



TÍTOL VI. SÒL URBANITZABLE

article 176. Ordenació i regulació del sòl urbanitzable.

1. El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest POUM considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del TRLU i a la Memòria d'aquest Pla. El sòl classificat com a urbanitzable a Palafrugell és quantitativament proporcionat a les previsions de creixement del municipi, evita la dispersió sobre el territori i afavoreix les continuïtats amb les xarxes viàries i de serveis i permet el desplegament de programes de sòl i d'habitatge.

2. Aquest POUM classifica només sòl urbanitzable delimitat, que es troba constituït per aquells sectors específicament delimitats que són susceptibles de transformació urbanística mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial urbanístic, i mitjançant el seu desenvolupament a través dels corresponents instruments de gestió.

No obstant l'anterior, i dins el sòl urbanitzable, aquest POUM identifica aquell sòl que ja ha tramitat el seu planejament derivat corresponent, però que encara resten pendents d'acabar les obres d'urbanització i les corresponents cessions del sòl urbanitzat. Aquest sòl s'identifica en els plànols d'ordenació com a sòl urbanitzable amb planejament aprovat, mitjançant una delimitació amb una línia discontinua de color negre que els diferencia dels sectors que no tenen el planejament aprovat, atès que la delimitació es fa mitjançant una línia de color vermell.

article 177. Sectors de sòl urbanitzable delimitat.

1. En funció de l'ús dominant dels sectors s'estableixen les següents tipologies:

- D1: Desenvolupament residencial
- D2: Desenvolupament activitats econòmiques
- D3: Desenvolupament mixt

Els diferents sectors s'identifiquen amb la clau SUD (sòl urbanitzable delimitat) i es relacionen amb un número d'identificació territorial (1.Palafrugell, 2.Tamariu, 3.Llafranc i 4.Calella).

2. Aquelles determinacions que aquest POUM estableix de manera vinculant, queden fixades als plànols d'ordenació mitjançant la qualificació concreta, amb independència que els plans parcials que desenvolupin els sectors puguin ajustar-les en funció de l'ordenació detallada. En canvi, aquelles determinacions fixades mitjançant línia discontinua, o amb una qualificació entre parèntesi, tindran caràcter orientatiu, sense valor vinculant.

3. La relació dels sectors de sòl urbanitzable delimitat i sòl urbanitzable no delimitat s'adjunta en l'annex normatiu 1C d'aquest POUM en el qual es detallen en forma de fitxa.

4. El Pla descriu, per a cada sector, els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

5. Els diferents sectors, així com els seus usos principals, que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita en el sòl urbanitzable són els següents:

CODI	NOM	US
PALAFRUGELL		
SUD 1.1	PIVERD EST	Residencial (R)
SUD 1.2	ELS FORNS	Mixt (M)
SUD 1.4	EL TERME	Residencial (R)
SUD 1.5	TERRITORI LA COSTA	Mixt (M)
*SUD 1.7 a/b	CASAL-BRUGUEROL EST	Residencial (R)
SUD 1.8	COLL DE MORENA 1	Residencial (R)
*SUD 1.13	CIRCUMVAL·LACIÓ NORD	Activitat Econòmica (AE)
SUD 1.14	CREU ROQUINYOLA EST	Mixt (M)



CODI	NOM	US
SUD 1.15	CREU ROQUINYOLA OEST	Mixt (M)
SUD 1.16	COLL DE MORENA 2 SUD	Residencial (R)
SUD 1.17	COLL DE MORENA 2 NORD	Residencial (R)
SUD 1.18	BRUGUEROL SUD-EST	Residencial (R)
SUD 1.19	BRUGUEROL SUD-OEST	Residencial (R)
SUD 1.20	CA L'OLEGUER OEST	Activitat Econòmica (AE)
SUD 1.21	CA L'OLEGUER EST	Mixt (M)
CALELLA		
SUD 4.1	CEMENTIRI DE CALELLA	Residencial (R)
SUD 4.2	CARRER DEL SARD	Residencial (R)
SUD 4.3	RAMBLA PRESIDENT JOSEP TARRADELLAS	Residencial (R)

* Les fitxes amb un asterisc estan conservades a efectes de delimitació del sector. per garantir l'execució de les obres d'urbanització.

article 178. Paràmetres i condicions dels plans parcial de sòl urbanitzable delimitat.

Es paràmetres i les condicions dels plans parcials es regulen a cadascuna de les fitxes de l'annex normatiu 1C, Plans parcials urbanístics, i es resumeixen en el quadre següent:

QUALIFICACIONS EN SÒL URBANITZABLE (SUD)											
Nom	Ús	Edificabilitat			Habitatge				Sistemes		
		Sup.	Sostre	Índex	Dens.	núm. hab.	Protegit	Conc.	Verd	Equip.	Vialitat
		ha	m ²		hab./ha						
SUD 1.1 Piverd Est	R	1,32	5.940	0,45	35	46	1.176	588	2.640	1.320	2.640
SUD 1.2 Els Fornes	M	2,30	9.200	0,40	18	41	810	405	3.450	4.600	4.600
SUD 1.4 El Terme	R	2,51	11.295	0,45	35	88	2.237	1.118	4.518	3.765	4.267
SUD 1.5 Territori La Costa	M	6,30	28.350	0,45	25	158	4.366	2.183	12.600	7.560	12.600
*SUD 1.7 a/b Casal - Bruguerol Est	R	5,59	30.745	0,55	65	365	6.426	3.213	11.180	11.180	11.180
SUD 1.8 Coll de la Morena 1	R	7,55	22.650	0,30	20	151	4.734	2.367	15.100	5.285	18.875
*SUD 1.13 Circumval·lació Nord	AE	17,92	68.096	0,38	0	-	-	-	19.712	39.424	30.464
SUD 1.14 Creu Roquinyola est	M	3,10	13.950	0,45	27	84	2.148	1.074	3.100	3.100	9.300
SUD 1.15 Creu Roquinyola oest	M	5,09	22.905	0,45	25	127	3.023	1.512	11.198	5.090	9.162
SUD 1.16 Coll de la Morena 2 sud	R	7,14	28.560	0,40	25	179	5.027	2.513	15.708	7.140	14.280
SUD 1.17 Coll de la Morena 2 nord	R	4,52	18.080	0,40	25	113	3.182	1.591	9.040	5.424	9.040
SUD 1.18 Bruguerol sud-est	R	4,60	13.830	0,30	20	92	2.738	1.369	8.298	0	8.298
SUD 1.19 Bruguerol sud-oest	R	3,98	11.940	0,30	20	80	2.364	1.182	7.164	4.776	7.960
SUD 1.20 Ca l'Oleguer Oest	AE	0,95	3.600	0,42	0	0	0	0	2.085	0	2.665
SUD 1.21 Ca l'Oleguer Est	M	2,89	15.650	0,54	18	52	1.377	689	2.890	4.985	6.575
TOTAL PALAFRUGELL		75,77	304.791			1.576	39.608	19.804	128.683	103.649	151.906
SUD 4.1 Cementiri de Calella	R	0,52	1.040	0,20	15	8	-	-	1.820	0	1.820
SUD 4.2 Carrer Sard	R	0,54	1.281	0,24	7	4	-	-	1.350	0	810
SUD 4.3 Rambla President Josep Tarradellas	R	1,85	4.625	0,25	9	16			2.590	925	4.440
TOTAL CALELLA		2,91	6.946			28	-	-	5.760	925	7.070
TOTAL		78,68	311.737			1.604	39.608	19.804	134.443	104.574	158.976



A les fitxes s'inclouen les determinacions següents:

- a) L'àmbit de cadascun dels sectors a desenvolupar mitjançant pla parcial, amb la superfície corresponent expressada en m², segons la delimitació que es grafia en els plànols de la sèrie o.2.2. Qualificació i gestió del sòl, a escala 1:1.000.
- b) Els objectius generals del desenvolupament de cada sector.
- c) Les condicions d'ordenació, edificació i ús de cada sector, amb les especificacions següents:
- El coeficient d'edificabilitat bruta expressat en m² sostre/m² sòl. Especificant els coeficients corresponents a usos residencials i complementaris. Altrament es podrà expressar l'edificabilitat màxima en termes de sostre absolut, sense indicar el coeficient d'edificabilitat brut, ja que aquest sempre ha de correspondre amb el sòl computable i no amb la totalitat del sòl del sector.
 - La densitat màxima d'habitatges bruta, expressada en hab/ha, en els sectors residencials, en base al nombre màxim d'habitatges calculat segons els diferents tipus d'aprofitament amb el criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit d'acord amb el principi de densitat dinàmica o densitat social.
 - Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat.
 - Les determinacions fonamentals de l'ordenació, quant a localització de zones i sistemes es refereix, i respecte a la posició de l'arquitectura, quan així es considera adequat.
 - La localització i el traçat preferent dels sistemes adscrits al sector i de les diferents zones delimitats en els plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable, sèries o.2.1 i o.2.2 i grafats entre parèntesi (N) amb valor indicatiu i que es concretaran en els plans parcials corresponents.
 - La relació de zones preferents a detallar per ordenar el sòl d'aprofitament privat amb les seves condicions de parcel·lació, edificació i ús, grafats també entre parèntesi (N).
- d) Les condicions de gestió, on es determina els polígons d'execució, el sistema d'actuació preferent i les càrregues d'urbanització que li corresponen de cada sector.
- e) Les determinacions ambientals necessàries que avalin i garanteixin l'optimització dels recursos naturals, l'eficiència energètica, la millora de les condicions de qualitat urbana dels espais públics i dels habitatges, la gestió integrada de residus així com la incorporació de criteris de mobilitat sostenible. En qualsevol cas, si a l'àmbit de cada sector hi ha activitats en funcionament legalment implantades, amb independència del que s'estableixi concretament a la fitxa, s'hi admetran intervencions que millorin l'activitat sense la possibilitat d'ampliació de les construccions existents.
- f) L'agenda de desenvolupament del sector en funció dels sexennis previstos i els diferents processos necessaris pel desenvolupament del sector.
- g) L'agenda de desenvolupament del sector, en funció dels recursos previstos i els diferents processos necessaris pel desenvolupament del sector. Les determinacions de l'agenda tindran consideració vinculant i només serà possible avançar els terminis si es justifica l'interès públic mitjançant una millora dels espais de dotació previstos a la fitxa corresponent, i una justificació, en termes ambientals, de la necessitat real de consum de nou sòl i de la disponibilitat de recursos hídrics, energètics i d'infraestructures de sanejament per atendre les noves demandes.
- h) Als terrenys compresos en sectors urbanitzables, es podran autoritzar usos i obres de caràcter provisional, d'acord amb les determinacions establertes a l'article 53 del TRLU.



En aquells casos en que s'hagi iniciat el procediment de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica però que els propietaris unànimement acordin no iniciar les obres d'urbanització en un termini màxim de 3 anys, també s'admetrà l'autorització d'usos provisionals destinats al lleure, l'esbarjo, a l'ús esportiu, recreatiu, turístic i cultural..

article 179. Desenvolupament i execució del sòl urbanitzable delimitat

1. En el sòl urbanitzable delimitat el Pla es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials, la executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de manera independent dels sectors.

2. Els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió previstos en aquest POUM per a aquests sectors, a desenvolupar mitjançant el planejament derivat corresponent, s'especifiquen en les fitxes normatives d'aquest POUM.

3. Els plans parcials hauran d'incorporar i/o considerar les normes i directrius de caràcter ambiental recollides en l'annex normatiu "Normativa ambiental general d'aplicació al planejament derivat del POUM de Palafrugell".

4. Els plans parcials podran completar les previsions establertes en aquest POUM però no modificar-les.

5. Els plans parcials tenen per objecte, en sòl classificat com a urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i hauran de:

- Contenir totes les determinacions adients per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.
- Qualificar el sòl i regular els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, d'acord amb les determinacions bàsiques establertes en aquest Pla per a cada sector.
- Assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat.
- Definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.
- Establir les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.
- Determinar detalladament l'augment de demanda d'abastament d'aigua que generarà el seu desenvolupament i aportar un informe tècnic, conforme aquest disposa de capacitat suficient per poder abastar aquesta demanda. Si d'aquest informe se'n dedueix la necessitat de intervenir sobre la xarxa existent, el cost d'execució d'aquesta intervenció anirà a càrrec del sector, tal com estableix l'article 44 d) del TRLU, i complementàriament hauran d'executar-se les determinacions contingudes en els plànols proposta de revisió d'aquest POUM. El mateix criteri s'utilitzarà pel sistema d'infraestructures de sanejament.
- Disposar d'una reserva, tant econòmica com d'espai, per preveure un sanejament autònom del sector per als casos on l'Agència no admeti la connexió al sistema públic de sanejament de forma prèvia a l'aprovació del projecte d'urbanització del sector.
- Podran precisar les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què es refereix l'article 72 del TRLU, i avaluar-ne el cost.
- Podran dividir, si escau, l'execució en etapes i polígons, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata.



- Podran establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització.

Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives, especificant gràficament aquestes alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar-ne l'aprofitament.

6. En les fitxes corresponents de cada sector del sòl urbanitzable, s'estableixen els percentatges mínims de cessió de cada sistema destinat a espais lliures i equipaments que hauran de ser respectats, en tot cas, en el desenvolupament del pla parcial urbanístic. Altrament es determina la reserva de sòl públic mínim que s'haurà de concretar en el desenvolupament del Pla.

7. D'acord amb el que estableix l'article 64 del TRLU, la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals en cada sector de planejament parcial, podrà ser aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, mantenint però que:

- La superfície mínima de sòl destinada a cada sistema urbanístic d'equipaments i espais lliures respectarà els percentatges mínims assenyalats en la fitxa normativa.
- La suma de les superfícies de sòl destinades conjuntament a equipaments i espais lliures en el pla parcial, no serà inferior a la suma que resulta de l'aplicació dels estàndards assenyalats en l'apartat 6 d'aquest article.

8. Execució del Pla en sòl urbanitzable delimitat:

- En el sòl urbanitzable delimitat, l'execució del sector amb planejament parcial, es realitzarà per polígons complets. El nombre dels polígons, així com l'àmbit territorial de cadascun, el determinarà el pla parcial corresponent. Així mateix, l'àmbit territorial del pla parcial urbanístic podrà ser coincident amb el del polígon. Consegüentment, les determinacions contemplades en els articles següents, pel que fa a la divisió poligonal dins de l'àmbit de cada sector de sòl urbanitzable delimitat, són indicatives.
- Els plans parcials hauran de determinar també el sistema d'actuació per a cadascun dels polígons que serà preferentment el de reparcel·lació i dintre d'aquest sistema alguna de les modalitats d'iniciativa privada ja sigui la compensació o la concertació.

9. Els sectors urbanitzables SUD 1.8 Coll de Morena I, SUD 1.16, Coll de Morena 2 sud, SUD 1.17, Coll de Morena 2 nord, SUD 1.20 Ca l'Oleguer oest i SUD 1.21 Cal l'Oleguer est, comparteixen l'àmbit d'infraestructures comunes AAIC.1, amb l'objectiu de garantir la correcta i equitativa execució del vial de circumval·lació Oest.

Aquest àmbit AAIC.1 té la seva fitxa corresponent i a les fitxes dels respectius sectors s'estableix el percentatge de col·laboració en l'execució del mateix, obtingut a partir del sostre edificable de cada sector en relació amb el total.