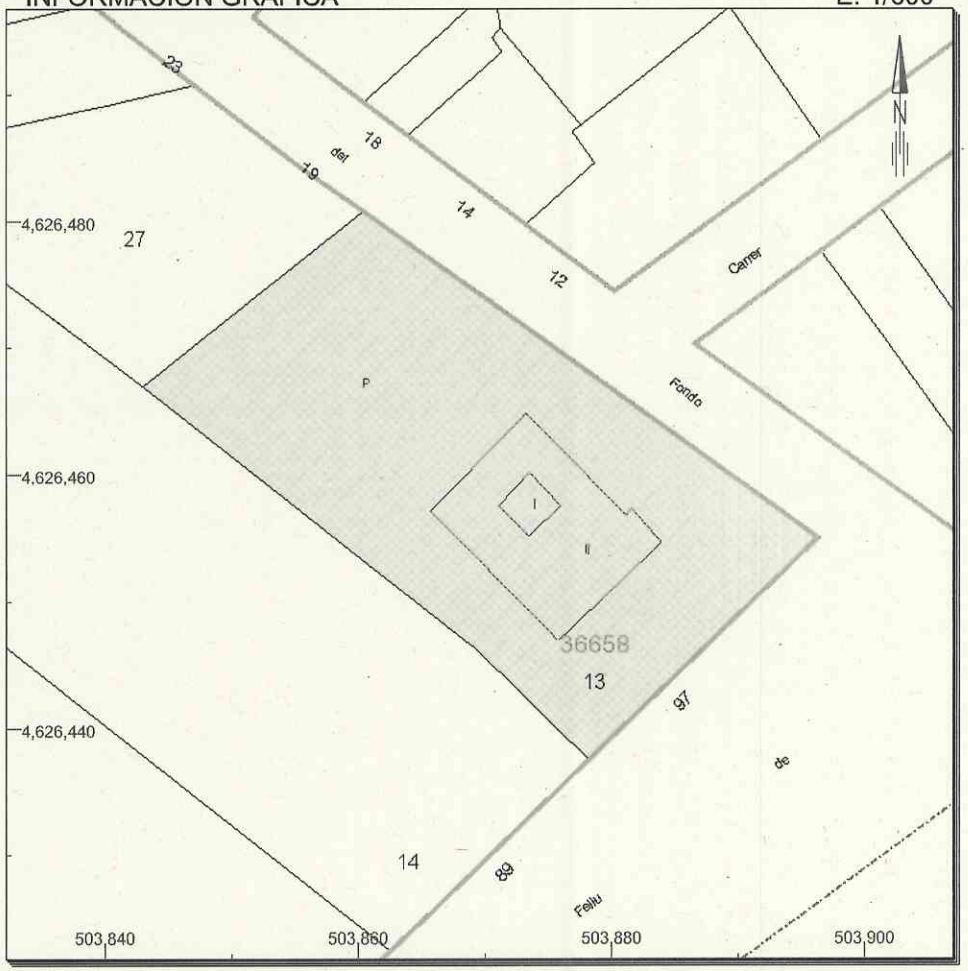
S FELIU GUIXOLS [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
257	1.049	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
PUBLICO				60
VIVIENDA				82
VIVIENDA				115

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600



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.

503,900 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Jueves , 7 de Febrero de 2013

CONSULTA

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

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

Municipio de S FELIU GUIXOLS Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3665814EG0236N0001DU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CR ST FELIU A S'AGARO 89

17220 S FELIU GUIXOLS [GIRONA]

USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1945

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	445

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CR ST FELIU A S'AGARO 89

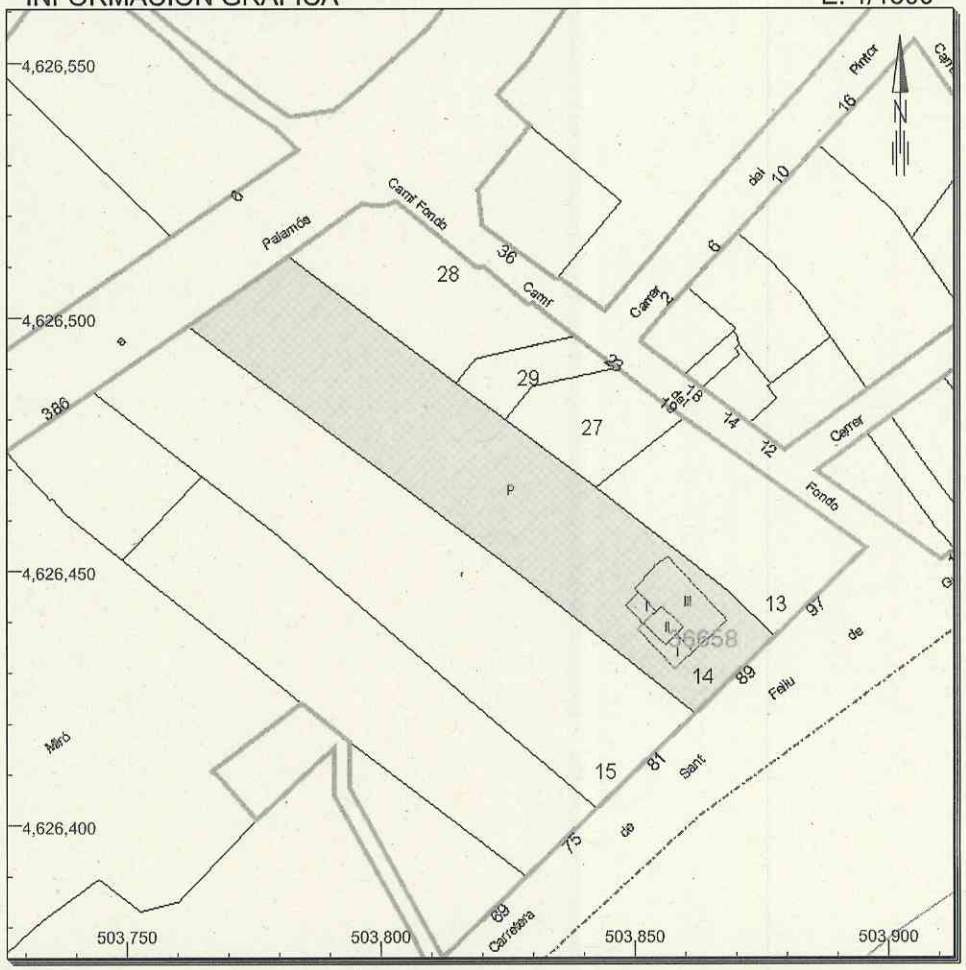
S FELIU GUIXOLS [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
445	3.100	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA				210
VIVIENDA				235

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



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

Jueves , 7 de Febrero de 2013

503,900 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

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

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

Municipio de S FELIU GUIXOLS Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3665815EG0236N0001XU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CR ST FELIU A S'AGARO 81
17220 S FELIU GUIXOLS [GIRONA]

USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1910

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	250

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

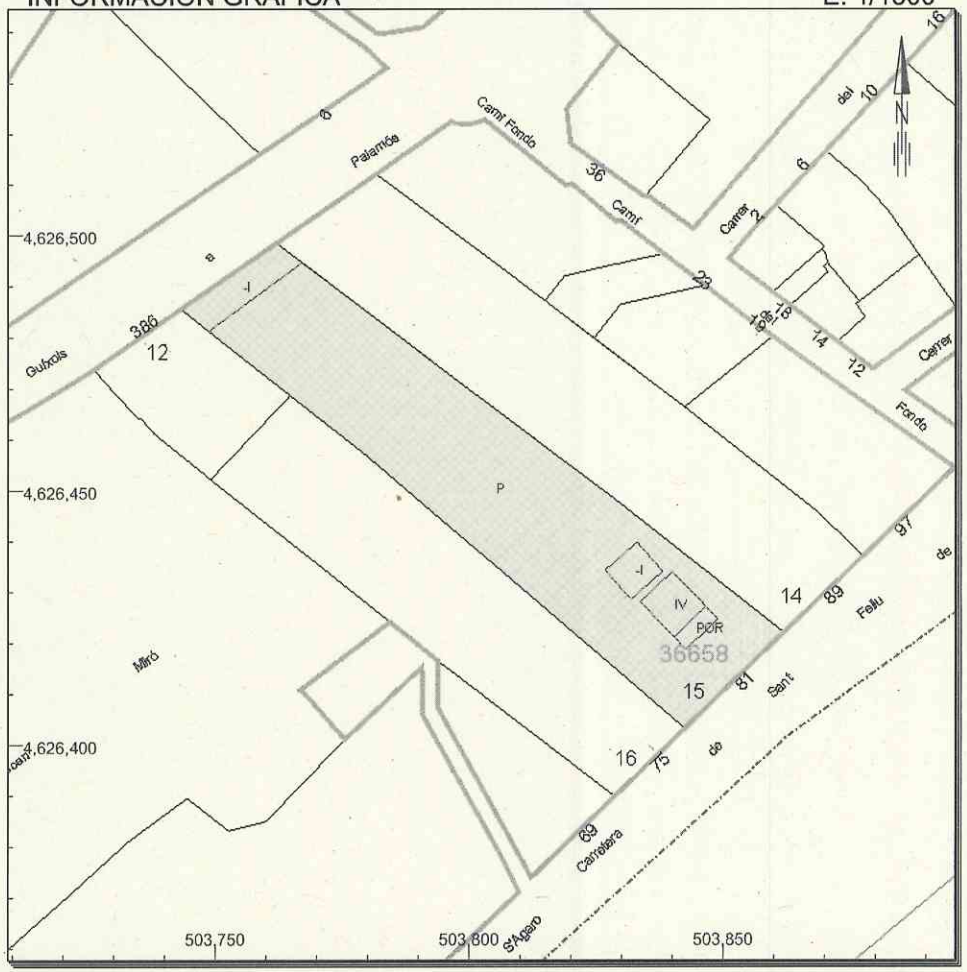
SITUACIÓN
CR ST FELIU A S'AGARO 81
S FELIU GUIXOLS [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
250	2.700	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA				90
VIVIENDA				160

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



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

503,850 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Jueves , 7 de Febrero de 2013

CONSULTA

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

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

Municipio de S FELIU GUIXOLS Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3665816EG0236N0001IU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CR ST FELIU A S'AGARO 75

17220 S FELIU GUIXOLS [GIRONA]

USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1902

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	504

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CR ST FELIU A S'AGARO 75

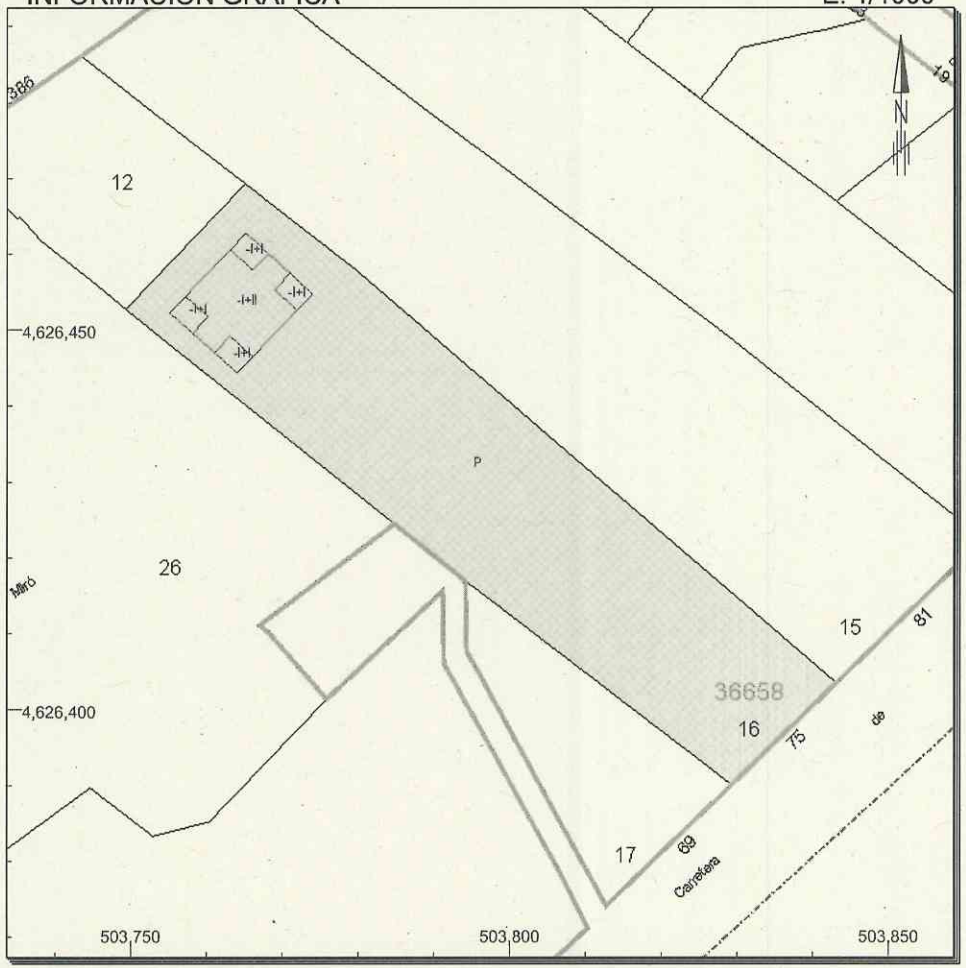
S FELIU GUIXOLS [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
504	2.175	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA				168
VIVIENDA				336

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



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

503,850 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Jueves , 7 de Febrero de 2013

CONSULTA

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

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

Municipio de S FELIU GUIXOLS Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3665817EG0236N0001JU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CR ST FELIU A S'AGARO 69
17220 S FELIU GUIXOLS [GIRONA]

USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1972

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	230

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

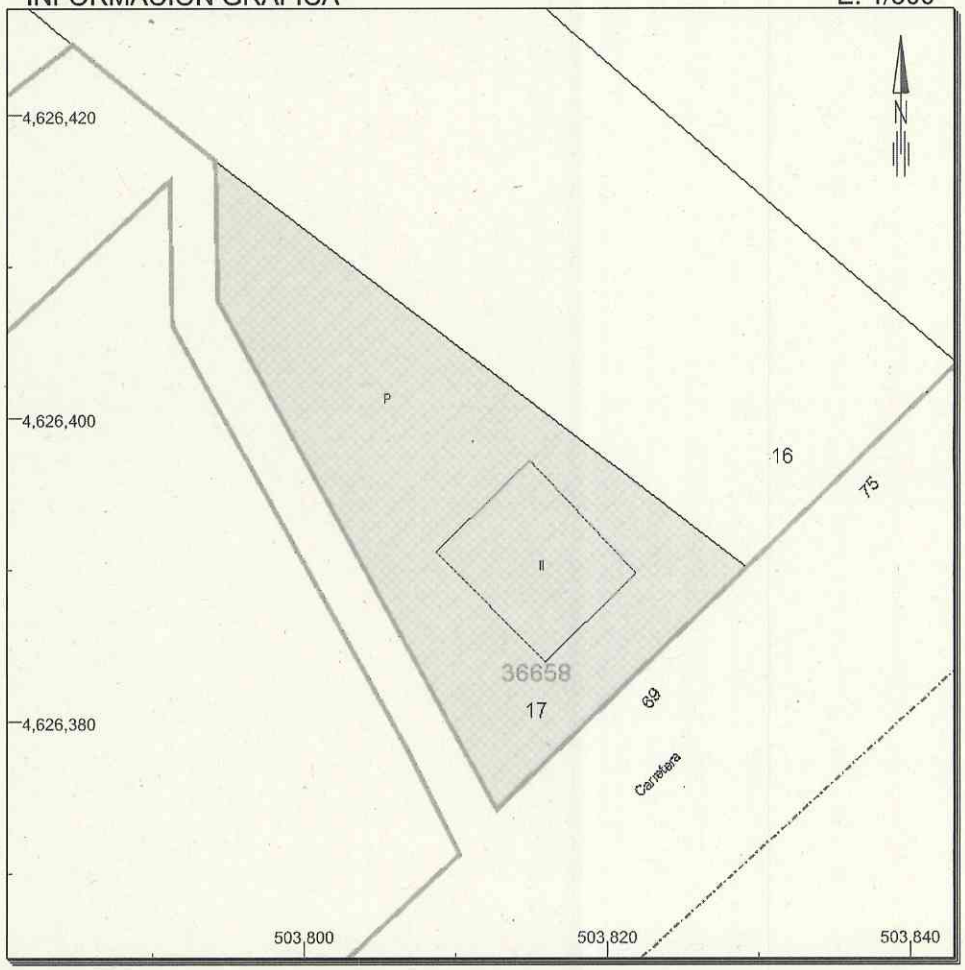
SITUACIÓN
CR ST FELIU A S'AGARO 69
S FELIU GUIXOLS [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
230	620	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA				130
VIVIENDA				100

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



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.

503,840 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Jueves , 7 de Febrero de 2013

CONSULTA

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

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

Municipio de S FELIU GUIXOLS Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3665827EG0236N0001AU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CM FONDO 19 BI:NC

17220 S FELIU GUIXOLS [GIRONA]

USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1963

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	147

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CM FONDO 19 BI:NC

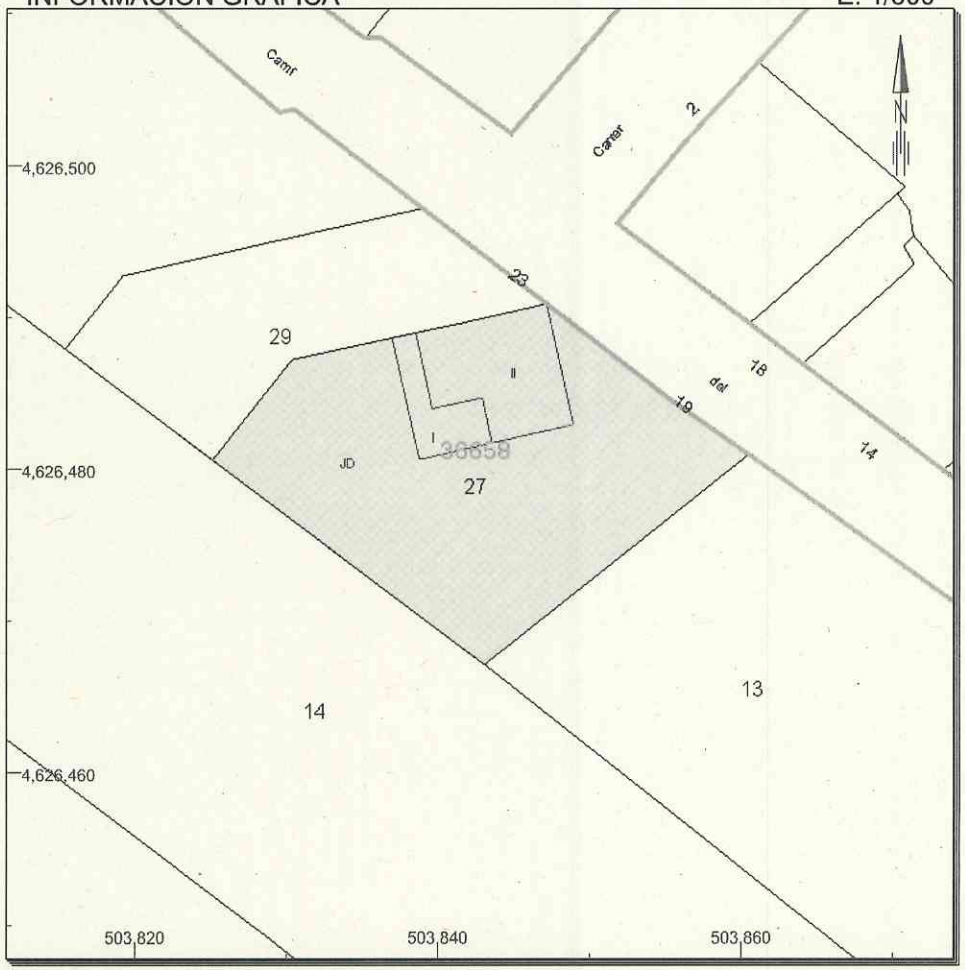
S FELIU GUIXOLS [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
147	465	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	85
VIVIENDA	1	01	01	62

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



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.

503,860 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Jueves , 7 de Febrero de 2013

COPIA

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

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

Municipio de S FELIU GUIXOLS Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3665828EG0236N0001BU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CM FONDO 27

17220 S FELIU GUIXOLS [GIRONA]

USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1963

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	142

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CM FONDO 27

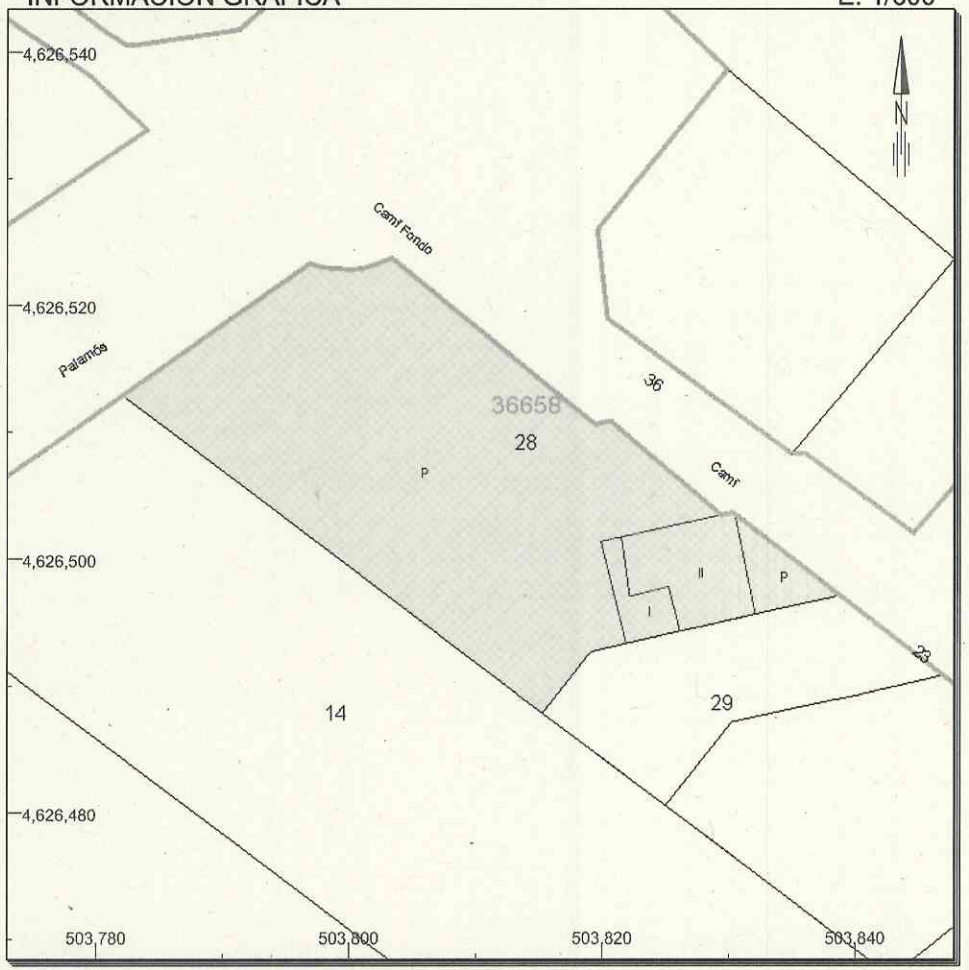
S FELIU GUIXOLS [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
142	873	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA				80
VIVIENDA				62

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600



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.

503,840 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Jueves , 7 de Febrero de 2013

CONSULTA

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

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

Municipio de S FELIU GUIXOLS Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3665829EG0236N0001YU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CM FONDO 23 BI:NC

17220 S FELIU GUIXOLS [GIRONA]

USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1963

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	145

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CM FONDO 23 BI:NC

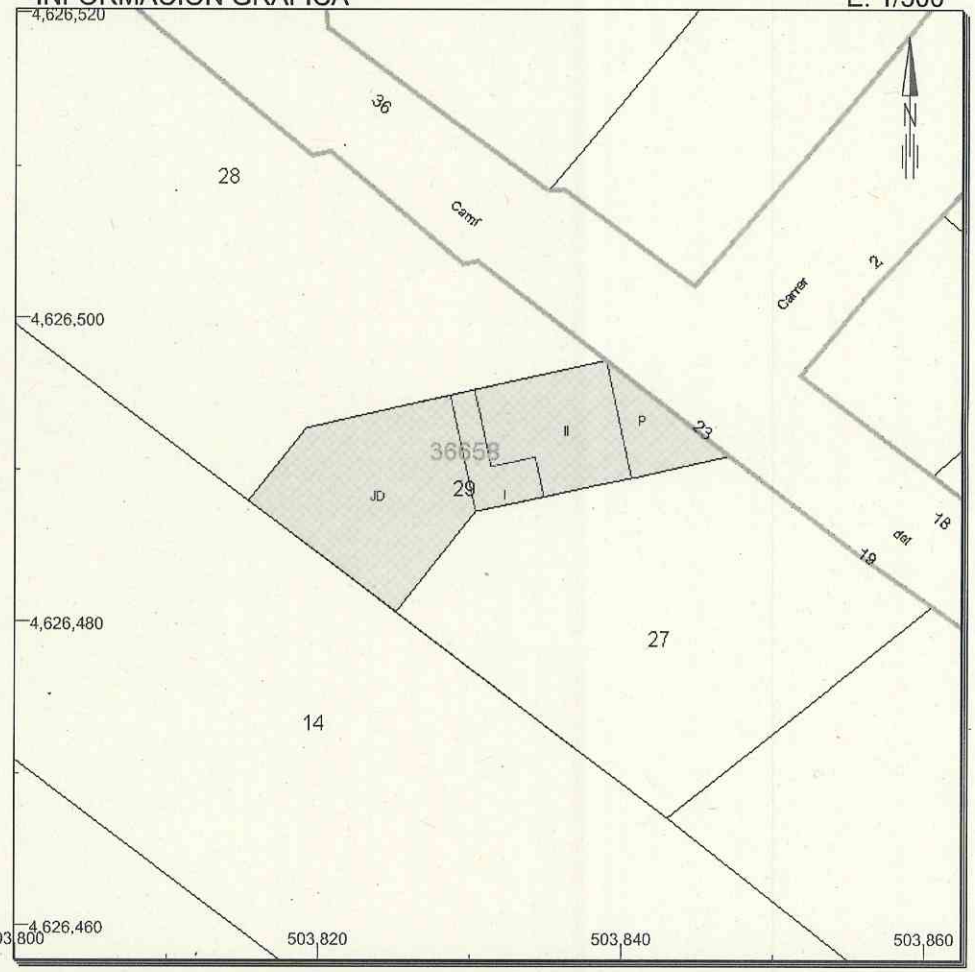
S FELIU GUIXOLS [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
145	237	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	83
VIVIENDA	1	01	01	62

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



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.

503,860 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Jueves , 7 de Febrero de 2013

CONSULTA

A.2. Fitxes del Catàleg de Protecció del Patrimoni

Casa Estrada (casa de les Punxes)

E 165a

SITUACIÓ:	Passeig de Sant Pol 55	**U.T.M. núm:**	3665811
DATA:	1890, 1912	**AUTOR:**	
PROPIETARI:	Carmen Ribot Pujol		
DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA / PLANEJAMENT:	PGOU/UA Can Estrada	**RÈGIM DEL SÒL:**	SU/4-10a
TIPOLOGIA:	Casa unifamiliar aïllada, de PB + 1PP		
SUPERFICIE SOLAR:	5200 m^2	**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA:**	343 m^2
ESTAT DE CONSERVACIÓ:	Deficient		
ÚS ACTUAL:	Habitatge unifamiliar	**ÚS ORIGINAL:**	Habitatge unifamiliar
PRIORITAT D'ACTUACIÓ:	Mitja		

VALORACIÓ:

Gràcies a la seva situació fora del nucli urbà, sense la presència constant de pescadors ni drassanes, envoltada d'un paisatge privilegiat i afavorida pel baixador de S'Agaró del tren de Sant Feliu, la platja de Sant Pol es convertí, tal com diu Gaziel, en "la veritable platja de Sant Feliu". Era a finals del segle XIX i a principi del segle XX, i a l'extrem de garbí, que es començaren a construir les primeres cases de segona residència just arran de sorral.

En aquest context, la casa de Pere Màrtir Estrada és una de les poques cases del segle XIX que encara es mantenen. Com a resultat de la transformació d'una antiga construcció de pescadors en casa d'estiueig, ha sofert diverses modificacions al llarg del temps que l'ha anat desproveint de la sumptuositat inicial.

Destaquen, encara, les vuit torres de la façana i la torre central rematades amb coberta de trencadís de rajola i la ornamentació vegetal pròpia del llenguatge modernista en les finestres i cornises.

Un cos adossat, a través del qual s'entra al jardí, i la planta principal al primer pis alliberant bona part de la planta baixa, ajuden a aparentar més dimensió de la que en realitat té l'habitatge.

Nivell de Protecció: B- bé d'interès local

OBJECTES DE PROTECCIÓ:

La conformació volumètrica i estructural.

La integritat de les façanes, tant pel que fa a la composició i geometria, com per la posició dels sostres, els cossos i elements sortints, la forma i dimensió de les obertures, els materials i elements d'ofici (estucats, esgrafiats, aplacats, baranes i reixes de ferro forjat, emmarcaments, cornises i balustrades, relleus ornamentals, ceràmica vitrificada, tipologia de tancaments de les obertures), textures i cromatisme.

El tipus de coberta i els elements que la formen.

Queden inclosos els jardins i el molí de vent.

La intervenció en aquest edifici queda condicionada a l'aprovació del corresponent *PLA DIRECTOR D'INTERVENCIÓ.*

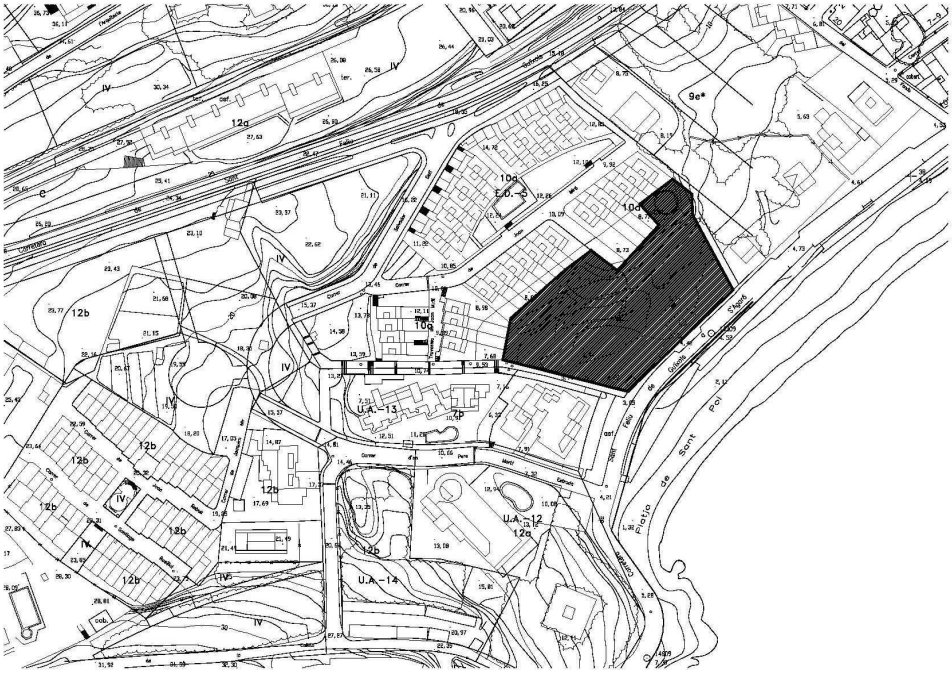
Entorn:

Casa Estrada (casa de les Punxes)

E 165b

SITUACIÓ:	Passeig de Sant Pol 55	**U.T.M. núm:**	3665811

DATA:	1890, 1912	**AUTOR:**		**PROPIETARI:**	Carmen Ribot Pujol



Casa Domènec Girbau ("casa dels barquets") — E 166a

SITUACIÓ:	Passeig de Sant Pol 75	**U.T.M. núm:**	3665816

DATA:	1910	**AUTOR:**	Josep Goday Casals (1882-1936)	**PROPIETARI:**	Carmen Girbau Estrada

DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA / PLANEJAMENT:	PGOU	**RÈGIM DEL SÒL:**	SU/9e

TIPOLOGIA:	Casa aïllada, de PB + 1PP

SUPERFICIE SOLAR:	2175 m^2	**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA:**	504 m^2	**ESTAT DE CONSERVACIÓ:**	Bo

ÚS ACTUAL:	Habitatge unifamiliar	**ÚS ORIGINAL:**	Habitatge unifamiliar	**PRIORITAT D'ACTUACIÓ:**	Mitja

VALORACIÓ:

Gràcies a la seva situació fora del nucli urbà, sense la presència constant de pescadors ni drassanes, envoltada d'un paisatge privilegiat i afavorida pel baixador de S'Agaró del tren de Sant Feliu, la platja de Sant Pol es convertí, tal com diu Gaziel, en "la veritable platja de Sant Feliu". Era a finals del segle XIX i a principi del segle XX, i a l'extrem de garbí, que es començaren a construir les primeres cases de segona residència just arran de sorral.

Igual que la casa veïna (núm. 81-87), aquesta s'emmarca en els primers anys d'activitat professional de Josep Goday influenciats per l'època "blanca" del seu mestre Josep Puig Cadafalch.

Construïda salvant el desnivell del fons de la parcel·la per obtenir un porxo en planta baixa, es manifesta com un volum unitari general a partir de l'esquema sòcol - planta principal - coberta a les dues vessants amb golfes, sobre el que destaquen els esgrafiats ornamentals de les façanes.

Nivell de Protecció: B – bé d'interès local

OBJECTES DE PROTECCIÓ:

La integritat de l'edifici, en els seus elements originals, tant interiorment com exteriorment, així com la relació entre l'espai lliure associat.

Queden inclosos els jardins.

La intervenció en aquest edifici queda condicionada a l'aprovació del corresponent *PLA DIRECTOR D'INTERVENCIÓ*.

Entorn:

Casa Domènec Girbau ("casa dels barquets")

E 166b

SITUACIÓ:	Passeig de Sant Pol 075	**U.T.M. núm:**	3665816

DATA:	1910	**AUTOR:**	Josep Goday Casals (1882-1936)	**PROPIETARI:**	Carmen Girbau Estrada

Casa Girbau Estrada

E 167a

SITUACIÓ:	Passeig de Sant Pol 81-87	**U.T.M. núm:**	3665815

DATA:	1910	**AUTOR:**	Josep Goday Casals (1882-1936)	**PROPIETARI:**	Luis Girbau Estrada

DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA / PLANEJAMENT: PGOU (afectat per alineació de vial) **RÈGIM DEL SÒL:** SU/9e

TIPOLOGIA: Casa unifamiliar aïllada, de PB + 2 PP

SUPERFICIE SOLAR: 2700 m^2 **SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA:** 250 m^2 **ESTAT DE CONSERVACIÓ:** Deficient

ÚS ACTUAL: Habitatge unifamiliar **ÚS ORIGINAL:** Habitatge unifamiliar **PRIORITAT D'ACTUACIÓ:** Baixa

VALORACIÓ:

Gràcies a la seva situació fora del nucli urbà, sense la presència constant de pescadors ni drassanes, envoltada d'un paisatge privilegiat i afavorida pel baixador de S'Agaró del tren de Sant Feliu, la platja de Sant Pol es convertí, tal com diu Gaziel, en "la veritable platja de Sant Feliu". Era a finals del segle XIX i a principi del segle XX, i a l'extrem de garbí, que es començaren a construir les primeres cases de segona residència just arran de sorral.

Igual que la casa veïna (núm. 75), aquesta s'emmarca en els primers anys d'activitat professional de Josep Goday influenciats per l'època "blanca" del seu mestre Josep Puig Cadafalch.

Es manifesta, també, com un volum unitari generat a partir de l'esquema sòcol – planta principal – planta segona – coberta a dues vessants amb golfes, sobre el que destaquen els esgrafiats ornamentals de les façanes i els treballs de fusta.

Nivell de Protecció: C – edifici d'interès

OBJECTES DE PROTECCIÓ:

La conformació volumètrica i estructural.

La integritat de les façanes, tant pel que fa a la composició i geometria, com per la posició dels sostres, els cossos i elements sortints, la forma i dimensió de les obertures, els materials i elements d'ofici (estucats, esgrafiats, aplacats, baranes, emmarcats, cornises i balustrades, relleus ornamentals, ceràmica vitrificada, tipologia de tancaments de les obertures), textures i cromatisme.

El tipus de coberta i els materials que la formen.

Aquesta protecció també compren el portal i una part del jardí que s'estén fins a una profunditat de 65 mts. mesurada des de l'alineació al Psg. De St. Pol. La volumetria que es pugui desenvolupar a la parcel.la per tal de materialitzar l'aprofitament previst pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal serà mitjançant la corresponent edificació que haurà de preservar la part de jardí protegit i separar-se un mínim de 5 mts. de la parcel.la veïna. En tot cas, donat l'alt valor del conjunt, el projecte i la posterior llicència s'hauran de sotmetre a la valoració de la Comissió Territorial de Patrimoni.

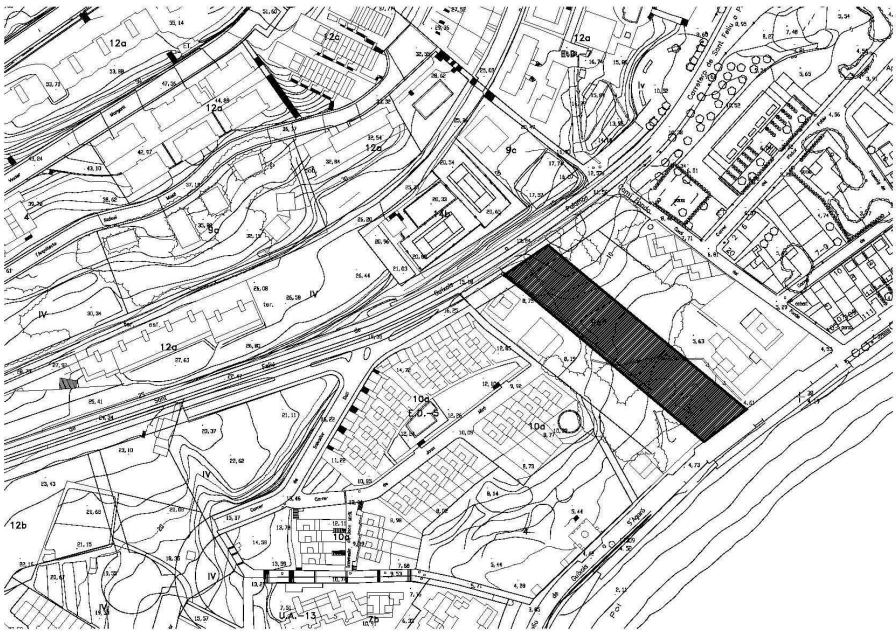
Entorn:

Casa Girbau Estrada

E 167b

SITUACIÓ:	Passeig de Sant Pol 81-87	**U.T.M. núm:**	3665815

DATA:	1910	**AUTOR:**	Josep Goday Casals (1882-1936)	**PROPIETARI:**	Luis Girbau Estrada



Casa Surís Estrada / Villa Mas

E 168a

SITUACIÓ:	Passeig de Sant Pol 89	**U.T.M. núm:**	3665814

DATA:	**AUTOR:**	**PROPIETARI:** Francisco Surís Estrada

DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA / PLANEJAMENT: PGOU (afectat per alineació de vial) **RÈGIM DEL SÒL:** SU/9e

TIPOLOGIA: Casa unifamiliar aïllada, de PB + 1PP + torre

SUPERFICIE SOLAR: 3100 m^2 **SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA:** 445 m^2 **ESTAT DE CONSERVACIÓ:** Bo

ÚS ACTUAL: Hostaleria **ÚS ORIGINAL:** Habitatge unifamiliar **PRIORITAT D'ACTUACIÓ:** Baixa

VALORACIÓ:

Gràcies a la seva situació fora del nucli urbà, sense la presència constant de pescadors ni drassanes, envoltada d'un paisatge privilegiat i afavorida pel baixador de S'Agaró del tren de Sant Feliu, la platja de Sant Pol es convertí, tal com diu Gaziel, en "la veritable platja de Sant Feliu". Era a finals del segle XIX i a principi del segle XX, i a l'extrem de garbí, que es començaren a construir les primeres cases de segona residència just arran de sorral.

Tot i el canvi d'ús que ha sofert aquesta casa, l'aire colonial i la seva conformació volumètrica i estructural, que es desenvolupava en planta baixa amb porxo davanter, planta principal amb terrassa lateral i torre posterior, continuen pràcticament intactes.

Sense tractar-se d'un exemple tan brillant com les altres cases de la família, es manté com a testimoni d'una època d'esplendor en què es va saber entendre el valor paisatgístic de l'entorn.

Nivell de Protecció: C – edifici d'interès

OBJECTES DE PROTECCIÓ:

La conformació volumètrica i estructural.

La integritat de les façanes, en els seus elements originals, tant pel que fa a la composició i geometria, com per la posició dels sostres, els cossos i elements sortints, la forma i dimensió de les obertures, els materials i elements d'ofici, textures i cromatisme.

El tipus de coberta i els materials que la formen.

Aquesta protecció també compren el portal i una part del jardí que s'estén fins a una profunditat de 65 mts. mesurada des de l'alineació al Psg. De St. Pol. La volumetria que es pugui desenvolupar a la parcel.la per tal de materialitzar l'aprofitament previst pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal serà mitjançant la corresponent edificació que haurà de preservar la part de jardí protegit i separar-se un mínim de 5 mts. de la parcel.la veïna. En tot cas, donat l'alt valor del conjunt, el projecte i la posterior llicència s'hauran de sotmetre a la valoració de la Comissió Territorial de Patrimoni.

Entorn:

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

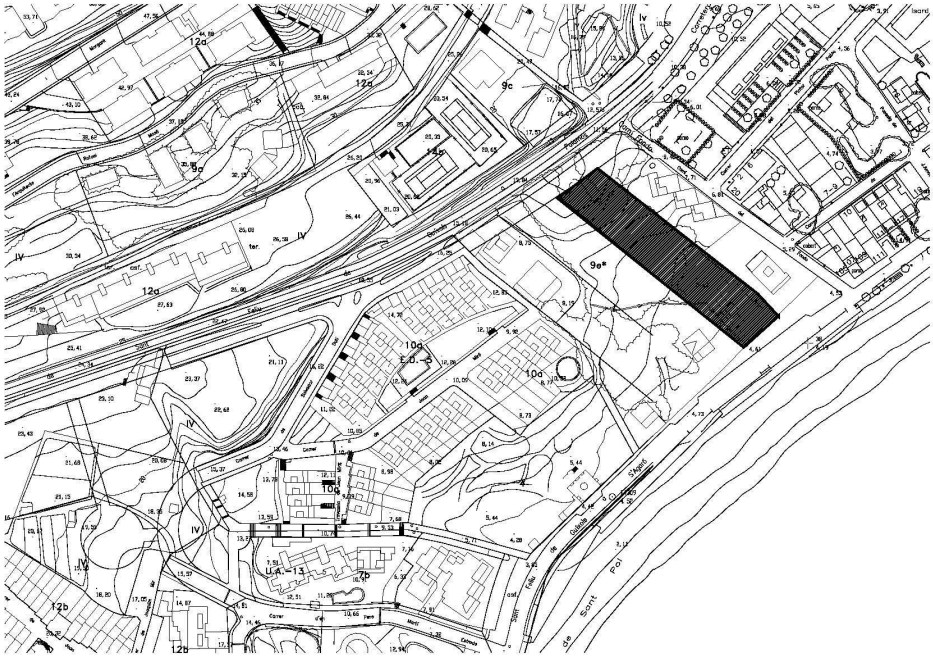
CATÀLEG DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC i ELEMENTS D'INTERÈS HISTÒRIC i ARTÍSTIC

Casa Surís Estrada / Villa Mas

E 168b

SITUACIÓ:	Passeig de Sant Pol 89	**U.T.M. núm:**	3665814

DATA:	**AUTOR:**	**PROPIETARI:** Francisco Surís Estrada



NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Abast.

La present modificació afecta exclusivament les condicions d'ús fixades a l'article 175 de les Normes Urbanístiques del POUM de Sant Feliu de Guíxols, pel que fa a la zub-zona 9e), dins la zona de xalets i no comporta cap alteració de les condicions d'edificació ni dels altres paràmetres urbanístics.
La possible implantació de l'ús hoteler no afectarà l'edificabilitat establerta i, per tant, no seran d'aplicació les previsions de l'article 99.5 de les NNUU del POUM.

Art.2. Contingut.

La present modificació consta de memòria, normativa i plànols informatius.

TÍTOL II. DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES

Art. 3. Modificació de l'article 175 de les NNUU del POUM.

Es modifica l'apartat corresponent a les condicions d'ús de l'article 175 de les Normes Urbanístiques del POUM.

Article 175. Subzona clau 9e de xalets

1. Es correspon majoritàriament a aquells àmbits de baixa densitat en què les finques, per motius diversos, són indivisibles i la seva dimensió es correspon amb la indicada en els plànols d'ordenació.
2. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Front mínim de parcel·la	*L'existent.*
Parcel·la mínima	*L'existent. No obstant quan per raons de protecció patrimonial no és possible executar l'edificabilitat atorgada, mitjançant un pla de millora urbana es podrà modificar la parcel·lació, incloent la creació d'una nova parcel·la.*

3. Les condicions d'edificació són les següents:

Tipus d'ordenació		*Edificació aïllada.*
Densitat		*1 hab. per parcel·la.*
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	*0,40 m^2 st. / m^2 sòl.*
	Sostre màxim edificable	*800 m^2*
	Ocupació	*40%*
	Alçada reguladora màxima	*Segons l'art. 88.*
	Separacions mínimes :	
	· al carrer	*3 mts.*
	· al fons de parcel·la	*3 mts.*

	· als laterals de parcel·la	*3 mts.*
Paràmetres referits al carrer	Tanques	*Segons l'art. 92.*
	Accés a l'edifici	*Un únic accés de vehicles per parcel·la.*
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	*Pb + 1pp*
	Alçada lliure mínima :	
	· soterrani	*2,20 mts.*
	· planta baixa	*2,50 mts.*
	· planta pis	*2,50 mts.*
	Composició de la façana	*Lliure*
	Material i color de la façana	*S'ajustarà a la gamma de colors terrosos adaptats a l'entorn.*
	Coberta	*Inclinada amb un pendent màxim del 30%.* *S'admet un percentatge de coberta plana no superior al 30% de la superfície de coberta.*
	Material i color de la coberta	*Teula àrab de color rogenc.*
	Fusteria	*Lliure*
	Vegetació	*S'haurà d'enjardinar obligatòriament la franja lliure frontal al carrer de manera que es tamisi i oculti al màxim l'edificació.* *La vegetació a emprar seran les espècies autòctones pròpies de l'entorn.*

4. Les condicions d'ús són les següents:

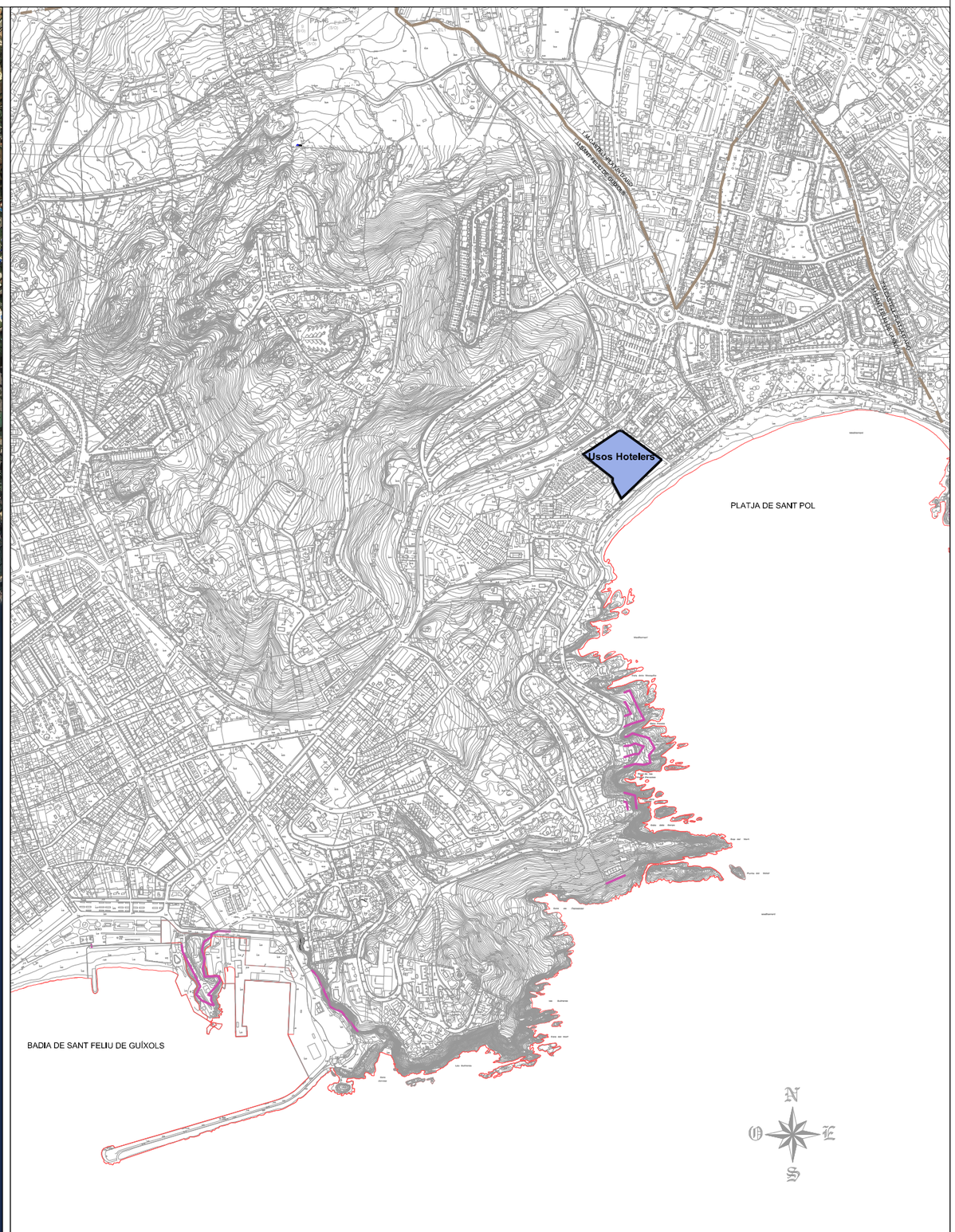
Usos admesos	*Habitatge.* *Restauració únicament a les parcel·les assenyalades amb la clau 9*.* *Hoteler, únicament a les parcel·les assenyalades amb la clau 9**. La destinació a l'ús hoteler no comportarà cap increment d'edificabilitat respecte l'atorgada a la subzona i, en aquest sentit, no seran d'aplicació les previsions de l'article 99.4 de les NNUU..* .
Dotació mínima d'aparcament:	*Segons l'art. 111.*

Art. 4. Aparcament.

Atenent a les característiques de la present modificació i al caràcter de les finques que s'hi inclouen, la implantació de l'ús hoteler no comportarà la reserva de noves places d'aparcament.

PLÀNOLS

1. Plànol d'informació: SITUACIÓ I ORTOFOTO
2. Plànol d'informació: ORDENACIO SEGONS P.O.U.M. 2006
3. Plànol de proposta: ORDENACIO SEGONS MODIFICACIÓ P.O.U.M.



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS (BAIX EMPORDÀ)	TÍTOL DEL PROJECTE: **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM. USOS HOTELERS AL PASSEIG DE SANT POL**	REDACCIÓ: **JOAN ALBESA, arquitecte** (Serveis tècnics d'urbanisme).	DATA: ABRIL 2013 (APROVACIÓ INICIAL) ESCALA: E: 1/10.000	PLÀNOL: **PLÀNOL D'INFORMACIÓ SITUACIÓ I ORTOFOTO**	Nº PLÀNOL: **1**

ÀMBIT MP POUM

ÀMBITS I SECTORS

LÍMIT DEL SOL NO URBANITZABLE

LÍMIT DEL TERME MUNICIPAL

LÍMIT DE SECTOR DE SOL URBANITZABLE

SOL URBANITZABLE EDIFICABLE

SOL URBANITZABLE DE CARÀCTER RURAL

SMU D'ÀREA RESIDENCIAL ESPAI LLIURE MARI

SMU D'ÀREA D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES ESPAI LLIURE MARI

SMU D'ÀREA DE CENTRALITAT ESPAI LLIURE MARI

LÍMIT DE POLÍGON D'ACTUACIÓ

ÀMBIT DE PLA ESPECIAL

ZONES

1 NUCLI ANTIC 1a,1b

2 FUNDACIÓ 2a,2b,2c,

3 CONSERVACIÓ DE FRONTS 3a-3b-3c,

4 CONJUNTS ESPECIALS

5 EXEMPLE DECIMONÒNIC 5a,5b,5c,5d,5e,

6 CASES EN ILLA 6a-6b-6c-6d-6f,

7 CASES EN BLOC

8 CASES AMB JARDÍ

9 XALETS 9a,9b,9c,9d,9e,9f,9g,9h,9i,9j,9k,9l,

10 CASES AGRUPADES 10a,10b,10c,

11 BARRIS DE CASES DE SUBSTITUCIÓ

12 APARTAMENTS 12a,12b,12c,12d,12e,12f,

13 PASSEIG MARÍTIM

14 ESPAIS LLIURES PRIVATS

15 ACTIVITAT ECONÒMIQUES

H SUBZONA HOTELERA H1, H2

16 CAMPING

NOVA ALINEACIÓ EN

LES CLAUS AMB "(S/O)" INDIQUEN UNA ORDENACIÓ ESPECÍFICA DETERMINADA EN UN PLANEJAMENT DERIVAT

PROTECCIÓ DE PATRIMONI

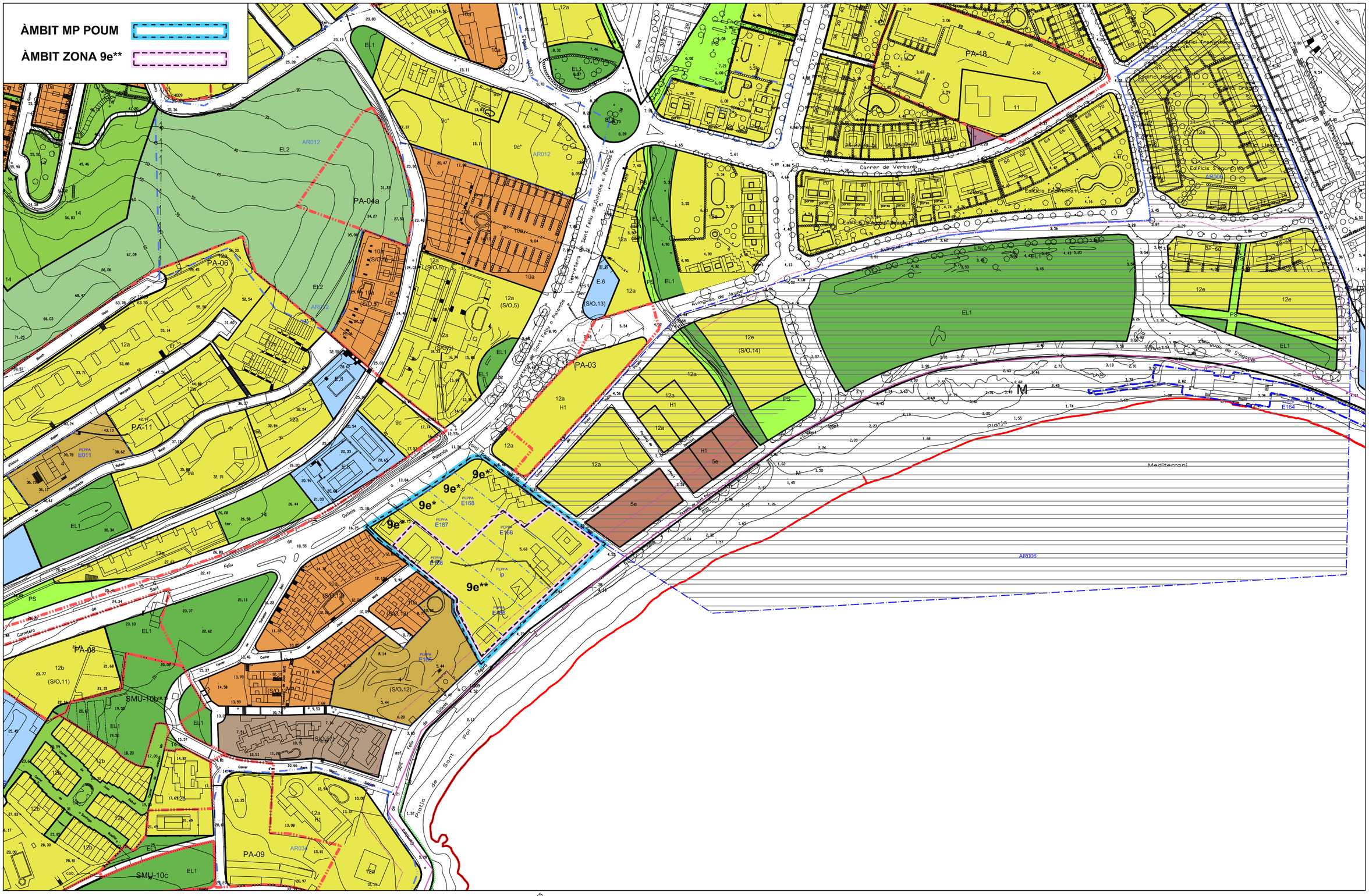
ÀREES ARQUEOLÒGIQUES AR00

ELEMENTS PROTEGITS E00

ÀMBIT NO EDIFICABLE EN L'ENTORN DEL MONESTIR

FRONTS EDIFICATS

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS (BAIX EMPORDÀ)	**TÍTOL DEL PROJECTE:** **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM. USOS HOTELERS AL PASSEIG DE SANT POL**	**REDACCIÓ:** **JOAN ALBESA, arquitecte** (Serveis tècnics d'urbanisme).	**DATA:** ABRIL 2013 (APROVACIÓ INICIAL) **ESCALA:** E: 1/2.500	**PLÀNOL:** **PLÀNOL D'INFORMACIÓ ORDENACIÓ SEGONS P.O.U.M. 2006**	**Nº PLÀNOL:** **2**



ÀMBITS I SECTORS

LÍMIT DEL SÒL NO URBANITZABLE

LÍMIT DEL TERME MUNICIPAL

LÍMIT DE SECTOR DE SÒL URBANITZABLE

SÒL URBANITZABLE EDIFICABLE

SÒL URBANITZABLE DE CARÀCTER RURAL

SMU D'ÀREA RESIDENCIAL ESPAI LLIURE

VARI

SMU D'ÀREA D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES ESPAI LLIURE

VARI

SMU D'ÀREA DE CENTRALITAT ESPAI LLIURE

VARI

LÍMIT DE POLÍGON D'ACTUACIÓ

ÀMBIT DE PLA ESPECIAL

ZONES

1 NUCLI ANTIC
2 1a,1b FUNDACIÓ
3 2a,2b,2c CONSERVACIÓ DE FRONTS
4 3a,3b,3c CONJUNTS ESPECIALS
5 4 EXAMPLE DECIMONÒNIC
6 5a,5b,5c,5d,5e CASES EN ILLA
7 6a,6b,6c,6e,6f CASES EN BLOC
8 7 CASES AMB JARDÍ
9 8 XALETS
10 9a,9b,9c,9d,9e,9f,9h,9i,9j,9k,9l CASES AGRUPADES
11 10a,10b,10c BARRI DE TORRES
12 11 CASES DE SUBSTITUCIÓ
13 12a,12b,12c,12d,12e,12f PASSEIG MARÍTIM
14 13 APARTAMENTS
15 14 ESPAIS LLIURES PRIVATS
16 15 ACTIVITAT ECONÒMIQUES
H H1, H2 SUBZONA HOTELERA
16 CAMPING
NOVA ALINEACIÓ EN

LES CLAUS AMB "(S/O)" INDIQUEN UNA ORDENACIÓ ESPECÍFICA DETERMINADA EN UN PLANEJAMENT DERIVAT

PROTECCIÓ DE PATRIMONI

AR00 ÀREES ARQUEOLÒGIQUES

E00 ELEMENTS PROTEGITS

ÀMBIT NO EDIFICABLE EN L'ENTORN DEL MONESTIR

FRONTS EDIFICATS

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS (BAIX EMPORDÀ)	TÍTOL DEL PROJECTE: **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM. USOS HOTELERS AL PASSEIG DE SANT POL**	REDACCIÓ: JOAN ALBESA, arquitecte (Serveis tècnics d'urbanisme).	DATA: ABRIL 2013 (APROVACIÓ INICIAL) ESCALA: E: 1/2.500	PLÀNOL: PLÀNOL DE PROPOSTA ORDENACIÓ SEGONS MODIFICACIÓ POUM	Nº PLÀNOL: 3